

10

Einwände zum Bebauungsplan 7

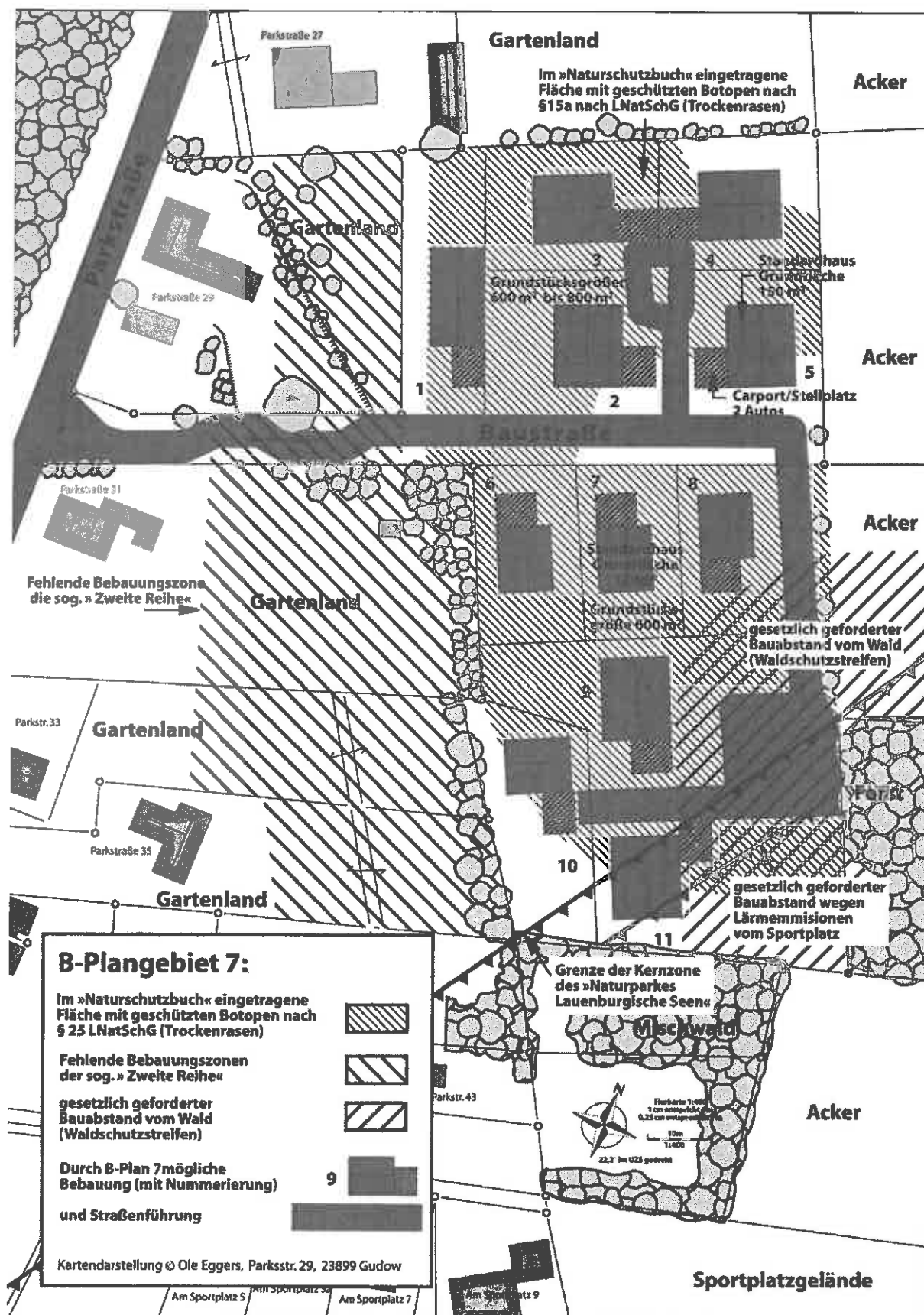
Gudow, Parkstraße

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

Vorgelegt von

Gudow, den 17.4.2013

Inhaltsverzeichnis:**Kartenübersicht B-Plangebiet 7****Einleitung****Einwände zur Begründung B-Plan 7 Gudow****Allgemeine Grundlagen, Abweichung vom L-Plan****Planungsgründe und -ziele****Zustandsanalyse Bauland****Bedarfsanalyse****Kostenanalyse****Zusammenfassung****Bebauung, Nutzung, Gestaltung****Grünordnung****Verkehrerschließung****Parkraum****Oberflächenentwässerung****Schutzgut Mensch****Schallschutz und Lichtimmission****Schallschutz****Lichtimmission****Monitoring und biologische Baubegleitung****Entwicklung Kompensationsfläche****Zeitablauf****Ameisen****Zusammenfassung****Boden****Umweltbericht-Prognose****Grünachse für Amphibien****Fledermäuse****Pflegemaßnahmen der Kompensationsflächen****Sportplatz****Kosten****Werteverlust****Literatur**



Einleitung:

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

Eine Bauleitplanung im Gebiet der 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 bauleitplanerischen Folgen für die Gemeinde Gudow im Rahmen des Landesentwicklungsplanes legen und eine Kosten-Nutzen-Rechnung dieser Planung für die Gemeinde Gudow aufstellen. Außerdem müssen wir wieder auf Verfahrens- und Formfehler hinweisen.

Die Gemeindevertretung Gudows konnte sich bis 2005 immer darauf verlassen, dass geplante Bebauungsvorhaben kurzfristig abgeschlossen werden konnten. Es gab immer genug bauwillige Einheimische und zuzuziehende Neubürger. Diese Zeiten sind vorbei.

Aufgrund der allgemeinen demographischen Tendenzen sind die meisten Kommunen von landesweit dieser Entwicklung betroffen. Die Landesregierung hat deswegen 2010 einen Landesentwicklungsplan (LEP) herausgegeben, der genaue Zielvorgaben zu den regionalen Wohnbauentwicklungsmöglichkeiten macht. Für Gudow bedeutet dies in Zahlen, eine maximale Erhöhung der Wohneinheiten um 10 %, gemessen an dem Stand vom 1.1.2010 bis 2025.

Auf der Gemeindevertretersitzung am 14.1.13 wurde die erneute öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes 7 beschlossen. Auf dieser Sitzung wurden die Auswirkungen des LEP auf die weitere Planung von dem Planer, Herrn Kühl ausführlich mündlich und schriftlich dargestellt. Der Planer hat den Anwesenden dargelegt, dass in Gudow bis 2025 noch mindestens weitere 80 Bauplätze zur Verfügung stehen würden. Die auf der Sitzung vorgetragenen Zahlen und Grundlagen stellen sich jedoch im Nachgang nur als planerische Schätzungen heraus. Denn diese Werte liegen tatsächlich mehr als das Doppelte über denjenigen der amtlichen Daten des Statistischen Landesamtes, die öffentlich zugänglich sind und von dem Planer schon mittels eines Telefonates mit den Kreisbehörden in Erfahrung gebracht werden können. Durch dieses Vorgehen

wurde der Gemeindevertretung vorgegaukelt, sie hätten für die zukünftige Bauleitplanung noch erhebliche Spielräume. Dies ist jedoch eindeutig nicht der Fall. In Kenntnis dieses Mangels wurden diese Daten im Folgenden von dem ausführenden Planungsbüro für die Auslegung noch erheblich abgeändert. Jedenfalls sind die der GV im Januar genannten und vorgelegten Zahlen nicht identisch mit denen, des im März ausgelegten Entwurfes. Auf die geänderte Zahlengrundlage wird in dem ausgelegten Entwurf auch nicht hingewiesen. Dies kommt einer bewussten Täuschung der GV gleich.

Die GV hat insofern eine Abstimmung über eine erneute Auslegung durchgeführt ohne die Kenntnis über die nachträglich eingefügten, gravierenden Änderung ihrer Entscheidungsgrundlagen erhalten zu haben. Ihnen ist damit eine objektive Abwägung vor ihrer Abstimmung nicht möglich gewesen.

Hier liegt ein erheblicher Verfahrensmangel vor, der eine erneute Abwägung und einen erneuten Beschluss der Gemeindevertretung Gudow zur weiteren Auslegung der Bauleitplanung zum B-Plan 7 bedarf.

Zudem sind die jetzt in dem Entwurf vorgelegten Zahlen sachlich falsch. Grundlage aller dort ausgeführten Feststellungen zur Siedlungsentwicklung in Gudow ist der Wohneinheitenbestand vom 1.1.2012 (700 Wohneinheiten lt. Stat. Landesamt). Der LEP benennt als Stichtag der Berechnungen hingegen eindeutig den Bestand vom 1.1.2010. Der Wert wird vom Stat. Landesamt mit 673 Wohneinheiten – landläufig auch Haushalte – für Gudow angegeben. Das Entwicklungspotential von 10% entspricht also nur 67 anstatt 70 Wohneinheiten. Von diesen 67 Wohneinheiten sind jedoch schon 27 (700 minus 673) bis zum 1.1.12 errichtet worden. Da auch in 2012 weitere Bautätigkeit in Gudow festzustellen war (mindestens 4 Neubauten), ist aktuell von einem Entwicklungspotential von nur noch 36 überplanbare Wohneinheiten bis 2025 auszugehen.

Das ist noch nicht einmal die Anzahl an möglichen Wohneinheiten, die im B-Plangebiet 9, an der »Lehmrader Straße« noch gebaut werden können und statistisch bisher nicht erfasst worden sind. Auch die Planung zu der parallel laufenden Bauleitplanung 12, »Am Schmiedekaten« würde mit einem Satzungsbeschluss zum B-Plan 7 vom Landesinnenministerium negativ beschieden werden müssen. Die jetzt Ende Mai neu zu wählende Gemeindevertretung entscheidet also auch für die folgenden beiden Wahlperioden darüber, wie sich Gudow baulich weiterentwickelt.

Die gemeindliche städtebauliche Entwicklung ist entgegen der Behauptung in der Begründung (S.34) nicht auf alle im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen angewiesen. Entsprechend ist die Bauleitplanung zum B-Plan 7 entbehrlich.

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 auf, dass der **Gemeinde Gudow durch das Bauvorhabens laufende Kosten von mindestens 7.000,- € 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 2017 zulässig. Auch nach Ablauf dieser Frist wird das Vorhaben für die Kommunalkasse haushaltstechnisch erst dann zu ausgeglichenen Verhältnissen führen wenn mindestens 26 neu in unsere Gemeinde gezogene Bürger in dem Neubaugebiet ansiedeln.

In Anbetracht der Situation in dem Neubaugebiet an der Lehmraeder Straße ist dies ein Spiel für Hasardeure oder Spekulanten aber keines für eine Gemeinde die auf den Cent gucken muß.

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 zu ähnlichen Ergebnissen bei den finanziellen Auswirkungen solch einer Bauleitplanung.

Mit dem Planungsträger, Karl Lehmitz ist neben dem Städtebaulichen Vertrag, einer gegenseitigen Absichtsbekundung, bisher kein weitergehender Erschließungsvertrag abgeschlossen worden, der sich mit der Situation nach einem Satzungsbeschluss beschäftigt. 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.

Der abgeschlossene Städtebauliche Vertrag sieht an mehreren Stellen einen Rücktritt der Gemeinde Gudow vor. Eine finanzielle Verantwortung der Gemein-

de zu den bisher geleisteten Planungsleistungen kann aus dem Vertrag nicht abgeleitet werden. Noch kann die Gemeinde Gudow ohne finanziellen Aufwand aus dem Vorhaben aussteigen. Zudem leitet sich aus diesem Regelwerk für den privaten Planungsträger kein Rechtsanspruch auf die Durchsetzung seiner Pläne ab.

Sollte die Gemeindevertretung dem Satzungsbeschluss für den B-Plan 7 allerdings zustimmen, erlangt er diesen Rechtsanspruch auf die Durchsetzung seiner finanziellen Forderungen.

Sollte der noch benötigte Erschließungsvertrag sowie der Durchführungsvertrag für die Eingriffs- und Ausgleichsflächen also nicht vor dem Satzungsbeschluss der Gemeindevertretung über den B-Plan 7 abgeschlossen sein, begibt sich die Gemeinde Gudow in eine sehr schwache Verhandlungsposition und die Kommune muß dem Planungsträger eventuell teure Zugeständnisse machen.

Und auch wenn diese Frage pietätlos erscheinen mag – ist der Gemeinde im Todesfall des jetzigen Planungsträgers eigentlich ein Rechtsnachfolger benannt worden? Wird dies eine Person sein, die die Kommunalkasse sicher von Risiken und Lasten durch die Erschließung und deren Folgekosten 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 überhaupt 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 gar nicht durchsetzbar. 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“ für ein solches „Bauvorhaben in besonderer örtlicher Lage“ vernünftig darzustellen.

Einen großen Raum unserer Kritik nimmt nach wie vor die naturschutzfachliche Fragestellung ein. Aufgrund der Vielzahl der vom Vorhabenträger eingereichten

Gutachten wird ersichtlich, dass durch diese Planung 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 nach eigenen Aussagen, im Vorwege nicht vorhersagen. Damit jedoch diese anspruchsvollen Voraussetzungen für eine gerichtsfeste, naturschutzrechtliche Konformität der Satzung erreicht werden, sind die gutachterlich festgelegten Vorarbeiten und langfristig bindenden Monitoringaufgaben so umfangreich, dass Bürgermeister sowie Ordnungs- und Aufsichtsbehörden dadurch in rechtserheblichen Maße überfordert werden.

Die bisherigen komplexen 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 S.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. Das sind Fakten, die die geplante Neuanpflanzung von einzelnen einheimischen Obstgehölzen nicht zu kompensieren vermag.

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 Planungsträger, dass die Gemeinde Gudow ohne diese Bauplätze nicht über ausreichende Flächen verfügt um den zukünftigen Bedarf an Neubauten in Gudow zu decken. Der kommunale Flächenbedarf für Neubaugebiete ist aber wie Sie wissen, auch ohne die Bebauung des B-Plangebietes 7 in unserer Gemeinde mehr als ausreichend gewährleistet. Händeringend werden Kaufwillige für die vorhandenen Neubaugebiete z.B. das der Kirche gesucht.

Die Begründung zum B-Plan 7 weist mehrere grundsätzliche Mängel auf, die wir im Falle eines Satzungsbeschlusses im Rahmen eines Normenkontrollantrages vor dem Oberlandesgericht geltend machen werden. Für den Fall einer Normenkon-

trollklage die wir gegen die Gemeinde führen müssen, um die berechtigten Interessen der Bürger und der Natur in unserer Gemeinde zu wahren, möchten wir von darauf hinweisen dass die getroffenen Aussagen unserer Stellungnahmen zu dem B-Plan 7 vom April 2006, März 2008 sowie April und Juni 2009 und die vom Juli 2010 als bekannt vorausgesetzt werden und somit rechtlich ebenso als gültige ausgeführten Darlegungen anzusehen sind.

Unsere Hauptkritik ist sowohl formal als auch fundamental. Denn wir bezweifeln die Rechtmäßigkeit eine Bauleitplanung in diesem Bereich überhaupt aufstellen zu dürfen, grundsätzlich an. Der Grund der Zweifel liegt darin begründet, dass der gültige Flächennutzungsplan (F-Plan) von Gudow, mindestens in Teilen, aufgrund gutachterlicher Mängel rechtlich anzufechten ist. Einem fachlich ausgebildetem Gutachter wäre die naturschutzfachliche Schutzwürdigkeit der überplanten Flächen auch schon 1998 bis 2003 im Rahmen der Landschaftsplanerstellung (L-Plan) der Gemeinde Gudow aufgefallen. Die Genehmigung des sich aus dem L-Plan entwickelten F-Planes von Gudow durch das Innenministerium am 10.9.2004 erfolgte in dem Bereich des B-Planes 7, dementsprechend aufgrund fahrlässiger oder sogar mutwilliger Täuschung des Ministeriums.

Der F-Plan muss sich zwingend aus den im L-Plan getroffenen Aussagen herleiten (§7 Abs.2 Satz 2 LnatSchG). Im gültigen L-Plan der Gemeinde Gudow sind die Flächen zwar wegen des erwähnten gutachterlichen Mangels noch nicht als naturschutzwürdige Biotope sondern als Ackerbrache bzw. Außenbereich mit (einem inzwischen abgerissenen) Gebäude dargestellt. Dies sind jedoch beides Begriffe die die entsprechenden Flächen juristisch als „Außenbereich“ definieren. Wie aus diesem Außenbereich auf den der §35 des BauGB anzuwenden ist, eine Wohnbaufläche im F-Plan wird, kann das Planungsbüro nicht darstellen, obwohl wir dies seit 8 Jahren im Rahmen der Stellungnahmen einfordern. Im Außenbereich sind nach §35.1 BauGB nur land-und forstwirtschaftliche Vorhaben sowie Bauwerke die der öffentlichen Versorgung (Energie, Wasser, etc.) dienen genehmigungszulässig. Eine Wohnbebauung ist im Außenbereich ausgeschlossen. Eine Entlassung aus dem Rechtsbegriff „Außenbereich“ ist auch durch eine fehlende Zielaussage im L-Plan vom 9.12.2003 juristisch nicht ableitbar.

Die Planungen zu einer Bebaubarkeit eines Außenbereiches in Form des B-Plangebietes 7 entbehren deswegen einer grundsätzlichen juristischen Grundlage und müssen nach BauGB als unwirksam betrachtet werden. Ein von uns, über

unseren Rechtsanwalt Herrn Nebelsiek, zu stellender Normenkontrollantrag vor dem Oberverwaltungsgericht wird diesbezüglich zu einem sicheren Erfolg unserer Position führen. Da wir diesen Prozess erst nach einem entsprechenden Satzungsbeschluss der Gemeinde Gudow bezüglich des B-Planes 7 führen können, wird dies zu fünfstelligen Gerichtskosten für die Gemeinde Gudow führen. Zu diesem Zeitpunkt ist Herr Lehmitz als Planungsträger aus seiner rechtlichen Verantwortlichkeit durch die Gemeinde abgelöst und wird die Gemeinde Gudow anschließend mit großer Wahrscheinlichkeit auf Schadensersatz in unbekannter Höhe verklagen – und damit voraussichtlich zu diesem Zeitpunkt der Bauleitplanung auch Recht bekommen. Weitere fünf- oder sogar sechstellige Summen, die auf die Gemeindekasse zukommen werden.

Wir bitten die Gemeinde und das Amt Büchen sich umgehend juristischen Beistand einzuholen um die zu erwartende Kostenkulisse im Falle eines Normenkontrollantrages abzuschätzen und zu bewerten. Insbesondere sollte von dem Verwaltungsrechtsspezialisten auch überprüft werden ob der Vorhabenträger vor einem Satzungsbeschluss der Gemeindevertretung Gudow aufgrund des Städtebaulichen Vertrages vom 9.2.04 überhaupt einen Anspruch auf Schadensersatz geltend machen kann.

Die Missachtung der Naturschutzwürdigkeit der Flächen im L-Plan konnte auch zu dem Zeitpunkt seiner Erstellung (1998-2003) 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 und bis heute mehrfach nachgebessert werden musste. Ein L-Plan der von einem Gutachter angefertigt wurde der erwiesener Maßen fachliche Mängel in der Feststellung schutzwürdiger Flächen aufweist, wird vor dem Verwaltungsgericht Schwierigkeiten haben zu bestehen.

Vor dem Oberverwaltungsgericht anzuzweifeln ist ebenfalls die in Aussicht ge-

stellte artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung nach §43(8),5 BnatSchG. Wir sehen in diesem Verfahren keine zwingenden Gründe des öffentlichen Interesses, da im Gemeindegebiet eine Vielzahl von zumutbaren baulichen Alternativen gegeben sind und sogar weitere ökologisch unbedenkliche Bereiche, z.B. »Am Schmiedekaten« erschlossen werden können. Zudem kann der Erhaltungszustand der im Planungsbereich vorhandenen Populationen und Lebensräume im Falle einer Bebauung, trotz der umfangreichen vorgesehenen Maßnahmen, nach Meinung der Gutachter nicht gewährleistet werden. Das Überwiegen des zwingenden öffentlichen Interesses des Vorhabens gegenüber dem öffentlichen Interesse des europäischen Artenschutzes wurde bisher nicht nachvollziehbar dargelegt. Mit welchem Ernst die Kompensationsleistungen durchgeführt werde, ist z.B. an den als Ausgleichsmaßnahme zur Vernichtung des Lebensraumes der abgerissenen Feldscheune vor 6 Jahren zu erkennen. Als Ausgleich sollten 4 Fledermauskästen im Bereich des Sportplatzes aufgehängt werden. Dies ist nach mehrmaliger Anmahnung zwei Jahre später passiert. Allerdings wurden die betreffenden Bäume letzten Winter gefällt. Der Bürgermeister kann keine Auskunft über den Verbleib der entsprechenden Fledermauskästen machen. Diese Ausgleichsmaßnahme hat damit ein frühes Ende gefunden.

Ein wichtiges Thema ist der Schall- und Lichtschutz der Anlieger. Wir werden wir vor dem Verwaltungsgericht anzweifeln inwieweit die vom Planungsträger eingereichten rechtlich unverbindlichen Stellungnahmen im Rahmen der Beurteilung von Lichtimmissionen und Schallschutz bei der Bauleitplanung nachträglich herangezogen werden durften, 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. Zur Erläuterung sei hier angeführt das der Begriff Gutachten juristisch einen prüfbaren Fachverstand des Gutachters beinhaltet (Promotion, Qualitätssiegel etc.) und einen Haftungsanspruch begründet, während eine Stellungnahme von Jedermann ausgeführt werden kann und keinerlei Fachkompetenz bedarf. Der Autor muss auch keine Haftung für seine Stellungnahmen übernehmen. Deshalb werden Stellungnahmen vor dem Gericht nur im Notfalle anerkannt und wesentlich schwächer bewertet als Gutachten.

Wir bitten die Gemeindevertreterinnen und Gemeindevertreter aus diesen genannten Gründen von der weiteren Bauleitplanung zum B-Plan 7 Abstand zu nehmen.

In 2006 mußte die **erste Begründung zum Bebauungsplan 7** vom planenden Büro wegen offensichtlicher und erheblicher Mängel der Planungsgrundlagen zurückgezogen werden. Die **zweite Vorlage** von 2008 mußte ebenfalls in weiten Bereichen nicht nur naturschutzfachlich überarbeitet werden. Die **dritte Vorlage** lag nur unvollständig aus. Die **vierte Version** wurde von der Gemeindevertretung zur Nachbearbeitung an das Planungsbüro zurückgeben, weil nur eine in Teilen verbesserte Planungsgrundlage in naturschutzfachlicher Sicht erkennbar war. Die Ergebnisse genügten aber in einigen zentralen Punkten wie dem Amphibien-schutz nicht den nötigen Anforderungen, als dass sie einen Eingriff in ein solch sensibles und schützenswertes System nicht gestattet werden könnte.

Wegen einer Vielzahl von Verfahrensfehlern konnte auch die **fünfte Auslegung** nicht bestehen und muss nun wieder vorgelegt werden.

Ein ungelöster Problemfall ist auch nach sechs Auslegungen die Frage nach einer **geordneten Oberflächenentwässerung**. Mehrfach wurde vorgesehen die Niederschläge einfach versickern zu lassen. Dies ist zwar laut Satzung der Gemeinde Gudow gar nicht möglich, sollte es möglich sein das Niederschlagswasser von mehr als 5.000 m² Flächen die 140 m lange Erschliessungsstraße mit einem Gefälle von mehr als 4% Steigung!! ohne Gullys, ohne kanalisierte Abflussmöglichkeiten auf die Parkstraße und die umliegenden Gärten zu leiten.

Nachdem wir auf diesen eklatante Planungsfehler hingewiesen haben, soll nun das Problem der Oberflächenentwässerung anscheinend auf Kosten der Gemeindekasse bzw. der Anwohner gelöst werden. In der diesjährigen Begründung soll das Oberflächenwasser über „eine noch zu erstellende Regenwasserleitung eingeleitet“ werden. Wie Sie als Gemeindevertreter/in wissen, wird sich die Gemeinde Gudow den zweiten Bauabschnitt der Kanal- und Straßensanierung in der Parkstraße in den nächsten Jahren aber gar nicht leisten können.

Es ist allgemein bekannt, dass das Innenministerium seit 2010 darauf drängt, dass die Kosten für die kommunalen Kanalisations- und Wegebaumaßnahmen von den Gemeinden anteilig auf die Anwohner übertragen werden sollen. Die ehemalige Situation, so wie sie bei der Realisierung des ersten Abschnittes be-

stand und bei der die Gemeinde die Kosten im wesentlichen übernommen hatte, wird nicht mehr gestattet. Laut Satzung der Gemeinde Gudow sind die Anwohner mit bis zu 75% an möglichen Straßen- und Ausbaumaßnahmen zu beteiligen. Sollte dies also der Hintergrund zu der Umformulierung dieses Absatzes sein? Nicht die Gemeinde muss für das Profitstreben des Planungsträgers herhalten, sondern die Anwohner? Soll das bedeuten, dass wir als Bewohner der hinteren Parkstraße als Gemeinschaft die Kosten tragen müssen, die Sie uns als Gemeindevertreter/in für dieses sinnlose Baugebiet eingebrocken. Sollte sich diese Ahnung bewahrheiten, können Sie sich vielleicht ausmalen welcher Wind Ihnen dann von einer wesentlich breiteren Bevölkerungsgruppe um die Nase weht. Denn noch ist der Druck für eine Sanierung des Straßenabschnittes gering. Allein die projektierte Bauleitplanung würde solcher Art Sachzwänge in nächster Zeit hervorrufen.

Wir bitten die Gemeindevertreterinnen und Gemeindevertreter aus diesen Gründen die Konsequenzen der durch diese Planung notwendig werdenden geregelten Regen- und Oberflächenentwässerung in Ihren Abwägungen mit einzubeziehen.

Die aus der Bauleitplanung resultierenden Folgekosten für eine geregelte Oberflächenentwässerung der Bauleitplanung müssen vertraglich so geregelt werden, dass nicht die jetzigen Anwohner der Parkstraße davon belastet werden.

Aufgrund der Vielzahl der eingewendeten Argumente der vergangenen Stellungnahmen ist die jetzige **sechste Auslegung** geprägt durch erhebliche Änderungen der Planungsunterlagen. Dies bezieht sich auf umfassende textliche und inhaltliche Veränderungen des „Grünordnerischen Fachbeitrages“ der „Faunistischen Potenzialanalyse und artenschutzrechtliche Prüfung“ und des „Umweltberichtes“. Die Änderungen dieser Planungsgrundlagen verursachten eine in weiten Teilen neu geschriebene Begründung zum B-Plan 7.

Es ist für uns als steuerzahlende und arbeitende Bürger, als betroffene Öffentlichkeit und als Fachleute unmöglich, innerhalb von vier Wochen, vier elementare, umfangreiche und mit wesentlichen Änderungen versehene Werke qualifiziert aufarbeiten zu können. Es wird in allen vorgelegten Berichten nicht einmal die gemäß der Verordnung zum „Verfahren bei der Aufstellung von Bauleitplänen und Satzungen nach dem Baugesetzbuch“, Innenministerium Schleswig-Holstein

vom 18.11.2008, unter 2.13 genannte formale Pflicht beachtet, die besagt, dass „die Änderungen oder Ergänzungen ... im Planentwurf oder einer Anlage hervorgehoben und erläutert bzw. begründet werden (müssen)“. Wir werten dies als Versuch die Beteiligung von TÖB und sonstigen privaten Betroffenen zu unterbinden.

Die substantiellen Änderungen in den Grundlagegutachten und der Begründung ohne die entsprechenden Kennzeichnungen der geänderten Passagen ist für uns Einwender nicht angemessen. Es geht hier um mehrere hundert Seiten von Fachgutachten die wir als Laien innerhalb von nur einem Monat in unserer Freizeit durcharbeiten und mit den Gutachten der vergangenen Jahre Satz für Satz abgleichen müssen. Eine erläuternde Hervorhebung von fehlenden oder geänderten Bestandteilen ist nicht vorhanden. Wir fordern deswegen eine erneute Auslegung mit textlichen Hervorhebungen ein um.

Außerdem haben wir in der Vergangenheit niemals eine Antwort auf unsere Stellungnahme von 2010 bekommen. Wir haben keine Ahnung ob und wie auf unsere Argumente eingegangen wurde

Diese beiden Sachverhalte können nach Absatz 2.9.10 der oben genannten Verordnung „zu einem Abwägungsmangel (§ 1 Abs. 7) führen, der Auswirkung auf die Wirksamkeit des Bauleitplans hat, weil die Gemeinde abwägungsrelevantes Material nicht kennt (Ermittlungsdefizit)“. Insbesondere wird hier auch noch auf 2.11.5 und die dort genannte „faire Verfahrensgestaltung“ hingewiesen die nicht „nur die Möglichkeiten schaffen (soll) , Interessen und Rechte geltend zu machen, sondern (sie) dient auch der effektiven und umfassenden Ermittlung aller abwägungserheblichen Belange und damit der Zusammenstellung des notwendigen Abwägungsmaterials (BVerwG, Beschluss vom 17. Dezember 2004, Az.: 4 BN 48/04, Buchholz 406.11, § 3 BauGB Nr. 11; VGH München, Beschluss vom 28. Februar 2008 – 1 NE 07.2981).

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 November 2012.

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

Außerdem fordern wir die erneute Auslegung des B-Planes 7 der Gemeinde Gudow, da bei der erneuten öffentlichen Auslegung vom 18.3.13 bis 18.4.13 dem Auslegungsexemplar erneut wichtige Unterlagen nicht beigelegt wurden.

So war z.B. das »Ablaufschema zur Herstellung der Kompensationsflächen« im Anhang 1 der Faunistischen Potenzialanalyse, am 11.4. 13 nicht in den ausgelegten Unterlagen enthalten. Dieser Mangel alleine macht eine erneute Auslegung notwendig.

Ein bisher nicht beachteter Mangel ist das Fehlen des sogenannten Durchführungsvertrag in den Auslegungsunterlagen. Das ist der Städtebauliche Vertrag zwischen Herrn Lehmitz und der Gemeinde Gudow vom 9.2.04 sowie derjenige zu dem Verhältnis zwischen Gemeinde und K.Lehmitz zu den Ersatz und Ausgleichsflächen. Gemäß Absatz 8. Gemäß der Verordnung zum „Verfahren bei der Aufstellung von Bauleitplänen und Satzungen nach dem Baugesetzbuch“, Innenministerium Schleswig-Holstein vom 18.11.2008, „müssen bei der Neuaufstellung ... von B-Plänen die abwägungsrelevanten Vertragsinhalte in der Begründung des B-Plans, ... mit dem Planentwurf“ ausgelegt werden. Dies war bisher nicht der Fall und da den meisten der jetzigen Gemeinderatsvertretern (und der Öffentlichkeit) der Inhalt dieses Dokumentes gar nicht bekannt ist, wird die Darstellung der abwägungsrelevanten Bestandteile für eine weitere Auslegung nachgefordert. Mit dieser öffentlichen Überprüfbarkeit wird ausgeschlossen dass die Inhalte des Vertrages nachteilige Auswirkungen auf die Gemeinde Gudow haben können.

Auch fehlt nach wie vor das Schallschutzgutachten von Dipl.Ing. Volker Ziegler das zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Gudow , im Auftrag der Gemeinde am 28.10.03 vorgelegt wurde und zu einem anderen Resultat bezüglich der Bebaubarkeit der Flächen im B-Plangebiet 7 kommt, als die vom Planungsträger später vorgelegte Stellungnahme des TÜV Nord. Um eine Beurteilung und Vergleichbarkeit der konträren Aussagen und Positionen für die

Öffentlichkeit aber auch für die Gemeindevertretung zu gewährleisten ist die Auslegung dieses Gutachtens zwingend notwendig. Wie wichtig dieses Gutachten ist, kann man aus der Stellungnahme des Fachdienstes Gesundheit des Kreises in deren von 2006 erkennen: Der zuständige Sachbearbeiter kommt darin zu dem Urteil, dass die damals noch erwähnten „Larmschutzwälle nördlich des Sportplatzes auf jeden Fall realisiert werden sollten, um spätere Konflikte mit Anwohnern auszuschließen, da erfahrungsgemäß im Falle eines Austausches der dortigen Lautsprecher am Ende derer technischen Laufzeit von erhöhten Immissionspegeln auszugehen sei“.

Zum Schluss sei noch auf ein fehlendes Dokument hingewiesen, dass den Anwesenden auf der Sitzung der Gudower Gemeindevertretung vom 14.1.2013, von dem Planer, Herrn Kühl ein Plan in Aussicht gestellt wurde. Darin sollen alle „möglichen bebaubaren Flächen im Innenbereich ...darstellt sein, die ...als sofort, kurzfristig, mittelfristig oder nur über einen Bebauungsplan zu bebauende Flächen“ vorliegen. Dieser Plan ist den Mitgliedern der GV bisher nicht vorgelegt worden und befindet sich auch nicht unter den ausgelegten Dokumenten. Es stellt sich die Frage, warum dieser Plan nicht wie angekündigt öffentlich ausgelegt wird? Liegt hier wieder ein Fall von Schlampigkeit vor, oder sollen bewusst Informationen verschwiegen werden, die einem Satzungsbeschluss zum B-Plan7 im Wege stehen?

Die oben genannten Unterlagen sind während der Auslegungszeit vom 18.3. bis 18.4.2013 nicht öffentlich zugänglich gewesen. Das 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.

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 Biotope 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."

Bei den letzten 5 Abwägungen 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.



Auch heute noch ist „die Fläche derzeit als Außenbeeich zu definieren“. So die jetzige Bewertung von Herrn Holzer zu der Auswirkungen durch die Planung (Begründung S. 26).

Während im L-Plan noch Siedlungsflächen an der Bergstraße und nördlich von Neuland vorgesehen sind und für das B-Plangebiet 7 keinerlei Zielaussagen getroffen werden, werden diese Flächen in dem 9 Monate später am 10.9.04 genehmigten F-Plan ohne Begründung mit einer Wohnbebauung überplant. Dies ist juristisch nicht zulässig. Insbesondere, da die seit der Planfeststellung des L-Planes erlangten erheblichen Änderungen im Kenntnisstand über die ökologische Wertigkeit des Plangebietes der letzten 10 Jahre in dem derzeit gültigen Flächennutzungsplan von Gudow auch nach 7 Jahren immer noch keinen Niederschlag gefunden haben.

Hier ist insbesondere die fehlende Berücksichtigung des nach §25 LnatSchG geschützten Biotopes zu nennen. dass den Großteil der überplanten Flächen einnimmt. Trotz Kenntnis dieser Tatsache ist nach Eintragung der Flächen in das Naturschutzbuch vor 7 Jahren (29.6.06)!! eine Übernahme in den F-Plan bisher nicht erfolgt. Dieser Umstand ist als erheblicher Mangel anzusehen und ein entsprechender Satzungsbeschluss wird von uns, von der Gemeindevertretung Gudow eingefordert. In dem o.g. Landschaftsprogramm Schleswig-Holstein wird 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." Dies hat die Gemeinde Gudow seit sieben Jahren versäumt.

Nach Aussage unseres Rechtsanwaltes und der Kreisbehörde werden wir mit dieser Forderung vor einem Oberverwaltungsgericht gute Erfolgsaussichten haben. Im Resultat kann das für die Gemeinde bedeuten, dass der L-Plan in Teilen für ungültig erklärt wird und eine Neuaufrstellung des L-Planes auf Kosten der Kommunalkasse notwendig wird.

Wie das planende Büro schon 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". Aber genau dies ist hier der Fall. Alle Fachgutachter gehen von schwerwiegenden und sehr erheblichen Wirkungen auf die Biotope mit sehr hoher ökologi-

scher Wertigkeit aus. 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. Denn im verwaltungsrechtlich relevanten "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 wird in Abs. 2.2 festgelegt, dass eine qualifizierte Bestandsaufnahme vor der Aufstellung von Bauleitplänen zu erfolgen hat um vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen...." (Gemeinsamer Runderlaß. Abs.7).

Die ökologische Potenz des Gebietes ist, und war auch 1996, 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 die aufgrund fahrlässiger Fachgutachten und falscher Planungsgrundlagen erstellten Handlungsziele fortzuschreiben.

Es ist zu konstatieren, dass mit dem heutigen fachlichen Kenntnisstand eine Überplanung des Bereiches im Rahmen eines F-Planes mit einer Wohnbebauung nicht möglich wäre.

Als einziger aufgeführter Grund für die Aufstellung der Bauleitplanung im B-Plangebiet 7 und damit die einzige, juristisch zu verfolgende Begründung für die Abweichungen vom Landschaftsplan ist das vermeintliche Interesse der Gemeinde "nach einer weiteren baulichen Entwicklung, (damit) sich die Anzahl der Gudower Bevölkerung nicht verringert". 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 Ver-

kehrflächen vorgesehen, über die weitere Bereiche ... erschlossen werden können. ... die weitere Entwicklung erfolgt in nördlicher Richtung“ also in Richtung Lehmrade. Das ökologisch ebenfalls unbedenklichere Baugebiet »Am Schmiedekaten« als innerörtliche Verdichtung zwischen Park- und Hauptstraße befindet sich kurz vor der Öffentlichkeitsbeteiligung, der Auslegungsphase. Ein Satzungsbeschluss für diese Gebiet ist wahrscheinlich unproblematischer zu erreichen. Der Verkauf von den vorhandenen günstigen und familienfreundlichen Baugrundstücken im Ortsbild von Gudow verläuft mehr als schleppend. Seit mehr als drei Jahren wurde in dem größten Baugebiet Gudows an der Lehmraeder Straße kein weiteres Grundstück verkauft. 36 von den bisher möglichen 39 Bauplätzen konnten bisher keinen Käufer finden. Für jedermann ersichtlich scheint eine örtliche Überversorgung mit Neubaugebieten vorzuliegen. Aus diesen beiden Gründen wird die Gemeinde Gudow im Rahmen eines Normenkontrollantrages vor dem Verwaltungsgericht in Schleswig nicht darstellen können dass sie auf den Standort des B-Plans 7 angewiesen ist.

Anders ausgedrückt: Solange sich die Entwicklung des B-Planes 7 aus dem vorhandenen Landschaftsplan von Gudow und dem heutigen Kenntnisstand der ökologischen Wertigkeit nicht schlüssig erklären lässt und keine realistische Bedarfsanalyse vorliegt, wird diese Bauleitplanung kein Bestand vor einem schleswig-holsteinischen Oberverwaltungsgericht haben.

Zu dieser Überzeugung ist eine größeren Anzahl von Anwohnern in der Parkstraße nach eingehender rechtlicher Beratung. Unser Rechtsanwalt, der Verwaltungsrechtspezialist R.Nebelsiek aus Hamburg rät uns im Falle eines Satzungsbeschlusses des Gemeinderates zu dem B-Plan 7 wegen der sehr hohen Erfolgsaussichten eine juristische Anfechtung in einem Normenkontrollantrag nach §47 I VwGo vor dem OVG Schleswig zu veranlassen. 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. Nachfragen bei Kreis- und Landesverwaltung über unsere Erfolgsaussichten, wurden durchgängig als hoch oder sehr hoch bewertet.

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 nach-

weisen 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 Anhanges IV der FFH-Richtlinie.

Im Textteil zum F-Plan der Gemeinde Gudow heißt es noch: es „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).

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 unseren Stellungnahme von 2006 als "richtig" anerkannt wurde. Wir fordern das Planungsbüro auf, diesen Mangel nachzuarbeiten.

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. Dazu haben wir als Anwohnerinitiative einen öffentlichen Termin für den 3.9.2010 im Garten des Hauses Parkstraße 29 anberaumt.

Leider wurden die Vorschläge der Gemeindevertreter Meike (2006) und Meincke sen. (2008) bezüglich solch einer Instanz von der Gemeindevertretung bisher nicht umgesetzt.

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 bekannt war, 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. Denn als einziger aufgeführter Grund für die Aufstellung der Bauleitplanung ist das Interesse der Gemeinde "nach einer weiteren baulichen Entwicklung" genannt, damit „sich die Anzahl der Gudower Bevölkerung nicht verringert“.

In der Begründung wird auf S.4 ausgesagt: " Die Gemeinde 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". Ein entsprechender Beschluss der GV liegt jedoch nicht vor.

Neben einer Suche nach Planungsalternativen sollte ebenfalls geprüft werden 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 sind in der Vergangenheit 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 Bebaungsplan 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. In diesem Falle ist z.B. ein Satzungsbeschluss für die anhängige Bauleitplanung B-Plan 12 »Am Schmiedekaten« vorzuziehen.

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 (siehe o.g. Begründung zum B-Plangebiet 9). Auf der Sitzung der Gudower Gemeindevertretung am 14.1.2013, wurde den Anwesenden von dem Planer, Herrn Kühl 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 und liegt auch nicht der GV vor. Es stellt sich die Frage, warum dieser Plan nicht wie versprochen öffentlich ausgelegt wird?

Zustandsanalyse Bauland:

Da sind zuerst einmal die aus regionalplanerischer Sicht wichtigsten Flächen zu nennen, da sie eine Innenverdichtung des Ortskernes von Gudow zur Folge hätten:

Mal abgesehen von regelmäßigen Leerständen an Altbausubstanzen (z.Z. alleine etwa 8 Gebäude in der Gemeinde die durch Beschilderung öffentlich als verkäuflich angeboten werden), ist der von der Gemeindevertretung am 21.4.08 und 13.1.13 bekannt gemachte Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan 12 »Am

Schmiedekaten« zwischen Haupt- und Parkstraße besonders hervorzuheben. Bei den Abwägungen unserer bisherigen Stellungnahmen wurde diese Bauleitplanung niemals berücksichtigt. Dabei könnte eine Bebauung hier zu einer, regionalplanerisch gewünschten, innerörtlichen Verdichtung beitragen.

Diese im Volumen mit dem B-Plan 7 vergleichbare Bauvorhaben (mindestens 10 mögliche Wohneinheiten) 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.

Ebenfalls nicht berücksichtigt werden in den bisherigen Begründungen die 4 von der Gemeinde zum Verkauf angebotenen Bauplätze »Bauhof Sophienthal« sowie die beiden unbebauten Grundstücke im B-Plan 8, östlich der Lehmraeder Straße.

Weitere potentielle innerörtliche Verdichtungsmöglichkeiten, die noch nicht in einer Bauleitplanung erwähnt wurden, sind mehr als genug vorhanden. Die Bereiche östlich des Ziegeleiweges/ Am Bruchfeld bis zum Stichelsbach halten z.B. noch potenzielles Bauland bereit, auch wenn dies noch keine Erwähnung im F-Plan findet. Ebenfalls entwicklungsfähig ist die 2. Baureihe an der Hohen Luft, zwischen »Am Blöcken« und der möglichen Zufahrt über »Eickhoop«. Auch die schon seit 15 Jahren anhängige Erweiterung zwischen der »Bergstraße« und »Neuland« wird aus biologischen Gründen irgendwann wieder denkbar und ist im F-Plan festgeschrieben. 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 davon auszugehen, dass sich bei einer intensiveren Nachfrage noch weitere Flächen im Ortsbild von Gudow finden.

Diese genannten Möglichkeiten werden allerdings durch die landesweite Planung, den Landesentwicklungsplan ausgebremst. Er setzt die Leitlinien für die räumliche Entwicklung in unserem Land bis 2025 und soll dort steuernd eingreifen, wo Entwicklungen falsch laufen. Gudow wird darin als dünn besiedelter ländlicher Raum beschrieben, der als Vorbehaltsraum für Natur und Landschaft erhalten werden soll. Neue Bauflächen sollen laut LEP nur in guter räumlicher Anbin-

dung und im baulichen Zusammenhang mit vorhandenen bebauten Ortsteilen und in Form behutsamer Siedlungsabrundungen ausgewiesen werden. Auf eine gute Einbindung der Bauflächen in die Landschaft soll geachtet werden. Deswegen wird der innerörtlichen Verdichtung der eindeutige Vorzug gegeben.

Gudow ist übrigens anders als in der Begründung behauptet, im Anhang des LEP ausdrücklich nicht als zum Nahbereich des Mittelzentrums Mölln gehörig bezeichnet worden. Die ergänzende überörtliche Versorgungsfunktion leitet sich zurzeit ausschließlich aus den beiden ärztlichen Versorgungsmöglichkeiten sowie den drei vorhandenen Einkaufsmöglichkeiten ab (Lebensmittel, Bäcker, Blumen).

Der am 6.7.10 verabschiedete LEP bildet die Grundlage jeder weiteren Bauleitplanung in Schleswig-Holstein bis 2025. Für jede weitere Bauleitplanung wird zukünftig die Anzahl der vom Statistischen Landesamt festgestellten Wohneinheiten (landläufig Haushalte) zum Stichtag 1.1.2010 herangezogen. Für Gudow beträgt der Wert 673 Wohneinheiten. **Bis 2025 darf die Anzahl der Wohneinheiten um maximal 10% gesteigert werden. Also um 67 auf 740 Wohneinheiten.** Andere Bezugsgrößen wie Grundstücke oder Einwohnerzahlen sind für diese Berechnungsgrundlage nicht relevant. Bewertet werden bezugsfertige Wohneinheiten. Die unbebauten Grundstücke vorhandener Baugebiete werden vom Statist. Landesamt nicht berücksichtigt, müssen jedoch für die Berechnungen im Rahmen der LEP herangezogen werden, da bei Ihnen ein kurzfristiger Rechtsanspruch auf Errichtung von Wohneinheiten besteht.

Für den 1.1.2012 gibt das Stat. Landesamt für Gudow schon 700 Wohneinheiten an. In den beiden davorliegenden Jahren sind durch erhebliche bauliche Entwicklungen 27 Wohneinheiten in Gudow neu entstanden. Da auch 2012 mindestens 4 neue Häuser in Gudow gebaut worden sind, **bleiben bis 2025 maximal 36 weitere Wohneinheiten die im Gemeindegebiet Gudows entstehen dürfen.**

Die in Gudow anhängigen Bauleitpläne enthalten maximal 2 Wohneinheiten je geplantem Grundstück. Laut dem planenden Büro BSK ist in Gudow erfahrungsgemäß von einer Bebauung von 79,7% Einfamilienhäusern und 20,3% Zweifamilienhäusern auszugehen. Jedes Baugrundstück ist statistisch deshalb mit 1,2 Wohneinheiten zu bewerten. Weiterhin liegt, nach Auswertung der Daten des Statist. Landesamtes, die durchschnittliche Haushaltsgröße im langjährigen Mittel in Gudow bei 2,35 Einwohnern je Wohneinheit.

Wenn man die aktuell vorhandenen und in der Bauleitplanung befindlichen Baugebiete Gudows zusammenstellt, muss man jedoch feststellen, dass nur noch ein geringer Teil der bisher geplanten Bautätigkeit bis 2025 umgesetzt werden darf (s. Tabelle unten).

Für das B-Plangebiet 7 werden vom Planungsbüro 8.500 m² Baugrundstücke und private Grünflächen angegeben. Die Satzungsentwurf erlaubt Grundstücksgrößen ab 600 m². Daraus sich ein mögliche Grundstückszahl von 14 Stück.

Baugebiet	Unbebaute Grundstücke (Stand April 2013)	Potentielle Wohneinheiten (Grundstücke x 1,2)	Mögliche Neueinwohner (=WE x 2,35)
B-Plangebiet 9, 1.Bauabschnitt rechtskräftig	13	16	37
B-Plangebiet 9, 2.Bauabschnitt rechtskräftig	23	28	65
B-Plangebiet 8, unbebaute Bauplätze rechtskräftig	2	2	6
Bauplätze »Bauhof Sophienthal« rechtskräftig	4	5	11
B-Plangebiet 12 »Schmiedekaten« anhängig	9	11	25
B-Plangebiet 7 »Parkstraße« anhängig	14	17	40
Plangebiet nördl. B-Plan 9 In Planung	36	43	102
Summe	101	122	286
Zugelassener Zuwachs gemäß LEP Stand April 2013	ca. 30	36	

Eigentlich ist das mögliche Volumen der Wohneinheiten allerdings schon durch die bisher nicht verkauften Grundstücke im B-Plangebiet 9 »westlich Lehmradler Straße« bis 2025 gedeckt. 44 Wohneinheiten könnten hier noch entstehen. Ebenso müssen die 7 Grundstücke der schon genehmigten Baugebiete 8 »östlich Lehmradler Straße« und der »Bauhof Sophienthal« mit in diese Rechnung mit

einbezogen werden. Demzufolge sind aktuell 51 freie Wohneinheiten in Gudow durch Satzungsbeschlüsse der Gemeinde rechtlich gesichert.

Die Gemeinde hält daher und entgegen der Behauptungen in der Begründung, die Vorgaben des Landesentwicklungsplanes nicht ein. Nach o.g. Aufstellung ist eine weitere Bauleitplanung in Gudow wegen der Vorgaben des Landesentwicklungsplanes schon jetzt bis 2025 ausgeschlossen. Sowohl der B-Plan 7, wie auch der B-Plan 12 ist gemäß der Vorgaben der Landesbehörden in den nächsten Jahren nicht genehmigungsfähig. Ein verbindliches Baurecht für bisher nicht genehmigte Gebiete kann die nächsten 12 Jahre nicht vergeben werden

Da in der Begründung mehrfach behauptet wird, dass die Gemeinde Gudow alle ihr zur Verfügung stehenden Siedlungsflächen als mögliche Ansiedlungsflächen dargestellt habe, möchten wir an dieser Stelle trotzdem auf die langfristigen Möglichkeiten der kommunalen Bauleitplanung hingewiesen, die ohne die Einschränkungen des LEPs nach 2025 entwickelt werden könnten. Alle angesprochenen Gebiete lassen sich übrigens ohne größere Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt realisieren.

Da größte Bauvolumen umfasst die oben schon angesprochene Möglichkeit, die sich aus dem Baugebiet 9, »Lehmrader Straße« und seiner nördlich anschließenden Erweiterungsmöglichkeiten für die langfristige städtebauliche Entwicklung Gudows ergeben. Das Baugebiet 9 soll in zwei Abschnitten mit weiteren 36 Grundstücken bebaut werden. Wie sich auch aus der Begründung zum B-Plan 9 und der zugehörigen Planzeichnung 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 intensiv bewirtschaftetes Ackerland und im Eigentum der Kirchengemeinde.

Der ehemalige Pastor Jürgens bestätigte diese Option ausdrücklich und äußerte den Willen bei einer entsprechenden baulichen Nachfrage dieses neue Baugebiet zusammen mit dem Kirchenvorstand in die Bauleitplanung einzubringen. Die Kirchengemeinde benötigt die Einnahmen aus den Grundstücksverkäufen dringend für die Renovierung unserer Kirche.

Diese von den Bauausschußmitgliedern im Rahmen der Planfeststellung des B-Plangebietes 9 im Jahre 2007 schon befürwortete Option der Plangebietserweiterung ist bei der Bewertung zum B-Plan 7 nicht berücksichtigt worden.

Wenn der Gemeinderat einen Satzungsbeschluss für den B-Plan 7 befürwortet, bedeutet dies zudem, dass eine spätere mögliche Erweiterung des Baugebietes der Kirchengemeinde nach Norden von den Kreisbehörden aus formalen Gründen abgelehnt werden muß. Das gleiche gilt für den B-Plan »Am Schmiedekaten« und die Bauplätze »Bauhof Sophienthal« 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 überplant worden ist.

Mit einer Entscheidung für das B-Plangebiet entscheidet sich die Gemeindevertretung für die Partikularinteressen und den ökonomischen Profit einer Privatperson und gegen das öffentliche Wohl und den sozialen Frieden in der Gemeinde.

Mit den B-Plangebiet 8 und 9, »Lehmrader Straße«, B-Plangebiet 12 »Am Schmiedekaten« und am »Bauhof Sophienthal« liegen aktuelle Bauleitplanungen vor, die den Bedarf für die weitere Zukunft vollkommen abdecken.

In der Abwägung unserer Stellungnahme von 2006 wurde als Begründung für den B-Plan 7 noch formuliert, dass 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.

Durch die abgelegene Lage, 80 Meter von der Parkstraße, ergeben sich hohe Erschließungskosten für das B-Plangebiet 7. Zudem macht die naturschutzfachlich unsinnige Planung kostspielige Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen notwendig. Beides wird 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 Planungsgrund in der Begründung zum B-Plan 7 (S.3, unten), der der Befürchtung Ausdruck gibt, dass „immer weniger jüngere Familien Gudow zum Wohnort wählen“. Junge Familien sind aber gerade diejenigen

die die günstigen Baugebiete nachsuchen und für die das teurere B-Plangebiet 7 nicht in Betracht kommt. Jüngere Familien werden übrigens bei ihrer Bewertung ihrer Wohnortwahl die Frage einfließen lassen, ob vor Ort eine schulische Versorgung angeboten wird.

Im B-Plangebiet 7 soll anscheinend ein anderes Klientel angesprochen werden. In der Abwägung der Stellungnahme von Familie Eggers, 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. Das lässt erkennen, 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 gar nicht leisten können hier zu siedeln. Ist diese unsoziale elitäre städtebauliche Entwicklung von der Gemeindevertretung Gudows tatsächlich so gewünscht?

Aufgrund dieser Tatsachen fordern wir die Gemeindevertretung auf, sich ernsthaft anderweitigen Planungsmöglichkeiten zuzuwenden und ortskernnähere Standorte der Gemeinde Gudow für die weitere Bauleitplanung vorzuziehen. Mit den 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 2004 bis 2010 ist festzustellen, dass der Gemeinde Gudow auch ohne ein B-Plangebiet 7 kurz- und langfristig mehr Bauflächen im Rahmen ihrer Gesamtentwicklung zur Verfügung stehen, als ihr vom LEP zugewiesen werden kann.

Das beauftragte Planungsbüro sieht das anscheinend ebenso. Die in den Begründungen des B-Planes 7 bis 2009 aufgestellte Behauptung, der unzureichenden "Deckung des allgemeinen Wohnbedarfes" in Gudow wurde bei den folgenden Auslegungen nicht mehr erwähnt.

In der Abwägung unserer Stellungnahme von 2008 geht das beauftragte Planungsbüro auch nur noch von einer „stagnierenden Einwohnerzahl in der Zukunft“ (s. dort S.26) aus. Unter dieser Bedingung ist Gudow, selbst wenn der

Wohnflächenbedarf der Einzelhaushalte höher werden sollte, in absehbarer Zeit überversorgt. (s. Tabelle Zustandsanalyse).

Auch der in den Begründungen des B-Planes 7 bis 2009 vermeintlich festgestellte Bedarf nach "kurzfristig zur Verfügung stehenden Bauplätzen" wird seit der Begründung 2010 nicht mehr erwähnt. Es scheint so als ob sich durch unsere letzte Stellungnahme die Erkenntnis durchgesetzt hat, dass mit der 1. Ausbaustufe im B-Plangebiet 9 an der Lehmraeder Straße der Wohnraumbedarf mehr als gedeckt ist. 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. Diese greift nur „wenn zumutbare Alternativen nicht gegeben sind“.

Um festzustellen, ob das in der Begründung (S. 5/6) postulierte „erhebliche Interesse (der Gemeinde Gudow) im Sinne des Allgemeinwohls an einer Überplanung und Bebauung“ des B-Plangebietes 7 sachlich richtig ist, wird es notwendig sein eine städtebaulichen Bedarfsanalyse einzufordern, damit die Gemeindevertretung eine gutachterliche Grundlage in der Hand hält, um diese Behauptung bei den abzusehenden juristischen Auseinandersetzungen begründen und nachweisen zu können.

Kostenanalyse:

Betriebswirtschaftliche Bilanzrechnungen 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 Neu-

ausweisung von Baugebieten meist negativ. Kommunen sollten sich deshalb auf die Innenentwicklung und die effiziente Nutzung der vorhandenen Infrastruktur konzentrieren" (Reidenbach, 2007).

In das gleiche Horn bläst die Präsidentin des Bundesamtes für Naturschutz, Dr. Beate Jessel, wenn sie sagt, dass "Kommunen vor der Ausweisung neuer Baugebiete nicht nur die ökologischen sondern auch die ökonomischen Folgen analysieren sollten. Dies verhindere Fehlinvestitionen und vermeide gleichzeitig neue Belastungen des Naturhaushalts".

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 Zeiten 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 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 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 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 und Kanalisation, Verkehrsaufkommen, Lärmschutzwälle, Einrichtungen zur Oberflächenentwässerung, Bürgersteige, Fahrradwege etc. 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 Pflaster oder Klinker 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 in der Begründung genannten Angaben zu Straßenverkehrsflächen (S.14) sind diese Flächen mit über 1.900 m² zu kalkulieren.

Pos.1. Straßenfläche insgesamt 1.900 m² á 1,30 €	2.470,00 €/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 Einberechnung der Inflation:

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 die Gemeinde Gudow zuständig. Hier ist ein jährlicher Aufwand für die Pflege, Reparatur, Einlagerung und Wartung durch die Gemeindearbeiter

sowie eine Investitionsrücklage für eine Neuanschaffung alle 10 Jahre zu kalkulieren.

Pos.3. Kosten Amphibienleiteinrichtung **550,00, €/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 (S.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 Kosten-schätzung des Grünordnerischen Fachbeitrages (S.41) wird allerdings ausdrücklich darauf hingewiesen das „die Pflege- und Unterhaltungskosten hierin nicht enthalten sind“. Dementsprechend wird die Gemeinde für diese Flächen gegenüber den Anforderungen der Unteren Naturschutzbehörde 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 niedrig gerechneten Positionen, belasten den Gudower Haushalt jährlich mit Fixkosten von 7.100,- €. Bei dieser Kalkulation spielt es keine Rolle ob auch nur ein Grundstück bewohnt sein wird.

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 wie Schulverbandsbeiträge etc. 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 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 geringere 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 weisen wir darauf hin, dass die Gemeinde mit dem städtebaulichen Vertrag nach §11.1 BauGB keine Vorwegbindung eingegangen ist und rechtlich nicht verpflichtet werden kann, einen daraus resultierenden Bebauungsplan aufzustellen. Der städtebauliche Vertrag zu dem B-Plangebiet 7 hat zudem in § 6 ausdrücklich 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 sowie die Überschreitung des vom LEP festgelegten zulässigen Wohneinheitenzuwachses) 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 und die Kosten die durch die daraus resultierenden Verwaltungsgerichtsverfahren entstehen).

Zusammenfassung Zustands-, Bedarfs- und Kostenanalyse:

Die Tendenzen der demographischen Prognosen sind 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 landesweite 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 bedingte Sanierungszwänge immer weiter ansteigen, werden sich die kommunalen Einnahmen, aufgrund des wahrscheinlichen Bevölkerungsrückganges und des mit der Altersverschiebungen einhergehenden verringerten Steueraufkommens, zunehmend verschlechtern.

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 quantitative Wachstum von Einwohnern sein, sondern es gilt den qualitativen 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 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 (Mölln) gelegen und gilt deswegen noch nicht einmal als "potenziell entwicklungsfähig".

In den letzten 10 Jahren lagen die Bevölkerungszahlen stabil zwischen 1.600 und 1.640 Einwohnern. Die letzte verfügbare amtliche Zählung vom 1.1.2012 nennt 1.621 Einwohner. Das neue LEP erlaubt Gudow nur eine Zunahme der Haushalte von 10% gegenüber der Anzahl vom 1.1.2010. Das entspricht ab April 2013 rein rechnerisch einem Zuwachs von etwa 30 Grundstücken und vielleicht 85 Einwohnern bis 2025. Diese mögliche Bevölkerungszunahme im Rahmen des allgemeinen Wohnbedarfes, wird durch die beiden vorhandenen Neubaugebiete an der Lehmraeder Straße vollständig abgedeckt. In der weiteren Bauleitplanung die ab 2025 wirksam werden könnte, konkurriert der B-Plan 7 unmittelbar mit dem B-Plan 12 »Am Schmiedekaten«. Gegenüber der Planung im B-Plangebiet 7 bewirkt die Planung Am Schmiedekaten jedoch sehr viel geringere negative Umwelteinflüsse und kann die regionalplanerisch erwünschte Verdichtungen des Ortsbild verursachen.

Die 2004, bei der ersten Auslegung des B-Planes 7 noch gehegten Hoffnung einiger Lokalpolitiker, die Bevölkerungszahl unserer Gemeinde bis 2020 um 20% auf 2.000 Bewohner zu steigern, ist nicht nur aufgrund der demographischen Prognosen absurd, sondern darüber hinaus weder von Landes- noch von Kreisseite 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 Altbaubsubstanz 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, ist aber im ökologisch sensiblen Außenbereich aus städtebaulichen Gründen regionalplanerisch unerwünscht, zumal der städtebauliche Bedarf nicht hinreichend nachgewiesen werden kann (s.o.).

Entgegen den Ausführungen des Planungsbüros schließt die Bebauungsplanfläche aus städtebaulicher Sicht nicht an eine 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"**.

Der in der Abwägung der letzten Stellungnahme vorgetragene Versuch des planenden Büros die Situation im B-Plangebiet 7 mit dem im B-Plangebiet 9 gleichzusetzen ist absolut irrelevant. Im Vergleich 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 einer Größe von etwa 4.000 qm im Vergleich mit der direkten Nachbarschaft, durchschnittlich groß. Das mit Abstand kleinste Grundstück umfasst mehr als 2000 qm das größte knapp 4.500 qm (s. Karte S. 3). 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 Bauabschnitt B je nach Ausführung zu Bauabständen gegenüber der Altbausubstanz 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 in keiner Weise gegeben.

Die Einbindung der dortigen B-Plangebiete 8 und 9 an das Ortsbild erfolgt des weiteren durch eine sehr kurze Zuwegungen von der Lehmradler Straße. **Die Zuwegung des B-Plangebietes 7 führt dagegen erst einmal über eine Erschließungsstraße, die mehr als 80 m durch Gartenland führt, bevor die erste bebaubare Fläche auch nur einseitig anfängt.**

Eine mögliche Bebauung in der 2. Reihe wird es unter den gegebenen Eigentumsverhältnissen zukünftig nicht geben. Die Anwohner der entsprechenden Grundstücke lehnen alle die Bauleitplanung zum B-Plan 7 ab und wollen auch zukünftig ihre Grundstücke nicht weiter verbauen oder aufteilen.

Unter städtebaufachlichen Gesichtspunkten ist vor Gericht eine Bebauung ohne eine vorhandene 2. Und teilweise 3. Bebauungsreihe nicht darstellbar und verweist auf die besondere rechtliche Situation als „Außenbereich“ das dem §35 BauGB unterliegt.

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.17) 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 Worthülse "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 kaum 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 zu finden waren, so wie in der jetzigen Biotopstruktur einzelne Eichen und Birken vorkommen können.

Erhellend mag hier der eigens dafür erstellte Umweltbericht (Holzer, 2008; Begründung B-Plan7, 2012, S.26) sein. Dort wird das bestehende Landschaftsbild als

„eine Dorfrandlage im Außenbereich mit einem harmonischen Übergang zwischen Bebauung und freier Landschaft“ beschrieben. Insbesondere werden die vorhandenen, tief gestaffelten und großzügigen Grundstücke mit extensiv genutzten Bereichen, Gehölzstrukturen und vielfältigem Vegetationsmosaik positiv hervorgehoben. Eine Bebauung würde dementsprechend einen erheblichen Eingriff in das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild darstellen. Die Bewertung des neuen Ortsbildes findet man auf S.27. 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. Es wird nur noch erwähnt, dass eine ortstypische Neugestaltung erforderlich ist.

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.

Gerade weil die vorhandenen, tiefen Grundstücke so einen harmonischen Landschaftswert haben, wird das projektierte, kleinteilige Baugebiet als isolierter optisch unharmonischer Fremdkörper wirken, der weit abgelegen hinter der vorhandenen, offenen und großzügigen Siedlungsstruktur gelegen sein wird.

Es ist in diesem Zusammenhang noch einmal daran zu erinnern das die Mindestgröße der Baugrundstücke bisher auf nur 600 qm festgelegt wurde. **Die Grundstücksgrößen der Neubauten entsprechen mithin nur 15% bis 30% der Altbau-**

substanz die eine Grundflächenzahl (GFZ) von 0,05 bis maximal 0,1 aufweisen.

Alleine die geplanten 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 pflanzen sollen. Der einzige Grünfaktor im öffentlichen Bereich ist ein zweireihiger Gehölzstreifen, der als Sichtschutz zu den Intensiv-Ackerflächen zu begreifen ist. Er bildet insofern eine Abgrenzung und keine Anbindung an das vorhandene Landschaftsbild. Anscheinend soll die Verschandlung des Landschaftsbildes durch unangemessene Bebauung mit diesen Gehölzstreifen verdeckt werden. Ein Betrachter der von der Straße „Neuland“ auf das Ortsbild Gudow schaut, soll mit solch einem krassen 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 der Stellungnahme von Familie Eggers, 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 objektive 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 mit verhältnismäßig kleinen Grundstücken gegenüber den vorhandenen, sowie die nicht existierende 2. Baureihe den bisherigen harmonischen Übergang vom Ortsrand zur umgebenden Landschaft zerstört.

Wir fordern die Gemeindevertretung auf eine neutrale, gutachterliche städtebauliche Analyse zu beauftragen, die die Im Umweltbericht ausgeklammerten jedoch erforderlichen Bewertungen zur Umgestaltung des Orts- und Landschaftsbildes thematisiert.

Maßgabe hierbei muß sein, dass Übergänge gebildet werden und keine Abgrenzungen gegenüber den vorhandenen Landschaftselementen entstehen.

Eine wirkliche Minimierung des Eingriffes in das Orts- und Landschaftsbild ist allein dadurch gegeben indem 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).

Durch die Öffnung des Geländes im April 2008 ist das gesamte Gebiet inzwischen relativ gut erschlossen und wird von vielen Erholungssuchenden, 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. Diese Bewertung fehlt in den vorliegenden Unterlagen. Es ist davon auszugehen dass die Gutachter das Gelände seit mindestens sechs Jahren nicht mehr persönlich gesehen haben. Denn es wird weder auf die Entwicklung der floristischen Arten auf der südlichen Fläche, noch auf die seit 2006 veränderte Bewirtschaftungsform eingegangen. Eine Extensivbeweidung durch Ponies, sowie ein Paddockbereich und ein Misthaufen gibt es schon lange nicht mehr. Auf den Flächen der abgerissenen Scheune haben sich wertvolle Pionierstandorte entwickelt die von einer Vielzahl schützenswerter Faunenelemente wie z.B. Zauneidechsen genutzt werden

Auch der zwischenzeitlich (2005/06) zweimal beackerte Standort auf dem Flurstücke 131/81 und 80/4 (Bauabschnittsplanung A) hat sich aufgrund seines großen Diasporenreservoirs inzwischen wieder zu einem komplexen Trockenrasenstandort zurückentwickelt. Ackerbegleitflora ist hier nicht mehr zu finden. Insofern ist auch die Flächenbemessung der Ausgleichsflächen neu zu bewerten (s.u.).

In der Begründung (Holzer, 2012) wird auf S.12 in der Landschaftsplanerischen Bewertung die Festsetzung einer niedrigen Grundflächenzahl (GFZ) gefordert, um die vielfältigen Beeinträchtigungen zu minimieren. In den Abwägungen der Stellungnahmen von 2006 schreibt das beauftragte Planungsbüro 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. Niedrig wäre hingegen eine GFZ von 0,5 bis 0,1 so wie sie die jetzige Bebauung in der nächsten Umgebung des geplanten Eingriffsgebietes aufweist.

In dem Grünordnerischen Fachbeitrag wird bei einer GRZ von 0,25 von einer möglichen Versiegelungsrate von 37,5% der Fläche ausgegangen. Das entspricht einer Bebauung so wie sie in jedem Bebauungsgebiet üblich ist. Eng, kleinteilig und in keiner Weise der vorhandenen Bebauung angepasst, die durchgängig nur eine GRZ von unter 0,1 hat. Dies macht genau den Eindruck der Dorfrandlage aus. Das großzügige offene unserer Siedlungsfläche, bei dem auch Platz für „ungepflegte“ Strukturen bleibt die den harmonischen Charakter am „Rande der Zivilisation“ bewirken.

Um den im Umweltbericht geforderten Bedingungen nach einer „ortstypischen Bebauung“ nahezukommen ist deshalb eine niedrige GFZ von 0,125 als Obergrenze anzusetzen. Bei der geforderten minimalen Grundstücksgröße von 1.200 m² ergibt sich dann eine gleich große bebaubare Wohnbaufläche je Baugrundstück (150m²) wie unter der Maßgabe 600 m² bei einer GFZ von 0,25.

Wir fordern den Gemeinderat deswegen auf die Grundflächenzahl (GFZ) in der Satzung im Text-Teil B des B-Plangebietes auf maximal 0,125 festzulegen. Da Garagen und Stellplätze gem. §14 BauNVO nicht als Nebenanlagen zu bewerten 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 worden sind, dass sie ähnlich der Bebauung an der Parkstraße sind". Dies ist anhand der vorgelegten Festsetzungen bezüglich der GFZ (s.o) und insbesondere der Firsthöhe nicht der Fall.

Den die aufgrund der Satzung planbaren Häuser können wesentlich größer und höher gebaut werden als der bisherige Bestand. Der Charakter des jetzigen

harmonischen Ensembles einer historisch gewachsenen Handwerksiedlung wird durch die zugelassenen Firsthöhen zerstört und überprägt. Der betroffene Teil der Parkstraße ist bisher durch großzügige Grundstücke und angemessen große, historisch gewachsene Häuser gekennzeichnet.

Die vorgesehene mögliche Gebäudehöhe mit 8,5 m Firsthöhe in der Satzung zum B-Plan 7 ist 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 das Haus Nr. 29 werden zwischen Eichenallee und der Straße »Am Sportplatz« maximale Firsthöhen von 7,5 m erreicht.

Nach mündlichen Angaben maßgeblicher Haushersteller (Massa-Haus, OKAL, IBG-Haus) ist eine Firsthöhe von 7,5 m für die üblichen eingeschossigen Einfamilienhäuser, mit ein Vollgeschoß und bewohnbarem Dachgeschoß sowie Keller, vollkommen ausreichend. Diese Höhe entspricht auch der durchschnittlichen Firsthöhe in der Parkstraße.

Wir fordern den Gemeinderat deswegen 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 mit Waldcharakter“ auf den Flurstücken 79/9 und 79/10 südlich des Bauabschnittes A, 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 18m 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 Dokumenten 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 mit Waldcharakter" bezeichneten Baumbestand südlich des geplanten Bauabschnittes A 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 Biotop auf den Schallschutz bezüglich des geplanten Bauprojektes hat. Dieses Waldstück unterliegt keinerlei Bestandsschutz. Der Grundeigentümer, Herr Gosmann oder seine Nachfahren können zu jeder Zeit den Wald abholzen. 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 nicht mehr möglich.

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 in den ersten drei Jahren bei sommerlichen Trockenperioden verdorrt? Da hierfür kein weiterer Etat bei dem Bauvorhabenträger ausgewiesen ist, soll diese Kostenstelle anscheinend die Gemeindekasse von Gudow übernehmen. Auch für die Herrichtung des Straßenbegleitgrüns und dessen Pflege sowie für die für notwendig erachtete Herstellung einer Hangböschung im Bereich der schützenswerten Nordmann-tanne werden im Grünordnerischen Fachbeitrag keine Kosten aufgeführt. Deswegen

fordern wir die Gemeindevertretung auf, einen Städtebaulichen Durchführungsvertrag vorzulegen, der die Zuständigkeit des Projektträgers für die entstehenden Kosten der Grünflächenherrichtung und langfristige Pflege festhält.

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 und zweier schmaler Trockenrasenstreifen die das Gebiet im Süden und im Norden abgrenzen, finden sich kein weiteren öffentlichen Grünanpflanzungen. Die Maßnahme „öffentliche Grünfläche“ hat, den notwendigen Amphibienzaun rausgerechnet, nur einen Wert von 2.800,- €.

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 Holzpflocken 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 Satzungsbeschuß 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 Gemeindevertretung 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 Baumscheibedarf 9m² nicht unterschreiten. Die Baumscheiben sind mit Baumschutzbügeln oder Holzpflocken dauerhaft vor Befahren zu schützen. Der durchwurzelbare Bereich sollte eine Grundfläche von 16 m² haben.

Der Kostenträger für die Neubepflanzung und die Verantwortung für abgängige Bäume ist in einem Städtebaulichen Durchführungsvertrag mit dem Bauprojektträger vor Satzungsbeschluss zu regeln.

Über 80 m verläuft die Erschließungsstraße im unteren Bereich durch Gartenland das von kleinen Kindern bespielt wird. Unsere Erfahrungen mit der ebenfalls geschwindigkeitsbegrenzten Parkstraße lässt uns vermuten, dass eine abschüssige und gerade Trasse zu Geschwindigkeitsüberschreitungen verleitet und damit die Kinder gefährdet. Deswegen bedarf dieser Bereich einer phantasievoller Gestaltung und einer straßenbegleitenden Bepflanzung mit Bäumen um für eine Auflockerung und partielle Beschattung zu sorgen. Mehrere Farbahnverschwenkungen (z.B. um die u.g. Weiß- bzw. Nordmantanne) sollten für eine natürliche Geschwindigkeitsreduzierung sorgen.

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 und Amphibienwanderflächen zu erhalten. Insbesondere der bislang eintönige, verkehrsberuhigte Bereich muß stärker aufgelockert und darf nur zu möglichst geringen Flächenanteilen versiegelt werden.

Es wird zwar die Pflanzung von mindestens einem großkronigen Laubbaum sowie mindestens eines hochstämmigen Obstbaumes je angefangene 1.200 m²

Grundstück festgeschrieben. Jedoch fehlen hier, wie auch bei den Pflanzungen entlang der Erschließungsstraße, Angaben zu den Kostenträgern bezüglich Anschaffung, Pflege und Neuanschaffung bei Abgang. Mit der jetzigen Formulierung ist der Käufer eines Grundstückes nicht verpflichtet diese grünordnerischen Aufgaben finanziell wahrzunehmen. Genausowenig wie dies im Falle der Begründung der Erschließungsstraße der Bauprojektträger ist.

In einem Städtebaulichen Durchführungsvertrag mit dem Bauvorhabenträger sind die Kostenträger für die einzelnen Bepflanzungsmaßnahmen aufzuführen und ggf. in der Satzung darzustellen.

Verkehrerschließung

Parkraum:

Der in die jetzige Begründung zum B-Plan7 übernommene und unzureichende Satzbaustein für die im öffentlichen Straßenraum vorzuhaltenden Parkplätze "Parkraum wird in angemessener Weise berücksichtigt" ist nicht akzeptabel, da nicht zu quantifizieren. Im Grünordnerischen Fachbeitrag ist alleine die Rede von 2 Parkbuchten im Verlauf der Erschließungsstraße ohne genaue Angaben zur Anzahl der Stellplätze. Es ist deswegen davon auszugehen, dass auf Parkplätze im öffentlichen Raum weitestgehend verzichtet werden soll. In Ihrer Abwägung der Stellungnahmen von 2008 steht hierzu ein unverständlicher Satz: "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.

Wir sehen insbesondere während der Bauphase (Handwerker) und an den Wochenenden durch Besucher einen Parkplatzmangel im Straßenraum der zu einem Ausweichen auf den Grünstreifen an der Parkstraße führen wird.

Wir fordern die Gemeindevertretung deswegen auf, für jede Wohneinheit zwei Stellplätzen auf dem Grundstück sowie noch mindestens einen weiteren Parkplatz im öffentlichen Raum vorzusehen und dies in der Satzung Text-Teil B festzuschreiben.

Oberflächenentwässerung:

Die Oberflächenentwässerung des B-Plangebietes ist eine der Achillessehnen des Projektes. Es ist symptomatisch, dass in dem vorliegenden Satzungsentwurf hierzu keine eindeutigen Aussagen gemacht werden. Bei dieser Auslegung wurde wieder die Variante Kanalisation für Oberflächenwasser bevorzugt. Dies ist jedoch zurzeit nicht möglich, da die erforderlichen technischen Voraussetzungen zur Abnahme in das öffentliche Netz noch nicht gegeben und auch künftig nicht finanzierbar sind.

Grundsätzlich gibt es die Möglichkeit über eine noch zu errichtende Regenwasserleitung das Oberflächenwasser geregelt zu entsorgen (Methode Kanalisation) oder die Niederschläge oberflächlich abzuleiten bzw. Versickern zu lassen (Methode Rinne). Beide Optionen erweisen sich als problematisch:

Eine Versickerung des Oberflächenwassers ist für diese Bauleitplanung ausgeschlossen, da seit einigen Jahren ein Satzungsbeschluss der Gemeinde vorliegt, der dies für alle Neubaugebiete verbietet.

Durch die Entsorgung der Oberflächenwässer mittels Kanalisation entstehen ebenfalls wesentliche Probleme: Im südlichen Bereich der Parkstraße besteht bisher nur eine Mischkanalisation, die im wesentlichen Abwässer zum Klärwerk transportiert, da die Oberflächenwässer zumeist auf den großzügigen Grundstücken versickern.

Der Stellungnahme des Kreises von 2010 ist zu entnehmen, dass die Behörde von einer Einleitung der Oberflächenwässer des Neubaugebietes an das vorhandene Regenwasserrückhaltebecken zwischen Eichen- und Lindenallee ausgehen. Dies ist jedoch gar nicht möglich, da es südlich der Eichenallee noch gar keine getrennte Kanalisation gibt. Ein Anschluss an das Regenrückhaltebecken somit ausgeschlossen ist. Die Oberflächenentwässerung der vorhandenen Bebauung versickert entweder auf den entsprechenden Grundstücken oder wird gebührenpflichtig über die Abwasserkanalisation in das Klärwerk entsorgt. Dies ist jedoch ausdrücklich nicht erwünscht, weil die Kanalisation dadurch episodisch überlastet wird und durch den Eintrag von Bodenmaterial kostspielige, arbeitsaufwändige Spülvorgänge notwendig macht.

Das heißt jedoch im Klartext, dass vor der Errichtung von Versiegelungsflächen wie z.B. einer Erschließungsstraße zuerst einmal eine entsprechende Kanalisation in der Parkstraße zur geordneten Regenentwässerung errichtet werden muss.

Die entsprechende Planung liegt seit vielen Jahren vor, kann aber wegen fehlender Haushaltsmittel auch in weiterer Zukunft nicht umgesetzt werden. Aus diesem Grunde wurde schon bei den Auslegungen 2009 von der Methode Kanalisation Abstand genommen.

Wenn die technische Voraussetzung für eine funktionierende Regenwasserabgabe jedoch nicht gegeben ist, ist auch eine weitere Bauleitplanung die dieses zur Grundlage hat nicht durchführbar.

Der Grünordnerische Fachbeitrag benennt für das Plangebiet mehr als 1.920 m² vollversiegelte Verkehrsflächen sowie weitere 3.190 m² versiegelte Flächen für Bauwerke, Nebenanlagen und Zuwegungen (S.23).

Dementsprechend sind die Abwässer von 5.110 m² versiegelter Flächen einer geregelten Oberflächenentwässerung zuzuführen.

Die geplante Erschließungsstraße ist auf den letzten 140 Metern stark abschüssig und weist eine Neigung von teilweise über 4% auf.

Die Größe der versiegelten Fläche bewirken eine theoretische Abflußmenge an Oberflächenwasser aus dem B-Plangebiet 7 von mehr als 5.100l Wasser je Millimeter Niederschlag. Bei einem sommerlichen Platzregen sind kurzfristige Niederschlagsmengen von 20 mm innerhalb von 15 Minuten üblich. Dann können innerhalb einer Viertel Stunde weit über 100.000 Liter Regenwasser die Erschließungsstraße hinunter strömen.

Zur Verdeutlichung: Das ist bei einem Sommergewitter die Wassermenge von mehr als 10 Tanklastwagen, die sich in sehr kurzer Zeit in die Kanalisation ergießt.

Technisch gesehen entstehen Durchflußmengen von über 110 Liter in der Sekunde, bei der Einleitung in das öffentliche Kanalisationsnetz, das für solche Mengen überhaupt nicht ausgelegt ist.

Zudem lassen die Kreisbehörden nur eine zusätzliche Einleitung in das vorhandene Regenrückhaltebecken von maximal 15l/sec zu (Stellungnahme des Kreises von 2010). Sollte diese Menge überstiegen werden, ist laut Kreisbehörde ein Antrag auf Erweiterung des vorhandenen Regenrückhaltebeckens zu stellen.

Aufgrund der berechenbaren Abflußmengen an Niederschlagswasser aus dem B-Plangebiet 7 muss ein neues Regenrückhaltebecken sowie eine neue öffentliche Oberflächenwasserkanalisation errichtet werden.

Angebotspreise für eine getrennten Ab- und Regenwasserkanalisation in dem Abschnitt Eichenallee bis Erschließungsstraße lagen bei den Planungen in 2008 schon bei 234.000,- € und werden heute weit darüber liegen. Die Vergrößerung des Rückhaltebeckens ist hingegen nicht nur eine weitere finanzielle, sondern auch eine rechtlich ungeklärte Frage, da sich das bestehende Rückhaltebecken auf dem Privatgrundstück der Familie von Bülow befindet. Ob die Familie eine Erweiterung grundsätzlich akzeptiert und welche finanziellen Forderungen damit einhergehen, ist bisher noch in keiner Weise auch nur angedacht worden.

Was passiert jedoch, wenn nach Satzungsbeschluss eine Erschließungsstraße errichtet wird und noch keine geregelte Regenwasserabnahme durch eine neu zu errichtende Oberflächenwasserkanalisation existiert? Dazu drei Szenarien:

1. Ein vorläufiger ungeregelter Oberflächenabfluß der Niederschläge über die Verkehrsflächen hinab zur Parkstraße. Da wegen der Amphibienwanderungen nur 2 cm hohe Bordsteine vorgesehen sind, wird das Wasser spätestens im unteren abschüssigen Bereich überschwappen. Dann bilden sich regelmäßig Seen im Garten der Familie Eggers, der direkt neben, jedoch mehr als einen Meter unterhalb, der Erschließungsstraße liegt. Die restlichen Wassermengen ergießen sich in den Abzweigbereich zur Parkstraße und führen dort zu weiteren Seen und Straßenverschmutzung durch erodiertes Material. Wie in Kamerun während der Regenzeit.
2. Eine Ableitung der Regenwässer durch eine getrennte Kanalisation in der Erschließungsstraße, die dann jedoch wieder zusammen mit den Abwässern in die vorhandene Mischkanalisation des öffentlichen Netzes in der Parkstraße eingeleitet wird und die vermischten Abwässer zum Klärwerk schafft. Dann ist eine regelmäßige Überlastung der Kanalisation im Bereich der Parkstraße zu erwarten, die für diese Kapazitäten nicht ausgelegt ist. Der hohe Eintrag von eingespülten Material und mineralischen Substanzen wird zudem zu einer häufigen Verstopfung im Bereich der Einleitung in der Parkstraße führen, die kostspielig und arbeitsaufwändig ausgespült werden müssen.
3. Eine kurzfristige Realisierung der getrennten Kanalisation in der Parkstraße zwischen Einleitungsstelle 19 bei der Eichenallee und der Erschließungsstraße sowie eine Vergrößerung der Kapazität des Rückhaltebeckens. In diesem Zusammenhang möchten wir auf die Aussage des Bgm. Herrn Lau-

bach 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.

Aufgrund der Sparzwänge im Land Schleswig-Holstein ist es den Gemeinden jedoch nicht mehr gestattet die Bürger von Gemeinkosten bei einem Ausbau der Infrastruktur freizuhalten. Gemäß der „Satzung über die Erhebung von Beiträgen für die Herstellung, den Ausbau, den Umbau und die Erneuerung von Straßen, Wegen und Plätzen in der Gemeinde Gudow“ vom 24.12.04 müssen Anwohner zukünftig einen Beitrag bei allen Straßen- und Kanisationsaufgaben leisten. Im Bereich der Parkstraße sind dies laut Satzung der Gemeinde Gudow bis zu 75% der Gesamtkosten der Baumaßnahmen von mindestens 238.000,- €, die auf die Anwohner umgelegt werden.

Das bedeutet, dass die Gemeinde über einen Satzungsbeschluss zum B-Plan 7 wissentlich Sachzwänge schafft, die eine noch zu erstellende Niederschlagswasserkanalisation mit Rückhaltebecken zur Folge haben werden und erhebliche Folgekosten für die Gemeinde und die Anwohner verursacht.

Für die Anwohner in der Parkstraße bedeutet dieser Beschluß, dass sie mit Straßenausbaubeiträgen für eine Maßnahme aufkommen müssen, die sie nicht benötigen und nicht haben wollen. Wir als Anlieger haben dann die Profitgier von Herrn Lehmitz zu bezahlen.

Noch zündelt die Gemeinde mit dem B-Plan 7 in einem sehr begrenzten Gebiet. Aber mit der bewußten Schaffung von Sachzwängen die zu unnötigen Kosten führen, die dann auch noch auf den Bürger abgewälzt werden sollen, entzünden Sie einen Flächenbrand von der Eichenalle bis hoch zum Sportplatz. Seien Sie gewiss dass jeder Griff in unsere Portemonnaies zu einem kollektiven Aufschrei führen wird, der Ihnen noch lange in den Ohren hallen wird.

In den weiteren B-Plangebieten 8 und 9 wird die Ableitung des Regen- und Oberflächenwassers eindeutig in den jeweiligen Satzungen geregelt und über Regenwasserleitungen über Regenrückhaltebecken in Vorfluter eingeleitet.

Bei der Diskussion in der Gemeindevertretersitzung zum Satzungsbeschuß zum B-Plan9 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 vor einem Satzungsbeschluß zum B-Plan 7 die geregelte Entwässerung der entstehenden Niederschlagswässer über ein öffentliches Regenwasserkanalisationsnetz zu klären und auszuführen.

Der Baubeginn einer möglichen Erschließungsstraße darf erst erfolgen, wenn die Abnahmebedingungen für Oberflächenwasser in der Parkstraße ausgeführt worden sind.

Die Festlegung darf sich dabei nicht auf einen möglichen späteren Ausbau der Regenwasserkanalisation der Parkstraße berufen sondern muß die aktuelle Situation berücksichtigen.

Insbesondere fordern wir die Gemeindevertretung auf, die Kostenübernahme für die Errichtung der notwendig werdenden getrennten Kanalisation in der Parkstraße sowie die der Erweiterung des Regenrückhaltebeckens in einem Städtebaulichen Durchführungsvertrag mit dem Planungsträger zu regeln.

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 11 Jahren unser Haus und Grundstück von der Familie Lehmitz erworben haben, die nun als Planungsträger auftritt, war ein ausschlaggebender Kaufgrund die ruhige Dorfrandlage die jetzt durch die Bauleitplanung bedroht wird.

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

Wenn Herr Holzer uns im Umweltbericht 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 Hamburger Hafencity eingekauft hätten, wären weitere 130 Fahrzeugbewegungen vor unserem Balkon wahrscheinlich unerheblich. Aber der Unterschied zwischen unbesiedeltem Außenbereich und eng bebauten 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 bei ausschweifenden Grillabenden und lautstarker Musik die Geräusche und Gerüche der Natur 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 notwendig dass sie diese Übergabe vertraglich geregelt ist, damit die Übertragung erst nach der Bebauung des letzten Grundstückes erfolgt. Ansonsten ist mit hohen Folgekosten zu rechnen da die schweren Baufahrzeuge, die nur mit Klinkern o.ä. gepflasterten öffentlichen Verkehrsflächen bis dahin komplett ruiniert haben werden. Das bezieht sich wahrscheinlich auch auf die unterirdische Infrastruktur wie Abwasser etc. .

Wir fordern die Gemeindevertretung deshalb auf einen Erschließungsvertrag mit dem Planungsträger vor dem Satzungsbeschluss herbeizuführen, und darin einen späten Übergabezeitpunkt festzulegen. Darin ist auch die ordnungsgemäße Übergabe inklusive einer unabhängigen Kontrolle der ober- und unterirdischen Komponenten der öffentlichen Verkehrswege und Versorgungsleitungen 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 Erschließungsstraße keinen Nutzen haben werden.

Aufgrund unserer Grundstücksgröße werden wir verpflichtet sein, die Straßenverkehrs- 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 wie 2009/10 oder 2012/13 eine Schneeräumung über diese Gesamtlänge 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 billigender Arbeitsmehraufwand.

Beim Kauf des Grundstückes war die geplante Erschließungsstraße ein nichtöffentlicher Grasweg der nicht genutzt wurde. 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 Eggers (Nr 29) als weitere betroffene Anwohner (etwa 90 m Straßenfront zur Erschließungsstraße) ins Gespräch zu kommen um eine Lösung dieses Problem es schriftlich zu fixieren.

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 Einwendungen vom Tisch gewischt.

Gegen diese Argumentation möchten wir uns als wissenschaftlich gebildete Menschen schwer verwehren. 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 planende Büro 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).

Der Fachdienst Gesundheitlicher Umweltschutz des Kreises kommt in seiner Stellungnahme von 2006 deswegen auch zu dem Urteil, dass die ursprünglich geplanten Lärmschutzwälle im Süden des Plangebietes realisiert werden sollten um spätere Konflikte auszuschließen. Der stellungnehmende Sachbearbeiter geht aufgrund seiner Erfahrungen davon aus, dass der Immissionspegel im Falle eines Austausches der Lautsprecher am Ende ihrer technischen Laufzeit eher noch höher sein wird.

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 beauftragt worden, sondern von Herrn Lehmitz jun. , 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 diejenigen 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 und auch nicht den ausgelegten Unterlagen beigelegt wurde, liegt der Verdacht nahe, dass hier bewusst 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 anschließend beurteilt. Anhand der in seinem Anhang 5 aufgezeigten Meßorte ist eine Bebauung im Bereich des Bauabschnittes A nicht möglich und im Bauabschnitt B nur wenn hier kein reines Baugebiet, sondern ein Mischgebiet 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 mündliche Aussage des jetzigen Vereinsvorsitzenden Herrn Gohr (ein Duzfreund des Projektträgers 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 nachvollziehen. Nach unseren Beobachtungen sind bei den üblichen Wochenendspielen 150 bis 180 Zuschauer anwesend. Nach unseren Zählungen der letzten Monate sind dies belastbarere Zahlen, denn es sind auch häufig bis zu 280 Zuschauer anwesend. Einzelne Termine erreichen sogar Zuschauerzahlen von 510 Personen und 180 parkende PKWS, wie am 30.6.09. Dann ist der Grünstreifen der Parkstraße bis zu zur Eichenallee 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 Ligapielen, dem Osterfeuer, dem Knutfest oder sonstigen größeren gesellschaftlichen Veranstaltungen ausgeht, ist in der Tat für uns 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 Lehmraeder Straße

dargestellt. „Zufälliger“ Weise auf Flurstücken die dem Planungsträger, Herrn Lehmitz gehören.

Wir möchten die Gemeindevertreter dringend auffordern, 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 Oberverwaltungsgericht zu prüfen, inwiefern die Gemeinde ein von ihm bestelltes Gutachten verfahrenstechnisch unbeachtet lassen darf um es im Gegenzug durch eine von dem Projektträger selbst beauftragte, juristisch weniger belastbare und fachlich anfechtbare Stellungnahme zu ersetzen.

Lichtimmissionen:

Nach eingehendem Studium des "Gutachten zur Frage der Lichtimmission hervorgerufen durch die Flutlichtanlage der Sportanlage in Gudow" 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 sind, sachlich falsch dargestellt werden ist das Gutachten als fachlich minderwertig zu bewerten und seine Betrachtungsweise nicht relevant. 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 war seit 2 Jahren nicht kalibriert. Zudem lassen sich die im Text erwähnte Daten nicht in Tabellen finden, die jedoch im Textteil angekündigt wurden.

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

Solche krassen Methodik- und Ausführungsfehler würden jedem Studenten von seinem Professor um die Ohren geschlagen werden

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 öffentlich bestelltes und vereidigtes Ingenieurbüro mit einer Spezialqualifikation im Bereich der Lichtimmission mit der Durchführung eines unabhängigen Gutachtens zu beauftragen.

Monitoring und biologische Baubegleitung

Bemessung der Kompensationserfordernisse

Anscheinend wurden die betreffenden auszugleichenden Trockenrasenstandorte seit mindestens 7 Jahren nicht mehr von den Gutachtern aufgesucht. Auf Seite 22 des Grünordnerischen Fachbeitrages (GOF) wird eine Schreiben der LANU (heute LLUR) von 2006 zitiert um eine lange davor bestehende ackerbauliche Tätigkeit auf den geplanten südlichen Erschließungsflächen A zu dokumentieren. Diese Flächen wurden zwar vor 2006 zwei Jahre umgebrochen, beinhalteten jedoch anscheinend einen hohen Diasporenvorrat an der davor langjährig vorhandenen Magerrasenvegetation. Diese Flächen konnten sich inzwischen wieder zu einem vollwertigen Trockenrasen entwickeln. Es ist keinerlei Ackerbegleitflora mehr festzustellen.

Auch alle Aussagen zu Ponyhaltung, Misthaufen oder Paddockbereichen sind historisch. Der Pachtvertrag und damit die entsprechende Nutzung endete in 2006. Misthaufen und Paddock wurden zu diesem Zeitpunkt rückstandslos entfernt bzw. rückgebaut. Die betroffenen Flächen sind in ihrer heutigen Vegetationszusammensetzung nicht mehr von ihrer Umgebung unterscheidbar und sind als hochwertige Trockenrasen anzusprechen.

In dem GOF wird unter dem Punkt 7.1.2 (S.24) eine falsche Flächengröße für die zu kompensierenden Maßnahmen genannt, die die geplante Beseitigung der Trockenrasenfläche verursacht. Aufgrund des "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 müssen Flächen und Landschaftsbestandteile mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz, wie Trockenrasen im Verhältnis 1:2 ausgeglichen werden. Bei einer beabsichtigten Beseitigung von 0,92 ha Trockenrasen müssen entsprechend 1,84 ha Ausgleichsfläche zur Verfügung gestellt werden und nicht 0,92 ha wie fälschlicherweise angegeben.

Bei der Bemessung zu den Kompensationserfordernissen sind die oben genannten Flächen jedoch nicht alle berücksichtigt worden. Der GOF geht von einem flächenmäßigen „Sicherheitsaufschlag von 100%“ aus, damit eine gute Entwicklung auf 50% der Ausgleichsfläche nach einem Zeitraum von frühestens 3 Jahren möglich wird. Dies ist die Grundbedingung, um mit der Eingriffsregelung im Bauabschnitt A beginnen zu können.

Aus dieser Berechnungsgrundlage entwickelt der GOF ein Ablaufschema für die Herstellung der Kompensationsflächen auf der Ausgleichsfläche von 2,23 ha und den frühestmöglichen Beginn der Eingriffe auf den geplanten Eingriffsflächen des ersten geplanten Bauabschnittes mit 0,68 ha Größe.

Aus diesem Schema errechnet sich nach unserer Ansicht ein Szenario, das ein erster baulicher Eingriff auf die Flächen des Bauabschnittes A erst dann ermöglicht, wenn gutachterlich dargestellt worden ist dass auf 1,36 ha der Ausgleichsflächen vollwertige Trockenrasen entstanden sind.

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 die natürliche Ausstattung der Fauna und Flora auf 1,36 ha der Ausgleichsflächen eine gleich ökologische Wertigkeit wie die Eingriffsflächen besitzen. Dies ist durch einen unabhängigen biologischen Gutachter festzustellen.

Zeitablauf

In der zeitlichen Abfolge der Kompensationsaufgaben haben sich gegenüber den früheren Auslegungen vor 2009 einige Verschlechterungen für den Naturhaushalt ergeben.

Als Handlungsgrundlage ist das im Anhang 1 der „Faunistischen Potenzialanalyse“ abgebildete „Ablaufschema zur Herstellung der Kompensationsflächen“ zu betrachten.

In der Begründung des B-Planes von 2013 und auch in der Satzung wird die Bauungsmöglichkeit des 1. Bauabschnittes schon für das zweite Jahr in Aussicht gestellt. Dies ist entschieden zu bemängeln. Herr Greuner-Pönicke stellte in seinem Gutachten von 2009 fest, dass drei Jahren nach Beginn der Eingriffe das Erreichen des Entwicklungszieles Trockenrasen auf ausreichenden Flächenanteilen der Ausgleichsflächen definitiv nicht möglich sei. Es wird dementsprechend bei einem frühzeitigeren Eingriff auf den Eingriffsflächen aus Artenschutzgründen (s.u.) zu umweltstrafrechtlich relevanten Tatbeständen kommen.

Diese Überlegungen von vor vier Jahren haben folgenden Hintergrund: Es sind für das erste Jahr, wegen der stattfindenden großflächigen Erdbewegungen, gravierende Folgen in allen Bereichen der Ausgleichsflächen zu erwarten. Aufgrund der flächenhaften Bodenbearbeitung mit Großmaschinen wird auch der Übertrag von Mähgut aus der südlichen Eingriffsfläche und die Einpflanzung von Einzelpflanzen im Folgejahr zu keiner Eignung der Kompensationsflächen für die FFH-Zielarten führen. Insbesondere für die Heidelerche wird der Trockenrasenbestand noch viel zu lückig sein.

Die Bebauung des 2. Bauabschnittes wird nun schon für das 5. Jahr in Aussicht gestellt. Die dafür genannte Vorbedingung der „potenziellen Lebensraumeignung für die Zielarten“ 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 Köhl. Die Bebauungsfähigkeit des 1. Bauabschnittes ist mit frühestens 4. 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 noch etwas nachgebessert werden um der naturschutzfachlichen Praxis zu entsprechen.

In der Begründung zum B-Plan 7 ist klar zu benennen, wer der Kostenträger der Ausgleichsmaßnahmen und der notwendigen Gutachten und Monitoringmaßnahmen 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 diesem 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.

Die im Text-Teil B 1.3 aufgeführte Begründung entbehrt jeglicher juristischen Relevanz. Die Satzung eines B-Planes kann einem Verein nicht vorschreiben welche Tätigkeiten er auszuüben hat und ob seine ehrenamtlich tätigen Mitglieder bereit sind Frösche eimerweise über mehrere hundert Meter zu vertragen. Womöglich auch noch über einen Zeitraum von 2 Monaten im Herbst die Gullyausstiege zweimal am Tag zu kontrollieren. Nach Aussagen des Vereinsvorsitzenden R. Schnakenbek zieht sich die VUG bei einer Bebauung der Flächen eventuell komplett aus den Amphibientätigkeiten zurück weil sich die Zukunftsaussichten für die Amphibien durch die Eingriffe in diesem Bereich als zu negativ darstellen.

Da die mit Bauabschnitt B bezeichneten Flächen die bei weitem wertvolleren ökologischen Funktionen aufweist, sollte sie möglichst lange geschützt bleiben. Wie oben dargelegt kann kein Gutachter trotz intensiver Pflegemaßnahmen, mittelfristig (Jahrzehnt) einen vollwertigen Ersatz auf den Kompensationsflächen garantieren. Im Gegenteil. Ein Fehlversuch ist aufgrund der bestehenden Erfahrungen 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.

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 schriftlich festhalten. Danach müßte es in der Satzung zum Planungsablaufen heißen:

Das B-Plangebiet wird in zwei zeitlich aufeinanderfolgende Bauabschnitte aufgeteilt.

Frühestens 4 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 LLUR (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 Feldermäuse 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.

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- Einen Städtebaulichen Durchführungsvertrag zwischen der Gemeinde Gudow und dem Besitzer der Eingriffsfläche bezüglich der Folgekosten der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu treffen. 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 Projektträger 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

Wie schon im Kapitel Oberflächenentwässerung ist der wesentliche Kritikpunkt dass die Begründung zum B-Plan 7 keine haltbaren Angaben zur geordneten Oberflächenentwässerung macht da die dort benannte Art der Oberflächenentwässerung nach heutigem Stand der Dinge nicht umsetzbar ist. In diesem Punkt erwarten wir Bürgern und Anlieger von der Gemeindevertretung eine klare Aussage, denn sie ist gesetzlich verpflichtet eine geordnete Oberflächenentwässerung zu gewährleisten. Diesen in de Begründung von 2013 getätigten Aussagen gewährleisten keine Planungssicherheit und vertuschen die immensen Kosten die durch dieses Bauleitverfahren auf die Gemeinde Gudow und seine Bürger im Falle eines Satzungsbeschlusses zukommen werden.

Wir fordern die Gemeindevertretung auf hierzu klar festzulegen welche Art der Oberflächenentwässerung auszuführen ist und welche Kosten dafür auf die Gemeinde und die Anlieger zukommen werden.

Umweltbericht – Prognose

Die von der Planwerkstatt Holzer in dem Umweltbericht zum B-Plangebiet 7 abgegebene Prognose zeigt wie schon die letztjährigen Ausführungen 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.

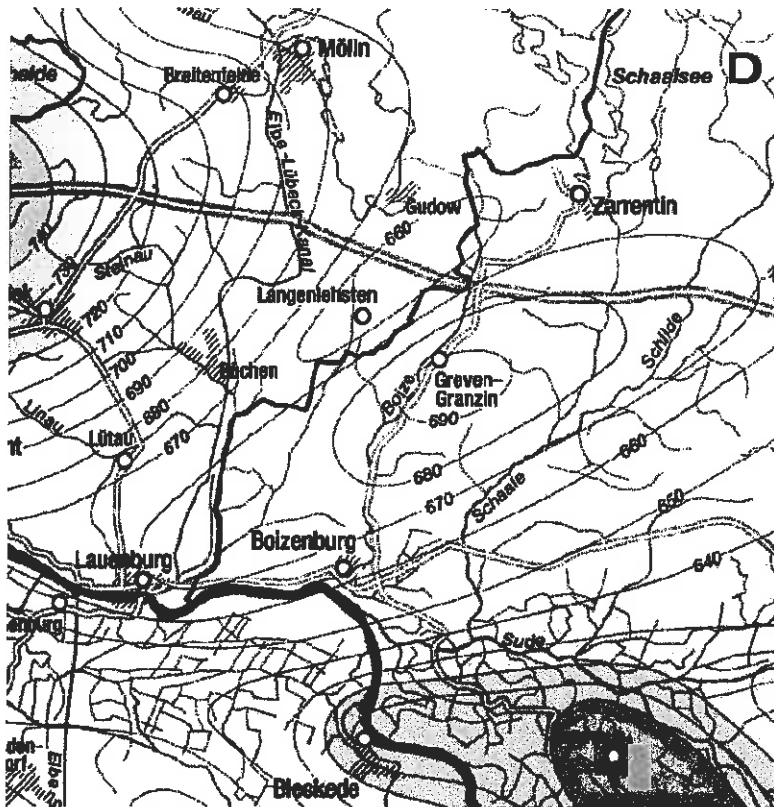
Von den komplexen Wirkmechanismen funktionierender Ökosysteme werden dabei leider häufig zentral steuernde Wirkfaktoren, wie in diesem Beispiel die Ameisen (Formiciden) zu wenig berücksichtigt so dass die ursprüngliche Struktur nicht oder nur sehr langfristig durch ein zufälliges erneutes Einwandern der entsprechenden Arten möglich wird. Die Prozesse die sich in einem solchen komplexen xeromorphen (trockenheitsangepassten) System abspielen, bedürfen einer Entstehungszeit die sich eher im Bereich von Jahrzehnten abspielt. In den besser ausgebildeten Sukzessionstufen 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, außer bei einigen hier vorkommenden Arten wie der Strandnelke (*Armeria*), 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. nur bei 5 bis 10 kg/ha Stickstoff.

Um eine Überdüngung des Oberbodens vorzubeugen ist selbst auf gut wasser-durchlässigen 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 ziemlich genau 660 mm/Jahr. Dieser kleine Bereich zwischen Gudow-Langenlehsten und Bröthen ist der niederschlagärmste, binnenländische Bereich Schleswig-Holsteins.

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 eine Vergrasung und Verbuschung.

Für die Eingriffsfläche stellt alleine die Traubenkirsche (*Prunus serotina*) 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 Trockenrasenbeständen die von Holzer postulierte "Vergrasung" eine untergeordnete Rolle spielt.

Schafschwingelrasen (wie z.B. nördlich der ehemaligen 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.

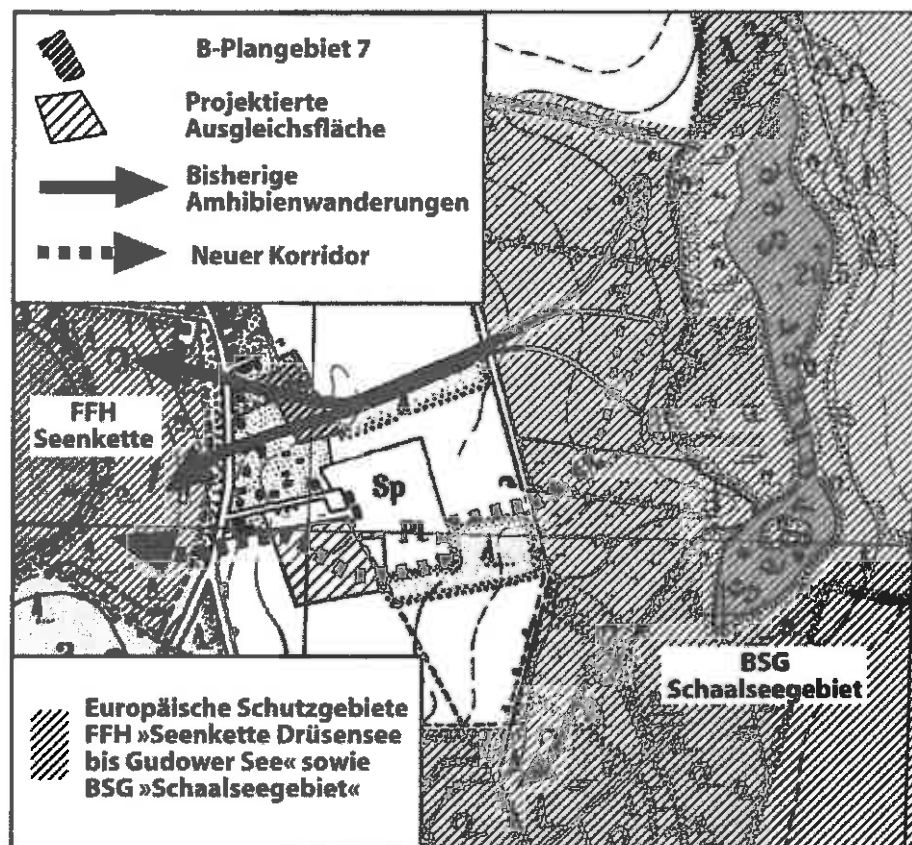
Grünachse für Amphibien:

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 Biotopvernetzungs-funktion.

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 wurden nach 5 Auslegungen, nun endlich zwei öffentliche Grünachsen für wandernde Amphibien festgelegt. Diese für die Amphibien existentiell notwendige Maßnahme findet jetzt Erwähnung in der Planzeichnung Teil A der Satzung des B-Plangebietes 7. Die angekündigten öffentlichen oder notfalls privaten Grünachsen entlang der Erschließungsstraße im östlichen Bereich der Bebauung sind jedoch nach wie vor nicht in der Planzeichnung umgesetzt.

Wenn sich die zum funktionieren des Amphibienkonzeptes notwendigen west-östlich verlaufenden Grünstreifen entlang der Erschließungsstraße zukünftig in privater Hand befinden, ist eine Kontrolle über die Amphibientauglichkeit dieser Bereiche mittelfristig unmöglich. Die aufgezeigte 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 öffentlichen Grünstreifen entlang der Erschließungs-

straße zu bestehen die das B-Plangebiet 7 von Ost nach West in einer Breite von mindestens 5m auf öffentlichen Flächen komplett durchqueren.

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.

Ein Städtebaulicher Durchführungsvertrag muss fetshalten

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

Bei der inzwischen vorgesehenen nord-südlich verlaufenden Amphibienleiteinrichtung im Osten des Gebietes ist zu berücksichtigen, das westlich und östlich von ihr genügend Raum für mikroklimatisch wirksame Durchgrünung belassen wird. Sofern die Ackerfurche bis an diese etwa 115 Meter lange Leitstruktur reichen sollte, wird sie sich zur Todestrecke für die Jungtiere erweisen.

Die bisher als permanente Amphibienleiteinrichtungen geplante Installation im westlichen Bereich der Erschließungsstraße im Übergang zu den Hausgärten Parkstr 29 und 31 sind nicht ganzjährig notwendig. Diese technischen Bauwerke mit immerhin 40 cm Höhe wirken als lineare unästhetische Begrenzung unserer Naturgärten. In diesem Bereich ist eine temporäre Ausführung der Leiteinrichtung vollkommen ausreichend und landschaftsangepasster.

Wir fordern die Gemeindevertretung auf im Rahmen eines Städtebaulichen Durchführungsvertrages, die Kosten der temporären und permanenten Amphibienleiteinrichtungen von über 270 Metern Länge, für die Installation bzw. den jährlichen Auf- und Abbau , die Pflege, Wartung sowie die Investitionskosten für eine Wiederbeschaffung mit dem Projektträger festzulegen.

Der Widerspruch bei der Prognose des eigentlichen Störungsverbotes für Amphibien ist jedoch nach wie vor eklatant. Einerseits stellt Greuner-Pönicke fest, 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 2010, nicht wirklich beachtet worden und muß als schwerwiegender Planungsmangel gewertet werden da diese Wanderung genau in das von dem Planungsbüro angegeben Baufenster für die Eingriffsmöglichkeit der Bodenentnahmen (September) fällt.

Die besonderen Bedingungen 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 in 2009 noch 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 Gullyroste 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 von statuten gehen, ist davon auszugehen dass dies nicht zeitgerecht täglich zweimal vorgenommen wird. Die Vereinigten Umweltfreunde stehen nach Aussagen ihres Vorsitzenden R. Schnakenbek dafür nicht zur Verfügung. 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 werden.

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 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.

Außerdem ist eine sofortige Umsetzung der inzwischen abgängigen Ausgleichsmaßnahme zum Abriß der Scheune zu fordern. Die zwischenzeitlich im Bereich des Sportplatzes aufgehängten Fledermauskästen sind nach dem Fällen der dortigen Bäume nicht mehr vorhanden. Bgm. Laubach hat auf Nachfrage keine Kenntnis über den Verbleib dieser gerade mal 4 Jahre bestehenden Ausgleichsmaßnahme. Daran ist zu ermessen welche Überforderung die Einhaltung der anspruchsvollen Voraussetzungen für die Erreichung einer gerichtsfesten, naturschutzgerechten Konformität der Satzung für die Beteiligten Ordnungs- und Aufsichtsbehörden darstellen wird.

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 auch 2013 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 "sehr erheblich" bzw. als „Totalverlust“ 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 zwar gegenüber früheren Auslegungen 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 homogener 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 direkt 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 Verbringungsverfahren 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 zu einer unmittelbar 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 Bodenmikroorganismen 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 Bodenverbringungsverfahren ist ein Kollaps des naturgeschützten 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 unserer fachlichen Sicht als Landschaftsökologen folgendes zu ergänzen oder zu berichtigen:

- 1) . In den Gebüschbereichen der Ausgleichsfläche sollte das östlich der Scheune wachsende Kleingehölz auf jeden Fall mit übertragen werden bzw in der Umgrenzung des Eingriffsgebietes erhalten bleiben. Es handelt sich dabei um eine regionale, sogenannte Primitivpflaume, die "Kreiken- oder Kreitenbeere" genannt wird. Sie gilt als eine der ersten Zuchtformen des Menschen und ist im Gebiet Deutschlands schon seit 6.000 Jahren heimisch. Sie kommt im Lauenburgischen inzwischen sehr selten vor. Der einziger weitere bekannte Wuchsort ist die Streuobstwiese am Stüvkamp/Einhaus. Laut Peter Schlottmann, „dem“ lauenburgischen Pommologen muß diese Art dringend geschützt werden. Die Kreikenbeere ist sehr vermehrungs- und austriebsfreudig so dass ihr Einsatz als standortgerechtes und angepasstes Gehölz sinnvoll wäre. Die Kreike ist eine hervorragende Nahrungsquelle und Heimstatt für eine Vielzahl von Lebewesen. Die besondere Bedeutung der Kreike wird zwar in der Abwägung unserer Stellungnahme von 2009 noch zugebilligt, findet aber keine Erwähnung in den planerischen Unterlagen von 2010.
- 2) 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 mit Arten wie Stumpfbblättrigem Ampfer, anderen unerwünschten Knötericharten und von Brennesselaufwuchs belastet. Allein an vereinzelt Rohbodenstandorten sollten Exkremente belassen werden um darauf spezialisierte Laufkäferarten Fortpflanzungsmöglichkeiten zu bieten.

- 3) 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.
- 4) 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.
- 5) 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.
- 6) Die Ausgleichsflächen dürfen auch langfristig nicht zu einem 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.

Sportplatz

Im Flächennutzungsplan (F-Plan) von Gudow der von dem gleichen Planungsbüro bearbeitet wurde wie die Begründung des B-Plangebietes 7, sagt aus, 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 eine Ackerfläche rechts der Landesstraße 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 von 2003 sind diese Flächen interessanter Weise noch als Acker dargestellt. Die Voruntersuchungen im Gelände zu dem L-Plan 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 günstiges Ackerland aufgekauft. Der auf dem L-Plan 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 ordentlich Kasse machen und dann aufgrund der daraus resultierenden Sachzwänge (Lärmimmission) den TSV Gudow in die Verpflichtung nehmen und einen sehr wahrscheinlich übersteuerten Baugrundpreis für den einzig möglichen Ausweichplatz verlangen. Die genannte Fläche an der Lehmraider 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 Projekträger. Uns fallen da nur der Begriffe unmoralisch und gierig ein. Die Familie leh-

mitz verlässt ihre Heimat in der die Familie seit 150 Jahren lebte, verhandelt dabei die Perle des Ortsbildes mit einem Null-Acht-Fünfzehn-Neubaugebiet und schöpft aus einem politischen Ehrenamt (Bauausschußvorsitz) einen maximalen finanziellen Gewinn ab. Man könnte sagen, sie hinterlassen verbrannte Erde. Widerlich! Sie sollten sich schämen.

Kosten

Die in der Begründung zum B-Plan 7 aufgestellte Behauptung dass durch "die städtebaulichen Maßnahmen der Gemeinde Gudow keine Kosten entstehen" ist falsch 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 die durch dieses Projekt entstehen können, für die Gemeindekasse in keiner Weise abzuschätzen. Dafür nachfolgend einige Szenarien:

1. In der Abwägung zu der Stellungnahmen von 2008 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 nur von Treckern befahren werden kann aber 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/Widmung 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 seitlichem 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 bewirken, ist nicht abzusehen. Also eine weitere mögliche Kostenfalle.

Obwohl die Gemeinde Gudow es sich nach Aussage des Bürgermeisters Dr. Laubach (mündl. 16.4.04) in absehbarer Zeit noch nicht einmal leisten kann, den 2. Bauabschnitt der Oberflächenentwässerung in der Parkstraße umzusetzen, will unsere Gemeinde trotzdem mit dem B-Plangebiet 7 die finanzielle Verantwortung für unkalkulierbare Folgekosten in Bezug auf elementare Versorgungsleitungen übernehmen. In einer finanziell sehr angespannten Situation begibt sich die Gemeinde damit sehenden Auges in eine Situation die mit an Sicherheit grenzenden Wahrscheinlichkeit innerhalb des nächsten 5 bis 8 Jahre zu Kosten in hoher fünfstelliger Größenordnung führen wird.

2) Folgendes Szenario: Im Jahre 2018 stellt der Besitzer des zuerst verkauften Grundstückes im 1. Bauabschnitt fest, das 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 Lehmradler Straße? Einem Gebiet das den Nachfahren von Karl 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 getrof-

fen 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 das 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 Projektträger Lehmitz. Der ist nach dem Erschließungsvertrag aus der Verantwortung entlassen worden. Auch hier ist es wieder die Gemeindekasse, 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 und langfristigen Monitoringmaßnahmen sowie den Kostenträger Kompensationsmaßnahmen in der Satzung Text-Teil B zu benennen damit diese Maßnahmen als biotoperhaltenden Grundlagen zukünftig auch wirklich erfüllt werden können.**

Anhand des massiven Einsatzes von Baufahrzeugen im Rahmen des Scheunenabbrisses 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, da die Asphaltdecke der Parkstraße durch den schweren Güterverkehr (Gesamt volumen des aufgrund der Kompensationsmaßnahmen zu transportierenden Erdreiches etwa 50.000 Tonnen und etwa 2.000 LKW- Fahrzeugbewegungen) erheblich in Mitleidenschaft gezogen wird.

Um ein nachhaltiges Kostenkonzept zu erhalten ist von der Gemeindevertretung eine betriebswirtschaftliche Kostenaufstellung für die unmittelbaren und mittelbaren Folgekosten der Bauleitplanung vom Projektträger abzufordern.

Wertverlust

Ein wesentlicher Einwand für die grundstücksbesitzenden Einwohner Gudows ist der durch das Überangebot an Neubaugrundstücken herbeigeführte finanzielle Werteverlust für unsere Grundstücke und der 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, müs-

sen auch in der Zukunft eine realistische Chance haben, ihr Eigentum zu einem fairen Preis zu veräußern.

Es 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 14.4.2013