

Protokoll

über die Sitzung des Ausschusses für Planen + Bauen / Umwelt + Wege
der Gemeinde Berge am 24.11.2021

Anwesend:

Vorsitzender

Herr Uwe Moormann, Ratsherr

I. stellvertretender Vorsitzender

Herr Christian Groß de Wente, Beigeordneter (I. stellv.
Vorsitzender)

II. stellvertretende Vorsitzende

Frau Petra Wübbe, Ratsfrau

Mitglieder

Herr Volker Brandt, Beigeordneter

Herr Reinhard Fangmeyer, Ratsherr

Herr Guido Holtheide, I. stellv. Bürgermeister

Herr Christoph Sievers, Ratsherr

(als Vertreter für Ratsherrn Behner)

Verwaltung

Herr Dimitri Gappel, Bürgermeister

Verwaltungsfachwirt Thomas Mehnann, Protokollführer

Es fehlen:

Mitglieder

Herr Andreas Behner, Ratsherr

Verhandelt:

Berge, den 24.11.2021,
in der Mensa der Oberschule am Sonnenberg, Am Sonnenberg 5, 49626 Berge

Öffentlicher Teil:

Punkt Ö 1) Eröffnung der Sitzung

Der Vorsitzende Moormann eröffnet um 18:00 Uhr die Sitzung des Ausschusses für Planen + Bauen / Umwelt + Wege. Er begrüßt die anwesenden Mitglieder, die Zuhörerinnen und Zuhörer, Ratsfrau Langetepe, Ratsherrn Fasthoff, Ratsherrn Jansen, II. stellv. Bürgermeister Köhle und Ratsherrn Köster als Zuhörer sowie Bürgermeister Gappel von der Verwaltung.

(Be/AfPBUW/03/2021 vom 24.11.2021, S.1)

Punkt Ö 2) Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und Beschlussfähigkeit

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

(Be/AfPBUW/03/2021 vom 24.11.2021, S.2)

Punkt Ö 3) Feststellung der anwesenden und fehlenden Ausschussmitglieder

Der Vorsitzende Moormann stellt fest, dass der I. stellv. Bürgermeister Holtheide für Rats Herrn Behner als stimmberechtigter Vertreter teilnimmt und die übrigen Mitglieder des Ausschusses vollzählig anwesend sind.

(Be/AfPBUW/03/2021 vom 24.11.2021, S.2)

Punkt Ö 4) Einwohnerfragestunde

Eine Grundstückseigentümerin im Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Asterfeld II“ in Berge teilt mit, dass es im Rahmen des Endausbaus der Straße „Im Asterfeld“ Probleme bezüglich der Erschließung ihres Baugrundstückes gibt. Durch die Höhenunterschiede (des Baugebietes zu ihrem Grundstück) ist die vorhandene Betonkante (bei der Erschließung eingefasste L-Steine) sehr hinderlich und könnte ein Minderwert für das Grundstück und die Erschließung darstellen. Bürgermeister Gappel teilt mit, dass diesbezüglich ein Ortstermin mit dem Planungsbüro sowie der beauftragten Straßenbaufirma stattfinden wird. Die Eigentümerin ist über den Termin in Kenntnis gesetzt worden, sodass hierfür dann eine Lösung gefunden werden soll.

Ein Einwohner fragt an, welche Aufgaben der Ausschuss für Planen + Bauen / Umwelt + Wege habe und möchte wissen, ob ein Wegekataster vorhanden ist, in dem die Zustände der Gemeindestraßen erfasst sind. Ferner möchte er wissen, ob der Gemeinde Berge bekannt sei, wie viele „Baustraßen“ noch vorhanden sind. Bürgermeister Gappel ergänzt, dass ein Wegekataster vorhanden ist, hier aber nicht die Straßenzustände erfasst sind. In der Gemeinde Berge gibt es noch einige Straßen, die noch nicht endausgebaut sind. Eine zeitliche Umsetzung kann nicht benannt werden, da diese mit den Anliegerinnen und Anliegern sowie den Versorgungsträgern vorher abgesprochen wird.

In diesem Zusammenhang möchten der Einwohner wissen, ob Kosten für den Endausbau benannt werden können. Dies sei nicht der Fall, so Bürgermeister Gappel und Beigeordneter Brandt, da die Kosten erst nach Vorlage der Planunterlagen (Kostenvoranschläge etc.) ermittelt und endgültig nach der Ausschreibung benannt werden können.

(Be/AfPBUW/03/2021 vom 24.11.2021, S.2)

Punkt Ö 5) Bebauungsplan Grafeld Nr. 8 „Dorfmitte“ in Berge, Gemeindeteil Grafeld im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) – Aufstellungsbeschluss
Vorlage: BER/046/2021

Der Vorsitzende Moormann übergibt zur Sachverhaltserläuterung das Wort an Bürgermeister Gappel:

Das Gebiet in der Ortsmitte des Gemeindeteils Grafeld weist die Besonderheit auf, dass dieser Bereich ursprünglich stark durch die ansässigen Gastronomiebetriebe mit anliegender Wohnbebauung geprägt war. Zur Bewertung des Gebietes ist auszuführen, dass sich hier aktuell eine Gastwirtschaft inkl. Wohnhaus, ein (einzelnstehender) Saal einer bereits abgerissenen Gaststätte, ein Einfamilienwohnhaus, das kath. Pfarr-/Jugendheim, ein mehrstöckiges Wohnhaus und eine umwachsene Freifläche befindet. Im näheren Umkreis sind noch das denkmalgeschützte Gebäude der Feuerwehr inkl. Lernstandort sowie ein Wohngebäude und auf der gegenüberliegenden Seite die Kirche vorhanden.

Der ca. 6.742 qm große Planbereich liegt in Berge, Gemeindeteil Grafeld unmittelbar nördlich der Kreisstraße 124 „Berger Straße“ und unmittelbar südlich der „Kirchstraße“.

Für das Gebiet besteht kein Bebauungsplan, es ist somit als im Zusammenhang bebauter Ortsteil nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zu bewerten. Demnach ist innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. Durch eben diese Bewertung konnten aufgrund von Bauanträgen auch schon Baugenehmigungen für den Bau von Einfamilienhäusern erteilt werden. In diesem Bereich ist jedoch die besondere Lage, die Unterschiedlichkeit der Bebauung und die weitere Entwicklung (z.B. weitere Bebauung von Freiflächen etc.) zu berücksichtigen.

Die Ortsmitte ist sehr stark Ortsbildprägend, aber durch die Veräußerung von Grundstücken sind hier Veränderungen in der Entwicklung eingetreten. Insgesamt bedürfen diese zukünftigen Entwicklungen für den Ortskern einer planungs- und gestaltungsrechtlichen Sicherheit bzw. sollen mit der Erstellung des Bebauungsplanes Grafeld Nr. 8 „Dorfmitte“ im planungs- und baurechtlichen Aspekt zusammengefasst und strukturiert dargestellt werden. Hierbei werden dann sowohl bebaute als auch unbebaute Grundstücksflächen mit aufgenommen, die damit städtebaulich geordnet werden, so Bürgermeister Gappel.

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

Der Rat der Gemeinde Berge beschließt gemäß § 2 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) den Bebauungsplan Grafeld Nr. 8 „Dorfmitte“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufzustellen.

(Be/AfPBUW/03/2021 vom 24.11.2021, S.3)

Punkt Ö 6) Erlass einer Veränderungssperre gemäß § 14 Baugesetzbuch (BauGB)
Vorlage: BER/047/2021

Der Vorsitzende Moormann übergibt zur Sachverhaltserläuterung das Wort an Bürgermeister Gappel:

Ist der Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplanes gefasst, so kann die Gemeinde Berge zur Sicherung der Planung für den künftigen Planbereich des Bebauungsplanes Grafeld Nr. 8 „Dorfmitte“ eine Veränderungssperre mit dem Inhalt beschließen, dass

- 1.) Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden dürfen;
- 2.) erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigespflichtig sind, nicht vorgenommen werden dürfen.

Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB sind die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen.

Wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden. Die Entscheidung über Ausnahmen trifft der Landkreis Osnabrück (als Baugenehmigungsbehörde), im Einvernehmen mit der Gemeinde Berge. Die Gemeinde Berge wird somit bei allen Bauanträgen bzw. den weiteren Maßnahmen unmittelbar durch die Baugenehmigungsbehörde beteiligt, so Bürgermeister Gappel.

Vorhaben, die vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden sind oder Vorhaben, von denen die Gemeinde Berge nach Maßgabe des Bauordnungsrechts Kenntnis erlangt hat und mit deren Ausführung vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre hätte begonnen werden dürfen, sowie Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung werden von der Veränderungssperre nicht berührt.

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

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Grafeld Nr. 8 „Dorfmitte“ in Berge, Gemeindeteil Grafeld wird gemäß den §§ 14 und 16 des Baugesetzbuches (BauGB) eine Veränderungssperre beschlossen.

(Be/AfPBUW/03/2021 vom 24.11.2021, S.4)

Punkt Ö 7) Behandlung von Anfragen und Anregungen

Es liegen keine Wortmeldungen vor.

(Be/AfPBUW/03/2021 vom 24.11.2021, S.4)

Punkt Ö 8) Einwohnerfragestunde

Es liegen keine Wortmeldungen vor.

(Be/AfPBUW/03/2021 vom 24.11.2021, S.4)

Punkt Ö 9) Schließung der Sitzung

Der Vorsitzende Moormann bedankt sich bei den Zuhörerinnen und Zuhörern

für die Aufmerksamkeit und schließt um 18:17 Uhr die Sitzung des Ausschusses.

(Be/AfPBUW/03/2021 vom 24.11.2021, S.5)

Der Vorsitzende

gez. Moormann

Der Bürgermeister

gez. Gappel

Der Protokollführer

gez. Mehmman