

Protokoll

über die Sitzung des Ausschusses für Planen + Bauen / Umwelt + Wege
der Gemeinde Berge am 20.09.2023

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 20.09.2023,
im Sitzungssaal des Verwaltungsgebäudes der Gemeinde Berge,
Tempelstr. 8, 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, Ratsherrn Fasthoff, I. stellv. Bürgermeister Holtheide, Ratsherrn Jansen und II. stellv. Bürgermeister Köhle als Zuhörer sowie Bürgermeister Gappel von der Verwaltung.

(Be/AfPBUW/02/2023 vom 20.09.2023, 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/02/2023 vom 20.09.2023, S.1)

Punkt Ö 3) Feststellung der anwesenden und fehlenden Ausschussmitglieder

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

(Be/AfPBUW/02/2023 vom 20.09.2023, S.2)

Punkt Ö 4) Einwohnerfragestunde

Es liegen keine Wortmeldungen vor.

(Be/AfPBUW/02/2023 vom 20.09.2023, S.2)

Punkt Ö 5) Antrag auf Befreiung von den planungs- und gestaltungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 18 "Gewerbepark Friedrich-Segler-Straße" - Neubau einer Tierarztpraxis und Errichtung eines Carports
Vorlage: BER/028/2023

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

Auf dem Grundstück „Upberg 20“ im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 18 „Gewerbepark Friedrich-Segler-Straße“ in Berge ist der Neubau einer Tierarztpraxis und die Errichtung eines Carports geplant. Der beauftragte Architekt hat mit Antrag vom 25.07.23 folgende Befreiungen/Abweichung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes beantragt:

1. Befreiung/Abweichung von Nr. 6 der planungsrechtlichen Festsetzungen (Anzahl der Vollgeschosse)

Der hier betroffene Bereich ist nach den planungs- und gestaltungsrechtlichen Festsetzungen als Gewerbegebiet mit Einschränkungen (GEe) überplant. In den Vorabgesprächen wurde seitens der Gemeinde Berge auf § 68 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) verwiesen. Soll demnach eine Abweichung oder Ausnahme von Vorschriften des öffentlichen Baurechts, die auch dem Schutz von Nachbarn dienen, zugelassen oder eine Befreiung von solchen Vorschriften erteilt werden, so soll die Bauaufsichtsbehörde den betroffenen Nachbarn, soweit sie erreichbar sind, Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb einer angemessenen Frist von längstens vier Wochen geben. Auch in anderen Fällen kann die Bauaufsichtsbehörde so verfahren, wenn eine Baumaßnahme möglicherweise Belange der Nachbarn berührt, die durch Vorschriften des öffentlichen Baurechts geschützt werden.

Diese Anhörung ist entbehrlich, wenn die Nachbarn schriftlich zugestimmt haben. Falls erforderlich sollen die entsprechenden Nachweise vom Architekten eingeholt und persönlich von den Eigentümern der Nachbargrundstücke unterschrieben werden.

Zu 1.)

Unter Nr. 6 der planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes ist enthalten, dass abweichend von den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes Wohn-, Büro- und Verwaltungsgebäude auch mit maximal zwei Vollgeschossen errichtet werden dürfen.

Geplant ist der Neubau einer Tierarztpraxis mit Büros. Um das geplante Gebäude raumtechnisch sinnvoll ausnutzen zu können und optisch ansprechend zu gestalten, soll die Praxis zweigeschossig erstellt werden.

Nach § 31 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) können solche Ausnahmen zugelassen werden, die in dem Bebauungsplan nach Art und Umfang ausdrücklich vorgesehen sind. Nach Absatz 2 kann von den Festsetzungen des Bebauungsplans befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und

1. Gründe des Wohls der Allgemeinheit, einschließlich der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, des Bedarfs zur Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden, des Bedarfs an Anlagen für soziale Zwecke und des Bedarfs an einem zügigen Ausbau der erneuerbaren Energien, die Befreiung erfordern oder
2. die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder
3. die Durchführung des Bebauungsplans zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde

und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Die Abweichung ist in der vorliegenden Antragsstellung städtebaulich vertretbar und ist mit nachbarrechtlichen und öffentlichen Interessen vereinbar. Insbesondere ist zu berücksichtigen, dass bereits bei vergangenen Bauvorhaben entsprechende Befreiungen 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.

Bezugnehmend auf Nr. 6 der planungsrechtlichen Festsetzungen (Anzahl der Vollgeschosse) des Bebauungsplanes Nr. 18 „Gewerbepark Friedrich-Segler-Straße“ wäre eine zweigeschossige Bauweise abweichend zulässig. Alle Interessenten der Baugrundstücke haben sich bereits Gedanken über die Bebauung bzw. der Gestaltung der Grundstücke gemacht und eine Befreiung kommt der weiteren Umsetzung auch entgegen, so Bürgermeister Gappel.

Beigeordneter Groß de Wente ergänzt, dass dieses Vorhaben und die Zeichnungen ansprechend sind und von Seiten der CDU Fraktion „BERGE“ unterstützt werden. Daher sollte die hier beantragte Befreiung genehmigt werden.

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

Die Gemeinde Berge stimmt dem Antrag auf Befreiung/Abweichung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 18 „Gewerbepark Friedrich-Segler-Straße“ in Berge hinsichtlich der Abweichung zu Nr. 6 von den planungsrechtlichen Festsetzungen (Anzahl der Vollgeschosse) zu.

(Be/AfPBUW/02/2023 vom 20.09.2023, S.3)

Punkt Ö 6) Verlängerung der Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Grafeld Nr. 8 "Dorfmitte" in Berge, Gemeindeteil Grafeld
Vorlage: BER/031/2023

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

In der Sitzung vom 24.11.21 hat der Rat der Gemeinde Berge beschlossen gemäß § 2 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) den Bebauungsplan Grafeld Nr. 8 „Dorfmitte“ in Berge, Gemeindeteil Grafeld im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufzustellen. Ferner ist für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gemäß den §§ 14 und 16 des Baugesetzbuches (BauGB) eine Veränderungssperre mit dem Inhalt beschlossen worden, 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 anzeigepflichtig 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. In diesem Zusammenhang hat der Verwaltungsausschuss in Absprache mit den jeweiligen Grundstückseigentümern positive Stellungnahmen erteilen und damit verbunden auch Bauvorhaben durch den Landkreis Osnabrück genehmigen bzw. realisieren lassen können.

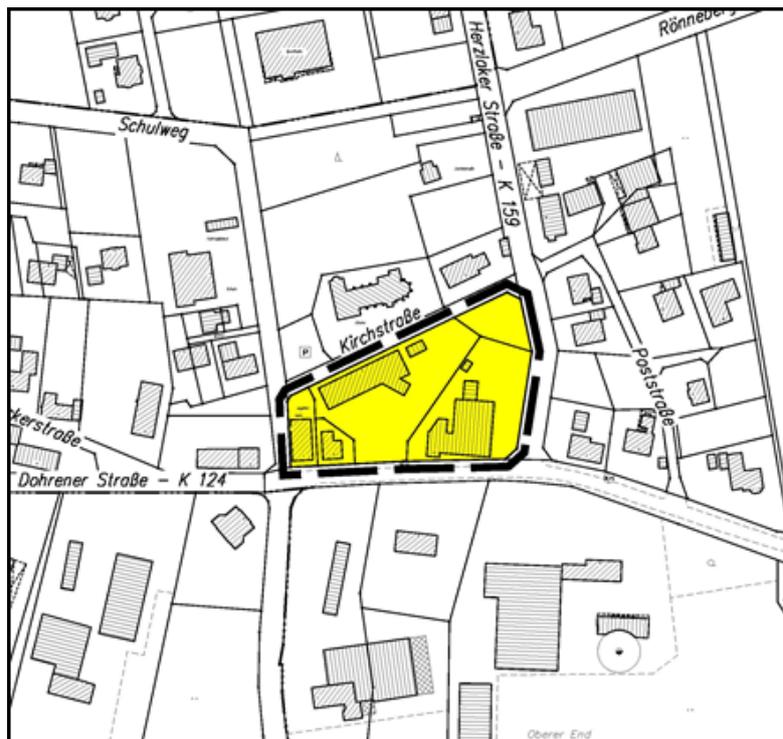
Gemäß § 17 Absatz 1 BauGB tritt die Veränderungssperre nach Ablauf von zwei Jahren außer Kraft. Die Gemeinde Berge kann die Frist um ein Jahr verlängern. Bei der Entscheidung über die Fristverlängerung müssen auch weiterhin die sachlichen Voraussetzungen erfüllt sein, die den ursprünglichen Erlass der Veränderungssperre gerechtfertigt haben.

Grund für die Aufstellung des Bebauungsplanes und der Veränderungssperre war, dass die Ortsmitte die Besonderheit aufweist, 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 Ein- und ein Mehrfamilienwohnhaus, 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.

Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen weiterhin gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt 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 insgesamt sehr stark Ortsbildprägend und von hoher Bedeutung, wobei durch die Veräußerung von Grundstücken Veränderungen in der Entwicklung eingetreten sind, die weiterhin einer planungs- und gestaltungsrechtlichen Sicherheit bedürfen, was durch den Bebauungsplan Grafeld Nr. 8 „Dorfmitte“ und der Veränderungssperre weiterhin geregelt werden soll.

Die erstmalige Verlängerung steht im Ermessen der Gemeinde Berge. Sie muss ebenso wie die Veränderungssperre als Satzung beschlossen und ortsüblich bekannt gemacht werden. Weiterhin ist Voraussetzung, dass die Satzung, mit der die Verlängerung beschlossen wird, in Kraft tritt, bevor die erstmalig beschlossene Veränderungssperre außer Kraft getreten ist. Durch Bekanntmachung im Amtsblatt des Landkreises Osnabrück Nr. 23 vom 15.12.21 endet die bestehende Veränderungssperre am 15.12.23.

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 weiterhin nicht berührt.



Grundsätzlich soll die Veränderungssperre gewährleisten, dass eine einheitliche Bebauung im Einvernehmen mit der Gemeinde Berge und keine „wilde“ Bebauung erfolgt. Die bisher genehmigten und teilweise realisierten Bauvorhaben sind gemeinschaftlich durch die Mitglieder des Verwaltungsausschusses mitgetragen worden, so Bürgermeister Gappel.

Beigeordneter Brandt ergänzt, dass die Veränderungssperre nicht nur für die noch unbebauten Grundstücke gilt, sondern auch für die umliegenden Bereiche (z.B. Gaststätte Holtkamp). Da eine Nutzung bzw. die zukünftige Verwendung noch nicht geklärt ist, sollte die Verlängerung vorgenommen und damit die Veränderungssperre aufrecht erhalten werden.

Beigeordneter Groß de Wente stimmt den Argumentationen, dass die Veränderungssperre unbedingt verlängert werden sollte, zu.

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

Die für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Grafeld Nr. 8 „Dorfmitte“ in Berge,

Gemeindeteil Grafeld bestehende Veränderungssperre wird erstmalig gemäß § 17 des Baugesetzbuches (BauGB) um ein Jahr verlängert und in Verbindung mit den §§ 10 und 11 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) als Satzung beschlossen.

(Be/AfPBUW/02/2023 vom 20.09.2023, S.6)

Punkt Ö 7) Behandlung von Anfragen und Anregungen

Das Mähen der Wegeseitenräume wird zum Herbst abgeschlossen werden können. Im Rahmen der „Biodiversität“ sind bereits weniger und eher verkehrsrechtliche Bereiche gemäht worden. Nach Ablauf der Saison sollen die Bereiche nochmals überprüft werden, damit ggf. weitere Kosteneinsparungen erzielt werden können, so Bürgermeister Gappel. I. stellv. Bürgermeister Holtheide teilt mit, dass es auch Anfragen aus dem Gemeindeteil Grafeld gibt, ob gewisse Teilbereiche nicht öfter gemäht werden können, was so aber nicht notwendig ist.

Ratsherr Behner teilt mit, dass die Markierungen am Fußgängerüberweg bzw. im gesamten Kreuzungsbereich der K 124 „Berger/Dohrener Straße“ und der K 125 „Ohrter Straße“ kaum oder nicht mehr gut sichtbar sind und erneuert werden sollten. I. stellv. Bürgermeister Holtheide merkt an, dass dahingehend der gesamte Kreuzungsbereich mit der Sitzecke begutachtet werden sollte, da durch das Wachstum der Bäume das Pflaster hochgedrückt wird.

Ratsherr Fangmeyer teilt mit, dass die Wegeseitenräume der Straße „Hahlener Straße“ (Samtgemeindeverbindungsweg) im Gemeindeteil Anten stark ausgefahren sind, dadurch eine hohe Kante vorhanden ist und diese Bereiche doch wieder aufgefüllt werden sollten. II. stellv. Bürgermeister Köhle ergänzt, dass auch im Bereich „Upberg“ einige Vertiefungen vorhanden sind und diese ebenso aufgefüllt werden sollten.

Bürgermeister Gappel sagt eine Überprüfung der Angelegenheiten zu.

(Be/AfPBUW/02/2023 vom 20.09.2023, S.6)

Punkt Ö 8) Einwohnerfragestunde

Es liegen keine Wortmeldungen vor.

(Be/AfPBUW/02/2023 vom 20.09.2023, S.6)

Punkt Ö 9) Schließung der Sitzung

Der Vorsitzende Moormann bedankt sich bei den Zuhörerinnen und Zuhörern für die Aufmerksamkeit und schließt um 18:19 Uhr die Sitzung des Ausschusses.

(Be/AfPBUW/02/2023 vom 20.09.2023, S.6)

Der Vorsitzende

Der Bürgermeister

Der Protokollführer

gez. Moormann

gez. Gappel

gez. Mehmman