

Protokoll

über die Sitzung des Ausschusses für Planen + Bauen / Umwelt + Wege
der Gemeinde Berge am 29.06.2022

Anwesend:

Vorsitzender

Herr Uwe Moormann, Ratsherr

I. stellvertretender Vorsitzender

Herr Christian Groß de Wente, Beigeordneter

II. stellvertretende Vorsitzende

Frau Petra Wübbe, Ratsfrau

Mitglieder

Herr Andreas Behner, Ratsherr

Herr Volker Brandt, Beigeordneter

Herr Reinhard Fangmeyer, Ratsherr

Herr Christoph Sievers, Ratsherr

Verwaltung

Herr Dimitri Gappel, Bürgermeister

Verwaltungsfachwirt Thomas Mehmman, Protokollführer

Verhandelt:

Berge, den 29.06.2022,
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, II. stellv. Bürgermeister Köhle, Ratsherrn Fasthoff und Ratsherrn Jansen als Zuhörer sowie Bürgermeister Gappel von der Verwaltung.

(Be/AfPBUW/02/2022 vom 29.06.2022, 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/02/2022 vom 29.06.2022, S.1)

Punkt Ö 3) Feststellung der anwesenden und fehlenden Ausschussmitglieder

Der Vorsitzende Moormann stellt fest, dass die Mitglieder des Ausschusses vollzählig anwesend sind.

Protokollhinweis:

I. stellv. Bürgermeister Holtheide tritt um 18:16 Uhr der Sitzung als Zuhörer bei.

(Be/AfPBUW/02/2022 vom 29.06.2022, S.2)

Punkt Ö 4) Genehmigung des Protokolls des Ausschusses für Planen + Bauen / Umwelt + Wege Nr. 1/2022 vom 03.03.2022

Einwendungen gegen die Form und den Inhalt des Protokolls des Ausschusses für Planen + Bauen / Umwelt + Wege Nr. 1/2022 vom 03.03.2022 werden nicht erhoben. Der Vorsitzende Moormann stellt fest, dass somit das Protokoll des Ausschusses für Planen + Bauen / Umwelt + Wege Nr. 1/2022 vom 03.03.2022 genehmigt ist.

(Be/AfPBUW/02/2022 vom 29.06.2022, S.2)

Punkt Ö 5) Einwohnerfragestunde

Es liegen keine Wortmeldungen vor.

(Be/AfPBUW/02/2022 vom 29.06.2022, S.2)

Punkt Ö 6) Freiwilliger Landtausch im Rahmen des Pflege- und Entwicklungsplanes (Kompensationsflächenpool) der Gemeinde Berge
Vorlage: BER/021/2022

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

Im Rahmen des freiwilligen Landtausches nach § 103 A (1) Flurbereinigungsgesetz (FlurbG) hat am 09.05.22 in der Gemeindeverwaltung Berge ein Treffen zwischen Herrn Högemann (Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Bezirksstelle Osnabrück), Frau Fangmeyer und Herrn Ahrndt stattgefunden. Hierbei ging es darum, dass die im Kompensationsflächenpool (KFP) der Gemeinde Berge aufgeführten Flächen an die benannten Grundstücksnachbarn getauscht werden und im Verhältnis gesehen die notwendigen Kompensationsmaßnahmen auf geeigneten bzw. größeren Flächen vorgenommen werden können. Aufgrund der Tatsache, dass die Gemeinde Berge seinerzeit öffentliche Gelder für die Erstellung sowie Planung bereitgestellt und in den dargestellten Bereichen die Aufnahme in den Kompensationsflächenpool bereits vollzogen hatte, sollten an dieser Stelle keine größeren finanziellen Ausgaben mehr anfallen. Daher ist mit den benachbarten Grundstückseigentümern eine Vereinbarung dahingehend getroffen worden, dass die Werteinheitenpunkte (WE) auf den zu tauschenden Flächen wieder erreicht werden können. Dieses kann durch eine größere Fläche oder durch Berechnung anderer Maßnahmen (Regiosaatgut, Obstbaumwiese etc.) erreicht werden, damit diese insgesamt eine höhere Wertigkeit und eine höhere Bemessung der Werteinheitenpunkte ergeben, so

Bürgermeister Gappel.

Der Tausch der Flächen mit Herrn Ahrndt wurde im Vorfeld durch eine Berechnung von Frau Schneider, beauftragt durch den „Förderverein für Anten-Berge-Dalvers-Hekese zur Unterstützung des Landschaftsschutzes e.V.“, durchgeführt. Diese Berechnungen wurden damals noch von Frau Schulz (Untere Naturschutzbehörde, Landkreis Osnabrück) überprüft und freigegeben. Da bei einem Tausch von Flächen grundsätzlich Grunderwerbssteuern und beim Heraustrennen der einzelnen Flurstücke aus dem Kompensationsflächenpool auch Vermessungskosten anfallen würden, wurde seitens der Gemeindeverwaltung mit Herrn Högemann (Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Bezirksstelle Osnabrück) und Herrn Völler (Amt für regionale Landesentwicklung Weser-Ems, Geschäftsstelle Osnabrück) Kontakt aufgenommen, um die Maßnahmen gegebenenfalls über einen freiwilligen Landtausch abwickeln zu können. Hierdurch könnten die Grunderwerbssteuer eingespart und weitere Fördergelder akquiriert werden. In den ersten Gesprächen stellte sich heraus, dass die betroffenen Flächen und damit notwendigen Größen für den freiwilligen Landtausch zu klein seien. Um diese Maßnahme abzuschließen und anderen benachbarten Anliegern zu den Maßnahmen des Kompensationsflächenpools die Möglichkeit zu geben, sich am Tausch zu beteiligen, wurden diese durch den Vorstand des „Fördervereins für Anten-Berge-Dalvers-Hekese zur Unterstützung des Landschaftsschutzes e.V.“ angesprochen bzw. angeschrieben. Hierdurch könnte einerseits eine größere Gesamtsumme der Flächenanteile erreicht, andererseits aber auch einer immer wiederkehrenden Nachfrage und damit verbundenen Beantragung von Tauschanliegen entgegengewirkt werden. Die Abfrage ergab, dass die Eigentümerin Frau Fangmeyer ebenso anstrebte, eine Maßnahme des Kompensationsflächenpools durch andere und aus ihrer Sicht mit geeigneteren Flächen zu tauschen, so Bürgermeister Gappel.

Die sehr zielführenden Gespräche ergaben ein Gesamtkostenvolumen von ca. 15.000 €, von denen ca. 10.000 € durch Fördergelder finanziert werden. Es verbleibt somit ein Restbetrag von ca. 5.000 €, der durch die Gemeinde Berge getragen werden soll. Hierzu ist zu ergänzen, dass alle die ursprünglich im Kompensationsflächenpool erfassten und geplanten Maßnahmen auch auf den neuen Flächen durchgeführt werden können. Da die zu tauschenden Flächenanteile, die in das Gemeindeeigentum übergehen sollen jedoch größer sind, können mehr Werteinheitenpunkte erzielt werden, die wiederum bei den zukünftigen Entwicklungen der Gemeinde Berge genutzt werden können. Die notwendige Tauschvereinbarung ist vorbehaltlich der noch ausstehenden Zustimmung des Rates erteilt worden, da hierfür eine abschließende Beschlussfassung erforderlich ist. Durch den Tausch habe man eine Art „Win-Win“-Situation: Es konnte für alle Beteiligten eine zufriedenstellende Lösung gefunden und durch den Tausch der Flächenbereiche eine bessere Zusammenlegung der ursprünglichen Maßnahmen erfolgen, so Bürgermeister Gappel.

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

Der Tauschvereinbarung wird zugestimmt. Die Gemeinde Berge übernimmt die Kosten von ca. 5.000 €, weil diese nicht über die Fördergelder (Gesamtmaßnahme: ca. 15.000 € - Fördergelder: ca. 10.000 €) komplett abgedeckt werden. Da die zu tauschenden Flächenanteile, die in das Gemeindeeigentum übergehen jedoch größer sind, können mehr

Werteinheitenpunkte erzielt werden, die wiederum bei den zukünftigen Entwicklungen der Gemeinde Berge genutzt werden können.

(Be/AfPBUW/02/2022 vom 29.06.2022, S.4)

Punkt Ö 7) Bebauungsplan Grafeld Nr. 9 "Erweiterung Baugebiet Plaggenesch" in Berge,
Gemeindeteil Grafeld - Auslegungsbeschluss
Vorlage: BER/015/2022

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

Auf Grundlage des Aufstellungsbeschlusses vom 16.12.2021 zum Bebauungsplan Grafeld Nr.9 „Erweiterung Baugebiet Plaggenesch“ in Berge, Gemeindeteil Grafeld hat die Gemeinde Berge bei der Samtgemeinde Fürstenau die 57. Änderung des Flächennutzungsplanes beantragt. Die VR-Immobilien GmbH plant (als Erschließungsträgerin) im Gemeindeteil Grafeld in Erweiterung des bestehenden Baugebietes „Plaggenesch“ (Bebauungsplan Grafeld Nr. 6 – Erweiterung Baugebiet Holthöchte) die Ausweisung von insgesamt ca. 58 Bauplätzen. Interessenabfragen sowie vermehrte Interessenbekundungen haben ergeben, dass nach der Erschließung des Baugebietes „Plaggenesch“ im Jahr 2014 ein weiterer Bedarf an Bauplätzen besteht.

Der ca. 5,6124 ha große Planbereich liegt im Norden des Gemeindeteils Grafeld, unmittelbar nördlich des Baugebietes „Plaggenesch“ und südlich der „Orthauser Straße“ und es wird im Osten begrenzt durch private Liegenschaften an der „Herzlaker Straße“ und im Westen durch die freie Feldflur. Aufgrund der Eigentumsverhältnisse ist eine Erweiterung des vorhandenen Baugebietes „Plaggenesch“ in nördlicher Richtung angedacht, wodurch die vorhandene Siedlungsstruktur erweitert und das Ortsbild insgesamt abgerundet wird, ohne dass eine weitere Zersiedlung eintritt. Das Baugebiet „Holthöchte“ im Gemeindeteil Grafeld wurde 2014 durch den Bebauungsplan Grafeld Nr. 6 „Erweiterung Baugebiet Holthöchte“ erstmalig erweitert. Die Baugrundstücke im Baugebiet sind inzwischen weitestgehend vergeben und bebaut. Es sind nur noch wenige Grundstücke unbebaut, die jedoch nicht ausreichend den Bedarf abdecken.

Grundvoraussetzung für die Sicherstellung der kommunalen Daseinsvorsorge ist insbesondere die Bereitstellung von Grundstücken, denn eine angemessene Wohnraumversorgung benötigt bezahlbares Wohnbauland. Die Bereitstellung nachfragegerechten Wohnraums stellt somit einen wesentlichen Eckpfeiler für die Gemeinde Berge als attraktiven Lebens- und Arbeitsstandort dar. Um diesem Anspruch gerecht zu werden, möchte die Gemeinde Berge mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes der nach wie vor bestehenden Nachfrage nach Wohnbauland Rechnung tragen und weiteres Bauland erschließen, um den Gemeindeteil Grafeld weiter zu stärken und Entwicklungsperspektiven zu geben. Innerhalb des Plangebietes sollen unterschiedliche Wohnformen und -angebote geschaffen werden, die es ortsansässigen jungen Familien, Paaren und Alleinstehenden ermöglicht, im Ort zu bleiben. Mit der angestrebten Bauleitplanung soll das vorhandene Wohngebiet in Richtung Norden erweitert werden und Bauland für Einfamilien- und Doppelhäuser, Hausgruppen und Mehrfamilienhäuser ermöglicht werden, sodass ein diversifiziertes Angebot für Eigentumsformen aber auch zur Miete entsteht, mit dem Ziel, Wohnraum für unterschiedliche Ansprüche anbieten zu können.

Herr Stolte (VR-Immobilien GmbH) und Herr May-Johann (Filialleiter der VR-Bank eG Osnabrücker Nordland in Grafeld) werden an der für Mittwoch, dem 06.07.22 terminierten Ratssitzung teilnehmen und den Ratsmitgliedern für Fragen zur Verfügung stehen. Im Nachgang zu den Sitzungen soll eine durch die VR-Bank eG Osnabrücker Nordland organisierte Informationsveranstaltung stattfinden, bei der der Öffentlichkeit sowie interessierten Personen das Projekt und die weitere Gestaltung des Baugebietes präsentiert werden soll. Sobald hierfür eine Terminierung vorliegt, wird es in der örtlichen Presse mitgeteilt, so Bürgermeister Gappel.

Auf Grundlage des oben genannten Beschlusses sind die Vorentwürfe zum Bebauungsplan Grafeld Nr. 9 „Erweiterung Baugebiet Plaggensch“ in Berge, Gemeindeteil Grafeld, der Begründung sowie den textlichen Festsetzungen erstellt worden. Die planungs- und gestaltungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes sehen vor, dass hier den jeweiligen Lebenslagen (Mietbau oder Eigenheim) Rechnung getragen wird. Bei der Erstellung des Regenrückhaltebeckens geht es derzeit noch darum, ob ein „Versickerungsbecken“ erstellt werden kann. Die notwendigen Gutachten hierfür sind in Auftrag gegeben worden. Sollte keine Versickerung des Oberflächenwassers möglich sein, so ist ein Anschluss an den vorhandenen Graben im Bereich der „Orthauser Straße“ notwendig, so Bürgermeister Gappel.

Die Vorentwürfe sind in den jeweiligen Fraktions- und Gruppensitzungen besprochen worden. Hierbei sind folgende Punkte angemerkt worden, deren Änderungen mit Herrn Miebach (ibt Ingenieure + Planer, Infrastruktur und Stadtentwicklung GmbH & Co. KG, Osnabrück) besprochen und berücksichtigt werden sollten:

- 1.) In dem Bebauungsplanentwurf sind Unterteilungen zur Bauweise „EH, ED“ zu finden. Die Legende berücksichtigt allerdings „ED, EDH“. Hier sollte eine Korrektur in Bezug auf „EDH“ erfolgen.
- 2.) Die Nebengebäude sollten durchaus eine andere Dachform aufweisen können, als die der Hauptgebäude. Dieser Passus sollte ergänzt werden.
- 3.) Die Stellung der baulichen Anlagen ist durch die graphische Darstellung der Firstrichtung im Bebauungsplan festgesetzt. Hiervon kann abgewichen werden, wenn die Abweichung (für den Hauptbaukörper) genau 90 Grad betrifft. Es wurde vereinbart, dass Nebengebäude durchaus bis zu 90 Grad abweichen können bzw. dadurch ggf. auch eine Art „Auflockerung“ der Bauart (Haus = Firstrichtung, Nebenanlage = Abweichung um 45 Grad) möglich ist. Dieser Passus sollte ergänzt werden.
- 4.) In Bezug auf die derzeitige Dachneigung ist angeregt worden, dass die Dachneigung zwischen 20 und 42 auf 45 Grad erhöht wird.

Ferner ist im Rahmen der „Biodiversität“ auch der Hinweis darauf enthalten, dass sogenannte „Steingärten“ verboten sind und das nicht schädlich verunreinigte Oberflächenwasser von den Grundstücken ggf. selbst aufgefangen und nutzbar gemacht werden sollte, so Bürgermeister Gappel.

Beigeordneter Groß de Wente nimmt Bezug auf die Ausführungen und teilt

mit, dass dies eine schöne Entwicklung für den Gemeindeteil Grafeld bedeutet und ein gelungener Entwurf vorliege, der ausdrücklich begrüßt wird.

Beigeordneter Brandt ergänzt, dass hier ein guter Entwurf vorliege, der allen Bedürfnissen (Miete/Eigenheim) gerecht werde. Die Ausweisung zum Bau von Mietwohnungen mit max. 4 Wohneinheiten sei hier ausreichend. Eine Anmerkung gib es allerdings zur Firsthöhe beim Flachdach. Es ist hier nicht eindeutig geregelt, wie hoch das Gebäude sein darf. Es sollte daher ggf. eine textliche Festsetzung erfolgen, nicht dass das Flachdachgebäude im Nachgang eine Höhe von 10 m aufweise (max. Firsthöhe) und dadurch eine starke „Erdrückungswirkung“ auf die Nebengrundstücke entstehe. Ferner sind nicht alle Dachformen festgesetzt. Hier sollte wie in den anderen Bebauungsplänen auch eine Festsetzung (zulässig sind: Pult-, Zelt-, Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer etc.) mit aufgenommen werden. Abschließend sollten im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange darauf geachtet werden, dass die Telekommunikationsanbieter für den Einbau von Glasfaserkabel sensibilisiert werden.

Die Mitglieder des Ausschusses für Planen + Bauen / Umwelt + Wege sind sich einig darin, dass die aufgeführten Änderungen mit berücksichtigt werden und das Planungsbüro die Entwürfe entsprechend ändern sollte.

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

Bezugnehmend auf den Aufstellungsbeschluss vom 16.12.2021 zum Bebauungsplan Grafeld Nr. 9 „Erweiterung Baugebiet Plaggenesch“ in Berge, Gemeindeteil Grafeld stimmt der Rat der Gemeinde Berge dem Vorentwurf und der Begründung zum Bebauungsplan Grafeld Nr. 9 „Erweiterung Baugebiet Plaggenesch“ (inkl. den dargebrachten und noch zu berücksichtigenden Änderungen zur Dachneigung, Firsthöhe etc.) zu und beschließt auf dessen Grundlage die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB durchzuführen.

(Be/AfPBUW/02/2022 vom 29.06.2022, S.6)

Punkt Ö 8) Behandlung von Anfragen und Anregungen

Ratsherr Fasthoff teilt mit, dass im Bereich des „alten Kirchweges“ durch Holzungsarbeiten dieser stark in Mitleidenschaft gezogen wurde und im Kreuzungsbereich zur eigenen Hofstelle in großes Loch vorhanden ist.

Bürgermeister Gappel sagt eine Überprüfung der Angelegenheit zu.

(Be/AfPBUW/02/2022 vom 29.06.2022, S.6)

Punkt Ö 9) Einwohnerfragestunde

Es liegen keine Wortmeldungen vor.

(Be/AfPBUW/02/2022 vom 29.06.2022, S.6)

Punkt Ö 10) Schließung der Sitzung

Der Vorsitzende Moormann bedankt sich bei den Zuhörerinnen und Zuhörern für die Aufmerksamkeit und schließt um 18:36 Uhr die Sitzung des Ausschusses.

(Be/AfPBUW/02/2022 vom 29.06.2022, S.7)

Der Vorsitzende

Der Bürgermeister

Der Protokollführer

gez. Moormann

gez. Gappel

gez. Mehmman