

Beschlussvorlage Berge

BER/004/2025

Datum	Gremium	Zuständigkeit
02.04.2025	Ausschuss für Planen + Bauen / Umwelt + Wege	Vorberatung
02.04.2025	Verwaltungsausschuss	Vorberatung
02.04.2025	Gemeinderat Berge	Entscheidung

Antrag auf Befreiung von den gestaltungsrechtlichen Festsetzungen der 4. Änderung des Bebauungsplanes "Asterfeld II" in Berge

Auf einem Grundstück im Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Asterfeld II“ in Berge ist geplant, ein Wohnbaugrundstück mit einem Zaun einzufrieden.

Die beauftragte Architektin hat mit Antrag vom 18.03.2025 gemäß § 66 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) folgende Befreiung/Abweichung von den gestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplanes beantragt:

In der 4. Änderung des Bebauungsplanes "Asterfeld II" wird die Höhe eines Zaunes unter Nummer 2 der gestalterischen Festsetzungen auf 1,00 m festgesetzt. Diese wird um 0,80 m überschritten. Es ist die Errichtung eines 1,80 m hohen Zaunes entlang der südwestlichen Grundstücksgrenze sowie weiterer Zaunelemente an den angrenzenden Seiten (Nord-Westen und Nord-Osten) geplant. Die Errichtung des Zaunes zur Umzäunung des Gartens erfolgt mit einem Gartentor und einer Gartentür. Im Süd-Westen wird der Zaun als Sichtschutz zur Straße „Am Wall“ benötigt, da der dortige An- und Abfahrtsverkehr und der Pendelverkehr (Passanten etc.) die Privatsphäre erheblich beeinträchtigen. Die Umzäunung schützt vor Einblicken und ermöglicht eine ungestörte Nutzung des Gartens.

Der Zaun beginnt in der westlichen Mitte des Gebäudes mit einer 90 cm breiten Gartentür für den Zugang. In der nordwestlichen Grundstücksecke wird ein weiteres Gartentor mit einer Höhe von 1,60 m und einer Breite von 2,00 m vorgesehen. Dieses dient der Einfahrt eines Anhängers zur Entsorgung von Gartenabfällen.

Aus Sicht der Architektin und der Antragsteller ist die beantragte Höhe von 1,80 m notwendig, um einen wirksamen Sichtschutz zu gewährleisten und das Grundstück angemessen einzufrieden.

Der entsprechende Antrag, die Darstellung und der Bebauungsplan sind der Beschlussvorlage als digitale Anlage beigefügt worden.

Nach Nummer 2 der gestalterischen Festsetzungen sind Einfriedungen im Vorgartenbereich - Bereich zwischen Straßenverkehrsfläche und vorderer Bauflucht - nur bis maximal 0,80 m über Straßenoberkante zulässig. Einfriedungen zu den sonstigen öffentlichen Flächen (Grünflächen sowie Fuß- und Radwege) sind nur in Form von lebenden Hecken oder als Kombination aus Hecke und darin liegendem Zaun zulässig. Die Höhe des Zaunes darf dabei maximal 1,0 m betragen. Zur Straße „Am Wall“ ist bereits eine Lebendhecke angepflanzt worden.

Nach § 66 NBauO kann der Landkreis Osnabrück (als Bauaufsichtsbehörde) Abweichungen von Anforderungen der NBauO und aufgrund der NBauO erlassener Vorschriften zulassen, wenn diese unter Berücksichtigung des Zwecks der jeweiligen Anforderung und unter Würdigung der öffentlich-rechtlich geschützten nachbarlichen Belange mit den öffentlichen Belangen, insbesondere den Anforderungen nach § 3 Abs. 1 vereinbar sind. Demnach müssen bauliche Anlagen so angeordnet, beschaffen und für ihre Benutzung geeignet sein, dass die öffentliche Sicherheit, insbesondere Leben und Gesundheit, sowie die natürlichen Lebensgrundlagen und die Tiere

nicht gefährdet werden. Unzumutbare Belästigungen oder unzumutbare Verkehrsbehinderungen dürfen nicht entstehen

In diesem Zusammenhang wird auch auf § 68 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. Falls erforderlich sollten die entsprechenden Nachweise eingeholt und von den Eigentümern der Nachbargrundstücke unterschrieben werden.

Es ist zu berücksichtigen, dass unter Würdigung nachbarlicher Interessen und der Vereinbarkeit mit den öffentlichen Belangen bereits bei vergangenen Bauvorhaben entsprechende Befreiungen durch die politischen Gremien erteilt wurden. Sofern die Abweichungen mit nachbarrechtlichen und öffentlichen Interessen vereinbar und damit städtebaulich vertretbar sind, sollte aus Gründen der Gleichbehandlung eine entsprechende Befreiung angezeigt werden.

Beschlussvorschlag:

- ohne Beschlussvorschlag -



(Gappel)
Bürgermeister

Anlagen

- Antragsunterlagen
- 4. Änderung des Bebauungsplanes „Asterfeld II“