

BSK			
Eingang: 23. Juni 2009			

Amt/Gemeinde Büchen	
04. MAI 2009	
Akt. <i>h/1</i>	Ant.

Ed

**Einwände zum Bebauungsplan 7
Gudow, Parkstraße
Flurstücke 82/2, 82/4, 82/5 131/81 und 80/4,**

--	--

Einwände zum B-Plan 7, Mai 2009

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu Beginn unserer Einwände möchten wir darauf hinweisen, dass eine Auslegung laut Baugesetzbuch im Rahmen einer ortsüblichen Bekanntmachung angekündigt werden muss. In unserem Fall wäre das der Aushang im Kasten für Bekanntmachungen gewesen. Dort gab es unseres Wissens keinen Aushang zu dieser Auslegung des B-Plans 7.

In der nun schon seit 2006 dauernden Auseinandersetzung mit dem Bauprojekt B-Plan 7, Gudow, Parkstraße stellen wir fest, dass wir uns anfänglich aus überwiegend persönlichen Gründen gegen dieses Bauvorhaben stellten (Wer lässt sich schon gerne zur Schneerumpflicht von 120m verpflichten, um nur einen Grund zu nennen!). Inzwischen stellen wir jedoch fest, dass die persönlichen Gründe nach wie vor vorhanden sind, jedoch die Gründe "dagegen" aus Sicht des Bürgers der Gemeinde Gudow stark zugenommen haben. Wir halten das Bauprojekt auch aus Sicht der Gemeinde für unvernünftig, und für die Zukunft auch aus Kostengründen nicht tragbar.

Unser Nachbar Herr Eggers hat sich die Mühe gemacht und im Zuge seiner umfangreichen Einwände einen Kosten-Nutzen Vergleich aus Sicht der Gemeinde erstellt, wonach der Gemeinde laufende Kosten von mindestens 6.700€ pro Jahr entstehen, egal ob das Baugebiet bewohnt ist oder nicht. Erst ab einer Anzahl von mindestens 27 Neubürgern würde diese Summe wieder aufgefangen werden ... von einem Gewinn noch nicht zu reden. Das halten wir für nicht vertretbar.

Wir möchten Sie im Gemeinderat dringlichst darum bitten die Ausführungen von Ole Eggers intensiv zu studieren und zu diskutieren, denn sie gehen weit über persönliche Beweggründe hinaus. Nicht zuletzt würde eine solche Diskussion bares Geld sparen und Fehlplanungen zu vermeiden helfen!

Insbesondere bei der letzten Abstimmung des Gemeinderats über den B-Plan 7 hat sich uns der Eindruck von Desinteresse vermittelt. Hier sei einmal darauf hingewiesen, dass Sie als gewählte Gemeinderatsmitglieder kraft Ihres Amtes dazu verpflichtet sind sich mit der Thematik auseinanderzusetzen. Bei einer juristischen Auseinandersetzung läge die Beweislast auf Ihrer Seite!

Leider mussten wir feststellen, dass bei der aktuellen Auslegung des B-Plans 7 keine Stellungnahmen oder Gutachten zum Schallschutz und zur Lichtimmission beigelegt waren, deshalb fordern wir eine erneute korrekte öffentliche Auslegung des B-Plans 7.

Der Kürze wegen haben wir unsere Einwände nur als Auflistung formuliert, da zum Teil schon aus früheren Einwänden bekannt.

X Nach wie vor sind wir der Überzeugung dass der B-Plan 7 sich nicht aus dem Landschaftsplan entwickelt, da es sich nach unserer Auffassung nach um eine Außenbereichsfläche handelt. Wie ihre vorletzten Abwägung zu entnehmen war, kann der F-Plan vom L-Plan abweichen...jedoch nur wenn keine schwerwiegenden Veränderungen durch den F-Plan erfolgen. Dies ist hier wohl nicht der Fall, wenn selbst der Landschaftsplaner Herr Holzer von einem Verlust des aktuellen Orts- und Landschaftsbild aus geht. Die Begründung der Gemeinde Gudow, einer Nachfrage von Neubürgern gerecht werden zu wollen, können wir angesichts des langen Leerstandes in dem Baugebiet an der Lehmraeder Straße nicht nachvollziehen. Dieser B-Plan 9 wäre sogar noch erwünschtermaßen ausbaufähig.

X Der Gemeinde ist es noch nicht gelungen, einen echten Bedarf an Wohnraum darzulegen. Nicht nur, dass der B-Plan 9 sich nur sehr schleppend realisiert, auch die neuesten demographischen Untersuchungen gehen von einem Rückgang der Bevölkerungszahl von 5%-15% für den Bereich Gudow aus...bei gleichzeitiger starker Alterung.

Unseres Wissens ist der nachgewiesene Bedarf eine Grundvoraussetzung für das angestrebte Bauprojekt.

X Wir wollen festhalten, dass eine eine zweite Baureihe immer noch nicht existiert und aufgrund der Größe der vorhandenen Grundstücke es keine harmonische Bebauung geben kann, da die bisherige Mindestgröße auf nur 600qm festgesetzt wurde. Wir fordern, die Grundstücksgröße auf 1200qm anzuheben und eine niedrigere Grundflächenzahl von 0,125 statt 0,25 festzuschreiben.

X Wichtig ist uns auch eine niedrigere Firsthöhe festzuschreiben von 7,5m wie in der Parkstraße üblich, statt der geplanten 8,50m. Ein Ziel sollte immer sein, eine harmonische Bebauung im Vergleich zu den bestehenden Häusern zu erreichen. Durch die Geländestufe würden diese 7,50m immer noch sehr groß erscheinen.

X Ebenso als unharmonisch finden wir auch die Planung einer 9m breiten Stichstraße neben unserem Grundstück(80m), wenn im Vergleich die Parkstraße nur die Hälfte misst. Weniger wäre hier mehr, denn die "landschaftsbestimmende Nordmantanne" könnte man mit einer schmaleren verschwenkten Straße besser einbinden und den Amphibien könnte durch zusätzlich entstandene öffentlicher Grünfläche auch besser gerecht werden.

X Wichtig ist auch zu bemängeln, dass in der aktuellen Auslegung des B-Plans nicht mehr eine Versickerung des Oberflächenwassers ausgeschlossen wird, wie noch in der vorangegangenen Auslegung 2008.

Die Straße ist versiegelt, hat 4% Gefälle und ist mindestens 140m lang, eine Seebildung auf der Parkstraße und Überschwemmungen auf den angrenzenden Grundstücken nach einem starken Regenfall oder Schneeschmelze sind hier die logische Konsequenz und kann nicht im Sinne der Gemeinde bzw. der Anwohner sein.

Wir fordern deshalb, eine geregelte unterirdische Kanalisation in der Satzung festzuschreiben, wie sie auch unser Erachtens das EU-Recht der Gemeinde vorschreibt.

Weiter ist nicht ersichtlich, wie diese Stichstraße effektiv verkehrsberuhigt werden soll. Es ist anzunehmen, dass eine 9m breite Straße eher zur Tempoüberschreitung einladen wird. Für unsere kleinen Kinder stellt dies eine Gefährdung da, die wir als Eltern nicht akzeptieren können.

X Bei der Präsentation des "neuen" B-Plans 7 im Gudower Hof, August 2007 wurde uns von dem Herrn Kühl ein der Zeitplan dargelegt, wonach der Baubeginn frühestens nach 3 Jahren erfolgt und erst nach einem nachgewiesenen Erfolg bei der Schaffung der Ersatzfläche nach frühestens 7 Jahren mit dem 2. Bauabschnitt begonnen werden kann.

Aktuell sehen die Zeiträume anders aus denn es soll nach 2 Jahren begonnen werden zu bauen und schon nach 5 Jahren soll der 2. Bauabschnitt folgen.

Uns kommen Zweifel auf, ob überhaupt ein echtes Interesse besteht eine vollwertige Ersatzfläche zu schaffen.

X Da die Gemeinde Gudow mit dem Planungsträger noch keinen Erschließungsvertrag abgeschlossen hat, sind noch viele Kostenpunkte offen, die im Zweifel an der Gemeinde hängen bleiben würden, wie z.B. das biologische Monitoring oder auch die Schäden der Stichstraße durch den Schwerlast Verkehr während der Bauphase. Etwaige Ersatzansprüche Dritter bezüglich auftretender Bodenbelastungen, oder Lärmbelastungen, Lichtmissionen oder auch "nur" der Misserfolg der Ausgleichsfläche...

Im zweifel steht die Gemeinde Gudow in der Pflicht für Kosten gerade zu stehen, die zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht überschaubar sein können. Diesen Punkt sollten Sie zur Kenntnis nehmen und den Erschließungsvertrag abschließen, bevor Sie im Gemeinderat über den B-Plan 7 entscheiden. Herr Eggers gibt hierzu in seinen Einwänden vielfältige Hinweise, die der Gemeinde sehr hilfreich sein könnten.

X Nach wie vor ist die Parkplatzsituation unzureichend geregelt. Öffentlicher Parkraum ist nicht mehr vorgesehen und pro

Wohneinheit sind nur 1,5 Parkplätze zu errichten.

Nach unserer Auffassung sind 2 Autos pro Wohnung realistisch. Um

nicht die Parkstraße mit parkenden Autos zu belasten, fordern wir eine Festschreibung von 2 Parkplätzen je Wohneinheit, sowie die Einplanung von öffentlichem Parkraum für Besucher, Handwerker etc.

X Eine persönliche Betroffenheit erzeugt die Größe unseres Grundstücks von 3500m², wenn es um die Reinigungspflicht der Straße geht. Zusätzliche 80m Schnee räumen vor 7:00 oder das entfernen von Laub zusätzlich zur allgemeinen Pflege des Grundstücks überschreitet eine Machbarkeitsgrenze. Weiter befürchten wir auch sonstige Beeinträchtigungen unserer Lebensqualität, die wir beim Kauf des Grundstücks für ausgeschlossen hielten wie z.B. Licht und Lärmverschmutzung durch das neue Baugebiet wie man sich leicht vorstellen kann. Als wir uns zum Kauf dieses traumhaften Grundstücks entschlossen war diese außergewöhnliche Lage ein maßgeblicher Grund für den Kauf des Grundstücks. Diese Stille und Dunkelheit haben wir uns gewünscht. Mit der Realisierung des B-Plans wären diese Qualitäten unwiederbringlich zerstört!

X Durch ein Überangebot und wahrscheinlich langfristigen Leerstand von Wohnraum befürchten wir einen Preisverfall, der nicht in unserem Interesse sein kann.

X Als weiterer Kritikpunkt möchten wir den unzureichenden Schutz von Amphibien erwähnen, insbesondere der Jungfrösche. Jedes Jahr im Sommer wandern die Jungfrösche von Ost nach West ins Winterquartier in den Waldstreifen am Gudower See und im Frühjahr wieder zurück. Uns ist durch das Fehlen von öffentlichen Grünstreifen nicht ersichtlich, wie in Zukunft für das Überleben der Frösche garantiert werden soll und fordern diesen Punkt nachzubessern.

Gudow. d. 4.5.09