

Protokoll

über die Sitzung des Gemeinderates
der Gemeinde Berge am 27.09.2023

Anwesend:

Vorsitzender

Herr Dimitri Gappel, Bürgermeister

Mitglieder

Herr Andreas Behner, Ratsherr

Herr Volker Brandt, Beigeordneter

Herr Reinhard Fangmeyer, Ratsherr

Herr Christian Groß de Wente, Beigeordneter

Herr Guido Holtheide, Beigeordneter (I. stellv. Bürgermeister)

Herr Tobias Jansen, Ratsherr

Herr Torben Köhle, Beigeordneter (II. stellv. Bürgermeister)

Herr André Köster, Ratsherr

Frau Esther Langetepe, Ratsfrau

Herr Uwe Moormann, Ratsherr

Herr Christoph Sievers, Ratsherr

Frau Petra Wübbe, Ratsfrau

Frau Andrea zur Wähde, Ratsfrau

Verwaltung:

Verwaltungsfachwirt Thomas Mehmman, Protokollführer

Es fehlen:

Mitglieder

Herr Georg Fasthoff, Ratsherr

Verhandelt:

Berge, den 27.09.2023,
im Sitzungssaal des Verwaltungsgebäudes der Gemeinde Berge,
Tempelstr. 8, 49626 Berge

A) Öffentlicher Teil:

Punkt Ö 1) Eröffnung der Sitzung

Bürgermeister Gappel eröffnet um 18:00 Uhr die Sitzung des Rates. Er begrüßt die anwesenden Ratsmitglieder, die Zuhörerinnen und Zuhörer, Herrn Ackmann von der Presse und Herrn Mehmman als allgemeinen Vertreter.

(Be/BeR/04/2023 vom 27.09.2023, S.1)

Punkt Ö 2) Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und Beschlussfähigkeit

Bürgermeister Gappel stellt fest, dass die Ladung ordnungsgemäß erfolgt und der Rat beschlussfähig ist.

(Be/BeR/04/2023 vom 27.09.2023, S.2)

Punkt Ö 3) Feststellung der anwesenden und fehlenden Ratsmitglieder

Bürgermeister Gappel stellt fest, dass sich Ratsherr Behner, Beigeordneter Groß de Wente, Ratsfrau Langetepe, Ratsherr Sievers, Ratsfrau Wübbe, Ratsfrau zur Wähde verspäten und Ratsherr Fasthoff entschuldigt fehlt.

Protokollhinweis:

Beigeordneter Groß de Wente tritt um 18:07 Uhr der Sitzung des Rates bei.
Ratsfrau Wübbe tritt um 18:08 Uhr der Sitzung des Rates bei.
Ratsherr Sievers tritt um 18:10 Uhr der Sitzung des Rates bei.
Ratsfrau Langetepe tritt um 18:17 Uhr der Sitzung des Rates bei.
Ratsfrau zur Wähde tritt um 18:17 Uhr der Sitzung des Rates bei.
Ratsherr Behner tritt um 18:45 Uhr der Sitzung des Rates bei.

(Be/BeR/04/2023 vom 27.09.2023, S.2)

Punkt Ö 4) Bericht des Bürgermeisters

Zusammen mit der Firma regionalplan & uvp, Planungsbüro Peter Stelzer GmbH aus Freren ist der Aufnahmeantrag in das Dorfontwicklungsprogramm in der endgültigen Ausarbeitung, so dass dieser dann fristgerecht am 29.09.23 (Stichtag: 01.10.) beim Amt für regionale Landesentwicklung Weser-Ems, Geschäftsstelle Osnabrück, Dezernatsleiter 3 - Strukturförderung ländlicher Raum in Osnabrück abgegeben werden kann. Der Endfassung sind einige Gespräche und textliche Ausarbeitungen vorausgegangen.

Nach Ablauf der Fahrten zum Badebus hat die Firma Büscher die Fahrgastzahlen übermittelt. Bei insgesamt 30 x Fahrten sind 10 x Leerfahrten durchgeführt worden. Im Schnitt sind 2 – 5 Personen mitgefahren. Die geringen Fahrgastzahlen sind sicherlich auch dem schlechten Wetter geschuldet, denn gegen Ende der Ferien und dem besseren Wetter, sind die Zahlen gestiegen (Fahrten mit bis zu 26 x Personen). Für 2024 könnte gegebenenfalls Änderungen (Fahrzeiten etc.) vorgenommen werden.

Nach Abschluss der Nutzungsverträge und Dienstbarkeiten zwischen der Gemeinde Berge und der ETN Funkturm GmbH & Co. KG, Meppen zur Errichtung von Telekommunikationsmasten in den Gemeindeteilen Grafeld (Sportplatz) und Anten (Heimathaus) ist nunmehr die Baugenehmigung für Grafeld erteilt worden. Somit werden die Arbeiten hier zeitnah beginnen.

Per Bescheid hat die Samtgemeinde Fürstenau über die Festsetzung der Samtgemeindeumlage für das Haushaltsjahr 2023 informiert. Diese beläuft sich auf 1.622.543 € und wird in zwölf Monatsraten (135.211 €) an die Samtgemeinde Fürstenau gezahlt. Ferner wurde mitgeteilt, dass auf Grundlage der Beschlussfassung des Samtgemeinderates vom 27.06.19 zum Finanzausgleich in der Samtgemeinde Fürstenau ein Betrag in Höhe von 18.844 € der Gemeinde Berge gutgeschrieben worden ist.

Der Verwaltungsausschuss hat in der Sitzung vom 20.09.23 beschlossen, dass der Westenergie AG für die Auslobung des Klimaschutzpreises 2023 in Höhe von 500 € der Dorfladen Grafeld vorgeschlagen wird. Die Vergabe soll zeitnah erfolgen.

(Be/BeR/04/2023 vom 27.09.2023, S.3)

Punkt Ö 5) Einwohnerfragestunde

Es liegen keine Wortmeldungen vor.

(Be/BeR/04/2023 vom 27.09.2023, S.3)

Punkt Ö 6) 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

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, so Bürgermeister Gappel.

Der Rat beschließt einstimmig (11 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/BeR/04/2023 vom 27.09.2023, S.4)

Punkt Ö 7) Verlängerung der Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Grafeld Nr. 8 "Dorfmitte" in Berge, Gemeindeteil Grafeld Vorlage: BER/031/2023

Vor Beginn der Beratungen zum Tagesordnungspunkt teilt Ratsherr Jansen mit, dass er vom Mitwirkungsverbot nach § 41 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) betroffen ist und verlässt um 18:14 Uhr den Sitzungssaal.

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.

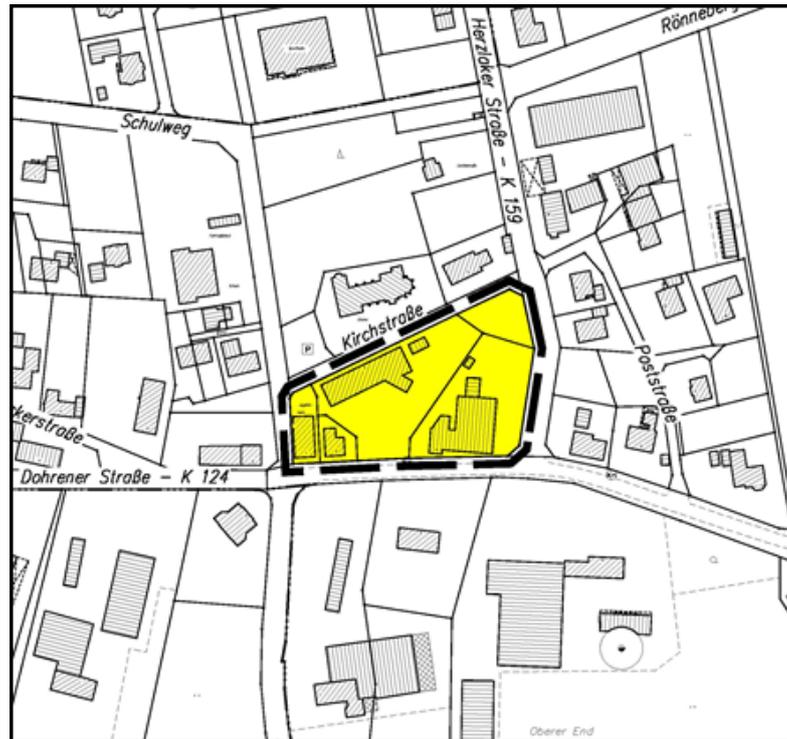
Grund für die Aufstellung des Bebauungsplanes und der Veränderungssperre war, dass die Ortsmitte die Besonderheit aufweist, dass dieser Bereich ursprünglich stark durch die ansässigen Gastronomiebetriebe mit anliegender Wohnbebauung geprägt war. Zur Bewertung des Gebietes ist auszuführen, dass sich hier aktuell eine Gastwirtschaft inkl. Wohnhaus, ein (einstehender) 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.



Die genehmigten und teilweise realisierten Bauvorhaben sind durch den Verwaltungsausschuss mitgetragen worden, so dass bisher eine einheitliche Bebauung gewährleistet werden konnte. Durch die Veränderungssperre hat die Gemeinde Berge weiterhin die Planungshoheit. Die unbebauten Grundstücke sind noch nicht final beplant, so dass hier noch Neubauten realisiert werden, so Bürgermeister Gappel.

I. stellv. Bürgermeister Holtheide teilt mit, dass die Ortsmitte für den Gemeindeteil Grafeld wichtig ist und die zukünftige Neubauten auch weiterhin nur im Einvernehmen mit der Gemeinde Berge errichtet werden sollten. Im Rahmen eines transparenten Verfahrens sollten die Bauantragssteller darauf hingewiesen werden, dass die Planungen veröffentlicht und zugänglich gemacht werden.

Beigeordneter Groß de Wente merkt an, dass die unbebauten Grundstücke ziemlich verwachsen und mit Unkraut versehen sind. Es wäre schön, wenn die Grundstückseigentümer hier tätig werden könnten.

Der Rat beschließt einstimmig (10 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.

Nach der Beschlussfassung um 18:16 Uhr tritt Ratsherr Jansen der Sitzung

wieder bei.

(Be/BeR/04/2023 vom 27.09.2023, S.7)

Punkt Ö 8) Behandlung von Anfragen und Anregungen

I. stellv. Bürgermeister Holtheide fragt an, ob die Informationen zur Genehmigung des Baus des Richtfunkmastens sowie der Vergabe des Klimaschutzpreises an den Dorfladen Grafeld in der DorfladenApp eingestellt werden können. Bürgermeister Gappel stimmt dem zu, da die Informationen unter dem (öffentlichen) Tagesordnungspunkt Ö 3. – Bericht des Bürgermeisters mitgeteilt wurden.

Ferner möchte I. stellv. Bürgermeister Holtheide wissen, was es mit den 18.844 € als Finanzausgleich auf sich hat. Bürgermeister Gappel teilt mit, dass der Samtgemeinderat in seiner Sitzung vom 27.06.19 beschlossen hat, dass beginnend am dem Haushaltsjahr 2018 und nach einem Aufteilungsschlüssel die Überschüsse der Samtgemeinde Fürstenau im Rahmen einer Zuwendung an die Mitgliedsgemeinden gezahlt werden. Die Zuwendung wird im Verhältnis der gezahlten Samtgemeindeumlage aufgeteilt. Nach den vorliegenden Berechnungen sind daher die 18.844 € bei der Gemeinde Berge gutschrieben worden.

In Zusammenhang mit der Baugenehmigung zur Errichtung eines Telekommunikationsmasten im Gemeindeteil Grafeld erkundigt sich II. stellv. Bürgermeister Köhle, ob der Bau im Gemeindeteil Anten ebenso umgesetzt wird. Die Gemeinde Berge hat für den Bauantrag im Gemeindeteil Anten die positive Stellungnahme abgegeben, aber eine Baugenehmigung liegt noch nicht vor, so Bürgermeister Gappel.

(Be/BeR/04/2023 vom 27.09.2023, S.7)

Punkt Ö 9) Einwohnerfragestunde

Es liegen keine Wortmeldungen vor.

(Be/BeR/04/2023 vom 27.09.2023, S.7)

Punkt Ö 10) Schließung der öffentlichen Sitzung

Bürgermeister Gappel bedankt sich bei den erschienenen Zuhörerinnen und Zuhörern sowie Herrn Ackmann von der Presse für die Aufmerksamkeit und schließt um 18:19 Uhr den öffentlichen Teil der Sitzung.

(Be/BeR/04/2023 vom 27.09.2023, S.7)

Der Bürgermeister

gez. Gappel

Der Protokollführer

gez. Mehmman