

Protokoll

über die Sitzung des Ausschusses für Planen + Bauen / Umwelt + Wege
der Gemeinde Berge am 09.09.2019

Anwesend:

Vorsitzender

Herr Dimitri Gappel, Ratsherr

I. stellvertretender Vorsitzender

Herr Ulrich Heskamp, Ratsherr

Mitglieder

Herr Andreas Behner, Ratsherr

Herr Helmut Kamp, Ratsherr

(Vertretung für Ratsherrn Elting)

Herr Torben Köhle, Ratsherr

(Vertretung für Ratsfrau Wübbe)

Herr Eckhard Nichting, Ratsherr

Herr Jörg Wolting, Ratsherr

Verwaltung

Herr Volker Brandt, Bürgermeister

Verwaltungsfachwirt Thomas Mehmann, Protokollführer

Es fehlen:

II. stellvertretende Vorsitzende

Frau Petra Wübbe, Ratsfrau

Mitglieder

Herr Felix Elting, Ratsherr

Herr Christoph Sievers, Ratsherr

Verhandelt:

Berge, den 09.09.2019,
im Sitzungssaal des Verwaltungsgebäudes der Gemeinde Berge,
Tempelstr. 8, 49626 Berge

Öffentlicher Teil:

Punkt Ö 1) Eröffnung der Sitzung

Der Vorsitzende Gappel eröffnet um 18.30 Uhr die Sitzung des Ausschusses für Planen + Bauen / Umwelt + Wege. Er begrüßt die anwesenden Mitglieder, Beigeordneten Hömme als Zuhörer und Bürgermeister Brandt von der Verwaltung.

(Be/AfPBUW/02/2019 vom 09.09.2019, 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/AfPB UW/02/2019 vom 09.09.2019, S.2)

Punkt Ö 3) Feststellung der anwesenden und fehlenden Ausschussmitglieder

Der Vorsitzende Gappel stellt fest, dass Ratsherr Köhle für Ratsfrau Wübbe und II. stellv. Bürgermeister Kamp für Ratsherrn Elting als stimmberechtigter Vertreter teilnehmen und Ratsherr Heskamp sich verspätet. Ratsherr Sievers fehlt entschuldigt. Die übrigen Mitglieder des Ausschusses sind vollzählig anwesend.

Protokollhinweis:

Ratsherr Heskamp tritt um 18:38 Uhr der Sitzung bei.

(Be/AfPB UW/02/2019 vom 09.09.2019, S.2)

Punkt Ö 4) Genehmigung des Protokolls des Ausschusses für Planen + Bauen / Umwelt + Wege Nr. 1/2019 vom 11.02.2019

Einwendungen gegen die Form und den Inhalt des Protokolls des Ausschusses für Planen + Bauen / Umwelt + Wege Nr. 1/2019 vom 11.02.2019 werden nicht erhoben. Der Vorsitzende Gappel stellt fest, dass somit das Protokoll des Ausschusses für Planen + Bauen / Umwelt + Wege Nr. 1/2019 vom 11.02.2019 genehmigt ist.

(Be/AfPB UW/02/2019 vom 09.09.2019, S.2)

Punkt Ö 5) Einwohnerfragestunde

Es liegen keine Wortmeldungen vor.

(Be/AfPB UW/02/2019 vom 09.09.2019, S.2)

Punkt Ö 6) Einziehung von Verkehrsflächen im Bereich der Straße "Fürstenau Damm" und "Friedrich-Segler-Straße" gemäß § 8 des Niedersächsischen Straßengesetzes (NStrG)
Vorlage: BER/038/2019

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

Der Rat der Gemeinde Berge hat in seiner Sitzung vom 05.09.18 beschlossen, dem Antrag der Firma Segler-Förderanlagen Maschinenfabrik GmbH aus Berge stattzugeben und die im Gemeindeeigentum befindlichen Straßenflächen der

Straße „Fürstenauer Damm“

- Gemarkung Berge, Flur 5, Flurstück 305/5, 12 qm
ursprüngliches Flurstück: Gemarkung Berge, Flur 5, Flurstück 305/4, 5.022 qm
- Gemarkung Berge, Flur 11, Flurstück 130/12, 922 qm
ursprüngliches Flurstück: Gemarkung Berge, Flur 11, Flurstück 130/11, 4.170 qm

- Gemarkung Berge, Flur 9, Flurstück 132/5, 1.948 qm
ursprüngliches Flurstück: Gemarkung Berge, Flur 9, Flurstück 132/4, 12.452 qm

und der Straße „Friedrich-Segler-Straße“

- Gemarkung Berge, Flur 5, Flurstück 302/18, 1.218 qm
ursprüngliches Flurstück: Gemarkung Berge, Flur 5, Flurstück 302/14, 3.219 qm

zu veräußern, damit ein geschlossenes Firmengelände geschaffen werden kann. Die Grundstücke sind nach einer entsprechenden Vermessung neu gebildet worden.

Zusammen mit dem Ingenieurbüro Bohmann aus Berge hat die Firma Segler den Bau der neuen Straßenführung der „Friedrich-Segler-Straße“ (südlich und entlang des Betriebsgeländes) veranlasst und die Baukosten übernommen. Im Anschluss daran wurden die notwendigen notariellen Beurkundungen eingeleitet, so dass die Gemeinde Berge als Eigentümerin eingetragen wird. Die neuen Teilbereiche der „Friedrich-Segler-Straße“ sind nach Abschluss des Verfahrens gemäß § 6 des Niedersächsischen Straßengesetzes (NStrG) zu widmen.

Die oben genannten Flurstücke werden für die Erschließung der umliegenden Grundstücke nicht benötigt, da diese über den nördlichen Bereich (Fürstenauer Damm, Upberg) sowie durch die neue geschaffenen Straßen im südlichen Bereich (Friedrich-Segler-Straße) erreichbar sind. Ein Lageplan ist dieser Beschlussvorlage als Anlage beigefügt worden.

Hat eine Straße gemäß § 8 Absatz 1 NStrG keine Verkehrsbedeutung mehr oder liegen überwiegende Gründe des öffentlichen Interesses vor, so soll sie vom Träger der Straßenbaulast eingezogen werden. Die Teileinziehung einer Straße soll angeordnet werden, wenn nachträglich Beschränkungen der Widmung auf bestimmte Benutzungsarten oder Benutzerkreise aus überwiegenden Gründen des öffentlichen Wohls festgelegt werden.

Grundsätzlich ist nach § 8 Absatz 2 NStrG die Absicht der Einziehung mindestens drei Monate vorher in den Gemeinden, die die Straße berührt, ortsüblich bekanntzugeben. Von der Bekanntgabe kann abgesehen werden, wenn die zur Einziehung vorgesehenen Teilstrecken in den in einem Planfeststellungsverfahren ausgelegten Plänen oder in einem Bebauungsplan als solche kenntlich gemacht worden sind oder Teilstrecken in Fällen von unwesentlicher Bedeutung (§ 38 Absatz 3) eingezogen werden sollen.

Im gültigen Bebauungsplan Nr. 18 „Gewerbepark Friedrich-Segler-Straße“ sind die benannten Teilbereiche, die zu einer Zusammenführung als Betriebsgelände für die Firma Segler in Betracht kommen, als „eGe“ (Gewerbegebiete mit Einschränkungen) geplant worden, sodass nach den gesetzlichen Bestimmungen keine Auslegungsfrist von drei Monaten notwendig ist.

Vielmehr ist nach § 8 Absatz 3 NStrG die Einziehung mit Angabe des Tages an dem die Eigenschaft als Straße endet öffentlich bekannt zu machen. Insgesamt stehen der Einziehung (Entwidmung) der betroffenen Verkehrsflächen gemäß § 8 NStrG keine Gründe entgegen, so Bürgermeister Brandt.

Insgesamt können bald die verkehrsregelnden Maßnahmen (neue Beschilderung und Fahrbahnmarkierung) für den gesamten Bereich abgeschlossen werden. Hier haben diverse Rücksprachen mit Vertretern des Landkreises Osnabrück und der Straßenmeisterei Fürstenau stattgefunden, um für den Bereich eine gute Lösung zu erhalten. Auf dem im Kurvenbereich befindlichen Dreieck (ca. 400 – 500 qm) wird der Zweckverband Erholungsgebiet Hasetal eine mehrjährige Blühstreifenmischung einsehen. Dies entspricht auch den planungs- und gestaltungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 18 „Gewerbepark Friedrich-Segler-Straße“, so Bürgermeister Brandt.

Der Ausschuss für Planen + Bauen / Umwelt + Wege empfiehlt einstimmig (6 Ja-Stimmen):

Die nach § 6 in Verbindung mit § 47 des Niedersächsischen Straßengesetzes (NStrG) dem öffentlichen Verkehr gewidmeten Teilbereiche der Straßen

„Fürstenauer Damm“ (Bestandsverzeichnis-Nr. 46)

- Gemarkung Berge, Flur 5, Flurstück 305/5, 12 qm
(ursprüngliches Flurstück: Gemarkung Berge, Flur 5, Flurstück 305/4, 5.022 qm)
- Gemarkung Berge, Flur 11, Flurstück 130/12, 922 qm
(ursprüngliches Flurstück: Gemarkung Berge, Flur 11, Flurstück 130/11, 4.170 qm)
- Gemarkung Berge, Flur 9, Flurstück 132/5, 1.948 qm
(ursprüngliches Flurstück: Gemarkung Berge, Flur 9, Flurstück 132/4, 12.452 qm)

und „Friedrich-Segler-Straße“ (ehemals Industriestraße, Bestandsverzeichnis-Nr. 50)

- Gemarkung Berge, Flur 5, Flurstück 302/18, 1.218 qm
(ursprüngliches Flurstück: Gemarkung Berge, Flur 5, Flurstück 302/14, 3.219 qm)

sind aufgrund der Tatsache, dass diese Teilstücke für die Erschließung der anliegenden Grundstücke nicht mehr benötigt werden gemäß § 8 NStrG zum 01.10.2019 einzuziehen.

(Be/AfPB UW/02/2019 vom 09.09.2019, S.4)

Punkt Ö 7) Antrag auf Befreiung von den planungs- und gestaltungsrechtlichen Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 "Gewerbegebiet Lingener Straße" in Berge - Neubau eines Einfamilienhauses
Vorlage: BER/035/2019

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

Zwei Bauherren planen auf dem eigenen Grundstück im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Gewerbegebiet Lingener Straße“ den Neubau eines Einfamilienhauses. Der beauftragte Architekt hat mit Antrag vom 27.08.2019 folgende Befreiung/Abweichung von den gestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplanes beantragt:

- Dachausbildung als Flachdach

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

Nach der laufenden Nr. 1 der gestalterischen Festsetzungen zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Gewerbegebiet Lingener Straße“ in Berge muss die Dachausbildung als Sattel-, Walm-, Krüppelwalm-, Zelt- oder Pultdach erfolgen. Die Dachneigung muss bei Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- und Zeldächern mindestens 25 Grad, bei Pultdächern mindestens 15 Grad betragen. Garagen gemäß § 12 Baunutzungsverordnung (BauNVO) und Nebengebäude gemäß § 14 BauNVO können auch mit Flachdach errichtet werden. Bestehende Gebäude mit abweichenden Dachformen und -neigungen genießen Bestandsschutz.

Geplant ist der Neubau eines Einfamilienhauses als Flachdachgebäude im sogenannten „Cube“-Baustil (siehe Lageplan). Die unter Punkt 4 der planungsrechtlichen Festsetzungen genannte Firsthöhe von max. 8 m über Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden wird jedoch nicht überschritten, so Bürgermeister Brandt.

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 Vorabgesprächen 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 und persönlich von den Eigentümern der Nachbargrundstücke unterschrieben 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, so Bürgermeister Brandt.

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

Die Gemeinde Berge stimmt dem Antrag des Bauherren auf Befreiung/Abweichung von den Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Gewerbegebiet“ in Berge hinsichtlich der Befreiung von der Dachausbildung als Flachdach gemäß § 31 Absatz 2 BauGB zu.

(Be/AfPBUW/02/2019 vom 09.09.2019, S.5)

Punkt Ö 8) 1. Änderung des Bebauungsplanes Grafeld Nr. 4 "Östlich der Herzlaker Straße" in Berge, Gemeindeteil Grafeld im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) - Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss
Vorlage: BER/036/2019

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

In der Sitzung vom 02.07.2019 hat der Rat der Gemeinde Berge auf Grundlage des Vorentwurfs beschlossen, dass für das Bauleitverfahren eine Angleichung an die planungs- und gestaltungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Grafeld Nr. 4 „Östlich der Herzlaker Straße“ (z.B. Anzahl der Vollgeschosse, Dachneigung etc.) vorgenommen und dann das Bauleitverfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Grafeld Nr. 4 „Östlich der Herzlaker Straße“ eingeleitet werden soll.

Der ca. 1.141 m² große Änderungsbereich liegt in Berge, Gemeindeteil Grafeld unmittelbar östlich der Kreisstraße 159 „Herzlaker Straße“ und unmittelbar südlich der Straße „Waldschneise“.

Planungsanlass ist, dass ein bislang für eine Spielplannutzung vorgehaltenes Grundstück, welches nie als Spielplatz eingerichtet wurde und auch nicht mehr Spielplatz benötigt wird, der Wohnbebauung zugeführt wird. Das aufgehobene niedersächsische Spielplatzgesetz schrieb vor, dass in Wohngebieten für Kinder zwischen 6 und 12 Jahren im Umkreis von 400 m ein Kinderspielplatz mit einer Flächengröße von 2 % der zulässigen Geschossflächen, mindestens jedoch 300 m², im Bebauungsplan auszuweisen war. Der Bedarf an Kinderspielplätzen ist zwar auch nach Aufhebung des Gesetzes in der Bauleitplanung zu beachten, jedoch ohne Bindung an die nicht mehr geltenden Vorgaben des Spielplatzgesetzes.

Der Rat der Gemeinde Berge hat sich daher für die Einrichtung zentraler und größerer Spielplätze ausgesprochen. Nicht ausgestattete Spielplatzgrundstücke (wie vorliegend) sollen verkauft werden. Die Schaffung von zusätzlichen Baumöglichkeiten bereits erschlossenen und bebauten Ortsteilen entspricht den vorrangigen Zielen des Rates der Gemeinde Berge, da erschlossenes Bauland in der Gemeinde zurzeit nur in sehr begrenztem Umfang zur Verfügung steht und auch der § 1 des Baugesetzbuch ausdrücklich darauf hinweist, dass mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll. Die Gemeinde Berge folgt hier auch ihrem städteplanerischen Ziel „Innenentwicklung und Nachverdichtung“. Zur Verringerung der Inanspruchnahme von neuen, bislang nicht erschlossenen Bauflächen auf der „grünen Wiese“ soll das bestehende bislang nicht genutzte ortskernnahe Potenzial für Wohnen entwickelt bzw. langfristig gesichert werden. Diese Zielsetzung ist aus mehreren Gründen sinnvoll:

- Ein Baugebiet innerhalb der engeren Ortslage stärkt die Gemeinde als Wohn-, Arbeits-, Einkaufs- und Erholungsort.
- Die Nutzung von baulich vorgeprägten und bereits verkehrlich geschlossenen Flächen verringert den Verbrauch ökologisch wertvoller Flächen, schont Natur und Landschaft und trägt zum Erhalt des Außenbereichs auch als Naherholungsgebiet bei.

- Durch die bereits bestehende Erschließung und Infrastruktur wird der sonst übliche Aufwand für neue Verkehrsflächen, Erschließungsanlagen und sonstige Infrastruktureinrichtungen deutlich verringert.

Auf Grundlage des oben genannten Beschlusses ist ein Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Grafeld „Östlich der Herzlaker Straße“ und eine Begründung erstellt worden. Die erforderlichen Unterlagen sind als digitale Anlage der Beschlussvorlage beigefügt worden und konnten auch öffentlich über das Ratsinformationssystem der Samtgemeinde Fürstenaue (https://fuerstenaue.itebo.de/bi/infobi.asp?_cmandant=2&_cselect=0) heruntergeladen werden, so Bürgermeister Brandt.

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

1. Der Rat der Gemeinde Berge beschließt gemäß § 2 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) die 1. Änderung des Bebauungsplanes Grafeld Nr. 4 „Östlich der Herzlaker Straße“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufzustellen.
2. Der Rat der Gemeinde Berge stimmt den Vorentwürfen der Planzeichnung und der Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Grafeld Nr. 4 „Östlich der Herzlaker Straße“ zu und beschließt die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB durchzuführen.

(Be/AfPBUEW/02/2019 vom 09.09.2019, S.7)

Punkt Ö 9) Behandlung von Anfragen und Anregungen

Ratsherr Heskamp erkundigt sich zum Sachstand und dem Gebäude der Erbergemeinschaft Noah im Gemeindeteil Grafeld und fragt, ob der Gemeinde Berge neue Erkenntnisse vorliegen. Insgesamt, so Bürgermeister Brandt, gab es lose Anfragen und die Gemeinde Berge hat die Interessenten weitervermittelt. Eine Einigung zum Verkauf besteht nach derzeitiger Kenntnis nicht.

Ratsherr Nichting teilt mit, dass die Schaltung der Ampelanlage auf der L 60 „Hauptstraße“ in Berge überprüft werden sollte. Man stelle doch fest, dass in den Abendstunden die Ampel trotz mehrfacher Betätigung nicht funktioniere. Bürgermeister Brandt sagt eine Überprüfung der Angelegenheit zu.

(Be/AfPBUEW/02/2019 vom 09.09.2019, S.7)

Punkt Ö 10) Einwohnerfragestunde

Es liegen keine Wortmeldungen vor.

(Be/AfPBUEW/02/2019 vom 09.09.2019, S.7)

Punkt Ö 11) Schließung der Sitzung

Der Vorsitzende Gappel schließt um 18:45 Uhr die Sitzung des Ausschusses.

(Be/AfPBUW/02/2019 vom 09.09.2019, S.8)

Der Vorsitzende

gez. Gappel

Der Bürgermeister

gez. Brandt

Der Protokollführer

gez. Mehmman