



## PROTOKOLL

**Sitzung des Ortsrates Brochdorf (ORBr/011/2019)**  
**am Donnerstag, dem 13.06.2019,**  
**Brochdorf, Rotenburger Straße 25, in Badens Gasthaus 29643 Neuenkirchen**

**Beginn:** 20:04 Uhr

**Ende:** 22:00 Uhr

### Tagesordnung:

#### Öffentlicher Teil

1. Eröffnung und Begrüßung
2. Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und der Beschlussfähigkeit
3. Feststellung der Tagesordnung und der dazu vorliegenden Anträge
4. Genehmigung der letzten Niederschrift
5. Bericht der Ortsbürgermeisterin
6. 20. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Neuenkirchen zur Ausweisung von Gewerbegebieten in den Gemarkungen Brochdorf und Delmsen;
  - a. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB
  - b. Beschluss über die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB
  - c. Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB  
Vorlage: 0334/2019
7. Aufstellung eines Bebauungsplanes Nr. 3 "Beim dicken Busch" zur Ausweisung eines Gewerbegebietes in Brochdorf mit örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung;
  - a.) Aufstellungsbeschluss gem. § 3 Abs. 1 BauGB
  - b.) Beschluss über die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB
  - c.) Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB  
Vorlage: 0333/2019

8. Satzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles -  
Innenbereichssatzung Brochdorf -
  - a. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB
  - b. Beschluss über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 A bs. 1 BauGB
  - c. Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGBVorlage: 0341/2019
9. Anträge und Anfragen
10. Schließung der Sitzung
11. Bürger fragen, Ortsratsmitglieder antworten

## **Teilnehmerliste**

### **Bürgermeister**

Herr Carlos Brunkhorst

### **Allgemeine Vertreterin**

Frau Ira Broocks

### **Ortsbürgermeisterin**

Frau Dörthe Schneider

### **Stellv. Ortsbürgermeister**

Herr Johann Kath

### **Ortsratsmitglieder**

Herr Jörg Delventhal

Herr Mirco Johannes

Herr Markus Röhrs

### **Beratende Mitglieder ohne Stimmrecht Ortsrat**

Herr Hendrik Hoops

### **Es fehlten:**

## Protokoll:

### Öffentlicher Teil

#### **1 Eröffnung und Begrüßung**

Ortsbürgermeisterin D. Schneider eröffnet um 20.04 Uhr die heutige öffentliche Sitzung des Ortsrates Brochdorf und begrüßt die anwesenden Damen und Herren.

#### **2 Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und der Beschlussfähigkeit**

Ortsbürgermeisterin D. Schneider stellt die ordnungsgemäße Ladung sowie die Beschlussfähigkeit fest.

#### **3 Feststellung der Tagesordnung und der dazu vorliegenden Anträge**

Eine Änderung und/oder Ergänzung der Tagesordnung wird nicht vorgenommen.

#### **4 Genehmigung der letzten Niederschrift**

Die Niederschrift über die Ortsratssitzung vom 11.12.2018 liegt noch nicht vor und kann somit nicht genehmigt werden.

#### **5 Bericht der Ortsbürgermeisterin**

Ortsbürgermeisterin D. Schneider trägt ihren Bericht vor:

Am 09.02. und 23.02. fanden Holztage in Brochdorf statt. Arbeiten sollen an der Hecke an der B 71 im Bereich Brochdorf-Bruch und im Bereich der Nahwärmanlage erfolgen.

Danksagungen:

- Europawahl: Trotz einigen Absagen konnten Helfer gefunden werden. Ortsbürgermeisterin D. Schneider spricht ihren Dank an die Helfer aus. Der Modus des Wechsels zwischen zu gleichen Teilen männlichen und weiblichen Brochdorfern, die noch nicht geholfen haben, wird beibehalten.
- Pflege des Beetes am Knoten und Ehrenmal
- Teilnahme des Ortsrates an der Einwohnerversammlung Delmsen zur Ausweisung des neuen Gewerbegebietes. Hier gab es nur eine geringe Resonanz.

**6 20. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Neuenkirchen zur Ausweisung von Gewerbegebieten in den Gemarkungen Brochdorf und Delmsen;**

**a. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB**

**b. Beschluss über die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB**

**c. Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB**

**Vorlage: 0334/2019**

**SACHVERHALT / RECHTSLAGE; STELLUNGNAHME DES AMTES:**

Der Gemeinde Neuenkirchen stehen nur noch geringe Flächenanteile aus der Erweiterung des Gewerbegebietes Boschstraße zur Deckung des örtlichen Gewerbeflächenbedarfs zur Verfügung.

Die Gewerbeflächen im Gewerbegebiet Robert Koch Straße sind in Gänze vermarktet und verkauft.

Die noch zur Verfügung stehenden Gewerbeflächen reichen nicht aus, um den örtlichen und überörtlichen Bedarf über einen kurz- bis mittelfristigen Zeitraum zu decken.

Um die Abwanderung heimischer Betriebe zu vermeiden, sollen die vorgenannten Flächen als gewerbliche Bauflächen ausgewiesen werden.

Zur Ausweisung dieser Gewerbeflächen soll der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB zur 20. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Neuenkirchen gefasst werden.

Um das Planverfahren zügig durchzuführen, wird weiter vorgeschlagen, den Beschluss über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und den Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB zu fassen.

BGM Brunkhorst erläutert den Anwesenden die Beschlussvorlage und stellt das geplante Gewerbegebiet anhand eines Lageplanes vor.

Die Firma Heidesand möchte insgesamt 8 ha als neues Gewerbegebiet auf der „Brochdorfer Seite“ gegenüber dem bestehenden Gewerbegebiet nutzen.

Herr Masselink, Geschäftsführer der Firma Heidesand, begründet die Größe der Fläche mit der Auslagerung der Kartoffelverarbeitungsanlage und der zukünftigen Verarbeitung von Kartoffeln zu Convenience Kartoffeln. Die viel diskutierte Höhe der Anlage konnte er noch nicht benennen. Erst nach dem Aufstellungsbeschluss der Gemeinde Neuenkirchen kann eine Beplanung mit den genauen Angaben zu Höhe, Begrünung etc. erfolgen. Laut BGM Brunkhorst wird mit einer ungefähren Höhe von 12 m gerechnet.

OBGM'in D. Schneider geht davon aus, dass ein positiver Aufstellungsbeschluss auch eine positive Bauplanung zugunsten des Gewerbegebietes zur Folge hat.

**Anmerkungen der Brochdorfer Einwohner/innen:**

- Es wird auf die nicht gelungene Begrünung von der Firma MaiMed und die nachträglich geänderte Höhe hingewiesen. Befürchtung von gleichen Effekten bei der Firma Heidesand. Außerdem wird auf die negative Veränderung des typischen Dorf-/Ortsbildes hingewiesen.

BGM Brunkhorst möchte diesen Effekt vermeiden, indem die Gemeinde Eigentümer eines Bereiches der Heidesand-Fläche bleibt und so die Gestaltungshoheit und Kontrollhoheit behält. Dieses müsste aber durch den Gemeinderat nach einer positiven Bauleitplanung beschlossen werden.

- Vor einer immer fortschreitenden Versiegelung/Betonierung freier Flächen in der Gemeinde und dadurch den Verlust landwirtschaftlicher Flächen wird gewarnt.  
Lt. BGM Brunkhorst wird dieses durch die Schaffung von Ausgleichsflächen, z. B. durch naturnahe Mischwälder, kompensiert. Außerdem soll die von der Firma Heidesand eingesetzte Technik modern und umweltschonend sein.
- Als Einwand hat ein Einwohner vorzubringen, dass die Waldfläche durchaus größer geworden sein kann, aber generell natürlich Fläche unwiederbringlich verloren geht und dieses vor allem auch Offenland betrifft.
- Es wird eine zukünftige Ausweitung des neu geplanten Heidesandgebietes weiter in Richtung Brochdorf befürchtet.  
BGM Brunkhorst will das für die Zukunft nicht ausschließen, da die Entwicklung nicht absehbar ist, was die wirtschaftliche Situation und den „Verkaufswillen“ der Eigentümer betrifft.
- BGM Brunkhorst möchte die Brochdorfer noch einmal daran erinnern, nicht nur auf sich zu schauen, sondern die gesamte Entwicklung der Gemeinde zu betrachten und auch zu bedenken, dass ein anderer Standort des Gebietes dann andere Orte betreffen würde.
- Ein weiterer Einwohner würde gerne wissen, ob es im Bereich der Wohnbauentwicklung in Brochdorf eine Ausweitung erfolgen wird.  
BGM Brunkhorst verneint dieses. Hier hatte die Gemeinde mit einem Eigentümer Gespräche über die Erschließung von Wohngebieten im Bereich Pfingsthorn geführt. Leider konnte keine Einigung erzielt werden.
- Es wird die Frage gestellt, ob die Gemeinde oder Banken die Fläche erwerben und weiterverkaufen wird.  
BGM Brunkhorst sagt dazu, dass die Gemeinde zuerst die Fläche kauft und diese dann an eine Bank zur Weitervermarktung weiterverkauft.

Bevor es zur Beschlussfassung kommt, lässt der Ortsrat Brochdorf die anwesenden Einwohner/innen abstimmen. Diese sprechen sich mit großer Mehrheit gegen die Flächennutzungsplanänderung und generell gegen ein neues Gewerbegebiet aus.  
Der Ortsrat folgt dem Abstimmungsergebnis.

### **BESCHLUSSVORSCHLAG / EMPFEHLUNGSBESCHLUSS:**

#### **Zu a.)**

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB zur 20. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Neuenkirchen zur Ausweisung von Gewerbeflächen in den Gemarkungen Brochdorf und Delmsen wird gefasst.

Die Plangebiete erstrecken sich auf die im anliegenden Lageplan dargestellten Bereiche, die Teil dieser Beschlussfassung sind.

#### **zu b.)**

Es wird beschlossen, die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen,

zu c.)

Es wird beschlossen, die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

**Einstimmig abgelehnt**

- 7 Aufstellung eines Bebauungsplanes Nr. 3 "Beim dicken Busch" zur Ausweisung eines Gewerbegebietes in Brochdorf mit örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung;**  
**a.) Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB**  
**b.) Beschluss über die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB**  
**c.) Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB**  
**Vorlage: 0333/2019**

**SACHVERHALT / RECHTSLAGE; STELLUNGNAHME DES AMTES:**

Der Gemeinde stehen nur noch geringe Flächenanteile aus der Erweiterung des Gewerbegebietes Boschstraße zur Deckung des örtlichen Gewerbeflächenbedarfs zur Verfügung.

Die Gewerbeflächen im Gewerbegebiet Robert Koch Straße sind in Gänze vermarktet und verkauft.

Die noch zur Verfügung stehenden Gewerbeflächen reichen nicht aus, um den örtlichen und überörtlichen Bedarf über einen kurz- bis mittelfristigen Zeitraum zu decken.

Um die Abwanderung heimischer Betriebe zu vermeiden, soll die vorgenannte Fläche als gewerbliche Baufläche ausgewiesen werden.

Dazu soll der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB gefasst werden.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung soll gem. § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt werden.

Die zu beteiligenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sollen gem. § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig an der Planung beteiligt werden.

Der Bebauungsplan soll die Bezeichnung „Beim dicken Busch“ erhalten.

Allgemeine Frage, warum die Gewerbeflächen nicht getauscht werden (Nord mit Süd).  
Geht nicht, da die Zuwegung im Südbereich besser/einfacher umgesetzt werden kann.

Brochdorf kann sich nach dem Gemeindebeschluss zur Flächenänderung und Bauleitplanung beteiligen oder Einfluss nehmen. Nach dem Ratsbeschluss liegt dieser 11 Monate mit der Möglichkeit einer Stellungnahme dazu aus.

Generell nimmt der Gemeinderat die Bedenken der Brochdorfer ernst.

Die Frage nach dem Wasser/Abwasser wurde durch den Verweis auf eine vorhandene Regelung beantwortet.

Evtl. soll in dem neuen Gewerbegebiet auch die Raiffeisen-Tankstelle angesiedelt werden.

Frage zur Geruchsbelästigung:

Moderne Filter und die Verarbeitung zu gekochten Kartoffeln führen zu keinen merkenswerten unangenehmen Gerüchen.

Der komplette Neubau soll ein Vorzeigeprojekt im Bereich Umweltschutz werden und ist CO 2-neutral geplant.

Der Ortsrat schließt sich der Abstimmung der Brochdorfer Einwohner/innen an und spricht sich gegen eine Aufstellung eines Bebauungsplanes aus.

### **BESCHLUSSVORSCHLAG / EMPFEHLUNGSBESCHLUSS:**

**a.)**

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wird für den Bebauungsplan Nr. 3 „Beim dicken Busch“ zur Ausweisung eines Gewerbegebietes gefasst. Das Plangebiet erstreckt sich auf den im Lageplan dargestellten Bereich, der Teil dieser Beschlussfassung ist.

**b.)**

Es wird beschlossen, die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

**c.)**

Es wird beschlossen, die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Der Bebauungsplan Nr. 3 soll die Bezeichnung „Beim dicken Busch“ erhalten.

**Einstimmig abgelehnt**

- 8** **Satzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles - Innenbereichssatzung Brochdorf -**  
**a. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs, 1 BauGB**  
**b. Beschluss über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 A bs. 1 BauGB**  
**c. Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB**  
**Vorlage: 0341/2019**

### **SACHVERHALT / RECHTSLAGE; STELLUNGNAHME DES AMTES:**

Mit Schreiben vom 23.05.2019 beantragt Herr Wolfgang Bölter, Rotenburger Str. 25, 29643 Neuenkirchen, die Aufstellung einer Innenbereichssatzung für die im anliegenden Lageplan dargestellte Fläche.

Bei Prüfung der bau-/planungsrechtlichen Zulässigkeit von Bauantragsbegehren oder Bauvoranfragen stellt die jeweilige Darstellung im Flächennutzungsplan nur ein – wenn auch wichtiges – Kriterium dar, das erfüllt sein muss, damit Baugenehmigungen im Einzelfall erteilt werden können.

Um eine mögliche Rechtsunsicherheit zu vermeiden und die Baugenehmigungsbehörde in die Lage zu versetzen, Bauvorhaben auch genehmigen zu können, sollte die Gemeinde von ihrem Satzungsrecht zur Aufstellung einer „Innenbereichssatzung“ gem. § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB Gebrauch machen.

Die hier in Rede stehende „Innenbereichssatzung“ dient zur Klarstellung des Grenzbereiches zwischen Innenbereichs- und Außenbereichslage von Grundstücken und somit der eindeutigen städtebaulichen Zuordnung von Baurechten.

Das betroffene Gebiet ist auf dem als Anlage und Bestandteil dieser Vorlage beigefügten Lageplan dargestellt.



Die „Innenbereichssatzung“ dient aber auch einer „geordneten städtebaulichen Entwicklung“ in der Ortschaft Brochdorf und sorgt auch für eine behutsame Eigenentwicklung. Infrastrukturelle Einrichtungen für die Ver- und Entsorgung künftiger Bauvorhaben sind vor Ort vorhanden und können entsprechend genutzt werden.

Bei der Aufstellung dieser „Innenbereichssatzung“ ist das Verfahren anzuwenden, das auch bei der Aufstellung von Bebauungsplänen anzuwenden ist.

Es wird vorgeschlagen, dem Antragsbegehren des Antragstellers zu entsprechen und einen Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB zu fassen.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung soll gem. § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt werden.

Die zu beteiligenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sollen gem. § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig an der Planung beteiligt werden.

### **BESCHLUSSVORSCHLAG / EMPFEHLUNGSBESCHLUSS:**

**a.**

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wird für die Satzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles - Innenbereichssatzung für den Bereich Brochdorf - gefasst.

**b.**

Es wird beschlossen, die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

**c.**

Es wird beschlossen, die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

**Einstimmig beschlossen**

## **9 Anträge und Anfragen**

Anträge und Anfragen liegen wie folgt vor:

Seitens eines Einwohners wird der Ortsrat um die Anlage von Hecken an Seitenrändern von Feldflächen gebeten. Begründet hierfür wird die Zerstörung der bestehenden Vegetation. Tiere und Insekten haben immer weniger Rückzugsräume. Der Ortsrat beabsichtigt, dieses über die erhaltenen Preisgelder mit Hilfe der Einwohner umzusetzen. Detaillierte Planungen sollen im Herbst erfolgen.

Es wird vorgeschlagen, ein VZ **Vorfahrt achten** auf dem Grundstück von Herrn J. Delventhal im Bereich des Gewerbegebietes zur öffentlichen Straße *Zur Dell* anzubringen.

## **10 Schließung der Sitzung**

Mit einem Dank für die rege Mitarbeit schließt Ortsbürgermeisterin D. Schneider die heutige Ortsratssitzung.

## **11 Bürger fragen, Ortsratsmitglieder antworten**

Seitens der anwesenden Bürger/innen liegen keine Fragen vor.

Neuenkirchen, den 30.09.2019