

Top:
------

## Beschlussvorlage Berge BER/006/2019

Datum	Gremium	Zuständigkeit
11.02.2019	Ausschuss für Planen + Bauen / Umwelt + Wege	Vorberatung
12.02.2019	Verwaltungsausschuss	Vorberatung
13.02.2019	Gemeinderat Berge	Entscheidung

### Antrag auf Befreiung von den planungs- und gestaltungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 13 "Westlich der Antener Straße" in Berge - Erweiterung des Kindergartens St. Servatius

Die Kath. Kirchengemeinde „St. Servatius“ plant auf dem Grundstück „Schulstraße 7“ in Berge im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 13 „Westlich der Antener Straße“ die Erweiterung des Kindergartens.

Entsprechende Haushaltsmittel werden durch die Samtgemeinde Fürstenau als Aufgabenträgerebergbereitgestellt. Das Bistum Osnabrück beteiligt sich mit einem Zuschuss an den Baukosten. Der Anbau ist aus mehreren Gründen erforderlich geworden:

- Bei der Einrichtung einer 4. KiGa-Gruppe wurde der Bewegungsraum in den Keller verlegt und der bisherige Bewegungs- als Gruppenraum genutzt. Dieser entspricht hinsichtlich der Raumhöhe nicht mehr den notwendigen Vorgaben.
- Durch die Integrationsgruppen und Inklusionskinder und der damit einhergehenden erforderlichen Einzelbetreuung reichen die vorhandenen räumlichen Möglichkeiten zur sachgerechten Wahrnehmung dieser Aufgaben nicht mehr aus.
- Ferner entsteht durch die Inanspruchnahme des ganztägigen Angebots und der damit einhergehenden Mittagsverpflegung zusätzlicher Raumbedarf.
- Die Sozial- und Aufenthaltsräume des Personals entsprechen nicht mehr den arbeitschutzrechtlichen Bestimmungen.

Der beauftragte Architekt hat mit Antrag vom 31.01.19 folgende Befreiungen/Abweichungen von den planungsrechtlichen und gestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplanes beantragt:

- 1.) Abweichend von der gestalterischen Festsetzung der Dachneigung zwischen 40 und 48 Grad soll diese mit ca. 22 Grad und zum Teil in Flachdachbauweise ausgeführt werden.
- 2.) Die zulässige Traufenhöhe von 3,50 m wird um ca. 0,85 m überschritten, so dass die Traufenhöhe ca. 4,35 m beträgt
- 3.) Überschreitung der Baugrenze: nördlich des vorhandenen Kindergartens (siehe Lageplan) soll eine Fläche von ca. 240 qm im Bereich der „nichtüberbaubaren Grundstücksfläche“ überbaut werden.

Der entsprechende Antrag, die Darstellung der Erweiterung, ein Lageplan und der Bebauungsplan sind der Beschlussvorlage als digitale Anlagen beigefügt worden. Der hier betroffene Bereich ist nach den planungs- und gestaltungsrechtlichen Festsetzungen als Gemeinbedarfsgrundstück überplant worden.

#### Zu 1.):

Im Bebauungsplan ist unter den gestalterischen Festsetzungen enthalten, dass die Dachneigung bei eingeschossiger Bauweise zwischen 40 und 48 Grad und bei zweigeschossiger Bau-

weise zwischen 28 und 36 Grad betragen muss.

Die geplante Dachneigung von ca. 22 Grad passt sich der vorhandenen Dachneigung des bestehenden Gebäudes an und wirkt nicht störend. Die Errichtung in Flachdachbauweise für den Anbau an das vorhandene Gebäude ist bautechnisch nicht anders darstellbar.

Zu 2.):

Nach den planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 13 „Westlich der Antener Straße“ in Berge darf die Traufenhöhe, gemessen von Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Dachhaut, bei eingeschossigen Gebäuden 3,50 m und bei zweigeschossigen Gebäuden 6,80 m nicht überschreiten.

Geplant ist durch die Erweiterung des Kindergartens eine Traufenhöhe von 4,35 m, gegenüber 3,50 m, also eine Erhöhung von 0,85 m. Die Überschreitung der Traufenhöhe ist erforderlich, da im geplanten Anbau der Bewegungsraum entstehen soll und dieser eine gewisse Raumhöhe aufweisen muss, die nur hierdurch erreicht werden kann. Die Überschreitung der Traufenhöhe wirkt nicht störend und die geplante Erweiterung passt sich in der vorgesehenen Form der vorhandenen Bebauung auf dem Grundstück an.

Zu 3.):

Ferner wird beantragt, im nördlichen Bereich des vorhandenen Kindergartens eine Fläche von ca. 240 qm im „nicht überbaubaren Bereich“ zu überbauen. Im Bebauungsplan selber ist keine Regelung hierzu aufgeführt. Allerdings regelt § 23 Absatz 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) den Umgang mit Baugrenzen:

Ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden. Absatz 2 Satz 3 gilt entsprechend.

Insgesamt soll eine Erweiterung in nordwestlicher Richtung erfolgen. Der Erweiterungsbau (als Satteldach) führt entlang eines Gemeindeweges und in unmittelbarer Nähe eines Spielplatzes. Hierzu ist auszuführen, dass keine Beeinträchtigung der Wege- als auch Spielplatznutzung eintreten würde. Es sind somit keine direkten Wohnbaugrundstücke betroffen, die eine entsprechende Überschreitung der Baugrenze als störend empfinden könnten.

Nach § 31 Absatz 2 BauGB kann von den Festsetzungen des Bebauungsplans befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und

1. Gründe des Wohls der Allgemeinheit, einschließlich des Bedarfs zur Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden, die Befreiung erfordern oder
2. die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder
3. die Durchführung des Bebauungsplans zu einer offenbar nicht beabsichtigenden Härte führen würde

und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

In den geführten Vorgesprächen wurde seitens der Gemeinde Berge auf § 68 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) verwiesen. Sofern eine Abweichung oder Ausnahme von Vorschriften des öffentlichen Baurechts, die auch zum Schutz von Nachbarn dienen, zugelassen oder eine Befreiung von solchen Vorschriften erteilt werden soll, so sollte die Bauaufsichtsbehörde den betroffenen Nachbarn, soweit sie erreichbar sind, Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb einer angemessenen Frist von längstens vier Wochen geben. Diese Anhörung ist entbehrlich, wenn die Nachbarn schriftlich zugestimmt haben. Die entsprechenden Nachweise

sind bereits vom Antragssteller eingeholt worden.

Die Abweichungen sind vorliegend städtebaulich vertretbar und mit nachbarlichen und öffentlichen Interessen vereinbar. Insbesondere sollte berücksichtigt werden, dass für vergangene Bauvorhaben entsprechende Befreiungen (Dachausbildung, Traufenhöhe etc.) durch die politischen Gremien genehmigt und diesbezüglich schon Befreiungen gemäß § 31 Absatz 1 + 2 BauGB erteilt wurden. Aus Gründen der Gleichbehandlung ist hier eine entsprechende Befreiung angezeigt.

### **Beschlussvorschlag:**

Die Gemeinde Berge stimmt dem Antrag der Kath. Kirchengemeinde „St. Servatius“ auf Befreiung/Abweichung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 13 „Westlich der Antener Straße“ in Berge hinsichtlich folgender Befreiungen

- 4.) Abweichung von der gestalterischen Festsetzung der Dachneigung zwischen 40 und 48 Grad auf ca. 22 Grad bzw. der Flachdachbauweise,
- 5.) Erhöhung der Traufenhöhe von 3,50 m um ca. 0,85 m auf insgesamt ca. 4,35 m und der
- 6.) Überschreitung der Baugrenze nördlich des vorhandenen Kindergartens zur Bebauung einer Fläche von ca. 240 qm im Bereich der „nichtüberbaubaren Grundstücksfläche“

gemäß § 31 Absatz 1 und 2 BauGB zu.



(Brandt)  
Bürgermeister

### **Anlagen**

- Antrag auf Befreiung/Abweichung inkl. Begründung vom 31.01.19
- Zeichnung vom geplanten Bauvorhaben
- Lageplan
- Bebauungsplan Nr. 13 „Westlich der Antener Straße“