



## Niederschrift

über die Einwohnerversammlung der Gemeinde Stakendorf (STAKE/EV/01/2024) vom  
25.04.2024

### Anwesend:

### Abwesend:

Beginn: 19:00 Uhr  
Ende 21:00 Uhr  
Ort, Raum: 24217 Stakendorf, Dorfstr. 30, "Alte Schule"

### Tagesordnung:

Vorlagennummer:

### - öffentliche Sitzung -

1. Eröffnung und Begrüßung
2. Aufstellung der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes Nr. 6 für das Gebiet „südlich der Straße Am Wulfsberg, westlich der Strandstraße und nördlich der Dorfstraße“
3. Verschiedenes

### - öffentliche Sitzung -

#### **TO-Punkt 1: Eröffnung und Begrüßung**

Bürgermeister Hansen eröffnet die Einwohnerversammlung um 19:00 Uhr. Er begrüßt die anwesenden Gäste sowie die Mitglieder der Gemeindevertretung, Herrn Blank als Städteplaner sowie Herrn Griesbach von der Verwaltung. Anträge zur Ergänzung der Tagesordnung werden nicht gestellt.

#### **TO-Punkt 2: Aufstellung der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes Nr. 6 für das Gebiet „südlich der Straße Am Wulfsberg, westlich der Strandstraße und nördlich der Dorfstraße“ hier: frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB**

Bürgermeister Hansen führt kurz in das Thema zur Planung des Neubaugebietes ein. Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan wurde bereits im November 2019 gefasst. Leider haben sich dann sehr schnell Probleme mit der Entwässerungsplanung ergeben, sodass

viel Zeit vergangen ist, bis das Thema geklärt werden konnte. Dann hat es auch noch ein Gerichtsurteil gegeben, das dazu geführt hat, dass neben dem Bebauungsplan auch noch eine Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt werden muss. Herr Hansen bittet sodann Herrn Blank die aktuelle Planung vorzustellen.

Herr Blank erklärt zunächst, dass vorgesehen war, gemäß § 13 b des Baugesetzbuches nur einen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufzustellen, um das Neubaugebiet zu planen. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes war demnach nicht erforderlich und auch auf eine Umweltprüfung mit einem Umweltbericht konnte verzichtet werden. Das Bundesverwaltungsgericht hat dann jedoch ein Urteil gesprochen, dass der § 13 b des Baugesetzbuches nicht mit dem EU-Recht vereinbar ist und dementsprechend nicht mehr angewendet werden darf. Aus diesem Grunde muss nun insbesondere doch eine Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgen und es muss auch eine Umweltprüfung durchgeführt und ein Umweltbericht erstellt werden.

Herr Blank erläutert den Entwurf der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 6 sodann ausführlich anhand einer Präsentation, die Anlage zum Protokoll wird. Die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes weist das Neubaugebiet als allgemeines Wohngebiet aus. Im Flächennutzungsplan wird lediglich die Grundnutzung des Gebietes ausgewiesen, die Details der Planung werden dann im Bebauungsplan festgesetzt. Der erste Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 6 wurde schon gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch den Behörden zur Stellungnahme übersandt. Insbesondere hat die Landesplanungsbehörde erklärt, dass der Bebauungsplan zu viele Wohneinheiten zulässt und dementsprechend eine Umplanung erfolgen muss. Aus diesem Grunde ist nun vorgesehen, das Baugebiet in zwei Bauabschnitten umzusetzen.

In der anschließenden Diskussion werden folgende Punkte bzw. Fragen angesprochen:

- Warum muss das Wohngebiet in zwei Bauabschnitten umgesetzt werden ? Herr Blank erklärt, dass die ländlichen Gemeinden, zu denen auch die Gemeinde Stakendorf gehört, gemäß dem Landesentwicklungsplan nur um 10 % ihrer vorhandenen Wohneinheiten wachsen dürfen. Die Landesplanungsbehörde hat festgestellt, dass die 10 % mit dem Bebauungsplan überschritten würden und deshalb eine Reduzierung der Wohneinheiten gefordert.
- Der Wendehammer sollte nach der Umplanung weiterhin ganz im Norden geplant werden, auch wenn er zum 2. Bauabschnitt gehört. Herr Blank erklärt hierzu, dass der Wendehammer in den Geltungsbereich des 1. Bauabschnitts des Bebauungsplanes aufgeführt sein muss, weil die Verkehrsfläche des 2. Bauabschnitts auch erst später gebaut werden darf. Der 1. Bauabschnitt muss zwingend eine Wendemöglichkeit enthalten, ansonsten würde u.a. auch das Müllfahrzeug nicht in das Neubaugebiet hineinfahren. Die Grundstücke des 2. Bauabschnitts können dann später durch einen Stichweg erschlossen werden.
- Gibt es auch öffentliche Parkplätze ? Ja, der Bebauungsplan setzt sowohl im 1. als auch im 2. Bauabschnitt öffentliche Parkplätze fest.
- Die Abwasserbeseitigung könnte durch eine Schilfkläranlage geregelt werden. Bürgermeister Hansen erklärt, dass die Abwasserbeseitigung aus dem geplanten Neubaugebiet völlig unproblematisch ist, das Abwasser wird in die Kläranlage der Gemeinde eingeleitet. Probleme mit der Entwässerung haben sich in der Ortslage ergeben, hier ist noch eine Teilsanierung erforderlich.

- Der Bebauungsplan sieht im 2. Bauabschnitt ein Leitungsrecht vor, darf dieses überbaut werden ? Die Fläche, auf der das Leitungsrecht eingetragen ist, darf zwar durchaus gepflastert und als Stellplatz genutzt werden, eine Überbauung mit einem Gebäude ist aber nicht möglich.
- Auf die Frage nach Gestaltungsvorschriften zu den geplanten Wohngebäuden erklärt Herr Blank, dass diese noch erarbeitet und der Gemeindevertretung zum Beschluss vorgelegt werden müssen.
- Zur geplanten Wärmeversorgung erklärt Herr Blank, dass es für das Neubaugebiet keine zentrale Wärmeversorgung geben wird, die Wärmeversorgung muss jeder selbst regeln.
- Solar- oder Photovoltaikanlagen werden in dem Neubaugebiet zulässig sein.
- Auf die Frage nach den Kosten pro qm Grundstück erklärt Herr Hansen, dass diese noch nicht feststehen. Es ist auch noch nicht sicher, ob die Gemeinde das Gebiet selbst erschließen oder aber an einen Erschließungsträger veräußern wird.
- Ob Ferienwohnungen als der Hauptwohnung untergeordnete Nutzung zulässig sein werden, muss noch entschieden werden, Zweitwohnungen sollen jedoch ausgeschlossen werden.
- Zum Standort des Wohnhauses auf dem Grundstück erklärt Herr Blank, dass es ein Baufenster für jedes Grundstück geben wird und innerhalb dessen muss das Wohnhaus dann stehen.
- Baumpflanzungen sollen nicht auf den privaten Grundstücken festgesetzt werden.

Herr Blank erläutert abschließend das weitere Verfahren zur 6. Änderung des Flächennutzungsplanes und zum Bebauungsplan Nr. 6. Der Entwurf der Planungen wird nun detailliert erarbeitet und nach dem Beschluss durch die Gemeindevertretung für die Dauer von einem Monat öffentlich ausgelegt. Die Unterlagen können dann nach vorheriger öffentlicher Bekanntmachung im Amt Probstei und auch im Internet eingesehen werden. Es besteht wieder die Möglichkeit, Anregungen zu den Planungen abzugeben. Die Gemeinde muss sich dann mit den Anregungen auseinandersetzen und eine Abwägung vornehmen. Auch die Behörden und Träger öffentlicher Belange werden die Entwürfe der Planung mit der Bitte um Stellungnahme bekommen und auch die von den Behörden vorgetragenen Anregungen müssen von der Gemeinde abgewogen werden. Nach dem abschließenden Beschluss zur 6. Änderung des Flächennutzungsplanes muss dieser zur Genehmigung beim Innenministerium eingereicht werden. Nach der Genehmigung kann dann auch der Bebauungsplan durch Bekanntmachung rechtskräftig gemacht werden.

### **TO-Punkt 3:            Verschiedenes**

Bürgermeister Hansen erklärt, dass er keine weiteren Punkte anzusprechen hat.

gesehen:

Hansen  
- Bürgermeister -

Griesbach  
- Protokollführer -

Sönke Körber  
- Amtsdirektor -