

Protokoll

über die Sitzung des Ausschusses für Planen + Bauen / Umwelt + Wege
der Gemeinde Berge am 22.10.2024

Anwesend:

Vorsitzender

Herr Uwe Moormann, Ratsherr

I. stellvertretender Vorsitzender

Herr Christian Groß de Wente, Beigeordneter

Mitglieder

Herr Andreas Behner, Ratsherr

Herr Volker Brandt, Beigeordneter

Herr Reinhard Fangmeyer, Ratsherr

Herr Torben Köhle, II. stellv. Bürgermeister (in Vertretung für Ratsfrau Wübbe)

Herr Christoph Sievers, Ratsherr

Verwaltung

Herr Dimitri Gappel, Bürgermeister

Verwaltungsfachwirt Thomas Mehmman, Protokollführer

Es fehlen:

II. stellvertretende Vorsitzende

Frau Petra Wübbe, Ratsfrau

Verhandelt:

Berge, den 22.10.2024,
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 zur Wähde als Zuhörerin sowie Bürgermeister Gappel und Herrn Mehmman von der Verwaltung.

(Be/AfPBUW/04/2024 vom 22.10.2024, 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/04/2024 vom 22.10.2024, S.2)

Punkt Ö 3) Feststellung der anwesenden und fehlenden Ausschussmitglieder

Der Vorsitzende Moormann stellt fest, dass I. stellv. Bürgermeister Köhle für Ratsfrau Wübbe als stimmberechtigter Vertreter teilnimmt und die übrigen Mitglieder des Ausschusses vollzählig anwesend sind.

Protokollhinweis:

I. stellv. Bürgermeister Holtheide tritt um 18:41 Uhr der Sitzung bei.

(Be/AfPBUW/04/2024 vom 22.10.2024, S.2)

Punkt Ö 4) Genehmigung des Protokolls des Ausschusses für Planen + Bauen / Umwelt + Wege Nr. 3/2024 vom 12.06.2024

Einwendungen gegen die Form und den Inhalt des Protokolls des Ausschusses für Planen + Bauen / Umwelt + Wege Nr. 3/2024 vom 12.06.2024 werden nicht erhoben. Der Vorsitzende Moormann stellt fest, dass somit das Protokoll des Ausschusses für Planen + Bauen / Umwelt + Wege Nr. 3/2024 vom 12.06.2024 genehmigt ist.

(Be/AfPBUW/04/2024 vom 22.10.2024, S.2)

Punkt Ö 5) Einwohnerfragestunde

Es liegen keine Wortmeldungen vor.

(Be/AfPBUW/04/2024 vom 22.10.2024, S.2)

Punkt Ö 6) Bebauungsplan Nr. 20 "Berge-Mitte" in Berge - Abwägungs- und Satzungsbeschluss
Vorlage: BER/028/2024

Der Vorsitzende Moormann übergibt zur Sachverhaltserläuterung das Wort an Bürgermeister Gappel. Dieser gibt Erläuterungen zum Ergebnis des Beteiligungsverfahrens einschließlich der Abwägungsvorschläge.

Mit Beschluss des Rates vom 28.02.24 wurde den Vorentwürfen der Planzeichnung und der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 20 „Berge-Mitte“ in Berge zugestimmt und beschlossen, die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB durchzuführen. In Ausführung des Beschlusses fand die Öffentlichkeitsbeteiligung in der Zeit vom 22.03.24 bis einschließlich 22.04.24 statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 13.03.24 um Stellungnahme bis zum 22.04.24 gebeten.

Die Abwägung der Anregungen und Bedenken der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeitsbeteiligung (Aufstellung Planungsbüro Dehling & Twisselmann, Osnabrück), die Satzungsendfassung, die Begründung und der Fachbeitrag Umwelt (inkl. artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, wassertechnischer Voruntersuchung, Freigabebescheinigung zur durchgeführten Kampfmittelsondierung) zum

Bebauungsplan Nr. 20 „Berge-Mitte“ sind veröffentlicht und den Ratsmitgliedern zur Verfügung gestellt worden.

In Bezug auf die Zusammenarbeit der Kampfmittelbeseitigungsfirma und der Stadt- und Kreisarchäologie gab es immer eine enge Zusammenarbeit, damit weniger Kosten verursacht werden. Das Gebiet ist kampfmittelfrei und eine entsprechende Bescheinigung liegt vor.

Im Rahmen der wassertechnischen Voruntersuchung (WTU) und anhand eines Lageplanes wird mitgeteilt, dass die notwendige Abführung des nicht schädlich verunreinigten Oberflächenwassers in ein noch zu errichtendes Regenrückhaltebecken erfolgen soll, welches in Absprache mit und durch den Wasserverband Bersenbrück hergestellt werden soll, so Bürgermeister Gappel. In diesem Zusammenhang muss der Bereich des Fußweges „Rübbelhauk“ in Richtung der „Tempelstraße“ (Ablauf Oberflächenwasser) außerhalb vom Bebauungsplan betrachtet und kann nicht in die Grundlagen des Bebauungsplanes mit aufgenommen werden.

Weiterhin wird auf die privaten Eingaben eingegangen, die im Rahmen der Einwohnerfragestunde der Sitzung des Ausschusses für Planen + Bauen / Umwelt + Wege Nr. 1/2024 vom 21.02.2024 dargebracht und durch die Übermittlung der Gemeindeverwaltung an das Planungsbüro in die Abwägungen mit aufgenommen wurden. Sonstige Einwendungen oder Anregungen im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgten allerdings nicht, so Bürgermeister Gappel.

Über die Vergabe der Grundstücke, die Grundstückspreise und der Veräußerung kann in dieser Sitzung nichts mitgeteilt werden, da die notwendigen Daten im Rahmen der Kalkulation noch erstellt und erst danach allen Interessenten zur Verfügung gestellt werden können. Die Interessenliste ist bereits jetzt überzeichnet und der Rat wird voraussichtlich über eine Vergaberichtlinie entscheiden, sofern die notwendigen Daten vorliegen.

Beigeordneter Groß de Wente erkundigt sich, ob durch den Ausbau eines Fernwärmenetzes in das Baugebiet zwangsläufig ein Anschluss notwendig ist.

Ein „Anschlusszwang“ besteht nicht, aber die Versorger haben bereits mitgeteilt, dass hier wohl keine Gasleitung mehr verlegt wird. Die Grundstückseigentümer können weiterhin wählen, welche Technik (Wärmepumpe etc.) genutzt werden soll, so Bürgermeister Gappel.

Beigeordneter Brandt ergänzt, dass grundsätzlich kein Anschluss- und Benutzungszwang für die Infrastruktur der Energie für Berge (EfB) aufgenommen werden soll, da dies immer noch eine freiwillige Entscheidung ist.

Ferner möchte Beigeordneter Groß de Wente wissen, ob und wie die Thematik „Oberflächenwasser“ im Bereich des Fußweges „Rübbelhauk“ in Richtung der „Tempelstraße“ Berücksichtigung finden kann, z.B. durch Abführung in das vorhandene Netz der „Tempelstraße“.

Dies muss außerhalb vom Bebauungsplan betrachtet und kann nicht in die Grundlagen des Bebauungsplanes mit aufgenommen werden. Eine geänderte Entwässerung des Bereichs „Rübbelhauk“ muss mit dem Wasserverband Bersenbrück besprochen werden, da es hier auch in die Kostenteilung

(Gemeinde Berge, Anlieger, Wasserverband Bersenbrück) geht, so Bürgermeister Gappel.

II. stellv. Bürgermeister Köhle merkt nochmals an, dass durch die Erschließung die bestehende (wasserundurchlässige) Bodenschicht durchbrochen wird und es zu einer Besserung kommen sollte, da beim Straßenbau die Bodenschicht durchtrennt und durch die Einleitung in das Regenrückhaltebecken eine Entlastung für den Bereich erfolgen sollte.

Im Rahmen der Beratungen sind sich die Mitglieder des Ausschusses für Planen + Bauen / Umwelt + Wege einig, dass die Frage eines Einwohners zugelassen wird.

Ein Einwohner nimmt nochmals Bezug auf die Thematik „Oberflächenwasser“ im Bereich des Fußweges „Rübbelhauk“ in Richtung der „Tempelstraße“ und merkt an, dass dies auch wirklich betrachtet werden sollte. Das Wasser kommt gesammelt vom Bereich „Tiefer Weg“ und läuft dann vor der Haustür direkt zur „Tempelstraße“. Vielleicht kann in die Stichstraße des neuen Baugebietes eine Anbindung vorgenommen werden.

Bürgermeister Gappel nimmt Bezug auf die dargebrachten Ausführungen und der notwendigen Rücksprache mit dem Wasserverband Bersenbrück, sagt aber eine Überprüfung der Angelegenheit zu.

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

1. Den dargelegten Abwägungsvorschlägen zu den Stellungnahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB wird zugestimmt.
2. Der Bebauungsplan Nr. 20 „Berge-Mitte“ in Berge einschließlich Begründung und dem Fachbeitrag Umwelt (inkl. artenschutzrechtlichem Fachbeitrag, wassertechnischer Voruntersuchung, Freigabebescheinigung zur durchgeführten Kampfmittelsondierung) wird unter Berücksichtigung des Ergebnisses der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB gefassten Einzelbeschlüsse als Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossen.

(Be/AfPBUW/04/2024 vom 22.10.2024, S.4)

Punkt Ö 7) Erneute Verlängerung der Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Grafeld Nr. 8 "Dorfmitte" in Berge, Gemeindeteil Grafeld
Vorlage: BER/027/2024

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

In der Sitzung des Rates vom 27.09.2023 hat der Rat der Gemeinde Berge beschlossen, die für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Grafeld Nr. 8 „Dorfmitte“ in Berge, Gemeindeteil Grafeld bestehende Veränderungssperre erstmalig gemäß § 17 Absatz 1 Satz 3 Baugesetzbuch (BauGB) um ein Jahr

zu verlängern und in Verbindung mit den §§ 10 und 11 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) als Satzung zu verabschieden.

Grund war, dass gemäß § 17 Absatz 1 BauGB eine Veränderungssperre nach Ablauf von zwei Jahren außer Kraft tritt. Bei der Entscheidung über die Fristverlängerung mussten auch weiterhin die sachlichen Voraussetzungen erfüllt sein, die den ursprünglichen Erlass der Veränderungssperre gerechtfertigt haben. Die erstmalige Verlängerung stand somit im Ermessen der Gemeinde Berge. Nach Beschlussfassung und durch Bekanntmachung im Amtsblatt des Landkreises Osnabrück Nr. 22 vom 30.11.23 endet die bestehende Veränderungssperre am 15.12.24. Nach § 17 Absatz 2 kann die Gemeinde Berge die Frist bis zu einem weiteren Jahr nochmals verlängern, wenn besondere Umstände es erfordern, so Bürgermeister Gappel.

Im Gegensatz zur erstmaligen Verlängerung stellt das Baugesetzbuch bei der zweiten Verlängerung, die bei Ausschöpfung der gesetzlich zulässigen Geltungsdauer zu einer über dreijährigen Sperrzeit führt, erhöhte Anforderungen an die Rechtfertigung der Aufrechterhaltung der Satzung. Dies wäre unter anderem der Fall, wenn die Bebauungsplanung zum oben genannten Bebauungsplan infolge außergewöhnlicher Verhältnisse, die grundsätzlich außerhalb des Einflussbereiches der Gemeinde Berge liegen, innerhalb der bereits vergangenen drei Jahre nicht zu Ende geführt werden konnte. Die nochmalige Verlängerung nach Absatz 2 ist nur zulässig, wenn besondere Umstände die weitere Sicherung der Planung erfordern.

In der Sitzung vom 24.11.21 hat der Rat der Gemeinde Berge gemäß § 2 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen, den Bebauungsplan Grafeld Nr. 8 „Dorfmitte“ in Berge, Gemeindeteil Grafeld im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufzustellen.

Die Veränderungssperre regelte unter anderem, dass

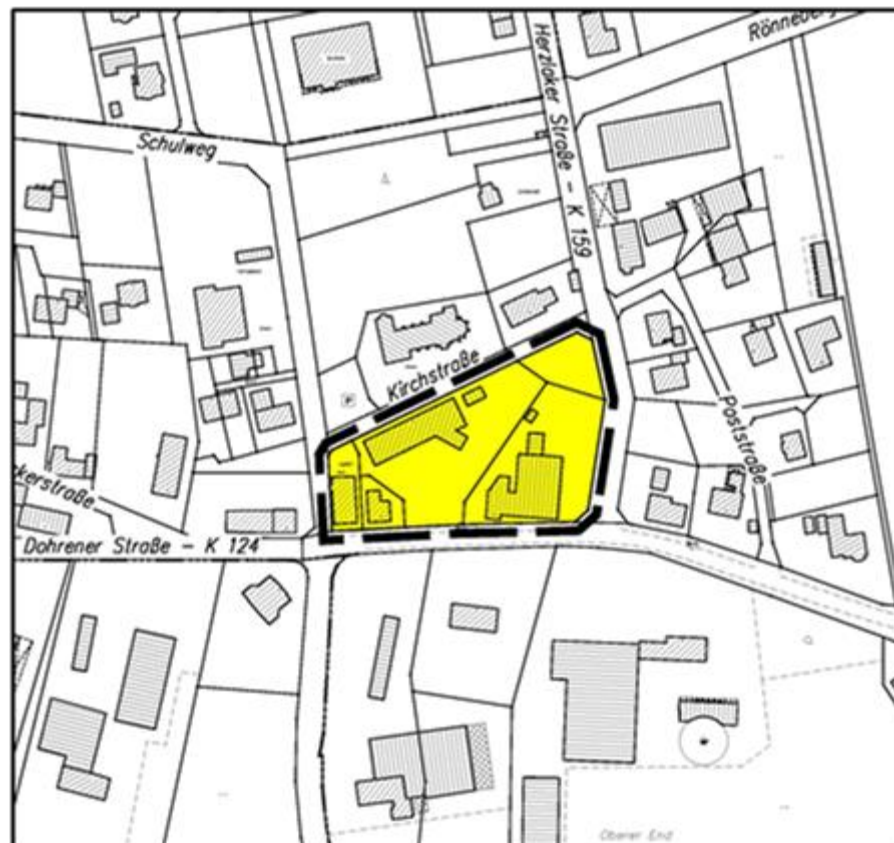
- 1.) Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden dürfen;
- 2.) erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht 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 (hier: Verwaltungsausschuss). Im Nachgang zur Aufstellung des Bebauungsplanes haben durch diverse Grundstücksteilungen und auch Grundstücksverkäufen immer wieder Eigentümerwechsel stattgefunden. Die Verlängerung der Veränderungssperre war notwendig, da dies die Sicherung der Planung bedeutete. Die Ortsmitte weist weiterhin die Besonderheit auf, dass dieser Bereich durch den ansässigen Gastronomiebetrieb mit anliegender Wohnbebauung geprägt ist. Mittlerweile konnte auf dem Grundstück „Kirchstraße 2“ im Einvernehmen mit dem Verwaltungsausschuss ein Doppelhaus errichtet werden, so dass sich aktuell eine Gastwirtschaft inkl. Wohnhaus, ein (einzelstehender) Saal, ein Ein- und

ein Mehrfamilienwohnhaus, das kath. Pfarr-/Jugendheim, ein mehrstöckiges Wohnhaus und eine umwachsene Freifläche befindet. Der (einstehende) Saal im Bereich der „Kirchstraße“ sowie die umwachsene Freifläche sollen durch den Investor ebenso im Einvernehmen mit dem Verwaltungsausschuss nach Bauantragsstellung in 2025 bebaut werden, so Bürgermeister Gappel.

Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen weiterhin gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. In diesem Bereich ist auch zukünftig die besondere Lage, die Unterschiedlichkeit der Bebauung und die weitere Entwicklung (Gastronomiebetrieb mit anliegender Wohnbebauung) zu berücksichtigen. Die Ortsmitte ist weiterhin von hoher Bedeutung und durch die bereits benannten Veräußerungen von Grundstücken sind Veränderungen in der Entwicklung eingetreten, die weiterhin einer planungs- und gestaltungsrechtlichen Sicherheit bedürfen, was durch den Bebauungsplan Grafeld Nr. 8 „Dorfmitte“ und der Veränderungssperre geregelt werden soll.

Durch die Aufnahme in das Dorfentwicklungsprogramm Niedersachsen kann es durchaus zur Revitalisierung von Gebäuden oder aber Nutzungsänderungen einiger Gebäudeteile kommen, deren Entwicklung zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht vorhersehbar, aber durchaus in die weitere planungs- und gestaltungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 8 „Dorfmitte“ einfließen könnten. Diese besonderen Umstände sowie die durch den Investor geplante bauliche Entwicklung tragen dazu bei, dass eine erneute Verlängerung der Veränderungssperre ermöglicht wird.



Die erneute Verlängerung der Veränderungssperre muss 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 Veränderungssperre außer Kraft getreten ist, teilt

Bürgermeister Gappel mit.

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 erneut gemäß § 17 Absatz 2 des Baugesetzbuches (BauGB) um ein Jahr verlängert und in Verbindung mit den §§ 10 und 11 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) als Satzung beschlossen.

(Be/AfPBUW/04/2024 vom 22.10.2024, S.7)

Punkt Ö 8) Behandlung von Anfragen und Anregungen

Es liegen keine Wortmeldungen vor.

(Be/AfPBUW/04/2024 vom 22.10.2024, S.7)

Punkt Ö 9) Einwohnerfragestunde

Es liegen keine Wortmeldungen vor.

(Be/AfPBUW/04/2024 vom 22.10.2024, S.7)

Punkt Ö 10) Schließung der Sitzung

Der Vorsitzende Moormann bedankt sich bei den Zuhörerinnen und Zuhörern für die Aufmerksamkeit und schließt um 18:47 Uhr die Sitzung des Ausschusses.

(Be/AfPBUW/04/2024 vom 22.10.2024, S.7)

Der Vorsitzende

Der Bürgermeister

Der Protokollführer

gez. Moormann

gez. Gappel

gez. Mehmman