



**Sitzungsvorlage**  
Nr. 2023/105

Preetz, 25.09.2023

öffentlich	<b>X</b>
nicht öffentlich	

<b>Beratungsfolge</b>	<b>TOP</b>	<b>Sitzungstermin</b>
Ausschuss für Stadtentwicklung		04.10.2023

Fachbereich:	Bauen und Umwelt	Bürgermeister:
Sachgebiet:	Bauverwaltung, Stadtplanung, Wirtschaftsförderung	Fachbereichsleiter/in:
Bearbeiter/in:	Frau Rensmeyer	Sachbearbeiter/in:
Endgültiger Beschluss:	<b>Ausschuss für Stadtentwicklung</b>	

<b>TOP</b>	<b>Bebauungsplan Nr. 69 "Albrechtskoppel"</b> Hier: Sachstandsbericht zur Entwässerung
------------	---

**Beschlussvorschlag:**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung nimmt den Sachstandsbericht zur Kenntnis.

**Zuständigkeit:**

Gemäß § 6 IV der Hauptsatzung ist der Ausschuss für Stadtentwicklung zuständig für die Beratung und Beschlussfassung zur Bauleitplanung.

**Sachverhalt:**

Nachdem in der Albrechtskoppel eine Eigentümerumfrage durchgeführt wurde und die Eigentümer sich mehrheitlich für die Aufstellung eines Bebauungsplanes ausgesprochen hatten, wurde in der Stadtvertretung am 14.12.2021 der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 69 gefasst. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt. Planungsziel ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohngebäuden in zweiter Reihe auf den Grundstücksflächen.

Zur Klärung der Bebaubarkeit der Grundstücke wurde im Anschluss zunächst eine Anfrage an die untere Forstbehörde bezüglich der die Albrechtskoppel umgebenden baumbestanden Flächen gestellt. Die förmliche Feststellung der unteren Forstbehörde ergab, dass es

sich bei den Flächen im südlichen Plangebiet bis zur Mühlenau hin um Wald handelt. Ein Waldabstand von 25 m ab den Grundstücksgrenzen ist einzuhalten. Dies beschränkt die Bebaubarkeit der betroffenen Grundstücke erheblich. Die baumbestandene Fläche zwischen der Verkehrsfläche der Albrechtskoppel und der Bahn am östlichen Plangebietsrand wird nicht als Wald eingestuft. Hier hat die Stadt Preetz in eigener Verantwortung für ausreichende Sicherheitsabstände zu sorgen.

Zuletzt wurde in der Sitzung des Ausschusses für Bauplanung am 07.12.2022 der erste Vorentwurf vorgestellt und folgender Beschluss gefasst:

Auf der Grundlage des vorgestellten Konzeptes soll unter Berücksichtigung der folgenden Anregungen des Ausschusses der Vorentwurf erarbeitet werden.

- Im WA2 sollen eine einheitliche Bauflucht, 2 Baufelder und Doppelhäuser festgesetzt werden.
- Der Vorentwurf sollte sich am Bestand der umgebenden Bebauung orientieren.
- Im WA1 und WA3 können mehr Gestaltungsspielräume zugelassen werden.
- Es sollten zwei Varianten für die Erschließung erarbeitet werden, welche im Beteiligungsverfahren diskutiert werden können (mit bzgl. ohne öffentliche Wohnwege).
- Eine Waldumwandlung wird nicht befürwortet.
- Die Bestandsstichwege sollen bei der Planung der Bauflächen und der Erschließung berücksichtigt werden.
- Die GRZ sollte bei 0,3 bleiben.
- Bzgl. der Geschossigkeit und der Dachform wurde sich noch nicht festgelegt. Dies sei unter anderem abhängig von der Entwässerung

Dementsprechend wurde der Vorentwurf überarbeitet und zur Vorplanung für die Entwässerung an das beauftragte Ingenieurbüro übermittelt, so dass in der nächsten Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung ein Sachstandsbericht erfolgen kann.

**Auswirkungen auf das Klima:**

Ja		Nein	X
----	--	------	---

**Finanzielle Auswirkungen:**

Ja		Nein	X	bei Produkt	
----	--	------	---	-------------	--

Anlagen:

- Vorentwurf, Stand 08.09.2023