

**Nr. 2 – BAU- UND PLANUNGSAUSSCHUSS KISDORF** am 26.09.2023

Beginn: 20:00 Uhr, Ende: 21:07 Uhr, Kisdorf, Margarethenhoff

Gesetzliche Mitgliederzahl: 9

Anwesend stimmberechtigt:

WB Stefan Wähling (1. stellv. Vorsitzender)  
GV'in Wiebke Dammann  
GV'in Claudia Stehr  
GV Martin Schäning  
WB Helmut Joachim  
WB Jürgen Friedel  
WB Klaus Richter  
GV'in Henriette Hilbert

Nicht stimmberechtigt:

Frau Nenz, Amt Kisdorf  
Frau Stüven, Amt Kisdorf – zugleich Protokollführerin  
Frau Warnke, Evers & Partner Stadtplaner  
GV Andreas Lübker  
GV'in Nicole Hroch

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

Der stellv. Vorsitzende GV Stefan Wähling beantragt die Erweiterung der Tagesordnung um den TOP „Beratung und Beschlussfassung über die Empfehlung an die Gemeindevertretung für den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 37 „An de Loh“.

Der besagte Tagesordnungspunkt wird zu TOP 7. Der Tagesordnungspunkt „Beratung und Beschlussfassung über die Empfehlung zur Auftragsvergabe für Bauleistungen für den Neubau einer Kindertagesstätte in Kisdorf, Etzberg“ wird zu TOP 8, „Einwohnerfragestunde“ wird zu TOP 9 und „Bauanträge“ zu TOP 10.

Für TOP 10 „Bauanträge“ beantragt der stellv. Vorsitzende die Nichtöffentlichkeit.

**Abstimmungsergebnis: Einstimmig**

Seite 2

### Tagesordnung:

1. Eröffnung der Sitzung und Feststellung der Beschlussfähigkeit
2. Mitteilungen des Vorsitzenden und der Bürgermeisterin
3. Fragen der Ausschussmitglieder
4. Beratung und Beschlussfassung über Empfehlung an die Gemeindevertretung über die Änderung des Aufstellungsbeschlusses vom 11.03.2021 für 15. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „An de Loh“
5. Beratung und Beschlussfassung über Empfehlung an die Gemeindevertretung über die Änderung des Aufstellungsbeschlusses vom 11.03.2021 für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 37 „An de Loh“
6. Beratung und Beschlussfassung über die Empfehlung an die Gemeindevertretung für den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss für 15. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „An de Loh“
7. Beratung und Beschlussfassung über die Empfehlung an die Gemeindevertretung für den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 37 „An de Loh“
8. Beratung und Beschlussfassung über die Empfehlung zur Auftragsvergabe für Bauleistungen für den Neubau einer Kindertagesstätte in Kisdorf, Etzberg
9. Einwohnerfragestunde
10. Bauanträge – Nichtöffentlich

## **Sitzungsniederschrift**

### **Öffentlicher Teil**

#### **TOP 1**

##### **Eröffnung der Sitzung und Feststellung der Beschlussfähigkeit**

Der stellv. Vorsitzende eröffnet die Sitzung und stellt die Beschlussfähigkeit fest.

#### **TOP 2**

##### **Mitteilungen des Vorsitzenden und der Bürgermeisterin**

Der stellv. Vorsitzende GV Stefan Wähling informiert, dass am 11.10.2023 die nächste Sitzung der Gemeindevertretung stattfindet und die Neuwahl des Ausschussvorsitzenden auf der Tagesordnung steht. Die WKB wird den neuen Vorsitzenden benennen. Außerdem berichtet er, dass am 21.11.2023 eine Sitzung des Bau- und Planungsausschusses stattfindet.

#### **TOP 3**

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

Es werden keine Fragen gestellt.

#### **TOP 4**

##### **Beratung und Beschlussfassung über Empfehlung an die Gemeindevertretung über die Änderung des Aufstellungsbeschlusses vom 11.03.2021 für 15. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „An de Loh“**

- Protokollauszug: Team II zur weiteren Verwendung.

Der stellv. Vorsitzende weist darauf hin, dass die Unterlagen zu kurzfristig, digital zur Verfügung gestellt wurden. Innerhalb einer Woche könne man die Unterlage nicht durcharbeiten.

Frau Warnke von Evers & Partner Stadtplaner stellt sich kurz vor und stellt daraufhin anhand einer Präsentation die vorgenommenen Änderungen (**TOP 4, TOP 5, TOP 6 und TOP 7**) vor, geht auf die Fragen der Ausschussmitglieder ein und beantwortet diese.

Das Handout der Präsentation ist als Anlage dem Original dieser Niederschrift beigelegt.

Mit Schreiben vom 18.11.2019 hat die Grundstückseigentümerin bei der Gemeinde Kisdorf aufgrund der Aufgabe des landwirtschaftlichen Betriebes die erforderlichen bauleitplanerischen Schritte beantragt um den Bereich ihrer Hofstelle An de Loh 3 (Flurstücke 361, 362, 363 und 389 der Flur 22) einer Bebauung mit Wohnhäusern zuzuführen. Die Antragstellerin hat dabei schriftlich die Übernahme der Planungskosten zugesagt.

Hinweis: Der Geltungsbereich wurde seitens des Vorhabenträgers mittlerweile um weitere Flurstücke erweitert.

Um den parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 37 „An de Loh“ aufzustellen, ist als vorbereitende Maßnahme die Änderung und Anpassung des Flächennutzungsplanes notwendig.

##### **Beschluss:**

**1. Der Bau- und Planungsausschuss empfiehlt der Gemeindevertretung, den Aufstellungsbeschluss für die 15. Änderung des Flächennutzungsplanes zu ändern. Die Änderung erfolgt aufgrund einer Ergänzung des räumlichen Geltungsbereichs des Flächennutzungsplans.**

**Der räumliche Geltungsbereich des Flächennutzungsplans umfasste bislang die Flurstücke 361, 362, 363, und 389 der Flur 22 in der Gemarkung Kisdorf. Hinzukommen soll des Weiteren nun Flurstück 40/3 sowie Teile der Straße An de Loh (Flurstücke tlw. 88/4 und tlw. 114/19) der Flur 22 der Gemarkung Kisdorf. Der geänderte räumliche Geltungsbereich ist im beigelegten Kartenausschnitt dargestellt, der Bestandteil des Beschlusses ist.**

**Im Flächennutzungsplan ist bislang der bebaute Teil des Grundstückes als gemischte Baufläche und der unbebaute Teil als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Ein verbindlicher Bebauungsplan existierte für diesen Bereich bisher nicht. Um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebaulich sinnvolle Entwicklung des o.g. Bereiches zu schaffen ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.**

**Abstimmungsergebnis: Einstimmig**

#### **TOP 5**

##### **Beratung und Beschlussfassung über Empfehlung an die Gemeindevertretung über die Änderung des Aufstellungsbeschlusses vom 11.03.2021 für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 37 „An de Loh“**

- Protokollauszug: Team II zur weiteren Verwendung.

Mit Schreiben vom 18.11.2019 hat die Grundstückseigentümerin bei der Gemeinde Kisdorf aufgrund der Aufgabe des landwirtschaftlichen Betriebes die erforderlichen bauleitplanerischen Schritte beantragt um den Bereich ihrer Hofstelle An de Loh 3 ( Flurstücke 361, 362, 363 und 389 der Flur 22) einer Bebauung mit Wohnhäusern zuzuführen. Die Antragstellerin hat dabei schriftlich

die Übernahme der Planungskosten zugesagt. Hinweis: Der Geltungsbereich wurde seitens des Vorhabenträger mittlerweile um weitere Flurstücke erweitert (s. Beschlussvorschlag)

Im Flächennutzungsplan ist der bebaute Teil des Grundstückes als gemischte Baufläche und der unbebaute Teil als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Ein verbindlicher Bebauungsplan existiert für diesen Bereich bisher nicht. Um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebaulich sinnvolle Entwicklung des o.g. Bereiches zu schaffen ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

#### **Beschluss:**

**1. Der Bau- und Planungsausschuss empfiehlt der Gemeindevertretung, den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplans Nr. 37 ‚An de Loh‘ zu ändern. Inhalt der Änderung ist die Änderung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans.**

**Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 361, 362, 363, und 389 der Flur 22 in der Gemarkung Kisdorf. Hinzukommen soll des Weiteren nun Flurstück 40/3 sowie Teile der Straße An de Loh (Flurstücke tlw. 88/4 und tlw. 114/19) der Flur 22 der Gemarkung Kisdorf. Der geänderte räumliche Geltungsbereich ist im beigefügten Kartenausschnitt dargestellt, der Bestandteil des Beschlusses ist.**

**Die bisherigen allgemeinen Planungsziele des Aufstellungsbeschlusses vom 11.03.2021 werden beibehalten:**

**Der Bebauungsplan Nr. 37 ‚An de Loh‘ und die parallele 15. Flächennutzungsplanänderung haben die Zielsetzung, auf dem Gebiet östlich der Straße ‚An de Loh‘ auf einer Fläche von rund 2,4 ha eine Wohnbauflächenentwicklung zur Ansiedlung eines Wohngebiets in einer Größenordnung von etwa 21 Einfamilienhäusern zu ermöglichen.**

**Abstimmungsergebnis: Einstimmig**

#### **TOP 6**

**Beratung und Beschlussfassung über die Empfehlung an die Gemeindevertretung für den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss für 15. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „An de Loh“**

- Protokollauszug: Team II zur Kenntnis.

Mit Schreiben vom 18.11.2019 hat die Grundstückseigentümerin bei der Gemeinde Kisdorf aufgrund der Aufgabe des landwirtschaftlichen Betriebes die erforderlichen bauleitplanerischen Schritte beantragt um den Bereich ihrer Hofstelle An de Loh 3 (Flurstücke 361, 362, 2363 und 389 der Flur 22) einer Bebauung mit Wohnhäusern zuzuführen. Der Aufstellungsbeschluss für die 15. Änderung des Flächennutzungsplanes und für die Aufstellung des Baubauungsplanes Nr. 37 „An de Loh“ wurde am 11.03.2021 jeweils von der Gemeindevertretung gefasst (16. GV vom 11.03.2021, TOP 9)

Der Bebauungsplan Nr. 37 „An de Loh“ und die parallele 15. Änderung des Flächennutzungsplanes haben die Zielsetzung, auf dem Gebiet östlich der Straße An de Loh auf einer Fläche von rund 2,4 ha eine Wohnbauflächenentwicklung zur Ansiedlung eines Wohngebiets in einer Größenordnung von etwa 21 Einfamilienhäusern zu ermöglichen. Durch die Umsetzung des Vorhabens soll ein Beitrag geleistet werden, die Nachfrage nach Wohnraum in der Gemeinde Kisdorf zu decken und zugleich eine bereits erschlossene Fläche einer neuen Nutzung zugeführt werden.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB wurde am 23.01.2022 im Rahmen einer Informationsveranstaltung durchgeführt. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB sowie die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 (2) BauGB erfolgte mit Schreiben vom 25.01.2023 unter Fristsetzung bis zum 24.02.2023. Im Zuge des Beteiligungsverfahrens sind Stellungnahmen von

Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangen, die Abwägungsvorschläge dazu sind als Anlage dem Original dieser Niederschrift beigelegt.

**Beschluss:**

**Da die umfangreichen Unterlagen zu TOP 6 und TOP 7 erst eine Woche vor der Sitzung zur Verfügung standen und eine komplette Durchsicht in dieser Zeit nicht möglich war, wird einstimmig beschlossen diesen TOP auf die nächste Sitzung zu vertagen. Die heute erlangten Informationen werden innerhalb der Fraktionen besprochen.**

**Der TOP 6 „Beratung und Beschlussfassung über die Empfehlung an die Gemeindevertretung für den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss für 15. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „An de Loh“ soll in der nächsten Sitzung des Bau- und Planungsausschusses erneut auf die Tagesordnung aufgenommen werden.**

**Abstimmungsergebnis: Einstimmig**

**TOP 7**

**Beratung und Beschlussfassung über die Empfehlung an die Gemeindevertretung für den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 37 „An de Loh“**

- Protokollauszug: Team II zur Kenntnis.

Mit Schreiben vom 18.11.2019 hat die Grundstückseigentümerin bei der Gemeinde Kisdorf aufgrund der Aufgabe des landwirtschaftlichen Betriebes die erforderlichen bauleitplanerischen Schritte beantragt um den Bereich ihrer Hofstelle An de Loh 3 (Flurstücke 361, 362, 363 und 389 der Flur 22) einer Bebauung mit Wohnhäusern zuzuführen. Der 2. Aufstellungsbeschluss für die 15. Änderung des Flächennutzungsplanes und für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 37 „An de Loh“ wurde am 11.03.2021 jeweils von der Gemeindevertretung gefasst (16. GV vom 11.03.2021, TOP 9)

Der Bebauungsplan Nr. 37 ‚An de Loh‘ und die parallele 15. Änderung des Flächennutzungsplanes haben die Zielsetzung, auf dem Gebiet östlich der Straße An de Loh auf einer Fläche von rund 2,4 ha eine Wohnbauflächenentwicklung zur Ansiedlung eines Wohngebiets in einer Größenordnung von etwa 21 Einfamilienhäusern zu ermöglichen. Durch die Umsetzung des Vorhabens soll ein Beitrag geleistet werden, die Nachfrage nach Wohnraum in der Gemeinde Kisdorf zu decken und zugleich eine bereits erschlossene Fläche einer neuen Nutzung zugeführt werden.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB wurde am 23.01.2022 im Rahmen einer Informationsveranstaltung durchgeführt. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB sowie die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 (2) BauGB erfolgte mit Schreiben vom 25.01.2023 unter Fristsetzung bis zum 24.02.2023. Im Zuge des Beteiligungsverfahrens sind Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangen, die Abwägungsvorschläge dazu sind der Anlage beigelegt.

**Beschluss:**

**Da die umfangreichen Unterlagen zu TOP 6 und TOP 7 erst eine Woche vor der Sitzung zur Verfügung standen und eine komplette Durchsicht in dieser Zeit nicht möglich war, wird einstimmig beschlossen diesen TOP auf die nächste Sitzung zu vertagen. Die heute erlangten Informationen werden innerhalb der Fraktionen besprochen.**

**Der TOP 7 Beratung und Beschlussfassung über die Empfehlung an die Gemeindevertretung für den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss für den Bebauungsplan**

Seite 6

**Nr. 37 „An de Loh“ soll in der nächsten Sitzung des Bau- und Planungsausschusses erneut auf die Tagesordnung aufgenommen werden.**

**Abstimmungsergebnis: Einstimmig**

Frau Nenz, Amt Kisdorf weist darauf hin, dass sich die Ausschussmitglieder/Fraktionen bei Fragen bitte an Herrn Klaffka, Amt Kisdorf oder an Frau Nenz, Amt Kisdorf direkt werden sollen um offene Fragen vor der nächsten Sitzung zu klären.

## **TOP 8**

### **Beratung und Beschlussfassung über die Empfehlung zur Auftragsvergabe für Bauleistungen für den Neubau einer Kindertagesstätte in Kisdorf, Etzberg**

- Protokollauszug: Team II zur weiteren Verwendung.

Die Bauarbeiten an der neuen Kindertagesstätte schreiten zügig voran. In Kürze sollen die Estricharbeiten ausgeführt werden. Für das Gewerk Geothermiebohrungen wurde bis zum Submissionstermin am 20.04.2023 kein Angebot abgegeben. Ebenso wurde von keiner Firma Unterlagen für die Ausschreibung angefordert. Aus diesem Grund brauchte das Gewerk trotz einer Kostenschätzung von über 210.000 € brutto bei der zweiten Ausschreibungsrunde nicht öffentlich ausgeschrieben werden. Hier war der Submissionstermin am 05.09.2023 nur ein Angebot von drei angefragten Firmen wurde abgegeben.

Gewerk Geothermie:

Geschätzte Kosten € 177.075,00 + 19 % Mwst: € 33.644,25, brutto € 210.719,25

Abgegebene Angebote:

Firma Johann Wiese & Sohn OHG Brunnen und Rohrleitungsbau aus Gettorf

Die allein bietende Firma Johann Wiese & Sohn OHG Brunnen und Rohrleitungsbau ist präqualifiziert und verfügt über die gemäß VOB vorgeschriebenen Nachweise der Fachkunde, Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit. Die Angebotssumme von brutto € 194.971,46 ist auskömmlich kalkuliert, liegt 10,1 % bei der Nettosumme unter der Kostenberechnung des Architekten und ist damit wirtschaftlich vertretbar. Nebenangebote wurden keine abgegeben.

**Beschluss:**

**Der Bau- und Planungsausschuss empfiehlt der Gemeindevertretung folgende Auftragsvergabe für den Neubau einer Kindertagesstätte in Kisdorf am Etzberg zu beschließen:**

**Gewerk Geothermiebohrungen an die Firma Johann Wiese und Sohn OHG Brunnen und Rohrleitungsbau aus Gettorf zu einem Angebotspreis von brutto € 194.962,46 €**

**Abstimmungsergebnis: Einstimmig.**

## **TOP 9**

### **Einwohnerfragestunde**

Eine Anwohnerin fragt an, wann mit dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 37 zu rechnen ist.

Frau Nenz, Amt Kisdorf antwortet ca. Anfang 2024.

Der Vorsitzende stellt die Nichtöffentlichkeit her.

Ende des öffentlichen Teils / Nichtöffentlicher Teil wird nur an Berechtigte versandt.

**Nichtöffentlicher Teil:**

**TOP 8**

**Bauanträge**

Der stellv. Vorsitzende GV Stefan Wähling stellt die Öffentlichkeit wieder her und schließt die Sitzung um 21:07 Uhr.

Gez.: Jola Stüven  
Protokollführerin