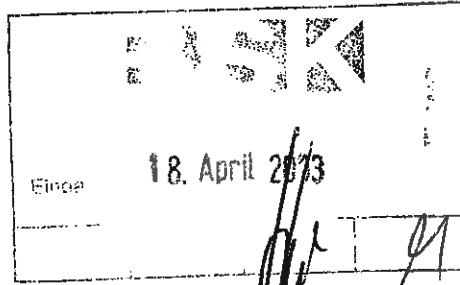


12



Gudow, 12. April 2013

An das
 Amt Büchen
 - Bauleitplanung -
 z.Hd. Frau Reinke

Ap
 X b. R. K.

Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 7 der Gemeinde Gudow

In den Entwurf des Bebauungsplans Nr.7 der Gemeinde Gudow, der seit dem 18. März 2013 erneut im Amt Büchen öffentlich ausgelegt ist, habe ich am 25. März Einsicht genommen. Weil ich als Anlieger bereits mehrfach eine Stellungnahme zu dem B-Plan Nr.7 abgegeben habe und aus diesem Grunde als Gemeindevertreter für befangen erklärt wurde und folglich von allen zukünftigen Aussprachen und Beschlüssen zum Bebauungsplan Nr.7 ausgeschlossen bin, lege ich meine Stellungnahme und meine Fragen zum geänderten Entwurf des B-Plans Nr.7 zum wiederholten Mal schriftlich vor.

Die in der Öffentlichen Bekanntmachung des Amtes im Internet aufgezählten Unterlagen wurden mir vorgelegt. Die Zeichnung zur Bebauungsplansatzung sowie die zugehörige Begründung tragen jetzt das Datum „November 2012“. **Satzung und Begründung unterscheiden sich in der Bezeichnung der betroffenen Flurstücke.** Es ist nicht nachvollziehbar, welche Angabe richtig ist, weil eine Karte mit den Flurstückbezeichnungen der Flur 6 in der Gemarkung Gudow nicht vorliegt.

Warum liegt die Karte der Flur 6 mit den betroffenen Flurstücken nicht aus?

Der Grünordnerische Fachbeitrag vom September 2010 sowie die Faunistische Potentialanalyse und artenschutzrechtliche Prüfung vom 30. März 2010 wurden im November 2012 ergänzt, wie dem Deckblatt zu entnehmen ist. Eine ordnungsgemäße Überprüfung der neuerstellten, ergänzten Unterlagen ist - wie bei der Auslegung im Jahre 2010 bereits deutlich angemerkt - wiederum nicht möglich, weil die erfolgten **Änderungen zum wiederholten Male nicht gekennzeichnet** sind. Dieser gravierende Verfahrensmangel, mit dem auch gegen das Verfahren bei der Aufstellung von Bauleitplänen nach BauGB (Erlass SH Innenministerium 18.11.2008) verstoßen wird, ist mir unverständlich.

Warum wird in dieser Bebauungsplan-Angelegenheit wider besseres Wissen gegen den o.a. Erlass des Kieler Innenministeriums verstoßen? Ich fordere eine erneute Auslegung der Unterlagen mit entsprechender Kennzeichnung.

Bei meiner Einsichtnahme in die Unterlagen habe ich festgestellt, dass vom Bau- und Wegeausschuss am 3.12.2012 gebilligte und später in der GV-Sitzung am 14.1.2013 beschlossene **Abwägungsvorschläge nicht umgesetzt wurden.**

Die in meiner Stellungnahme vom 7. Juli 2010 dargestellten widersprüchlichen Zeitangaben im Anhang zur „Faunistischen Potenzialanalyse und artenschutzrechtliche Prüfung“ einerseits sowie im Grünordnerischen Fachbeitrag andererseits und die daraufhin in der Abwägung angekündigte Korrektur im Gutachten konnte ich nicht nachprüfen, weil der Anhang 1 mit dem Ablaufschema des Gutachtens zur „Faunistischen Potenzialanalyse und artenschutzrechtliche Prüfung“ in den Unterlagen merkwürdigerweise fehlte.

Ich fordere die vollständigen Unterlagen erneut auszulegen.

Das betrifft auch den Flächennutzungsplan. In der ausgelegten Satzung der Gemeinde Gudow über den Bebauungsplan Nr.7 ist ein Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Gudow dargestellt, der die Lage des Bebauungsplanes Nr.7 als Wohnbaufläche darstellt. In der Begründung zum Bebauungsplan Nr.7 wird mehrfach auf den genehmigten Flächennutzungsplan verwiesen.

Warum befinden sich der Flächennutzungsplan nicht unter den ausgelegten Dokumenten?

Bei der öffentlichen Auslegung im Februar 2008 war der Flächennutzungsplan von Juni 2004 Bestandteil der Unterlagen. Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr.7 war wegen der Sportplatznähe und der davon ausgehenden Beeinträchtigung durch Lärm und Licht einschränkend mit **W5** bezeichnet. Aufgrund eines Gutachtens des Ingenieurbüros IBS hinsichtlich der vom Sportplatz ausgehenden Lärmbelästigung, das die Gemeinde in Auftrag gegeben hatte, wurde unter der Überschrift **W5-OT Gudow** folgende Einschränkung im F-Plan formuliert: *„Dabei muss beachtet werden, dass die Realisierung dieser Wohnbaufläche erst vorgenommen werden kann, wenn der jetzige Sportplatz keinen Bestand mehr hat.“*

Warum befindet sich das zugrunde liegende IBS-Gutachten nicht bei den Unterlagen?

Um das Ergebnis dieses IBS-Gutachtens im eigenen Interesse zu widerlegen, hat der Grundstückseigentümer und ehemalige Gemeindevertreter sowie Bauausschussvorsitzende K.J.Lehmitz auf den Namen seines Sohnes Malte beim TÜV Nord eine ‚Schalltechnische Stellungnahme‘ in Auftrag gegeben. In dieser Neuberechnung wurden die Zuschauerzahlen und insbesondere die Lautstärkepegel der derzeitigen Lautsprecheranlage (um das 7-8fache!) nach unten korrigiert mit der Folge, dass bei regulären Ligaspielen mit max. 80 Zuschauern und unter der Bedingung, dass gleichzeitig kein Tennis gespielt wird, in einem Teilbereich des Plangebietes jetzt nur noch eine geringe Überschreitung des zulässigen Sportlärms auftritt. Auf die Frage, was denn nun richtig sei, das IBS-Gutachten oder die TÜV Nord Stellungnahme wurde mir in der Abwägung zur Beteiligung ab April 2009 mitgeteilt: *Die Gemeinde hält die Stellungnahme des TÜV Nord für ausreichend und fachlich richtig.*

Wer ist die Gemeinde?

**Ist es der Bürgermeister, der Bauausschuss oder die Gemeindevertretung?
Was heißt es, die Stellungnahme des TÜV Nord sei ausreichend?
Mindestens gut muss sie sein!
Wann hat die Gemeinde beschlossen, dass das von ihr in Auftrag gegebene
IBS-Gutachten falsch ist und zu verwerfen ist?**

Der Fachdienst Gesundheitlicher Umweltschutz des Kreises wies bereits im Jahre 2006 angesichts der in der TÜV Stellungnahme drastisch heruntergerechneten Lautstärkepegel darauf hin, dass ein Austausch von Lautsprechern aus der praktischen Erfahrung heraus voraussichtlich höhere Immissionspegel generiert.

War der Gemeinde bei ihrer Bewertung der beiden Schalluntersuchungen diese Stellungnahme des Kreises bekannt?

Warum wird beim ebenfalls in der Planung befindlichen Bebauungsplan Nr.12 nicht der TÜV Nord mit einem entsprechenden Gutachten beauftragt, sondern das Ing.-Büro IBS?

In der Begründung zum B-Plan7 fehlt in den Ausführungen zur Abweichung vom Landschaftsplan (Kap.9) der ehrliche Hinweis, dass im L-Plan das Planungsgebiet als Außenbereich dargestellt ist, in dem eine Wohnbebauung bekanntlich nicht zulässig ist.

Warum wird diese wichtige Information erneut verschwiegen?

In der Abwägung zu meiner Stellungnahme aus dem Jahre 2010 wird gesagt, die Problematik sei bekannt und sie sei auf der Planungsebene Landschaftsplan-Flächennutzungsplan geklärt worden.

Wer hat geklärt und warum wird das Protokoll dieses Klärungsprozesses nicht vorgelegt? Wie wird der Widerspruch zwischen den beiden Plänen begründet?

Das Plangebiet wurde von dem gutachtenden Biologen und dem zuständigen Landesamt mit der höchsten erreichbaren Biotopwertigkeitsstufe (5) bewertet und als geschütztes Biotop (44185936002) gemäß §25.1.3 LNatSchG in das Naturschutzbuch eingetragen. Jenseits der Parkstraße erstreckt sich im Westen das FFH-Gebiet Nr. 2430-391. In östlicher und südlicher Richtung beginnt das Vogelschutzgebiet Nr.2331-491.

Warum nimmt die Gemeinde ohne Not die Zerstörung eines gesetzlich geschützten Biotops in Kauf?

Die in der Abwägung zu meiner Stellungnahme vom 7.7.2010 gegebene Antwort auf diese schon damals gestellte Frage regt zum Schmunzeln an. Es gäbe Bauwillige, *die im Norden der Gemeinde als auch im Südosten der Gemeinde bauen wollen.*

Gibt es auch Bauwillige für das im östlichen Zentrum Gudows gelegene Gebiet des Bebauungsplanes Nr.12?

Und wie sieht es aus mit Bauwilligen auf der Linie Eickhoop – Am Blöcken parallel zur Hohen Luft, ein Gebiet, das laut Landschaftsplan als Baugebiet durchaus denkbar ist?

Ist es richtig, dass auf dem B-Plan Nr.7-Gebiet einem anderen Klientel das Bauen ermöglicht werden soll, wie es im September 2010 auf einer Informationsveranstaltung geäußert wurde und bei vielen Gudowern erhebliche Verwunderung und Empörung auslöste?

Wenn das andere Klientel ‚reichere Leute‘ sind, die sich einen Bauplatz in diesem Gebiet leisten können und einen Altersruhesitz suchen, ist dann nicht der Bestand unseres Sportplatzes hinsichtlich der Lärmproblematik erst recht gefährdet?

Zur ausgelegten **Schalltechnischen Stellungnahme** des TÜV Nord vom 3.11.2005 und zur **Untersuchung der Lichtimmissionen** durch die Flutlichtanlage der Sportanlage vom 28.1.2008 durch denselben Verein habe ich in meinen Anregungen vom 20.4.2006 sowie vom 24.3.2008 und vom 7.7.2010 ausführlich Stellung genommen. Die in den entsprechenden Abwägungen gegebenen Antworten des TÜV selbst sind natürlich nicht objektiv und daher wertlos. Die Antworten des Planungsbüros sind ausweichend. Ich halte beide TÜV-Untersuchungen wegen der zahlreichen Mängel deshalb weiterhin für unseriös und nicht akzeptabel. Um den Bestand der Sportanlage auch in der Zukunft abzusichern, fordere ich, dass die Gemeinde ein **zweites belastbares Gutachten** erstellen lässt, wenn sie an dem Bebauungsplan festhalten will.

In der Begründung zum B-Plan Nr.7 steht unter Kap.7 **Kosten** nur ein Satz: „Für die im vorliegenden Bebauungsplan erforderlichen städtebaulichen Maßnahmen werden der Gemeinde Gudow keine Kosten entstehen.“ Ich sehe jedoch hinsichtlich der Schmutz- und Regenwasser –Entwässerung erhebliche Kosten auf die Gemeinde Gudow und ihre Bürger(innen) zukommen.

Der vorhandene Schmutzwasserkanal in der Parkstraße muss saniert werden. Im Hinblick auf die Fläche des beabsichtigten Baugebietes und die Länge der abschüssigen Erschließungsstraße wird in der Parkstraße ein Weiterbau der Oberflächenentwässerungsanlagen erforderlich. Dieser Regenwasserkanal existiert bisher nicht. Er muss fertiggestellt sein, bevor nach einem B-Plan7 Beschluss mit dem Bau einer Erschließungsstraße begonnen wird. Beide Baumaßnahmen werden aus heutiger Sicht mindestens 100.000€ netto kosten. Gemäß der Ausbaubeitragssatzung der Gemeinde Gudow vom 2.12.2004 müssen Anwohner sich an den Kosten u.a. für Straßenausbau und Entwässerungseinrichtungen beteiligen. Wenn man die Parkstraße als Anliegerstraße versteht, tragen die Anwohner 75% der Gesamtkosten der Baumaßnahmen.

Ich fordere, dass die Formulierung in Kapitel 7 der Begründung zum B-Plan Nr.7 auf die Anlieger der Parkstraße ausgedehnt wird, indem es dann heißt: „Für die im vorliegenden Bebauungsplan erforderlichen städte-

baulichen Maßnahmen werden der Gemeinde Gudow und den Anliegern der Parkstraße keine Kosten entstehen.“

Das in der Begründung zum Bebauungsplan Nr.7 ab Seite 4 präsentierte Zahlenwerk zur Siedlungsentwicklung der Gemeinde Gudow im Hinblick auf die Vorgaben des schleswig-holsteinischen Landesentwicklungsplans von 2010 widerspricht in allen Punkten den auf der Gudower Bau- und Wegeausschusssitzung am 3.12.2012 vorgelegten Zahlen zur Baugrundstückssituation bis zum Jahre 2025. Die Basis, auf der im Bau- und Wegeausschuss und auf der Gemeindevertretersitzung am 14.01.2013 die erneute öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes Nr.7 empfohlen bzw. beschlossen wurde, ist in dem ausgelegten Entwurf ohne entsprechenden Hinweis gravierend verändert worden.

Warum wird im ausgelegten Entwurf nicht auf diese Änderungen hingewiesen?

Die Zahl der Wohnungen in der Gemeinde Gudow am 31.12.2009 wurde um fast 15% von 820 auf 700 nach unten korrigiert. Dementsprechend beträgt der mögliche Zuwachs an Wohnungen bis zum Jahre 2025 jetzt nicht mehr 82, sondern nur noch 70 – eine Differenz von 12 Wohnungen.

Warum hat sich die Berechnung der Zahl der Wohnungen am 31.12.2009 seit der Bau- und Wegeausschusssitzung am 3.12.2012 geändert?

Als Restbestand bis 2025 wurden ursprünglich 13 Wohnungen errechnet. Folglich müsste sich bei dieser Differenz von 12 Wohnungen der Restbestand auf eine Wohnung reduzieren. Im ausgelegten Exemplar wird jedoch dargelegt, dass auf den zulässigen Baugrundstücken nur 59 Wohnungen gebaut werden, d.h. der Restbestand bis 2025 immer noch 11 Wohnungen beträgt. Dieser Restbestand wird jedoch in Kürze durch die vorgesehenen Wohnungen des geplanten Bebauungsplans Nr.12 komplett verbraucht.

Warum wird bei der Berechnung noch freier Baugrundstücke neben dem B-Plan Nr.9 nicht ehrlicherweise auch auf den in Planung befindlichen B-Plan Nr.12 hingewiesen?

Damit der bereits aufgestellte Bebauungsplan Nr.12, dessen Existenz im Auslegungsexemplar merkwürdigerweise nicht erwähnt wird, nicht an den Vorgaben der Landesentwicklungsplanung scheitert, wurden bei der Berechnung der noch bebaubaren innerörtlichen Grundstücke durch das Planungsbüro BSK vermutlich neue Maßstäbe angelegt. Deshalb sind nach örtlicher Überprüfung jetzt nicht mehr 5 Wohnungen auf 4 Plätzen möglich, sondern jetzt heißt es: „Die Gemeinde Gudow hat alle Flächen im Gemeindegebiet überprüft, die nach §34 BauGB zu bebauen wären und ist zu dem Ergebnis gekommen, dass zurzeit kein Bauland zur Verfügung steht.“

War die erste örtliche Überprüfung, die den Gudower Gemeindegremien vorlegt wurde, falsch?

Warum wird nicht begründet, wieso angesichts von mindestens 10 innerörtlichen Baugrundstücken plötzlich in Gudow kein Bauland mehr zur Verfügung steht?

Mir ist als Gemeindevertreter nicht bekannt, dass eine entsprechende örtliche Überprüfung stattgefunden hat und die Gemeinde Gudow zu dem o.a. Ergebnis gekommen ist.

Welches Gemeindegremium hat diese Überprüfung durchgeführt?

Wann wurde diese Überprüfung durchgeführt?

Es sind aufgrund einer ersten Überprüfung mindestens 4 Häuser nachweisbar, die allein innerörtlich seit dem Stichtag 31.12.2009 errichtet wurden. Die entsprechende Anzahl von Häusern in Gudows drei kleineren Ortsteilen ist mir nicht bekannt, desgleichen auch nicht die Summe aller seit dem 31.12.2009 entstandenen Wohnungen.

Warum wurden diese sehr bedeutsamen Zahlen bei den Berechnungen des Planungsbüros nicht berücksichtigt und in der ausgelegten Begründung zum B-Plan Nr.7 nicht dargelegt.

In der Begründung zum Bebauungsplan Nr.7, die auf der Bau- und Wegeausschusssitzung der Gemeinde Gudow am 3.12.2012 und auf der Sitzung der Gudower Gemeindevertretung am 14.1.2013 vorgelegt wurde, wurde ein Plan in Aussicht gestellt, der alle „möglichen bebaubaren Flächen im Innenbereich ...darstellt, die ...als sofort, kurzfristig, mittelfristig oder nur über einen Bebauungsplan zu bebauende Flächen darstellt.“ Dieser Plan befindet sich nicht unter den ausgelegten Dokumenten.

Existiert dieser Plan?

Wenn nein, warum wurde er nicht wie versprochen erstellt?

Wenn ja, warum wird er nicht öffentlich ausgelegt?

Nach Auskunft des Statistischen Landesamtes in Kiel belief sich die Zahl der Wohnungen in der Gemeinde Gudow am 31.12.2009 auf insgesamt 673. Diese Zahl wurde durch die zuständige Abteilung in der Kreisverwaltung Ratzeburg bestätigt. Danach wäre für die Gemeinde Gudow bis zum Jahre 2025 nur ein Zuwachs von 67 Wohnungen zulässig.

Warum hat das Planungsbüro BSK nicht auf diese offizielle Wohnungszahl zurückgegriffen?

Nach Auskunft des Statistischen Landesamtes in Kiel betrug die Zahl der Wohnungen in der Gemeinde Gudow am 31.12.2011 insgesamt 700. Diese Zahl wurde ebenfalls durch die zuständige Abteilung in der Kreisverwaltung bestätigt. Danach ist für die Gemeinde Gudow bis zum Jahre 2025 nur noch ein Zuwachs von 40 Wohnungen zulässig $[(10\% \text{ von } 673) - (700 - 673) = 40]$. Auch diese Zahl wird durch die zuständige Abteilung in der Kreisverwaltung

bestätigt. Diese 40 Wohnungen sind allein schon durch die noch freien Baugrundstücke des B-Plans Nr.9 komplett ausgeschöpft.

Warum operiert das Planungsbüro BSK im Namen der Gemeinde Gudow hinsichtlich der Einhaltung der Vorgaben durch den Landesentwicklungsplan 2010 für die Gemeinde Gudow mit offensichtlich total falschen Zahlen?

Innerorts der Gemeinde Gudow existieren in Baulücken mindestens ein Dutzend Baugrundstücke von Gudower Bürgerinnen und Bürgern, die eine Bebauung oder einen Verkauf vielleicht derzeit nicht planen, denen diese Option in den nächsten 12 Jahren durch eine unverantwortliche Bebauungsplan-Philosophie jedoch nicht genommen werden sollte.

Warum bleibt diese hohe Anzahl bebaubarer Privatgrundstücke bei der Abwägung der Vorgaben durch den Landesentwicklungsplan gänzlich unberücksichtigt?

Im Hinblick auf den B-Plan Nr.12 hält die Gemeinde die Vorgaben des Landesentwicklungsplanes 2010 in keiner Weise ein!!!

Für den Fall einer Normenkontrollklage gegen die Gemeinde Gudow zum Allgemeinwohle der Bürger und der Natur in unserer Gemeinde, weise ich von vornherein darauf hin, dass die getroffenen Aussagen meiner bisherigen fünf Stellungnahmen zu dem B-Plan 7 vom April 2006, März 2008, April 2009, Juni 2009 und Juli 2010 als bekannt vorausgesetzt werden und somit rechtlich weiterhin als gültige Darlegungen anzusehen sind.

Ich kann dem Bebauungsplan Nr.7 unter anderem nicht zustimmen, weil

- die Stellungnahmen des TÜV Nord zu Licht- und Schallimmissionen nicht die Wertigkeit eines Gutachtens haben und ich sie nicht zuletzt wegen ihres Zustandekommens für nicht objektiv und seriös halte,
- weil ich bezweifle, dass für die Gemeinde und ihre Bürger(innen) keine Kosten entstehen,
- die Zerstörung des Biotops und die Nähe zum gut 50m entfernten Sportplatz doppeltes Konfliktpotential in sich birgt,
- mit den B-Plänen Nr.9 und 12 die Vorgaben des Landesentwicklungsplanes schon komplett ausgeschöpft sind
- und ich mich vom Planungsbüro BSK erneut getäuscht fühle.

Meine Frau schließt sich meinen Ausführungen an.

In Erwartung einer objektiven Prüfung meiner Bedenken und die Beantwortung meiner Fragen verbleibe ich
mit freundlichen Grüßen