

Beschlussvorlage Berge

BER/008/2025

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 Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 "Gewerbegebiet Lingener Straße" in Berge

Auf einem Grundstück im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 "Gewerbegebiet Lingener Straße" in Berge ist geplant, ein Gartenhaus bzw. Geräteschuppen zu errichten.

Mit Datum vom 05.03.2025 haben die Grundstückseigentümer gemäß § 66 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) folgende Befreiung/Abweichung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes beantragt:

Wir beabsichtigen den Bau eines Gartenhauses bzw. Geräteschuppens mit Abdach auf einer im Bebauungsplan nicht überbaubaren Fläche. Die Ausnahmen hierfür sind in § 23 Absatz 5 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) geregelt. Hiermit stellen wir einen Antrag auf Zulassung der Ausnahme.

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

Der hier betroffene Bereich ist nach den planungs- und gestaltungsrechtlichen Festsetzungen als Mischgebiet (MI) überplant. Nach § 23 Absatz BauNVO können, wenn im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist, auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 zugelassen werden. Das Gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können. Nach § 14 BauNVO sind außer den in den §§ 2 bis 13 genannten Anlagen auch untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen zulässig, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebiets selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen.

Ferner ist für den Bereich eine Bauverbotszone gemäß § 24 Absatz 1 des Niedersächsischen Straßengesetzes (NStrG) festgesetzt. Demnach dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrten längs der Landes- oder Kreisstraßen

1. Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn,
2. bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung, die über Zufahrten unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen,

nicht errichtet werden. Satz 1 Nr. 1 gilt entsprechend für Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs. Weitergehende bundes- oder landesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.

Der Straßenverlauf von nordwestlich kommend läuft "in den Hang" hinein, so dass links- und rechtsseitig bereits aus natürlicher Sicht eine optische (Einfahrts-)Verengung vorhanden ist.

Ferner ist unter Nummer 6 der nachrichtlichen Übernahmen geregelt, dass die Baugrundstücke, soweit sie unmittelbar an die Landesstraßen 60 "Lingener Straße" oder 102 "Börsteler Straße"

angrenzen und für die ein Ein- und Ausfahrtsverbot festgesetzt ist, entlang der Straßeneigentumsgrenze mit einer festen lückenlosen Einfriedung zu versehen und in diesem Zustand dauernd zu erhalten (§ 24 NStrG in Verbindung mit Nr. 2 der Zufahrtenrichtlinie und § 16 NBauO). Die notwendige Bepflanzung des Grundstücks trägt dazu bei, dass das geplante Bauvorhaben auch nicht mehr direkt sichtbar für die Verkehrsteilnehmer der L 102 "Börsteler Straße" wäre.

Eine Gefährdung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, insbesondere im Hinblick auf die Sichtverhältnisse und einer Verkehrsgefährdung sowie etwaiger Ausbauabsichten und der Straßenbaugestaltung kann aus Sicht der Gemeinde Berge dem Antrag nicht entgegengehalten werden.

Nach § 66 NBauO kann der Landkreis Osnabrück (als Bauaufsichtsbehörde) Abweichungen von Anforderungen der NBauO und aufgrund der NBauO erlassener Vorschriften zulassen, wenn sie 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

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
- 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 "Gewerbegebiet Lingener Straße"