

# **3. Änderung des Bebauungsplanes Nr.26 A** **‘Wohngebiet am Kirchsee’** **der Stadt Preetz**

## Zielsetzungen und Begründungen

Inhaltsverzeichnis	Seite
<b>1. Allgemeines</b>	<b>2</b>
<b>2. Städtebauliches Konzept</b>	<b>2</b>
<b>3. Geänderte Festsetzungen</b>	<b>2</b>
3.1. Allgemeines	2
3.2. Oberflächenentwässerung	2
3.3. Baulinien	3
3.4. Baugrenzen	4
3.5. Stützmauer	4
3.6. Wegesituation am Kirchsee	4
3.7. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen	5
<b>4. Geänderte textliche Festsetzungen</b>	<b>5</b>
4.1. Garagen und Carports	5
4.2. Grüneinfassung des Baugebietes östlich der Braueriallee	5
4.3. Bepflanzung des Hanges zum Kirchsee	5
<b>5. Hinweis</b>	<b>6</b>

## **1. Allgemeines**

Das Plangebiet umfasst den Bereich westlich des Kirchsees, nördlich der Wehrberganlagen, östlich der Brauereiallee und südlich der Bebauung am Schützenplatz. Da es sich um eine innerörtliche Fläche handelt, erfolgt die Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB.

## **2. Städtebauliches Konzept**

Das städtebauliche Konzept wurde unverändert aus der 2. Änderung des B-Planes 26 A übernommen. Der F-Plan muss nicht angepasst werden.

## **3. Geänderte zeichnerische Festsetzungen**

### **3.1. Allgemeines**

Im Rahmen der Erschließungsplanung und deren konkreter Umsetzung ergaben sich einige wenige Punkte, die in diese B-Planänderung eingearbeitet wurden, sodass der B-Plan zum Zeitpunkt seiner Aufstellung den tatsächlichen Gegebenheiten entspricht.

### **3.2. Oberflächenentwässerung**

Die derzeit rechtskräftige 2. Änderung des B-Planes sieht eine Oberflächenentwässerung über einen Regenrückhalteraum in den Kirchsee vor. Zweck dieses Rückhalterumes war vor allem die Zurückhaltung von Einspülungen durch die Entwässerung der öffentlichen befestigten Flächen in den Kirchsee. Angesichts der Größe des Kirchsees und des mit dem Kirchsee verbundenen Lanker Sees war demgegenüber der Rückhalteeffekt von Regenwasser zu vernachlässigen. Da die aus der Topographie sich ergebende Lage des Rückhalterumes zu erheblichen Folgekosten für die Stadt Preetz führen würde und da der Regenrückhalteraum entweder nur mit relativ kleinen Fahrzeugen erreichbar oder aber ein städtebaulich nicht gewünschter Ausbau der Fuß- und Radwege erforderlich war, wurde in Abstimmung mit dem Kreis statt eines Re-

genrückhalteraumes in den öffentlichen Straßenraum ein Regenklärschacht integriert, der sowohl die festen als auch die flüssigen Stoffe, in erster Linie Mineralöle, zurückhält. Als Folge dessen entfällt der Regenrückhaltebereich und das damit verbundene Leitungsrecht.

Damit verschiebt sich der tiefste Punkt der Erschließungsstraße nach Norden. Die über NN festgesetzten, maximalen Gebäudehöhen wurden so angepasst, dass sich allenfalls geringfügig größere Gebäudehöhen ergeben. Analog wurde die Festsetzung der Gebäudehöhe und der Dachneigung der Grundstücke Nr. 18 bis 24 angepasst.

Die Verschiebung des tiefsten Punktes der Erschließungsstraße nach Norden hat zur Folge, dass das Gefälle der Erschließungsstraße vor dem Grundstück Nr. 25 größer (steiler) wird. Damit die absolute Höhe der Bebauung diesem Gefälle folgt, wurde das Baufenster in drei Abschnitte mit jeweils unterschiedlichen Maximalhöhen gegliedert.

### **3.3. Baulinien**

Zum Zeitpunkt der Aufstellung der 2. Änderung des B-Planes 26 A war beabsichtigt, im Bereich dieses B-Planes ca. 40 Wohnungen für ältere, evtl. pflegebedürftige Personen zu schaffen. Diese Planung ließ sich in der vorgesehen Form nicht realisieren, war aber gleichwohl in der Planung berücksichtigt. Um die Stellung dieser größeren und ortsbildprägenden Gebäude festzuschreiben, waren Baulinien an Stellen festgesetzt, die nach Aufgabe dieses Planungszieles eine Bebauung mit Einfamilien- / Doppelhäusern nicht sinnvoll zuließen. In der 3. Änderung wird daher der Beginn der Baulinie auf die Grundstücksgrenze zwischen den Grundstücken 10 und 11 zurückgenommen und durch eine Baugrenze ersetzt.

Um einen größeren Vorgartenbereich - und damit einen großzügigeren Straßenraum zu erreichen - wurden die Baulinien in den Baufeldern B und C um 2,75m in Richtung Osten verschoben. Als Folge davon wurde die seeseitige Baugrenze der Grundstücke 32 und 33 teilweise bis zum 30m-Gewässerschutzstreifen hin verschoben, um mehr Spielraum für die Bebauung zu ermöglichen. Die maximal zulässige GR von 150qm wurde beibehalten.

Durch ein Verbinden der Baufelder A und B wurde die Ausweisung einer Garage bzw. eines Carports im nördlichen Bereich des Grundstücks 26 ermöglicht. Eine analoge Möglichkeit wurde im nördlichen Bereich des Grundstücks 28 durch die Ausweisung einer Fläche für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze geschaffen

### **3.4. Baugrenzen**

Um ein Abrücken der Bebauung von den Bäumen der Brauereiallee zu ermöglichen, wurde das Planungsziel einer detaillierten Parzellierung der Grundstücke entlang der Brauereiallee aufgegeben. Hierzu wurden die einzelnen Baufelder zu einem großen Baufeld zusammengefasst. Da die übrigen Festsetzungen unverändert übernommen wurden, ändert sich an der Baudichte nichts.

### **3.5. Stützmauer**

Im Rahmen der Erschließungsplanung ergab sich, dass die Errichtung einer Stützmauer zum Wehrberggelände wider Erwarten erforderlich wurde, da die bisherige Stützmauer bodenmechanisch (statisch) nicht mehr nachzuweisen war. Diese Stützmauer ist mit der 3. Änderung des B-Planes 26 A planungsrechtlich gesichert.

### **3.6. Wegesituation am Kirchsee**

Der in der 2. Änderung des B-Planes 26 A zulässige und in einem rechtskräftigen Erschließungsvertrag detaillierte Wanderweg westlich des Biotopstreifens entlang des Westufers des Kirchsees wurde nachträglich auf Wunsch der UNB in seiner Führung geändert. Die Ausweisung von Wohnbau- bzw. Grünflächen ändert sich dadurch nur im Bereich der Grundstücke 25 bis 27 geringfügig. In der Summe werden 33 qm mehr Grünfläche und dementsprechend 33qm weniger Wohnbaufläche ausgewiesen. Da die detaillierte Lage des Wanderweges nunmehr feststeht, wurde sie als Wegfläche in der 3. Änderung des B-Planes konkret ausgewiesen. Um dieses Wegenetz auch Radfahrern zugänglich zu machen wurde, wurde die Festsetzung entsprechend angepasst.

Der Aufstellplatz für die Feuerwehr an der Löschwasserentnahmestelle wurde geringfügig vergrößert, um den neusten Anforderungen zu genügen.

### **3.7. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen**

Die Ausweisung von Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen kann entfallen, da diese durchgeführt wurden. Dies trägt zur leichteren Lesbarkeit des Planes bei.

## **4. Geänderte textliche Festsetzungen**

### **4.1. Garagen und Carports**

Analog zu dem auf den Bereich der Baufelder begrenzten Bereich in dem Nebenanlagen zulässig sind, wurde auch die Zulässigkeit von Garagen und Carports auf den Bereich der Baufelder beschränkt.

### **4.2. Grüneinfassung des Baugebietes östlich der Braueriallee**

Um eine einheitliche, dem Denkmalschutz entsprechende Abgrenzung der Braueriallee zur Wohnbebauung sicherzustellen, wurde hier als Abgrenzung eine Weißdornhecke – wie sie ehemals an dieser Stelle vorhanden war - in der 3. Änderung des B-Planes 26 A festgesetzt. Als Folge dieser Festsetzung entfällt die Verpflichtung des jeweiligen Grundstückseigentümers sein Grundstück zur Braueriallee durch eine Hecke einzufassen.

### **4.3. Bepflanzung des Hanges zum Kirchsee**

Um einen städtebaulich schlüssigen Übergang der Wohnbauflächen zum Wanderweg am Kirchsee und des nach einem Schutzstreifen daran angrenzenden Schutzgebietes im Sinne des Naturschutzrechtes herzustellen, wurde in die Festsetzungen zur Grünordnung eine Regelung aufgenommen, dass dieser Hang nicht durch Stützmauern ausgebildet werden darf. Vorgesehen ist eine standortgerechte Bepflanzung mit Laubgehölzen oder mit bodendeckenden Rosen wie zum Beispiel *Rosa pimpinellifolia* (Bi-

bernell-Rose), Rosa rugosa (Kartoffelrose), Berberis vulgaris (Gemeine Berberitze) oder Ribes alpinum (Alpenjohannisbeere).

## 5. Hinweis

Diese Begründung gehört zum Inhalt des Bebauungsplanes, hat aber nicht den Charakter von Festsetzungen. Festsetzungen enthält nur der Plan; sie sind durch Zeichnung, Schrift und Text dargestellt.

Preetz, den

Bürgermeister

Die Stadtvertretung der Stadt Preetz hat am ..... die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 A mit der örtlichen Bauvorschrift gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Preetz, den

Bürgermeister