

9

ESK			
Eingang: 11. Feb. 2014			

AP
J

Einwände zum 7. Entwurf des Bebauungsplan 7

Gudow, Parkstraße

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

Vorgelegt von:

Gudow, den 6.2.2014

Inhaltsverzeichnis:

Kartenübersicht B-Plangebiet 7	S.4
1. Einleitung	S.5
1.1. Einwände Spielraum der wohnbaulichen Entwicklung /LEP	S.5
1.2. Kommunale Kostenerwägungen	S.8
1.3. Städtebaurechtliche Einwände	S.9
1.4. Einwände zum Schall- und Lichtimmissionschutz	S.11
1.5. Einwände zur Regen- und Oberflächenentwässerung	S.12
1.6. Naturschutzfachliche Einwände	S.14
1.7. Fazit und Einwände zu Verfahrensmängeln	S.15
2. Einwände zur Begründung B-Plan 7 Gudow	S.21
2.1. Allgemeine Grundlagen, Abweichung vom L-Plan	S.21
2.2. Planungsgründe und -ziele	S.26
2.2.1 Zustandsanalyse Bauland	S.28
2.2.2 Bedarfsanalyse	S.34
2.2.3 Kostenanalyse	S.35
2.2.4 Zusammenfassung	S.41
2.3. Bebauung, Nutzung, Gestaltung	S.43
2.4. Grünordnung	S.51
2.5. Verkehrserschließung	S.53
2.5.1. Parkraum	S.53
2.5.2. Oberflächenentwässerung	S.54
2.5.3. Schutzgut Mensch	S.60
2.6. Schallschutz und Lichtimmission	S.62
2.6.1 Schallschutz	S.62
2.6.2 Lichtimmission	S.65
2.7. Monitoring und biologische Baubegleitung	S.67
2.7.1. Bemessung der Kompensationserfordernisse	S.67
2.7.2. Entwicklung Kompensationsfläche	S.69
2.7.3. Zeitablauf	S.70
2.7.4. Zusammenfassung	S.74
2.8. Boden	S.76
2.8.1. Versickerung und Regenentwässerung	S.76
2.8.2. Altlasten	S.76
2.9. Umweltbericht-Prognose	S.80
2.9.1. Grünachse für Amphibien	S.83
2.9.2. Fledermäuse	S.88
2.10. Pflegemaßnahmen der Kompensationsflächen	S.89
2.11. Sportplatz	S.93
2.12. Kosten	S.94
2.12. Werteverlust	S.98
2.13. Literatur	S.100

Abbildungsverzeichnis:

Abb.1 Mögliche Bebaubarkeit B-Plangebiet 7	S.4
Abb.2 Mögliche Baulücken gemäß L-Plan Gudow (2000)	S.21
Abb.3 Mögliche Bauleitplanung, Baulücken und Verdichtungspotential, Gudow	S.27
Abb.4 Durchschnittliche jährliche Niederschlagsmengen	S.81
Abb.5 Bisherige Amphibienwanderwege um das B-Plangebiet 7	S.84

Tabellenverzeichnis

Tab.1 Rechtskräftige und anhängige Wohnbebauung/Wohneinheiten 2014	S.31
---	-------------

1. Einleitung

Die jetzige Auslegung des B-Planes 7 ist der siebente 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.

1.1. Einwände Spielraum der wohnbaulichen Entwicklung /LEP

Die Gemeindevertretung Gudows konnte sich bis zur Aufstellung des Bebauungsplanes 7 in 2004 immer darauf verlassen, dass geplante Bebauungsvorhaben kurzfristig abgeschlossen werden konnten. Es gab immer genug bauwillige Einheimische und zuzuziehende Neubürger. Diese Zeiten sind für diese Region Schleswig-Holsteins vorbei.

Aufgrund der allgemeinen demographischen Tendenzen sind die meisten Kommunen landesweit von dieser Entwicklung betroffen. Die Landesregierung hat deswegen 2010 einen Landesentwicklungsplan (LEP) herausgegeben, der genaue Zielvorgaben zu den regionalen Wohnbauentwicklungsmöglichkeiten macht. Der in weiten Teilen veraltete Regionalplan (REP) für den Planungsraum I von 1998 benennt Gudow als eine Gemeinde mit einer „ergänzenden überörtlichen Versorgungsfunktion“. Ob das noch aufrecht zu erhalten ist, kann nach Wegfall des Sitzes der Amtsverwaltung (2007) und Aufgabe des Schulstandortes (2009) in Frage gestellt werden. Diese vom REP benannte Kategorie wird in dem LEP von 2010 zu dem Bereich „Ländliche Räume“ kategorisiert (S.28). Die dem LEP beige-fügte Karte gibt an das Gudow als Gemeinde überwiegend in einem „dünnbesiedelten, abgelegenen Gebiet“ gelegen ist.

Gemäß des im LEP beschriebenen verbleibenden Spielraumes für die wohnbauliche Entwicklung für den Ländlichen Raum (S.45) gilt bis zu einer Aufstellung

neuer Regionalpläne für Gudow die maximale Erweiterung der Wohneinheiten im Umfang von 10% bis 2025, gemessen an den Werten vom 1.1.2010. Entgegen der Auffassung des Planungsbüros (Abwägungen der Einwände Nr.9, S.9a, März 2013), erlaubt der LEP keine „stärkere Siedlungsentwicklung“ für Gemeinden mit überörtlicher Versorgungsfunktion als die genannten 10%.

Auf der Gemeindevertretersitzung vom 28.10.13 wurde die erneute öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes 7 beschlossen. Auf der dieser Sitzung vorgehenden Bauausschußsitzung vom 25.9.13 wurden die Auswirkungen des LEP auf die weitere Planung von dem Planer, Herrn Kühl mündlich und schriftlich dargestellt. In der auf der Sitzung vorgelegten »Tabelle Entwicklungspotenzial- Anlage zur Abwägungstabelle S.9 Nachweis der Zuwachsmöglichkeit der Gemeinde Gudow«, legt der Planer den Anwesenden dar, dass in Gudow bis 2025 noch weitere 74 Wohneinheiten zur Planung zur Verfügung stehen würden. Die auf der Sitzung vorgetragenen Zahlen widersprechen jedoch den amtlichen Daten des statistischen Landesamtes und denen der Kreisverwaltung. Zudem wird der amtliche Begriff Wohneinheit von dem Planer unsachgemäß und mißbräuchlich zusammen mit dem Begriff Wohngebäude verwendet und vermischt, das im amtlichen statistischen Sprachgebrauch nicht verwendet wird. Zudem wurden in dieser Aufstellung durch bewusste Falschaussagen wie z.B. „eine verlässliche Wohnungsanzahl ist nicht bekannt“ Unsicherheit geschürt und den Ehrenamtlern das Vorhandensein amtlicher Daten vorenthalten. Durch dieses Vorgehen wurde den Vertretern des Bauausschusses vorgegaukelt, sie hätten für die zukünftige Bauleitplanung noch erhebliche Spielräume. Dies ist jedoch eindeutig nicht der Fall.

Nach Konfrontation in diesem Plenum mit diesen Mängeln wurden diese zwar anerkannt und mündlich bestätigt dass es gemäß LEP keinen verbleibenden Spielraum für die wohnbauliche Entwicklung in Gudow mehr gibt. Jedoch sei die 2006 vom Landesinnenministerium erfolgte Stellungnahme so zu werten, dass sie eine Ausnahme rechtfertigen würde. In dieser Stellungnahme heißt es jedoch nur, dass die Gemeinde Gudow mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 7 das Ziel verfolgt „den Bedarf und die Nachfrage an zusätzlichen Wohneinheiten decken zu können“. Das entspricht der damaligen Formulierung des ersten Entwurfes des B-Planes 7 vom 3.3.06. Gegen diese Planungsabsichten bestanden damals im Ministerium noch keine Bedenken.

Nach sechs weiteren Auslegungen dieses Entwurfes mit erheblichen Inhaltsänderungen und –erweiterungen wird in einem Mail vom 23.9.13 von der zuständigen Stelle in der Kreisverwaltung an das Amt Büchen jedoch unter Verwendung von amtlichen Zahlenmaterial eindeutig darauf hingewiesen, dass die Gemeinde Gudow ihren wohnbaulichen Entwicklungsspielraum bis 2025 bereits ausgeschöpft habe. Auf Anfrage der Kreisverwaltung formuliert die Landesplanung die aktuelle Position des Ministeriums in einem Mail vom 8.11.13 an die Kreisverwaltung, das dem Amt Büchen vorliegt, folgendermaßen: „Gleichwohl steht es in der Verantwortung der Gemeinde Gudow, die Ziele der Raumordnung im Rahmen ihrer Bauleitplanungen einzuhalten. Sollte die Gemeinde feststellen, dass eine Überschreitung des Siedlungsentwicklungsrahmens gem. Ziff 2.5.2.Ab.4 LEP2010 zu befürchten ist, liegt es an ihr, gegenzusteuern. Sie könnte z.B. im Rahmen ihrer Planungshoheit entscheiden, ob bzw. welche Bebauungspläne zeitlich verzögert umgesetzt werden“.

Mit dieser Note negiert die Staatskanzlei auf diplomatische Weise die Möglichkeit einer weiteren Bauleitplanung bis 2025 für die Gemeinde Gudow ohne der landesplanerischen Stellungnahme von 2006 zu widersprechen.

Durch Nichtbeachtung dieser o.g. amtlichen Dokumente 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 nötigt macht.

Wie im folgenden dargestellt wird (s. Zustandsanalyse Bauland), sind die von dem Planungsbüro verwendeten Zahlen zu den Wohneinheiten sachlich falsch.

Der LEP benennt als Stichtag der Berechnungen den Bestand vom 1.1.2010. In dem vorliegenden Entwurf werden vom Planungsbüro für diesen Zeitpunkt 700 Wohneinheiten (WE) – landläufig auch Haushalte oder Küchen – für Gudow angegeben. Woher dieser Wert stammt wird nicht benannt. Der korrekte amtliche Wert für den 1.1.2010 wird hingegen vom Stat. Landesamt mit 673 Wohneinheiten benannt. Das Entwicklungspotential von 10% entspricht also nur 67 WE auf insgesamt 740 WE in 2025 anstatt der von den Planern veranschlagten 770 WE. Das Planungsbüro hat zudem nämlich vergessen die in den letzten drei Jahren fertiggestellten Wohneinheiten mit in die Rechnung einzubeziehen. Von diesen 67 Wohneinheiten sind schon weitere 27 WE bis zum 1.1.12 errichtet worden. Da auch in 2012 weitere Bautätigkeit in Gudow festzustellen war (mindest-

tens 3 Baufertigstellungen laut Landesplanung), ist aktuell von einem Entwicklungspotential von maximal nur noch 37 überplanbare Wohneinheiten bis 2025 auszugehen und nicht von 70 WE wie in dem vorliegenden Entwurf des Planungsbüros errechnet.

Richtig ist hingegen die vom Planungsbüro errechnete Zahl möglicher WE die durch den rechtskräftigen B-Plan 9 an der Lehmraeder Straße auf bebaubaren Grundstücken angenommen werden und nach §34 BauGB baurechtlich bewertet werden müssen. Wenn man deshalb die vom Planer angegebenen 45 WE für das B-Plangebiet 9 von den verbleibenden 37 überplanbaren WE abrechnet, hat die Gemeinde Gudow schon zum heutigen Zeitpunkt keinen weiteren Spielraum mehr für eine wohnbauliche Entwicklung bis 2025.

Entgegen den Angaben in den Abwägungen Nr.8, S.18 vom März 2013, sind „die Planungsgründe der Gemeinde nicht neu formuliert und den Zielen 2012 angepasst worden“. Als einziger „Planungsgrund der Gemeinde“ wird benannt, „dass ohne weitere bauliche Entwicklung sich die Anzahl der Gudower Bevölkerung verringern wird und immer weniger jüngere Familien Gudow als Wohnort wählen“. Exakt so stand es auch schon in einigen vorhergehenden Entwürfen des B-Planes 7. Dieser Grund ist landes- und regionalplanerisch seit 2010 nicht mehr von Bedeutung, da diese Belange durch den LEP geregelt werden..

Die gemeindliche städtebauliche Entwicklung ist deswegen, entgegen der Behauptung in dem Entwurf der Begründung, auch nicht auf alle im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen angewiesen. Entsprechend ist die Bauleitplanung zum B-Plan 7 entbehrlich.

1.2. Kommunale Kostenerwägungen

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

In unseren Einwänden zeigen wir mit einer offiziellen und einer eigenen Berechnungsgrundlage auf, dass der **Gemeinde Gudow durch diese Bauleitplanung laufende Kosten von mindestens 7.000,- € im Jahr zusätzlich 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 frühestens in 2017 zulässig sein. Auch nach Ablauf dieser Frist wird das Vorhaben für die Kommunalkasse haushaltstechnisch erst dann zu ausgeglichenen Verhältnissen führen wenn mindestens 26 neue Einwohner in dem Neubaugebiet ansiedeln. Bei den 14 angegebenen Wohneinheiten und einem durchschnittlichen Bewohnerstärke von 2,3 Einwohnern je Wohneinheit (1.600 EW/1.1.13 geteilt durch 703 WE) sind maximal 32 Einwohner zu erwarten. Es dürften also nur 6 Altbürger aus Gudow in das Neubaugebiet ziehen, damit diese Rechnung aufgeht.

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 jeden Euro 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 übrigens zu ähnlichen Ergebnissen bei den finanziellen Auswirkungen solch einer Bauleitplanung.

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.

1.3. Städtebaurechtliche Einwände

Es sind aber nicht nur ökonomische Gründe die Sie abwägen sollten, sondern auch städtebaurechtliche. Denn wir bezweifeln die Rechtmäßigkeit eines Aufstellungsbeschlusses für eine Bauleitplanung in dem Bereich des B-Planes 7 grundsätzlich an. Der Grund der Zweifel liegt darin begründet, dass der gültige Flächennutzungsplan (F-Plan) von Gudow vom 10.9.2004, mindestens in diesem Gemeindeteil, aufgrund gutachterlicher Mängel rechtlich anzufechten ist.

Nicht nur, dass der Aufstellungsbeschluss zum B-Plan 7 schon am 24.2.04 – also 7 Monate vor Gültigkeit des F-Planes – gefasst wurde und sich deswegen in seiner Rechtsnorm nicht darauf berufen kann.

Einem fachlich ausgebildetem Gutachter wäre zudem die naturschutzfachliche Schutzwürdigkeit der überplanten Flächen auch ohne Begehung, sogar über die damals vorliegenden Luftbilder auch schon 1998 bis 2003 im Rahmen der Untersuchungen zum Landschaftsplan (L-Plan) der Gemeinde Gudow aufgefallen. Der Biotoptyp Trockenrasen ist seit den 80er Jahren des letzten Jahrhunderts in Schleswig-Holstein per se unter Schutz gestellt. Hier liegt ein schwerer fachlicher Mangel vor. 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 erwiesenermaßen fachliche Mängel in der Feststellung schutzwürdiger Flächen aufweist, wird vor dem Verwaltungsgericht Schwierigkeiten haben zu bestehen.

Die Genehmigung des sich aus dem L-Plan entwickelten F-Planes von Gudow durch das Innenministerium erfolgte, jedenfalls in dem Bezug auf die Flächen des B-Planes 7, dementsprechend aufgrund fahrlässiger oder vielleicht sogar mutwilliger Täuschung des Ministeriums.

Der F-Plan muss sich zudem zwingend aus den im L-Plan getroffenen Aussagen herleiten (§7 Abs.2 Satz 2 LNatSchG). Dies ist nicht der Fall wie das Planungsbüro auf S.16 des Entwurfes der Begründung selber feststellt. Hier heisst es: „Es gibt Abweichungen zwischen dem genehmigten und verbindlichen Flächennutzungsplan und dem Landschaftsplan“. Weiterhin wird dort festgestellt dass der L-Plan bei der Aufstellung des F-Planes nur „zum größten Teil beachtet“ wurde.

Im gültigen L-Plan der Gemeinde Gudow sind die Flächen zwar wegen des gutachterlichen Mangels nicht als naturschutzwürdige Biotope sondern als Ackerbrache bzw. Außenbereich mit (einem inzwischen abgerissenen) Gebäude dargestellt. Juristisch werden die Flächen jedoch als „Außenbereich“ definiert. 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 Außenbe-

reich 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.

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".

Denn anders als vom Planungsbüro dargestellt, schließt sich die Eine Bebauungsplanfläche nicht an die vorhandene Bebauung an. Wegen der tief gestaffelten Grundstücke in diesem Bereich der Parkstraße wird eine Bebauung ohne die sogenannte 2. Baureihe von dem Planungsträger vorgeschlagen. Dies ist rechtlich gar nicht durchsetzbar. Mit Baulücken von bis zu 80 m zwischen der Alt- und Neubausubstanz wird es dem Planungsträger vor Gericht schwer fallen die rechtlich notwendige „innerörtliche Nachverdichtung“ für ein solches „Bauvorhaben in besonderer örtlicher Lage“ vernünftig darzustellen. Die Planungen zu einer Bebaubarkeit eines Außenbereiches in Form des B-Plangebietes 7 entbehren deswegen einer juristischen Grundlage und müssen nach BauGB als unwirksam betrachtet werden.

1.4. Einwände zum Schall- und Lichtimmissionschutz

Ein wichtiges Thema ist der Schall- und Lichtschutz für die Anlieger.

Das bisher schon angezweifelte und nun wieder ausliegende „Gutachten Lichtimmission durch die Flutlichtanlage der Sportanlage Gudow“ vom 28.1.08 hat keinen Bezug mehr zu den aktuellen Verhältnissen. Durch die Um- und Ausbaumaßnahmen des TSV in 2013, wurden die Lichtverhältnisse auf dem Sportplatzgelände grundlegend und erheblich geändert. Eine neue Mastenverteilung sowie deutlich hellere Leuchtkörper ohne seitliche Sichtblenden und mit anderer Ausrichtungen machen ein neues, aktuelles Gutachten notwendig, das jedoch nicht vorlag.

Dieser Mangel ist als wesentlicher Verfahrensfehler zu werten, der eine erneute Auslegung notwendig macht.

Zudem bezweifeln wir nach wie vor die fachlichen Aussagen und die rechtliche Gültigkeit der vom Planungsträger eingereichten, rechtlich unverbindlichen Schalltechnischen Stellungnahme vom 10.1.2006, die im Rahmen der Beurteilung des Schallschutzes bei der Bauleitplanung nachträglich herangezogen wurde, obwohl das von der Gemeinde Gudow in Auftrag gegebene rechtsverbindliche Gutachten (Schallimmission) zu dem Ergebnis kommt, dass eine Wohnbebauung in dem Bereich der Bauleitplanung nicht möglich ist. Zur Erläuterung sei hier angeführt, dass der Begriff Gutachten juristisch einen prüfbareren 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 dementsprechend auch keine Haftung für seine Stellungnahmen übernehmen. Deshalb werden Stellungnahmen vor dem Gericht nur im Notfalle anerkannt und wesentlich schwächer bewertet als Gutachten.

Weiterhin wenden wir ein, dass durch die Neugestaltung des Sportplatzes in 2013, insbesondere des nördlichen Areals wesentliche Änderungen in Bezug auf die Schallimmissionen erfolgt sind. Neben einem erweiterten Zuschauerraum mit Barbecuebereich etc. ist ein öffentlich zugängliches Beachvolleyballfeld in direkter Nähe zum B-Plangebiet errichtet worden, das jederzeit bespielt werden kann. Die möglichen Schallimmissionen von diesen Bereichen sind von dem vorhandenen Gutachten bzw. der angezweifelten Stellungnahme nicht erfasst.

Auch dieser Mangel ist als wesentlicher Verfahrensfehler zu werten, der eine erneute Auslegung notwendig macht.

1.5. Einwände zur Regen- und Oberflächenentwässerung

Ein ungelöster Problemfall ist auch nach sechstens Auslegungen die Frage einer geordneten Oberflächenentwässerung. In der Vergangenheit wurde vorgesehen die Niederschläge einfach versickern zu lassen. Dies ist jedoch laut Satzung der Gemeinde Gudow nicht möglich. Durch diese Planung würde das Niederschlagswasser von mehr als 5.000 m² mehr oder weniger versiegelter 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 leiten.

Nachdem wir mehrmals auf diesen eklatanten 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 jedoch gar nicht leisten können.

Es ist allgemein bekannt, dass das Innenministerium seit 2010 darauf drängt, die Kosten für die kommunalen Kanalisations- und Wegebaumaßnahmen von den Gemeinden anteilig auf die Anwohner zu übertragen. Die ehemalige Situation, so wie sie bei der Realisierung des ersten Abschnittes der nördlichen Parkstraße bestand, bei der die Gemeinde die Kosten im wesentlichen übernommen hatte, ist rechtlich nicht mehr gestattet. Laut Satzung der Gemeinde Gudow sind die Anwohner mit bis zu 75% an möglichen Straßen- und Ausbaumaßnahmen zu beteiligen.

Wie uns Gemeindevertreter bestätigt haben, fehlen in dem 2013 zwischen der Gemeinde und dem Planungsträger abgeschlossenen städtebaulichen Erschließungsvertrag wesentliche Grundlagen.

Wie es aussieht müssen die Anwohner für das Profitstreben des Planungsträgers herhalten. Wir Bewohner der südlichen Parkstraße werden 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.

1.6. Naturschutzfachliche Einwände

Einen großen Raum unserer Kritik nimmt nach wie vor die naturschutzfachliche Fragestellung ein. Da durch diese Planung ein Totalverlust an vorhandenen ökologisch hochwertigen Flächen eintritt, wird es notwendig eine Vielzahl von Gutachten und Stellungnahmen zu berücksichtigen. Inwieweit und in welchem Zeitraum die inzwischen ausgehandelten Ausgleichsmaßnahmen zu einem gleichwertigen Ersatz dieser Funktionen führen können, können auch die beteiligten Gutachter nach eigenen Aussagen nicht vorhersagen.

Damit jedoch eine naturschutzrechtliche Konformität der Satzung erreicht wird, sind die im Grünordnerischen Fachbeitrag und der artenschutzrechtlichen Prüfung festgelegten Vorarbeiten und langfristig bindenden Monitoringaufgaben so umfangreich, dass Bürgermeister, Gemeindearbeiter, lokale Naturschützer sowie Ordnungs- und Aufsichtsbehörden bei der Kontrolle der Durchführung und Einhaltung der Maßgaben in rechtserheblichen Maße überfordert werden.

Beispielsweise heißt es jetzt schon in der Abwägung Nr.7, S.10 vom März 2013 bezüglich der Kontrolle der Einhaltung der in der Satzung festgelegten Pflanzungen im öffentlichen und privaten Bereich, dass „die Gemeinde eine regelmäßige Kontrolle beabsichtigt“. Einen diesbezüglichen Beschluss der Gemeindevertretung gibt es jedoch nicht.

Es wird schwierig werden die bisherigen komplexen Funktionen im Naturhaushalt gleichwertig zu ersetzen, 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.

Anzuzweifeln ist ebenfalls die in Aussicht gestellte artenschutzrechtliche Ausnahme genehmigung nach §43(8),5 BnatSchG. Wir sehen in diesem Verfahren keine zwingenden Gründe des öffentlichen Interesses, da im Gemeindegebiet eine Vielzahl zumutbarer baulicher Alternativen vorhanden sind und sogar weitere ökologisch unbedenklichere 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 7 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 dann im Winter 2011 gefällt. Der Bürgermeister konnte bei einer Begehung des Sportplatzgeländes mit dem Bauausschuss am 23.9.13 keine Auskunft über den Verbleib der Fledermauskästen machen. Bis zum heutigen Tag sind diese Kästen nicht wieder aufgehängt worden.

Die geplanten Ausgleichsflächen beim Sportplatz liegen seit mehr als fünf Vegetationsperioden brach. Hier hat sich mittlerweile ein vielfältiges und wertvolles Offenbiotop entwickelt. Ein Eingriff in diese Flächen im Rahmen der Ausgleichsmaßnahmen ist ebenfalls als Eingriff zu verstehen und bedarf einer eigenen Ausgleichsregelung. Dies ist zwar auch schon von der Kreisverwaltung moniert worden, jedoch in diesem Verfahren bisher nicht dargestellt worden.

1.7. Fazit und Einwände zu Verfahrensmängeln

Mit dem Bauvorhaben B-Plan7 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 dargestellt wurde, 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.

Zudem entstehen der Gemeinde durch diese Bauleitplanung erhebliche Kosten, deren genaues langfristiges Ausmaß noch gar nicht erkennbar ist

Die Begründung zum B-Plan 7 weist zudem wieder mehrere grundsätzliche Mängel auf, die wir im Falle eines Satzungsbeschlusses im Rahmen eines Normenkontrollantrages vor dem Oberlandesgericht geltend machen werden. Darum möchten wir 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 und 2013 in diesem Fall als bekannt vorausgesetzt werden und somit rechtlich ebenso als gültige ausgeführten Darlegungen anzusehen sind.

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

In 2006 musste der **erste Entwurf der 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 Amphibienschutz 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 der **fünfte Entwurf** nicht bestehen und musste wieder vorgelegt werden.

Der **sechste Entwurf** war ebenfalls wieder von mehreren Verfahrensfehlern begleitet und erhebliche Teile der Planungen mussten im Laufe des Jahres nachgearbeitet werden.

In dem nun vorliegenden **siebenten Entwurf** sind wieder Verfahrensfehler und gutachterliche Mängel festzustellen. Welch eine Zeit- und Geldverschwendung für alle Beteiligten.

Es ist für uns als steuerzahlende und arbeitende Bürger, als betroffene Öffentlichkeit und als Fachleute unmöglich, innerhalb der knapp bemessenen Auslegungsfrist, diese mit umfangreichen und mit wesentlichen Änderungen versehenen 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 vorhergehenden Gutachten 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.

Außerdem haben wir in der Vergangenheit niemals eine Antwort auf unsere bisherigen Stellungnahmen 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)“. Da auch nicht in den Aushängekästen der Gemeinde auf die Auslegung hingewiesen wurde, 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 dem vorliegenden Entwurf der »Begründung zum Bebauungsplan Nr.7 der Gemeinde Gudow« vom Oktober 2013.

Der Bebauungsplan stützt sich in weiten Bereichen auf den »Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 7 Gudow«, den Grünordnerischen Fachbeitrag, 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.

Zudem ist uns zu Ohren gekommen, dass Herr Malte Lehmitz, immerhin Auftraggeber einiger der dem Verfahren beigefügten Stellungnahmen wie der Baugrunduntersuchung, der angezweifelten und veralteten Schalltechnischen Stellungnahme und des ebenfalls veralteten Gutachten zur Frage der Lichtimmissionen hervorgerufen durch die Flutlichtanlage der Sportanlage in Gudow nicht mehr Teilnehmer dieses Verfahrens ist. In den designierten städtebaulichen Verträgen mit der Gemeinde Gudow treten ausschließlich Herr Karl Johannes Lehmitz sowie sein Sohn Karsten Lehmitz auf. Inwieweit ein nicht an dem Verfahren Beteiligter als Auftraggeber für verfahrensrelevante Gutachten und Stellungnahmen auftreten kann, wird juristisch zu prüfen sein.

In dem designierten Erschließungsvertrag zwischen der Gemeinde Gudow und dem Erschließungsträger Karl Lehmitz liegt insofern ein erheblicher Mangel vor, als dass weder die Art noch der Umfang der Erschließung festgelegt sind. Sowohl ein Entwässerungsplan für Niederschlags- und Schmutzwasser als auch sämtliche Ausbaupläne für die Erschließungsanlagen liegen noch nicht vor. Damit hat dieser von der Gemeindevertretung gebilligte Vertrag überhaupt keine

Grundlage.

Weder der städtebauliche Vertrag vom 9.2.04 zwischen der Gemeinde und dem Planungsträger noch der „Erschließungsvertrag“ und der „städtebauliche Vertrag zur Umsetzung von Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen“ (beide von 2013) sind mit ausgelegt worden. 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.

Das Fehlen dieser 3 Grundlageverträge als abwägungsrelevante Bestandteile in den Auslegungsunterlagen wird als weiterer Verfahrensfehler angesehen und macht eine weitere Auslegung notwendig.

Da der Inhalt dieser Dokumente nicht bekannt ist, wird zudem die Auslegung der abwägungsrelevanten Bestandteile für das weitere Verfahren nachgefordert. Mit dieser öffentlichen Überprüfbarkeit wird ausgeschlossen dass die Inhalte des Vertrages nachteilige Auswirkungen auf die Gemeinde Gudow haben können.

Auch ist uns zudem aufgefallen, dass die Pläne in der Anlage des Grünordnerischen Fachbeitrages vom Oktober 2013 in den ausgelegten Unterlagen im Amt Büchen nicht vorhanden waren. In den bisherigen Verfahren gab es bisher jedoch immer drei Pläne zum Bestand, Zielplanung und Ersatzflächen. Im Textteil wird auch auf sie vielfach Bezug genommen. Sie sind deshalb als ein wesentlicher Bestandteil dieser Auslegungsunterlage zu bewerten, da die darin gefassten Aussagen des Grünordnerischen Fachbeitrages erst durch die Pläne eine räumliche Erklärung bekommen.

Das Fehlen dieser 3 Pläne zum Grünordnerischen Fachbeitrag als abwägungsrelevante Bestandteile in den Auslegungsunterlagen wird als weiterer Verfahrensfehler angesehen und macht eine weitere Auslegung notwendig.

Die oben genannten Unterlagen sind während der Auslegungszeit bis 7.2.2014 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.

Weiterhin sind kleinere Schlampereien auszugleichen. Auf den Seiten 10 und 11 des Grünordnerischen Fachbeitrages sowie auf der Seite 26 des Entwurfes der Begründung wird nach wie vor von einem Paddockbereich mit der Wertstufe 2 gesprochen. Diesen gibt es ebenso wie die Scheune den Stall und den Misthaufen seit mehr als 8 Jahren!! nicht mehr. Greuner Pönnicke stellt bei seinen Nachuntersuchungen im Juli 2013 fest, dass in diesem Scheunen/Paddockbereich die Habitatsstrukturen denen der umliegenden Flächen ähnlich sind (Faunistische Potenzialanalyse... S.59. Es muss die entsprechende Wertigkeitsstufe dieses Bereiches aktualisiert werden und die Textpassi zum Orts- und Landschaftsbild auf S.11 ebenfalls aktualisiert werden. Ebenso ist zu überprüfen welche Auswirkungen diese Änderungen auf die Flächengröße der Entwicklungs- und Ausgleichsmaßnahmen bewirken.

Außerdem fehlt in dem Grünordnerischen Fachbeitrag auf S.21 die Benennung der Amphibienleiteinrichtungen bei der Aufzählung der Kompensationsmaßnahmen.

2. Einwände zur Begründung B-Plan 7 Gudow:

2.1. 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 6 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.



Abb.2 Mögliche Baulücken gemäß L-Plan Gudow (2000)

Auch heute noch ist „die Fläche derzeit als Außenbereich zu definieren“. So die Bewertung von Herrn Holzer zu der Auswirkungen durch die Planung (Entwurf Begründung, 2010, S. 26).

Im L-Plan werden potentielle Siedlungsflächen an der Bergstraße und nordöstlich der Straße Neuland benannt. Für das B-Plangebiet 7 sind dagegen keinerlei Zielaussagen getroffen worden. Diese Flächen werden 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 erfolgten Hinweise z.B. durch das B-Planverfahren 7 zu dem erheblichen Änderungsbedarf bezüglich der ökologische Wertigkeit des Plangebietes in dem derzeit gültigen Flächennutzungsplan von Gudow auch nach 10 Jahren immer noch keinen Niederschlag gefunden haben.

Hier ist insbesondere die fehlende Berücksichtigung des nach §25 LnatSchG geschützten Biotopes Trockenrasen zu nennen, der den Großteil der überplanten Flächen einnimmt. Trotz Kenntnis dieser Tatsache ist nach Eintragung der Flächen in das Naturschutzbuch vor acht Jahren (29.6.06)!! eine Übernahme in den F-Plan bisher nicht erfolgt. Dieser Umstand ist als erheblicher Mangel anzusehen. Einen entsprechender Satzungsbeschluss fordern wir umgehend von von der Gemeindevertretung Gudow ein.

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 zehn 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 Neuaufstellung 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 schwer-

wiegenden und sehr erheblichen Wirkungen auf die Biotop mit sehr hoher ökologischer 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 vom 9.12.2014 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...."

Die ökologische Potenz des Gebietes ist, und war auch 1996, für einen Fachmann sowohl aus der Ferne - selbst von der Parkstrasse - als auch aus Luftbildern sofort erkennbar gewesen. Bei einer fachlich ordnungsgemäßen Durchführung des Landschaftsplanes hätten der Gutachter dieses Biotop einwandfrei identifizieren und darstellen müssen. Dieser inzwischen hinlänglich bekannte Mangel im Landschaftsplan kann heute nicht herangezogen werden um die aufgrund des fahrlässiger Fachgutachten und falscher Planungsgrundlagen erstellten Handlungsziele fortzuschreiben.

Es ist zu festzustellen, dass mit dem seit 2006 vorliegenden fachlichen Kenntnisstand eine Überplanung des Bereiches des B-Planes 7 im Rahmen eines F-Planes mit einer Wohnbebauung nicht möglich gewesen 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. In derentsprechenden Begründung heisst es auf Seite 4: "Die Ge-

meinde geht davon aus, dass die städtebauliche Entwicklung auch ... über das Jahr 2010 hinaus an der Lehmraeder Straße erfolgt. Deshalb sind im Bebauungsplan 9 Verkehrsflächen vorgesehen, über die weitere Bereiche ... erschlossen werden können. ... die weitere Entwicklung erfolgt in nördlicher Richtung“ also in Richtung Lehmrade.

Das ökologisch ebenfalls unbedenklichere B-Plangebiet 12 »Am Schmiedekaten« als innerörtliche Verdichtung zwischen Park- und Hauptstraße befindet sich ebenfalls in der Auslegungsphase. Ein Satzungsbeschluss für diese Gebiet ist schon aus ökologischen Gründen sehr viel unproblematischer zu erreichen. Insbesondere unter der Pämisse der landespolitisch favorisierten Innenraumverdichtung ist diese Bauleitplanung eindeutig vorzuziehen.

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 ein weiteres Grundstück verkauft. 35 von den bisher möglichen 39 Bauplätzen konnten bisher keinen Käufer finden. Für jedermann ersichtlich, scheint eine örtliche Überversorgung mit Baugrundstücken vorzuliegen.

Aus diesen beiden Gründen wird die Gemeinde Gudow im Rahmen eines Normenkontrollantrages vor dem Verwaltungsgericht nicht darstellen können dass sie auf die Wohneinheit am 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 Verwaltungsrechtsspezialist 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.

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 in diesem Rahmen ebenfalls zu prüfen. Sollte wir eine juristische Kausalität zwischen Abriß und planerischer Tätigkeit nachweisen können, erfolgte der Abriß der Scheune rechtswidrig und ist dann nach wie vor als ein umweltstrafrechtlicher Tatbestand zu werten. Solange dieses Verfahren noch nicht aufgenommen und abgeschlossen ist, ist das jetzige Fehlen der Fledermausquartiere juristisch irrelevant und muß bei der artenschutzrechtlichen Prüfung nach dem novellierten §43.8 BnatschG weiterhin in gleichem Maße betrachtet werden wie die der anderen Arten des 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 (IBS) aus Mölln. Dieses von der Gemeinde Gudow in Auftrag gegebene Gutachten findet bei den Ausführungen zum B-Plan 7 keine Erwähnung mehr obwohl sich keine äußeren Umständen finden lassen, die zu einer Neufassung eines Gutachtens veranlassen könnten(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. Weil von Gemeindeseite dazu keine Initiative kommt ha-