

Top:
------

## Beschlussvorlage Berge BER/015/2022

Datum	Gremium	Zuständigkeit
29.06.2022	Ausschuss für Planen + Bauen / Umwelt + Wege	Vorberatung
29.06.2022	Verwaltungsausschuss	Vorberatung
06.07.2022	Gemeinderat Berge	Entscheidung

### Bebauungsplan Grafeld Nr. 9 "Erweiterung Baugebiet Plaggenesch" in Berge, Gemeindeteil Grafeld - Auslegungsbeschluss

Auf Grundlage des Aufstellungsbeschlusses vom 16.12.2021 zum Bebauungsplan Grafeld Nr.9 „Erweiterung Baugebiet Plaggenesch“ in Berge, Gemeindeteil Grafeld hat die Gemeinde Berge bei der Samtgemeinde Fürstenuau die 57. Änderung des Flächennutzungsplanes beantragt.

Die VR-Immobilien GmbH plant (als Erschließungsträgerin) im Gemeindeteil Grafeld in Erweiterung des bestehenden Baugebietes „Plaggenesch“ (Bebauungsplan Grafeld Nr. 6 – Erweiterung Baugebiet Holthöchte) die Ausweisung von insgesamt ca. 58 Bauplätzen. Interessenabfragen sowie vermehrte Interessenbekundungen haben ergeben, dass nach der Erschließung des Baugebietes „Plaggenesch“ im Jahr 2014 ein weiterer Bedarf an Bauplätzen besteht.

Der ca. 5,6124 ha große Planbereich liegt im Norden des Gemeindeteils Grafeld, unmittelbar nördlich des Baugebietes „Plaggenesch“ und südlich der „Orthäuser Straße“ und es wird im Osten begrenzt durch private Liegenschaften an der „Herzlaker Straße“ und im Westen durch die freie Feldflur.

Aufgrund der Eigentumsverhältnisse ist eine Erweiterung des vorhandenen Baugebietes „Plaggenesch“ in nördlicher Richtung angedacht, wodurch die vorhandene Siedlungsstruktur erweitert und das Ortsbild insgesamt abgerundet wird, ohne dass eine weitere Zersiedlung eintritt.

Das Baugebiet „Holthöchte“ im Gemeindeteil Grafeld wurde 2014 durch den Bebauungsplan Grafeld Nr. 6 „Erweiterung Baugebiet Holthöchte“ erstmalig erweitert. Die Baugrundstücke im Baugebiet sind inzwischen weitestgehend vergeben und bebaut. Es sind nur noch wenige Grundstücke unbebaut, die jedoch nicht ausreichend den Bedarf abdecken.

Grundvoraussetzung für die Sicherstellung der kommunalen Daseinsvorsorge ist insbesondere die Bereitstellung von Grundstücken, denn eine angemessene Wohnraumversorgung benötigt bezahlbares Wohnbauland. Die Bereitstellung nachfragegerechten Wohnraums stellt somit einen wesentlichen Eckpfeiler für die Gemeinde Berge als attraktiven Lebens- und Arbeitsstandort dar.

Um diesem Anspruch gerecht zu werden, möchte die Gemeinde Berge mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes der nach wie vor bestehenden Nachfrage nach Wohnbauland Rechnung tragen und weiteres Bauland erschließen, um den Gemeindeteil Grafeld weiter zu stärken und Entwicklungsperspektiven zu geben. Innerhalb des Plangebietes sollen unterschiedliche Wohnformen und -angebote geschaffen werden, die es ortsansässigen jungen Familien, Paaren und Alleinstehenden ermöglicht, im Ort zu bleiben. Mit der angestrebten Bauleitplanung soll das vorhandene Wohngebiet in Richtung Norden erweitert werden und Bauland für Einfamilien- und Doppelhäuser, Hausgruppen und Mehrfamilienhäuser ermöglicht werden, sodass ein diversifiziertes Angebot für Eigentumsformen aber auch zur Miete entsteht, mit dem Ziel, Wohnraum für

unterschiedliche Ansprüche anbieten zu können.

Herr Stolte (VR-Immobilien GmbH) und Herr May-Johann (Filialleiter der VR-Bank eG Osnabrücker Nordland in Grafeld) werden an der für Mittwoch, dem 06.07.22 terminierten Ratssitzung teilnehmen und den Ratsmitgliedern für Fragen zur Verfügung stehen.

Im Nachgang zu den Sitzungen soll eine durch die VR-Bank eG Osnabrücker Nordland organisierte Informationsveranstaltung stattfinden, bei der der Öffentlichkeit sowie interessierten Personen das Projekt und die weitere Gestaltung des Baugebietes präsentiert werden soll. Sobald hierfür eine Terminierung vorliegt, wird es in der örtlichen Presse mitgeteilt.

Auf Grundlage des oben genannten Beschlusses sind die Vorentwürfe zum Bebauungsplan Grafeld Nr. 9 „Erweiterung Baugebiet Plaggensch“ in Berge, Gemeindeteil Grafeld, der Begründung sowie den textlichen Festsetzungen erstellt worden. Die erforderlichen Unterlagen sind der Beschlussvorlage als Anlagen beigefügt worden und können auch öffentlich über das Ratsinformationssystem der Samtgemeinde Fürstenau (<https://fuerstenaurois.itebo.de/bi/info.asp?cpanr=5&>) heruntergeladen werden.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

- Ja  
 Nein.

Im Rahmen der Erschließungs- und städtebaulichen Verträge werden die notwendigen Kosten zur Aufstellung des Bebauungsplanes und der Änderung des Flächennutzungsplanes direkt durch die VR-Immobilien GmbH (als Erschließungsträgerin) übernommen.

### **Beschlussvorschlag:**

Bezugnehmend auf den Aufstellungsbeschluss vom 16.12.2021 zum Bebauungsplan Grafeld Nr. 9 „Erweiterung Baugebiet Plaggensch“ in Berge, Gemeindeteil Grafeld stimmt der Rat der Gemeinde Berge dem Vorentwurf und der Begründung zum Bebauungsplan Grafeld Nr. 9 „Erweiterung Baugebiet Plaggensch“ zu und beschließt auf dessen Grundlage die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB durchzuführen.



(Gappel)  
Bürgermeister

### **Anlagen**

- Vorentwürfe der Planzeichnung und der Begründung (inkl. textlicher Festsetzungen) zum Bebauungsplan Grafeld Nr. 9 „Erweiterung Baugebiet Plaggensch“ in Berge, Gemeindeteil Grafeld