STADT PREETZ
Der Bürgermeister

Sitzungsvorlage

Nr. 2025/104

Preetz, 15.09.2025

öffentlich	**X**
nicht öffentlich	

Beratungsfolge	TOP	Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtentwicklung	6.3	16.07.2025
Ratsversammlung		30.09.2025

Fachbereich:	Bauen und Umwelt	Bürgermeister:
Sachgebiet:	Bauverwaltung, Stadtplanung, Wirtschaftsförderung	Fachbereichsleiter/in:
Bearbeiter/in:	Frau Rensmeyer	Sachbearbeiter/in:
Endgültiger Beschluss:	**Ratsversammlung**	

TOP	**1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 95 „Bebauung großer Dänenkamp“** Hier: Abwägung und Satzungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

1. Die während der öffentlichen Auslegung und Veröffentlichung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 95 eingegangenen Stellungnahmen sind gemäß Abwägungsprotokoll zu berücksichtigen bzw. nicht zu berücksichtigen.

2. Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches sowie nach § 86 der Landesbauordnung beschließt die Ratsversammlung die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 95 „Bebauung großer Dänenkamp“, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B) als Satzung.

3. Die Begründung wird gebilligt.

4. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Ratsversammlung ist nach § 10 Baugesetzbuch ortsüblich bekannt zu machen. In der Bekanntmachung ist anzugeben, wo der Plan mit Begründung während der Sprechstunden eingesehen und Auskunft verlangt werden kann.

Zuständigkeit:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung ist gemäß § 6 IV der Hauptsatzung zuständig für Beratung und Beschlussfassung zur Bauleitplanung. Die Ratsversammlung trifft gemäß § 10 Hauptsatzung i. V. m. §§ 27 und 28 GO den abschließenden Beschluss der Verfahren zur Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Bauleitplänen.

Sachverhalt:

Die Stadtvertretung hat in Ihrer Sitzung am 30.03.2021 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 95 beschlossen.

Planungsziel ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen Neubau des technischen Hilfswerks für den Ortsverband Preetz.

Im Anschluss an den Beschluss wurde eine orientierende Erkundung im Bereich der Altablagerung Dänenkamp in Auftrag gegeben. Ziel dieser Erkundung war, zu klären, ob die geplante zukünftige Nutzung als THW-Standort möglich ist und welche Maßnahmen zur gefahrlosen geplanten Nutzung erforderlich sind. Zudem waren die möglichen Auswirkungen durch das geplante Regenrückhaltebecken auf die Altablagerung zu bewerten.

Die Untersuchung wurde im April des Jahres 2023 fertiggestellt. Ergebnis war unter anderem, dass Alternativen der Regenwasserbewirtschaftung ohne Regegenrückhaltebecken geprüft werden sollten, da das Regenrückhaltebecken nicht wirtschaftlich umsetzbar sei.

Daher wurde eine mögliche Versickerung der Vorhabenfläche des THWs überprüft. Diese Prüfung ergab, dass die Flächen des THWs zum Teil für eine Versickerung geeignet sind. Mit entsprechenden Versickerungsanlagen könnten die Flächen somit auch ohne das Regenrückhaltebecken entwässern und das Regenrückhaltebecken aus den Planungen entfallen.

Nachdem die Fragen bzgl. der Entwässerung geklärt waren, wurde darauf basierend ein Vorentwurf erarbeitet und im Zeitraum vom 02.12.2024 bis 10.01.2025 eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt.

Sowohl die Kreisplanung als auch das Ministerium für Inneres, Kommunales, Wohnen und Sport – Landesplanung haben im Rahmen der Beteiligung darauf hingewiesen, dass ein beschleunigtes Planverfahren nach § 13a BauGB bei der 1. Änd. des Bebauungsplanes Nr. 95 nicht in Frage kommt. Begründet wird dies damit, dass das beschleunigte Verfahren darauf ausgelegt ist, Flächen wieder nutzbar zu machen, Nachverdichtungen vorzunehmen oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung zu fördern. Unbebaute Flächen am Ortsrand sind für dieses Verfahren nicht geeignet, auch wenn für sie durch bereits bestehende Bauleitpläne bereits Baurecht besteht.

Das Bauleitplanverfahren wurde daher auf das Regelverfahren umgestellt, so dass unter anderem ein vollständiger Umweltbericht erarbeitet wurde.

In der Zwischenzeit wurde zudem die Stellungnahme zur Wasserhaushaltsbilanz fertiggestellt. Außerdem wurde der Artenschutzbericht, die FFH-Vorprüfung sowie eine schalltechnische Stellungnahme erarbeitet.

Am 21.05.2025 wurde der Entwurfsbeschluss gefasst und die formelle Beteiligung im Zeitraum vom 06.06.2025 bis 07.07.2025 durchgeführt.

Die Stellungnahmen und Abwägungsvorschläge können dem beigefügten Abwägungsprotokoll entnommen werden. Änderungen der Festsetzungen ergaben sich hierdurch nicht. Lediglich die Begründung wurde ergänzt.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung hat der Ratsversammlung in seiner Sitzung am 16.07.2025 empfohlen, die oben aufgeführten Beschlüsse zu fassen.

Auswirkungen auf das Klima:

Ja		Nein	X

Finanzielle Auswirkungen:

Ja		Nein		bei Produkt	5112

Kosten für die Bekanntmachung ca. 1.500 € (Kostenübernahme durch Vorhabenträger vereinbart)

Weiteres Vorgehen:

- Beschluss der Ratsversammlung
- Bekanntmachung

Anlagen:

- Planzeichnung, Stand 10.07.2025
- Textliche Festsetzungen, Stand 14.05.2025
- Begründung, Stand 10.07.2025
- Abwägungsprotokoll, Stand 10.07.2025
- Orientierende Erkundung (…) im Bereich der Altablagerung Dänenkamp, Stand 20.04.2023*
- Sachverständige Bewertung der geplanten Versickerung von Niederschlagswasser im Bereich des geplanten THW-Neubaus hinsichtlich der möglichen Auswirkung auf die Altablagerung Dänenkamp., Stand 13.02.2024*
- FFH-Vorprüfung, Stand November 2013*
- Schalltechnische Stellungnahme, Stand 25.03.2025*
- Stellungnahme Wasserhaushaltsbilanz, Stand 29.04.2025*
- Artenschutzprüfung, Stand 08.05.2025*

*Hinweis zu den Gutachten:
Die Gutachten werden bei den Papierversionen aufgrund des großen Umfangs nicht mitversandt. Bitte sehen Sie die Gutachten online ein oder wenden Sie sich bei Bedarf an Frau Edler (E-Mail: femke.edler@preetz.de, Tel.: 04342 303 357).