

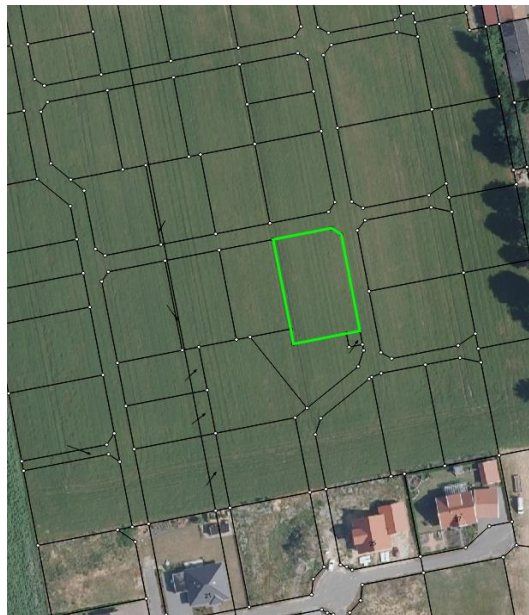
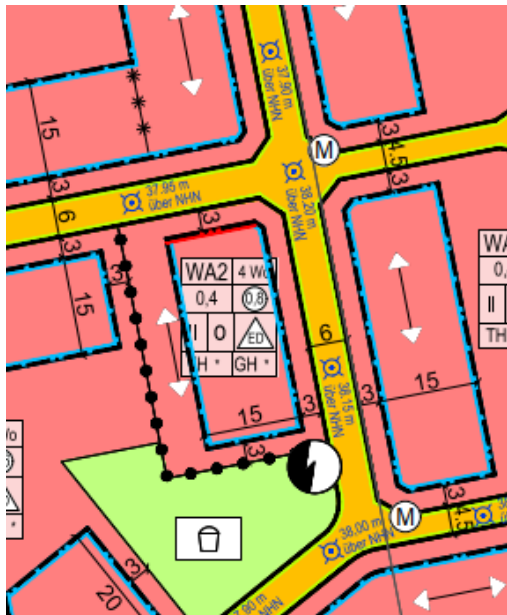
Beschlussvorlage Berge BER/016/2026

Datum	Gremium	Zuständigkeit
29.04.2026	Ausschuss für Planen + Bauen / Umwelt + Wege	Vorberatung
29.04.2026	Verwaltungsausschuss	Vorberatung
06.05.2026	Gemeinderat Berge	Entscheidung

Antrag auf Abweichung von den planungs- und gestaltungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Grafeld Nr. 9 "Erweiterung Baugebiet Plaggenges" in Berge, Gemeindeteil Grafeld - Neubau eines Reihenhauses mit 3 Wohneinheiten

Auf einem Baugrundstück im Bereich der Straße „Am Steinbusch“ in Berge, Gemeindeteil Grafeld planen die Grundstückseigentümer den Bau eines Reihenhauses mit 3 Wohneinheiten, anstatt eines Einzelhauses mit 4 (kleinen) Wohneinheiten. Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Grafeld Nr. 9 „Erweiterung Baugebiet Plaggenges“ in Berge, Gemeindeteil Grafeld. Der hier betroffene Bereich ist nach den planungs- und gestaltungsrechtlichen Festsetzungen als „allgemeines Wohngebiet“ (WA2) geplant.

Unter Nr. 3 der planungsrechtlichen Festsetzungen (Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) ist geregelt, dass im WA1 pro Gebäude maximal 2 Wohnungen zulässig sind: je Einzelhaus maximal 2 und je Doppelhaushälfte, maximal 1 Wohnung. Im WA2 pro Gebäude maximal 4 Wohnungen zulässig sind. Zulässig ist demnach nur der Bau von Einzel- und Doppelhäusern (mit max. 4 Wohneinheiten).



Die genauen Beweggründe können aus den Antragsunterlagen entnommen werden.

Die beauftragte Architektin hat nun die Abweichung von den planungs- und gestaltungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes beantragt.

Nach § 66 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) kann die Bauaufsichtsbehörde (hier: Landkreis Osnabrück) Abweichungen von Anforderungen dieses Gesetzes und aufgrund dieses Gesetzes erlassener Vorschriften zulassen, wenn diese unter Berücksichtigung des Zwecks der jeweiligen Anforderung und unter Würdigung der öffentlich-rechtlich geschützten nachbarlichen

Belange mit den öffentlichen Belangen, insbesondere den Anforderungen nach § 3 Absatz 1 NBauO vereinbar sind. Unter den Voraussetzungen des Satzes 1 sind Abweichungen zuzulassen

1. bei Nutzungsänderungen,
2. bei Baumaßnahmen, die der Modernisierung, dem Ausbau oder dem Erhalt bestehender Gebäude dienen, und
3. bei Baumaßnahmen zur Erprobung neuer Bau- und Wohnformen.

Nach § 3 Absatz 1 NBauO müssen bauliche Anlagen so angeordnet, beschaffen und für ihre Benutzung geeignet sein, dass die öffentliche Sicherheit, insbesondere Leben und Gesundheit, sowie die natürlichen Lebensgrundlagen und die Tiere nicht gefährdet werden. Unzumutbare Belästigungen oder unzumutbare Verkehrsbehinderungen dürfen nicht entstehen.

Nach Auskunft der Bauaufsicht des Landkreises Osnabrück handelt es sich hierbei nicht um eine Befreiung nach § 31 Baugesetzbuch (BauGB) und es ist die Zustimmung der Bauortgemeinde notwendig.

Beschlussvorschlag:

- ohne Beschlussvorschlag -



(Gappel)
Bürgermeister

Anlagen

- Unterlagen zur Befreiung
- Bebauungsplanunterlagen
- Lageplan