

Einwände zum Bebauungsplan 7

Gudow, Parkstraße

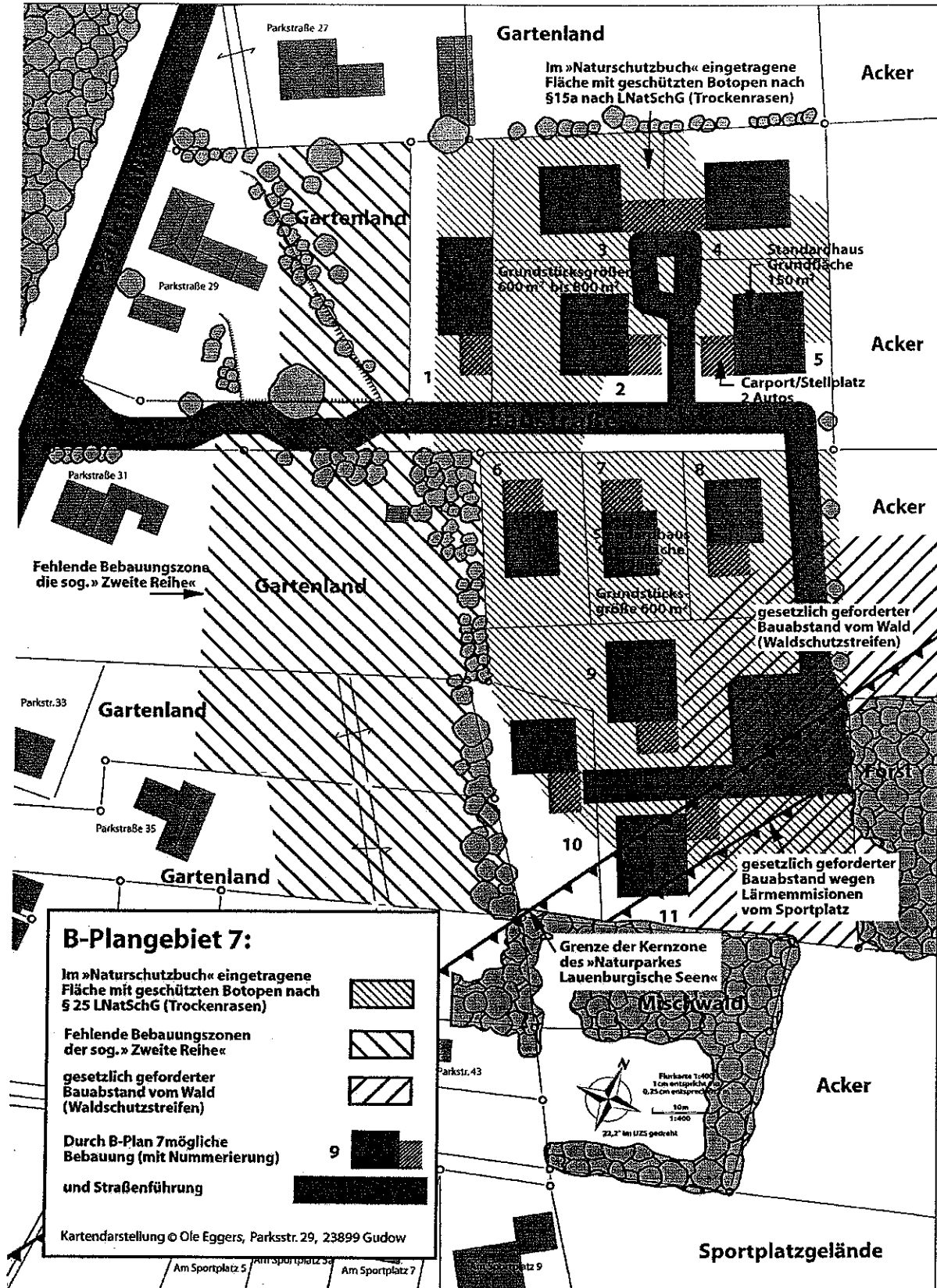
Flurstücke 82/2, 82/4, 82/5 131/81 und 80/4,

Geplante Erweiterung des Bestands
an Wohnflächen
auf 1.000 qm

Nr. 01/61-72/10
an der 1.000 qm Wohnfläche
auf 1.000 qm

Inhaltsverzeichnis:

Kartenübersicht B-Plangebiet 7	S.3
Einleitung	S.4
Einwände zur Begründung B-Plan 7 Gudow	
Allgemeine Grundlagen, Abweichung vom L-Plan	S.8
Planungsgründe und -ziele	S.10
Zustandsanalyse Bauland	S.11
Bedarfsanalyse	S.13
Kostenanalyse	S.14
Demographische Entwicklung	S.18
Zusammenfassung	S.22
Bebauung, Nutzung, Gestaltung	S.23
Grünordnung	S.28
Verkehrerschließung	S.30
Parkraum	S.30
Oberflächenentwässerung	S.30
Schutzgut Mensch	S.32
Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens	S.33
Schallschutz und Lichtimmission	S.34
Schallschutz	S.34
Lichtimmission	S.36
Monitoring und biologische Baubegleitung	S.37
Entwicklung Kompensationsfläche	S.37
Zeitablauf	S.38
Ameisen	S.40
Zusammenfassung	S.42
Boden	S.43
Umweltbericht-Prognose	S.45
Grünachse für Amphibien	S.48
Fledermäuse	S.50
Pflegemaßnahmen der Kompensationsflächen	S.51
Sportplatz	S.53
Kosten	S.54
Werteverlust	S.56
Literatur	S.57



Einleitung:

Die jetzige Auslegung des B-Planes 7 ist der vierte Anlauf in dem Versuch eine ökologische Perle Gudows mit einem komplett unzeitgemäßen, unnötigen und verfehltenneubauvorhaben zu zerstören.

Eine Bebauung des Gebietes Parkstraße Bebauungsplan 7 ist unseres Erachtens nach wie vor aus mehreren Gründen, die im folgenden ausgeführt werden, nicht genehmigungsfähig.

Neben den naturschutzfachlichen und städtebaurechtlichen Gesichtspunkten wollen wir in dieser Stellungnahme ein besonderes Augenmerk auf die Kosten-Nutzen-Rechnung für die Gemeinde Gudow lenken.

Die Gemeindevertretung konnte sich in den vergangenen Jahrzehnten immer darauf verlassen dass geplante Bebauungsvorhaben kurzfristig abgeschlossen werden konnten. Es gab immer genug bauwillige Neubürger. Diese Zeiten sind vorbei. Weitere Planungen bedürfen einer sorgfältigen Bedarfsanalyse damit es nicht zu Fehlplanungen wie z.B. in Zarrentin kommt.

Die voraussichtliche demographische Entwicklung unserer Gemeinde sowie anerkannte betriebswirtschaftliche Untersuchungen verdeutlichen die finanzielle Belastung die unseren Kommunalhaushalt mit Ihrer Entscheidung für ein weiteres B-Plangebiet entstehen können.

In unserer Stellungnahme zeigen wir mit einer offiziellen und einer eigenen Berechnungsgrundlage (s.S.17) auf, dass der **Gemeinde Gudow durch das Bauvorhabens laufende Kosten von mindestens 6.700,- € im Jahr entstehen**, die auf jeden Fall in den nächsten drei bis 5 Jahren mit keinerlei Einnahmen verrechnet werden können und auch in den Folgejahren nicht aufgefangen werden. Wegen der behördlichen Auflagen bezüglich der Ersatzflächen wird eine auch nur teilweise Bebauung an der Parkstraße gemäß Satzung erst frühestens 2012 zulässig. Auch nach Ablauf dieser Frist wird das Vorhaben für die Kommunalkasse haushaltstechnisch erst dann zu ausgeglichenen Verhältnissen führen wenn mindestens 26 Neubürger von außerhalb unserer Gemeinde in dem Neubaugebiet ansiedeln.

Ein von der Metropolregion Hamburg offiziell betriebener und von Fachleuten im Auftrag des Bundesministeriums für Forschung und Bildung entwickelter „Kostenrechner“ (www.was-kostet-mein-baugebiet.de) kommt auf ein ähnliches Ergebnis.

Mit dem Planungsträger, Karl Lehmitz ist bisher kein Erschließungsvertrag abgeschlossen worden. Deshalb ist noch gar nicht abzusehen welche zusätzlichen Kosten auf die Kommunalkasse zukommen werden. Es wird sehr vom Verhandlungsgeschick der Gemeinde abhängen, wie hoch die Folgekosten für die Gemeinde sein werden.

Noch hat der Planungsträger keinen Rechtsanspruch auf die Durchsetzung seiner Pläne. Sollte die Gemeindevertretung dem B-Plan 7 zugestimmen hat er diesen Rechtsanspruch auf die Durchsetzung seiner finanziellen Forderungen. Sollte der Erschließungsvertrag also nicht vor der dieser Abstimmung in der Gemeindevertretung abgeschlossen sein, begibt sich die Gemeinde Gudow in eine sehr schwache Verhandlungsposition und muß dem Planungsträger teure Zugeständnisse machen.

Und auch wenn diese Frage pietätlos erscheinen mag – ist der Gemeinde eigentlich ein Rechtsnachfolger für den Planungsträger benannt bei dem Todesfall des jetzigen Planungsträger worden? Eine Person die die Kommunalkasse von Risiken und Lasten durch die Erschließung und deren Folgekosten sicher freihalten kann?

Wir bitten Sie als Gemeindevertreter(-in) deshalb nicht allein aus dem Bauch heraus über die Bebauung eines schönen Fleckens Natur zu entscheiden sondern genau zu rechnen ob sich die Gemeinde eine Bebauung finanziell leisten kann:

Es sind aber nicht nur ökonomische Gründe die Sie abwägen sollten sondern auch städtebaurechtliche. Die Umweltauswirkungen der Bauplanung auf die Schutzgüter Orts- und Landschaftsbild werden von den Landschaftsplanern als „sehr erheblich“ bewertet. Er geht von "einem Verlust des aktuellen Orts- und Landschaftsbildes aus".

Eine Bebauung ohne die sogenannte 2. Baureihe so wie sie von dem Planungsträger vorgeschlagen wird, ist rechtlich auch gar nicht durchsetzbar für ein solches „Bauvorhaben in besonderer örtlicher Lage“. Die Baulücken von bis zu 80 m zwischen der Alt- und Neubausubstanz werden es dem Planungsträger vor Gericht schwer machen die rechtlich notwendige „innerörtliche Nachverdichtung“ darzustellen.

Einen großen Raum nimmt nach wie vor die naturschutzfachliche Fragestellung ein. Aufgrund der Vielzahl der vom Vorhabenträger eingereichten Gutachten wird niemand mehr widersprechen können dass durch das vorgesehene Vorhaben erst einmal ein Totalverlust an vorhandenen ökologisch hochwertigen Flächen eintritt. Inwieweit und in welchem Zeitraum die inzwischen akzeptierten Ausgleichsmaßnahmen zu einem gleichwertigen Ersatz dieser Funktionen führen können, können die beteiligten Gutachter im Vorwege nicht vorhersagen.

Diese Funktionen im Naturhaushalt zu erreichen wird schwierig werden, da das Gebiet von dem gutachtenden Biologen und dem zuständigen Landesamt mit der höchsten erreichbaren Biotopwertigkeitsstufe (5) bewertet wurde und als geschütztes Biotop gemäß § 25.1.3 LNatSchG in das Naturschutzbuch eingetragen wurde (s. Plan 5.3). Es sind mehr als 30 gefährdete Arten der Roten Liste und eine Vielzahl europaweit geschützter Organismen auf diesen Flächen heimisch. Durch die Bauleitplanung des B-Planes 7 Gudow sind landes- und europaweit seltene und gefährdete Lebensgemeinschaften von der Zerstörung bedroht.

Mit dem Bauvorhaben B-Plan 7 soll eine der ökologisch und landschaftlich wertvollsten Bereiche der Gemeinde Gudow ohne Not geopfert werden. Damit dies rechtlich möglich wird, ist es notwendig, dass Sie als Gemeindevertreter ein "erhebliches öffentliches Interesse" an der Bebauung dieser Flächen bekunden. Um Sie zu diesem Votum zu bewegen behauptet der private Bauträger, dass die Gemeinde Gudow ohne diese etwa 11 Bauplätze nicht über ausreichende Flächen verfügt um den zukünftigen Bedarf an Neubauten in Gudow zu decken. Der kommunale Flächenbedarf für Neubaugebiete ist aber wie nachfolgend belegt auch ohne die Bebauung des B-Plangebietes 7 in unserer Gemeinde mehr als ausreichend gewährleistet.

Die vorliegende Stellungnahme beschäftigt sich auch mit den letzten Abwägungen unserer Stellungnahmen die nicht oder sachlich falsch beantwortet worden sind.

Für den Fall einer Normenkontrollklage die wir gegen die Gemeinde führen müssen um die berechtigten Interessen der Bürger und der Natur in unserer Gemeinde zu wahren möchten wir von vornherein darauf hinweisen dass die getroffenen Aussagen unserer drei Stellungnahmen zu dem B-Plan 7 vom April 2006, März 2008 sowie April 2009 als bekannt vorausgesetzt werden und somit rechtlich weiterhin als gültige zu den weiter unten ausgeführten Darlegungen anzusehen sind.

In diesem Rahmen muß auch juristisch geprüft werden inwieweit die vom Bauvorhabenträger eingereichten rechtlich unverbindlichen Stellungnahmen für eine Beurteilung im Rahmen der Bauplanung herangezogen werden dürfen, während das von der Gemeinde Gudow in Auftrag gegebene rechtsverbindliche Gutachten (Schallimmission) welches zu dem Ergebnis kommt das eine Wohnbebauung in dem Bereich nicht möglich ist, keine Berücksichtigung findet.

Der gültige Flächennutzungsplan (F-Plan) von Gudow ist aufgrund gutachterlicher Mängel mindestens in Teilen rechtlich anzuzweifeln. Einem fachlich ausgebildetem Gutachter wäre die naturschutzfachliche Schutzwürdigkeit der Flächen auch schon 1998 im Rahmen der Landschaftsplanerstellung (L-Plan) der Gemeinde Gudow aufgefallen. Der F-Plan gründet sich auf die im L-Plan getroffenen Aussagen.

Eine ableitende Begründung warum die im L-Plan als Grünland, Gebüsch und Acker bezeichneten und damit als nicht bebauungsfähigen Außenbereichsflächen 2004 im F-Plan der Gemeinde Gudow mit einer Wohnbebauung belegt wurden konnte bisher nicht dargestellt werden. Der F-Plan muß sich aber zwingend aus dem L-Plan entwickeln.

Die Missachtung der Naturschutzwürdigkeit der Flächen im L-Plan konnte auch zu dem damaligen Zeitpunkt (1998) nur durch mutwilliges Wegsehen oder fachliche Inkompetenz erfolgen. Der Biotoptyp Trockenrasen ist seit den 80er Jahren des letzten Jahrhunderts in Schleswig-Holstein per se unter Schutz gestellt. Die Schutzwürdigkeit des Gebietes als Trockenrasen lässt sich für einen fachlich Ausgebildeten sogar nachträglich über die damals vorliegenden Luftbilder nachweisen.

Der vom damaligen Bauausschussvorsitzenden, Herrn Lehmitz beauftragte Landschaftsplaner des Landschaftsplanes von Gudow war Herr Holzer. Derjenige Herr Holzer dessen „Grünordnerischen Fachbeitrag“ zum B-Plan7 aufgrund offensichtlicher fachlicher Mängel vom Gemeinderat in 2006 zurückgewiesen wurde.

Ein L-Plan der von einem Gutachter angefertigt wurde der erwiesener Maßen fachliche Mängel in der Feststellung schutzwürdiger Flächen aufweist wird vor jedem deutschen Verwaltungsgericht Schwierigkeiten haben zu bestehen. Die Gemeinde Gudow sollte sich Gedanken machen in wie weit sie diesen Gutachter haftbar machen kann für die Mängel und Folgeschäden die durch diesen Mangel entstanden sein können.

Wir bitten die Gemeindevertreterinnen und Gemeindevertreter aus all diesen Gründen von den weiteren Planungen des B-Plans 7 Abstand zu nehmen.

In 2006 mußte die erste Begründung zum Bebauungsplan 7 vom Planungsbüro BSK wegen erheblicher Mängel der Planungsgrundlagen zurückgezogen werden. Die erneute Vorlage von letztem Jahr mußte ebenfalls in weiten Bereichen nicht nur naturschutzfachlich überarbeitet werden. Die nun dritte Vorlage lag nur unvollständig au. Die nun vierte Version lässt zwar eine in Teilen verbesserte Planungsgrundlage in naturschutzfachlicher Sicht erkennen. Die Ergebnisse genügen aber in einigen zentralen Punkten wie dem Amphibienschutz nicht den nötigen Anforderungen, als dass sie einen Eingriff in ein solch sensibles und schützenswertes System erlauben könnten.

Gleichzeitig ergeben sich mit der diesjährigen Begründung massive Verschlechterungen für uns Anwohner. Eine geordnete Oberflächenentwässerung wie sie noch 2008 vorgesehen wurde („Eine Versickerung des Oberflächenwassers auf den Baugrundstücken wird in dieser Satzung ausgeschlossen“, 2008) heißt es nun „Eine Versickerung von Oberflächenwasser ist möglich“.

Können Sie sich vorstellen was das heißt? 140 m Straße auf einem um fast sechs Meter ansteigendem Gelände (also mehr als 4% Steigung!!) ohne Gullys, ohne kanalisierte Abflussmöglichkeiten bei Starkregenereignissen. Soll unser Grundstück das sich bis zu 1,5 m unterhalb der geplanten Zuwegung befindet regelmäßig bei der Schneeschmelze und den häufigen Platzregen im Sommer absaufen? Man möge sich ein Bild davon machen welch ein See nach jedem Schauer auf der Parkstraße zwischen den Grundstücken 29 und 31 entsteht. Im Text werden Rinnen als Abflußmöglichkeit benannt. Wo sollen sich das darin gesammelte Wasser ergießen? Da scheint sich keiner der Planer einen Kopf gemacht zu haben.

Wir leben doch nicht in einem Entwicklungsland, da wird man solch einen planerischen Fehler eher vermuten. Diese unregelmäßige Entwässerungspraxis ist so mangelhaft und kurzsichtig dass sie juristisch keinen Bestand haben wird. Wir möchten Sie in diesem Zusammenhang darauf hinweisen dass die Gemeinde Gudow uns Bürgern gegenüber Kraft Gesetzes verpflichtet ist, das Oberflächenwasser geordnet abzunehmen.

Da unsere Kritik an diesem Bauplan nach wie vor eine Vielfalt von sachlichen, ökonomischen, naturschutzfachlichen und städtebaurechtlichen Aspekten umfasst, ist es notwendig die Einwände zu gliedern.

Im wesentlichen orientiert sich die Gliederung an der vorliegenden »Begründung zum Bebauungsplan Nr.7 der Gemeinde Gudow« vom März 2009.

Der Bebauungsplan stützt sich in weiten Bereichen auf den »Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 7 Gudow«, den grünordnerischen Fachplan, Faunistische Potenzialanalysen mit Darstellung der Kompensationsmaßnahmen, artenschutzrechtliche Prüfungen sowie den Stellungnahmen zu Lärmemissionen und Lichtimmissionen. Die Kritik zu den Einzelgutachten werden in den entsprechenden Kapiteln mit abgehandelt.

Abschließend sei auf eine der vielen Schlampigkeiten in der Ausführung der Begründung zum B-Plan 7 hingewiesen der aber in diesem Fall erwähnt werden muß da sie entscheidende Bedeutung besitzt: Gegenüber den Ausführungen von 2008 sind die Bauabschnitte A und B in den schriftlichen Ausführungen der Gutachter Greuner-Pönicke und Holzer vertauscht worden. Der südliche Bereich wird in den jetzigen Vorlage als Teilbereich A benannt. In der GOF und damit auch in der Vorlage der Satzung III »Darstellung ohne Normcharakter« ist allerdings die Planzeichnung von 2008 übernommen, in der der südliche Teilbereich noch mit »B« benannt wurde.

Bei der erneuten Vorlage des B-Planes 7 ist dieser Fehler in der Satzung (vertauschten Bauabschnittsbezeichnungen A und B) zu korrigieren, damit keine Unklarheiten gegenüber den Textteilen aufkommen können.

Abschließend fordern wir die erneute Auslegung des B-Planes 7 der Gemeinde Gudow da bei der erneuten öffentlichen Auslegung vom 12.5.09 bis 12.6.09 dem Auslegungsexemplar erneut wichtige Unterlage nicht beigelegt wurden.

Wie wir dem Grünordnerischen Fachbeitrag im Kapitel »Fauna« (S.11) entnehmen konnten, ist die dort eine »Vorprüfung zur FHH-Verträglichkeit zum Bebauungsplan Nr. 7 Gudow, Kiel «aufgeführt worden. Diese Unterlage ist nicht Bestandteil der Anlagen des Auslegungsexemplares im Amt Büchen gewesen. Es ist anzunehmen dass diese Unterlage eine wesentliche Grundlage zu den Aussagen über Beeinträchtigungen und Störungen in dem Planungsgebiet darstellt. Es ist zu erwarten dasss die entsprechenden Aussagen nicht mit den getroffenen Aussagen in der faunistischen Potenzialanalyse und den weiteren der Begründung zum B-Plan 7, Gudow beigelegten Unterlagen übereinstimmt, diesen eventuell sogar widersprechen. Solange für uns in diese Unterlagen kein Einblick zu erhalten ist, gehen wir von der Tatsache aus, dass dort wesentliche die Bebauung des Plangebietes betreffende Aussagen unterdrückt werden sollen die eine Bebauung unmöglich erscheinen lassen.

Die entsprechende Unterlage ist nicht öffentlich zugänglich und führt dazu, dass das jetzige Verfahren verfahrenstechnisch nicht weitergeführt werden darf. Sollte versucht werden dieses Verfahren trotz dieses Verfahrensfehlers weiterzuführen werden wir es mit rechtlichen Mitteln verhindern.

Die in der Begründung aufgeführte chemische Bodenuntersuchung von 2007 (Ing. Büro f. geotechn. Beratung, Barsbüttel) steht für die Beteiligten dieses Verfahrens ebenfalls nicht zur Verfügung. Sie ist nicht Bestandteil des Auslegungsexemplares im Amt Büchen gewesen. Wesentliche Aussagen die in dem Kapitel Boden in der Begründung zum B-Plan 7 getroffen werden und z.B. ein wesentlicher Bestandteil zum gewerteten Bodenvergleich des Eingriffsgebietes und der Ausgleichsflächen darstellen, fehlen dadurch.

Einwände zur Begründung B-Plan 7 Gudow:

Allgemeine Grundlagen, Abweichungen vom L-Plan

Das gültige "Landschaftsprogramm Schleswig-Holstein" von 1999 (S.103 ff.) empfiehlt den planenden Gemeinden dass "die städtebauliche Planung einer Zersiedlung der Landschaft entgegenwirken soll" und dabei zu beachten ist dass "nur weniger empfindliche und bedeutende Biotop in Anspruch genommen werden". Um die Ursprünglichkeit und die Identität der Landschaft sowie ihrer Dörfer zu erhalten, sollen landschaftlich wertvolle Räume ... von Bebauung und Infrastruktur freigehalten werden. Dies dient dazu, ihre Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie ihre ökologische Funktionsfähigkeit zu bewahren."

Aus den in der Einleitung genannten Gründen (Mangelnde Fachkompetenz des Gutachters bei der Erstellung des L-Planes) hat sich der B-Plan 7 nicht rechtmäßig aus dem am 10.9.04 genehmigten Flächennutzungsplan entwickelt. Die seit der Planfeststellung des L-Planes erlangten erheblichen Änderungen im Kenntnisstand über die ökologische Wertigkeit des Plangebietes haben auch in dem derzeit gültigen Flächennutzungsplan von Gudow keinen Niederschlag gefunden.

Hier ist insbesondere die fehlende Berücksichtigung eines den Großteil der entsprechenden Flächen einnehmenden Biotopes zu nennen, das nach §25 LnatSchG geschützt ist und seit nun schon Juni 2006 in der amtlichen Liste unter der Nummer 4418 5936 002 eingetragen wurde (s. Plan S.3). Eine Nachführung dieser erheblichen Veränderungen bezüglich der zu treffenden Zielaussagen des F-Planes der Gemeinde Gudow für den dort sog. „Ortsteil W5 zwischen Parkstraße und Neuland“ (S. 65) ist bisher nicht erfolgt.

Im Textteil zum F-Plan der Gemeinde Gudow heißt es noch: „muss beachtet werden dass die Realisierung dieser Wohnbaufläche (gemeint ist die des B-Planes 7) erst vorgenommen werden kann, wenn der jetzige Sportplatz keinen Bestand mehr hat“. Die Begründung dieser Aussage findet sich auf S.48 des F-Planes von Gudow. Dort heißt es zum Thema Sportplatz: „Die Lage des Platzes, der direkt an Wohngebiete grenzt führt zu Nutzungskonflikten. Die erforderlichen Dauerschallpegel werden ... hier nicht eingehalten.“ Soweit das Schallschutzgutachten des Ingenieurbüros für Schallschutz Ziegler aus Mölln. Dieses von der Gemeinde Gudow in Auftrag gegebene Gutachten findet bei den Ausführungen zum B-Plan 7 keine Erwähnung mehr ohne dass sich an den äußeren Umständen die zu einer Neufassung eines Gutachtens führen könnte etwas geändert hat (s. Kapitel Schallschutz und Lichtimmissionen).

Die ökologische Potenz des Gebietes ist für einen Fachmann sowohl aus der Ferne von der Parkstraße als auch aus Luftbildern sofort erkennbar. Bei einer fachlich ordnungsgemäßen Durchführung des Landschaftsplanes hätten die Gutachter dieses Biotop einwandfrei erkennen und darstellen müssen. Dieser inzwischen hinlänglich bekannte Mangel im Landschaftsplan kann heute nicht herangezogen werden um aufgrund fahrlässiger Fachgutachter und falschen Planungsgrundlagen, erkennbar kontraproduktive Handlungsziele fortzuschreiben.

In dem o.g. Landschaftsprogramm Schleswig-Holstein wird weiterhin festgestellt, dass "die Gemeinden innerhalb ihrer städtebaulichen Planung die verantwortungsvolle Aufgabe zu erfüllen haben, die vorrangigen Flächen für den Naturschutz nach § 15 LnatSchG mit einer entsprechenden Funktionszuweisung in die Flächennutzungspläne zu übernehmen."

Trotz Kenntnis dieser Tatsache seit Eintragung der Flächen vor drei Jahren in das Naturschutzbuch (29.6.06) ist eine Übernahme in den F-Plan bisher nicht erfolgt. Dieser Umstand ist als erheblicher Mangel anzusehen und wird von uns im Zweifel juristisch von der Gemeinde Gudow eingefordert. Nach Aussage der Kreisbehörde werden wir mit dieser Forderung vor einem Verwaltungsgericht gute Erfolgsaussichten haben. Im Resul-

tat kann das für die Gemeinde bedeuten dass der L-Plan für ungültig erklärt wird und eine Neuauflistung des L-Planes auf Kosten der Kommunalkasse notwendig wird.

Wir möchten an dieser Stelle ausdrücklich betonen dass wir Anwohner mehrmals gegenüber Bauausschußvorsitz, Bürgermeistern und Gemeindevertretern unsere Gesprächsbereitschaft mitgeteilt haben und uns nach wie vor mit der Gemeindevertretung lieber in Form eines „Runden Tisches“ auseinandersetzen wollen als vor Gericht.

Leider wurden die Vorschläge der Gemeindevertreter Meike (2006) und Meincke sen.(2008) bezüglich solch einer Instanz nie von der Gemeindevertretung in die Tat umgesetzt. Im Gegenteil: Das jetzige Verfahren lässt die Anwohner vermuten dass man hofft uns durch Finten auszuschalten. Anstatt nach ortsüblicher guter Gewohnheit die erneute Auslegung in den Gemeindkassen bekanntzugeben ist sie in der allerletzten Ecke der Büchener homepage zu finden. Auf der Gudower Seite steht unter der Rubrik Amtliche Bekanntmachungen: „Z.Zt. liegen keine aktuellen Bekanntmachungen der Gemeinde Gudow vor“ (5.6.09), die Bekanntmachung in der LN vom 28.4.09 war ein winziger Fünfzeiler der von uns erst gefunden wurde nachdem wir Frau Wegert vom Amt Büchen ausdrücklich zum Datum der Erscheinung befragt hatten. All das hinterlässt das Gefühl man wolle etwas geheim halten uns Anlieger für doof verkaufen. Es ist zu befürchten dass solch ein Verhalten seitens der für solche Handlungsweisen Verantwortlichen zu einer unnötigen Eskalation zwischen Anwohnern und Gemeindevertretung führt.

Auch bei der letztjährigen Abwägung der Einwände drückte sich das bearbeitende Planungsbüro um eine wichtige rechtliche Frage auf die wir hoffen diesmal eine juristisch haltbare Antwort zu erhalten: **Warum lässt sich der B-Plan 7 nur aus dem Flächennutzungsplan (F-Plan) der Gemeinde gemäß BauGB § 8.2., nicht aber aus dem dem F-Plan eigentlich zu Grunde liegenden Landschaftsplan (L-Plan) von 2003 entwickeln?** Dort sind die entsprechenden Flächen noch als Außenbereich mit Gebüsch, Grünland und Ackerflächen ausgewiesen.

Den genau dies fordert der verwaltungsrechtlich relevante Abs. 2.2 im "Gemeinsamen Runderlaß des Innenministeriums und des (ehemaligen) Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten zum Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht" des Landes Schleswig-Holstein von 1998. Insofern reicht die in den bisherigen Abwägungen unserer Stellungnahmen postulierte Aussage, dass „sich der B-Plan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt“ juristisch gesehen alleine nicht aus weil "auf Vorhaben im Außenbereich die Eingriffsregelung nach §§ 11ff. LNatSchG anzuwenden ist. Danach sind vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen...." (Gemeinsamer Runderlaß. Abs.7).

Anders ausgedrückt: Solange sich die Entwicklung des B-Planes 7 aus dem vorhandenen Landschaftsplan von Gudow nicht schlüssig erklären lässt, wird diese Bauleitplanung kein Bestand vor einem schleswig-holsteinischen Verwaltungsgericht haben können.

Wie das BSK in seinen Abwägungen der Einwände der Familie Hinsch/Schmidt (2006) auf S.35 richtig feststellt muß sich "der F-Plan nicht aus dem L-Plan entwickeln, er darf sogar von dem L-Plan abweichen, wenn keine besonders schwerwiegende Veränderung der Landschaft durch den F-Plan erfolgen".

Dieser Fall ist aber nicht gegeben da schwerwiegende Veränderungen zu erwarten sind. Der beauftragte Landschaftsplaner Holzer (Umweltbericht S.12) geht von "einem Verlust des aktuellen Orts- und Landschaftsbildes aus. ... Insgesamt ist der Eingriff auf dieses Schutzgut als erheblich einzustufen".

Wegen der bestätigten Erheblichkeit des Eingriffs kann sich der F-Plan im Umkehrschluß juristisch gesehen nicht aus dem L-Plan entwickeln.

In der Begründung für die Abweichungen vom Landschaftsplan ist das Interesse der Gemeinde "nach weiteren Wohngrundstücken die für eine Bebauung kurzfristig zur Verfügung stehen" als einziger Grund angegeben. Da es aber eine Vielzahl und Vielfalt

von teilweise sehr günstigen Baugrundstücken im Ortsbild von Gudow gibt, die für den Naturschutz und das Landschaftsbild keine negativen Auswirkungen bewirken, ist dieser Eingriff vermeidbar. Hier sei insbesondere auf die Willensbekundung der Gemeindevertretung Gudow in der Satzung zum B-Plan 9 vom 17.9.07 hingewiesen. Dort heißt es in der Begründung zum B-Plan, S.4: "Die Gemeinde geht davon aus, dass die städtebauliche Entwicklung auch ... über das Jahr 2010 hinaus an der Lehmraeder Straße erfolgt. Deshalb sind im Bebauungsplan 9 Verkehrsflächen vorgesehen, über die weitere Bereiche ... erschlossen werden können. ... die weitere Entwicklung erfolgt in nördlicher Richtung" also in Richtung Lehmrade.

Die weitere Argumentation der kurzfristigen Verfügbarkeit der Baugrundstücke des B-Plangebietes 7 ist ebenfalls nicht gegeben. Der erste Bauabschnitt darf gemäß des von dem Planungsbüros aufgestellten Maßnahmenplanes frühestens 3 Jahre nach Beginn der Arbeiten an den Ersatzflächen überbaut werden. Wahrscheinlich sogar später. Dadurch ist wenn überhaupt nur von einer möglichen „mittelfristigen Verfügbarkeit“ auszugehen.

Der Verkauf von den vorhandenen günstigen und familienfreundlichen Baugrundstücken im Ortsbild von Gudow verläuft mehr als schleppend. Seit mehr als einem Jahr wurde in dem größten Baugebiet Gudows an der Lehmraeder Straße kein weiteres Grundstück verkauft. 15 von den bisher möglichen 19 Bauplätzen konnten bisher keinen Käufer finden. Für jedermann ersichtlich scheint eine örtliche Überversorgung mit Neubaugebieten vorzuliegen.

Aus diesen beiden Gründen wird die Gemeinde Gudow vor einem Verwaltungsgericht nicht darstellen können dass sie auf den Standort des B-Plans 7 angewiesen ist.

Der südöstliche Teil des Flurstückes 80/4 ist gemäß Landschaftsplan Gudow innerhalb der Grenzen der Kernzone des »Naturparks Lauenburgische Seen« gelegen. Eine Abwägung mit diesem Schutzgut ist in den vorliegenden Planungsunterlagen nach wie vor nicht zu finden, obwohl diese Forderung in den Abwägung zu unserer Stellungnahme von 2006 als "richtig" anerkannt wurde. Wir fordern das Planungsbüro auf diesen Mangel nachzuarbeiten.

Planungsgründe und -ziele.

Wie im vorigen Kapitel dargestellt muß das Planungsziel der Bauleitplanung aus juristischen Gründen jede vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft unterlassen. Da der Gemeindevertretung von Gudow zum Zeitpunkt der Aufstellung des F-Planes wegen erwiesener gutachterlicher Mängel keine Mitteilung über die inzwischen festgestellte Naturschutzwürdigkeit des Kerngebietes des B-Planes 7 erhalten hatte, wurde der entsprechende Aufstellungsbeschluss im Dezember 2004 von ihr verabschiedet. Wir sind uns sicher dass dieses Votum nicht erfolgt wäre, wenn die Gemeindevertretung über die hohe ökologische Wertigkeit im Natur- und Landschaftshaushalt unterrichtet gewesen wäre.

Mit diesem neuen Kenntnisstand ist es nun um so wichtiger für die Gemeindevertretung zu prüfen ob nicht andere weniger sensible Flächen im unmittelbaren Ortsbild von Gudow vorhanden sind, die die Funktion eine weitere Bauleitplanung erfüllen können. Geprüft werden sollte ebenfalls die Frage ob es überhaupt einen weiteren städtebaulichen Bedarf für Neubaugebiete und damit für das B-Plangebiet 7 in Gudow gibt. Diese Fragen sind in den Abwägungen der Stellungnahmen von 2006 und 2008 nicht bzw. nicht angemessen berücksichtigt worden.

Die in der Abwägung zu unserer Stellungnahme von 2008 weiterhin aufgestellte Formulierung „die Bereiche (gemeint ist wohl Beratung) anderer möglicher übertragener Wohngebiete ist zur Zeit erst vorgesehen, wenn der Bebauungsplan Nr.7 durchgeführt

werden kann" ist rechtlich nicht haltbar da sie konträr zu dem "Gemeinsamen Runderlaß des Innenministeriums und des (ehemaligen) Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten zum Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht" des Landes Schleswig-Holstein von 1998 steht. Danach müssen von der Kommune zuerst alle Möglichkeiten ausgeschöpft werden um „vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen“.

Im Sinne dieser geltenden Verordnung ist die Gemeinde Gudow verpflichtet die Bauleitplanung nicht nach Nummerierung oder Zeitpunkt der Aufstellung abzuarbeiten sondern Planungen in ökologisch sensiblen Bereichen solange zurück zu stellen, bis es keine Alternativen mehr dazu gibt.

Wir stellen weiterhin fest, dass die Behauptung in der Begründung des B-Plans 7, dass aufgrund von Naturschutzbestimmungen "außerhalb der bisher im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Flächen keine anderen Flächen für eine Wohnbebauung zur Verfügung stehen" nicht zutrifft. In diesem Punkt scheint dem Planungsbüro eine ungenügend Potenzialprüfung vorzuliegen (s.og Begründung zum B-Plangebiet 9).

Zustandsanalyse Bauland:

Da sind zuerst einmal die aus regionalpolitischer Sicht wichtigsten Flächen zu nennen, die eine Innenverdichtung des Ortskernes von Gudow zur Folge haben.

Mal abgesehen von regelmäßigen Leerständen an Altbausubstanzen (z.Z. alleine 15 Gebäude in der Gemeinde die öffentlich durch Beschilderung zum Verkauf stehen) findet in diesem Zusammenhang der von der Gemeindevertretung am 21.4.08 bekannt gemachte Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan 12 „Schmiedekaten“ zwischen Haupt- und Parkstraße bisher keine Berücksichtigung bei den Abwägungen unserer Stellungnahmen.

Dieses im Volumen mit dem B-Plan 7 vergleichbare Bauvorhaben (mindestens 10 mögliche Bauplätze) ist heute schon insofern in die mittelfristige Bebauung eingeplant, als dass die Planung zur Neuregelung der Oberflächenentwässerung im Bereich "Neuland" auf diese zukünftige Bebauung Bezug nimmt.

Informell ist zudem bekannt dass die Familie Ernst Haack gewillt ist auf Ihren weitläufigen, zwischenzeitig nicht mehr genutzten landwirtschaftlichen Betriebsflächen im Ortskern von Gudow (Ecke Schulstraße – Hauptstraße) eine Nutzungsänderung und Bebauungsmöglichkeit zu prüfen. Welche weiteren Bauwünsche in den Köpfen und Schubladen Gudows liegen ist uns nicht bekannt.

Es ist aber davon auszugehen, dass sich bei einer intensiveren Nachfrage noch einiges finden lassen wird. Die Bereiche östlich des Ziegeleiweges/ Am Bruchfeld bis zum Stichelbach halten z.B. noch potenzielles Bauland vor das z.Z. noch nicht im F-Plan Erwähnung findet.

Vom Bauvolumen wesentlich größer einzuschätzen sind die oben schon angesprochenen Möglichkeiten die sich aus dem Baugebiet 9 Lehmraider Straße und seiner nördlich anschließenden Erweiterungsmöglichkeiten ergeben. Das Baugebiet 9 soll in zwei Abschnitten mit insgesamt 39 Einheiten bebaut werden. Die Kirchengemeinde hat bisher aber leider Probleme, Käufer für die 16 Baugrundstücke des ersten Bauabschnitt zu finden.

Wie sich auch aus der Begründung zum B-Plan 9 und der zugehörigen Planzeichnungen in der Satzung unschwer herauslesen lässt, ist aufgrund der geplanten Strassenführung eine Erweiterung dieses B-Plangebietes nach Norden nicht nur möglich sondern von der Gemeindevertretung sogar als städtebauliches Projekt favorisiert. Die dafür notwendigen Flurstücke sind ebenso im Eigentum der Kirchengemeinde wie die des B-Plangebietes 9.

Pastor Jürgens bestätigt diese Option ausdrücklich und äußert den Willen bei einer entsprechenden baulichen Nachfrage dieses neue Baugebiet zusammen mit dem Kirchenvorstand in die Bauleitplanung einzubringen. Diese von den Bauausschußmitgliedern

im Rahmen der Planfeststellung des B-Plangebietes 9 im Jahre 2007 schon diskutierte Option ist bei der planerischen Aussage zum B-Plan 7 nicht berücksichtigt worden.

Die Erweiterung des B-Plangebietes 9 nach Norden ist noch nicht im derzeit gültigen F-Plan festgelegt. Da der F-Plan, anders als ein B-Plan, keine Rechtskraft beinhaltet ist dieser Mangel kurzfristig durch einen entsprechenden Gemeindevertreterbeschuß zur Änderung des F-Planes zu bewerkstelligen. Im Verfahren der frühzeitigen Bürgerbeteiligung zum B-Plangebiet 9 im Bauausschuß der Gemeinde ist diese Möglichkeit ebenfalls zur Sprache gekommen und von den Ausschußmitgliedern befürwortet worden. Es spricht also weder von Kommunalvertreter-, Eigentümer- noch von Naturschutzseite etwas gegen die Bebauung der z.Z. als Acker genutzten Flächen, mit bis zu 40 weiteren Bauplätzen.

Baugebiet	Wohneinheiten maximal	Mögliche Neueinwohner
B-Plangebiet 9, 1.Bauabschnitt	20	50
B-Plangebiet 9, 2.Bauabschnitt	19	48
B-Plangebiet 12 "Schmiedekaten"	12	30
B-Plangebiet 8, Leerstand	2	5
Bauplätze "Bauhof Kehrsen"	4	10
Pot. Plangebiet nördl. B-Plan 9	36	90
B-Plangebiet 7	24	60
Summe	117	293

An der Lehmradler Straße liegt eine große, stille Reserve für die städtebauliche Entwicklung Gudows. Diese potentielle und wünschenswerte Erweiterung erfüllt schon alleine ohne die Erschließung des B-Planes 7 die von der heutigen Regionalplanung zugebilligten Einwohnerzuwachsrate Gudows. Der z.Z. in Beratung befindliche Landesentwicklungsplan (LEP) wird voraussichtlich nur eine Erweiterung von insgesamt 8%, entsprechend 50 Neubauten von 2006 bis 2025 zugelassen. Rechnerisch kommt diese Zahl durch den zugebilligte Einwohnerzuwachs zustande. $8\% \text{ von } 1.600 \text{ Einwohner} = 128 \text{ Neueinwohner}$. Planerisch wird die durchschnittliche Haushaltsgröße mit 2,5 Einwohnern berechnet. Entsprechend ist der Rechenweg $128 \text{ bewilligte Neubürger} : 2,5 \text{ (Haushaltsgröße)} = 51 \text{ Neubauwohneinheiten}$.

Dieses Zahlenspiel kann schon Ende 2009 mit dem Inkrafttreten des LEP für die Kirchengemeinde bedeutsam werden. Die Kirchengemeinde benötigt die Einnahmen aus den Grundstücksverkäufen dringend für die Renovierung unserer Kirche. Wenn der Gemeinderat den B-Plan 7 befürwortet, bedeutet diese rein rechnerisch dass eine spätere mögliche Erweiterung des Baugebietes der Kirchengemeinde nach Norden vom Kreis abgelehnt werden muß. Das gleiche gilt für den B-Plan „Schmiedekaten“ und die Bauplätze „Bauhof Kehrsen“ die eine planerisch gewünschte Verdichtung der Ortskerne ermöglichen. Drei von allen Seiten als uneingeschränkt gut geeignet befundene Flächen können dann nicht bebaut werden weil mit dem B-Plangebiet 7 ein aus ökologischer-, städtebaulicher-, sozialpolitischer- und kommunalfinanzieller Sicht problematischer Außenbereich Gudows zeitlich kurz zuvor bebaut worden ist.

Mit den B-Plangebiet 9 (Lehmradler Straße) und 12 (Schmiedekaten) liegen aktuell zwei Bauleitplanungen vor die den Bedarf in weiterer Zukunft vollkommen abdecken. In der Abwägung unserer Stellungnahme von 2006 wurde als Begründung für den B-Plan 7 noch formuliert das man durch dieses Baugebiet „günstige Bauplätze für junge

Familien" schaffen wolle. Diese Aussage wird jetzt nicht mehr getroffen, denn diese Begründung ist angesichts der niedrigen Grundstückspreise in Gudows vorhandenen Baugebieten nicht mehr haltbar.

Allen Beteiligten ist im Verlauf der letzten Jahre deutlich geworden dass allein die Erschließungskosten sowie die notwendigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen dazu führen dass die zu kalkulierenden Quadratmeterpreise im B-Plangebiet 7 deutlich höher anzusetzen sind als in allen anderen möglichen Baugebieten im Gemeindegebiet. Das aber spricht gegen den zuerst genannten und wichtigsten Planungsgrund in der Begründung zum B-Plan 7 (S.4 Abs.1). Hier ist der Befürchtung Ausdruck gegeben dass „immer weniger jüngere Familien Gudow nicht zum Wohnort wählen“. Junge Familien sind aber gerade diejenigen die die günstigen Baugebiete nachsuchen und für das B-Plangebiet 7 deswegen weniger in Betracht kommen.

Im B-Plangebiet 7 soll anscheinend ein anderes Klientel angesprochen werden. In der Abwägung unserer Stellungnahme von 2008 (S. 25 und 27) heißt es den auch das Bauland in Gudow nicht „an einer wünschenswerten Stelle zur Verfügung gestellt“ wird und weiter dass „Bauwillige verschiedener sozialer Schichten“ in der Lage sein sollen „in Gudow ein Bauplatz ... erwerben zu können.“

Wir halten also fest dass das B-Plangebiet an der Parkstraße ein exklusives Wohnbaugebiet werden soll. Der normale Bürger und erst recht jüngere Familien werden es sich aufgrund der hohen Preise nicht leisten können hier zu siedeln. Ist diese unsoziale elitäre städtebauliche Entwicklung von der Gemeindevertretung Gudows tatsächlich so gewünscht?

Aufgrund dieser Tatsachen fordern wir dass sich die Planungen der Gemeinde ernsthaft anderweitigen Planungsmöglichkeiten zuwendet und ortskernnähere Standorte der Gemeinde Gudow für eine Bebauung in Erwägung zieht. Mit diesen potenziellen und vorhandenen Bauplätzen kann der Zersiedlung des Ortsrandbereiches und der Zerstörung wertvoller Natur- und Landschaftselemente Einhalt geboten werden.

Bedarfsanalyse:

Entgegen den Ausführungen in den Abwägungen unserer Stellungnahme von 2006 und 2008 ist zu konstatieren dass der Gemeinde Gudow auch ohne ein B-Plangebiet 7 kurz- und langfristig mehr als ausreichend Flächen im Rahmen ihrer Gesamtentwicklung zur Verfügung stehen.

Die in der Begründung des B-Planes 7 und im Grünordnerischen Fachplan aufgestellten Behauptung, der unzureichenden "Deckung des allgemeinen Wohnbedarfes" in Gudow entspricht in absehbarer Zeit nicht den Tatsachen.

In der Abwägung unserer Stellungnahme von 2008 geht das dafür beauftragte Planungsbüro auch nur von einer „stagnierenden Einwohnerzahl in der Zukunft“ (s. dort S.26) aus. Unter dieser Bedingung ist Gudow, selbst wenn der Wohnflächenbedarf der Einzelhaushalte höher wird, in absehbarer Zeit überversorgt. (s. Tabelle Zustandsanalyse).

Auch der in der Begründung zum B-Plan 7 vermeintlich festgestellte Bedarf nach "kurzfristig zur Verfügung stehenden Bauplätzen" ist mit der 1.Ausbaustufe im B-Plangebiet 9 an der Lehmraider Straße mehr als gedeckt. Damit werden in den nächsten Jahren auch für weniger zahlungskräftige, bauwillige Bürger ausreichend Bauplätze zur Verfügung stehen. Die Begründung der Ausnahmeregelung eines Eingriffes in den Naturhaushalt nach § 43 (8) BnatSchG ist deswegen nicht zu akzeptieren, weil diese nur greift „wenn zumutbare Alternativen nicht gegeben sind“.

Für die Gemeinde Gudow ist es notwendig von den Planern des B-Plangebietes 7 eine städtebaulichen Bedarfsanalyse einzufordern, damit sie eine gutachterliche Grundlage

in der Hand hält, um das behauptete "erhebliche öffentliche Interesse" bei den abzusehenden juristischen Auseinandersetzungen begründen und nachweisen zu können.

Nach eingehender Beratung mehrerer Anwohner der Parkstraße mit dem Verwaltungsspezialisten Rechtsanwalt R. Nebelsiek, Hamburg, sind wir zu der Überzeugung gelangt dass im Falle einer Zustimmung des Gemeinderates zu dem B-Plan 7 eine juristische Anfechtung dieser Entscheidung in einem Normenkontrollantrag nach §47 I VwGo vor dem OVG Schleswig, beste Erfolgsaussichten haben wird. Hierzu wird u.a. die beantragte und z.Z. genehmigte Entlassung aus dem §15 LnatSchG (heute §25 LnatSchG) herangezogen die aus o.g. Gründen vom OVG zu prüfen ist.

Inwieweit der vom 10. bis 14.3.08 erfolgte Abriß der Scheune als unabhängig von der Bauleitplanung zum B-Plan 7 zu werten ist, ist dann ebenfalls zu prüfen. Sollte wir eine juristische Kausalität zwischen Abriß und planerischer Tätigkeit nachweisen können, erfolgte der Abriß der Scheune rechtswidrig und ist dann nach wie vor als ein umweltstrafrechtlicher Tatbestand zu werten. Solange dieses Verfahren noch nicht aufgenommen und abgeschlossen ist, ist das jetzige Fehlen der Fledermausquartiere juristisch irrelevant und muß bei der artenschutzrechtlichen Prüfung nach dem novellierten §43.8 BnatSchG weiterhin in gleichem Maße betrachtet werden wie die der anderen Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie.

Kostenanalyse:

Betriebswirtschaftliche Bilanzberechnungen des "Deutschen Institutes für Urbanistik" die 2008 im Auftrag des Bundesamtes für Naturschutz veröffentlicht wurden, ergaben dass "neue Wohngebiete für Städte und Gemeinden in Wachstumsregionen am Rande größerer Städte, mit Ihren Folgekosten in aller Regel zu einem Verlustgeschäft für den kommunalen Haushalt führen".

In dieser Studie werden ausschließlich die Kosten- und Einnahmeeffekte der Umwandlung von Freiflächen in Wohn- und Gewerbegebiete untersucht. Aus kommunaler Sicht werden Neubaugebiete gerne durch das Argument der zusätzlichen Einnahmen aus Zuwendungen durch Einkommenssteuern und den kommunalem Finanzausgleich begründet. Die Studie des Difu kommt zu anderen sehr deutlichen Ergebnissen: "Rechnet man die Kosten für die innere und äußere Erschließung und die Folgeinfrastruktur sowie mögliche zusätzliche Erträge aus Steuern und kommunalem Finanzausgleich ein, bleibt der Saldo bei einer Neuausweisung von Baugebieten meist negativ. Kommunen sollten sich deshalb auf die Innenentwicklung und die effiziente Nutzung der vorhandenen Infrastruktur konzentrieren" (Reidenbach, 2007).

"Kommunen sollten vor der Ausweisung neuer Baugebiete nicht nur die ökologischen sondern auch die ökonomischen Folgen analysieren. Dies verhindere Fehlinvestitionen und vermeide gleichzeitig neue Belastungen des Naturhaushalts", so die BfN-Präsidentin, Prof. Dr. Beate Jessel.

Sie empfiehlt den Kommunen deshalb eine fiskalische Wirkungsanalyse für alle größeren Bauprojekte. Die Studie des Difu baut auf Erfahrungen und Methoden aus den USA auf. Dort gehören Untersuchungen über die fiskalischen Wirkungen von Baulandausweisungen zum Planungsalltag.

Von Landesseite wird übrigens inzwischen schon geprüft ob die im System des kommunalen Finanzausgleichs vordergründig bestehenden Anreize zur Baulandausweisung nicht eliminiert und stattdessen Anreize zum Erhalt von Freiflächen geschaffen werden sollten. Das Innenministerium (2009) formuliert es so: „Wenn eine Gemeinde an der Nachfrage vorbei plant und ein zu großes Angebot schafft, dann bleiben die Kosten an ihr hängen. Langfristig kostet es sie dann auch noch, die Infrastruktur zu unterhalten. Im Endeffekt zahlen dann über steigende Gebühren alle Einwohner bei Fehlplanungen drauf. Umsichtige Bürgermeisterinnen und Bürgermeister werden wissen, dass die Zei-

ten vorbei sind, in denen die Grundstücke weggingen wie warme Semmeln und sich genau überlegen, was passiert, wenn sie an der Nachfrage vorbei planen. Sie werden das Wohl ihrer Einwohnerinnen und Einwohner im Auge behalten, damit sie auch zukünftig noch gut und günstig in der Gemeinde leben können.“ Weiter heißt es dort „Die Kommunen sollten nicht darauf hoffen, dass die Einwohnerzahlen (wie bisher) weiter steigen werden und sie sich gegen den Trend entwickeln können, wenn sie nur genug Wohnbauland ausweisen. Besser ist es, sich rechtzeitig auf zukünftige Entwicklungen einzustellen und sich fit zu machen für die Zukunft. Das sichert die hohe Wohnqualität in ländlichen Gegenden. Fehlplanungen und überzogene Erwartungen können die Entwicklung eher behindern, denn sie bergen erhebliche finanzielle Risiken für die Gemeinden und ihre Bürgerinnen und Bürger.“

„Wohngebietsausweisungen sind nur für kreisfreie Kernstädte sehr rentabel. Für kreisangehörige Kommunen, ob mit oder ohne zentralörtlicher Funktion belegt, geht von den Bilanzen jedoch ein kontraproduktives Zeichen aus. Baulandausweisungen rechnen sich für ländliche Gemeinden nicht“ (GUTSCHE/2004, 21).

Also mehr Einwohner heißt nicht automatisch bessere Bilanzen im Kommunalhaushalt. Es ist eher der Gegenteil der Fall.

Diese Wirkungsanalyse oder auch nur eine Kosten-Nutzen-Bilanz bezüglich eines B-Plangebietes wurde von der Gemeinde Gudow bisher nicht erstellt. Das beauftragte Planungsbüro behauptet in den Abwägungen zu unseren Einwänden von 2006 auf S.29 dass "über den Haushalt der Gemeinde Gudow zu erkennen ist, dass die Mehreinnahmen in Neubaugebieten durch Neubürger mit den entsprechenden haushaltsrelevanten Zuweisungen höher sind, als die anfallenden Wartungs- und Unterhaltskosten". Diese Behauptung ist durch nichts zu belegen. Im Gegenteil alle Fachleute erwarten für jede ländliche Gemeinde deutliche negative Auswirkungen durch weitere Neubaugebiete. Wie uns der Kämmerer des Amtes Büchen im April 2009 bestätigt, gibt es keine diesbezügliche Berechnung oder gar Bilanz die diese Aussage des Planungsbüros stützen könnte.

Es wurde uns in diesem Rahmen aber mitgeteilt, dass die Höhe der effektiven Schlüsselzuweisung im Rahmen des finanziellen Finanzausgleiches für die Gemeinde Gudow für 2009 bei nur etwa 260,- € liegt. Soweit die Einnahmenseite der Gemeinde Gudow. Im Folgenden wollen wir absehbare Ausgaben berechnen die die Umsetzung des B-Planes 7 bewirken werden.

Vorab zwei Faktoren die sich negativ in solch einer Bilanz niederschlagen werden, in der u.g. Aufstellung aber nicht berücksichtigt wurden.

Wenn z.B. aus einem Mehrgenerationenhaushalt in Gudow eine Generation innerhalb der Gemeinde in einen Neubau umzieht, gibt es keinen Cent mehr Landesmitteln aus dem Finanzausgleich. Es muß aber ein Mehraufwand an kommunaler Infrastruktur vorgehalten werden. Ohne auf diesem Gebiet Fachmann/frau zu sein, können wir uns vorstellen dass man in einer professionellen Kosten-Nutzen-Bilanz auch die Auswirkungen auf Faktoren wie Feuerwehr, Kläranlage, Verkehrsaufkommen, Lärmschutzwälle, Einrichtungen zur Oberflächenentwässerung, Bürgersteige, Fahrradwege mit einbezogen und eingerechnet werden müssen.

Offensichtlichen Kostenstellen für das B-Plangebiet 7 die der Gemeinde mittelfristig entstehen sind:

⇒ Die tatsächlichen Erhaltungskosten von Wegen die mit nicht gebundenen Materialien befestigt sind, wie es die Satzung des B-Planes 7 vorsieht sind verhältnismäßig hoch und dürften über dem vom Umweltbundesamt (HUCKESTEIN, 2004) angegebenen Mittelwert für gemeindlich genutzte Straßen ohne Schwerlastverkehr von 1,30 €/m² Straße und Jahr liegen.

Neben den Maßnahmen des betrieblichen Unterhaltes wird die Straßenbeleuchtung, das Schälen der Bankette sowie Straßenreinigung und der Winterdienst mit in diese Summe eingerechnet. Ausgehend von den Zeichnung in der Satzung des B-Planes 7 ist bei der Zuwegung mit einer einer Straßenbreite von 9,0 m und einer Straßenlänge von 140 m von einer Fläche von 1.260 m² auszugehen (Schnitt (A-A)). Der abknickende, verkehrsberuhigte Straßenbereich mit einer Länge von 50m und einer Breite von 5,5 m (Schnitt B-B) wird mit einer Fläche von 275 m² sowie der Wendehammer mit etwa 400 m² berechnet.

Pos.1. Straßenfläche insgesamt 1.700 m² á 1,30 € 2.210,00 €/a

⇒ Nicht eingerechnet sind dabei **Instandhaltungskosten für die Kanalisation und sonstige Versorgungsleitungen**. Hier wird entscheidend sein, wann die Erschließungsstraße mit ihrer Infrastruktur an die Gemeinde übergeht. Es ist davon auszugehen dass die Baufahrzeuge (Schwerlastverkehr) auf der in der Satzung vorgeschriebenen Straßendecke mit nicht gebundenem Material wie z.B. Klinker eine verheerende Wirkung auf das Pflaster und den Unterbau bewirken. Sollte die Übergabe der Straße also vor Abschluß der Errichtung aller Neubauten erfolgen kann man schon mittelfristig eine Totalsanierung mit 35.000,-€ einkalkulieren.

Im günstigsten Fall, sprich bei einer Übergabe nach allen Bautätigkeiten ist nach Timmermann et al (2008) eine Investitionsrücklage einzurechnen die den mittelfristigen Abschreibungskosten für eine Laufzeit von 30 Jahren zur Grundlage nimmt. Das macht ohne Inflationsberechnung

Pos.2. 35.000 € Herstellungsaufwand/30 Jahre Abschreibung 1.667,00 €/a

⇒ Für die laufenden Kosten der **Amphibienleiteinrichtungen** ist laut Begründung zum B-Plan 7 von 2009 die Gemeinde Gudow zuständig. Hier ist ein jährlicher Aufwand für die Pflege und Reparatur durch die Gemeindearbeiter sowie eine Investitionsrücklage für eine Neuanschaffung alle 10 Jahre zu kalkulieren.

Pos.3. Kosten Amphibienleiteinrichtung 450,00, €/a

⇒ Für die laufenden Kosten der **Pflege der öffentlichen Grünflächen** ist laut Begründung zum B-Plan 7 von 2009 ebenfalls die Gemeinde Gudow zuständig. Sie wird mit 12 Std/a eher zu niedrig kalkuliert sein. Auf dem sandigen Substrat bedürfen die frisch gesetzten Bäume in den ersten 3 bis 5 Jahren während der häufigen Trockenphasen zwischen April und September häufiges Wässern um anzuwachsen.

Pos.4 Kosten öffentliche Grünflächen 480,00, €/a

⇒ In der Begründung zum B-Plan 7 (§.38) wird festgestellt: "Grundsätzlich ist die Gemeinde ... verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen ... zu überwachen. Das heißt dass die dort ebenfalls aufgeführten notwendigen Aufträge zur Umweltüberwachung (biologisches Monitoring und biologische Baubegleitung) aus der Gemeindekasse zu bezahlen sind. Die Gemeinde muß selbst noch bis 5 Jahre nach Umsetzung des zweiten Bauabschnittes für diese Maßnahmen zur Verfügung stehen. Erst dann sollen die Monitoringmaßnahmen abgeschlossen sein.. Weil der 2.Bauabschnitt gemäß der grünordnerisch festgelegten Vorgaben frühestens in 5 Jahren umgesetzt werden kann laufen dadurch voraussichtlich bis 2019 Kosten für das Planungsbüro auf.

Pos.5 Kosten Umweltmonitoring 1.280,00, €/a

⇒ Der Kostenträger für die Pflege der 2,3 ha großen Ausgleichsflächen (Mahd, Entkusselung etc.) ist in der Satzung zum B-Plan 7 nicht festgelegt. In der Kostenschätzung des Grünordnerischen Fachbeitrages (§.40) wird allerdings ausdrücklich darauf hingewiesen

das „die Pflege- und Unterhaltungskosten hierin nicht enthalten sind“. Dementsprechend wird die Gemeinde für diese Flächen fürsorgepflichtig sein. Die anfallenden jährlichen Material- und Arbeitskosten sind laut der Stiftung Naturschutz Schleswig-Holstein nicht unter 600,- € im Jahr zu veranschlagen.

Pos.6 Kosten Ausgleichsflächen

650,00, €/a

Alleine diese Positionen belasten den Gudower Haushalt jährlich mit 6.740,- €. Dabei spielt es bei diesen Kosten keine Rolle ob das Baugebiet bewohnt wird oder unverkaufte Grundstücke vorhanden sind.

Wahrscheinlich kommen zu den von uns genannten Positionen noch weitere die von uns gar nicht erkannt wurden. So wird sich z.B. die vorzuhaltende kommunale Infrastruktur durch eine Erhöhung der Einwohnerzahl verändern. Entsprechende Kosten sind in der oben aufgestellten Summe noch gar nicht enthalten.

Ein von dem national anerkannten städtebaulichen Planungsbüros Gertz-Gutsche-Rümenapp aus Hamburg im Auftrag des Bundesministeriums für Forschung und Bildung in Auftrag gegebenes Programm („Folgekostenrechner“, www.was-kostet-mein-baugebiet.de) für die Metropolregion Hamburg das im Rahmen einer Informationsveranstaltung zur Neuaufstellung des F-Planes von Geesthacht am 28.4.09 vorgestellt wurde, kommt zu ähnlichen Ergebnissen. Nach deren Berechnungen (s. Datei „Folgekostenrechner.pdf“ im Anhang) ergeben sich alleine aus den Positionen 1., 2. und 4. im Laufe der nächsten 10 Jahre Kosten für den kommunalen Haushalt von Gudow von 459,- € pro Jahr und geplanten Neubauwohneinheit. Bei niedrig geschätzten 10 Wohneinheiten für das B-Plangebiet 7 ergeben sich Kosten von 4.590,- € pro Jahr. Mit den Kosten von 2.380,- € der Pos. 3., 5. Und 6. Die sich aus den notwendigen Kompensationsmaßnahmen entwickeln kommt man mit dieser als offiziell zu bezeichnenden Berechnung auf die etwas höhere Summe von 6.970,- €.

Ausgehend von der effektiven Schlüsselzuweisung im kommunalen Finanzausgleich von 260,- € ist der Zuzug von **mindestens 27 Neueinwohnern** in das B-Plangebiet 7 notwendig, damit es durch diese Bauplanung mittelfristig zu keinem Minus im kommunalen Haushaltsbudget kommt.

In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen dass die Gemeinde mit dem städtebaulichen Vertrag nach §11.1 BauGB keine Vorwegbindung eingeht und gesetzlich nicht verpflichtet werden kann einen daraus resultierenden Bebauungsplan aufzustellen. Der städtebauliche Vertrag zu dem B-Plangebiet 7 hat zudem in § 6 festgelegt dass eine Kündigung des Vertrages zu keinen Kosten für die Gemeinde führt.

Als mögliche Kündigungsgründe sind in diesem Paragraphen aufgeführt: Änderungen der Verhältnisse die sich seit Abschluß des Vertrages wesentlich geändert haben (hier die Eintragung des Gebietes in das Naturschutzbuch und die dadurch notwendige Änderung im F-Plan) oder um schwere Nachteile für das Gemeinwohl zu verhüten oder zu beseitigen (hier zu erwartende negative Haushaltsbilanz und der soziale Frieden in der Gemeinde durch erhebliche Anwohnerproteste).

Demographische Entwicklung:

Die Grundlagedaten des F-Planes für Gudow stammen in ihrem weitaus überwiegenden Anteil aus den späten 90er Jahren des letzten Jahrhunderts. In den letzten 5 Jahren wurden, zumeist unter der Federführung der Staatskanzlei oder des Innenministeriums von Schleswig-Holstein, eine Vielzahl von Gutachten erstellt (s. Literaturverzeichnis im Anhang) die die langfristige demographische Entwicklung Schleswig-Holsteins zum Inhalt haben. Konsens dieser Untersuchungen ist die Erkenntnis, dass unserer Region gesellschaftlich und ökonomisch schon innerhalb der nächsten Generation radikalen Veränderungen unterliegen wird.

Aufgrund der vorliegenden Daten (s.u.) versucht der vom Innenministerium aufgestellte Entwurf des Landesentwicklungsplan (LEP) mit einer Laufzeit bis 2025, die zukünftige Landes- und Raumplanung auf solide Füße zu stellen. Den Politikern aller Landtagsfraktionen ist mittlerweile klar geworden, dass die in den siebziger und achtziger Jahren gut funktionierenden Rezepte beim Neubau von Wohnraum und Straßen so heute nicht mehr funktionieren können. Die letzten drei Jahrzehnte waren noch geprägt von hohem Bevölkerungswachstum und einer sich kontinuierlich erhöhenden Anzahl der Haushalte. Beides Voraussetzungen die in Schleswig-Holstein so zukünftig nicht mehr gegeben sein werden.

Laut der Kieler Staatskanzlei (2004) "steigt die Bevölkerungszahl in Schleswig-Holstein bis ins Jahr 2011 landesweit zwar noch um 1,4% oder 40.000 Personen auf 2,86 Millionen an, sinkt dann ab 2012 bis zum Jahr 2050 mit jedem Jahr schneller um über 400.000 Personen auf 2,44 Millionen". Diese Bevölkerungszuwächse der nächsten drei bis vier Jahre werden im wesentlichen "das Umland der kreisfreien Städte und dem unmittelbaren Hamburger Rand bis 2010 betreffen, bevor sie auch hier sinken".

Seit 2007 erlauben die Zahlen der amtlichen Statistiken eine genauere Auflösung der Daten. Danach kommt es im gesamten Kreis Herzogtum Lauenburg bis 2015 im Saldo nur noch zu einem schwachen Bevölkerungszuwachs von etwa 1.600 Einwohnern (Statistisches Amt für Hamburg und S.-H., 2007).

Bevölkerungsvorausberechnung für den Kreis Herzogtum Lauenburg:			
Quelle: Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig Holstein, Nov. 2007			
	Bevölkerung am 31.12 Basis 2006: 186.911	Absolutes jährl. Wachstum Bezogen auf das Vorjahr	Relatives jährl. Wachstum Bezogen auf das Vorjahr
2008	187.900	+ 500 Einwohner	+ 0,27%
2015	189.500	+/- 0 Einwohner	+/- 0 %
2025	186.700	- 400 Einwohner	- 0,21 %

Zum Vergleich: der kreisweite Zuwachs lag zwischen 1987 und 2003 bei mehr als 31.000 Einwohnern (Klaus Mensing et al 2005). Die Kommunalpolitik ist dadurch an jährliche Bevölkerungswachstumsraten von fast 2.000 Einwohnern gewöhnt. Diese Zuwächse sind schon für die allernächste Zukunft unrealistisch.

Die Wissenschaftler können es sogar noch genauer formulieren: Um 2014, 2015 wird es ein Bevölkerungsmaximum geben, danach geht es kreisweit einwohner technisch drastisch bergab.

Diese kreisweiten Daten weisen für planerische Zwecke eine noch ungenügende räumliche Auflösung der zukünftigen Realität aus. Die Statistiker weisen deshalb in ihren Veröffentlichungen auf die starken regionalen Unterschiede innerhalb des Kreises hin. Es wird wenige Gewinner und viele Verlierer geben: Die Zuwächse sind nur in dem direkten und urbanen Umland Hamburgs zu erwarten. Das bedeutet, dass insbesondere Wentorf bis zu seinem planerischen Limit bebaut werden wird. Auch Geesthacht und Schwarzenbek werden voraussichtlich noch in den nächsten Jahren Zuwächse verzeichnen können. Die Situation des Unterzentrums Büchen wird dagegen schon kontrovers diskutiert.

Verlierer dieses Prozesses sind nach übereinstimmender Meinung der Landes- und Regionalplaner die ländlichen Bereiche im Norden und Osten des Kreises. Namentlich in den Bereichen der ehemaligen Ämter Ratzeburg-Land und Gudow-Sterley wird ein Rückgang der Bevölkerungszahlen von 5 % bis zu 15 % erwartet. Selbst die positivsten Prognosen gehen für diese Regionen bestenfalls von einer Stagnation der Einwohnerzahlen bei gleichzeitiger starker Alterung aus.

So sieht z.B. der Bauamtsleiter der Stadt Mölln, Herr Kuhmann "für die östlich des Kanals gelegenen Gemeinden beim besten Willen keine Chancen im Wettbewerb um Neubürger".

Der Vertriebsdirektor der Kreissparkasse Herzogtum Lauenburg, Christoph Herbers formulierte diesen Sachverhalt folgendermaßen: "Eine Nachfrage nach Häusern besteht hauptsächlich im unmittelbaren Speckgürtel von Hamburg" (Wentorf und Geesthacht). In den anderen Kreisbereichen "sei die Nachfrage dagegen vergleichsweise zurückhaltend und eher auf Altobjekte gerichtet denn auf Neubauten" (Lübecker Nachrichten, 14.10.07, S.25).

Alle Gutachter erwarten die eigentlichen demographischen Probleme erst für den Zeitraum nach 2020 wenn die überalterte Babyboomer-Generation ins Rentenalter kommt und langsam das Zeitliche segnet.

Schon in 10 Jahren, so die Erwartungen, wird sich die Alterspyramide im lauenburgischen um mehr als 5 Jahre nach oben verschieben und damit durchschnittlich in dem nicht mehr fortpflanzungsfähigen Alter über 50 Jahren liegen. 30 % der Bevölkerung wird dann mehrheitlich in Rente und über 60 Jahre alt sein. Das ist nicht die klassische Kundschaft für einen Hausbau.

Die Basis der Pyramide wird dagegen nach der übereinstimmenden Meinung der Statistiker wegbrechen. Der Bevölkerungsanteil der 15 bis 25-Jährigen im Osten des Herzogtums wird ähnlich der Situation in den Kreisen Ludwigslust und Nordwestmecklenburg in dem Zeitraum bis 2020 um 8 % bis 15 % zurückgehen (Kotte et al.). Dies betrifft in ähnlichem Maße alle ländlichen Bereiche Schleswig-Holsteins.

Aus dieser Erkenntnis heraus rät das Bildungsministerium in Kiel allen Schulverbänden sich auf einen Rückgang der Anzahl von Kindern und Jugendlichen zwischen 3 und 16 Jahren auf 80 % des Standes von 2002 einzurichten. Genau dies ist jetzt schon Fakt in der Grundschule Gudow. Für das neue Schuljahr 2009 wird mit 7 Anmeldungen zur 1. Klasse gerechnet. Das ist dann der dritte Jahrgang hinter einander mit weniger als 20 Einschulungen, einer Anzahl von Schülern die die Schulbehörde als Minimalgröße für den Erhalt eines Schulstandortes angibt. Gudow ist die letzte Kleinschule im Kreisgebiet. Ab dem Sommer 2009 wird die erste und zweite Klasse gemeinsam unterrichtet werden müssen. Aufgrund der hohen Ummeldungsrate von Kindern an Schulen in Büchen und Mölln werden wahrscheinlich auch die dritte und vierte Klasse zusammengelegt so dass es nur noch 2 Klassen an der Schule in Gudow geben wird. Es ist zu erwarten dass neben der Lehrkraft die in Erziehungsurlaub gehen wird eine weitere Lehrkraft zum nächsten Schuljahr abgezogen wird und dann neben Schulleiter nur noch eine Lehrerin verbleibt.

Die Zukunftsfähigkeit des Schulstandortes Gudow ist damit deutlich aufgezeigt.

Die Eltern schulpflichtiger Kinder, die sogenannten "Jungen Haushalte" (bis 45 Jahre), sind das stark umworbene Klientel aller Gemeinden. Sie sollen zu einen Neubau im Grünen und den Fortzug aus der Metropole Hamburg bewegt werden.

Wegen der geringen und weiterhin rückläufigen Geburtsraten sind inzwischen alle Kommunen darauf angewiesen zusätzliche Kinder und Jugendliche in ihre Kindergärten und Schulen zu bekommen, um diese kommunale Infrastruktur weiterhin vorhalten zu können. Deren Eltern stehen überwiegend mitten im Arbeitsleben und sind als steu-

erzählende Bürger ebenfalls gerne in den Kommunen gesehen. Nun ist die Ressource "Kind" nur noch sehr begrenzt vorhanden.

Wenn Gudow daran partizipieren möchte, steht die Gemeinde in direkter Konkurrenz zu Orten wie Mölln, Ratzeburg, Büchen und Zarrentin mit wesentlich umfangreicheren Angeboten sowohl schulischer Art aber im besonderen Maße auch in Freizeitangeboten für Jugendliche.

Diese sind in unserer Heimatgemeinde von kommunaler Seite sehr spärlich. Als Familie mit jugendlichen Kindern ist man ewig auf Achse um von den Angeboten der oben genannten Zentralorte profitieren zu können

Laut der Kieler Staatskanzlei nimmt "diese Altersklasse, die vorzugsweise Häuser nachfragen, in Schleswig-Holstein jedoch bis zum Jahr 2015 um rund 13 Prozent ab".

Die immer geringer werdende Anzahl stadtflüchtiger junger Haushalte sucht sehr gezielt einen Platz im Grünen ohne auf die Vorzüge der Metropole verzichten zu wollen.

Es gibt innerhalb dieser Gruppe laut soziologischen Untersuchungen (Mensing et al., 2005) zwei große Fraktionen: Wohlhabende Familien mit zumeist wenigen oder nur einem Kind die über ein überdurchschnittlich hohe Nettofamilieneinkommen verfügen und die wesentlich größere Gruppe der durchschnittlich verdienenden Familien mit mehreren Kindern. Diese letztere Gruppe bricht durch den Wegfall der Eigenheimzulage, der momentanen Wirtschaftskrise und den langfristig steigenden Energiepreise weg. Sie können sich die relativ großen Grundstücke mit Quadratmeterpreisen um 70,- € nicht leisten.

Demzufolge ist, entsprechend der Erfahrungen die die Gemeinde Zarrentin mit ihren Neubaugebieten macht, von einem relativ hohen Durchschnittsalter und einer geringen Kinderzahl in allen geplanten Neubaugebiet auszugehen. Dort wird erschlossenes Bauland für 48,- €/m² angeboten. Aufgrund der hohen Erschließungskosten durch die notwendigen Kompensationsausgaben werden die Quadratmeterpreise an der Parkstraße deutlich höher sein müssen als auf den für lauenburger Verhältnisse normalpreisigen Bauland der Kirchengemeinde im B-Plangebiet 9. Dementsprechend werden die kommunalen Einrichtungen Gudows wie Schule und Kindergarten von dem relativ teuren Baugebiet an der Parkstraße sehr wenig profitieren, weil dort eine wesentlich geringere Kinderdichte zu erwarten ist als an der Lehmraeder Straße.

Eine genaue Kostenanalyse des B-Plangebietes 8 "Am Knick" könnte darstellen wie viele Neubürger Gudow mit diesem Projekt gewonnen hat. Viele Grundstücke sind von Gudowern bzw, deren Nachkommen oder Heimkehrern gekauft worden. Zwei der zehn Grundstücke sind noch nicht bebaut. Eine betriebswirtschaftliche Bilanzierung erfolgte bisher nicht. Es ist aber davon auszugehen dass sie trotz sehr kurzer Zuwegung unter dem Strich negativ ausfällt weil auch dort hohe Investitionskosten wie das Regenrückhaltebecken und Lärmschutzwände wirksam sind.

Die Bautätigkeit hat im ganzen Kreis Herzogtum Lauenburg deutlich nachgelassen. Der Kreisobermeister der Baugewerbeinnung, Uwe Riewesell, beklagt eine erlahmte Nachfrage die auch 3 Jahre nach Wegfall der staatlichen Eigenheimförderung (Jan.2006) unter dem damals schon als historisch beschriebenen Niedrigstand von 2004 zurück bleibt. Noch präziser beschreibt es Sönke Voß, Vorstandschef des Baugewerbeverbandes Schleswig-Holstein: "Der private Wohnungsbau, die Haupteinnahmequelle des Baugewerbes ist (nach dem Abschaffung der Zulage) um fast 38% furchtbar eingebrochen" (Lübecker Nachrichte, 24.11.07, S.11)

Steigende Benzinpreise und die PISA-Diskussion lenken das Interesse von bauwilligen "Jungen Familien" vor allem auf die größere Orte im direkten Umland Hamburgs. Gute Nahverkehrsverbindungen zu den Arbeitsplätzen in der Metropole, vollwertige Nahversorgung, breitgefächertes Bildungsangebot vor Ort sind für viele die wichtigsten Aus-

wahlkriterien (Cordes, 2007). Aber auch auf eine ausreichende Kapazität im Bereich der beruflichen Ausbildung für die im Haushalt wohnenden Jugendlichen wird zunehmend Wert gelegt. Und immer mehr wird der angemessen bezahlte Arbeitsmarkt für die in der Regel gut qualifizierten Mütter als Wertmaßstab herangezogen. Die Standardanforderungen sind hier angemessen bezahlte Teilzeitarbeitsstellen in unmittelbarem Nahbereich.

Ländliche Kommunen, und das gilt im besonderen Maße für Gudow, können diesem Anforderungsprofil nicht Genüge leisten.

Die Folge lässt sich schon heute absehen: Junge Familien siedeln in ihrer überwiegenden Mehrheit in den Randbereichen kreisfreier Städte. Selbst Neubaugebiete im direkten Umfeld der Mittelzentren, wie z.B. Ratzeburg-Barkenkamp sind inzwischen bei Grundstückspreisen von unter 80,- € den Quadratmeter nur schwer verkäuflich. In Schwarzenbek und Geesthacht erzielt man dagegen noch Preise von 150,- €. In den unmittelbaren Randbereichen Hamburgs sind dagegen 200,- € zu realisieren (Lübecker Nachrichten, 14.10.07, S.25).

Die Bauplanung Gudows steht wie oben schon erläutert in mehrfacher Konkurrenz: Die Infrastruktur und die Versorgungsmöglichkeiten des ländlich geprägten Ortes sind im Vergleich zu den direkten Konkurrenten Mölln und Büchen ungleich geringer. Gleichzeitig besteht eine unglaubliche preisliche Konkurrenz im unmittelbaren Nahbereich von 10 km.

In den Neubaugebieten des Amtes Zarrentin, die ebenfalls in landschaftlich reizvoller Lage liegen, gibt es noch reichlich Bauland. Die Baulandpreise liegen hier zwischen 37,- €/qm im ländlichen Raum (Valluhn/Gallin) und 60,-€ im gut versorgten Zentralorten wie Zarrentin (Frau Hofmann, Bereich Bauplanung, 2008). Alleine das Neubaugebiet "Schaalseepark" in der Ortslage Zarrentin hält nach Angaben des Bauträgers, der SIGNA Bauges. aus Valluhn, noch 75 Bauplätze mit durchschnittlich 1000 qm vor.

In den letzten fünf Jahren konnten trotzdem nur 14 Grundstücke verkauft werden. Grundstücke mit Seeblick werden dort zu Preisen gehandelt die denen vom B-Plangebiet 9 in Gudow gleichen. Für alle Baugebiete im Amt Zarrentin beschreibt Frau Hofmann den Verkauf von Bauland als "sehr verhalten". Die vom Amt erwartete Zunahme der Bautätigkeit durch das an der A24 gelegene Logistikzentrum hat sich in keiner Weise erfüllt. Der typische Käufer der dortigen Baugrundstücke steht laut Frau Hofmann am Ende seiner beruflichen Karriere und sucht ein günstiges Altersruheplätzchen.

Laut der Kieler Staatskanzlei bedeutet "der demographische Wandel für die Wohnungswirtschaft einen Nachfragerückgang, da die Zahl der Haushalte schon ab 2015 insgesamt abnehmen wird. Weiterhin erfolgt eine Nachfrageverschiebung hin zu mehr älteren und kleinen Haushalten. Der Rückgang der Haushalte wird innerhalb der Wohnungswirtschaft eine Verlagerung vom Neubau hin zur Bestandserhaltung, Umbau und den selektiven Rückbau zur Folge haben. Das Land wird in Zukunft vermehrt auf kommunal zu erstellenden Wohnraumversorgungskonzepte dringen. Diese müssen bei Ihrer Erstellung verstärkt die demographischen Veränderungen (z.B. anhand von Wohnungsmarktbeobachtungen und -prognosen) berücksichtigen". Ein vordringlicher Wohnraumbedarf wird zukünftig nicht im Eigenheimbereich sondern vielmehr bei dem Sozialwohnungsbestand sowie in seniorenspezifischen Wohnangeboten (barrierefreie Kleinhaushalte auf niedrigem Preisniveau) gesehen.

Zusammenfassung Demographie und Wohnraumentwicklung:

Die Tendenzen der demographischen Prognosen sind inzwischen eindeutig. Der landesweite und vor allem der regionale Trend belegt die bevorstehende Schrumpfung und gleichzeitige Alterung der hier wohnenden Bevölkerung. Diese von einer Gemeinde nicht zu steuernde landesweiten Entwicklung wird Gudow schon innerhalb der nächsten 10 Jahre vor erhebliche strukturelle und finanzielle Probleme stellen. Während die Kosten für Infrastrukturen aufgrund von Energie- Sach- und Lohnkosten sowie politisch bedingten Sanierungszwängen immer weiter ansteigen, werden sich die kommunalen Einnahmen aufgrund des nicht mehr abzuwendenden Bevölkerungsrückganges und der Altersverschiebungen verringern.

Um die Entwicklung Gudows durch die kommenden schwierigen Jahrzehnte positiv zu beeinflussen ist es notwendig sich von den erfolgreichen Rezepten der 70er bis 90er Jahren zu lösen. Die Hoffnung der Kommunalpolitik dass alleine der wahrscheinliche Ausbau der Autobahnabfahrt für Gudow einen erheblichen Bevölkerungszuwachs hervorruft wird sicherlich enttäuscht. Ähnliche Erfahrungen mußten die Gemeinden rund um die Abfahrt Zarrentin in der Vergangenheit machen.

Das zukünftige Thema der Gudower Gemeindevertreter wird nicht mehr primär das zahlenmäßige Wachstum von Einwohnern sein, sondern den Erhalt und die Verbesserung der Lebensqualität und des Wohnumfeldes für die vorhandenen Wohnbevölkerung zu sichern um einer Bevölkerungsabwanderung entgegenzuwirken. Dies ist vor allem im Hinblick auf eine nachhaltige kommunale Kostenplanung notwendig.

Für die übergeordnete Landes- und Raumplanung liegt unsere Gemeinde in einem sogenannten »Vorbehaltsraum für Natur und Landschaft«. In dem als Entwurf vorliegenden und bis 2025 geltenden LEP gilt Gudow als »dünnbesiedeltes, abgelegenes Gebiet« innerhalb des »ländlichen Raumes«. Das Gebiet liegt weit entfernt von allen Siedlungsachsen und das B-Plangebiet 7 ist zudem außerhalb eines gedachten 10 km-Umkreises um das Mittelzentrum (Möln) gelegen und gilt deswegen noch nicht einmal als »potentiell entwicklungsfähig«.

In den letzten 10 Jahren lagen die Bevölkerungszahlen stabil zwischen 1.600 und 1.640 Einwohnern. Das LEP erlaubt Gudow voraussichtlich nur eine Zunahme der Bevölkerung von 8% oder 131 Einwohnern oder 52 Neubauten bis 2025. Selbst diese unrealistische Bevölkerungszunahme des allgemeinen Wohnbedarfes kann durch die beiden vorhandenen Neubaugebiete an der Lehmraeder Straße sowie der möglichen Verdichtungen im Ortsbild Gudows durch den B-Plan 12 »Schmiedekaten« abgedeckt werden. Die Hoffnung einiger Lokalpolitiker die Bevölkerungszahl unserer Gemeinde bis 2020 um 20% zu steigern ist nicht nur aufgrund der demographischen Prognosen absurd sondern darüber hinaus regionalplanerisch gar nicht erwünscht.

Aufgrund neuester wissenschaftlichen Untersuchungen aus den Bereichen Demographie, Soziologie und Ökonomie sollte Ihnen, als Vertreter(in) des Gemeinderates mit diesen Einwendungen verdeutlicht werden, dass die Umsetzung des B-Plangebiet 7:

1. aufgrund der zu erwartenden Bevölkerungsentwicklung nicht notwendig ist.
2. für die Gemeinde Gudow eine negative Kosten-Nutzen-Bilanz bedeutet.
3. keine positiven Auswirkungen auf die innere Entwicklung der Gemeinde hat.
4. zu erhöhten Leerständen in der vorhandenen Altbausubstanz und damit zu einer Verschandelung des Ortsbildes mit einhergehenden Werteverlusten führt.
5. Sozialen Unfrieden und langwierige juristische Auseinandersetzungen zwischen Anwohnern und Gemeinde provoziert.

Bebauung, Nutzung, Gestaltung:

Eine Verdichtung der Besiedlungsstruktur mag im Ortskern von Gudow sinnvoll sein, hat aber im ökologisch sensiblen Außenbereich aus städtebaulichen Gründen zu unterbleiben, zumal der städtebauliche Bedarf nicht hinreichend nachgewiesen werden kann.

Entgegen den Ausführungen des Planungsbüros schließt die Bebauungsplanfläche aus städtebaulicher Sicht nicht an die vorhandene Bebauung an. Wie in der Karte auf S. 3 dargestellt fehlt die sogenannte 2. Bebauungsreihe in dem Bereich des B-Planes 7 vollständig. In den Abwägungen zu den Stellungnahmen von 2006 von Peter Meyer findet diese Tatsache auch Beachtung. Hier wird vom beauftragten Planungsbüro festgestellt: **"Richtig sind die Ausführungen, dass es grundsätzlich keine zweite Bebauungsreihe in der Nähe des Bebauungsplanes gibt"**.

Gegenüber den in der Abwägung unserer Stellungnahme von 2008 vorgetragenen Argumentation bezüglich eines Vergleiches mit der Situation im B-Plangebiet 9 und den dort angrenzenden Altgrundstücken ist folgendes festzustellen:

Die durchschnittliche Flächengrößen der angrenzenden Grundstücke „Am Alten See“ sind gegenüber denjenigen der Anlieger des B-Plangebietes 7 deutlich kleiner. Unser Grundstück z.B. ist mit etwa 2.500 qm in der direkten Nachbarschaft eher durchschnittlich groß. Das mit Abstand kleinste Grundstück umfasst mehr als 2000 qm das größte knapp 4.000 qm (s. Karte S. 2). Die Häuser Meyer, und besonders Eggers, Hinsch/Schmidt und Schnakenbeck sind zudem sehr nahe an der Parkstraße gelegen und liegen teilweise auf verhältnismäßig schmal geschnittenen Grundstücken so dass eine mögliche Bebauung im Abschnitt B je nach Ausführung zu Bauabständen gegenüber der Altbau-substanz von 35m bis 50m führt und im zuerst auszuführenden Abschnitt A sogar 70m bis 90 m betragen kann.

Städtebauliche Verhältnisse wie sie „Am Alten See“ bestehen sind im Bereich des B-Planes 7 überhaupt nicht gegeben.

Die Einbindung des dortigen B-Plangebietes an das Ortsbild erfolgt des weiteren durch die sehr kurze Zuwegung von der Lehmraeder Straße. **Die Zuwegung des B-Plangebietes führt dagegen erst einmal über mehr als 80 m durch Gartenland bevor die erste bebaubare Fläche auch nur anfängt.**

Eine mögliche Bebauung in der 2. Reihe ist unter den gegebenen Umständen unter städtebaufachlichen Gesichtspunkten nicht möglich und ist vor Gericht auch nicht darstellbar weil die entsprechenden Grundstücke Anwohnern gehören die durch die Bank den B-Plan 7 ablehnen.

Die im 1. Absatz der Begründung angekündigte "Berücksichtigung der städtebaulichen Planung" ist in den weiteren Ausführungen der Begründung zum B-Plan 7 nicht zu finden obwohl im Umweltbericht konstatiert wird (Holzer, S.4) dass das Gebiet "eine hohe Empfindlichkeit hinsichtlich planerischer Veränderungen aufweist".

Die Schaffung einer von den Planern neu erfundenen und nicht weiter definierten Wortbildung dem „qualitativen Ortsrand“ ist unwissenschaftlich und unter den genannten Voraussetzungen unmöglich zu erreichen. Die Wahl der Worthölse "qualitativer Ortsrand" zeigt unseres Erachtens die Unsicherheit des Planungsbüros gegenüber dieser Thematik. Es ist den Planern nicht möglich eine isolierte Bebauungsstruktur, die die unnötige Zersiedlung hochwertigsten Naturraumes beinhaltet, positiv darzustellen. Da dies nicht möglich ist, zieht man sich auf den aussagelosen "qualitative Ortsrand" zurück. Ohne einen bewertenden Zusatz sind diese beiden Wörter sinnlos.

Auch der verzweifelte Versuch eine Neugestaltung des Landschaftsbildes als gleichwertig gegenüber dem Ist-Zustand zu beschreiben ist hilflos. Der jetzige Standort Trockenrasen zeichnet sich durch das Fehlen von Bäumen aus, da dieser Standort einem spontanen Bewuchs von Gehölzen aufgrund seiner episodischen Trockenkalamitäten nur sehr

schwer zulässt. Hier das Leitbild Baumbestand mit Einzelhausbebauung als Landschaftsbild einzuführen ist ähnlich skurril als wenn man die Neubewohner verpflichten würde Flachmoorbereiche auf ihren Grundstücken einzurichten weil diese Landschaftsstrukturen ebenfalls fleckenweise in der kulturhistorischen Wärmeheide genauso wie die jetzt vorgeschlagenen Einzeleichen und Birken zu finden waren.

Erhellend mag hier der eigens dafür erstellte Umweltbericht (Holzer, 2008) sein. Dort wird vorsichtig von einem "neu gestalteten Ortsbild" (S.17) gesprochen. Die Bewertung des neuen Ortsbildes findet man auf S.13. Hier heißt es mit den Worten von Herrn Holzer zusammengefasst: Die als ästhetisch empfundene räumliche Lage bedingt eine hohe Bedeutung für alle Menschen. **Durch die hohe Bedeutung dieses Landschaftsteils geht von einer Bebauung nicht nur ein hoher Verlust an landschaftlicher Qualität sondern auch eine erhebliche Beeinträchtigung aus.** Krasser kann man es doch gar nicht ausdrücken. Nach den Aussagen des Herrn Holzer bleibt uns, um in der planerischen Wortfindung zu bleiben, ein "qualitativ minderwertiger Ortsrand".

Folgerichtig haben die Gutachter den in der ersten Begründung von 2006 enthaltenden Satzbaustein (S.4) "Die vorgesehene Bebauung gliedert sich harmonisch an die vorhandene Bebauung an und rundet die Ortslage ab" ersatzlos gestrichen. Seitdem fehlt eine Bewertung des neuen geplanten Ortsbildes symptomatischer Weise komplett. Und selbst dieser zurückgenommene Absatz von 2006 war dem Landrat des Kreises Herzogtum Lauenburg in seiner Stellungnahme von 2006 zu dürftig, weshalb er in seinen damaligen Einwendungen für die "weitgehend fehlenden Bewertung des Landschafts- und Ortsbildes eine Ergänzung" einforderte. Diese Anregung sollte gemäß der Abwägung vom Planungsträger berücksichtigt und ergänzt werden. Dies ist bisher in den bisherigen Ausführungen immer noch nicht zu erkennen.

Holzer definiert die jetzige Fläche in dem Umweltbericht (S.12) als "Außenbereich". "Es handelt sich um eine Dorfrandlage, die durch einen harmonischen Übergang zwischen Bebauung und freier Landschaft geprägt ist". Insbesondere werden die vorhandenen, tief gestaffelten und großzügigen Grundstücke mit extensiv genutzten Bereichen, Gehölzstrukturen und vielfältigem Vegetationsmosaik positiv hervorgehoben.

Gerade weil diese tiefen Grundstücke so einen harmonischen Landschaftswert haben, wird das projektierte, kleinteilige Baugebiet neben der vorhanden offenen und großzügigen Siedlungsstruktur als isolierter optisch unharmonischer Fremdkörper wirken.

Es ist in diesem Zusammenhang noch einmal daran zu erinnern dass die Mindestgröße der Baugrundstücke bisher auf nur 600 qm festgelegt wurde. **Die Grundstücksgrößen der Neubauten entsprechen mithin nur 15% bis 30% der Altbausubstanz.** Alleine die verhältnismäßig geringen Grundstücksgrößen werden die isolierte Lage besonders betonen. Die Bebauungsstruktur führt damit unweigerlich zu einem optischen Bruch, einen disharmonischen Übergang zu den umgebenden Strukturen.

Die bisher vorgeschlagenen landschaftsplanerischen Maßnahmen umfassen vereinzelte Straßenbäume und einzelne Gartenbäume die die zukünftigen Bewohner in ihre Gärten stellen sollen. Der einzige Grünfaktor im öffentlichen Bereich ist ein zweireihiger Gehölzstreifen als Sichtschutz zu den Ackerflächen zu begreifen ist. Er bildet insofern eine Abgrenzung und keine Anbindung an das vorhandene Landschaftsbild. Anscheinend soll die Verschandlung des Landschaftsbildes mit diesen Gehölzstreifen verdeckt werden. Der Betrachter der von der Straße „Neuland“ auf das Ortsbild Gudow schaut soll mit solch einem Anblick nicht konfrontiert werden.

Eine Anbindung an die Landschaftselemente findet durch diese Maßnahmen weder im Westen noch im Osten statt. In der weisen Erkenntnis dass die vollständig fehlende Anbindung nicht zu verschleiern ist, versteigen sich die Planer in Ihrer Abwägung unserer Stellungnahme von 2008 in den Satz: „Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches ist nicht besonders groß, so daß eine unmittelbare Anbindung an vorhandene Strukturen nicht zwingend erforderlich erscheint“.

Damit versucht der Planer sich aus seiner Fachkompetenz und Verantwortung zu winden um seinen phantasielosen Maßnahmen mittels Straßenbegleitgrün eine scheinbare Berechtigung zu geben.

Dem o.g. Satz wird entschieden widersprochen. Ein Hektar Land ist erstens eine beachtliche Flächengröße und zweitens ist aus rechtlichen Gründen eine Anbindung an vorhandene Strukturen bei jeder Bauleitplanung erforderlich.

Eine neutrale Bewertung durch einen städtebauplanerischen Gutachter wird feststellen müssen dass eine gute Einbindung des Neubaugebietes mittels der vorgeschlagenen landschaftsplanerischen Maßnahmen, die gegenüber der Altsubstanz sehr enge Bebauung sowie die nicht existierende 2. Baureihe den bisherigen harmonischen Übergang vom Ortsrand zur Landschaft zerstört.

Wir fordern die Gemeindevertretung auf eine neutrale, gutachterliche städtebauliche Analyse zu beauftragen die die im Umweltbericht ausgeklammerten aber erforderlichen Bewertungen zur Umgestaltung des Orts- und Landschaftsbildes thematisiert. Maßgabe hierbei muß sein dass es Übergänge und keine Abgrenzungen gegenüber den vorhandenen Landschaftselementen geben muß.

Eine wirkliche Minimierung des Eingriffes in das Orts- und Landschaftsbild ist allein dadurch gegeben dass in der Satzung zum B-Plan 7 eine minimale Baugrundstücksgröße von 1.200 qm pro Wohneinheit vorgeschrieben wird und der Anteil von öffentlichen Grünflächen deutlich gehoben wird (s. Grünachse Amphibien).

Nach dem sinnentleerten "qualitativen Ortsrand" wird behauptet das schützenswerte Landschaftsteile erhalten werden. Dieser Satzbaustein ist gedankenlos aus der Begründung von 2006 übernommen worden als die Flächen mangels fachlicher Untersuchungen noch mit einer geringen ökologischen Wertigkeit beurteilt wurde. Durch die heute erlangten Erkenntnisse müßte es in der Begründung zum B-Plan 7 dahingehend richtig heißen "durch erhebliche qualitative und quantitative Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen soll versucht werden den Totalverlust geschützter Landschaftsteile zu kompensieren".

Durch die Öffnung des Geländes im April 2008 ist das gesamte Gebiet relativ gut erschlossen und wird von Hundebesitzern, Reitern, Jugendlichen und Wildtieren gerne besucht. Das Gebiet ist Abenteuerspielplatz für Kinder und Jugendliche und wird als Abkürzung zum Sportplatz von Fußgängern häufig genutzt. Die vormals eher mäßige Erschließung des Geländes ist durch den 2007 erfolgten Abbau der Umzäunung deutlich verbessert worden und wird jetzt ausgiebig von der Bevölkerung für Freizeit- und Naherholungszwecke genutzt.

Im Umweltbericht (Holzer, 2008) wird auf S.3 in der Landschaftsplanerischen Bewertung die Festsetzung einer niedrigen Grundflächenzahl (GRZ) gefordert, um die vielfältigen Beeinträchtigungen zu minimieren. In den Abwägungen unserer Stellungnahme von 2006 schreibt das beauftragte Planungsbüro (S.19) dass die Grundflächenzahl von 0,25 einen für Gudow ortsüblichen Wert darstellt.

Die GRZ von 0,25 ist dementsprechend als normal und nicht als niedrig zu bezeichnen und entspricht deswegen nicht den Anforderungen die der Landschaftsplaner Holzer festgelegt hat. Um den im Umweltbericht geforderten Bedingungen zu entsprechen ist eine niedrige GRZ von 0,125 als Obergrenze anzusetzen. Bei der geforderten minimalen Grundstücksgröße von 1200 m² ergibt sich dann eine gleich große bebaubare Wohnbaufläche je Baugrundstück (150m²) wie unter der Maßgabe 600 m² bei einer GRZ von 0,25.

Wir fordern den Gemeinderat deswegen auf die Grundflächenzahl (GRZ) in der Satzung im Text-Teil B des B-Plangebietes auf maximal 0,125 festzulegen. Da Garagen und

Stellplätze gem. §14 BauNVO keine Nebenanlagen sind ist ihre Grundfläche hier mit einzubeziehen.

In den Abwägungen der Einwände Peter Meyers von 2006 (S.1a) wird bestätigt dass die in dem Textteil der Satzung zum B-Plan 7 genannten "Festsetzungen so ausgelegt sind, dass sie ähnlich der Bebauung an der Parkstraße sind". Dies ist anhand der vorgelegten Festsetzungen bezüglich GRZ (s.o) und insbesondere der Firsthöhe nicht der Fall.

Die aufgrund der Satzung planbaren Häuser können wesentlich größer und höher gebaut werden als der Bestand. Der Charakter des bisherigen harmonischen Ensembles einer historisch gewachsenen Handwerksiedlung wird dadurch zerstört und überprägt. Der betroffene Teil der Parkstraße ist bisher durch großzügige Grundstücke und angemessen große, historisch gewachsene Häuser gekennzeichnet.

Die zwischenzeitlich um einen Meter auf 8,5 m Firsthöhe zurückgenommene mögliche Gebäudehöhe in der Satzung zum B-Plan 7 ist immer noch nicht als ortstypisch zu bezeichnen. Wegen des zur Parkstraße hin recht abschüssigen Geländes wird die tatsächlich sichtbar werdende Firsthöhe einiger Häuser durchaus über 9 m erreichen können, da die Bemessungsgrundlage laut vorliegender Satzung des B-Plangebietes 7 die „mittlere Geländehöhe“ des Grundstückes ist.

Die in dem B-Plan ermöglichten Hausgrößen sprengen die ortstypischen Verhältnisse nach wie vor. Bis auf unser Haus werden zwischen Eichenallee und der Straße „Am Sportplatz maximal Firsthöhen von 7,5 m erreicht.

Nach mündlichen Angaben maßgeblicher Haushersteller (Massa-Haus, OKAL, IBG-Haus) ist eine Firsthöhe für die üblichen Einfamilienhäuser die effektiv nur ein Vollgeschoß plus bewohnbares Dachgeschoß und Keller besitzen von 7,5 m vollkommen ausreichend. Diese Höhe entspricht der durchschnittlichen Firsthöhe in der Parkstraße.

In den Satzungen der B-Pläne 8 und) an der Lehmradler Straße sind bezüglich der Firsthöhen gar keine Aussagen getroffen worden. Anstatt dessen ist in beiden Fällen eine klare Regelung getroffen worden die besagt dass nur „Einzel- oder Doppelhäuser mit einer eingeschossigen Bebauung errichtet werden können“ Begründung B-Plan 8, S.4; Begründung B-Plan 9, S.5).

Wir fordern den Gemeinderat deswegen auf die Angaben zur Firsthöhe in der Satzung zum B-Plan 7 ersatzlos zu streichen und durch die übliche Formulierung: „Einzel- oder Doppelhäuser können in einer eingeschossigen Bebauung errichtet werden“ zu ersetzen. Alternativ fordern wir die Gemeindevertretung auf die zulässige Firsthöhe in der Satzung Text-Teil B auf 7,5 m zu begrenzen um den Charakter der Neubauten an das vorhandene Ortsbild anzupassen.

Sofern an den bisherigen Firsthöhen festgehalten werden soll, sind In der Planzeichnung der Satzung zum B-Plan 7 die Tiefen der Abstandsflächen und damit die eingetragenen Baugrenzen insbesondere zu den vorhandenen bebaubaren Grundstücken (122/83, 83/1, 82/4, 81/1, 80/1, 80/2, 79/2 und 79/9) nach §6 Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO) zu überprüfen.

Durch die bisher vorgegebenen Möglichkeiten bezüglich Grundflächenzahl und Firsthöhe wird das mögliche Erscheinungsbild der Neubauten nicht in die historisch gewachsene Parkstraße passen, die bis heute durch ein ausgeglichenes, harmonisches Ortsbild geprägt ist. Der betroffene Abschnitt ist vor mehr als hundert Jahren als eine Handwerkeransiedlung mit Gartenbauwirtschaft und Tierhaltung angelegt worden. Diese Qualität ist heute noch so gut erhalten das die Parkstraße mit Ihrer Bebauung integraler Teil des Tages des offenen Denkmals am 12.9.2004 war. Bei den öffentlichen Rundgängen wurde von Fachleuten die geschlossene Siedlungsform und ihre historische Bedeutung sowie die Notwendigkeit des Erhalts des Ortsbildes hervorgehoben.

Es ist uns nicht ersichtlich warum der sogenannte „Gehölzbestand“ auf den Flurstücken 79/9 und 79/10 die im Grünordnerischen Fachbeitrag mit einer hohen biologischen Wertigkeit ausgezeichnet wurde, in den weiteren Erläuterungen keine Erwähnung findet.

Der erwähnte „Gehölzbestand“ ist aus flächenhaft und weitestgehend einheimischen Baumarten zusammengesetzt und erreicht mit 14m bis 15m Wipfelhöhe die gleiche durchschnittliche Baumhöhe wie der benachbarte Fichtenforst, der in dem GOF als „Nadelwald“ mit mäßiger biologischer Wertigkeit bezeichnet wird. Ein Gehölz wird nach §2 Bundeswaldgesetz definiert entweder als Unterholz eines Hochbestandes (hier nicht der Fall) oder als lichte Baumgruppe oder Baumreihe was auch nicht der Fall ist. Dementsprechend haben wir es hier mit einem Waldtypus zu tun.

Warum es unterlassen wurde, diesem flächenhaften Baumbestand als „Mischwald“ in dem GOF aufzunehmen, gehört zu den dort üblichen Schlampereien.

Auch hier müssen wir allerdings von einem Vorsatz der Schlamperei ausgehen. Denn bei einer ordnungsgemäßen Definition des Flurstückes als „Mischwald“, müsste das südliche Gebiet des 1. Bauabschnittes mit einem zweiten „Waldschutzstreifen“ von 30 m in die Satzung aufgenommen werden was weitere drei Baugrundstücke nicht bebaubar erscheinen lässt. In den ausgelegten ausgelegten Dokumente ist davon nichts ersichtlich.

Laut Gemeinsamen Runderlaß des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom 29. Oktober 1996 (Amtsbl. Schl.-H. 1996 S. 759) ist ein Waldschutzstreifen nach § 32 Abs. 5 Satz 2 LWaldG i. V. m. § 9 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB) nachrichtlich in Bebauungspläne i. S. des § 30 Abs. 1 BauGB und Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB, ggf. i.V.m. § 4 Abs. 2 a BauGB-MaßnahmenG, zu übernehmen. Laut Verordnung bedarf es bei Bebauungsplänen oder sonstigen Satzungen einer ausdrücklichen Zulassung der zuständigen Baubehörde den angegebenen Regelabstand des Waldschutzstreifens zu unterschreiten.

Wir fordern die Gemeindevertretung auf diesen Mangel zu beheben, den als fälschlicherweise als Gehölz bezeichneten Baumbestand als Mischwald zu benennen und den notwendigen Waldschutzstreifen von 30 m in den B-Plan 7 zu übertragen.

Bedenken Sie bei den Abwägungen bitte außerdem welche Auswirkungen dieses Biotopes auf den Schallschutz bezüglich des geplanten Bauprojektes. Dieses Waldstück unterliegt keinerlei Bestandsschutz. Der Grundeigentümer, Herr Gosmann oder seine Nachfahren können zu jeder Zeit den Wald abzuholzen. Dann kann der vom Sportplatz ausgehende Lärm ungehindert nach Norden emittieren. Eine Bebauung ist dann auch nach der zurechtgebogenen Stellungnahme des TÜV Nord in großen Bereichen des B-Plangebietes unmöglich.

Grünordnung

Im Textteil - Teil B der Satzung zum B-Plangebiet 7, grünordnerische Festsetzungen sind ebenso wie in der Begründung zum B-Plangebiet 7 keine Angaben zu den Kostenträgern für die angegebenen Maßnahmen benannt. In dem Kapitel „Kostenschätzung“ in dem Grünordnerischen Fachbeitrag sind nur Summen für die Lieferung und Anpflanzung der Gehölze aufgelistet für die der Bauvorhabenträger aufzukommen hat. Wer übernimmt aber die Kosten für die Herrichtung der Flächen so dass man sie öffentliche „Grünflächen“ nennen kann, wer diejenigen für die Pflege des jungen Gehölzes damit es nicht gleich verdorrt? Da hierfür kein weiterer Etat bei dem Bauvorhabenträger ausgewiesen ist, soll diese Kostenstelle anscheinend die Gemeindekasse von Gudow übernehmen. Deswegen

fordern wir den Gemeinderat auf den Bauvorhabenträger für die entstehenden Kosten der Grünflächen bis zum Abschluß des 2. Bauabschnittes und der Übertragung auf die Gemeinde Gudow in der Satzung über den B-Plan 7 Text-Teil B festzulegen.

Insgesamt sind die in diesem Textteil aufgelisteten Anforderungen für den öffentlichen Bereich sehr mager. Bis auf die „zweireihige Anpflanzung“ die das Neubaugebiet nach Osten abgrenzt, finden sich keine weiteren öffentlichen Grünanpflanzungen. Die Maßnahme „öffentliche Grünfläche“ hat dementsprechend nur einen Wert von 700,- €.

Laut der Satzung zum B-Plangebiet 9 müssen dort „zur besseren inneren Durchgrünung“ insgesamt mindestens 54 großkronige, hochstämmige, standorttypische Bäume gepflanzt werden. „Die Mindestgröße der unbefestigten Baumscheibe darf 9m² nicht unterschreiten. Die Baumscheiben sind mit Baumschutzbügeln oder Holzpflöcken dauerhaft vor Befahren zu schützen“. Im Pflanzgebot für Laubbäume des B-Planbereiches 8 heißt es zudem noch „der durchwurzelbare Bereich sollte eine Grundfläche von 16 m² haben“.

Der Gesamtbereich des B-Planes 9 umfasst etwa 3,9 ha und ist damit ziemlich genau viermal so groß wie der Geltungsbereich zum B-Plan 7. In der GOF und dem Satzungsbeschluss zum B-Plangebiet 7 sollte analog eine Anzahl von 25% (entsprechend 13 Bäume) der im B-Plangebiet 9 zu pflanzenden Gehölze aufgenommen werden.

Wir fordern den Gemeinderat deswegen auf die Anpflanzung von mindestens 13 großkronigen, hochstämmigen, standorttypischen Bäumen (Eiche, Birke) entlang der Erschließungsstraße in der Satzung zum B-Plan 7 festzulegen. Die Mindestgröße der unbefestigten Baumscheibe darf 9m² nicht unterschreiten. Die Baumscheiben sind mit Baumschutzbügeln oder Holzpflöcken dauerhaft vor Befahren zu schützen. Der durchwurzelbare Bereich sollte eine Grundfläche von 16 m² haben.

Der als A-A gekennzeichnete Schnitt des Straßenprofils in der Satzung zum B-Plan 7 lässt erkennen dass die gesamte über 140 m ansteigende Strecke der Erschließungsstraße als verkehrsberuhigte Fläche dargestellt wird. Nach der Planzeichnung-A der Satzung scheint die gesamte Breite von 9 m aus Pflasterung bestehend. Zum Vergleich: die Parkstraße ist nur etwa in 4,5 m Breite versiegelt. Kein Grünstreifen, kein Baum, kein Strauch. Soll so eine landschaftliche Einbindung in das umgebende Gartenland erreicht werden? Eine Ausweisung von größeren öffentlichen Grünflächen ist hier notwendig und auch schon in Hinsicht auf eine amphibienfreundliche Ausgestaltung der Trasse nachzufordern.

Über 80 m verläuft die Erschließungsstraße im unteren Bereich durch Gartenland das von vier kleinen Kindern bis 8 Jahren bespielt wird. Unsere Erfahrungen mit der geschwindigkeitsbegrenzten Parkstraße lässt uns vermuten dass eine so übermäßig breite, abschüssige und gerade Trasse zu Geschwindigkeitsüberschreitungen verleitet und damit unsere Kinder gefährdet. Deswegen bedarf dieser Bereich einer phantasievoller Gestaltung und einer straßenbegleitenden Bepflanzung mit Bäumen um für eine Auflocke-

rung und partielle Beschattung zu sorgen. Mehrere Farbahnverschwenkungen (z.B. um die u.g. Weiß- bzw. Nordmantanne) sollten für eine natürliche Geschwindigkeitsreduzierung sorgen.

Besonders hinweisen möchten wir in diesem Zusammenhang auf den Erhalt von vorhandener Baumsubstanz. Hier ist an erster Stelle die von dem Planungsbüro als „landschafts- und ortsbildprägende“ Weißtanne hinzuweisen der von dem Landschaftspfleger Holzer eine hohe ökologische Wertigkeit zugeschrieben wird. In den Abwägungen unserer Stellungnahme (S.31) wurde uns von dem beauftragten Planungsbüro versichert dass „die Zuwegung in der Ausführung parallel zur Nordmantanne so schmal dimensioniert (wird), dass dadurch eine Beeinträchtigung der Nordmantanne ausgeschlossen werden kann“. Diese Aussage ist in der Planzeichnung-A der Satzung zum B-Plan 7 nicht wiederzufinden. Dies ist insofern wichtig da der Planungsträger, Herr Lehmitz vorigen Monat mit der Aufforderung an uns herangetreten ist große Teile dieses schutzwürdigen Baumes zu entfernen, was in den geforderten Ausmaß wenn nicht zu einem Absterben des Baumes so doch zu einer totalen Verschandlung seiner Substanz führen muß.

Wir fordern die Gemeindevertretung auf eine Gestaltung des ansteigenden Teiles der Erschließungsstraße mit einem schmal dimensioniertem, verschwenktem Straßenprofil, sowie ausreichenden und durchgängigen öffentlichen Grünflächen einzufordern und den Schutz von vorhandenen Strukturelementen festzuschreiben. Insbesondere der bislang eintönige, durchgehend 9 m breite verkehrsberuhigte Bereich muß stärker aufgelockert und darf nur zu möglichst geringen Flächenanteilen versiegelt werden.

In dem Zusammenhang müssen wir zum dritten Mal einwenden dass in der bisherigen grünordnerischen Planung eine **Ausarbeitung des Steilhangbereiches nördlich der geplanten Erschließungsstraße im Bereich der landschaftsprägenden Nordmantanne keine Erwähnung findet.**

Hier besteht eine steile Geländestufe von 1,3 bis 1,5 Metern zu unserem Grundstück. Für die geplante Erschließungsstraße müssten etwa 2 Meter auf dem Flurstück 82/5 angeschüttet und gegen Abrutschungen gesichert werden. Eine mineralische oder metallische senkrechte Spundwand oder dergleichen ist in diesem Fall aus unserer Sicht nicht zu vertreten, weil ein solcher Baukörper den bisherigen natürlichen Eindruck in unserem gesamten Hausgartenbereich optisch verschandeln würde.

In den Abwägungen zu unseren Einwendungen von 2006 wird auf S.29 fälschlicherweise festgestellt dass die entsprechenden Flächen außerhalb des Bebauungsplanes liegen und deshalb nicht mit Festsetzungen belegt werden können. Die genannte Fläche liegt aber auf dem Flurstück 82/5 und ist damit Bestandteil des B-Planes 7.

Wir fordern eine Berücksichtigung dieses Bereiches in dem Grünordnerischen Fachbeitrages ein, der die Herrichtung eines natürlichen Hangbereiches und eine Begrünung durch standortgerechte, einheimische Arten berücksichtigt und damit einen landschaftlich und optisch akzeptablen Übergang zu unserem Hausgarten schafft. Die Kosten für diese Maßnahmen sind von dem Erschließungsträger zu übernehmen.

Wir fordern die Gemeindevertreter zudem auf diese Maßnahmen im Hangbereich sowie den Kostenträger in dem Text-Teil B der Satzung zum B-Plan7 mit aufzuführen.

In dem Grünordnerischen Fachbeitrag ist an mehreren Stellen und insbesondere in der beigefügten Planzeichnung „Ersatzfläche – Konzeption/Maßnahmen“ die 1. Und 2. **Eingriffsfläche vertauscht worden.** Da diese Zeichnung in der Satzung zum B-Plan 7 unter III „Darstellung ohne Normcharakter – Ersatzfläche“ übernommen wurde, sind diese Angaben auch dort zu korrigieren.

Verkehrerschließung

Parkraum:

Der in die jetzige Begründung zum B-Plan 7 übernommene und unzureichende Satzbaustein "Parkraum wird in angemessener Weise berücksichtigt" sollte mindestens entsprechend der Vorschläge vom beauftragten Planungsbüros von 2006 überarbeitet werden.

Ausgehend von den 22 möglichen Wohneinheiten ist nach den üblichen planerischen Richtwerten mit einem Pkw-Aufkommen von 40 Stück sowie mit täglich 130 Fahrzeugbewegungen zu rechnen.

Die in den Abwägungen der Stellungnahmen von 2006 (hier Peter Meyer) angekündigten Vorschläge des beauftragten Planungsbüros zur Ordnung von Park- und Stellplätzen werden auch in der Begründung von 2009 nicht mehr erwähnt.

In der Abwägung wurde seinerzeit vorgeschlagen "die Festsetzung im Text Teil B aufnehmen, dass je Wohnung zwei Pkw-Stellplätze auf dem eigenen Grundstück zur Verfügung zu stellen sind". Z.Z. müssen bei einem Haus mit zwei Wohneinheiten nur 3 Pkw-Stellplätze nachgewiesen werden.

Wir fordern den Gemeinderat deswegen auf diesen Vorschlag vom beauftragten Planungsbüros von 2006 im Textteil B der Satzung des Bebauungsplanes mit aufzunehmen und je Wohnung zwei Pkw-Stellplätze festzuschreiben.

Im weiteren Text wird auf die vorzuhaltenden Parkplätze im öffentlichen Straßenraum nicht eingegangen. Danach ist davon auszugehen dass auf Parkplätze im öffentlichen Raum vollständig verzichtet werden soll. In Ihrer Abwägung unserer Stellungnahme von 2008 steht hierzu ein unverständlicher Satz auf S.29: "Vorgesehen sind öffentliche Stellplätze mit ca. 30% der möglichen Wohnungen innerhalb des Bebauungsplanes". Was wurde versucht mit diesem Satz auszudrücken? Ein entsprechender aussagekräftiger Passus fehlt in der vorliegenden Begründung zum B-Plan 7 nun vollständig. Insbesondere während der Bauphase (Handwerker) und an den Wochenenden durch Besucher einen Parkplatzmangel im Straßenraum der zu einem Ausweichen auf die Parkstraße führen wird.

Wir fordern die Gemeindevertretung deswegen auf für jedes im Bebauungsplan festgelegte Baugrundstück einen Parkplatz im öffentlichen Raum vorzusehen und dies in der Satzung Text-Teil B festzuschreiben.

Oberflächenentwässerung:

In der Ausführung der Oberflächenentwässerung ist gegenüber der Begründung des B-Planes 7 von 2008 ist eine wesentliche Verschlechterung für uns Anwohner in den diesjährigen Begründung zum B-Plan 7 festzustellen.

2008 heißt es in der Begründung (S.14) noch: „Eine Versickerung des Oberflächenwassers ... wird in dieser Satzung ausgeschlossen werden“ und weiterhin heißt es dort dass die Gemeinde zur geordneten Regenentwässerung des B-Plangebietes 7 Einrichtungen erstellt die das Regenwasser in den Vorfluter einleitet.

Von diesen Aussagen ist 2009 nichts mehr zu lesen. Die Feststellung des Grundwasserflurabstandes und der Wasserdurchlässigkeit der anstehenden Substrate war auch in 2008 schon bekannt. Da aber im Herbst 2008 offensichtlich wurde dass sich die Gemeinde Gudow in absehbarer Zeit eine „geordnete Regenentwässerung“ im südlichen Teil der Parkstraße nicht mehr leisten kann, wurden diese entsprechenden Textpassagen einfach klammheimlich ausgelassen und wir Anwohner sollen die sprichwörtliche Suppe nun auslöffeln.

Die ersten 140 m der Erschließungsstraße sind mit über 4% Steigung stark abschüssig und durch die vorgesehene Pflasterung weitestgehend wasserundurchlässig.

Bei der in der Satzung für diesen abschüssigen Bereich vorgesehene Straßenbreite von 9 m ergibt sich eine Niederschlagsmenge von 1.300 l je 1 mm Niederschlag. Bei einem sommerlichen Platzregen sind kurzfristige Niederschlagsmengen von 20 mm üblich. Mengen bis 60 mm Niederschlag möglich. Das bedeutet das innerhalb von vielleicht nur 10 Minuten 25.000 l bis 80.000 l die Erschließungsstraße hinunterströmen.

Zur Verdeutlichung das ist bei einem Schauer die Menge eines Tanklastwagens. Bei einem schweren Gewitter die Wassermenge von 4 Tanklastwagen die sich in unseren Garten und auf die Parkstraße ergießen.

Der Abfluß dieser Wassermengen sollen gemäß der Satzung des B-Planes alleine „durch flache Entwässerungsrinnen gewährleistet“ werden. Man kann sich leicht ausrechnen zu welchen Verhältnissen das bei auch nur kleineren Regengüssen führt. Im Abzweigungsbereich zur Parkstraße wird bei jedem Schauer ein großer See entstehen. Erodierendes Material wird dorthin gewaschen und verschmutzt die Straße immer wieder. Schneeschmelze und Starkregenereignisse werden die Rinnen überlasten und die schmutzige Wasserfracht wird sich in unseren tiefer als die Straße gelegenen Hausgartenbereich ergießen.

Ein geeigneter Vorfluter zur Aufnahme des Oberflächenwassers ist nicht vorgesehen. Aufgrund der Geländesituation wird sich dieses Wasser regelmäßig vor der Feldsteinmauer, die die Abgrenzung zum Tierpark bildet, stauen die Parkstraße überfluten und schließlich durch eine schon vorhandene Lücke in der Mauer über den Wanderweg in den Park rauschen. Auf dem Weg dorthin ist mit großen Erosionsschäden und Dreckablagerungen zu rechnen.

Hier liegt ein eklatanter Planungsfehler vor. Zumal die Gemeinde Gudow Kraft Gesetzes verpflichtet ist, das Oberflächenwasser geordnet abzunehmen. Im Zweifel ist hierüber eine Einigung mit dem Kreisbauamt zu führen. Da dieser Planungsmangel vermeidbar ist, werden die Anwohner eine Verbesserung der Situation ansonsten im Zuge einer Klage vor dem Verwaltungsgericht durchsetzen müssen. In diesem Zusammenhang möchten wir auf die Aussage des Bgm. Herrn Laubach von April 2009 hinweisen der den weiteren Ausbau der Regenwasserkanalisation in unserem Bereich der Parkstraße für die nächsten Jahre aus haushaltstechnischen Gründen für nicht möglich erklärt hat.

In den B-Plangebieten 8 und 9 wird die Ableitung des Regen- und Oberflächenwassers eindeutig in den jeweiligen Begründungen zu den B-Plänen geregelt und über Regenwasserleitungen über Regenrückhaltebecken in Vorfluter eingeleitet. Bei der Diskussion in der Gemeindevertretersitzung zum Satzungsbeschuß zum B-Plan 9 in 2007 haben die Gemeindevertreter mit großer Mehrheit und bei nur einer Gegenstimme von Herrn Bertau beschlossen, dass in der Begründung festgehalten werden soll dass „eine Versickerung von Oberflächenwasser auf den Grundstücken seitens der Gemeinde nicht erwünscht ist“. Und dies obwohl „eine Versickerung von Niederschlagswasser generell möglich ist (Begründung zum B-Plan 9, S.15)“

Wir fordern die Gemeindevertretung auf die Straßenentwässerung im B-Plangebiet 7 durch eine geregelte unterirdische Regenwasserkanalisation in der Satzung festzulegen. Die Festlegung darf sich dabei nicht auf einen möglichen späteren Ausbau der Regenwasserkanalisation der Parkstraße berufen sondern muß die aktuelle Situation berücksichtigen.

Bei allen Planungen sind maximale Regenmengen zu berücksichtigen damit auch bei Ausnahmeregenfällen die angrenzenden Gartenbereiche und der Kreuzungsbereich zur Parkstraße nicht in Mitleidenschaft gezogen werden.

Wie bei den B-Planungen 8 und 9 sind die technischen Bedingungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation (Amtsblatt Schleswig-Holstein, 1992 Nr.50, S.82) zu beachten

Schutzgut Mensch:

Als wir vor 5 Jahren unser Haus und Grundstück von der Familie Lehmitz erworben haben die nun als Bauprojektträger auftritt, war ein ausschlaggebender Kaufgrund die ruhige Dorfrandlage die wir jetzt so bedroht sehen.

Natürlich verursacht "Jede Ansiedlung von Menschen Lärm und Licht". Durch den Kauf dieses Grundstückes wollten wir uns aber genau diesem "Siedlungslärm als Alltagsgeräusch" möglichst wenig aussetzen.

Wenn Herr Holzer (Umweltbericht S. 4) uns vermitteln will dass durch weitere 130 Fahrzeugbewegungen direkt an unserem bisher geschützten Gartenbereich und mehr als 50 weitere Anwohner auf der Anhöhe über unserem Haus die am Wochenende ihren Rasen mähen wollen, keine erheblichen Auswirkungen durch Siedlungslärm zu erwarten sind, ist das wirklich lachhaft. Dieses Argument mag für eine urbane Umgebung ja gültig sein. Wenn wir uns in der Hafencity eingekauft hätten, wären weitere 130 Fahrzeugbewegungen vor unserem Balkon wahrscheinlich unerheblich. Aber der Unterschied zwischen unbesiedeltem Außenbereich und Neubaugebiet ist einfach zu eklatant als das wir sie hinnehmen wollen. Wir fühlen uns durch die zu erwartenden Lärm und Lichtimmissionen extrem belastigt und erwarten eine Neubewertung der Lärm- und Lichtimmissionen für die Anwohner.

Wir wollen die unbewölkten Neumondnächte am Teleskop und die lauen Sommerabende umgeben vom aromatischen Geruch des Thymians und dem Grillkonzert weiterhin genießen. Wir pflegen bereits eine gute und rücksichtsvolle Nachbarschaft. Wir haben keinen Bedarf an weiteren dann evtl. lautstark streitenden Nachbarn, die sich bei ausschweifenden Grillabenden und lautstarker Musik die natürlichen Geräusche verdrängen.

Die Parkstraße besitzt zum heutigen Zeitpunkt keinen öffentlichen Bürgersteig. Mit der Straße "Am Sportplatz" und "Sandkuhle" zusammen gibt es etwa 60 Häuser in dem Umfeld der Parkstraße. Bisher fanden wir Fußgänger und Fahrradfahrer immer einen Platz zum Gehen. Wenn nun weitere 20 oder mehr Wohneinheiten und 50 Pkws plus Besucherverkehr dazukommen wird mittelfristig der Druck wachsen einen Bürgersteig zu planen an dem wir Anwohner uns voraussichtlich finanziell beteiligen müssen (s. Hohe Luft, Hauptstraße). "Never change a running system." heißt da für uns die Devise. Bei dem Erhalt des jetzigen Status quo stellt sich diese Frage auch in zehn Jahren nicht.

Wir fordern die Gemeindevertreter deshalb auf den Anwohnern eine Gewährleistung zu geben dass wir in den nächsten zehn Jahren von Folgekosten durch einen durch das B-Plangebiet notwendig gewordenen Bau von Bürgersteigen freigehalten werden.

Gemäß des noch nicht abgestimmten Erschließungsvertrages zwischen der Gemeinde Gudow und dem Planungsträger Lehmitz geht die Erschließungsstraße zu einem noch nicht benannten Zeitpunkt in die Verantwortung der Gemeinde über. Es ist für die Gemeinde zu hoffen dass diese Übergabe erst nach der Bebauung des letzten Grundstückes erfolgt. Ansonsten ist mit hohen Folgekosten zu rechnen da die schweren Baufahrzeuge die die gepflasterten öffentlichen Verkehrsflächen komplett ruiniert haben werden. Das bezieht sich wahrscheinlich auch auf die unterirdische Infrastruktur wie Abwasser etc..

Wir fordern die Gemeindevertretung deshalb auf den Übergabezeitpunkt im Erschließungsvertrag sehr spät zu wählen und in der Satzung im Text-Teil B die ordnungsgemäße Übergabe inklusive einer unabhängigen Kontrolle der ober- und unterirdischen Teile der öffentlichen Verkehrswege festzulegen.

Nachdem die Erschließungsstraße in den Besitz der Gemeinde übergegangen sein wird, werden, entsprechend der Satzung der Gemeinde Gudow, Aufgaben auf uns übertragen die als ungebührliche und unbillige Härte aufzufassen sind da wir von der geplanten Zuwegung keinen Nutzen haben werden.

Aufgrund unserer Grundstücksgröße werden wir verpflichtet sein die Straßeverkehrs- und die Schneeräumpflichten für etwa 80 weitere Meter an der Erschließungsstraße zu übernehmen. Bisher sind es schon etwa 45 m entlang der Parkstraße und das grenzt schon an unsere physischen Kapazitäten. Wir sehen uns nicht imstande und werden uns weigern diese Pflichten für eine Strecke von mehr als 120 m Straßenfront auszuüben. Da wir im Falle eines strengen Winters eine Schneeräumung über diese Länge gar nicht gewährleisten können, müssten wir dafür dann sogar einen kostenpflichtigen Winterdienst engagieren. Auch eine gärtnerische Pflege des Randstreifens über solche eine Strecke ohne Bürgersteig ist ein nicht zu billiger Arbeitsmehraufwand.

Beim Kauf des Grundstückes war die geplante Erschließungsstraße ein nichtöffentlicher Grasweg. Wir werden durch die jetzt geplante Straße in eine Zwangslage versetzt die wir nicht verschuldet haben. Dadurch entstandene Mehrarbeit und/oder Kosten auf uns abzuwälzen ist unbillig und wird über die Jahre immer wieder zu Unfrieden führen. Im Zweifelsfall werden wir auch diesen Umstand juristisch prüfen lassen.

Wir fordern die Gemeindevertretung auf, mit uns und der Familie Hinsch/Schmidt (Nr 31) als weitere betroffene Anwohner (etwa 90 m Straßenfront zur Erschließungsstraße) ins Gespräch zu kommen um eine Lösung dieses Problems schriftlich zu fixieren.

Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Obwohl es in der Abwägung unserer Stellungnahme von 2008 auf S.30 heißt dass „der Hinweis auf das Baugesetzbuch aus der Begründung gestrichen und damit ist der Absatz ... insgesamt nicht notwendig“ ist, wurde dieses Kapitel trotzdem und im gleichen Wortlaut wie 2008 übernommen. Uns ist keine Bauleitplanung bekannt in der eine solche Maßnahme überhaupt Erwähnung findet

Trotz der o.g. Einlassung in den Abwägungen unserer Stellungnahme ist der Absatz im Wortlaut in die Begründung von 2009 übernommen worden. Ist dies wieder nur eine der Schlampigkeiten des ausführenden Planungsbüros? Da sich die entsprechende Textpassage trotz Bemängelung in allen der inzwischen vierten Auslegungsphase gehalten hat, müssen wir einen Vorsatz annehmen die uns inzwischen im allerhöchsten Maße beunruhigt da das hier genannte Verfahren nach §85 Abs. 5. (Enteignung) im Zusammenhang mit dem §176 Abs 4 (Baugebot) zu massiven Einschnitten in unser Eigentum führen kann. Wir sehen in der Formulierung eine manifeste Bedrohung unserer originären Eigentumsrechte. Wenn es bei sich bei dieser Androhung von Enteignung um eine gesetzliche Norm handelt muß sie nicht wie eine Art Folterdrohung in den Raum gestellt werden. Uns scheint es inzwischen als ob die Möglichkeit der Enteignung einen konkreten Hintergrund hat.

Wir fordern die Gemeindevertretung auf, auf den Absatz Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens entsprechend der Abwägungen zu unseren vorherigen Stellungnahmen gänzlich zu streichen.

In den Abwägungen zu unseren Einwänden von 2006 heißt es dazu noch, dass "die Ausführungen nur Hinweise zu den Möglichkeiten einer Gemeinde" darstellen, die sie aber nicht anwenden muß. Dieser Ein Absatz ist in anderen uns bekannten Bauleitplanungen nicht erwähnt. Wenn es bei sich bei dieser Androhung von Enteignung um eine gesetzliche Norm handelt muß sie nicht wie eine Art Folterdrohung in den Raum gestellt werden. Uns scheint es jetzt als ob die Möglichkeit der Enteignung einen konkreten Hintergrund hat..

Es ist für uns als Anwohner nach wie vor nicht ersichtlich zu welchem Zweck dieser Absatz mit in den Bebauungsplan 7 mit aufgenommen werden soll. Bei uns werden durch diesen Absatz die Vermutung gestärkt, dass hiermit präjudizierende Maßnahmen festgelegt werden sollen, die einen Einfluß auf unser Hab und Gut nehmen könnten. Wir fordern die Gemeindevertretung deshalb wiederholt auf, diesen Absatz gänzlich zu streichen.

Schallschutz und Lichtimmission

Schallschutz:

Mit der pauschalen Begründung dass der TÜV Nord ein seriöses Unternehmen sei, wurden unsere Einwände zu der schalltechnischen Situation am Sportplatz bei den letzten Einwandungen vom Tisch gewischt. Gegen diese Argumentation möchten wir uns als wissenschaftlich gebildete Menschen schwer verwahren. These und Antithese sind Grundbegriffe der Forschung. Es gibt kein Gutachten dass nicht durch veränderte Außenbedingungen in Zweifel gezogen und kritisiert werden kann. In diesem Fall sind die Bedingungen aber gleich geblieben. In diesem Fall ist es gute wissenschaftliche Praxis zu analysieren wie es zu zwei unterschiedlichen Urteilen kommen kann.

Es ist zu konstatieren dass der TÜV Nord sich begrifflich nicht an den Begriff "Gutachten" heran traut sondern eine "Stellungnahme" abgibt. Der wesentliche Unterschied in diesen beiden Wörtern liegt in Ihrer juristischen Belastbarkeit. Für Stellungnahmen muß der Autor keine Haftung übernehmen. Dies ist bei Gutachten anders. Sie gelten deswegen als gerichtsfest und haben juristisch einen wesentlich höheren Wert als Stellungnahmen. Das BSK sollte deswegen in den Abwägungen unserer Stellungnahmen nicht wie bisher irreführend von einem Gutachten sprechen.

Um eine Stellungnahme abzugeben bedarf es anders als bei einem Gutachten keiner Qualitätsprüfung. Der "Gute Name" TÜV täuscht hier über die erheblichen Fachmängel. Für uns hat nach wie vor das von der Gemeinde Gudow beauftragte Gutachten des "öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für Schallschutz", Dipl.Ing. V.Ziegler aus Mölln größeres Gewicht.

Herr Ziegler hat auf 18 Seiten und in 10 Anlagen im Rahmen der damaligen Aufstellung des Landschaftsplanes dargestellt dass nach der 18. BImSchV " auf die Realisierung dieser Wohnbaufläche (gemeint ist das damals noch nicht benannte B-Plangebiet 7) verzichtet werden muss, solange der Sportplatz Bestand hat" (Sportlärmuntersuchung der Gemeinde Gudow S.11).

Desweiteren ist das Büro Ziegler von der Gemeinde Gudow für alle bisher aufgestellten Bebauungspläne als Gutachter zum Themenpunkt Schallschutz berufen worden. Die Gemeindevertretung scheint also bisher keinen Grund gehabt zu haben an der Sachkenntnis des Büros Ziegler zu zweifeln. Dagegen ist der TÜV-Nord weder von der Gemeindevertretung sondern von Herrn Lehmitz jun. Beauftragt worden noch hat diese Organisation jemals ihre Kompetenz im Amtsbereich dargestellt. Erfahrungswerte ob ihrer Zuverlässigkeit sind im Kreisgebiet nicht bekannt.

Im Sachverständigenverzeichnis der Industrie und Handelskammern in Deutschland sind unter über 8600 registrierten öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen auch die Sachverständigen für Schallschutz benannt. Das Büro Ziegler ist dort zu finden. Der TÜV NORD Umweltschutz aus Hamburg finden keine Erwähnung.

Dadurch dass allein eine Stellungnahme des Vorhabensträgers zur Bewertung kommt während das von der Gemeinde beauftragte Gutachten nicht weiter herangezogen wird, liegt der Verdacht nahe, dass hier nicht objektiv gearbeitet wird.

Wie Herr Ziegler sagt, habe er sich geweigert ein zweites Gutachten zu erstellen da er sich auf diese Weise unglaublich macht. Ohne Änderung der äußeren Bedingungen würde er innerhalb eines halben Jahrzehntes nicht zu anderen Schlüssen kommen können. Dies ist im Falle des Sportplatzes eindeutig der Fall. Er ist aus diesem Grund auch nicht bereit für die Anwohnerinitiative ein "Gegengutachten" zu der Stellungnahme des TÜV-Nord zu erstellen. Nach seiner Aussage sind mit seinem Gutachten alle relevanten Punkte abgehakt. Anhand der in seinem Anhang 5 aufgezeigten Meßorte ist eine Bebauung im Bereich des Bauabschnittes B nicht möglich und im Bauabschnitt A nur wenn hier kein reines Baugebiet ausgewiesen wird.

Um ein Beispiel für den fachlichen Mangel des TÜV-Nord zu benennen: Während für das von der Gemeinde in Auftrag gegebenen Gutachten des Ingenieurbüros IBS (Dipl.Ing Ziegler), Mölln eine ausführliche Schallmessungen zu dem Zuschauerschallpegel durchgeführt wurde, verlässt sich der TÜV Nord einzig auf die Aussage des jetzigen Vereinsvorsitzenden Herrn Gohr (ein Duzfreund des Bauträgers Herrn Lehmitz). In der Stellungnahme des TÜV-Nord sagt dieser angeblich aus dass nur 60 bis 80 Zuschauer bei regulären Ligaspielen anwesend seien.

Vier Jahre zuvor gab Herr Gohr für das Gutachten des Ingenieurbüros IBS noch eine Zuschauerzahl von bis zu 200 an. Wir können diesen radikalen Zuschauerschwund innerhalb der letzten vier Jahre aus unseren Erfahrungen heraus nicht verifizieren. Nach unseren Beobachtungen sind bei den üblichen Wochenendspielen 150 bis 180 Zuschauer anwesend. Nach unseren Zählungen der letzten Monate sind dies belastbarere Zahlen. Nach unserer Zählung sind auch häufig bis zu 280 Zuschauer zu konstatieren. Einzelne Termine erreichen sogar Zuschauerzahlen von 510 Personen und 180 parkende PKWS, wie am 30.6.09. Dann ist der Grünstreifen bis zu uns mit parkenden Autos belegt.

Die spezifischeren Kritikpunkte an der Stellungnahme des TÜV-Nord vor allem zu den technischen Bedingungen sind in der Stellungnahme der Familie Meyer, Parkstr.27 genauer dargestellt. Wir schließen uns diesen Ausführungen nach eingehender Untersuchung an.

Wenn das Baugebiet 7 realisiert werden würde, kann der TSV zukünftig keine größere Lautsprecheranlage anschaffen und muß auf größere Veranstaltungen, die etwas mehr Geld in seine Kasse spülen könnten, verzichten. Soll dem TSV die Zukunft verbaut werden? Es drängt sich für uns der Verdacht auf, dass der TSV durch die projektierte Bebauung mittelfristig von seinem jetzigen Standort verdrängt werden soll. Denn der Lärm der vom Sportplatz bei Ligaspielen, dem Osterfeuer oder sonstigen größeren gesellschaftlichen Veranstaltungen ausgeht, ist in der Tat selbst für uns etwas abgelegenen Anwohner massiv und als nächtliche bzw. sonntägliche Ruhestörung zu bezeichnen. Bei so vielen neuen Mitbürgern wird sich mit Sicherheit einer finden, der nicht so lärmtolerant ist wie wir jetzigen Anwohner und nach einem selbst in Auftrag gegebenen Gutachten seine Ruhe auf dem Klageweg einfordern wird. Denn im F-Plan ist die zukünftige Fläche für den Sportplatz nicht mehr am jetzigen Standort sondern an der Lehmraider Straße dargestellt. „Zufälliger“ Weise auf Flurstücken die dem Planungsträger, Herrn Lehmitz gehören

Wir möchten die Gemeindevertreter dringend auf, dass von der Gemeinde beauftragte Schalltechnische Gutachten des unabhängigen Ingenieurbüros für Schallschutz, Ziegler aus Mölln bei der Bewertung des B-Plangebietes 7 zur maßgeblichen Grundlage der schallschutztechnischen Bewertungen heranzuziehen und die Stellungnahme des TÜV-Nord zurückzuweisen.

Im Zweifel ist im Zuge eines Normenkontrollantrages vor dem Verwaltungsgericht zu prüfen, inwiefern die Gemeinde ein von ihm bestelltes Gutachten verfahrenstechnisch unbeachtet lassen darf um im Gegenzug eine von dem Projektträger selbst beauftragte, juristisch weniger belastbare und fachlich anfechtbare Stellungnahme ersetzt werden darf.

Lichtimmissionen:

Wir sind dankbar dass auf unsere Einwände von 2006 in sofern eingegangen worden ist als dass bei der erneuten Vorlage der Begründung zum B-Plangebiet 7 ein "Gutachten zur Frage der Lichtimmission hervorgerufen durch die Flutlichtanlage der Sportanlage in Gudow" vorgelegt wurde. Nach eingehendem Studium dieses "Gutachtens" bezweifeln wir aber ebenso wie bei der schalltechnischen Stellungnahme an der gutachterlichen Kompetenz des beauftragten Institutes.

Der TÜV ist uns in Bezug auf lichttechnischen Untersuchungen nur im Rahmen von Kfz-Untersuchungen bekannt. In Ihrer Aussendarstellung verzichtet der TÜV-Nord auf die Erwähnung seiner Kompetenz im Bereich Lichtimmission komplett. Es ist uns kein weiteres Gutachten bekannt dass der TÜV-Nord in diesem Fachbereich ausgestellt hat. Hinweise auf die fachliche Qualifikation des Bearbeiters bzw. des herausgebenden Institutes sind in dem Gutachten und im Internet nicht zu finden. Eigentlich ist es gute gutachterliche Sitte, Spezialqualifikationen und die öffentliche Bestellung und Vereidigung auf dem Deckblatt mitzuteilen.

Da selbst Fakten die für uns als Laien klar erkennbar sachlich falsch dargestellt werden ist das Gutachten als fachlich minderwertig und nicht relevant zu betrachten. Die in Kapitel 2 erwähnten Masten 1 bis 4 sind entgegen der im Gutachten gemachten Aussagen nicht nach Osten ausgerichtet, nicht mit Halogen-Baustrahlern ausgerüstet und der Mast 2 ist nicht mit 2 Strahlern bestückt. Lichtpunkthöhen werden geschätzt und nicht gemessen, der Lichtmast 9 mit der höchsten Blendwirkung bleibt dabei gänzlich unerwähnt.

Bei den photometrischen Untersuchungen waren ein Strahler, der für die Blendwirkung von größter Bedeutung ist, nach eigenen Aussagen nicht im Betrieb und das Messinstrument seit 2 Jahren nicht kalibriert. Im Text erwähnte Daten anschließend nicht tabellarisch aufgeführt so wie im Textteil angekündigt.

Trotz geschätzter Werte und günstig Verrechnung wurden die zulässigen Werte um ein vielfaches überschritten und die von dem TÜV-Nord vorgeschlagene Lösung durch eine geringere Neigung des Leuchtkörpers oder durch „neuartige Planflächenstrahler“ ändern schon rein rechnerisch nichts an dem Maß der Blendung.

Aufgrund der erheblichen sachlichen Mängel und Berechnungsfehler in dem Gutachten (s.a. Stellungnahme Familie Meyer, Parkstr.29) die sogar für einen Laien erkennbar sind, wird dieses Papier im Falle einer gerichtlichen Auseinandersetzung wahrscheinlich aufgrund der offenkundigen Mängel noch nicht einmal zugelassen.

Wir möchten die Gemeinde dringend bitten, dass lichttechnische Gutachten des TÜV-Nord wegen seiner schweren inhaltlichen Mängel zurückzuweisen und ein unabhängiges Gutachten eines öffentlich bestellte und vereidigten Ingenieurbüros mit einer Spezialqualifikation im Bereich der Lichtimmission mit der Durchführung eines entsprechenden Gutachtens zu beauftragen.

Monitoring und biologische Baubegleitung

Verhältnis Größe Kompensationsflächen / Zeitpunkt Baubeginn

In dem Kapitel "Maßnahmen zur Sicherung der ökologischen Funktion - Bemessung der Ausgleichsfläche" (Greuner-Pönicke, 2009, S.33f.) sind nicht nachvollziehbare Gedankensprünge und unlogische Folgerungen festzustellen.

Die im zweiten Absatz angesprochene Bemessung der Kompensationsfläche in einem Verhältnis von 1:2 kann rechtlich nicht angesetzt werden um "die Umsetzung der Bau-maßnahmen vor Erreichen des Entwicklungszieles auf der Ausgleichsfläche zu ermöglichen". Greuner-Pönicke geht deswegen auch davon aus „dass nach einem Zeitraum von 3 Jahren nicht die Wertigkeit der Eingriffsfläche erreicht ist“.

Das o.g. Flächenverhältnis ist amtlich festgelegt in dem "Gemeinsamen Runderlaß des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten" vom 3.7.1998 der das "Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht" regelt. In dessen Anlagen wird in Absatz 3.4 festgelegt dass der "ermittelte Flächenanspruch von Ausgleichsmaßnahmen zu verdoppeln ist" wenn "Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz ... durch Eingriffe beeinträchtigt werden".

Die Größe der Kompensationsfläche hat logisch und juristisch eindeutig nichts mit dem Zeitpunkt der Bebauung zu tun. Im Gegenteil. Gemäß §12.2. Landesnaturschutzgesetz vom 15.3.2007 "kann die Genehmigungsbehörde ... die Durchführung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ... vor der Durchführung des Eingriffes verlangen".

Wir fordern die Gemeindevertretung auf die Bebauung des ersten Bauabschnittes erst dann zuzulassen wenn eine gleich hochwertige ökologische Wertigkeit der gesamten Ausgleichsflächen durch einen unabhängigen biologischen Gutachter festgestellt wurde.

Entwicklung Kompensationsfläche

Das von Greuner-Pönicke, 2008 aus unserer Stellungnahme von 2006 übernommene Literaturzitat bezüglich des Erreichens des Entwicklungszieles eines "Sandmagerrasens bei Ackerbrachen als Ausgangsfläche der Kompensationsfläche" ist in 2008 endlich vollständig wiedergegeben. Laut dem zitierten "Bayerischen Landesamt für Umwelt, 2006 ist das Erreichen des Entwicklungszieles nämlich frühestens nach 8 bis 10 Jahren gegeben. Diese Zeitangaben werden zudem nur unter optimalen Voraussetzungen erreicht. Dazu gehört u.a. das in der direkten Umgebung vorliegende Arteninventar. Für Pflanzen gilt in der Fachwelt eine Verbreitung von über 100 m schon als "Fernausbreitung" und ist nur über lange Jahre mit geeigneten sog. Trittstein-Biotopen gewährleistet. Das Umfeld der Kompensationsflächen besteht aus einer intensiv genutzten landwirtschaftlichen Fläche einen Sportplatz, Ruderalgebüsch und Wohnbebauung. Alles keine Biotope die eine besonders günstige Voraussetzung für die dafür benötigte Vernetzungsmöglichkeit bieten.

Die Entwicklung zu einem nur halbwegs gleichwertigen Biotops ist trotz "Impfungen mit Heusaat" und der weiteren vorgetragenen Maßnahmen aus meiner fachlichen Sicht als Botaniker erst nach 10 Jahren intensiver Pflegemaßnahmen zu erwarten.

Die größere Ausdehnung der Kompensationsfläche bedingt mitnichten den behaupteten "Erhalt der Populationen". Arten die durch die gewählten Übertragungsmethoden aus welchen Gründen auch immer nicht auf den Kompensationsflächen angekommen sind, können nicht für den Erhalt ihrer Population sorgen.

Den methodischen Ansatz mit der Herr Greuner-Pönicke eine Wertigkeit der Gesamtfläche von 50% nach 3 Jahren festlegt ist eine fragwürdig und von nicht Glaubwürdigkeit da dies nicht den fachlichen Erfahrungswerten entspricht. Die daraus resultierende Berechnung einer Größenangabe der Ausgleichsfläche ist folglich aus den Fingern gesogen und fachlich sowie auch juristisch in keiner Weise haltbar. Die Entwicklung eines

Biotopes hat in diesem Fall rein gar nichts mit seiner Größe zu tun. Der Satzbau ist als Täuschungsmanöver aufzufassen und ist ein Vergleich von Äpfeln mit Birnen.

Zeitablauf

In der Begründung des B-Planes von 2009 und auch in der Satzung wird die Bebauungsmöglichkeit des 1. Bauabschnittes schon für das 2. Jahr in Aussicht gestellt. Dies ist entschieden zu bemängeln. Herr Greuner-Pönicke (2009, S.33) stellt fest, dass nach drei Jahren das Erreichen des Entwicklungszieles definitiv nicht möglich ist. Es wird dementsprechend bei einem frühzeitigeren Eingriff auf den Eingriffsflächen aus Artenschutzgründen (s.u.) zu umweltstrafrechtlich relevanten Tatbeständen kommen.

Folgerichtig hatte er im Ablaufschema von 2008 (Teil 2, S.20) noch das 5. Jahr nach Beginn der Kompensationsmaßnahmen vorgesehen um mit dem Eingriff (Bebauung des ersten Bauabschnittes) zu beginnen. In 2009 ist im Zeitablaufschema (Anhang 1, S.38ff) der Eingriff „Bodenentnahme aus 1. Bauabschnitt“ schon für das 2. Jahr in Aussicht gestellt.

Da diesen Flächen im 2. Jahr noch geschützte Pflanzenarten entnommen werden, ist keine Erfolgskontrolle möglich inwieweit diese geschützten Arten dem Konkurrenzdruck auf der Kompensationsfläche gewachsen sind. Das könnte in der dritten Vegetationsperiode zu einem Totalausfall der geschützten Arten auf den Ausgleichsflächen führen während während auf dem nun verwüsteten Flächen des 1. Bauabschnittes keine Diasporenreserven der geschützten Arten mehr vorhanden sind nachdem deren Oberboden entfernt wurde.

Das von Greuner-Pönicke aufgeführte Ablaufschema für die ersten Jahre hat einen gravierenden Mangel. Die im ersten und zweiten Jahr vorgesehene Entnahme und Umsetzung von Einzelpflanzen hat geringe Erfolgsaussichten, da die Pflanzen gemäß Ablaufschema in Böden umgesetzt werden sollen die als Rohboden zu verstehen sind. Es sind dies Sande ohne organischer Beimengung die den tieferen Bodenschichten der südlichen Ausgleichsfläche entnommen werden sollen. Die betroffenen Pflanzenarten sind aber in der überwiegenden Zahl keine „Rohbodenpioniere“ sondern auf sog. Braunerden mit einer gereiften organischen Substanz im Oberboden und einer relativ geschlossenen, mikroklimatisch wirksamen Pflanzendecke angewiesen um konkurrenzfähig gegen Pionier- und Ruderalarten zu sein.

Es ist deswegen notwendig die Bereiche um die betroffenen Pflanzen vor oder nach der Blüte als etwa quadratmetergroße, 20 cm tiefe Plaggen abzuschälen und unverletzt auf die nördliche Ausgleichsfläche zu übertragen. Um das Anwachsen zu fördern ist darauf zu achten dass diese Plaggen in den ersten vier Wochen bei Trockenkalamitäten regelmäßig gewässert werden.

Ein Übertrag während der Blütezeit führt in der Regel genauso wie der vorgeschlagene Übertrag von Einzelpflanzen zu einem Totalverlust der Pflanzen. Es wird deswegen notwendig sein, im 1. Jahr während der Hauptblütezeit (Mitte August) festzulegen welche Flächen im Folgejahr abgeplaggt werden sollen. Es ist darauf zu achten dass diese Arbeiten von einem naturschutzfachlich qualifizierten Landschaftsgartenbaubetrieb durchgeführt werden um unnötige Fehlhandlungen zu vermeiden. Zudem muß bei der späteren großflächigen Bodenentnahme aus dem 1. Bauabschnitt gewährleistet werden dass die Böden nicht über den frisch umgesiedelten botanischen Strukturen ausgekippt und diese vernichtet werden.

Juristisch gesehen darf aus Gründen des Artenschutzes der "Erhaltungszustand der Populationen nicht verschlechtert werden". Deswegen so Greuner Pönicke (2008, Teil 2, S.9) "darf der Eingriff erst stattfinden, wenn der geeignete Lebensraum für die betroffenen Arten hergestellt wurde". Dieser Begriff ist im Zweifel sehr dehnbar und subjektiv auslegbar. Die Eignung des Standortes ist vielmehr und sinniger Weise über das physische Vorhandensein der entsprechenden im B-Plangebiet bisher nachweisbaren Arten zu kontrollieren.

Wir fordern deswegen ein unabhängiges Gutachten das den erfolgreichen Anwuchs der botanischen Strukturen bestätigt bevor eine erste großflächige Bodenentnahme auf dem 1. Bauabschnitt erfolgt.

Herr Kühl von dem beauftragten Planungsbüro hat bei der öffentlichen Bauausschusssitzung am 28.8.2007 im Gudower Hof vor der dort versammelten großen Zahl von Bürgern erläutert, dass die Bebauung des zweiten Bauabschnittes erst nach frühestens 7 bis 8 Jahren erfolgen wird. Und dass auch nur dann, wenn eine umfassende gutachterliche Erfolgskontrolle durchgeführt wurde. Herr Kühl wußte damals nicht genau wer für die Zustimmung zuständig sein würde, äußerte aber die Vermutung dass das Erreichen der Entwicklungsziele wahrscheinlich einer Zustimmung des LANU bedürfen würde.

Die Bebauung des 2. Bauabschnittes wird nun schon für das 5. Jahr in Aussicht gestellt. Die dafür genannte Vorbedingung der „potentiellen Lebensraumeignung für die Zielarten“ wie sie in der Satzung Textteil -B formuliert ist, wird als zu schwammig abgelehnt. Weder werden an dieser Stelle die Zielarten benannt noch reicht naturschutzfachlich eine potenzielle Eignung.

An Stelle des Nachweises der potenziellen Lebensraumeignung für die Zauneidechse ist in der Satzung Textteil-B „der Nachweis der ehemals auf den Eingriffsflächen vorkommenden Arten“ einzufordern der den Bodenabtrag im 2. Bauabschnitt voranzugehen hat.

Den mit diesem Bodenaushub vernichtet man endgültig den letzten möglichen Diasporenvorrat. Nach der von Greuner-Pönicke gewählten Formulierung im Ablaufschema ist es möglich dass durch eine unfachmännische Herangehensweise der Ausführenden nach 5 Jahren eine teilweise unbewachsene, sandige Ruderalfläche als potentielle Lebensräume für Zauneidechse und Heidelerche ausgewiesen wird. Die ursprünglich vorhandenen, geschützten botanischen Strukturen aber ausgelöscht sind und nicht mehr als Lebensgrundlage für die davon abhängige Lebewesen zur Verfügung stehen.

Die jetzt in der vom beauftragten Planungsbüros vorgelegten Begründung zum B-Plan 7 abgeleiteten Formulierungen zur Durchführung des Bebauungsplanes die eine Bebauung des ersten Bauabschnittes im 2. Jahr des Vorhabens und die des zweiten Bauabschnittes schon nach fünf Jahren erlauben, entsprechen nicht den vor den Bürgern Gudows abgegebenen Auskünften von Herrn Kühl. Die Befähigung des 1. Bauabschnittes ist mit frühestens 3. Jahr und das des 2. Bauabschnittes mit frühestens nach dem 7. Jahr nach Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen anzugeben.

Die in dem Ablaufschema von Greuner-Pönicke genannten Maßnahmen und Zeitpunkte müssen nachgebessert werden um der naturschutzfachlichen Praxis zu entsprechen.

Die in dem Ablaufschema von Greuner-Pönicke genannten Maßnahmen und Zeitpunkte müssen um juristisch wirksam zu werden in der Satzung des B-Plangebietes 7 mindestens aber als vollständiges, nachgebessertes Schema in der Begründung zu B-Plan 7 im Kapitel „Monitoring und Baubegleitung“ aufgenommen werden.

Die Aufgaben der biologischen Baubegleitung und des biologischen Monitorings sind in der Begründung zum B-Plan 7 klar zu benennen, die fachliche Qualifikation der Ausführenden Fachbetriebe einzufordern und in der Satzung festzulegen wer der Kostenträger der Ausgleichsmaßnahmen und notwendigen Gutachten ist.

2 und 5 Jahre nach Umsetzung des 2. Bauabschnittes soll nach Greuner-Pönicke ein Monitoring durchgeführt werden. Es ist in der Satzung zum B-Plangebiet 7 im Textteil-B festzulegen wer die Maßnahmen die sich aus dem Monitoring ergeben umsetzt und die sich ergebenden Kosten trägt.

Die Auswirkungen der Eingriffe auf die Entwicklung der Amphibienpopulation und Vorschläge zur einer eventuell notwendigen Verbesserung ihrer Lebenssituation müssen Bestandteil dieses zukünftigen Monitorings sein.

Da die mit Bauabschnitt B bezeichneten Flächen die bei weitem wertvolleren ökologischen Funktionen aufweist, sollte sie möglichst lange geschützt bleiben. Wie oben dargestellt kann kein Gutachter trotz intensiver Pflegemaßnahmen, mittelfristig (Jahrzehnt) einen vollwertigen Ersatz auf den Kompensationsflächen garantieren. Im Gegenteil ein Fehlversuch ist aufgrund der bestehenden Erfahrungen und den vorgeschlagenen Methoden der Bodenverbringung sehr viel wahrscheinlicher. Es ist deswegen naturschutzfachlich sinnvoll, die empfindlicheren und wertvolleren Strukturen erst einmal an ihrem Platz und in damit in Sicherheit zu belassen.

Ameisen

Welche komplexen Wirkgefüge und Bedingungen bei einer Kompensationsmaßnahme zu beachten sind, ist dem Laien schwer verständlich zu machen. Um nur einen von den Gutachten bisher kaum näher betrachteten Punkt zu beleuchten müssen wir etwas ausholen:

Biologen nennen Die Lebensgemeinschaft des Trockengrünland in dem Plangeltungsbereich "Lauenburger Wärmeheide". Ein Biotop das in Schleswig Holstein nur im Raum Büchen vorkommt, und auch hier stark bedroht ist. Bis ins 20. Jhdt hinein waren weite Flächen unserer Gemeinde von diesem Landschaftsbild geprägt. Heute sind bis auf das NSG Büchener Sander nur noch kleine Flächen mit einem geringen Artenrepertoire erhalten. Das Plangeltungsgebiet ist hiervon nicht nur eines der größeren Flächen sondern auch mit einem nahezu vollständigen Artenspektrum ausgestattet.

Eine Besonderheit dieses Biotopes ist die zentrale Bedeutung die die verschiedenen Ameisenarten für den ökologischen Haushalt besitzen. Eine Vielzahl von Völkern der Gattung *Lasius* und *Formica* besiedeln den Trockenrasen. Eine der betreffenden Arten heißt z.B. *Formica foreli*.

Die in dem Gebiet heimischen Ameisen bauen komplexe, weit verzweigte Nester deren wichtigste Bereiche (Aufzucht/Königin) 2m bis 4 m unter der Erde liegen können. Ameisenbauten werden über Jahrzehnte errichtet und gewinnen mit ihrem Alter zunehmend an ökologischer Bedeutung. Sehr viele der geschützten und gefährdeten floristischen Arten der "Lauenburger Wärmeheide" sind auf die Pflege und Vertragung durch Ameisen angewiesen. Ohne die Ameisen kommt es bei vielen dieser Arten weder zur Fortpflanzung noch zu einer Samenverbreitung. Zudem spielt die Verteidigung der Pflanze oder deren Samen gegen Freßfeinde durch die Ameisen eine nicht zu unterschätzende Rolle. Eine Wiederbesiedlung der Ausgleichsfläche mit dem Artenspektrum der Eingriffsfläche ist ohne diese kleinen Helfer nicht möglich.

Welche Funktion die Ameisen bei der Selektion der Pflanzenarten der betreffenden Biozönosen spielen ist erst in den Anfängen bekannt (Jacobs, 1988). So ist die im Bauabschnitt A am häufigsten vorkommende Ameisenart, die Gelbe Wiesenameise (*Lasius flavus*) angewiesen auf die zuckerhaltigen Ausscheidungen von Wurzelläusen. Diese werden in unterirdischen Kammern in der Nähe der Ameisennester gezüchtet und von den Arbeiterameisen an spezielle Fraßstellen verbracht und von dort wieder in den Schutz des Nestes zurücktransportiert. Wiederholt wird dabei von selektiver Auswahl der Pflanzenarten berichtet, deren Wurzeln als Weide erhalten müssen. Die Wurzelbeweidung wirkt sich negativ auf die Pflanzen aus und bewirkt so einen selektiven "Verbiß". Das massenhafte Auftreten der Ameisen in dem System bewirkt damit eine nicht zu unterschätzende Selektion. Inwieweit die Zucht von bestimmten Bodenpilzen zu den Aufgabenbereichen der Formiciden gehört wird erst in den letzten Jahren untersucht. Das hat insofern Bedeutung für die Lebensgemeinschaft Trockenrasen als dass bekannt ist dass gerade diejenigen Pflanzenarten die auf spezielle Habitats angewiesen sind, nur mit Hilfe bestimmter Mykorrhizapilze die Mineralisation, sprich Nahrungsaufnahme, des anstehenden Substrates bewältigen können. Ob die von den Ameisen gezüchteten Pilzarten einen Einfluß auf die Flora haben und damit bei bestimmten Pflanzengesellschaften eine Selektion bewirken ist u.E. noch nicht untersucht worden. Wir gehen aber von vielfältigen Wechselwirkungen aus.

Es sind aber ebenfalls viele Insekten in ihren komplexen Entwicklungsphasen ganz oder teilweise auf eine Symbiose mit den Ameisen angewiesen. Hier sei als bekannteres Beispiel die Ei- und Larvenpflege und -schutz des Hauhechel-Bläulings angeführt, der auf dem Standort häufig zu beobachten ist. Ohne Wiesenameise wäre kein Schmetterling dieser Art hier nachzuweisen.

Wir sind versucht zu sagen, dass die Ameisen die wahren Pfleger und Gärtner der Trockenrasenkomplexe sind und deren Vitalität ursächlich mit dem Besatz an Formiciden verknüpft ist.

Aufgrund der natürlichen Trockenheit ist das Vorkommen des Regenwurmes, der ja ebenfalls häufig als "Gärtner" bezeichnet wird, garnicht oder nur sehr eingeschränkt festzustellen. Dessen ökologische Nische wird von den Ameisen vollständig eingenommen. So werden große Teile der gestorbenen oder vertrockneten oberirdischen Biomasse zu vielfältigen Zwecken in die unterirdischen Gänge transportiert. Ob als Pilzaufzuchtsubstrat, Weidegrund, oder Auspolsterung. Im Endeffekt wird die Biomasse in der feuchteren Atmosphäre des Ameisenbaues zu organischer Substanz umgebaut und durch die rege Bodentätigkeit mittelfristig homogen in das Substrat vermischt. Dadurch findet eine wesentliche Anreicherung mit organischer Substanz auf den ursprünglichen Pionierböden statt.

Ameisenböden sind im Grünland deswegen nie Podsole, also ausgelaugte versauerte Substrate mit Rohhumusaufträgen in den Oberböden. Symptomatischerweise finden sich auf den Flächen des Bauabschnittes A gut entwickelte Braunerden mit recht hohen Gehalten an organischer Substanz. Braunerden sind für ein vielfältiges Bodenleben wesentlich günstiger als Podsole die sich schnell auf überbeanspruchten armen Böden einfinden. Hier wirken Lebenskräfte die man aufgrund der edaphischen und klimatischen Verhältnisse erst einmal so nicht annehmen würde. Die Ameisen sind ein wichtiger Faktor zur Gesunderhaltung dieses Bodensystems.

Die das Kompensationsgebiet umgebenden Ackerflächen sowie die unmittelbar angrenzenden Sportplatz-/Parkplatzbereiche sind nicht von Ameisen bevölkert. Die in dem Ruderalgebüsch beheimateten kleinen Bestände sind m.E. nur bedingt an das Leben im lichtdurchfluteten Trockenrasenbereich angepasst.

Im B-Plangebiet 7 sind die gut ausgebildeten Ameisennester vorwiegend in dem als Bauabschnitt B bezeichneten Flächen und in dem südlichen Teil des Bauabschnittes A gelegen. Dementsprechend ist dort auch die Flora der Trockenrasen wesentlich ausgeprägter aufzufinden. Die bisher existierenden besonderen floristischen Strukturen im Bauabschnitt A sind wahrscheinlich aus dem Abschnitt B eingewandert. Um ein funktionierendes Gesamtsystem auf den Ausgleichsflächen zu erreichen, ist eine Umsiedlung der Ameisenvölker als eine Basis des ökologischen Wirkens unabdingbar.

Auch wenn ein Teil der (mobileren) "Insektenfauna (sich) bereits im ersten Jahr zu entwickeln beginnt" (Greuner-Pönnicke 2008, Teil 2, S.10) so wird anhand des Beispiels der Ameisen anschaulich dass hier der "Entwicklungsbegriff" qualitativ und quantitativ sehr vage die Situation beschreibt und nur die Minderzahl der artengeschützten Organismen betreffen wird.

Bei den Kompensationsmaßnahmen ist ein besonderes Interesse auf die Insektengruppe der Formiciden zu legen.

Ein weiteres Beispiel für die lange Dauer der Regeneration sind die Böden: Die Biotope die durch den Eingriff zerstört werden sind im wesentlichen abhängig von ihrer Bodenfunktion. Herr Kühl, BSK schreibt dazu im F-Plan Gudow, (2004, S.35) "denn es dauert jeweils viele Jahre, bis das Ökosystem Boden wieder voll funktionsfähig ist". In dem von Greuner-Pönnicke zitierten Standardwerk der Bodenkunde (Scheffer/Schachtschabel) wird die Bodenbildung als ein Prozess dargestellt der eher in Jahrhunderten denn in

Jahrzehnten stattfindet. Wissenschaftlich gesehen ist eine Bodenbildung auch auf Rohböden innerhalb von drei oder fünf Jahren kaum zu erkennen und wenn überhaupt nur mit sehr feinen Meßmethoden nachzuweisen.

Zusammenfassung:

Da das gutachterliche Ablaufschema in der Satzung des B-Planes 7 nicht beachtet wurde, ist die Gemeindevertretung aufgefordert die zeitliche Abfolge zum Erreichen des Entwicklungszieles auf den Kompensationsflächen im Text-Teil B der Satzung (1.3) nach Maßgabe des Gutachters Greuner-Pönicke und den Aussagen von Herrn Kühl vom August 2007 sowie die Kernsätze der "Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung" aus der Begründung zum B-Plan 7 (S.41) schriftlich festzuhalten. Danach müßte es in der Satzung zum Planungsablaufen heißen:

Das B-Plangebiet wird in zwei zeitlich aufeinanderfolgende Bauabschnitte aufgeteilt. Frühestens 3 Jahre nach Herstellung der Ausgleichsfläche erfolgt eine Erfolgskontrolle durch ein unabhängigen Gutachter. Die Ergebnisse sind mit dem Landesamt für Natur und Umwelt abzustimmen. Erst danach kann der Eingriff in dem ersten Bauabschnitt stattfinden.

Die mit Bauabschnitt B gekennzeichnete Fläche darf frühestens Herbst/Winter 7 Jahre nach Abschluss aller Kompensationsarbeiten und der bestätigenden Erfolgskontrolle durch ein unabhängigen Gutachter bebaut werden (s.faunistische Potenzialanalyse). Ausschlaggebend für dieses Gutachten muß der Nachweis eines Erfolges der Kompensationsmaßnahmen sein. Dies ist mittels des Abgleiches der auf den Eingriffsflächen ehemals vorgefundenen Arten mit denen der Ausgleichsflächen durchzuführen. Es müssen für die Bebauung des 2. Bauabschnittes alle ehemals vorhandenen Arten auf den Kompensationsflächen vorhanden sein.

Als unabhängige Anstalt öffentlichen Rechts sollte eine Zustimmung durch das LANU (oder Nachfolgeamt) erfolgen.

Die Absicherung der Maßnahmen zur Entwicklung der Kompensationsfläche müssen durch ein biologisches Monitoring und eine biologische Baubegleitung dokumentiert werden. Die Kosten trägt der Bauträger.

Das angegebene Baufenster September ist bei allen Arbeiten einzuhalten. Auf eine mögliche Wanderungstätigkeit von Amphibien und die Ökologie der Fledermäuse während dieser Phase ist durch die biologische Baubegleitung ein besonderes Augenmerk zu richten. Weitere Schutzmaßnahmen wie die Herstellung eines Amphibienzaunes sowie das Umtragen der Tiere sowie die Kostenträgerschaft durch den Projektträger ist vertraglich sicher zu stellen.

Weiterhin fehlt in der Satzung Text-Teil B eine hinreichende rechtliche Sicherung der Kompensationsmaßnahmen, so wie sie zum Teil auch von dem Kreis Herzogtum Lauenburg in den Stellungnahmen von 2006 gefordert wurden.

Die Darstellung der Kompensationsmaßnahmen schreibt vor die Ausgleichsfläche dauerhaft zu pflegen. Aus diesem Grund ist die Gemeinde aufgefordert:

- 1- Sicherzustellen das die Ausgleichsflächen sich im Besitz von Karl Lehmitz befinden. Es ist ein Rechtsnachfolger für den Todesfall zu benennen.
- 2- Eine grundbuchliche Sicherung von dem Grundstückseigentümer zu erhalten, in der die nachhaltige Sicherung der Flurstücke zum Zwecke des Naturschutzes festgehalten wird.
- 3- eine vertragliche Regelung zwischen der Gemeinde Gudow und dem Besitzer der Eingriffsfläche bezüglich der Folgekosten der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. Die Ausgleichsfläche benötigt auch nach der Bebauungsphase auf längere Sicht der Pflege. Hierzu ist ein Kostenträger vertraglich zu benennen. In den vorliegenden Entwürfen und der Begründung des B-Plan 7 sind hierzu keine Aussagen zu finden. Sollte Karl Lehmitz diesen Aufgaben nach dem Verkauf der

Baugrundstücke nicht mehr nachkommen, wird die UNB an die Gemeinde herantreten um diese Arbeiten einzufordern. Sollte die Gemeindevertretung Gudows keine diesbezüglichen Regeln in dem zu schließenden Erschließungsvertrag treffen, wird sie diese Arbeiten/Kosten langfristig übernehmen müssen.

- 4- ein Monitoring zur Flächenentwicklung durch ein unabhängiges Gutachterbüro ist auf Kosten der Bauprojektträger nach 3, 8 und 12 Jahren durchzuführen. Darin sind der Erfolg der Ausgleichsmaßnahmen und die nachhaltige Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen zu dokumentieren.

Boden

Versickerung und Regenentwässerung

Gegenüber der Begründung zum B-Plan 7 von 2008 ist eine wesentliche Verschlechterung nicht nur für uns Anwohner in den diesjährigen Ausführungen festzustellen. 2008 heißt es noch in der Begründung (S.14): „Eine Versickerung des Oberflächenwassers... wird in dieser Satzung ausgeschlossen werden“ und weiterhin heißt es dort dass die Gemeinde zur geordneten Regenentwässerung des B-Plangebietes 7, Einrichtungen erstellt die das Regenwasser in den Vorfluter einleitet. Von diesen Aussagen ist 2009 nichts mehr zu lesen. Die Feststellung des Grundwasserflurabstandes und der Wasserdurchlässigkeit der anstehenden Substrate war auch in 2008 schon bekannt. Da im Herbst 2008 offensichtlich wurde dass sich die Gemeinde Gudow in absehbarer Zeit keine „geordnete Regenentwässerung“ im südlichen Teil der Parkstraße mehr leisten kann werden diese entsprechenden Textpassagen klammheimlich ausgelassen und wir Anwohner sollen die sprichwörtliche Suppe auslöffeln.

Altlasten

Es gibt z.Z. amtlicherseits keine offiziellen Erkenntnisse in Bezug auf organoleptische Verunreinigungen durch Holzschutzmittel. Dies liegt aber einzig darin begründet dass der Fachdienst Abfall und Bodenschutz hierzu bisher keine Untersuchungen durchgeführt wurden. Uns wurde schriftlich mitgeteilt, sofern uns Laborergebnisse vorliegen, würde sich der Fachdienst "sehr freuen wenn Sie mir diese zur Verfügung stellen würden". Hintergrund ist die gespannte Haushaltslage des Kreises die es dem Fachdienst nicht ermöglicht die organoleptische Analyse, eine (teure) Spezialuntersuchung in Auftrag zu geben.

Wir sind beide am Institut für Bodenkunde der Universität Hamburg ausgebildet worden und damit fachlich qualifiziert. Der damalige Schwerpunkt der Ausbildung lag u.a. in den Altlastenerfassung und -bewertung der Deponie Georgswerder sowie Boehringer, Hamburg).

Im Umkreis der bis in die siebziger Jahre des letzten Jahrzehntes als Zimmerei genutzten und inzwischen abgerissenen Fachwerkscheune ist mit erheblichen Belastungen durch Holzschutzmitteln, Altöl und sonstigen organischen und anorganischen Metaboliten zu rechnen. Aufgrund von Aussagen ehemaliger Betriebsangehöriger und der Erfahrungen mit der nachlässigen Nutzung von schadstoffhaltigen Werkstoffen in solchen gewerblichen Anlagen während der Nachkriegszeit, ist davon auszugehen, dass große Bereiche weit über den gesetzlich zugelassenen Werten belastet sind und als verseucht zu bezeichnen sind. Solche Gebiete sind für eine Bauplanung oder für den Anbau von Feldfrüchten die in der Folge für den menschlichen Verzehr (also auch Grünlandnutzung) nicht geeignet.

Die Belastung wird insbesondere durch nicht oder schwer wasserlöslich organischen Schadstoffe ausgelöst, wie z.B. teerchemische Komponenten und deren Metaboliten

wie polychlorierte Biphenyle (PCB) und/oder polyaromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) die auch über Jahrzehnte nicht aus den Böden ausgewaschen werden. Es ist davon auszugehen, dass auch drei Jahrzehnte nach Nutzungsaufgabe sämtliche der genannten Stoffgruppen von der Geländeoberfläche bis zur Grundwasserlinie nachzuweisen sind (Dr. Henk, Labor »Analitis GmbH«, 2006). Die Grenzwerte dieser Stoffgruppen sind wegen ihrer starken kanzerogenen Gefährlichkeit für die Gesundheit in der EU-Gerichtbarkeit sehr niedrig angesetzt worden (Der Grenzwert für PAK's ebenso wie für PCB in der Trinkwasserverordnung liegt z.B. bei 0,00001 mg/l und damit eben über der Nachweisgrenze).

Aber auch eine Verunreinigung durch anorganische Schadstoffe kann nicht ausgeschlossen werden. Damals übliche Holzschutzmittel waren häufig Salze und Salzgemische von Arsen, Bor, Chrom, Fluor und Kupfer. Diese Verbindungen sind ebenfalls hoch toxisch, nicht flüchtig und nur in einem sehr begrenzten pH-Bereich durch Niederschläge auswaschbar. Die dafür notwendigen fast neutralen pH-Werte liegen in den betroffenen Böden nicht vor. Die o.g. Schadstoffe werden sich überwiegend noch in den Oberböden nachweisen lassen.

Nach dem Abriß der Scheune und der kompletten Abfuhr aller Gebäudebestandteile ist der ehemalige Gebäudegrundriss als aufgewühlter Rohbodenstandort zurückgeblieben. Auch ein Jahr nach dem Abriß ist insbesondere bei den höheren Temperaturen und Trockenheit eine starke Geruchsentwicklung zu bemerken. Obwohl keine hölzernen Bestandteile mehr aufzufinden sind, riecht der Boden stark nach "Jägerzaun". Dies ist ein für jeden Fachmann ein untrügliches Merkmal für das Vorhandensein heute nicht mehr zugelassenen Holzschutzmitteln und als erster Verdachtsmoment dem Fachdienst Abfall und Bodenschutz des Kreises Herzogtum Lauenburg gemeldet.

Die in der Begründung und Satzung festgeschriebene Informationspflicht gegenüber dem Fachdienst ist unzureichend. Die Verschmutzung durch Holzschutzmittel ist in der Regel nicht durch optische "Bodenveränderungen und -verfärbungen" feststellbar. Diese Gifte sind bestenfalls über die Nase (s.o.) feststellbar. Solche Belastungen sind mit unseren Sinnesorganen nicht erkennbar. Für den qualitativen und quantitativen Nachweis sind labortechnische Analysen notwendig. Diese Analysen sollten wenigstens stichprobenartig an 4 Punkten genommen werden. Die in der Begründung aufgeführte chemische Bodenuntersuchung von 2007 (Ing. Büro f. geotechn. Beratung, Barsbüttel) steht für die Beteiligten dieses Verfahrens nicht zur Verfügung. Sie ist nicht Bestandteil der ausgelegten Gutachten. Aufgrund der Aussage "erhöhte Phosphorwerte" ist davon auszugehen dass es sich bei den Untersuchungen um rein anorganische Bodenuntersuchungen handelt die in Fachkreisen "Kleine landwirtschaftliche Analyse" genannt werden. Die Bodenproben werden im Rahmen dieser Untersuchung nicht auf die für eine mögliche organoleptische Verunreinigung relevanten Parameter untersucht. Mit diesem Verfahren ist es also unmöglich die Altlasten im Boden festzustellen.

Wir fordern die Gemeindevertretung auf eine mögliche Belastung der Oberböden auszuschließen und deshalb auf eine dahingehende Überprüfung der betroffenen Teilflächen in Form von bodenanalytischen Laborgutachtens zu bestehen das sich speziell mit den möglichen organoleptischen Verunreinigungen beschäftigt.

Im Falle einer Genehmigung des B-Planes 7 werden wir ansonsten zu gegebener Zeit ein Gutachten von einem anerkannten Labor vorlegen, das die organoleptischen Verunreinigungen der von uns wissenschaftlich korrekt gezogenen Bohrproben mit Probeabnahmeprotokoll, Lagekarte der Bohrungen, Schichtenverzeichnis etc. verifiziert. In diesem Falle wären dann nicht nur die verbleibenden mineralischen Bestandteile des Flurstückes 82/2 nachträglich zu begutachten und sehr aufwändig thermisch zu entsorgen. Sollten bis dahin schon die Oberböden abgeschoben und auf die Ausgleichsflächen am Sportplatz verbracht worden sein, müßten auch diese nachträglich wieder ab-

gefahren und entsorgt werden. Über die dadurch entstehenden Sanierungskosten kann die Gemeinde sich dann mit Herrn Lehmitz auseinandersetzen.

In diesem Punkt trägt die Gemeinde Gudow mittelfristig die Verantwortung gegenüber zukünftigen Grundstücksbesitzern. Die rechtliche Grundlage einer Altlastensanierung ist durch das **Bundesbodenschutzgesetz (BodSchG)** vom 17. März 1998 gegeben. Hier ist in § 4 Abs. 3 ausgeführt:

„Der Verursacher einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast sowie dessen Gesamtrechtsnachfolger, der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sind verpflichtet, den Boden und Altlasten sowie durch schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten verursachte Verunreinigungen von Gewässern so zu sanieren, dass dauerhaft keine Gefahren, erheblichen Nachteile oder erheblichen Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit entstehen. Hierzu kommen bei Belastungen durch Schadstoffe neben Dekontaminations – auch Sicherungsmaßnahmen in Betracht, die eine Ausbreitung der Schadstoffe langfristig verhindern.“

Zur Sanierung ist auch verpflichtet, wer aus handelsrechtlichen oder gesellschaftlichem Rechtsgrund für eine juristische Person einzustehen hat, der ein Grundstück, das mit einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast belastet ist, gehört, und wer das Eigentum an einem solchen Grundstück aufgibt.“

Sollte sich nach dem Verkauf der Grundstücke also herausstellen dass die Böden mit Schadstoffen belastet sind, ist die Gemeinde aufgrund der genannten Rechtslage gegenüber den neuen Besitzern dafür haftbar und schadensersatzpflichtig.

Im Ernstfall ist eine gerichtliche Entscheidung zu Ungunsten der Gemeinde Gudow zu erwarten. Kosten im oberen fünfstelligen Bereich sind in diesem Fall einzukalkulieren.

Umweltbericht – Prognose

Die von der Planwerkstatt Holzer in dem Umweltbericht zum B-Plangebiet 7 abgegebene Prognose (S.17) zeigt wie schon seine Ausführungen von 2006 gewisse Mängel in der fachlichen landschaftsökologischen Kompetenz zumindest im Bereich von den hier betroffenen Trockenrasen. Vorweg sei erwähnt dass es einen großen Unterschied zwischen langjährig eingespielten Ökosystemen (Eingriffsfläche) gibt und solchen die der Mensch versucht nach Art des Sandkastenprinzipes (Ausgleichsfläche) selber herzurichten.

Von den komplexen Wirkmechanismen funktionierender Ökosysteme werden dabei leider häufig zentral steuernde Wirkfaktoren, wie in diesem Beispiel die Ameisen (Formiciden) zu wenig berücksichtigt so dass die ursprüngliche Struktur nicht oder nur sehr langfristig durch ein zufälliges erneutes Einwandern der entsprechenden Arten möglich wird. Die Prozesse die sich in einem solchen komplexen xeromorphen (trockenheits angepassten) System abspielen, bedürfen einer Entstehungszeit die sich eher im Bereich von Jahrzehnten abspielt. In den besser ausgebildeten Sukzessionsstufen werden sie von allen maßgebenden Autoren (Berg, 2004; Pott 1995) als hinreichend stabil beschrieben. Das wirkliche Leben dieser Biozönose spielt sich in wesentlichen Teilen unter der Oberfläche ab. Dies erkennt man schon daran dass die Wurzelmasse das Gewicht der oberirdischen Phytomasse weit überwiegt und bis zu 90% der Biomassenproduktion ausmacht. Dies ist bei agrartechnisch genutzten Düngewiesen und -weiden genau umgekehrt obwohl die sogenannten Magerrasen vom Gesichtspunkt der Phytomassenproduktion wahrscheinlich kaum weniger produktiv sind.

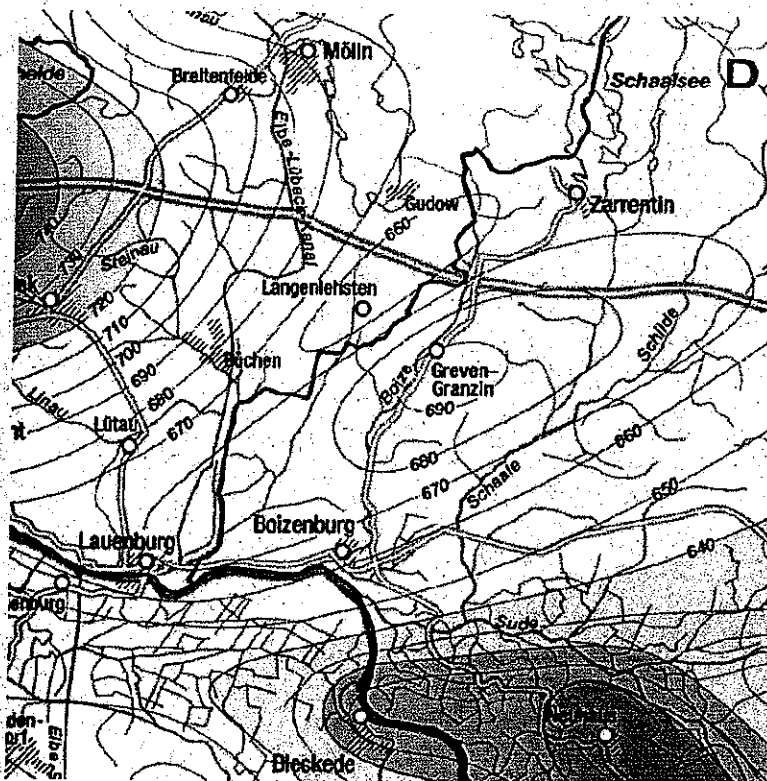
Für den Erhalt der Biozönose ist ein niedriger Nährstoffgehalt unabdingbar. Negativ beeinflussend sind insbesondere die Stickstoff- und Kalieinträge. Die Höhe des Phosphorgehaltes scheint hingegen eine untergeordnete Rolle zu spielen da es von der

Wurzelchemie in dem trockenen und sauren Bodenmilieu nur sehr energieaufwändig von den Eisenhumuskomplexen gelöst werden kann.

Die bundesweit gemachten Beobachtungen des schleichenden Rückganges von Trockenrasen wird vor allem auf die hohen Stickstoffeinträge durch die Niederschläge zurück geführt. Da die Schaalseeregion sozusagen das Abtropfgebiet der Metropole Hamburg ist geht bei uns der Großteil der durch die Industrie emittierten Schwermetalle nieder. Es ist aber vor allem die durch den Verkehr erzeugte NO_x -Menge die unsere Böden überreichlich düngt und damit einen wesentlichen Anteil an dem Rückgang der „Lauenburger Wärmeheide“ verursacht hat..

Nach Untersuchungen der 90er Jahre des letzten Jahrhunderts ist von "natürlichen" Einträgen an Stickstoff von 50 bis 80 kg/ha durch Niederschläge im lauenburgischen auszugehen. 50 kg/ha entspricht der in den 50er Jahren des letzten Jahrhunderts empfohlenen Maximaldüngung. Im gering belasteten Luv von Nordwestschottland bewegen sich die durch Niederschläge eingetragenen Mengen z.B. bei 5 bis 10 kg/ha Stickstoff.

Um eine Überdüngung des Oberbodens vorzubeugen ist selbst auf gut wasserdurchlässigen Böden eine häufige Austrocknung positiv. Untersuchungen die sich mit der Veränderung in der Artenzusammensetzung der norddeutschen Trockenrasen auseinandersetzen konstatieren dass sich "eine Stetigkeitszunahme hochwüchsiger, leicht nitrophiler Gräser in den Beständen gegenüber früheren vegetationskundlichen Bearbeitungen bemerkbar macht, die wohl auf Stickstoffeinträge aus der Luft ... zurückzuführen ist. Zu nennen sind in diesem Zusammenhang insbesondere Quecke (*Elymus repens*) und Glatthafer (*Arrhenatherum elatius*)" (Berg, 2004).



Die dem Regionalatlas Herzogtum Lauenburg entnommenen Graphik (s.o.) stellt die durchschnittlichen jährlichen Niederschlagsmengen dar. Der mittlere Jahresniederschlag

beträgt für den südöstlichen Bereich von Gudow nicht 680-690 mm Jahresniederschlag wie Herr Holzer aus genau dieser Graphik herausgelesen haben will (Umweltbericht S.20) sondern ziemlich genau 660 mm/Jahr. Dieser kleine Bereich zwischen Gudow-Langenlehsten und Bröthen ist der niederschlagärmste binnenländische Bereich Schleswig-Holsteins.

Der zahlenmäßig kleine Unterschied von 680 mm zu 660 mm ist erheblich für die floristische Artenzusammensetzung. Die hier betroffene und in ihrer Artenzusammensetzung in Schleswig-Holstein einzigartige sogenannte "Lauenburger Wärmeheide" ist in ihrer räumlichen Ausdehnung begrenzt auf die Gebiete mit Niederschlägen unterhalb von ziemlich genau 665 mm/Jahr. Westlich des Kanals ist sie deshalb schon nicht mehr zu finden.

Diese Trockenheit, verbunden mit den sandigen und dadurch sehr wasserdurchlässigen und nährstoffarmen Substraten verhindert die von Holzer postulierte Hypothese dass "die (Eingriffs-) Fläche in wenigen Jahren vergrasen und verbuschen wird" sofern sie "nicht durch gezielte Biotopmaßnahmen entwickelt" wird. Diese von ihm aufgestellte Hypothese ist empirisch so nicht richtig.

Für die Eingriffsfläche stellt alleine die Traubenkirsche (*Prunus padus*) als "aggressive" und auch gegen die Beweidung resistente Art eine mittelfristige Bedrohung dar. Aufgrund der Trockenheit und relativ kalten Winter ist der Aufwuchs von Gehölz auf diesen Grenzertragsböden als schwach zu charakterisieren. Es sind vor allem die (in Zukunft noch zunehmenden) Trockenkalamitäten die bei Holzgewächsen in ihren Jugendstadien verheerend wirken. Vereinzelt wird auf den Eingriffsflächen in der nahen Zukunft das Vorkommen von Sandbirken und evtl. Kiefern möglich sein sofern sie nicht vom Wild verbissen werden. Selbst das Aufkommen der standörtlichen Traubeneiche und damit die beginnende Ausbildung der potentiellen natürlichen Vegetation des bodensauren Eichen-Birkenwaldes wird unter diesen Umständen viele Jahrzehnte in Anspruch nehmen.

Es sind aus ökologischer Sicht enorme Unterschiede zwischen einem langsam gewachsenen Trockenrasenkomplex (Eingriffsfläche) und einem durch Bodeneingriffe gestörten sog. Pionierstandort zu erwarten. Während sich Trockenrasen und das ist das charakteristische an der "Lauenburger Wärmeheide" über Jahrzehnte ohne die Einwirkung des Menschen erhalten können, sind Pionierstandorte (Ausgleichsfläche) durch ihre geringere Artenvielfalt und die Vielzahl an möglichen Störungen chaotische Systeme, die ohne die eingreifende Hand des Landschaftspflegers schnell von invasiven Arten überwuchert werden. Solche Flächen werden ohne Eingriffe mit großer Sicherheit schnell vergrasen und verfilzen. In solchen spontanen Dominanzsystemen sind konkurrenzschwachen Spezialisten ohne Chancen auf Verbreitung oder Vermehrung.

Diese Sorge ist bei einer über lange Jahre der Sukzession eingespielten artenreichen Wärmeheide nicht primär zu befürchten. Es fehlen zur Lauenburger Wärmeheide leider spezifische wissenschaftliche Untersuchungen. Aus anderen Quellen die sich mit Trockenstandorten im Osten und Süden der Republik befassen, lässt sich aber schlußfolgern dass in komplexen Trockenrasenständen die von Holzer postulierte "Vergrasung" eine untergeordnete Rolle spielt.

Schafschwingelrasen (wie z.B. nördlich der Scheune) können noch 25 Jahre nach Beenden der Beackerung einen Standort beherrschen ohne das weitere Beweidung oder Pflegemaßnahmen notwendig sind (Ellenberg, S.642). Diese xeromorphen Magerrasenstadien werden zwar Ersatzgesellschaften genannt, können sich als Kulturfolger aber zäh halten, sofern keine radikalen Eingriffe von Außen erfolgen.

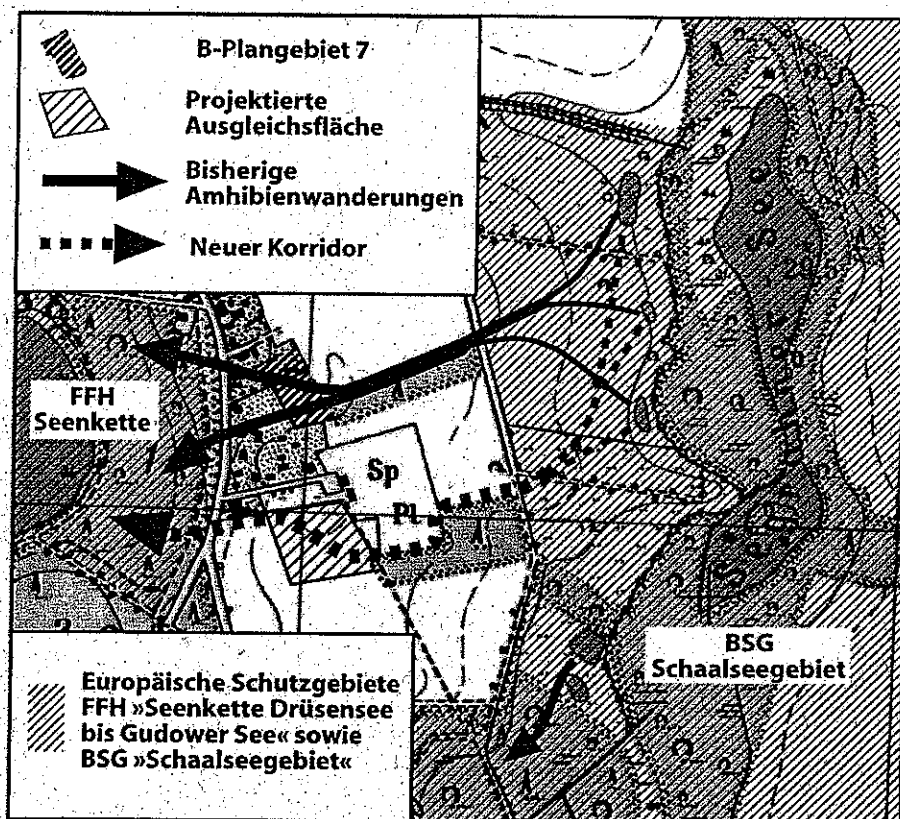
Unregelmäßige Mahd oder Beweidung haben hier natürlich einen positiven Einfluß. Diskutiert wird in dem Zusammenhang vor allem der positive Einfluß von Verbiß durch Cerviden (Reh-, Rot-, Damwild), der Tätigkeit von Schwarzwild und der Hasenartigen, und in den letzten Jahren zunehmend der positive Einfluß der Ameisenartigen.

Grünachse für Amphibien:

Das B-Plangebiet liegt wie in der unten abgebildeten Karte dargestellt eingezwängt in einem schmalen Keil zwischen den FFH-Gebiet »Seenkette Drüsensee bis Gudower See« (ca. 100 m westlich ab Thierpark) und dem BSG-Gebiet »Schaalsee« (ca. 200 m östlich ab Neuland). Beide Gebiete sind mit Naturschutzkategorien europaweiter Bedeutung belegt. Die Fläche des B-Plangebiet 7 ist ein wichtiger Faktor für die jahreszeitliche Amphibienwanderung zwischen den beiden Großschutzgebieten und hat damit eine sehr wichtige Biotopvernetzungsfunction.

Der Verlust von wesentlichen Teile dieses Wanderkorridors durch die Folgen einer Überbauung soll u.a. durch "einen Korridor zwischen Gehölz am Sportplatz und Wald westlich der Parkstraße kompensiert werden" (Vorprüfung FFH-Gebiete Greuner-Pönicke, S.25).

Die betroffenen Lurche wandern zwischen den Tümpeln der Niederung des Segrahner Sees direkt östlich vom B-Plan-Gebiet 7 und ihren Winterplätzen im Anmmor des Thiergartens. Es fehlen uns leider die Möglichkeiten den Amphibien zu erklären dass sie zukünftig bitte einen Umweg von einigen hundert Metern nach Süden machen sollten, weil der Mensch ihnen nur dort einen Grünstreifen zur Wanderung zubilligt. In Kenntnis dieser Situation formuliert Herr Greuner-Pönicke sehr vorsichtig und zur eigenen Absicherung: es " kann nicht abgeschätzt werden, inwieweit dieser neue Korridor (von Amphibien) angenommen wird".



Es ist davon auszugehen dass die Amphibienpopulationen ihre Wanderwege auch nach einer Bebauung nicht ändern werden. Deswegen haben die Maßnahmen im Rahmen der grünordnerischen Festsetzung existentielle Auswirkungen auf die Populationen.

Aus diesem Grund forderte Greuner-Pönicke (2008, Teil 1, S.19) die "Schaffung von öffentlichen Grünachsen für wandernde Amphibien". Diese für die Amphibien existentiell notwendige Maßnahme findet jetzt Erwähnung in der Planzeichnung Teil A der Satzung des B-Plangebietes 7. In dem Plan fehlt aber noch ein Lückenschluß auf privatem Gelände im Nordosten des 2. Bauabschnittes so wie es in dem den „Grünordnerischen Fachbeitrag“ von 2009 noch eingetragen aber nicht in der Legende erklärt ist.

Selbst unter dieser Vorausgabe ist nicht anzunehmen dass die Tiere die nördlich vorgesehene Trasse nutzen werden sondern sich direkt nach dem Ende des Amphibienleitsystems, am dem Knick der Erschließungsstraße, nach Südwesten Richtung Thiergarten wenden werden. Entlang dieser 140 m langen, komplett verpflasterten Zuwegung mit regelmäßigem Verkehr und Einfahrten und über kurzgeschorene Rasenstücke hinweg wird ein Hauptteil der Tiere ziehen. Wir sind uns sicher dass die Amphibienpopulationen durch diese Maßnahmen erheblich zurückgehen.

Wir fordern deswegen dass die vorhandenen und zukünftigen Amphibienzählungen der Umweltfreunde Gudow mit als Grundlage für das biologische Management während und nach der Eingriffsphase berücksichtigt werden.

Die angedeutete Möglichkeit die Privatgärten als Wanderwege zu darzustellen ist rechtlich nicht möglich. Kein Besitzer kann nach dem Grundstückskauf zu einer naturschutzfachlichen Gartengestaltung gezwungen werden. Die Offenhaltung und Gewährleistung des notwendigen ökologischen Leistungsvermögens ist nur auf öffentlichem Gelände gewährleistet.

Wir fordern die Gemeindevertreter deswegen auf den von dem biologischen Gutachter eingeforderten Grünstreifen zu bestehen der das B-Plangebiet 7 von Ost nach West in einer Breite von 5m bis 10 m auf öffentlichen Flächen komplett durchquert.

Damit sie nicht durch zukünftige Gartenbautätigkeit verloren gehen müssen diese Flächen in der Planzeichnung -Teil A der Satzung zum B-Plangebiet als öffentliches Grünflächen ausgewiesen werden und in den weiteren Pflegemaßnahmen berücksichtigt werden. Der zuständige Kostenträger ist zu benennen.

Der Widerspruch bei der Prognose des Störungsverbotes für Amphibien (Greuner-Pönicke, 2008, Teil 3, S.9) ist sehr eklatant. Einerseits wird darin festgestellt dass die Anlage eines Wohngebietes die Wanderstrecken überbaut und damit die Querung "nur unter Schwierigkeiten möglich sein wird" andererseits wird 2 Absätze weiter die Behauptung aufgestellt: "Erhebliche... verschlechternde Störungen der genannten Arten (Amphibien) seien nicht zu erwarten". Ein Frosch mag das nicht verstehen - wir fühlen uns durch diese Formulierungen allerdings für dumm verkauft. Es ist jedem klar dass die Überbauung zu einer Verringerung der Amphibienpopulation, durch Austrocknungen, Überfahren, unüberwindbaren Resthindernissen etc. führt. Dies betrifft im besonderen die Jungamphibien

In den tendenziell heißen Monaten Ende Juli bis Anfang Oktober wechselt der Jungaufwuchs der Amphibien schubweise und in großer Zahl von Ost nach West in die Waldquartiere des "Thierparks". Dieser Fakt ist in den bisherigen faunistischen Gutachten, auch in 2009, noch nicht beachtet worden und muß als schwerwiegender Planungsmangel gewertet werden da diese Wanderung genau in das von dem Planungsbüro angegeben Baufenster für die Bodenentnahmen (September) fällt.

Die besondere Berücksichtigung dieser Wanderung muß bei den Bauausführungen eine Berücksichtigung finden. Ohne Maßnahmen wird ein Großteil der durchwandernden Amphibienpopulation in dem frisch abgeschälten, sandigen Rohboden mit starkem Mikrorelief (Reifenspuren) vertrocknen da die Entfernungen für die Lurche durch diese „Wüste“ zu groß sein werden.

Also sind auch während dieser Tätigkeiten zur Vorbereitung der Ersatzflächen im Bereich des 1. Bauabschnittes ungestörte „Rettungskorridore“ vorzusehen

Diese winzigen kleinen Jungfrösche werden durch die geplanten Maßnahmen erheblich reduziert. Die Jungfrösche verharren tagsüber z.B. in den mikroklimatisch begünstigten, feuchten Wurzelbereichen überjähriger Grashorste und anderer Trockenrasenbereiche. In einer gepflegten Gartenlandschaft sind solche verfilzten, ungepflegten Strukturen, Bodenlöcher und Kleinverstecke nicht mehr vorhanden. Einer Population der man die Jugend dezimiert muß mittelfristig kollabieren. Durch gutachterliche Wortakrobatik wird das nicht geändert.

Da zu erwarten ist, dass die in dem Grünordnerischen Fachbeitrag erwähnten flachen Entwässerungsmulden bei Fehlen einer geeigneteren Grünachse aufgrund Ihrer höheren Grundfeuchte (Ansammlungen organischer Substanz) bevorzugt als Wanderweg von den Amphibien genutzt werden ist in dem Fall auf Gullyröste vollständig zu verzichten. Vor allem die Wanderungen der Jungtiere in den heißen Sommermonate werden durch den empfohlenen Roststrebenabstand von 1,6 cm zur Todesfalle des Großteils der heranwachsenden Population. Die Tiere sind zu dem Zeitpunkt selber kaum so groß wie dieser Abstand. Den weder in dem Grünordnerischen Fachbeitrag noch in der Satzung zum B-Plan 7 ist festgelegt worden wer die dort beschriebenen „Gully-Schlammeimer zwei mal täglich kontrolliert und die dort befindlichen Amphibien rettet. Will die Gemeinde dafür Arbeitskräfte stellen?

Diese Problematik gilt in fast gleichem Maße für die als Alternative bezeichneten leicht erhöhten "Notüberläufe" in Verbindung mit unbefestigten Versickerungsmulden. Diese Notüberläufe besitzen ebenfalls Gullys und müßten mindestens 12 cm über die Oberfläche reichen um nicht das gleiche Gefahrenmoment für die hüpfende Amphibien darzustellen. Alle diese Möglichkeiten führen aber wegen der starken Abschüssigkeit des Geländes bei jedem Regenereignis zu einer Überschwemmung der angrenzenden Grundstücke und der unten liegenden Parkstraße und schließen sich deswegen gegenseitig aus.

Da in der Satzung nicht festgelegt wird wer die Gully-Schlammeimer im Bedarfsfall ausleeren muß und wer kontrolliert wann die Wanderungen vonstatten gehen, ist davon auszugehen dass dies nicht zeitgerecht täglich zweimal vorgenommen wird. Eine geringere Frequenz der Entleerung bedeutet aber dass sich die Populationen sehr schnell sehr stark dezimieren werden. Die Jungtiere vertrocknen sehr schnell und die Rückwanderung im Spätsommer erfolgt nicht in so massiven Schüben wie die Frühjahrswanderung so daß Kosten für die Entleerung der Gully-Schlammeimer für jeweils etwa 2 Monate entstehen.

Fledermäuse:

Wir vermissen eine Aussage über die zukünftige Situation der nach Anhang IV FFH geschützten Fledermäuse in dem Bereich des B-Plangebietes 7. (Greuner-Pönicke 2008, Teil1, S.6) gibt an dass mindestens drei nachgewiesene Fledermausarten Flugstraßen über dem Gebiet nutzen. Zu welchen Wechselwirkungen dies führt ist weder in der faunistischen Potenzialanalyse noch in der Begründung zum B-Plan 7 benannt. Da es sich um Individuen handelt die nicht als Quartiertiere der Scheune nachgewiesen werden konnten, handelt es sich um Tiere die nicht von dem Scheunenabriß betroffen sind und aus umgebenden Quartieren wechseln. Diese Arten haben keine Vorteile von den getroffenen Kompensationsmaßnahmen die ausschließlich neue Quartiere bereitstellt. Sie benötigen die Flächen entweder als Überfluggebiet ihrer gewohnten Flugrouten oder nutzen die Trockenrasen als Nahrungsgründe. Diese Tiere sind also trotz des Scheunenabrisses und der veränderten Rechtslage des BnatSchG im Rahmen der CEF-Maßnahmen zu beachten und einer artenschutzrechtlichen Prüfung zu unterziehen.

Pflegemaßnahmen der Kompensationsflächen

Anhand der in den Kostenschätzungen des grünordnerischen Fachplanes gemachten Angaben sind schwerwiegende fachliche Mängel im Bereich der Kompensation des Schutzgutes Boden zu erkennen.

Ein wesentlicher Mangel in der Kompensation liegt darin begründet dass der Bodenabtrag im zweiten Bauabschnitt mit etwa 3.800 qm Fläche in den Kostenschätzungen nicht enthalten ist und deshalb bei den Planungen anscheinend keine Beachtung finden soll. Dies obwohl die anstehenden Böden "aus Sicht des Naturschutzes als hochwertig einzustufen sind" und der Eingriff als "erheblich" bewertet wird (Umweltbericht, 2008, S.28' u.34). Soll hier keine Kompensation stattfinden?

Die im grünordnerischen Fachplan aufgeführte Art und Weise des Bodenabtrages, des Transportes und des Bodenauftrages ist in den Ausführungen von 2009 verbessert worden.

Wegen des erfahrungsgemäß geringen Problembewußtseins von ausführenden Bauunternehmen hinsichtlich der komplexen und sehr störungsempfindlichen Wechselwirkungen in Böden sollte in der Satzung zum B-Plangebiet 7 analog zu den biologischen Parametern ein Textpassus eingeführt werden der eine bodenkundliche Baubegleitung bei allen Erdbewegungen, die die Böden der Eingriffs- und der Ausgleichsflächen betreffen, festlegt.

Die komplexe Funktion des Bodenhaushaltes ist u.a. eng mit seiner spezifischen Schichtung verknüpft. Es handelt sich hier um die Kompensation eines schützenswerten Lebensraumes und nicht um eine Baugrundvorbereitung. Das Biosystem Boden ist Grundlage alles Lebens auf ihm. Es ist kein Mehlteig den man durchkneten kann um einen Sandkuchen daraus backen zu können.

Ein Großteil der organischen Substanz, sozusagen das Leben, in dem Ökosystem Trockenrasen ist unterhalb der Oberfläche zu finden. Für die überwiegende Masse der Kleinstlebewesen in dem System Boden sind Entfernungen im Zentimeterbereich unüberwindbare Hürden. Minimale Bodenbewegungen führen bei ihnen schon zu erheblichen Störungen.

Eine unfachmännisch durchgeführte Verbringungsmethode kann in kürzester Zeit katastrophale Auswirkungen auf ein System haben dass die Nährstoffarmut als Grundvoraussetzung benötigt. Durch eine Homogenisierung von Bodenbestandteilen wird die überwiegende Zahl der Bodenorganismen und ein Großteil der Wurzelmasse kurz nach der Verbringung auf die Kompensationsflächen absterben. Das bewirkt nicht nur den unmittelbaren Verlust evtl. geschützten Lebens und deren Nachkommen sondern führt mittelbar zu einer schnell einsetzenden, sehr starken Freisetzung von Nährstoffen durch die abgestorbene unterirdische Biomasse. Die Wirkung entspricht dann mindestens derjenigen einer Volldüngung. Diese Maßnahme wirkt sich insbesondere verheerend auf die Bodendomikroorganismen aus, die eine heute noch nicht abzuschätzende Funktion in der Biozönose besitzen. Das Gleichgewicht in dem Ökosystem Boden ist dadurch nachhaltig gestört. Die bisherigen Prozesse werden sogar zerstört.

Durch eine fehlerhafte Bodenverbringungsmethode ist ein Kollaps des naturschutzwürdigen ökologischen Bodensystems möglich. Durch eine fehlerhafte Ausführung kann sich auf der Ausgleichsfläche über sehr lange Zeiträume ein ruderales Brachestadium einstellen, dass mittelfristig auch mit intensiven Pflegemaßnahmen nur als chaotisches System begriffen werden kann. Die dadurch konkurrenzgeschwächten Elemente der Trockenrasen werden unter den dann herrschenden Dominanzverhältnissen von Allerweltsarten kaum Chancen haben die Flächen zu besiedeln.

Um die Leistungsfähigkeit der Böden zu erhalten ist es notwendig bis in tiefere Bodenschichten zu planen (Beispiel Ameisennester). Biotopgerecht wäre eine Verbringung von vorsichtig abgeschälten Bodenbestandteilen (Plaggen) mit Schichtstärken von

mindestens 0,8 m. Bis in diese Tiefen sind schützenswerte faunistische und botanische Strukturen zu erwarten. Dies kann durch behutsames Arbeiten durch Radlader bewerkstelligt werden. Allerdings ist eine Verbringung auf Lkws nicht sinnvoll. In der Praxis müßte jede Ladung in der Schaufel des Radladers verbracht und vorsichtig in seinem ehemaligen Kontext abgelagert werden. Sinnvollerweise sind diese Arbeiten bei frischen bis feuchten Bodenverhältnissen durchzuführen um das Bodengefüge möglichst zu erhalten. Für nähere Auskünfte halten wir uns gerne zur Verfügung.

Zu den vorgeschlagenen Pflegemaßnahmen auf der Kompensationsfläche ist aus meiner fachlichen Sicht als Landschaftsökologe folgendes zu ergänzen oder zu berichtigen:

- 1) Auch in den ersten 3 Jahren sollte die Fläche in 2 flächengleichen Abschnitten nur einmal Mitte September bis Anfang Oktober gemäht werden (einschürige Mahd). Der Mahdzeitraum ist in dem Zeitschema mit aufzunehmen
- 2) Die späteren Pflegemaßnahmen sollten die einschürige Mahd auf jeweils einer Hälfte der Ausgleichsfläche vorschreiben. Die Mahd ist auch bei einer extensiven Beweidung angebracht um die Folgen von selektiven Verbiß zu vermeiden und deshalb der Beweidung vorzuziehen. Der flächige Verbleib des Mähgutes bis zur völligen Austrocknung und die nachfolgende Entsorgung des mageren Heues muß gewährleistet sein. Die Artengemeinschaften der einschürigen Wiesen gehören heute zu den seltensten Kulturlandschaften. Vor 60 Jahren waren sie noch so häufig wie heute ein Maisacker.
- 3) Der Aufwuchs der lästigen und standortfremden Traubenkirsche (*Prunus padus*) ist zusammen mit dem Wurzelwerk aus dem System zu entfernen. Dies gilt besonders für die Gehölzbereiche. Der Pflege der Gehölzbereiche wird auch in den Ausführungen von 2009 kein Raum gegeben. In den Gebüschbereichen der Ausgleichsfläche sollte das östlich der Scheune wachsende Kleingehölz mit übernommen werden. Es handelt sich dabei um eine regionale, ursprüngliche Kernobstart, "Kreiken- oder Kreitenbeere" genannt, die eine hervorragende Nahrungsquelle und Heimstatt einer Vielzahl von Lebewesen ist. Dies wird zwar in der Abwägung unserer Stellungnahme von 2009 zugebilligt, findet aber keine Erwähnung in den weiteren planerischen Unterlagen.
- 4) Eine Extensivbeweidung darf nicht länger als zwei Monate im Stück und mit nicht mehr als maximal 2 GVE in der Zeit zwischen September und März durchgeführt werden. Vorteilhaft wäre die Beweidung durch Schafe. Ein sehr wichtiger Bestandteil der Beweidung ist die tägliche Reinigung ("Abäppeln oder Abködeln") der Weideflächen. Die Exkremente müssen aus dem System entnommen werden. Die floristische Artenzusammensetzung wird ansonsten auch bei einer Extensivbeweidung langfristig überwiegend aus den Allerweltsarten des Grünlandes bestehen. Allein an vereinzelt Rohbodenstandorten sollten Exkremente belassen werden um auf Pfe-redeäppel spezialisierte Laufkäferarten Fortpflanzungsmöglichkeiten zu bieten.
- 5) Es sollte gewährleistet werden das mindestens 5% der Fläche als Rohbodenstandort erhalten bleibt. Sollte das durch die Beweidung nicht erfolgen muß dies durch Abplaggen o. ä. geleistet werden. Das kann im begrenzten Maße durchaus durch spielende oder bolzende Kinder ("Abenteuerspielplatz") außerhalb der Brut- und Vegetationsperiode erfolgen. Die auszugleichenden Habitate sind Teil eines historischen Landschaftsbildes. Sie unterlagen und benötigten schon immer den Mensch als episodischen Störfaktor.
- 6) Es ist ein Bodenabtrag auf dem zweiten Bauabschnitt in der gleichen Art und Weise wie bei dem ersten Bauabschnitt durchzuführen um das Schutzgut Boden vollwertig zu kompensieren.
- 7) Der Bodenauftrag auf der Kompensationsfläche muß in Schichtung (Horizonte) und Schichtdicke demjenigen des Ursprungsgebietes entsprechen um die elementaren Bodenfunktionen zu erhalten. Es ist deswegen notwendig während des 1. Bauab-

schnittes nur etwa 6.000 qm der Kompensationsfläche mit Bodenstrukturen zu bestücken um die ökologische Leistungsfähigkeit zu erhalten und langfristig zu sichern. Es ist sinnvoller auf der Kompensationsfläche anfänglich mit 15.000 qm Rohboden zu arbeiten als mit einer großflächig aufgetragenen, homogenisierten Bodenmischung das Entwicklungsziel zu verpassen weil die dann mit Sicherheit abgestorbene Bodenrohmasse zu chaotischen Lebensverhältnissen führt die mittelfristig keinen Standort „Trockenrasen“ ermöglichen..

- 8) Bei dem anfänglichen Bodenabtrag der Kompensationsfläche ist darauf zu achten das der gesamte Boden mindestens 10 cm unter den A_p-Horizont (Pflugsohle) aus dem System entfernt wird, weil hier in homogener Weise die Nährstoffe und vor allem die Herbizide des ehemaligen intensiv genutzten Ackerbodens wirksam sein werden. Bei einer herkömmlichen Pflugtiefe von 40 cm ist also ein Bodenaustausch von mindestens einem halben Meter notwendig.
- 9) Die von der Eingriffsfläche zu übertragenden Böden sind keine Bausubstrate und müssen zum optimalen Erhalt ihrer ökologischen Leistungsfähigkeit in möglichst ungestörten Zustand in Form von tiefgründigen (mindestens 80 cm tiefen) „Plaggen“ flächig verbracht werden.
- 10) Die Ausgleichsflächen dürfen auch langfristig nicht zu einer Spielwiese für Hunde und ihre Besitzer werden. Das Vorhandensein einer ungenutzten und unzureichend abgegrenzten Wiese wird viele Hundebesitzer anlocken. Es gilt durch geeignete Maßnahmen dafür Sorge zu tragen dass diese Flächen nicht zu Hundeauslaufbereichen degradieren und durch eingetragenen Nähr- bzw. Fäkalstoffe sowie die Intensität der Benutzung nachhaltig leiden.

Eine besondere Sorgfalt ist darauf zu verwenden die ansässigen Ameisenkolonien mit ihren Bauten möglichst störungsfrei und unbeschadet mit zu übersiedeln. Strukturen wie eingegrabene Baumwurzelstubben sind gerne angenommene Ansiedlungsangebote.

Sportplatz

Im F-Plan von Gudow der wie die Begründung des B-Plangebietes 7 aus dem gleichen Planungsbüro stammt, wird ausgesagt dass "die Lage des (Sport-) Platzes, der direkt an Wohngebiete grenzt zu Nutzungskonflikten führt. Die erforderlichen Dauerschallpegel für Wohngebiete werden ... hier nicht eingehalten. Die Neuausweisung (gemeint ist die heutige Ackerfläche rechts der L 287 Richtung Lehmrade) soll eine ... Umsiedlung des Sportplatzes ermöglichen von der die ausgehende Immission in den weiter weg liegenden Wohngebieten keine Überschreitung der zulässigen Dauerschallpegel verursachen".

In dem Landschaftsplan (LP) (Feststellung 2003) sind diese Flächen interessanter Weise noch als Acker dargestellt. Die Voruntersuchungen im Gelände zu dem LP fanden in den ausgehenden 90er Jahren des letzten Jahrhunderts statt. Die betreffenden Flächen auf denen der zukünftige Sportplatz beheimatet sein soll wurden nach 1998 von dem damaligen Bauausschußvorsitzenden Karl Lehmitz als Ackerland aufgekauft. Der auf dem LP aufbauende F-Plan für Gudow von 2004 zeigt an dieser Stelle allerdings keine Ackerfläche mehr sondern eine Sportplatzfläche. Dieser plötzliche Sinneswandel wird auf S.48 des F-Planes Gudow damit erklärt, dass "zum Zeitpunkt der Aufstellung des Landschaftsplanes der Bedarf für einen neuen Sportplatz nicht bekannt war". Es wird hier versucht einen plötzlichen Bedarf zu konstruieren der in der vorhergehenden kommunalen Diskussion nicht erwogen wurde. Dieser Sinneswandel ist vielleicht mit dem Fortzug der Familie Lehmitz aus der Parkstraße 29 im Sommer 2003 zu erklären. Also genau der Zeitpunkt nach Festlegung des Landschaftsplanes und kurz vor der Aufstellung des F-Planes Gudow.

Der richtige Hammer kommt aber auf Seite 65 des Flächennutzungsplanes. Dort heißt es zu dem damals noch nicht so benannten B-Plangebiet 7: "Dabei muß beachtet werden, dass die Realisierung dieser Wohnbaufläche erst vorgenommen werden kann, wenn der jetzige Sportplatz keinen Bestand mehr hat".

Solange der Sportplatz noch an seinem jetzigen Standort besteht und dieser Satz in dem zur Zeit gültigen Flächennutzungsplan enthalten ist, ist die Bebauung juristisch nicht zulässig.

Die Vermutung liegt nahe dass der damalige Bauausschußvorsitzenden Karl Lehmitz durch den Aufkauf der eigentlich gering wertigen Ackerflächen die Absicht verfolgte weitere zukünftige Einnahmequelle zu erschließen. Erst mit dem Baugebiet 7 Kasse machen und dann aufgrund der daraus resultierenden Sachzwänge (Lärmimmission) den TSV in die Verpflichtung zu nehmen und einen sehr wahrscheinlich überkauften Baugrundpreis für den einzig möglichen Ausweichplatz zu verlangen. Die genannte Fläche an der Lehmradler Straße ist nämlich die einzige bisher vorgesehene Alternative zu dem seit 1948 bestehenden Standort. Ein Jurist könnte hier den Tatbestand der "Vorteilsnahme im Amt" prüfen. Das Herr Lehmitz mit der gleichen Methode zeitgleich die Flächen für die dann später vorgesehene Umgehungsstraße Gudow in seine Hand gebracht hatte, sei nur am Rande erwähnt.

Wir sind zutiefst schockiert und abgestoßen von dem Verhalten des Vorbesitzers unseres Hauses. Uns fallen da nur der Begriff unmoralisch und gierig ein. Sie verlassen ihre Heimat verschandeln die Perle des Ortsbildes mit einem Null-Acht-Fünfzehn-Neubaugebiet und schöpfen aus einem politischen Ehrenamt (Bauausschußvorsitz) einen maximalen finanziellen Gewinn ab. Man könnte sagen, sie hinterlassen verbrannte Erde.

Kosten

Die in der Begründung aufgestellte Behauptung dass durch "die städtebaulichen Maßnahmen der Gemeinde Gudow keine Kosten entstehen" ist so nicht nachzuvollziehen und in dem Kapitel Planungsgründe- und ziele – Kostenanalyse schon ausführlicher behandelt worden..

Solange die Gemeinde mit dem Planungsträger keinen Erschließungsvertrag abgeschlossen hat sind die Folgekosten für die Gemeindekasse die durch dieses Projekt entstehen können in keiner Weise abzuschätzen. Dafür nachfolgend einige Szenarien:

1. In der Abwägung zu unserer Stellungnahme von 2008 (S.30) wird bezüglich der Erschließungsstraße geschrieben dass „die Gemeinde die Anlagen übernehmen wird wenn sie ordnungsgemäß fertig gestellt sind“. Diese Erschließungsstraße muß vor der Bebauung der Grundstücke fertiggestellt werden, weil die jetzige Zuwegung noch nicht einmal als Baustraße für Autos oder Zulieferverkehr geeignet ist. Sie geht somit vor der eigentlichen Bebauungsphase in den kommunalen Besitz über weil sie ja ordnungsgemäß fertiggestellt worden ist und der Planungsträger zeitgleich die Besitzüberschreibung an die Gemeinde einfordern kann.

In der Satzung ist festgelegt dass die besagte Straßen nur mit Klinkern oder ähnlichem gepflastert sein darf. Egal mit welchem Unterbau versehen, ist solch eine Straße nicht den Belastungen von Baufahrzeugen gewachsen, die für die Bebauung der Grundstücke notwendig sein werden. Es werden deshalb innerhalb kürzester Zeit und immer wieder bis zum endgültigen Abschluß aller Bautätigkeiten immense aber unberechenbar hohe Unterhaltungskosten durch entstandene Spurrinnen im Längsgefälle aus Nachverdichtung und seitliches Wegdrücken von Deckenbaustoffen und damit verbunden zu einer schnell fortschreitender Decken- und Tragschichtzerstörung durch Erosion und Verkehr kommen.

Welche Auswirkungen diese Schäden gleichzeitig auf die darunter liegenden Versorgungsleitungen bewirke, ist ebenfalls nicht abzusehen. Also eine weitere mögliche Kos-

tenfalle.

Die Gemeinde Gudow kann es sich nach Aussage des Bürgermeisters Dr. Laubach (mündl. 16.4.04) in absehbarer Zeit noch nicht einmal leisten den 2. Bauabschnitt der Oberflächenentwässerung in der Parkstraße umzusetzen. Mit dem B-Plangebiet 7 will unsere Gemeinde aber trotzdem die finanzielle Verantwortung für unkalkulierbare Folgekosten in Bezug auf elementare Versorgungsleitungen übernehmen. In einer finanziell sehr angespannten Situation begibt sich die Gemeinde sehenden Auges in eine Situation die mit an Sicherheit grenzenden Wahrscheinlichkeit Kosten in hoher fünfstelliger Größenordnung verursachen muß.

2) Folgendes Szenario: Im Jahre 2013 stellt der Besitzer des zuerst verkauften Grundstückes im 1. Bauabschnitt fest, dass die Lärm- und Lichtemissionen vom Sportplatz auf seinem Grundstück doch mehr als sehr erheblich sind. Bei seinen Recherchen stellt er fest, dass im geltenden Flächennutzungsplan von Gudow (S.68) die gutachterliche Aussage getroffen wird „dass auf die Realisierung dieser Wohnbaufläche (auf der sein Haus nun steht) verzichtet werden muß solange der Sportplatz Bestand hat“ (F-Plan Gudow, 2004).

Das darauf hin in seinem Namen erstellte Schallschutzgutachten kommt zu den gleichen Schlüssen wie dasjenige vom Ingenieurbüro Ziegler für Schallschutz, welches die Gemeinde Gudow im Rahmen des F-Planes 2003 in Auftrag gegeben hat. Die Zentralaussage dieses Gutachtens besagt dass eine Bebauung des 1. Bauabschnittes im Gebiet des B-Planes 7 aufgrund der Schallemissionen gar nicht statthaft gewesen ist.

Der o.g. Besitzer geht vor Gericht und bekommt mit großer Wahrscheinlichkeit Recht. Was nun? Lärmschutzwall? Aber auf wessen Gelände und auf wessen Kosten? Umsiedlung des Sportplatzes auf den im F-Plan vorgesehenen Platz an der Lehmraeder Straße? Einem Gebiet das dem dortigen Grundstückseigentümer Lehmitz dann erst abgekauft werden muß?

Wer haftet in diesem Fall, wer trägt die Folgekosten. Was ist wenn der Besitzer des Baugrundstückes Schadensersatz verlangt?

Auch hier die klare Antwort: solange keine andere Regelung vertraglich getroffen wurde, ist die Gemeinde in der finanziellen Verantwortung.

3) In den Kostenschätzungen im Rahmen des Grünordnerischen Fachbeitrages sind nur die Bodenbewegungen für die Ausgleichsmaßnahmen des 1. Bauabschnittes berücksichtigt. Diese belaufen sich auf 131.000,- € für eine Fläche von 0,68 ha. Die analogen Ausgleichsmaßnahmen für den 2. Bauabschnitt mit einer Fläche von 0,34 ha sind in dieser Kostenschätzung nicht enthalten. Diese Tatsache lässt darauf schließen dass die Kosten im Rahmen des Erschließungsvertrages auf Gudow abgewälzt werden sollen. Bevor also der 2. Bauabschnitt bebaut werden kann entstehen der Gemeinde Gudow für die notwendigen Erdarbeiten Kosten, die sich voraussichtlich auf 65.000,- € summieren

4) Weiteres Szenario: Noch einige Jahre später. Inzwischen darf auch der 2. Bauabschnitt bebaut werden. Weil ein dortiger Besitzer beim Umgraben an bestimmten Stellen seines Gartens einen merkwürdigen Geruch wahrgenommen hat, lässt er Proben des Bodens auf organoleptische Schadstoffe untersuchen. Das Labor stellt bei der Auswertung fest dass die Werte für bestimmte Stoffgruppen wie PAK und PCB weit über dem gesetzlich erlaubten Grenzwerten liegen. Der Fachdienst Abfall und Bodenschutz des Kreises verbietet darauf hin die Nutzung des Gartens und verlangt eine flächenhafte Untersuchung. Die betroffenen Böden müssen tiefgründig abgetragen und als Sondermüll entsorgt oder thermisch behandelt werden. Die betroffenen Besitzer verklagen darauf hin die Gemeinde auf Schadensersatz.

Wer bezahlt die Gutachten, wer die Sanierung, wer die Schadstoffbeseitigung und das Wiederauffüllen? Wer die berechtigten Schadensersatzansprüche der Grundstücksbesitzer und Anlieger? Nein, nicht der Bauprojektträger. Der ist nach dem Erschließungsvertrag aus der Verantwortung entlassen worden. Auch hier ist es wieder die Gemein-

dekatasse, die richtig heftig zur Ader gelassen wird. Aus Erfahrungen mit Baugebieten in Hamburgs Osten die schon in den 90er Jahren des letzten Jahrhunderts die gleichen Probleme hatten, wissen wir, dass die Stadt Hamburg mehrere Grundstücke mit den darauf stehenden Häusern aufkaufen mußte. Die Stadt wurde gerichtlich verpflichtet, den jeweiligen Besitzern nicht nur kostenlos ein gleichwertiges Grundstück mit entsprechendem Haus an anderer Stelle zu errichten, sondern sie wurde auch zu Schadensersatz in Höhe von jeweils mehr als 100.000 DM verurteilt. Sollte dieses Szenario Wirklichkeit werden wäre die Gemeinde Gudow schnell mit 250.000 € Kosten je Grundstück betroffen. Denn auch hier gilt wieder: Nach dem die Verkaufssummen auf das Konto des Bauprojektträgers geflossen sind, übernimmt die Gemeinde Gudow die Haftung gegenüber den Bewohnern und damit die entstehenden Kosten.

In der Kostenschätzung des Grünordnerischen Fachbeitrages ist die Position "Laufende biologische Begutachtung/Biomonitoring wie es an vielen Stellen im Grünordnerischen Fachbeitrag (Holzer, 2008) sowie in der "faunistischen Potenzialprüfung" und "artenschutzrechtlichen Prüfung" (Greuner-Pönicke) gefordert wird nicht enthalten. Es ist deshalb davon auszugehen dass der Gutachter Holzer davon ausgeht dass diese Kosten nicht von dem Bauträger getragen werden. **Wir fordern die Gemeindevertreter deswegen auf den Umfang der notwendigen Folgentersuchungen sowie den Kostenträger Kompensationsmaßnahmen in der Satzung Text-Teil B zu benennen damit diese Beiträge als biotoperhaltenden Grundlagen erfüllt werden können.**

Anhand des massiven Einsatzes von Baufahrzeugen im Rahmen des Scheunenabrisses konnten wir Anwohner erahnen welche Auswirkungen während der Bauzeiten durch die schweren Fahrzeuge zu erwarten sind. Anders als in der Begründung dargestellt hat die Kommune durch die Bautätigkeiten mittelbar deutliche finanzielle Nachteile zu erwarten.

Wertverlust

Ein wesentlicher Einwand für die grundstücksbesitzenden Einwohner Gudows ist der durch das Überangebot an Neubaugrundstücken herbeigeführte finanzielle Werteverlust für unsere Grundstücke und Bausubstanz. Besitzer die aus welchen Gründen auch immer Gudow verlassen oder auch unsere Kinder die sich nach unserem Ableben von Ihrem elterlichen Grundbesitz trennen wollen, müssen auch in der Zukunft eine realistische Chance haben, ihr Eigentum zu einem fairen Preis zu veräußern. Das wäre eine schlimme Werbung für Besucher, Investoren und zukünftige neue Bewohner wenn noch mehr "Zu Verkaufen"-Schilder an den Strassen von Gudow auf unbewohnte unverkäufliche Bausubstanz hinweisen.

Für uns als Anwohner ist zudem der unmittelbare finanzielle Wertverlust als erheblich und hoch anzusetzen.

Da der Verkaufswert einer Immobilie sich in wesentlichen Teilen aus seiner Lage im Raum bemißt, wird durch diesen Eingriff der Wiederverkaufswert unseres Grundstückes und des Hauses erheblich gemindert. Eine entsprechende Entschädigungszahlung ist bisher nicht angeboten worden. Wir sehen in den Bebauungsplänen einen direkten Eingriff in unsere finanziellen Werteverhältnisse.

Wegen der Vielzahl der Mängel und der Kürze der zur Verfügung stehenden Zeit für unsere Einwendungen und Stellungnahmen bitten wir um Verständnis für die Vielzahl an Rechtschreib- und Grammatikfehlern. Auch der Satzbau mag manchmal zu wünschen lassen. Leider konnte auch eine große Zahl von Hinweisen, Richtigstellungen und Einwänden aus Zeitgründen nicht mehr aufgeführt werden.

Über die Abwägungen unserer Stellungnahme erwarten wir zur gegebenen Zeit Nachricht.

Gudow, den 9.6.09

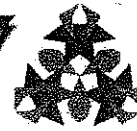
Literatur:

- Berg, Christian et al.: Die Pflanzengesellschaften Mecklenburg-Vorpommerns und ihre Gefährdung -Textband, Hrsg. Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommerns, Jena 2004
- BSK: Flächennutzungsplan Gudow, unveröffentlichte Amtsausgabe, Mölln, 2004
- Büro Stadtentwicklung und Mobilität, Gertz-Gutsche-Rümenapp, Hamburg: Vorstellung des kommunalen Folgekostenrechner " was.was-kostet-mein-baugebiet.de, Informationsveranstaltung Neuaufstellung des F-Planes Geesthacht am 28.4.09
- Coordes, Petra: Demographischer Wandel und Nahverkehr in Schleswig-Holstein; Skript zum LVS-Kongress 30.10.2007; <http://www.lvs-sh.de/media/pdf/PrsentationCoordes.pdf>
- Innenministerium S.-H.: 33 Fragen und Antworten zum Landesentwicklungsplan, http://www.schleswig-holstein.de/DE/PlanenBauenWohnen/Landesplanung/Lep/Fragenkatalog/Fragenkatalog__node.html#doc642756bodyText7, Kiel 2009
- Jacobs, Werner; Renner, Maximilian: Biologie und Ökologie der Insekten, Stuttgart, 1988
- Jürgensen, Frank: Zukunftsfähiges Schleswig-Holstein - Konsequenzen des demographischen Wandels; Hrsg. dsn Projekte-Studien-Publikationen; Studie im Auftrag der Staatskanzlei des Landes Schleswig-Holstein, Kiel 2004; <http://www.informdoku.de/pdfs/demografie/Langfassungdsnstudie.pdf>
- Gutsche, J.-M.: Gut für den Kommunalhaushalt? – Fiskalische Transparenz bei kommunalen Baulandentscheidungen. 2004 In: Planerin (Heft 1/04) S. 19-22.
- Kotte, Volker et al.: Der Arbeitsmarkt für jüngere Arbeitskräfte - Status quo und Ausblick - Eine deskriptive Analyse des Ausbildungs- und Arbeitsmarktes für Hamburg, Schleswig-Holstein und Mecklenburg-Vorpommern; Hrsg. Bundesagentur für Arbeit, Regionaldirektion Nord; in IAB Nord - Berichte und Analysen, Nr 2/2006; 2006; http://doku.iab.de/regional/N/2006/regional_n_0206.pdf
- Mensing, Klaus et al.: Demographische Trends in der Metropolregion Hamburg - Leitprojekt Demographie und Daseinsvorsorge; Ergebnisbericht Workshop Sep. 2005, http://international.hamburg.de/fileDownload.do?fileName=4_CONVENT_STATUS+QUO-BERICHT+MRHH_WS_BRUNSB%20%20CTTEL.PDF&dId=2257
- Reidenbach, Michael et al.: Neue Baugebiete: Gewinn oder Verlust für die Gemeindekasse? - Fiskalische Wirkungsanalyse von Wohn- und Gewerbegebieten; in Bd. 3 "Edition Difu -Stadt Forschung Praxis" des Deutschen Institutes für Urbanistik; 2007; 227 S. http://www.bfn.de/0401_pm.html?&cHash=36dd3bb25e&tx_ttnews%5BbackPid%5D=1&tx_ttnews%5Btt_news%5D=996
- Timmermann, Deike et al: Wege mit Aussichten – Studie zur Zukunftsfähigkeit des ländlichen Wegenetzes in S.-H., Handlungsleitfaden für Kommunen, Hrsg. Akademie für die Ländlichen Räume Schleswig-Holsteins e.V., Schleswig-Holsteinischer Gemeindetag, 2008

http://www.bauernverbandsh.de/uploads/media/08-10-30_Teil_C_Handlungsleitfaden.pdf

Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein, Referat 53: Bevölkerungsvorausberechnung 2007 bis 2025 für die Kreise und kreisfreien Städte in Schleswig-Holstein, Nov. 2007; S. 14 und 15; <http://www.schleswig-holstein.de/IM/DE/PlanenBauenWohnen/Landesplanung/Demographie/tabellenBevoelkerungsvorausberechnung,templateId=raw,property=publicationFile.pdf>

Ziegler, Volker: Gutachten Nr.03-10-3, Sportlärmuntersuchung zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Gudow, Mölln, 2003



1. Gesamtumfang der Wohnungsbautätigkeit

Für die Gemeinde wurde durch den Nutzer/die Nutzerin eine Wohnungsbautätigkeit im Umfang von **70 Wohnungen in den nächsten 10 Jahren** angenommen.

Für die Umsetzung dieses Gesamtvolumens wurde ein Szenario definiert.

Die planerischen Festlegungen dieses Szenarios sind in Abschnitt 2 dargestellt.

Die Erschließung von Siedlungsflächen erzeugt Folgekosten. Eine Abschätzung dieser Folgekosten für das definierte Szenario findet sich in Abschnitt 3.

Abschnitt 4 stellt detailliert die Grundannahmen dar, die diesen Folgekostenabschätzungen zugrunde liegen.

Allgemeine Hinweise zur Nutzung des **Folgekostenrechners** enthält Abschnitt 5. Bitte beachten Sie auch den darin enthaltenen Haftungsausschluss.



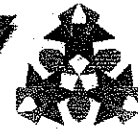
2. Definition der Szenarien (Planerische Festlegungen)

Es wurde ein Szenario mit den folgenden planerischen Festlegungen definiert.

2.1 Szenario 1

Das Szenario unterstellt die in der Tabelle dargestellten planerischen Festlegungen. Diese betreffen die räumliche Verteilung der Wohnungsbautätigkeit auf Lagetypen und die dort jeweils vorgesehene Bebauungsdichte. Insgesamt wird der Gesamtumfang der Wohnungsbautätigkeit aus Abschnitt 1 realisiert, also insgesamt **70 Wohnungen in den nächsten 10 Jahren**.

Lagetyt	Anzahl Wohnungen	Bebauungsdichte	Flächenbedarf	Neuinanspruchnahme von Flächen zu Siedlungszwecken
Baulücken	15% (10,5 Wohnungen)	7 Wohnungen pro ha Nettowednbauland Einfamilienhäuser, sehr große Grundstücke (Mittel: 1.430 qm)	1,5 ha	0 ha (Flächen sind bereits Siedlungsflächen)
Innenbereichs-areale (Flächen im Innenbereich, deren Bebauung eine innere Erschließung benötigt)	0% (0 Wohnungen)	7 Wohnungen pro ha Nettowednbauland Einfamilienhäuser, sehr große Grundstücke (Mittel: 1.430 qm)	0,0 ha	0 ha (Flächen sind bereits Siedlungsflächen)
Flächen im Außenbereich	85% (59,5 Wohnungen)	7 Wohnungen pro ha Nettowednbauland	8,5 ha	8,5 ha
Insgesamt	100% (70 Wohnungen)	7,0 Wohnungen pro ha Nettowednbauland (Mittlere Bebauungsdichte)	10,0 ha	8,5 ha



3. Folgekosten der Szenarien

3.1 Struktur der Folgekosten

Die Erschließung der Flächen erzeugt Folgekosten. Die nachstehende Abschätzung berücksichtigt dabei die folgenden Infrastrukturnetze:

- Erschließungsstraßen
- Kanalisation
- Wasserversorgung
- Stromversorgung
- Gasversorgung

Unter „Folgekosten“ werden dabei nicht nur die Kosten

- der erstmaligen Herstellung, sondern auch die Kosten für
- den Betrieb, die Unterhaltung und die Instandsetzung sowie für
- eine spätere Erneuerung der Infrastrukturnetze verstanden.

Zudem beinhaltet die nachstehende Folgekostenabschätzung die gesamten Kosten aller beteiligten Kostenträger. Dabei handelt es sich um

- die Grundstücksbesitzer (ggf. zeitweise vertreten durch einen Projektentwickler)
- die Gemeinde
- und die Allgemeinheit der Netzkunden

Die Allgemeinheit der Netzkunden umfasst dabei alle Bürgerinnen und Bürger, die im gleichen Ver- oder Entsorgungsgebiet wie die Neubauvorhaben wohnen und Verbrauchstarife (Abwassergebühren, Wasserpreis, Strompreis, Gaspreis) bezahlen. So finden nicht durch die Grundstücksbesitzer oder die Gemeinde finanzierte Kostenanteile ihren Weg in die allgemeine Tarifikalkulation des jeweiligen Ver- oder Entsorgungsunternehmens und werden so auf alle Nutzer umgelegt – obwohl die Mehrzahl nicht in den neu gebauten Wohnungen wohnt.

Die der Folgekostenabschätzung zugrunde liegenden Annahmen sind in Abschnitt 5 dargestellt.



1. Gesamtumfang der Wohnungsbautätigkeit

Für die Gemeinde wurde durch den Nutzer/die Nutzerin eine Wohnungsbautätigkeit im Umfang von **70 Wohnungen in den nächsten 10 Jahren** angenommen.

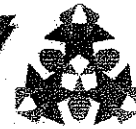
Für die Umsetzung dieses Gesamtvolumens wurde ein Szenario definiert.

Die planerischen Festlegungen dieses Szenarios sind in Abschnitt 2 dargestellt.

Die Erschließung von Siedlungsflächen erzeugt Folgekosten. Eine Abschätzung dieser Folgekosten für das definierte Szenario findet sich in Abschnitt 3.

Abschnitt 4 stellt detailliert die Grundannahmen dar, die diesen Folgekostenabschätzungen zugrunde liegen.

Allgemeine Hinweise zur Nutzung des **Folgekostenrechners** enthält Abschnitt 5. Bitte beachten Sie auch den darin enthaltenen Haftungsausschluss.



2. Definition der Szenarien (Planerische Festlegungen)

Es wurde ein Szenario mit den folgenden planerischen Festlegungen definiert.

2.1 Szenario 1

Das Szenario unterstellt die in der Tabelle dargestellten planerischen Festlegungen. Diese betreffen die räumliche Verteilung der Wohnungsbautätigkeit auf Lagetypen und die dort jeweils vorgesehene Bebauungsdichte. Insgesamt wird der Gesamtumfang der Wohnungsbautätigkeit aus Abschnitt 1 realisiert, also insgesamt **70 Wohnungen in den nächsten 10 Jahren**.

Lagertyp	Anzahl Wohnungen	Bebauungsdichte	Flächenbedarf	Neuinanspruchnahme von Flächen zu Siedlungszwecken
Baulücken	15% (10.5 Wohnungen)	7 Wohnungen pro ha Nettowohnbauland Einfamilienhäuser, sehr große Grundstücke (Mittel: 1.430 qm)	1,5 ha	0 ha (Flächen sind bereits Siedlungsflächen)
Innenbereichs-areale (Flächen im Innenbereich, deren Bebauung eine innere Erschließung benötigt)	0% (0 Wohnungen)	7 Wohnungen pro ha Nettowohnbauland Einfamilienhäuser, sehr große Grundstücke (Mittel: 1.430 qm)	0,0 ha	0 ha (Flächen sind bereits Siedlungsflächen)
Flächen im Außenbereich	85% (59.5 Wohnungen)	7 Wohnungen pro ha Nettowohnbauland	8,5 ha	8,5 ha
Insgesamt	100% (70 Wohnungen)	7,0 Wohnungen pro ha Nettowohnbauland (Mittlere Bebauungsdichte)	10,0 ha	8,5 ha



3. Folgekosten der Szenarien

3.1 Struktur der Folgekosten

Die Erschließung der Flächen erzeugt Folgekosten. Die nachstehende Abschätzung berücksichtigt dabei die folgenden Infrastrukturnetze:

- Erschließungsstraßen
- Kanalisation
- Wasserversorgung
- Stromversorgung
- Gasversorgung

Unter „Folgekosten“ werden dabei nicht nur die Kosten

- der erstmaligen Herstellung, sondern auch die Kosten für
- den Betrieb, die Unterhaltung und die Instandsetzung sowie für
- eine spätere Erneuerung der Infrastrukturnetze verstanden.

Zudem beinhaltet die nachstehende Folgekostenabschätzung die gesamten Kosten aller beteiligten Kostenträger. Dabei handelt es sich um

- die Grundstücksbesitzer (ggf. zeitweise vertreten durch einen Projektentwickler)
- die Gemeinde
- und die Allgemeinheit der Netzkunden

Die Allgemeinheit der Netzkunden umfasst dabei alle Bürgerinnen und Bürger, die im gleichen Ver- oder Entsorgungsgebiet wie die Neubauvorhaben wohnen und Verbrauchstarife (Abwassergebühren, Wasserpreis, Strompreis, Gaspreis) bezahlen. So finden nicht durch die Grundstücksbesitzer oder die Gemeinde finanzierte Kostenanteile ihren Weg in die allgemeine Tarifikalkulation des jeweiligen Ver- oder Entsorgungsunternehmens und werden so auf alle Nutzer umgelegt – obwohl die Mehrzahl nicht in den neu gebauten Wohnungen wohnt.

Die der Folgekostenabschätzung zugrunde liegenden Annahmen sind in Abschnitt 5 dargestellt.