Be/AfPBUW/02/2020

Protokoll

über die Sitzung des Ausschusses für Planen + Bauen / Umwelt + Wege
der Gemeinde Berge am 30.06.2020

Anwesend:

Vorsitzender
Herr Dimitri Gappel, Ratsherr

I. stellvertretender Vorsitzender
Herr Ulrich Heskamp, Ratsherr

Mitglieder
Herr Andreas Behner, Ratsherr
Herr Felix Elting, Ratsherr
Herr Uwe Moormann, Beigeordneter (Vertretung für Ratsfrau Wübbe)
Herr Eckhard Nichting, Ratsherr
Herr Christoph Sievers, Ratsherr
Herr Jörg Wolting, Ratsherr

Verwaltung
Verwaltungsfachwirt Thomas Mehmann, Protokollführer

Es fehlen:

II. stellvertretende Vorsitzende
Frau Petra Wübbe, Ratsfrau

Verhandelt:

Berge, den 30.06.2020,
in der Mensa der Oberschule am Sonnenberg, Am Sonnenberg 5, 49626 Berge

Öffentlicher Teil:

Punkt Ö 1) Eröffnung der Sitzung

Der Vorsitzende Gappel eröffnet um 19.30 Uhr die Sitzung des Ausschusses für Planen + Bauen / Umwelt + Wege. Er begrüßt die anwesenden Mitglieder, die Zuhörerinnen und Zuhörer, I. stellv. Bürgermeister Apke, Beigeordneter Hömme und Ratsherrn Köhle als Zuhörer sowie Bürgermeister Brandt von der Verwaltung.

(Be/AfPBUW/02/2020 vom 30.06.2020, 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/02/2020 vom 30.06.2020, S.2)

Punkt Ö 3) Feststellung der anwesenden und fehlenden Ausschussmitglieder

Der Vorsitzende Gappel stellt fest, dass Beigeordneter Moormann für Ratsfrau Wübbe als stimmberechtiger Vertreter teilnimmt und die übrigen Mitglieder des Ausschusses sind vollzählig anwesend.

(Be/AfPBUW/02/2020 vom 30.06.2020, S.2)

Punkt Ö 4) Genehmigung des Protokolls des Ausschusses für Planen + Bauen / Umwelt + Wege Nr. 1/2020 vom 06.05.2020

Einwendungen gegen die Form und den Inhalt des Protokolls des Ausschusses für Planen + Bauen / Umwelt + Wege Nr. 1/2020 vom 06.05.2020 werden nicht erhoben. Der Vorsitzende Gappel stellt fest, dass somit das Protokoll des Ausschusses für Planen + Bauen / Umwelt + Wege Nr. 1/2020 vom 06.05.2020 genehmigt ist.

(Be/AfPBUW/02/2020 vom 30.06.2020, S.2)

Punkt Ö 5) Einwohnerfragestunde

Es liegen keine Wortmeldungen vor.

(Be/AfPBUW/02/2020 vom 30.06.2020, S.2)

Punkt Ö 6) Kompensationsflächenpool - Sachstandsmitteilung und weitere Umsetzung Vorlage: BER/018/2020

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

In der Sitzung des Rates vom 29.03.2017 sind die Unterlagen zum Kompensationsflächenpool der Gemeinde Berge - Wegerandstreifenprojekt / Ökowerteinheitenpool (Teil 1), sowie die genaue Auflistung des Pflege- und Entwicklungsplanes vorgestellt und beschlossen worden. Die Werteinheiten sollen zur Kompensation der Bebauungspläne Nr. 18 „Gewerbepark Friedrich-Segler-Straße“ und Nr. 19 „Osterweiterung Höfener Esch“ in Berge verwendet werden, so Bürgermeister Brandt.

Insgesamt werden folgende Werteinheiten benötigt:

Bebauungsplan Nr. 18 „Gewerbepark Friedrich-Segler-Straße“:	15.210 WE
Bebauungsplan Nr. 19 „Osterweiterung Höfener Esch Straße“:	9.214 WE
Summe:	24.424 WE

Es handelt sich bei dem Kompensationsflächenpool nicht um die Anlegung von Blühstreifen, die beispielsweise einmalig oder mehrjährig angelegt werden, sondern um dauerhafte Maßnahmen, die durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes umgesetzt werden müssen. Der Landkreis Osnabrück hat das Modellprojekt zur Nutzung der Wegerandstreifen ins Leben gerufen. Die Anerkennung und Umsetzung erfolgte beispielsweise bereits bei der Stadt Bramsche. Bevor es zur Beschlussfassung zum Kompensationsflächenpool

kam, sind die Flächenbereiche untersucht und im Rahmen der Bauleitplanung mit beschlossen worden, so Bürgermeister Brandt.

Nachdem nunmehr der Straßenverlauf, die Ausweisung des Gewerbegebietes, die Grundstücksangelegenheiten (Tausch und Verkauf) sowie die Abnahme der Linksabbiegespur an der L 102 „Bippener Straße“ abgeschlossen sind, sollte bereits zu Beginn des Jahres eine Grenzanzeige durch einen Mitarbeiter der Samtgemeinde Fürstenau vorgenommen werden. Die dafür erforderlichen georeferenzierten Daten sind von Herrn Zapp (Forsthof Artland) an die Samtgemeinde Fürstenau übermittelt worden, so dass eine entsprechende Darstellung im Geoinformationssystem erfolgen konnte. Aufgrund der Corona Pandemie und den damit einhergehenden Einschränkungen ist die Thematik, nicht wie angedacht zum Frühjahrsbeginn umgesetzt, sondern zunächst verschoben worden. Nach den Anfang Mai terminierten Sitzungen wurde mit Herrn Tegethoff (Samtgemeinde Fürstenau) ein Termin zur Grenzanzeige vereinbart. Zusammen mit einem Mitarbeiter des Bauhofes sind die entsprechenden Grenzpunkte in den Gemeindeteilen Anten (Butenesch) und Dalvers (Bereich Asterfeld) mit Pflöcken kenntlich gemacht worden.

Wie bei der vor der Sitzung des Ausschusses für Planen + Bauen / Umwelt + Wege vorgenommenen Bereisung war nunmehr für alle Teilnehmerinnen und Teilnehmer sichtbar, dass die bereits im Geoinformationssystem dargestellten Abweichungen auch in der Örtlichkeit deutlich erkennbar sind. Die derzeitigen Markierungen sind allerdings nicht abschließend, sondern werden nach der jeweiligen Abernte der Ackerflächen neu gekennzeichnet und zwar wie vorgegeben, mit entsprechenden Eichenpfosten. Dies soll in regelmäßigen Abständen (ca. 20-25 m) erfolgen, damit der genaue Bereichsverlauf sichtbar und dauerhaft erhalten bleibt.

Die weitere Umsetzung sieht vor, dass bei den einzelnen Bereichen unterteilt werden muss, welche Einsaaten bzw. Anpflanzungen erforderlich sind. Die Vorarbeiten (Durchfräsen und Herstellung des Profiles etc.) sollen durch den Bauhof vorgenommen und soweit wie möglich umgesetzt werden.

Sobald die ersten Maßnahmen in Eigenleistung durchgeführt wurden, ist ein entsprechendes Monitoring notwendig. Dieses kann auf Stundenbasisabrechnung vorgenommen werden, damit eine fachliche Beurteilung erfolgen kann. Dies ist auch notwendig, um gegenüber dem Landkreis Osnabrück die entsprechenden Nachweise zu erbringen.

Die Grenzanzeigen sowie die Umsetzung der Maßnahmen erfolgen ohne jeglichen Vorwurf oder Vorurteilen gegenüber den jetzigen Bewirtschaftern. Es hat sich historisch entwickelt, allerdings muss man festhalten, dass die Gemeinde Berge durch dieses Projekt keine Ackerflächen kaufen muss und hier nicht als weiterer „Konkurrent“ bei Flächenkäufen auftritt, 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/02/2020 vom 30.06.2020, S.3)

Punkt Ö 7) Antrag auf Befreiung von den planungs- und gestaltungsrechtlichen Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 "Gewerbegebiet Lingener Straße" in Berge - Umnutzung Gewerbeflächen
Vorlage: BER/008/2020

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

Der Grundstückseigentümer seines im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Lingener Straße“ belegenen Grundstücks plant die Nutzungsänderung von bisher gewerblich genutzten Flächen zu Wohnraum. Der beauftragte Architekt hat mit Antrag vom 12.05.2020 folgende Befreiung/Abweichung von den gestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplanes beantragt:

Der Grundstückseigentümer plant die gewerblich genutzte Halle aus Gründen der Umstrukturierung des gewerblichen Betriebes in Wohnungen umzubauen. Die genauen Beweggründe hierzu können aus den Antragsunterlagen entnommen werden. Im Bestand sind bereits zwei Wohneinheiten, wobei eine Wohneinheit (WE 2) vergrößert und in der bisherigen Werkstatt zwei weitere kleine Wohneinheiten geschaffen werden sollen (W E 3 + 4). Die bisher gewerblich genutzte Fläche soll also in Wohnfläche geändert werden.

Der Bebauungsplan sieht die Zulässigkeit von zwei Wohneinheiten je Gebäude vor. Daher wird um Befreiung von den Festsetzungen der Wohneinheiten gebeten, damit insgesamt vier Wohneinheiten geschaffen werden können, so Bürgermeister Brandt.

Nach Nr. 7 der planungsrechtlichen Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Gewerbegebiet Lingener Straße" sind je Wohngebäude maximal zwei Wohnungen zulässig. Bei Doppelhäusern ist je Doppelhaushälfte maximal 1 Wohnung zulässig.

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 und war vor der entsprechenden Änderung des Bebauungsplanes als Gewerbegebiet (GE) ausgewiesen. In den vorhandenen Gebäudeteilen soll das produzierende Gewerbe aufgegeben und lediglich ein Verkaufsraum/Büro vorgehalten werden. Es soll nur noch der Verkauf von genormten Fertigteilen erfolgen, so Bürgermeister Brandt.

Ratsherr Heskamp verweist auf die notwendige Beschlussfassung durch den

Rat und fragt an, ob ein (betroffener) Zuhörer gehört werden und damit zur Sachverhaltserläuterung beitragen kann. Die Mitglieder des Ausschusses für Planen + Bauen / Umwelt + Wege sind sich einig, dass dem Zuhörer noch vor der Einwohnerfragestunde das Wort erteilt wird.

Der Zuhörer merkt an, dass zwar ein Verkauf von Maschinen erfolge, die Werkstatt allerdings nach hinten in einen Unterstand verlegt worden ist. Dieser Unterstand befindet sich allerdings in der Bauverbotszone. Er sei daran interessiert, was in Zukunft mit dem Gebäude passiere und möchte gerne weitere Informationen zur Nachbarschaftsbeteiligung haben.

Bürgermeister Brandt ergänzt, dass die Gebäudeteile (Unterstand) zwar eingezeichnet sind, die entsprechende Folgebeurteilung (Bauverbotszone) allerdings durch den Landkreis Osnabrück vorgenommen werden muss.

Ferner wurde in den Vorabgesprächen seitens der Gemeinde Berge auf § 68 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) verwiesen. Demnach soll, 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, 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, was allerdings noch nicht der Fall ist. Die entsprechenden Nachweise/Baulasten sollten daher vom Antragssteller eingeholt und persönlich von den Eigentümern der Nachbargrundstücke unterschrieben werden, so Bürgermeister Brandt.

Der Ausschuss für Planen + Bauen / Umwelt + Wege beschließt mehrheitlich (5 Ja-Stimmen, 1 Nein-Stimme, 2 Enthaltungen):

Die Gemeinde Berge stimmt dem Antrag des Bauherrn auf Befreiung/Abweichung von den Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Gewerbegebiet Lingener Straße“ in Berge hinsichtlich der Befreiung von den bisher zulässigen max. 2 Wohnungen je Wohngebäude auf insgesamt 4 Wohnungen gemäß § 31 Absatz 2 BauGB zu.

(Be/AfPBUW/02/2020 vom 30.06.2020, S.5)

Punkt Ö 8) Behandlung von Anfragen und Anregungen

Es liegen keine Wortmeldungen vor.

(Be/AfPBUW/02/2020 vom 30.06.2020, S.5)

Punkt Ö 9) Einwohnerfragestunde

Es liegen keine Wortmeldungen vor.

(Be/AfPBUW/02/2020 vom 30.06.2020, S.5)

Punkt Ö 10) Schließung der Sitzung

Der Vorsitzende Gappel bedankt sich bei den Zuhörerinnen und Zuhörern für

die Aufmerksamkeit und schließt um 19:50 Uhr die Sitzung des Ausschusses.

(Be/AfPBUW/02/2020 vom 30.06.2020, S.6)

Der Vorsitzende	Der Bürgermeister	Der Protokollführer
gez. Gappel	gez. Brandt	gez. Mehmann