

Niederschrift

Anwesend sind:

Mandatsträger/-innen

Schneider, Wolfgang	SPD (stellv. Ausschussvorsitzender)
Book, Jan	SPD
Bussenius, Simon	CDU
Gregor, Stephan	BGP
Hennig, Burkhard	B 90/Die Grünen
Koll, Marco	B 90/Die Grünen
Lübke, Tobias	CDU
Groß, Thomas	FDP

Verwaltung

Brockmann, Tim	Bürgermeister
Rensmeyer, Nina	
Edler, Femke	Schriftführung

Entschuldigt fehlen

Heisinger, Marcus

Gäste:

Hr. Michaller von den Kieler Nachrichten

3 Bürger/innen

Tagesordnung des öffentlichen Teils

- 1 Ergänzungen der Tagesordnung
- 2 Beschlussfassung zum Ausschluss der Öffentlichkeit gem. § 46 Abs. 8 Gemeindeordnung - Vorschlag der Verwaltung: TOP 8-11
- 3 Einwohnerfragestunde
- 4 Niederschrift über die 14. Sitzung am 18.02.2026- öffentlicher Teil
- 5 Öffentliche Mitteilungen
- 6 Planungsangelegenheiten
- 6.1 15. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Glindskoppel" **2026/049/BV**
Hier: Aufstellungsbeschluss
- 6.2 Baturbo - Grundsatzbeschlüsse **2026/050/BV**
- 6.3 Änderung der Hauptsatzung bzgl. der Zustimmung nach § 36a BauGB **2026/051/BV**
- 6.4 Zustimmung nach § 36a BauGB **2026/052/BV**
Hier: Rosenstraße 2
- 6.5 Grundsatzbeschluss über die zukünftige Entwicklung des Grundstücks Lindenstr. 37 **2026/053/BV**
- 7 Verschiedenes

Tagesordnung des nicht öffentlichen Teils

- 8 Niederschrift über die 14. Sitzung am 18.02.2026 - nicht öffentlicher Teil
- 9 Nicht öffentliche Mitteilungen
- 10 Controlling Bericht über die Beschlüsse des Ausschusses für Stadtentwicklung **2026/054/BV**
- 11 Verschiedenes - nicht öffentlicher Teil

Protokollierung

Öffentlicher Teil:

TOP 1 Ergänzungen der Tagesordnung

Es liegen keine Ergänzungen zur Tagesordnung vor.

TOP 2 Beschlussfassung zum Ausschluss der Öffentlichkeit gem. § 46 Abs. 8 Gemeindeordnung - Vorschlag der Verwaltung: TOP 8-11

Die Tagesordnungspunkte 8-11 werden unter Ausschluss der Öffentlichkeit behandelt.

Abstimmungsergebnis: Dafür: 8 Dagegen: 0 Enthaltung: 0

TOP 3 Einwohnerfragestunde

Es gibt keine Wortmeldungen.

TOP 4 Niederschrift über die 14. Sitzung am 18.02.2026-öffentlicher Teil

Die Niederschrift über die 14. Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung am 18.02.2026 wird beschlossen.

Abstimmungsergebnis: Dafür: 6 Dagegen: 0 Enthaltung: 2

TOP 5 Öffentliche Mitteilungen

Es liegen keine öffentlichen Mitteilungen vor.

TOP 6 Planungsangelegenheiten

TOP 6.1 15. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Glindskoppel" Hier: Aufstellungsbeschluss 2026/049/BV

Frau Rensmeyer erklärt, dass in dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 Nebenanlagen nur in bestimmten Bereichen, einer bestimmten Größe und in einer bestimmten Anzahl zulässig sind. In Teilgebieten sind sie ganz ausgeschlossen. Diesbezüglich wurden in der Vergangenheit zahlreiche Verstöße festgestellt.

In letzter Zeit häufen sich die Anfragen bezüglich der Errichtung von Wärmepumpen. Diese gelten ebenfalls als Nebenanlagen und können daher nur im Rahmen einer Befreiung zugelassen werden.

Es ist somit ersichtlich, dass die Festsetzungen des Bebauungsplanes bzw. der Änderungen des Bebauungsplanes nicht mehr zeitgemäß sind und daher angepasst und auf ein erforderliches Maß reduziert werden sollten. Herr Bussenius fragt, wann die letzte Baukontrolle von der unteren Bauaufsichtsbehörde durchgeführt wurde. Frau Rensmeyer erklärt, dass die Bauaufsicht zurzeit nur mit 1,5 Stellen besetzt ist und leider keine Kapazitäten für regelmäßige Baukontrollen hat. Wann die letzte Baukontrolle in der Glindskoppel durchgeführt wurde, ist nicht bekannt.

Bürgermeister Brockmann erklärt, dass die Festsetzungen in den veralteten Bebauungsplänen nicht mehr zeitgemäß sind. In der heutigen Zeit sollten nur die wesentlichen Vorschriften durch eine Festsetzung im Bebauungsplan geregelt sein.

Herr Koll stimmt Herrn Brockmann zu, dass in Zukunft nur wenige, dafür jedoch wichtige Festsetzungen in Bebauungsplänen aufgenommen werden sollten.

Trotz der knappen Besetzung in der Bauaufsicht wünscht er sich, dass die Bebauungen und eventuellen Verstöße besser kontrolliert werden.

Beschlussvorschlag

1. Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 „Glindskoppel“, nördlich der Pohnsdorfer Straße und westlich der Bahnschienen (Geltungsbereich siehe Anlage), wird die 15. Änderung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt. Planungsziel ist die Änderung der Festsetzungen für Nebenanlagen und Einfriedungen.

2. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Abstimmungsergebnis: Dafür: 9 Dagegen: 0 Enthaltung: 0

TOP 6.2 Bauturbo - Grundsatzbeschlüsse

2026/050/BV

Frau Rensmeyer erläutert den Entwurf für die Grundsatzbeschlüsse.

Sie erklärt, dass die Beschlüsse eher als Leitlinien zu verstehen sind und trotzdem, je nachdem wie die Hauptsatzung geändert wird, Beschlüsse des Ausschusses für Stadtentwicklung bzw. der Ratsversammlung erforderlich sind.

Herr Book ergänzt, dass er die Grundsatzbeschlüsse wichtig findet, um den Gleichbehandlungsgrundsatz zu wahren. Er fragt nach, ob jeder Antrag/jedes Verfahren im Ausschuss für Stadtentwicklung diskutiert und entschieden wird und welche Möglichkeiten der Bürgermeister hat. Frau Rensmeyer erklärt, dass der Bürgermeister die Möglichkeit hat im Zuge einer Eilentscheidung den Antrag abzulehnen oder zu genehmigen.

Herr Brockmann fügt hinzu, dass in dringenden Fällen eine Sondersitzung eingebriefen werden kann.

Auf Nachfrage von Herrn Schneider erklärt Frau Rensmeyer, dass die Anzahl der Geschosse dementsprechend nicht nur über eine Änderung des Bebauungsplanes möglich ist. Auch im Rahmen des Bauturbos kann die Anzahl der Geschosse verändert werden.

Beschlussvorschlag

Es werden folgende Grundsatzbeschlüsse zur Anwendung des Bauturbos gefasst:

1. Zustimmung zu Befreiungen von der Art der baulichen Nutzung nach § 31 Abs. 3 i. V. m. § 36a BauGB

- Im Innenstadtbereich (s. Anlage 1) wird die Zustimmung zu einer Wohnnutzung oberhalb der Erdgeschosse in Mischgebieten, urbanen Gebieten und Kerngebieten grundsätzlich erteilt. Eine Nutzungsmischung in Mischgebieten muss nicht gleichgewichtig sein.
- In allen anderen Gebieten wird eine Wohnnutzung in Mischgebieten und urbanen Gebieten grundsätzlich zugelassen. Eine Nutzungsmischung muss in Mischgebieten nicht gleichgewichtig sein. Der Gebietscharakter darf auch ausschließlich vom Wohnen geprägt sein.

2. Versagung der Zustimmung bei Befreiungen nach § 31 Abs. 3 und vom Erfordernis des Einfügens nach § 34 Abs. 3b i. V. m. § 36a BauGB in Gewerbegebieten, Industriegebieten und sonstigen Sondergebieten

- In Gewerbegebieten, Industriegebieten und sonstigen Sondergebieten wird der Bauturbo in der Stadt Preetz nicht angewendet und die Zustimmung versagt.

3. Versagung der Zustimmung bei Befreiungen nach § 31 Abs. 3 und vom Erfordernis des Einfügens nach § 34 Abs. 3b i. V. m. § 36a BauGB bei Überschreitung der Orientierungswerte nach § 17 BauNVO

- Bei Vorhaben, die die Orientierungswerte nach § 17 i. V. m. § 19 BauNVO überschreiten, wird die Zustimmung zum Bauturbo versagt.
- Sind in einem Bebauungsplan höhere Werte festgesetzt, wird die Zustimmung versagt, sofern diese Werte überschritten werden.

4. Versagung der Zustimmung bei Abweichungen von Vorschriften des BauGBs nach § 246e BauGB i. V. m. § 36a BauGB bei Vorhaben im Außenbereich

- Bei Vorhaben, die sich im Außenbereich befinden, wird die Zustimmung nach § 246e BauGB versagt.

Abstimmungsergebnis: Dafür: 9 Dagegen: 0 Enthaltung: 0

TOP 6.3 Änderung der Hauptsatzung bzgl. der Zustimmung nach § 36a BauGB

2026/051/BV

Ohne weitere Diskussion ergeht folgender Beschluss:

Beschlussvorschlag

1. § 8 Abs. 1 IV der Hauptsatzung – Ständige Ausschüsse (Ausschuss für Stadtentwicklung) wird folgendermaßen ergänzt:

- Zustimmungen der Gemeinde nach § 36a BauGB im beplanten und unbeplanten Innenbereich

2. Die Verwaltung wird beauftragt, eine entsprechende Änderungssatzung zu erarbeiten und dem Haupt- und Finanzausschuss vorzulegen.

Abstimmungsergebnis: Dafür: 9 Dagegen: 0 Enthaltung: 0

**TOP 6.4 Zustimmung nach § 36a BauGB
Hier: Rosenstraße 2**

2026/052/BV

Frau Rensmeyer berichtet, dass zwei Anträge auf Befreiung bei der Stadt Preetz eingegangen sind. Dabei handelt es sich um einen Neubau, der in der Rosenstraße an der Ecke zum Hufenweg geplant ist.

Frau Rensmeyer ist der Meinung, dass sich das geplante Gebäude nicht in das umliegende Gebiet einfügt und empfiehlt daher, die Zustimmung nach § 36a BauGB zu versagen.

Herr Bussenius versteht die Bedenken der Verwaltung, ist jedoch für die Weiterentwicklung von Gebieten. Außerdem findet er es positiv, dass mehr Wohnraum geschaffen werden soll.

Herr Brockmann ist ebenfalls der Meinung, dass man grundsätzlich eine Weiterentwicklung zulassen sollte, jedoch nicht über den Baurisiko. Er hält ein geregeltes Bauleitplanverfahren für sinnvoller. Außerdem wird befürchtet, dass die Entwässerung in dem Gebiet problematisch sein könnte.

Herr Koll empfindet ein derartiges Mehrfamilienhaus an dieser Stelle ebenfalls als zu groß. Er könnte sich eine Doppelhaushälfte dort vorstellen, die ebenfalls für mehr Wohnraum sorgen würde.

Herr Lübke fügt hinzu, dass gerade ein Eckgrundstück sich in vielen Bereichen auswirkt und deshalb gerade dort geschaut werden muss, wie sich das Gebäude in die Umgebung einfügt.

Beschlussvorschlag

1. Die Zustimmung nach § 36a BauGB wird für das Bauvorhaben mit der **B-Nr. 56/2026** in Bezug auf

- a) die Überschreitung der Anzahl der Vollgeschosse
- b) die Überschreitung der GRZ und
- c) die Überschreitung der fiktiven Baugrenzen

versagt.

2. Die Zustimmung nach § 36a BauGB wird für das Bauvorhaben mit der **B-Nr. 57/2026** in Bezug auf

- a) die Überschreitung der Anzahl der Vollgeschosse
- b) die Überschreitung der GRZ und
- c) die Überschreitung der fiktiven Baugrenzen

versagt.

Abstimmungsergebnis: Dafür: 8 Dagegen: 1 Enthaltung: 0

TOP 6.5 Grundsatzbeschluss über die zukünftige Entwicklung des Grundstücks Lindenstr. 37 **2026/053/BV**

Herr Brockmann erläutert kurz, dass die Schule am Kührener Berg nach einem neuen Standort sucht und dafür der Grandplatz des Preetzer TSV in Frage kommen würde. Er berichtet, dass bereits Gespräche zwischen dem Kreis Plön, dem Preetzer TSV und der Stadt Preetz stattgefunden haben und dass der PTSV sich die Überplanung des Gebietes vorstellen könnte. Da es in der Vergangenheit häufiger Probleme mit der Entwässerung gegeben hat, soll dies vorab geklärt werden.

Herr Bussenius fragt, ob das Vereinsheim an einer anderen Stelle neu errichtet wird und ob der Bau der Schule sich auf die sportliche Entwicklung des PTSV auswirkt. Außerdem hat er Bedenken bezüglich der verkehrlichen Situation. Er befürchtet, dass die Johanniterbusse den Verkehr auf den umliegenden Straßen stark einschränken könnten. Herr Brockmann erläutert, dass man am Beginn des Verfahrens steht. Der konkrete Flächenbedarf ist noch offen und es sollte aus seiner Sicht sichergestellt werden, dass eine sportliche Weiterentwicklung des PTSV möglich bleibt.

Herr Koll spricht sich für den Standort auf dem PTSV Gelände aus. Er findet es wichtig, dass die Schule in Preetz bleibt.

Herr Hennig sieht es eher negativ, dass der Grandplatz neben dem PTSV-Heim überplant wird. Er fragt, ob die Möglichkeit besteht das bestehende Schulgebäude abzureißen und auf dem Grundstück ein Neubau zu errichten, was vielleicht günstiger wäre. Herr Brockmann erklärt, dass die Prüfung der Wirtschaftlichkeit nicht die Aufgabe der Stadt Preetz ist. Aufgabe der Stadt Preetz ist es zu entscheiden, ob die Errichtung der Schule an dem Standort städtebaulich wünschenswert ist. Am Ende entscheidet der Kreis Plön an welchem Standort die Schule endgültig errichtet wird.

Beschlussvorschlag

Der Ausschuss befürwortet den Neubau des Förderzentrums auf dem Grundstück in der Lindenstraße 37.

Abstimmungsergebnis: Dafür: 8 Dagegen: 1 Enthaltung: 0

TOP 7 Verschiedenes

Frau Rensmeyer berichtet, dass sich die Landesbauordnung im Hinblick auf Stellplätze geändert hat. Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Änderung der Landesbauordnung und des Brandschutzgesetzes am 05. Juli 2024 wurde der § 49 Abs. 1 um folgenden Satz ergänzt:

„Die Verpflichtung nach Satz 1 entfällt, wenn bei einem bestehenden Gebäude eine Wohnung geteilt oder Wohnraum durch Umnutzung, durch Aufstocken des Gebäudes oder durch Ausbau des Dachraums geschaffen wird.“

Daher soll in die Stellplatzsatzung eine klarstellende Regelung aufgenommen werden, die verdeutlicht, dass der § 49 Abs. 1 S. 4 LBO in Preetz keine Anwendung findet.

Im letzten Ausschuss wurde von Herrn Schneider der Wunsch geäußert, dass die digitalen Sitzungspakete wieder verschickt werden. Nach Rücksprache mit der zuständigen Stelle berichtet Frau Rensmeyer, dass aufgrund der vielen Nachsendungen in Zukunft keine digitalen Sitzungspakete versendet werden sollen.

Frau Rensmeyer berichtet, dass das Gebiet am Brunnenweg zur Kirchenstraße interessant für eine mögliche Nachverdichtung wäre.

Herr Bussenius fragt, ob es dort ähnlich wie an der Albrechtskoppel Probleme mit der Einleitungsmenge geben könnte. Frau Rensmeyer berichtet, dass der AZV in der Hinsicht zuversichtlich ist, dass die Entwässerung in diesem Bereich kein Problem darstellen sollte, da das Regenwasser voraussichtlich versickern kann. Eine Vorprüfung wird trotzdem durchgeführt.

Der Ausschuss spricht sich generell für eine Nachverdichtung und Aufstellung eines Bebauungsplanes aus.

In der Klosterstraße soll die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 60A weiterverfolgt werden. Dazu wurde bereits eine erweiternde orientierende Untersuchung durchgeführt, die zu dem Ergebnis gekommen ist, dass eine weitere erweiternde orientierende Untersuchung erforderlich ist. Diese erneute Untersuchung wird ca. 4.000 € kosten.

Frau Rensmeyer erklärt, dass die Aufstellung eines Bebauungsplanes zum Teil nicht mehr erforderlich sei, da das Wohnbauvorhaben auch im Rahmen des Baurubos genehmigt werden könnte. Allerdings befinden sich in dem Bereich auch Gemeinbedarfsflächen, die nicht nach den Regelungen des Baurubos nachverdichtet werden können. Insofern empfiehlt die Verwaltung, das Verfahren fortzuführen.

Herr Schneider wünscht sich das Verfahren in dem nächsten Ausschuss nochmal als offiziellen TOP.

Frau Rensmeyer weist auf die Öffentlichkeitsbeteiligung für die Ortsgestaltungssatzung am 06.05.2026 hin.

Außerdem berichtet Sie, dass im Stadtmagazin ein Hinweis bezüglich der Wärmepumpen in der Glindskoppel erscheinen soll.

Herr Koll schlägt vor, dass ein ähnlicher Hinweis auf der Homepage veröffentlicht werden könnte. Dort könnten sich die Bürger/innen informieren was zulässig ist und was nicht.

Zurzeit planen Studenten die Umgestaltung des Bugenhagenhauses, bzw. die Umgestaltung des Grundstückes, auf dem das Bugenhagenhaus steht. Die Studenten haben sich mittlerweile die Räumlichkeiten und das Grundstück angeschaut und beginnen mit der Planung.

Um 20:17 Uhr schließt Herr Bendfeldt den öffentlichen Teil der 15. Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung.

Wolf Bendfeldt
Vorsitzender

Femke Edler
Schriftführerin