



## PROTOKOLL

**Gemeinsame Sitzung des Bauausschusses mit dem Ortsrat Neuenkirchen  
(BA/038/2019)  
am Montag, dem 17.06.2019,  
Kirchstraße 9, Schröers-Hof im Vierständlerhaus 29643 Neuenkirchen**

**Beginn:** 16:00 Uhr

**Ende:** 17:45 Uhr

### Tagesordnung:

#### Öffentlicher Teil

##### **Bauausschuss, Ortsrat Neuenkirchen**

1. Eröffnung und Begrüßung

##### **Bauausschuss, Ortsrat Neuenkirchen**

2. Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und der Beschlussfähigkeit

##### **Bauausschuss, Ortsrat Neuenkirchen**

3. Änderung und Ergänzung der Tagesordnung

##### **Bauausschuss**

4. Genehmigung der Niederschrift vom 19.03.2019 BA

##### **Ortsrat Neuenkirchen**

5. Genehmigung der Niederschrift vom 06.05.2019 OR

##### **Bauausschuss, Ortsrat Neuenkirchen**

6. Verkehrskonzept Neuenkirchen;  
hier: Vorschläge zur Verbesserung der Verkehrssicherheit

##### **Bauausschuss**

7. 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

#### **Bauausschuss**

8. 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

#### **Bauausschuss**

9. Aufstellung eines Bebauungsplanes Nr. 8 "Am Sand Teil II" zur Ausweisung eines Gewerbegebietes in Delmsen 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

#### **Bauausschuss**

10. Satzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles - Innenbereichssatzung Brochdorf -
  - a. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB
  - b. Beschluss über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB
  - c. Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

#### **Bauausschuss, Ortsrat Neuenkirchen**

11. Aufstellung eines Bebauungsplanes Nr. 29 "Am Apfelgarten, Teil II" zur Ausweisung eines Neubaugebietes in der Ortschaft Neuenkirchen 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

#### **Bauausschuss, Ortsrat Neuenkirchen**

12. Verschiedenes

#### **Bauausschuss, Ortsrat Neuenkirchen**

13. Schließung der Sitzung

## **Teilnehmerliste**

### **Bauausschuss**

#### **Bürgermeister**

Herr Carlos Brunkhorst

#### **Ausschussvorsitzender**

Herr Ralf Greve

#### **Ausschussmitglieder**

Herr Hans-Georg Baden

Herr Michael Bluhm

Frau Birte Delventhal

Herr Jörg Kremser

Herr Wilhelm Lindenberg

Herr Manfred Stein

#### **Allgemeine Vertreterin**

Frau Ira Broocks

#### **Stellv. Ausschussmitglieder**

Herr Willem Grefe

Vertreter für Annegret Freytag

Herr Sascha Weitz

Vertretung für Herrn Thomas Bammann

#### **Beratende Ausschussmitglieder ohne Stimmrecht**

Herr Jens-Wilhelm Witte

#### **Protokollführung**

Herr Bernd Pomian

#### **Von der Verwaltung**

Herr Carsten Rosebrock

#### **Gäste**

Herr Fais Al-Anbari

Herr Hans-Jürgen Dahlmann

Herr Johann Kath

Stellv. Ortsbürgermeister der Ortschaft  
Brochdorf

Herr Klaus-Dieter Masselink

Herr Dipl.-Ing. Matthias Reinold

Herr Dipl.-Ing. Dietrich Stempel

Entschuldigt

### **Ortsrat Neuenkirchen**

#### **Stellv. Ortsbürgermeister**

Herr Jörg Kremser

Vertretung für OBG M. Stöckmann

#### **Ortsratsmitglieder**

Herr Jörg Andermann

Frau Sandra Schröder



## Protokoll:

### Öffentlicher Teil

#### **1 Eröffnung und Begrüßung**

##### Bauausschuss

Der Ausschussvorsitzende R. Greve eröffnet um 16.00 Uhr die heutige Sitzung des Bauausschusses und begrüßt die anwesenden Ausschussmitglieder.

##### Ortsrat Neuenkirchen

Stellv. Ortsbürgermeister J. Kremser eröffnet um 16.10 Uhr die heutige Sitzung des Ortsrates und begrüßt ebenfalls alle Anwesenden.

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

##### Bauausschuss

Ausschussvorsitzender R. Greve stellt die ordnungsgemäße Ladung sowie die Beschlussfähigkeit fest.

##### Ortsrat Neuenkirchen

Stellv. Ortsbürgermeister J. Kremser stellt die ordnungsgemäße Ladung fest und stellt fest, dass der Ortsrat nicht beschlussfähig ist.

#### **3 Änderung und Ergänzung der Tagesordnung**

##### Bauausschuss

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

##### Ortsrat Neuenkirchen

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

#### **4 Genehmigung der Niederschrift vom 19.03.2019 BA**

##### Bauausschuss

**Einstimmig beschlossen    Ja 7    Enthaltung 2**

## **5 Genehmigung der Niederschrift vom 06.05.2019 OR**

### **Ortsrat Neuenkirchen**

Da der Ortsrat nicht beschlussfähig ist, kann über die Niederschrift vom 06.05.2019 nicht abgestimmt werden. Der stellv. Ortsbürgermeister J. Kremser übergibt die Sitzungsleitung wieder an den Bauausschussvorsitzenden.

## **6 Verkehrskonzept Neuenkirchen; hier: Vorschläge zur Verbesserung der Verkehrssicherheit**

### **Bauausschuss**

Bauausschussvorsitzender R. Greve übergibt das Wort an Dipl.-Ing. D. Stempel und bittet, das Verkehrskonzept und die Vorschläge zur Verbesserung der Verkehrssicherheit vorzutragen.

Herr Stempel stellt an Hand einer Präsentation die Schwerpunkte und Vorschläge zur Verbesserung vor.

### **Dabei geht es um folgende Schwerpunkte auf Bundes- und Landesstraßen:**

- 1.) Hauptkreuzung Neuenkirchen
2. Querungshilfe in der Ortschaft Tewel
- 3.) Kreuzung B 71/L 171, Nähe Einfahrt Schwimmbad
- 4.) Verkehrsknotenpunkt L 171, Abbiegung K 40 in Richtung Wolterdingen

### **Schwerpunkte auf Kreisstraßen:**

- 1.) K 17 (Frielinger Straße)
- 2.) K 18 (Behninger Straße)

### **Schwerpunkte auf Gemeindestraßen:**

- 1.) Verkehrssituation Schulzentrum mit Kindergärten

Im Anschluss an seinen Vortrag entsteht eine rege Diskussion, in der der Elternvertreter Herr Al-Anbari eine Hol- und Bringzone Nähe Lindenstraße/Behninger Straße/Lohweg vorschlägt. Herr Stempel prüft die Anregung.

Im Übrigen wird Herr Stempel seine Präsentation bei der Gemeindeverwaltung zwecks Weiterleitung an die politischen Gremien einreichen.

Das Thema wird an die Ratsfraktionen und Gruppen verwiesen.

### **Ortsrat Neuenkirchen**

Der Ortsrat Neuenkirchen ist nicht beschlussfähig.

**7 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**

**Bauausschuss**

**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 C. Brunkhorst begründet die Ausweisung von Gewerbeflächen zum einen damit, dass die Erweiterungsflächen Boschstraße zur mittel- bis langfristigen Deckung des Flächenbedarfs nicht ausreichen werden.

Der Ortsrat Delmsen hat sich für die Ausweisung von Gewerbeflächen ausgesprochen. Der Ortsrat Brochdorf lehnt die Flächenausweisung ab.

Die beteiligten Grundstückseigentümer sind verkaufsbereit.

**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 beschlossen    Ja 8    Enthaltung 1**

- 8    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**

### Bauausschuss

#### 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.

BGM C. Brunkhorst berichtet von der vergangenen Ortsratssitzung in Brochdorf. Der Ortsrat Brochdorf hat sich u. a. gegen eine Ausweisung von Gewerbeflächen ausgesprochen, weil zu befürchten ist, dass geplante Gewerbebetriebe die Landschaft in erheblicher Weise beeinträchtigen könnten. Hier geht es u. a. um die Versiegelung von Flächen, die Dominanz der Gebäude und um mangelnde Eingrünungsmaßnahmen.

Der Bürgermeister betont, dass die Thematik der Eingrünung sehr ernst genommen wird und bei der Aufstellung der Bauleitpläne entsprechend berücksichtigt werden muss.

Der vom Ortsrat Brochdorf anwesende Johann Kath trägt vor, dass die Mehrheit der anwesenden Brochdorfer bei der Ortsratssitzung sich in eindeutiger Weise gegen das Vorhaben ausgesprochen haben und bestätigt mangelnde Einfügung ins Landschaftsbild und dominante Gebäudekomplexe.

Die Beigeordneten Manfred Stein und Wilhelm Lindenberg präferieren eine großzügige Eingrünung unter Beteiligung der Ortschaft Brochdorf.

BGM Brunkhorst sagt zu, den beauftragten Planer auf diese Eingaben hinzuweisen.



### **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 beschlossen    Ja 8    Enthaltung 1**

### **9    Aufstellung eines Bebauungsplanes Nr. 8 "Am Sand Teil II" zur Ausweisung eines Gewerbegebietes in Delmsen 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**

#### **Bauausschuss**

#### **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.

Für das nördlich an den Betrieb „Bagger Meyer“ angrenzende Grundstück besteht ein vertragliches Vorkaufsrecht zugunsten der Gebrüder Meyer GbR.

Von diesem Vorkaufsrecht soll im Falle eines Grundstücksverkaufes Gebrauch gemacht werden.

Nach Auskunft betriebsangehöriger Personen sind die Bodenstrukturen im gesamten Gebiet als wasserundurchdringlich zu bezeichnen. Der gewachsene Boden lässt eine Versickerung des Oberflächenwassers nicht zu.

Im Falle einer Erschließung bedarf es technischer Aufwendungen, um eine ordnungsgemäße Entsorgung des Oberflächenwassers zu gewährleisten.

Zur Ausweisung von Gewerbeflächen soll der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB für das im anliegenden Lageplan dargestellte Plangebiet 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 „Am Sand, Teil II“ erhalten.

Der Bürgermeister berichtet, dass der Ortsrat Delmsen einer Ausweisung von Gewerbeflächen zugestimmt hat.

#### **.BESCHLUSSVORSCHLAG / EMPFEHLUNGSBESCHLUSS:**

**a.**

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wird für den Bebauungsplan Nr. 8 „Am Sand Teil II“ 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. 8 soll die Bezeichnung „Am Sand Teil II“ erhalten.

**Einstimmig beschlossen    Ja 9**

#### **10    Satzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles - Innenbereichssatzung Brochdorf -**

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

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

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

#### **Bauausschuss**

#### **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.

BGM Brunkhorst trägt das Antragsbegehren des Antragstellers vor und berichtet, dass ohne die Aufstellung einer Innenbereichssatzung keine Baurechte für das geplante Bauvorhaben erreicht werden können.

Er schlägt vor, die Aufstellung der Innenbereichssatzung zu beschließen.

#### **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    Ja 9**

- 11 **Aufstellung eines Bebauungsplanes Nr. 29 "Am Apfelgarten, Teil II" zur Ausweisung eines Neubaugebietes in der Ortschaft Neuenkirchen 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**

### **Bauausschuss**

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

Die Wohnbaulandgrundstücke im Wohngebiet Am Apfelgarten Teil I sind größtenteils vermarktet.

Es ist abzusehen, dass alle Grundstücke in naher Zukunft verkauft werden.

Alternativgrundstücke kann die Gemeinde nicht anbieten.

Nachfrage für Wohnbaugrundstücke besteht nach wie vor.

Um auch weiterhin das Bauen und Wohnen in Neuenkirchen zu ermöglichen, wird vorgeschlagen, ein neues Wohnbaulandgebiet auszuweisen.

Der Flächennutzungsplan als vorbereitende Bauleitplanung weist in Anbindung an den Teil I ein Gebiet bis zur Kabenstraße aus.

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

Um weiteren Grundstücksinteressenten möglichst kurzfristig Wohnbaulandgrundstücke anbieten und Baurechte ermöglichen zu können, wird vorgeschlagen, ein Bebauungsplanverfahren nach den Vorschriften des Baugesetzbuches durchzuführen.

Dazu soll ein 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 Nr. 29 soll die Bezeichnung „Am Apfelgarten, Teil II“ erhalten.

BGM Brunkhorst berichtet, dass die Vermarktung im Abschnitt I fließend verläuft und ca. 2/3 der Grundstücke für einen möglichen Abverkauf schon belegt sind.

Da die Aufstellung eines Bebauungsplanes einen Zeitraum von 12 bis 15 Monaten einnehmen kann, soll diese Zeit als Vorlauf für die Ausweisung des II. Teiles genutzt werden.

Weil der Ortsrat Neuenkirchen nicht beschlussfähig ist, wird der Beschluss vorbehaltlich der Zustimmung des Ortsrates Neuenkirchen gefasst.

#### **BESCHLUSSVORSCHLAG / EMPFEHLUNGSBESCHLUSS:**

**a.)**

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wird für den Bebauungsplan Nr. 29 „Am Apfelgarten, Teil II“ zur Ausweisung eines Neubaugebietes 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. 29 soll die Bezeichnung „Am Apfelgarten, Teil II erhalten.

**Einstimmig beschlossen Ja 9**

### **Ortsrat Neuenkirchen**

Der Ortsrat Neuenkirchen ist nicht beschlussfähig.

## **12 Verschiedenes**

### **Bauausschuss**

1. stellv. Bürgermeisterin B. Delventhal richtet die Bitte an den Ortsrat Neuenkirchen, einen Standort für die Ausweisung eines Spielplatzes auf der Schröers-Hof-Anlage zu benennen. Stellv. Ortsbürgermeister Jörg Kremser sagt zu, das Thema im Ortsrat zu besprechen.

### **Ortsrat Neuenkirchen**

## **13 Schließung der Sitzung**

### **Bauausschuss**

Ausschussvorsitzender R. Greve schließt die heutige Sitzung des Bauausschusses und bedankt sich bei allen Teilnehmern für die Mitarbeit.

### **Ortsrat Neuenkirchen**

/