

Protokoll

über die Sitzung des Ausschusses für Planen + Bauen / Umwelt + Wege
der Gemeinde Berge am 29.04.2026

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 Reinhard Fangmeyer, Ratsherr

Herr Torben Köhle, II. stellv. Bürgermeister (als Vertreter für Beigeordneten Brandt)

Frau Andrea zur Wähde, Ratsfrau (als Vertreterin für Ratsherrn Sievers)

Verwaltung

Herr Thomas Mehmman, Protokollführer

Es fehlen:

Mitglieder

Herr Volker Brandt, Beigeordneter

Herr Christoph Sievers, Ratsherr

Verhandelt:

Berge, den 29.04.2026,
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, I. stellv. Bürgermeister Holtheide und Ratsherrn Jansen als Zuhörer sowie Bürgermeister Gappel von der Verwaltung.

(Be/AfPBUW/03/2026 vom 29.04.2026, 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/03/2026 vom 29.04.2026, S.2)

Punkt Ö 3) Feststellung der anwesenden und fehlenden Ausschussmitglieder

Der Vorsitzende Moormann stellt fest, dass Il. stellv. Bürgermeister Köhle für den Beigeordneten Brandt und Ratsfrau zur Wähde für Ratsherrn Sievers als stimmberechtigte Vertreter teilnehmen und die übrigen Mitglieder des Ausschusses vollzählig anwesend sind.

(Be/AfPBUW/03/2026 vom 29.04.2026, S.2)

Punkt Ö 4) Genehmigung des Protokolls des Ausschusses für Planen + Bauen / Umwelt + Wege Nr. 1/2026 vom 11.02.2026

Einwendungen gegen die Form und den Inhalt des Protokolls des Ausschusses für Planen + Bauen / Umwelt + Wege Nr. 1/2026 vom 11.02.2026 werden nicht erhoben. Der Vorsitzende Moormann stellt fest, dass somit das Protokoll des Ausschusses für Planen + Bauen / Umwelt + Wege Nr. 1/2026 vom 11.02.2026 genehmigt ist.

(Be/AfPBUW/03/2026 vom 29.04.2026, S.2)

Punkt Ö 5) Einwohnerfragestunde

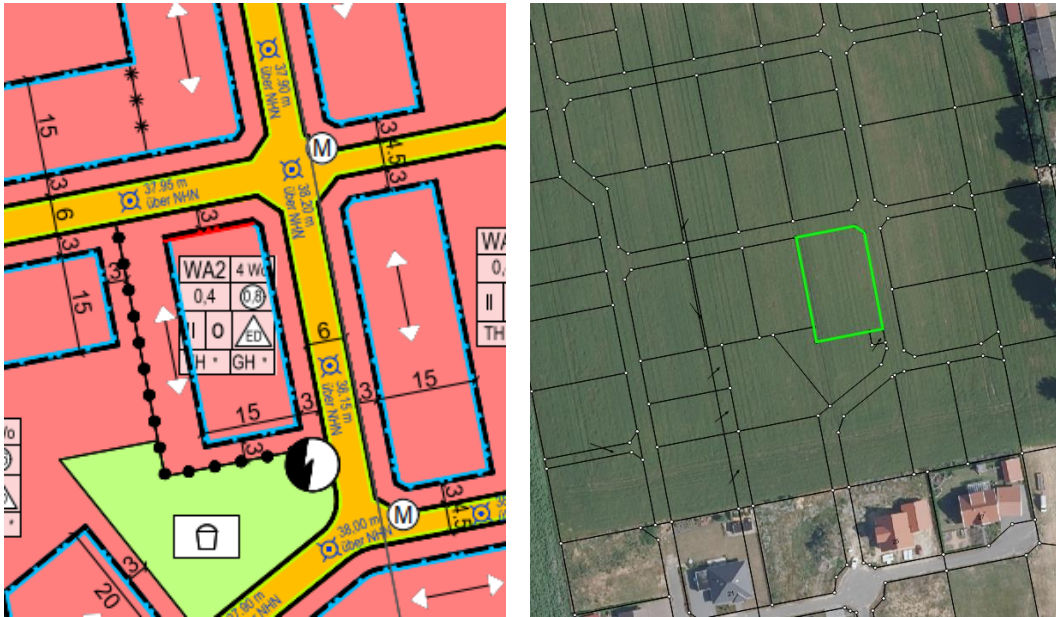
Es liegen keine Wortmeldungen vor.

(Be/AfPBUW/03/2026 vom 29.04.2026, S.2)

Punkt Ö 6) Antrag auf Abweichung von den planungs- und gestaltungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Grafeld Nr. 9 "Erweiterung Baugebiet Plaggenesch" in Berge, Gemeindeteil Grafeld - Neubau eines Reihenhauses mit 3 Wohneinheiten
Vorlage: BER/016/2026

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

Auf einem Baugrundstück im Bereich der Straße „Am Steinbusch“ in Berge, Gemeindeteil Grafeld planen die Grundstückseigentümer den Bau eines Reihenhauses mit 3 Wohneinheiten, anstatt eines Einzelhauses mit 4 (kleinen) Wohneinheiten. Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Grafeld Nr. 9 „Erweiterung Baugebiet Plaggenesch“ in Berge, Gemeindeteil Grafeld. Der hier betroffene Bereich ist nach den planungs- und gestaltungsrechtlichen Festsetzungen als „allgemeines Wohngebiet“ (WA2) beplant. Unter Nr. 3 der planungsrechtlichen Festsetzungen (Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) ist geregelt, dass im WA 1 pro Gebäude maximal 2 Wohnungen zulässig sind: je Einzelhaus maximal 2 und je Doppelhaushälfte, maximal 1 Wohnung. Im WA2 pro Gebäude maximal 4 Wohnungen zulässig sind. Zulässig ist demnach nur der Bau von Einzel- und Doppelhäusern (mit max. 4 Wohneinheiten).



Die beauftragte Architektin hat nun die Abweichung von den planungs- und gestaltungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes beantragt.

Nach § 66 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) kann die Bauaufsichtsbehörde (hier: Landkreis Osnabrück) Abweichungen von Anforderungen dieses Gesetzes und aufgrund dieses Gesetzes 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 Absatz 1 NBauO vereinbar sind. Unter den Voraussetzungen des Satzes 1 sind Abweichungen zuzulassen

1. bei Nutzungsänderungen,
2. bei Baumaßnahmen, die der Modernisierung, dem Ausbau oder dem Erhalt bestehender Gebäude dienen, und
3. bei Baumaßnahmen zur Erprobung neuer Bau- und Wohnformen.

Nach § 3 Absatz 1 NBauO 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.

Nach Auskunft der Bauaufsicht des Landkreises Osnabrück handelt es sich hierbei nicht um eine Befreiung nach § 31 Baugesetzbuch (BauGB) und es ist die Zustimmung der Bauortgemeinde notwendig, so Bürgermeister Gappel.

II. stellv. Bürgermeister Köhle merkt an, dass kein Lageplan vorhanden ist, der die Ausrichtung auf dem Grundstück darstellt. Außerdem könne man aus der Ansicht nicht entnehmen, wie das Gebäude später aussieht. Wahrscheinlich wohl ein Putzbau.

Bürgermeister Gappel sagt zu, dass ein Lageplan mit der Darstellung der Bebauung bei der Architektin angefordert und den Ratsmitgliedern übermittelt wird.

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

Dem Antrag auf Abweichung von den planungs- und gestaltungsrechtlichen Festsetzungen

des Bebauungsplanes Grafeld Nr. 9 "Erweiterung Baugebiet Plaggenesch" in Berge, Gemeindeteil Grafeld zum Neubau eines Reihenhauses mit 3 Wohneinheiten wird zugestimmt.

(Be/AfPBUW/03/2026 vom 29.04.2026, S.4)

Punkt Ö 7) Beratung und Beschlussfassung zur (Teil-)Löschung eines Bereichs im LSG „Naturpark Nördlicher Teutoburger Wald-Wiehengebirge“ in Berge, Gemeindeteil Hekese
Vorlage: BER/014/2026

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

In der Sitzung des Rates Nr. 4/2025 vom 01.10.25 wurde im Rahmen der Beratungen zur „Gemeindeöffnungsklausel“ mehrheitlich beschlossen, dass für das Windpotentialgebiet "16-02-22 - Berger Damm in Berge, Gemeindeteil Hekese", welches in der Neuaufstellung des RROP nicht mehr berücksichtigt wurde, den Antragsstellern die Möglichkeit nach § 245 e Baugesetzbuch (BauGB) eröffnet wird, eine Windenergieanlage zu errichten. In diesem Zusammenhang muss das Planverfahren mit der Gemeinde Eggermühlen bzw. der Samtgemeinde Bersenbrück abgestimmt werden, da diese den maßgeblichen Hauptteil des Potentialgebietes (4 x WEAs auf dem Gebiet der Gemeinde Eggermühlen, 1 x WEA auf dem Gebiet der Gemeinde Berge) überplanen.

Welches Bauleitverfahren durchgeführt wird (Flächennutzungsplan inkl. Genehmigung nach BlmschG oder Flächennutzungsplan + Bebauungsplan inkl. Genehmigung nach BlmschG), bedarf einer erneuten Beschlussfassung durch den Rat der Gemeinde Berge. Planungsführend für das Gebiet ist die PLAN 8 GmbH aus Eckernförde, so Bürgermeister Gappel.

Nunmehr hat Herr Frerker (Bürgermeister der Gemeinde Eggermühlen) mitgeteilt, dass ein städtebaulicher Vertrag zur Löschung eines Teils des Landschaftsschutzgebietes geschlossen und in der öffentlichen Sitzung des Rates der Gemeinde Eggermühlen vom 12.03.26 einstimmig folgender Beschluss gefasst worden ist:

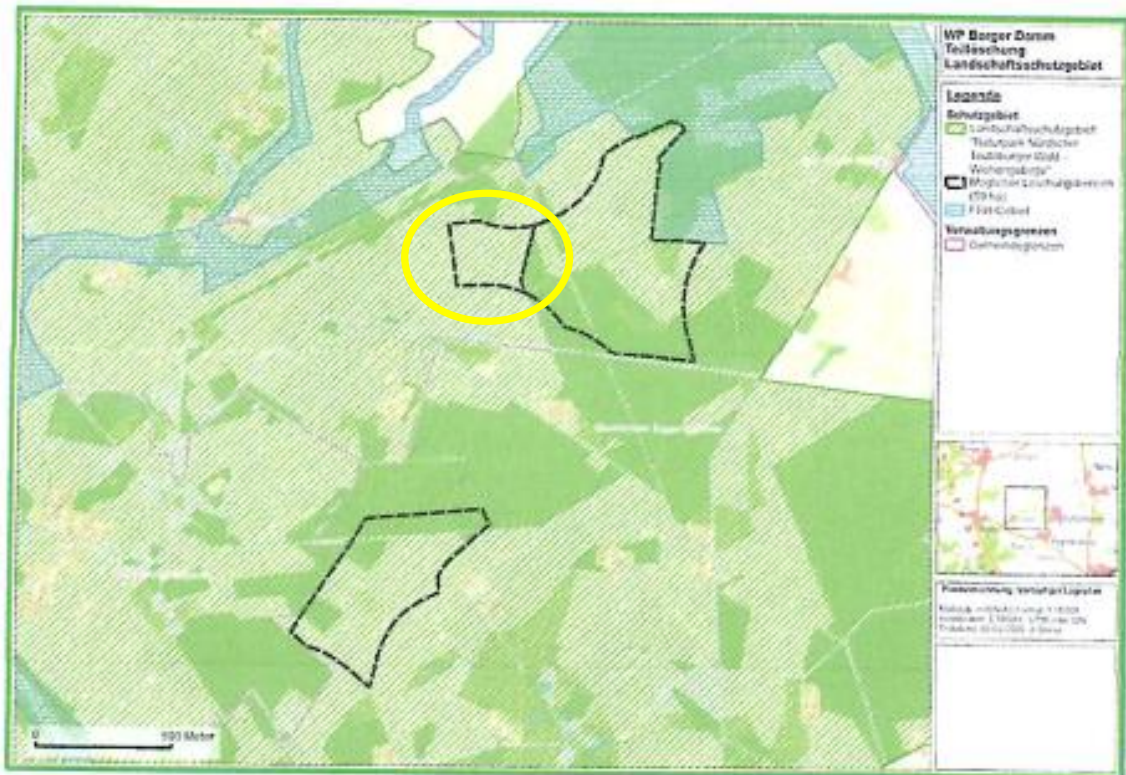
„Für die mögliche Ausweisung einer weiteren Windenergiefläche soll ein Antrag auf Entlassung aus dem Landschaftsschutzgebiet „Naturpark Nördlicher Teutoburger Wald-Wiehengebirge“ gestellt werden. Mit dem Projektierer Plan 8 GmbH, Gerichtsstraße 3, 24340 Eckernförde, wird ein städtebaulicher Vertrag zur Kostenübernahme abgeschlossen. Die mögliche Löschung aus dem Landschaftsschutzgebiet erhebt keinen Anspruch auf Bauleitplanung.“

In der Sitzung des Rates Nr. 2/2026 vom 18.03.26 ist dem Abschluss eines städtebaulichen Vertrages mit der Gemeinde Eggermühlen und Plan 8 GmbH, Eckernförde zugestimmt worden. Allerdings beinhaltet dieses nicht den Antrag zur Teillöschung des Landschaftsschutzgebietes (LSG).

Die inhaltlichen Beweggründe zur notwendigen Löschung konnten aus der Beschlussvorlage der Gemeinde Eggermühlen vom 03.03.2026 entnommen werden.

Den Antrag zur (Teil-)Löschung des Landschaftsschutzgebietes muss jede Gemeinde für sich beim Landkreis Osnabrück einreichen, so Bürgermeister Gappel. Hierzu sollte erst die Entscheidung der Gemeinde Eggermühlen vorliegen. Da diese nun vorliegt, hat der Rat der Gemeinde Berge über die weitere Vorgehensweise zu entscheiden.

Anbei der betroffene Bereich:



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

Dem Antrag zur (Teil-)Löschung des dargestellten Bereichs im LSG „Naturpark Nördlicher Teutoburger Wald-Wiehengebirge“ in Berge, Gemeindeteil Hekese wird zugestimmt.

(Be/AfPBUW/03/2026 vom 29.04.2026, S.5)

Punkt Ö 8) Behandlung von Anfragen und Anregungen

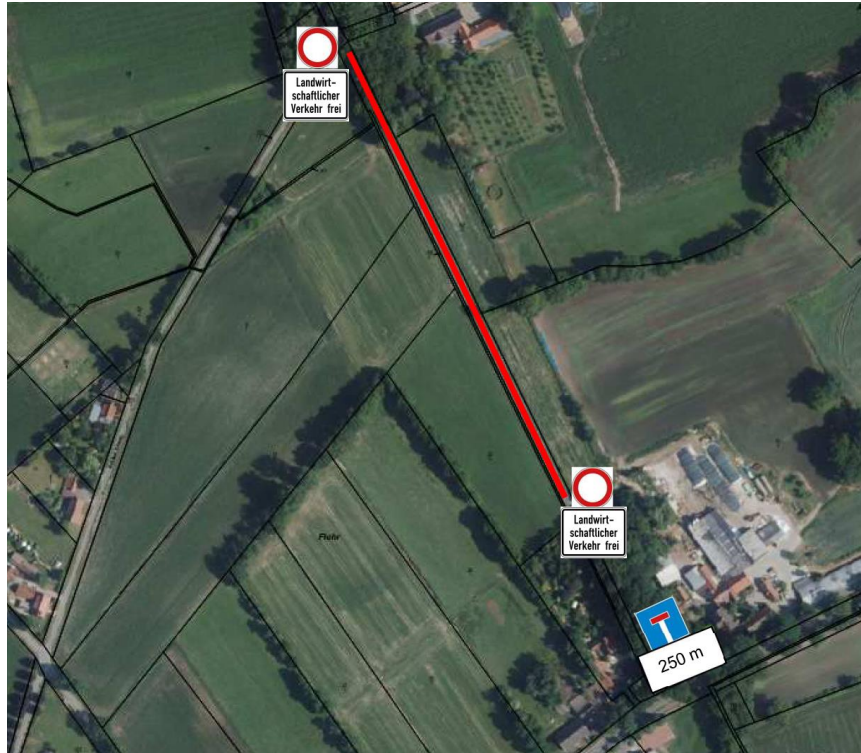
II. stellv. Bürgermeister Köhle teilt mit, dass man sich einige Straßenbereiche genauer ansehen sollte. Unter anderem sollten die Banketten im Bereich „Upberg“ und der „Friedrich-Segler-Str.“ nachgearbeitet werden. Es geht auch um die Ausfahrten in den Kreuzungsbereichen. Wie durch Herrn Kock mitgeteilt, kann die Straßenkannte aufgrund der fehlenden Bankette auch abbrechen. Ferner sollte auch der Samtgemeindeverbindungsweg „Sipe“ in Richtung Ferienhof Neyenhuis begutachtet werden. In diesem Zusammenhang bittet Ratsherr Fangmeyer auch um Überprüfung der „Hahlener Straße“ (ebenso Samtgemeindeverbindungsweg) durch die Samtgemeinde Fürstenau. Bürgermeister Gappel sagt eine Überprüfung der Angelegenheit zu.

I. stellv. Bürgermeister Holtheide fragt an, ob man Banketten auch abfräsen könne, wenn diese zu hoch sind und das Wasser nicht ablaufen könne. Hier gibt es auch Handlungsbedarf.

Grundsätzlich müsste vor Abtransport eine Beprobung der Bereiche vorgenommen werden, da eine Belastung vorliegen könnte. Die genaue Vorgehensweise wird aber mit dem Landkreis Osnabrück besprochen und soll zeitnah mitgeteilt werden, so Bürgermeister Gappel.

Beigeordneter Groß de Wente fragt an, welche Maßnahmen nun für den Bereich

„Fleerdamm“ in Berge, Gemeindeteil Dalvers getroffen werden können? Diesbezüglich sei man in Abstimmung mit der Straßenverkehrsbehörde des Landkreises Osnabrück. Hierbei soll die Straße befristet nur noch für den landwirtschaftlichen Verkehr freigegeben werden. Eine Genehmigung liegt aber noch nicht vor, ist aber zugesichert worden, so Bürgermeister Gappel. Anbei die mit dem Landkreis Osnabrück abgestimmte Verkehrsregelung:



(Be/AfPBUW/03/2026 vom 29.04.2026, S.6)

Punkt Ö 9) Einwohnerfragestunde

Es liegen keine Wortmeldungen vor.

(Be/AfPBUW/03/2026 vom 29.04.2026, S.6)

Punkt Ö 10) Schließung der Sitzung

Der Vorsitzende Moormann schließt um 18:25 Uhr die Sitzung des Ausschusses.

(Be/AfPBUW/03/2026 vom 29.04.2026, S.6)

Der Vorsitzende

Der Bürgermeister

Der Protokollführer

gez. Moormann

gez. Gappel

gez. Mehmman