



## **Nr. 14 - BAU- UND PLANUNGSAUSSCHUSS vom 17.12.2024**

Beginn: 19:30 Uhr

Ende: 21:10 Uhr, Kisdorf, Margarethenhoff

Gesetzliche Mitgliederzahl:9

Anwesend und stimmberechtigt:

GV Hermann Meyer - Vorsitzender

GV'in Wiebke Dammann

GV'in Claudia Stehr

GV Martin Schäning

GV'in Henriette Hilbert

WB Klaus Richter

WB Jürgen Friedel

WB Wolfgang Neudörffer

WB Frank Hülser für WB Stefan Wähling

Nicht stimmberechtigt:

Bürgermeisterin Birga Kreuzaler

Frau Nenz, Amt Kisdorf– zugleich Protokollführerin

Frau Steinhagen, Amt Kisdorf

GV Michael Kracht

GV Dr. Jörg Seeger

GV Andreas Lübker

GV Bernhard Wulf

GV Axel Biemann

Fehlt entschuldigt:

WB Stefan Wähling

Die Tagesordnung wird nach § 3 Abs. 5 GeschO wie folgt erweitert bzw. geändert:

Der Vorsitzende GV Hermann Meyer beantragt TOP 10 „Bauleitplanung der Nachbargemeinden“ und TOP 12, „Bauanträge“ von der Tagesordnung abzusetzen, da kein Beratungsbedarf besteht.

**Abstimmungsergebnis: Einstimmig**

Tagesordnung:

1. Eröffnung der Sitzung und Feststellung der Beschlussfähigkeit
2. Beratung und Beschlussfassung über evtl. Einwände gegen die Niederschrift über die 13. Sitzung des Bau- und Planungsausschusses vom 19.11.2024
3. Mitteilungen des Vorsitzenden und der Bürgermeisterin
4. Fragen der Ausschussmitglieder
5. Beratung und Beschlussfassung über einen Standort zur Errichtung eines Bauhofes
6. Beratung und Beschlussfassung über die Empfehlung an die Gemeindevertretung Kisdorf zur Beschlussfassung des Entwurf- und Auslegungsbeschlusses der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes für das Gebiet „Westlich der Winsener Straße und südlich „Am Stocksberg“
7. Beratung und Beschlussfassung über die Empfehlung an die Gemeindevertretung Kisdorf zur Beschlussfassung des Entwurf- und Auslegungsbeschlusses des Bebauungsplanes Nr. 33 für das Gebiet „Westlich der Winsener Straße und südlich „Am Stocksberg“
8. Beratung und Beschlussfassung über Liegenschaftsangelegenheiten
  - a. Neubau Feuerwehrrätehaus
  - b. Ole School
9. Haushaltsplanung 2025
10. Bauleitplanung der Nachbargemeinden
11. Einwohnerfragestunde
12. Bauanträge - **nichtöffentlich**

## **Sitzungsniederschrift**

### **Öffentlicher Teil**

**TOP 1**

**Eröffnung der Sitzung und Feststellung der Beschlussfähigkeit**

Der Vorsitzende eröffnet die Sitzung, stellt die Beschlussfähigkeit fest und begrüßt die anwesenden Ausschussmitglieder und Gäste.

**TOP 2**

**Beratung und Beschlussfassung über evtl. Einwände gegen die Niederschrift über die 13. Sitzung des**

Nach Zustellung der Niederschrift Nr. 13 vom 19.11.2024 wurden keine Einwände erhoben. Die Niederschrift gilt somit als gebilligt.

**TOP 3**

**Mitteilungen des Vorsitzenden und der Bürgermeisterin**

Der Vorsitzende hat keine Mitteilungen.

Die Bürgermeisterin teilt mit, dass,

- in den Fraktionen über die Aufstellung von Windrädern im Gemeindegebiet beraten wurde. Die Mehrheit der Fraktionsmitglieder hat sich gegen die Aufstellung von Windrädern entschieden. Der Investor wurde von der Bürgermeisterin informiert.
- die neue Kindertagesstätte am Etzberg soweit bezugsfertig ist. Das Außengelände wurde für die Erteilung einer Betriebserlaubnis hergerichtet. Fragen zum Pachtvertrag wurden mit der NGD geklärt, der Vertrag ist unterschriftsreif.

Die Verwaltung teilt mit, dass

- die Genehmigungsfreistellungsanträge für Neubauten in qualifizierten Bebauungsplangebieten nicht mehr dem Ausschuss zur Entscheidung vorgelegt werden, sofern alle Festsetzungen des Bebauungsplanes eingehalten werden. Anträge auf Befreiungen und Ausnahmen sind weiterhin im Ausschuss zu beraten. Bei den Bauwilligen, die im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 37, Straße Wischhof bauen möchten, gibt es regelmäßig Nachfragen zu den Höhenpunkten. Hier wäre es in Zukunft besser, Bezugspunkte auf Straßenniveau o.ä. festzusetzen.

#### **TOP 4**

##### **Fragen der Ausschussmitglieder**

Es werden keine Fragen gestellt.

#### **TOP 5**

##### **Beratung und Beschlussfassung über einen Standort zur Errichtung eines Bauhofes**

➤ Protokollauszug: Team II zur weiteren Veranlassung.

Der Bauhof der Gemeinde Kisdorf mit drei in Vollzeit tätigen Mitarbeitern ist auf dem Grundstück der ehemaligen Meierei in der Dorfstraße 25 im rückwärtigen Bereich angesiedelt. Die Räumlichkeiten und das Außengelände sind nicht auf wirtschaftliches Arbeiten und den Anforderungen der Arbeitssicherheit ausgelegt. Die zwischenzeitlich im Obergeschoss eines Nebengebäudes eingerichteten Büro- und Sozialräume wurden provisorisch in einer ehemaligen Wohnung hergerichtet. Eine Nutzungsänderung liegt hierfür nicht vor. Ohne große Investitionen, gerade um das Gebäude energetisch auf den aktuellen Stand zu bringen, ist eine Nutzungsänderung nicht empfehlenswert. Das Gebäude ist vor dem Jahr 1934 errichtet, die ersten in der Verwaltung vorhandenen Baugenehmigungen zu Umbauten auf dem Grundstück stammen aus dem Jahr 1934, zu dem Zeitpunkt war das Gebäude bereits errichtet. Geschätzt wird das Baujahr auf Anfang 1900, es war damals ein Lager- und Garagengebäude, eine Wohn- oder Büronutzung war nie vorgesehen. In der Vergangenheit wurden dann die weiteren Garagen und Unterstände errichtet. Die Hoffläche ist teilweise asphaltiert, uneben angelegt, hat nicht ausreichend Platz zum Rangieren und keine ausreichenden Lagerflächen für Schüttgüter etc.

Um die beiden folgenden Tagesordnungspunkte, die Entwurfs- und Auslegungsbeschlüsse für die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 33 für das Gebiet „Westlich der

Winsenerstraße und südlich „Am Stocksberg“ beschließen zu können, ist eine Festlegung der Art der Nutzung für das Gebiet in MI für Mischgebiet und GE für Gewerbegebiet zwingend erforderlich.

Die Gemeinde Kisdorf plant derzeit die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes und parallel hierzu die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 33 für das Gebiet „Westlich der Winsener Straße und südlich „Am Stocksberg“. Ziel dieser Planung ist die Schaffung einer Bebauungsmöglichkeit für ein neues Feuerwehrgerätehaus sowie der Verkauf von weiteren Bauflächen. Hierzu wurde auch angedacht, in dem Gebiet auch um Synergien nutzen zu können, ein Grundstück für den Neubau eines Bauhofes einzuplanen. Von der Verwaltung wurde hierzu eine grobe Skizze gefertigt (Anlage 1), die als Grundlage für eine Einschätzung des Gutachters für die schalltechnische Untersuchung für den Bebauungsplan diente. Nach dem schalltechnischen Gutachten (siehe Anlagen 2) ist die Errichtung eines Bauhofes an dem Standort möglich. Allerdings muss es Einschränkungen in der Nutzung des zukünftigen Bauhofgrundstückes geben und auch in der Nutzung der anliegenden Grundstücke. Weiterhin muss das Gebiet planerisch in der Art der Nutzung als GE (Gewerbegebiet) und nicht wie vorerst geplant als MI (Mischgebiet) ausgewiesen werden. Eine Gegenüberstellung der beiden Nutzungsarten sieht wie folgt aus:

Relevante Gebietstypen gemäß BauNVO 2017

<b>Gewerbegebiet</b> §8 BauNVO	<b>Mischgebiet</b> §6 BauNVO
<p><u>Zulässig sind:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,</li> <li>2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,</li> <li>3. Tankstellen,</li> <li>4. Anlagen für sportliche Zwecke</li> </ol> <p><u>Ausnahmsweise können zugelassen werden:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,</li> <li>2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,</li> <li>3. Vergnügungsstätten.</li> </ol>	<p><u>Zulässig sind:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Wohngebäude,</li> <li>2. Geschäfts- und Bürogebäude,</li> <li>3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,</li> <li>4. sonstige Gewerbebetriebe,</li> <li>5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,</li> <li>6. Gartenbaubetriebe,</li> <li>7. Tankstellen,</li> <li>8. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.</li> </ol> <p><u>Ausnahmsweise können Vergnügungsstätten zugelassen werden (im Sinne des § 4a Absatz 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 BauNVO bezeichneten Teile des Gebiets).</u></p>

Ganz klar zu erkennen ist, dass in einem Gewerbegebiet keine Wohngebäude zulässig sind. Zudem ist der Grundstückspreis in einem Gewerbegebiet wesentlich geringer anzusetzen als in einem Mischgebiet.

Als weiterer Standort für einen Neubau eines Bauhofes ist der in der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes angedachte Standort für eine Ballsporthalle neben der Sportanlage am Strietkamp. (Anlage 3). Der Neubau einer Ballsporthalle ist nicht geplant. In absehbarer Zeit wird die neue Sporthalle an der Schule Kisdorf fertiggestellt und nutzbar sein.

Auf persönliche Rückfrage der Verwaltung bei der Kreisplanung in Bad Segeberg, teilte Herr Hartmann am 03.09.2024 mit, dass eine Änderung des Flächennutzungsplanes und eine gleichzeitige Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für den Neubau eines Bauhofes möglich ist. Ebenso wie der Standort am Stocksberg, wurde der Standort am Strietkamp vom Gutachter schalltechnisch untersucht. Im Ergebnis ist dieser Standort für die Errichtung eines Bauhofes geeignet. Hier muss nur bei der Bauleitplanung drauf geachtet werden, dass die Zufahrt nördlich der bestehenden Wohnbebauung als Weg öffentlich gewidmet wird. Das Grundstück befindet sich bereits im Eigentum der Gemeinde Kisdorf.

### **Beschluss:**

1. Der Bau- und Planungsausschuss beschließt einen neuen Bauhof auf dem Grundstück im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 33 für das Gebiet „Westlich der Winsener Straße und südlich „Am Stocksberg“ zu errichten. Das Grundstück soll an der Straße „Am Stocksberg“ angelegt sein und an das zukünftige Gelände des Feuerwehrgebäudes angrenzen. Die Art der Nutzung soll als Mischgebiet (MI) festgeschrieben werden. Das schalltechnische Gutachten ist entsprechend zu überarbeiten.

**Abstimmungsergebnis: Einstimmig**

2. Der Bau- und Planungsausschuss beschließt, dass im ersten Quartal 2025 eine Standortanalyse für einen möglichen Standort für den Neubau eines Bauhofes zu erarbeiten ist. Die Aufgabe wird zurück an die Fraktionen verwiesen.

**Abstimmungsergebnis: Einstimmig**

## **TOP 6**

**Beratung und Beschlussfassung über die Empfehlung an die Gemeindevertretung Kisdorf zur Beschlussfassung des Entwurf- und Auslegungsbeschlusses der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes für das Gebiet „Westlich der Winsener Straße und südlich „Am Stocksberg“**

➤ Protokollauszug: Team II zur weiteren Veranlassung.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Kisdorf hat in ihrer Sitzung am 13.12.2017 die Aufstellung der 9. Änderung des Flächennutzungsplans „Westlich der Winsener Straße und südlich Am Stocksberg“ beschlossen. Bei der in der Karte dargestellten Fläche handelt es sich um eine bislang landwirtschaftliche Fläche, deren Nutzung zu ändern ist.

Ziel der Planung ist die Ausweisung von Gemeinbedarfsflächen für ein neues, zeitgemäßes Feuerwehrgerätehaus sowie eines Mischgebietes für weitere Wohn- und Gewerbegebäude. Die Fläche würde sich auch für die Errichtung eines neuen Bauhofes eignen. Sollte dieser Standort heute für den neuen Bauhof beschlossen werden (TOP 5), müsste das Plangebiet aufgrund der höheren Lärmemissionen als Gewerbegebiet anstatt als Mischgebiet ausgewiesen werden.

Im Frühjahr 2020 fand die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB im Rahmen einer Informationsveranstaltung statt sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB und die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 (2) BauGB. Im Zuge des Beteiligungs-verfahrens sind Stellungnahmen von Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange eingegangen. Die Abwägungsvorschläge dazu sind als Anlage dem Original der Niederschrift beigelegt.

Der Entwurf der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes ist parallel zum Entwurf des 33. Bebauungsplanes „Westlich der Winsener Straße und südlich Am Stocksberg“ auszulegen.

### **Beschluss:**

Der Bau- und Planungsausschuss beschließt den Tagesordnungspunkt abzusetzen, nach Ausarbeitung des schalltechnischen Gutachtens, des Umweltberichtes und Anpassung der Begründung soll der Entwurf- und Auslegungsbeschluss gefasst werden.

**Abstimmungsergebnis: Einstimmig**

### **TOP 7**

#### **Beratung und Beschlussfassung über die Empfehlung an die Gemeindevertretung Kisdorf zur Beschlussfassung des Entwurf- und Auslegungsbeschlusses des Bebauungsplanes Nr. 33 für das Gebiet „Westlich der Winsener Straße und südlich „Am Stocksberg“**

➤ Protokollauszug: Team II zur weiteren Veranlassung.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Kisdorf hat in ihrer Sitzung am 11.09.2017 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 33 „Westlich der Winsener Straße und südlich Am Stocksberg“ aufzustellen. Die Planung umfasst die in der Karte dargestellte Fläche.

Ziel der Planung ist die Ausweisung eines Mischgebietes für den Neubau eines Feuerwehrgerätehauses und weiterer Wohn- und Gewerbegebäude. Die Fläche würde sich zudem für die Errichtung eines neuen Bauhofes eignen.

Das Feuerwehrgerätehaus der Gemeinde Kisdorf befindet sich aktuell in der Straße „Achter de Höf“. Da es aus Kostengründen nicht saniert und aus Platzgründen nicht erweitert werden kann, soll ein zeitgemäßer Neubau im Bebauungsplangebiet Nr. 33 „Westlich der Winsener Straße und südlich Am Stocksberg“ auf dem Flurstück 21/3 der Gemarkung Kisdorf erfolgen. Das Flurstück umfasst 22.537m<sup>2</sup>.

Im Frühjahr 2020 fand die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB im Rahmen einer Informationsveranstaltung statt sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB und die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 (2)

BauGB. Im Zuge des Beteiligungs-verfahrens sind Stellungnahmen von Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange ein-gegangen. Die Abwägungsvorschläge dazu sind als Anlage dem Original der Niederschrift beigelegt.

Am 26.03.2024 beschloss der Bau- und Planungsausschuss die Entwürfe des Feuerwehrgerätehauses des Architekturbüros Schmidt vom 12. Dezember 2022 als Empfehlung an die Gemeindevertretung.

Der Entwurf des 33. Bebauungsplanes „Westlich der Winsener Straße und südlich Am Stocksberg“ ist parallel zum Entwurf der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes auszulegen.

### **Beschluss:**

Der Bau- und Planungsausschuss beschließt den Tagesordnungspunkt abzusetzen, nach Ausarbeitung des schalltechnischen Gutachtens, des Umweltberichtes und Anpassung der Begründung soll der Entwurf- und Auslegungsbeschluss gefasst werden. Als Ausgleichsfläche ist die gemeindeeigene Fläche westlich der Streuobstwiese am Strietkamp vorgesehen. Es soll nur der Ausgleich für die gemeindliche Fläche für die Feuerwehr über die gemeindliche Fläche vorgenommen werden. Der Ausgleich für die zu veräußernde Fläche wird extern erworben und mit in Kalkulation des zukünftigen Verkaufspreises mit eingerechnet.

**Abstimmungsergebnis: Einstimmig**

## **TOP 8**

### **Beratung und Beschlussfassung über Liegenschaftsangelegenheiten**

#### **a. Neubau Feuerwehrgerätehaus**

- Protokollauszug: Team II zur weiteren Veranlassung.

Von den Planern der Neubau des Feuerwehrgerätehauses wurde angefragt, ob mit der Weiterplanung im Jahr 2025 gerechnet werden kann. Solche großen Bauprojekten müssen rechtzeitig eingeplant werden, da hierfür die Mitarbeiter Zeit haben müssen. Die Verwaltung bittet den Ausschuss um Information ob die vorliegende Planung umgesetzt werden soll. Der Beginn des Neubaus wird sich dann nach der Bauleitplanung und den zur Verfügung stehenden Haushaltsmitteln für den Neubau des Gebäudes und den Erschließungskosten richten. Derzeit sind für eine Bauausführung keine ausreichenden Haushaltsmittel vorhanden, eine Kreditausnahme ist nicht möglich. Im Ausschuss wird rege über mögliche Kosteneinsparungen, weitere Ideen der Feuerwehr und Änderungswünsche im Innenausbau diskutiert. Es soll möglichst zeitnah ein Gespräch mit den Architekten und Vertretern des Ausschusses sowie unter Beteiligung der Feuerwehr zur weiteren Planung geführt werden. Ebenso über eine mögliche Förderung und die energetische Versorgung des Gebäudes.

#### **b. Ole School**

Das Gebäude der Olen School ist über 100 Jahr alt. Eine Sanierung wurde in der gesamten Zeit nie durchgeführt. Anfang der 1970er Jahre wurde der WC-Trakt angebaut. Die Räume, die derzeit von der Kita und dem Archiv genutzt werden, waren Lehrerwohnungen und sind im Grundriss immer noch so vorhanden. Die gesamte Bausubstanz entspricht absolut nicht mehr den heutigen Anforderungen. Energetisch wurden so gut wie keine Bauteile angepasst. Der Dachboden über der Kitanutzung und DKSB Räumen ist bis auf die

eingeteilten Räume für die Flüchtlingsunterbringung nach dem zweiten Weltkrieg noch immer in dem Urzustand. Einfache Außenwände, einfache Fensterausführung und überhaupt keine Isolierung. Auf dem Dachboden in einer alten Räucherammer befindet sich die Gasheizungsanlage. Die Heizungsanlage macht immer wieder Probleme und muss regelmäßig repariert werden. Sollte es zu einem Austausch der Heizungsanlage kommen, ist zu bedenken, dass auch hier regenerative Energien anteilig mit eingesetzt werden müssen.

Im derzeit von der Kita als Schlafräum genutzten Raum gab es in den vergangenen Monaten massive Probleme mit Schimmelbefall. Nach Begehung des Gebäudes mit einem Gutachter in diesem Jahr hat dieser festgestellt, dass die Feuchtigkeit von unten hochzieht. Da das Gebäude keine übliche Gründung und Dämmung hat und die möglicherweise vorhandene Jahrzehnte alte Teerdämmung aufgelöst ist, müsste das Gebäude von unten her saniert werden. Nach Auszug der Kita muss für eine weitere Nutzung ein Antrag auf Nutzungsänderung gestellt werden, derzeit liegt eine Baugenehmigung für eine Kita-Nutzung vor.

Von der Verwaltung wird darauf hingewiesen, dass es bei einer Umnutzung wieder Probleme mit dem Brandschutz geben kann. Auch jetzt fehlen immer wieder die zweiten Fluchtwege, die derzeit über Treppen durch die Fenster führen. Ein zweiter Fluchtweg vom Archiv im Obergeschoss ist nicht vorhanden.

Die weiteren Beratungen über das Gebäude sollen in den Fraktionen erfolgen, bis ein Ergebnis über das weitere Vorgehen mit dem Gebäude feststeht, sollen nur notwendige Reparaturen durchgeführt werden.

## **TOP 9**

### **Haushaltsplanung 2025**

Erschließung B-Plan 33 - € 1.700.000,00

Bauleitplanung B-Plan 33 € 15.000,00

Bauleitplanung unbepannter Innenbereich € 25.000,00

Erneuerung Tore Bauhof – Kostenermittlung durch die Verwaltung

## **TOP 10**

### **Bauleitplanung der Nachbargemeinden**

Der Tagesordnungspunkt entfällt.

## **TOP 11**

### **Einwohnerfragestunde**

Der Gemeindeführer, Herr Lohse weist darauf hin, dass genügend Parkplätze für die Feuerwehr zur Verfügung stehen und rund um die Uhr nutzbar sein müssen.

## Nichtöffentlicher Teil

### TOP 12

#### Bauanträge

Der Tagesordnungspunkt entfällt.

gez.: Astrid Nenz  
Protokollführerin

Hermann Meyer  
Vorsitzender