

## **Protokoll**

über die Sitzung des Ausschusses für Planen + Bauen / Umwelt + Wege  
der Gemeinde Berge am 11.02.2019

### **Anwesend:**

#### **Vorsitzender**

Herr Dimitri Gappel, Ratsherr

#### **I. stellvertretender Vorsitzender**

Herr Ulrich Heskamp, Ratsherr

#### **II. stellvertretende Vorsitzende**

Frau Petra Wübbe, Ratsfrau

#### **Mitglieder**

Herr Andreas Behner, Ratsherr

Herr Felix Elting, Ratsherr

Herr Eckhard Nichting, Ratsherr

Herr Jörg Wolting, Ratsherr

#### **Verwaltung**

Thomas Mehmman, Protokollführer

Herr Volker Brandt, Bürgermeister

### **Es fehlen:**

#### **Mitglieder**

Herr Christoph Sievers, Ratsherr

### **Verhandelt:**

**Berge, den 11.02.2019,**  
**im Heimathaus der Gemeinde Berge, Hauptstr. 36 , 49626 Berge**

### **Öffentlicher Teil:**

#### **Punkt Ö 1) Eröffnung der Sitzung**

Der Vorsitzende Gappel eröffnet um 19:00 Uhr die Sitzung des Ausschusses für Planen + Bauen / Umwelt + Wege. Er begrüßt die anwesenden Mitglieder, die Zuhörerinnen und Zuhörer und Bürgermeister Brandt.

(Be/AfPBUW/01/2019 vom 11.02.2019, S.1)

#### **Punkt Ö 2) Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und Beschlussfähigkeit**

Der Vorsitzende Gappel stellt fest, dass die Ladung ordnungsgemäß erfolgt und der Ausschuss für Planen + Bauen / Umwelt + Wege beschlussfähig ist.

(Be/AfPBUW/01/2019 vom 11.02.2019, S.2)

Punkt Ö 3) Feststellung der anwesenden und fehlenden Ausschussmitglieder

Der Vorsitzende Gappel stellt fest, das Ratsherr Sievers entschuldigt fehlt und die übrigen Mitglieder des Ausschusses vollzählig anwesend sind.

(Be/AfPBUW/01/2019 vom 11.02.2019, S.2)

Punkt Ö 4) Genehmigung des Protokolls des Ausschusses für Planen + Bauen / Umwelt + Wege Nr. 4/2018 vom 10.12.2018

Einwendungen gegen die Form und den Inhalt des Protokolls des Ausschusses für Planen + Bauen / Umwelt + Wege Nr. 4/2018 vom 10.12.2018 werden nicht erhoben. Der Vorsitzende Gappel stellt fest, dass somit das Protokoll des Ausschusses für Planen + Bauen / Umwelt + Wege Nr. 4/2018 vom 10.12.2018 genehmigt ist.

(Be/AfPBUW/01/2019 vom 11.02.2019, S.2)

Punkt Ö 5) Einwohnerfragestunde

Es liegen keine Wortmeldung vor.

(Be/AfPBUW/01/2019 vom 11.02.2019, S.2)

Punkt Ö 6) Stellungnahme zum Erlass einer Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet (LSG) "Bäche im Artland" in der Gemeinde Berge  
Vorlage: BER/003/2019

Der Vorsitzende Gappel übergibt zur Sachverhaltserläuterung das Wort an Bürgermeister Brandt.

Mit Schreiben vom 17.12.18 hat der Landkreis Osnabrück die Samtgemeinde Fürstenau darüber informiert, dass der Verordnungsentwurf zum Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Bäche im Artland“ nebst Begründung und dazugehörigen Karten in der Zeit vom 20.12.18 bis zum 22.02.19 zur öffentlichen Einsichtnahme beim Landkreis Osnabrück als auch bei der Samtgemeinde Fürstenau ausliegt. Ferner sind die entsprechenden Auslegungsunterlagen durch Frau Winter (Samtgemeinde Fürstenau) auch an die Gemeinde Berge zur Einsicht- und Stellungnahme übermittelt worden.

Die Auslegungsunterlagen sind unter folgenden Adressen abrufbar:

Landkreis Osnabrück:

<https://www.landkreis-osnabrueck.de/der-landkreis/buergerservice/auslegungen#node-41779>

Samtgemeinde Fürstenau:

[https://www.fuerstenau.de/city\\_info/webaccessibility/index.cfm?item\\_id=857246](https://www.fuerstenau.de/city_info/webaccessibility/index.cfm?item_id=857246)

Hier können dann auch aus der Gesamtkarte die betroffenen Bereiche auf

dem Gebiet der Gemeinde Berge (Karten Nr. 1, 2, 3, 4, 6, 8 und 9) eingesehen werden.

Die Gemeinde Berge selbst behandelt die Stellungnahme zum Erlass einer Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet (LSG) "Bäche im Artland" in öffentlicher Sitzung, damit auch die Grundstückseigentümer über das Thema informiert werden und so die Möglichkeit zur Stellungnahme haben. Innerhalb der Verordnung wird geregelt, um welchen Gebietscharakter es sich handelt und es werden unter § 4 Verbotstatbestände und unter § 5 Freistellungen hiervon aufgeführt. Insgesamt gibt es Kritik an § 5 der Verordnung, da hier doch mehr Rechtssicherheit geschaffen werden muss.

Die in der Verordnung festgesetzten besonderen Lebensraumtypen weisen einen sehr hohen Detailgrad auf, was dazu führt, dass einzelne Flurstücke unterschiedlichen Verbots- und Freistellungsvorschriften unterliegen. So stellt sich generell die Frage, ob ein derartig detailliertes Regelwerk noch in der Rechtsform einer Verordnung geschehen oder ob durch eine Verordnung nur der Grundschutz des Gebietes verankert werden kann und darüberhinausgehende Regelungen durch Verwaltungsakt gegenüber den Eigentümern festzusetzen sind. Dies insbesondere auch vor dem Hintergrund, da die Verordnung in § 10 Ordnungswidrigkeitstatbestände enthält und den betroffenen Eigentümern eindeutig klar sein muss, welche Verbots- und Freistellungstatbestände gelten. Angesichts der hohen Regelungsdichte und Detailgenauigkeit wird dies in Zweifel gezogen.

Derzeit werden im Nachgang zu den Haushaltsklausuren der Kreistagsfraktionen auf politischer Ebene des Landkreises Osnabrück noch Gespräche zu einer möglichen „Entschärfung“ einzelner Regelungen geführt. Hierbei geht es um eine Reduzierung des Schutzstreifens für die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln (von 5 m auf 1 m). Dies muss allerdings noch vom Umweltausschuss und dem Kreistag des Landkreises Osnabrück beschlossen werden.

Es wird allen betroffenen Grundstückseigentümern geraten sich mit dem Verordnungsentwurf auseinanderzusetzen und die entsprechenden Regulierungen sowie Festlegungen zu überprüfen, um auch fristgerecht die eventuell notwendigen Einwendungen beim Landkreis Osnabrück einzureichen, so Bürgermeister Brandt.

**Die Mitglieder des Ausschusses für Planen + Bauen / Umwelt + Wege nehmen die Ausführungen und Erläuterungen zur Kenntnis und verweisen zur weiteren Beratung an den Rat.**

(Be/AfPBUW/01/2019 vom 11.02.2019, S.3)

Punkt Ö 7) Splittungsmaßnahmen der Gemeinde Berge im Jahr 2019 - Beteiligung am Ausschreibungsverfahren der Samtgemeinde Fürstenau  
Vorlage: BER/002/2019

Der Vorsitzende Gappel übergibt zur Sachverhaltserläuterung an Bürgermeister Brandt.

Im Haushalt 2019 sind unter dem Produkt 541.10 – „Unterhaltung und Instandsetzung der Gemeindestraßen“ insgesamt 96.000 € veranschlagt. Im Haushaltsjahr 2018 waren hier Mittel in Höhe von 46.000 € und im

Haushaltsjahr 2017 Mittel in Höhe von 51.000 € eingeplant. 2017 wurde die Ausschreibung noch gemeinsam mit den Samtgemeinden Artland, Bersenbrück und Neuenkirchen durchgeführt, wobei die Samtgemeinde Fürstenau bei der Ausschreibung federführend war.

Eine Änderung erfolgte allerdings im Jahr 2018, wo sich nur noch die Samtgemeinde Neuenkirchen am Ausschreibungsverfahren der Samtgemeinde Fürstenau beteiligt hat. Laut Aussage von Frau Roelfes (Samtgemeinde Fürstenau) organisieren sich die Samtgemeinden Artland und Bersenbrück seitdem eigenständig. Das Ausschreibungsverfahren der Samtgemeinde Fürstenau soll im Frühjahr durchgeführt werden, um wie in den Vorjahren auch, eine Kostenreduzierung für alle beteiligten Kommunen zu erwirken. Erfahrungswerte haben tatsächlich gezeigt, dass zu dieser Jahreszeit (meist) der günstigste Preis erzielt werden kann.

Im Jahr 2018 hat die beauftragte Firma die notwendigen Arbeiten weitestgehend in den Herbst verschoben und nach hiesiger Auffassung auch recht unbefriedigend ausgeführt. Die daraufhin durch die Gemeindeverwaltung Berge geführte Kommunikation mit dem Unternehmen war betreffend der Zielerreichung (Nachbesserung der Arbeiten) nicht befriedigend und sorgte für einen erhöhten Mehraufwand.

Aufgrund dieser Umstände ist zunächst darüber beratschlagt worden, eine von der Samtgemeinde Fürstenau unabhängige Ausschreibung der Splittungsmaßnahmen durchzuführen, um im Ausschreibungsverfahren rechtlich und textlich einen festgeschriebenen Umsetzungszeitraum zu benennen, damit nicht wie in 2017 und 2018 die Aufträge aufgrund von Unwägbarkeiten bis in den Spätsommer verschoben werden.

Laut Auskunft von Herrn Tegethoff (Samtgemeinde Fürstenau) ist eine konkrete Festlegung des Arbeitszeitraums oder der Ausschluss fachlich und rechtlich so nicht möglich ist. Hier wird allerdings um Prüfung und entsprechenden Nachweis gebeten.

Um den „Synergieeffekt“ (Kostenreduzierung) der gemeinsamen Ausschreibung zu erhalten, wäre es daher nicht sinnvoll, eine eigenständige Ausschreibung vorzunehmen, so Bürgermeister Brandt.

**Der Ausschuss für Planen + Bauen / Umwelt + Wege empfiehlt einstimmig (7 Ja-Stimmen):**

Die Gemeinde Berge wird sich am Ausschreibungsverfahren der Samtgemeinde Fürstenau mit einem Betrag von 15.000 € beteiligen.

Im Hinblick auf die Ausschreibung wird allerdings darum gebeten fachlich und rechtlich zu prüfen, ob ein genauere Ausführungszeitraum definiert und festgesetzt werden kann. Dies soll vor dem Hintergrund geschehen, da die Arbeiten in den Vorjahren weitestgehend in den Herbst verschoben und nach hiesiger Auffassung auch recht unbefriedigend ausgeführt wurden. Die durch die Gemeindeverwaltung Berge erforderliche Kommunikation mit dem Unternehmer war betreffend der Zielerreichung (Ausführung und Nachbesserung der Splittungsarbeiten) nicht zufriedenstellend und sorgte für einen erhöhten Mehraufwand.

Punkt Ö 8) Antrag auf Befreiung von den planungs- und gestaltungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 13 "Westlich der Antener Straße" in Berge - Erweiterung des Kindergartens St. Servatius  
Vorlage: BER/006/2019

Der Vorsitzende Gappel übergibt zu weiteren Sachverhaltserläuterung an Bürgermeister Brandt.

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 Fürstenuw als Aufgabenträger bereitgestellt. 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 arbeitsschutzrechtlichen 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 und werden anhand einer Präsentation näher erläutert. 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 Bauweise 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.

**Der Ausschuss für Planen + Bauen / Umwelt + Wege empfiehlt einstimmig (7 Ja-Stimmen):**

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

- 1.) Abweichung von der gestalterischen Festsetzung der Dachneigung zwischen 40 und 48 Grad auf ca. 22 Grad bzw. der Flachdachbauweise,
- 2.) Erhöhung der Traufenhöhe von 3,50 m um ca. 0,85 m auf insgesamt ca. 4,35 m und der
- 3.) 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.

(Be/AfPBUW/01/2019 vom 11.02.2019, S.7)

**Punkt Ö 9) Antrag auf Befreiung von den planungs- und gestaltungsrechtlichen Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 "Höfener Esch Erweiterung Teil II" in Berge - Neubau Zahnarztpraxis**  
Vorlage: BER/004/2019

Der Vorsitzende Gappel übergibt zur Sachverhaltserläuterung das Wort an Bürgermeister Brandt.

Zwei Investoren planen auf dem Grundstück nördlich des ALDI-Verbrauchermarktes in Berge im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Höfener Esch Erweiterung Teil II“ den Neubau einer Zahnarztpraxis. Der beauftragte Architekt hat mit Antrag vom 24.01.19 folgende Befreiung/Abweichung von den planungsrechtlichen und gestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplanes beantragt:

- Befreiung von der Traufenhöhe von 3,75 m auf 4,45 m

Der entsprechende Antrag, die Darstellung der geplanten Praxis, ein Lageplan und der Bebauungsplan sind der Beschlussvorlage als digitale Anlagen beigefügt und werden anhand einer Präsentation näher erläutert.

Nach der laufenden Nr. 6 der planungsrechtlichen Festsetzungen zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Höfener Esch Erweiterung Teil II“ in Berge darf die Traufenhöhe, gemessen von Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Dachhaut, im Mischgebiet 3,75 m und im Sondergebiet 4,75 m nicht überschreiten.

Geplant ist durch den Neubau einer Zahnarztpraxis eine Traufenhöhe von 4,45 m, gegenüber 3,75 m, also eine Erhöhung von 0,70 m.

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.

Der hier betroffene Bereich ist nach den planungs- und gestaltungsrechtlichen Festsetzungen als Mischgebiet (MI) überplant worden.

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 von den Antragsstellern eingeholt worden.

Die Abweichung ist 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.

**Der Ausschuss für Planen + Bauen / Umwelt + Wege empfiehlt einstimmig (7 Ja-Stimmen):**

Die Gemeinde Berge stimmt dem Antrag der Investoren auf Befreiung/Abweichung von den Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Höfener Esch Erweiterung Teil II“ in Berge hinsichtlich der Befreiung von der Traufenhöhe von 3,75 m auf 4,45 m gemäß § 31 Absatz 2 BauGB zu.

(Be/AfPBUW/01/2019 vom 11.02.2019, S.9)

Punkt Ö 10) Antrag auf Befreiung von den planungs- und gestaltungsrechtlichen Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 "Höfener Esch Erweiterung Teil II" in Berge - Neubau einer Lagerhalle für Montagearbeiten mit Wohnung  
Vorlage: BER/005/2019

Ein Gewerbetreibender plant auf dem Grundstück nördlich des ALDI-Verbrauchermarktes in Berge im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Höfener Esch Erweiterung Teil II“ den Neubau einer Lagerhalle für Montagearbeiten mit Wohnung.

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

- Befreiung von der Traufenhöhe von 3,75 m auf 5,40 m

Der entsprechende Antrag, die Darstellung des Neubaus, ein Lageplan und der Bebauungsplan sind der Beschlussvorlage als digitale Anlagen beigefügt worden.

Nach der laufenden Nr. 6 der planungsrechtlichen Festsetzungen zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Höfener Esch Erweiterung Teil II“ in Berge darf die Traufenhöhe, gemessen von Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Dachhaut, im Mischgebiet 3,75 m und im Sondergebiet 4,75 m nicht überschreiten.

Geplant ist durch den Neubau einer Lagerhalle für Montagearbeiten mit Wohnung eine Traufenhöhe von 5,40 m, gegenüber 3,75 m, also eine Erhöhung von 1,65 m. Die Beweggründe sind in der Anlage zum Befreiungsantrag näher dargelegt. Die zulässige Firsthöhe von 11,00 m wird mit einer jetzt geplanten Firsthöhe von 6,40 m deutlich unterschritten.

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.

Der hier betroffene Bereich ist nach den planungs- und gestaltungsrechtlichen Festsetzungen als Mischgebiet (MI) überplant worden.

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.

**Der Ausschuss für Planen + Bauen / Umwelt + Wege empfiehlt mehrheitlich (6 Ja-Stimmen, 1 Enthaltung):**

Die Gemeinde Berge stimmt dem Antrag des Gewerbetreibenden auf Befreiung/Abweichung von den Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Höfener Esch Erweiterung Teil II“ in Berge hinsichtlich der Befreiung von der Traufenhöhe von 3,75 m auf 5,40 m gemäß § 31 Absatz 2 BauGB zu.

(Be/AfPBUW/01/2019 vom 11.02.2019, S.10)

Punkt Ö 11) 4. Änderung des Bebauungsplanes "Asterfeld II" - Abwägungs- und Satzungsbeschluss  
Vorlage: BER/001/2019

Der Vorsitzende Gappel übergibt zur Sachverhaltserläuterung das Wort an Bürgermeister Brandt.

Nach Beschluss des Rates vom 07.11.2018 sind im Verfahren zur 4. Änderung des Bebauungsplans „Asterfeld II“ in Berge die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB parallel durchgeführt worden.

Die Abwägung der Anregungen und Bedenken der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (Aufstellung Planungsbüro Dehling & Twisselmann, Osnabrück) sowie die Satzungsendaussage und die Begründung zur 4. Änderung des Bebauungsplans „Asterfeld II“ in Berge sind allen Ratsmitgliedern übermittelt und werden in der Sitzung von Bürgermeister Brandt eingehend erläutert.

Nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) kann ein Bebauungsplan,

der von den Darstellung des Flächennutzungsplanes abweicht, aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt wird. Die Gemeinde Berge wird die Samtgemeinde Fürstenau bitten, den Flächennutzungsplan zeitnah im Wege der Berichtigung anzupassen. Der Bebauungsplan wird nach Satzungsbeschluss und Bekanntmachung allerdings auch vor einer entsprechenden Berichtigung des Flächennutzungsplanes Rechtskraft erlangen, so Bürgermeister Brandt.

Insgesamt wurden zwei private Einwendungen eingereicht. Die darin aufgeführten Bedenken sind fachlich und rechtlich geprüft worden und es bleibt festzuhalten, dass gegen die Umwandlung des Platzes zur Wohnnutzung keine rechtlichen Bedenken bestehen.

**Der Ausschuss für Planen + Bauen / Umwelt + Wege empfiehlt  
mehrheitlich (4 Ja-Stimmen, 3 Enthaltungen):**

1. Den dargelegten Abwägungsvorschlägen zu den Stellungnahmen der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 2 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB wird zugestimmt.
2. Die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Asterfeld II“ in Berge einschließlich Begründung, der speziellen artenschutzrechtlichen Beurteilung und der wasserwirtschaftlichen Stellungnahmen wird unter Berücksichtigung des Ergebnisses der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB gefassten Einzelbeschlüsse als Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossen.

(Be/AfPBUW/01/2019 vom 11.02.2019, S.11)

**Punkt Ö 12) Behandlung von Anfragen und Anregungen**

Ratsherr Heskamp bemängelt den Zustand des Verbindungsweges zwischen Dalvers/Hekese und den Betonspurbahnen zum Gemeindegebiet Eggermühlen. Hier habe die Teilnehmergeinschaft den Weg bearbeiten und mit einer roten Schlacke versiegeln lassen. Nach 3-4 Monaten muss man allerdings festhalten, dass der Weg sehr stark gelitten hat und Löcher aufweist. Ferner habe man festgestellt, dass der Verbindungsweg an der Unterführung zur K 162 „Kettenkamper Straße“ auch Absätze und teilweise eine schlechte Oberflächenbearbeitung aufweise. Es wäre ratsam die Samtgemeinde Fürstenau darüber zu informieren und von dort aus entsprechende Nacharbeiten zu veranlassen. Bürgermeister Brandt ergänzt, dass eine Abnahme mit der Teilnehmergeinschaft noch ausstehe. Der Samtgemeinde Fürstenau sind die Mängel am Verbindungsweg bereits mitgeteilt worden. Diesbezüglich ist es ratsam, dass auch der Vorstand der Teilnehmergeinschaft über den Zustand informiert wird, da die Maßnahmen über die Teilnehmergeinschaft als Auftraggeber abgewickelt werden.

(Be/AfPBUW/01/2019 vom 11.02.2019, S.11)

**Punkt Ö 13) Einwohnerfragestunde**

Eine ZuhörerIn erkundigt sich nach dem Alter des Kartenmaterials bezüglich

der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet (LSG) "Bäche im Artland" und ob dies der Gemeinde Berge bekannt sei. Bürgermeister Brandt ergänzt, dass hierüber keine Informationen vorliegen, da die Gemeinde Berge nur über die entsprechenden Auslegungsunterlagen verfügt.

Ratsherr Heskamp bestätigt, dass man keinen Zugriff auf die Angaben zum Kartenmaterial habe. Diesbezüglich befinde er sich selbst auch noch in der Ausarbeitung eines Einspruchs und ist auch hier auf die Sache aufmerksam geworden. Insgesamt werden Passagen innerhalb der Verordnung bemängelt, nach denen der Landkreis Osnabrück manche Regelungen auch wieder aufheben könnte.

(Be/AfPBUW/01/2019 vom 11.02.2019, S.12)

Punkt Ö 14) Schließung der Sitzung

Der Vorsitzende Gappel schließt um 20:10 Uhr die Sitzung des Ausschusses.

(Be/AfPBUW/01/2019 vom 11.02.2019, S.12)

Der Vorsitzende

Der Bürgermeister

Der Protokollführer

gez. Gappel

gez. Brandt

gez. Mehmman