

Beschlussvorlage Berge

BER/027/2026

Datum	Gremium	Zuständigkeit
26.08.2026	Ausschuss für Planen + Bauen / Umwelt + Wege	Vorberatung
26.08.2026	Verwaltungsausschuss	Vorberatung
02.09.2026	Gemeinderat Berge	Entscheidung

Antrag auf Befreiung von den planungsrechtlichen und gestalterischen Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 "Östlich der Straße Höfener Esch" in Berge

Herr Hauwen (J. Bunting Beteiligungs AG, Expansion Nord, Nortmoor) hat gegenüber der Gemeinde Berge mitgeteilt, dass für den COMBI-Verbrauchermarkt ein Neubau vorgesehen ist. Insgesamt soll der Markt neu errichtet und zukunftsfähig aufgestellt werden. Dies bedeutet auch eine Standortsicherung für die Gemeinde Berge.

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Östlich der Straße Höfener Esch“ in Berge. Der beauftragte Architekt hat gemäß § 31 Baugesetzbuch (BauGB) einen Bauantrag gestellt und die Befreiung/Abweichung von den planungsrechtlichen und gestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplanes beantragt.

Gestalterische Festsetzungen:

Ein Sattel-, Walm-, oder Krüppelwalmdach mit einer Dachneigung von 35 - 48° kann nicht eingehalten werden, da das Gebäude bei 40 m Breite und 50 m Länge aus statischen Gründen nur mit einem Flachdach errichtet werden kann.

Planungsrechtliche Festsetzungen:

Die geplante Traufenhöhe ist höher als 3,75 m, da das neue Plankonzept des Betreibers eine Lagerhöhe von 6,10 m vorgibt und die statische Konstruktion mit Brettschichtholzbindern anstatt brandgefährdeten Nagelplattenbindern eine Traufenhöhe von 3,75 m ausschließt.

Zusätzlich ist vorgesehen, eine Vereinigungsbaulast mit den anliegenden Gemeindegrundstücken (Grünflächen) anzustreben, damit keine Überschreitung der Grundflächenzahl (GZR2) von 0,8 erfolgt. Derzeit finden dahingehend noch Abstimmungsgespräche mit dem Landkreis Osnabrück (als Bauaufsichtsbehörde) statt. Insofern könnte oder sollte dahingehend auch eine Befreiung von der Grundflächenzahl von bis zu max. 10 % mit berücksichtigt werden.

Die genauen Beweggründe bzw. die Gestaltungsformen können aus den Antragsunterlagen entnommen werden. Der hier betroffene Bereich ist nach den planungsrechtlichen und gestalterischen Festsetzungen als „Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel (SO)“ überplant.

Nach § 31 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) können solche Ausnahmen von den Festsetzungen des Bebauungsplans 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.

In 2016 wurde die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Östlich der Straße Höfener Esch“ als Satzung beschlossen, da bereits dort eine Erweiterung des bestehenden COMBI-Marktes vorgesehen war. Nach den abschließenden Gesprächen zwischen dem Unterzeichner und Herrn Hauwen sei die J. Bunting Beteiligungs AG aber zu dem Entschluss gekommen, einen kompletten Neubau vorzunehmen.

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.

Die Abweichung ist aus Sicht der Gemeinde Berge in der vorliegenden Antragsstellung städtebaulich vertretbar und 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 und sollte in der Stellungnahme zum Bauantrag berücksichtigt werden.

Beschlussvorschlag:

- ohne Beschlussvorschlag -



(Gappel)
Bürgermeister

Anlagen

- Antragsunterlagen
- Bebauungsplanunterlagen