

**ben wir als Anwohnerinitiative einen gut besuchten 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.

## **2.2. 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.

Als einziger aufgeführter Planungsgrund für die Aufstellung dieser 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 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.

Das Gudow über erhebliche potentielle Flächen im Innenbereich verfügt ist im nachfolgenden Plan dargestellt. Zudem muss an dieser Stelle wiederholt angeführt werden, dass die Gemeinde Gudow schon zum jetzigen Zeitpunkt keinen Spielraum mehr für eine weitere wohnbauliche Entwicklung nach dem Landesentwicklungsplan hat. Die Landes-, wie auch die Regionalplanung sieht keinen weiteren wohnbaulichen Bedarf für Gudow.



lungnahmen 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 Betrachtung) anderer möglicher übertragener Wohngebiete ist zur Zeit erst vorgesehen, wenn der Bebauungsplan Nr.7 durchgeführt werden kann“ ist rechtlich nicht haltbar, da sie konträr zu den Aussagen in 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 2013 steht. Danach müssen von der Kommune zuerst alle Möglichkeiten ausgeschöpft werden um „vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen“ und zudem „der Innenentwicklung der Gemeinde Vorzug einzuräumen“ (Absatz 2.3).

Im Sinne dieser Verordnung ist die Gemeinde Gudow verpflichtet die Bauleitplanung nicht nach Nummerierung oder Zeitpunkt der Aufstellung abzuarbeiten sondern Planungen in ökologisch sensiblen Aussenbereichen solange zurück zu stellen, bis es keine Alternativen mehr gegeben sind. Da mit der innenministeriellen Verordnung zur Vermeidung von Eingriffen der Grundsatz Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung festgelegt wird ist in Gudow 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 hat das Planungsbüro eine ungenügende Potenzialprüfung vorgelegt (siehe o.g. Begründung zum B-Plangebiet 9 sowie Plan Bauleitplanung Gudow). Das es hier durchaus ökologisch unbedenkliche Alternativen gibt, die der Innenentwicklung dienen ist in Abb. Dargestellt.

### **2.2.1. Zustandsanalyse Bauland:**

Hier 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 10 Gebäude in der Gemeinde die durch Beschilderung öffentlich als verkäuflich angeboten werden), ist der von der Gemeindevertretung parallel verabschiedete Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan 12 »Am Schmiedekaten« zwischen Haupt- und Parkstraße besonders hervorzuheben. Bei den Abwägungen unserer bisherigen Stellungnahmen wurde diese parallel verlaufende 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 (s.a. Abb.3 Mögliche Bauleitplanung, Baulücken und Verdichtungspotential, Gudow).

Weitere potentielle innerörtliche Verdichtungsmöglichkeiten, die noch nicht in einer Bauleitplanung erfasst 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 altersbiologischen Gründen irgendwann wieder aktuell 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 Wohnbebauung 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 Anbindung 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 dem ausliegenden Entwurf 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 vorhandenen Einkaufsmöglichkeiten ab (Lebensmittel, Bäcker, Blumen). Ob diese 1998 im inzwischen veralteten Regionalplan aufgestellte Kategorie noch aufrecht zu erhalten ist, kann nach Wegfall des Sitzes der Amtsverwaltung (2007) und Aufgabe des Schulstandortes (2009) nach Aussagen aus der Kreisverwaltung durchaus in Frage gestellt werden.

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. **Für Gemeinden im Ländlichen Raum, wie Gudow, ist festgelegt, dass sie die Anzahl der Wohneinheiten bis 2025 um maximal 10% erweitern dürfen. Also um 67 auf 740 Wohneinheiten.** Andere Bezugsgrößen wie Grundstücke, Wohngebäude oder Einwohnerzahlen sind für diese Berechnungsgrundlage nicht relevant. Bewertet werden bezugsfertige Wohneinheiten. Die unbebauten Grundstücke vorhandener rechtskräftiger Bauleitplanung werden vom Statist. Landesamt bei der jährlichen Darstellung der Wohneinheiten nicht berücksichtigt, müssen jedoch für die Berechnungen im Rahmen der LEP mit 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 laut

Landesplanung mindestens 3 weitere Wohngebäude in Gudow bezugsfertig geworden sind, **bleiben bis 2025 maximal 37 weitere Wohneinheiten die im Gemeindegebiet Gudows entstehen dürfen.** „Abzüglich der der Wohneinheiten die in den Bebauungsplänen 8 und 9 noch zur Verfügung stehen, sowie abzüglich der nach §34BauGB bebaubaren Grundstücke (zusammen ca. 40 WE) hat die **gemeinde Gudow ihren Entwicklungsspielraum bereits ausgeschöpft**“. (Mail der Kreisverwaltung, FD Regionalentwicklung an das Amt Büchen vom 23.9.13).

Baugebiet	Unbebaute Grundstücke (Stand Februar 2014)	Potentielle Wohneinheiten (Grundstücke x 1,2)	Mögliche Neuzuwachs (=WE x 2,35)
B-Plangebiet 9, 1.Bauabschnitt rechtskräftig	13	<b>16</b>	37
B-Plangebiet 9, 2.Bauabschnitt rechtskräftig	23	<b>28</b>	65
B-Plangebiet 8, unbebaute Bauplätze rechtskräftig	2	<b>2</b>	6
Bauplätze »Bauhof Sophienthal« rechtskräftig	4	<b>5</b>	11
<b>Summe</b>	42	<b>51</b>	119
Zugelassener Zuwachs gemäß LEP Stand Februar 2014		<b>36</b>	
<b>Saldo 2014</b>		<b>15 WE zuviel</b>	
B-Plangebiet 12 »Schmiedekaten« anhängig	10	12	25
B-Plangebiet 7 »Parkstraße« anhängig	14	17	40
Plangebiet nördl. B-Plan 9 In Planung	36	43	102
<b>Geplante Gesamtsumme WE</b>	<b>101</b>	<b>123</b>	<b>286</b>

Tab.1 Rechtskräftige und anhängige Wohnbebauung/Wohneinheiten 2014

Die in Gudow anhängigen Bauleitplanungen 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. Die wirkliche Anzahl der WE in dem B-Plangebiet 9 ist deshalb höher anzusetzen als die von der Kreisverwaltung angesetzten, die eine WE je Bauplatz zur Grundlage nehmen. In der o.g. Berechnung der Kreisverwaltung sind zudem die 2 freien Bauplätze des B-Plangebietes 8 »östlich Lehmraeder Straße« (2 WE) sowie dem kommunalen Besitz befindlichen und zur rechtskräftig zur Bebauung freigegebenen »Bauhof Sophienthal« (5 WE) nicht mit eingerechnet worden. Demzufolge sind aktuell 51 freie Wohneinheiten in Gudow durch Satzungsbeschlüsse der Gemeinde rechtlich gesichert.

Für das B-Plangebiet 7 werden vom Planungsbüro 8.500 m<sup>2</sup> Flächen für Baugrundstücke und private Grünflächen angegeben. Die Satzungsentwurf erlaubt Grundstücksgrößen ab 600 m<sup>2</sup>. Daraus errechnet sich ein mögliche Grundstückszahl von 14 Stück.

**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 11 Jahre nicht vergeben werden**

Da in dem aktuellen Entwurf 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.

Mit den B-Plangebieten 8 und 9, »Lehmrader Straße«, B-Plangebiet 12 »Am Schmiedekaten« und am »Bauhof Sophienthal« liegen weitere aktuelle Bauleitplanungen vor, die einer Innenverdichtung entsprechen und den weiteren wohnbaulichen Bedarf über 2025 hinaus vollkommen abdecken können.

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“. Denn junge Familien sind 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 Ver-

sorgung angeboten wird und welche sonstigen infrastrukturellen Voraussetzungen vorhanden sind. Unter diesen genannten Gesichtspunkten schneidet Gudow im Vergleich mit Büchen oder sogar Zarrentin deutlich schlechter ab.

Im B-Plangebiet 7 soll anscheinend ein anderes Klientel angesprochen werden. In der Abwägung unserer Stellungnahme von 2008 (S. 25 und 27) heißt es den auch das Bauland in Gudow nicht „an einer wünschenswerten Stelle zur Verfügung gestellt“ wird und weiter dass „Bauwillige verschiedener sozialer Schichten“ in der Lage sein sollen „in Gudow ein Bauplatz ... erwerben zu können. Das lässt erkennen, dass das B-Plangebiet an der Parkstraße ein exklusives, gegendertes Wohnbaugebiet entstehen soll. Das jetzige soziale Spektrum in der Parkstraße repräsentiert dagegen bisher eine sowohl finanziell als auch altersmäßiges gut durchmischtes und gesundes Maß. Aufgrund der hohen finanziellen Grundbelastungen durch die notwendig gewordenen Planungen, Erschließungen und Ausgleichsmaßnahmen werden die Bodenpreise aus betriebswirtschaftlichen Gründen für dieses Baugebiet deutlich höher ausfallen als die ortsüblichen. Finanziell durchschnittlich ausgestattete Bürger und erst recht jüngere Familien werden es sich deswegen nicht leisten können in dem geplanten Baugebiet Grundstücke zu erwerben. 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.**

### **2.2.2. Bedarfsanalyse:**

Entgegen den Ausführungen in den Abwägungen unserer Stellungnahme von 2004 bis 2013 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 wird.

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 drei 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 S.31).

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 unseren letzten Stellungnahmen die Erkenntnis durchgesetzt hat, dass mit der 1. Ausbaustufe im B-Plangebiet 9 an der Lehmradler Straße der Wohnraumbedarf mehr als gedeckt ist. Damit werden in den nächsten Jahren für alle bauwilligen Bürger ausreichend und kostengünstige 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.

### **2.2.3. Kostenanalyse:**

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

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

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 der Landesplanung wird übrigens inzwischen 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 formulierte schon 2009: „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 Einwohner-

zahlen (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 die Kämmerei des Kreis Herzogtum Lauenburg 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 noch nicht einmal berücksichtigt wurden.

Wenn z.B. aus einem Mehrgenerationenhaushalt in Gudow eine Generation innerhalb der Gemeinde in einen Neubau umzieht, gibt es auch zukünftig keinen Cent mehr an Landesmitteln aus dem Finanzausgleich. Es muß aber ein Mehraufwand an kommunaler Infrastruktur vorgehalten werden. Ohne als Laien können wir uns vorstellen dass man in einer professionellen Kosten-Nutzen-Bilanz auch die im weiteren nicht betrachteten Auswirkungen auf Faktoren wie Feuerwehr, Kläranlage und Kanalisation, Verkehrsaufkommen, Lärmschutzwälle, Einrichtungen zur Oberflächenentwässerung, Bürgersteige, Fahrradwege etc. mit einrechnen müsste. Die angegebenen Summen sind also eher niedrig angesetzt.

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

⇒ Die tatsächlichen **Erhaltungskosten von Wegen** die mit Pflaster oder Klinker befestigt, so 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 € /m<sup>2</sup> 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 dem Entwurf der Begründung genannten Angaben zu Straßenverkehrsflächen sind diese Flächen mit über 1.900 m<sup>2</sup> zu kalkulieren.

**Pos.1. Straßenfläche insgesamt 1.900 m<sup>2</sup> 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 mindestens 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 Da die laufenden Kosten der **Amphibienleiteinrichtungen** ist in dem von der Gemeindevertretung beschlossenen „Städtebaulichen Vertrag zur Umsetzung von Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen“ nicht geregelt ist, verbleiben die anfallenden Kosten in der finanziellen Verantwortung der Gemeinde. 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**

⇒ Wegen der vertraglich ebenfalls nicht geregelten Zuständigkeit sind die laufenden Kosten für der **Pflege der öffentlichen Grünflächen** ebenfalls die Gemeinde Gudow zuständig. Sie wird mit 12 Std/a eher zu niedrig kalkuliert sein. Auf dem sandigen Substrat bedürfen z.B. die neu gepflanzten 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. 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 eines der Grundstücke 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](http://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 drei städtebaulichen Verträgen nach §11.1 BauGB keine Vorwegbindung eingegangen ist und rechtlich nicht verpflichtet werden kann, einen daraus resultierenden Bebauungsplan aufzustellen. Die städtebaulichen Verträge zu dem B-Plangebiet 7 haben zudem jeweils in einer Klausel festgelegt dass eine Rücktritt von dem Vertrag 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).

#### **2.2.4. Zusammenfassung Zustands-, Bedarfs- und Kostenanalyse:**

Die Tendenzen der Prognosen sind eindeutig. Der landesweite und vor allem der regionale Trend belegt die demographische Stagnation sowie 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 wird die Gemeinde Gudow als »dünnbesiedeltes, abgelegenes Gebiet« innerhalb des »ländlichen Raumes« beschrieben. 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, zensusbereinigte amtliche Zählung vom 1.1.2013 nennt genau 1.600 Einwohner. Das neue LEP erlaubt Gudow nur eine Zunahme der Wohneinheiten von 10% gegenüber der Anzahl vom 1.1.2010. Das entspricht ab 2014 rein rechnerisch einem Zuwachs von etwa 30 Grundstücken und maximal vielleicht 85 Einwohnern bis 2025 (ohne Binnenumzüge). Diese mögliche Bevölkerungszunahme im Rahmen des allgemeinen Wohnbedarfes, wird durch die beiden vorhandenen Neubaugebiete an der Lehmraeder Straße vollständig abgedeckt. In der weiteren Bauleitplanungen die ab 2025 wirksam werden könnte, konkurriert der B-Plan 7 dann unmittelbar mit dem B-Plan 12 »Am Schmiedekaten«. Gegenüber der Planung im B-Plangebiet 7 (Außenentwicklung) bewirkt die Planung »Am Schmiedekaten« (Innenentwicklung) jedoch sehr viel geringere negative Umwelteinflüsse und zu einer regionalplanerisch erwünschten Verdichtungen des Ortsbild beitragen.

Die 2004, bei der ersten Auslegung des B-Planes 7 noch gehegten Hoffnung einiger Kommunalpolitiker, die Bevölkerungszahl unserer Gemeinde bis ins Jahr 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 den von uns vorgelegten Einwendungen verdeutlicht werden, dass die Umsetzung des B-Plangebiet 7:**

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

### **2.3. Bebauung, Nutzung, Gestaltung:**

Eine Verdichtung der Besiedlungsstruktur, ist im ökologisch sensiblen Außenbereich aus städtebaulichen Gründen regionalplanerisch unerwünscht, zumal der städtebauliche Bedarf nicht hinreichend nachgewiesen werden kann (s.o.). Hier gilt die Devise Innentwicklung vor Außenentwicklung.

Entgegen den Ausführungen des Planungsbüros schließt die Bauleitplanung im B-Plangebiet 7 aus städtebaulicher Sicht nicht an eine vorhandene Bebauung an. Wie in der Karte (Abb1. S. 4) dargestellt, fehlt die sogenannte 2. Bebauungsreihe in dem Bereich des B-Planes 7 vollständig. In den Abwägungen zu den Stellungnahmen vom Verfahren in 2006 von Herrn Peter Meyer findet diese Tatsache auch eine Beachtung. Hier wird vom beauftragten Planungsbüro festgestellt: **"Richtig sind die Ausführungen, dass es grundsätzlich keine zweite Bebauungsreihe in der Nähe des Bebauungsplanes gibt".**

Eine mögliche Bebauung in der 2. Reihe wird es unter den gegebenen Eigentumsverhältnissen auch zukünftig nicht geben. Alle Anwohner der

**Einwände zur Auslegung B-Plan 7, Februar 2014**  
 Anwohner Initiative Parkstraße  
 Betroffene Grundstücke Parkstraße 29 bis 35 lehnen die Bauleitplanung zum B-

Grundstücke Parkstraße 29 bis 35 lehnen die Bauleitplanung zum B-Plan 7 ab. Eine Aufteilung ihrer eigenen, großzügigen Grundstücke ist von keinem Anwohner geplant.

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

Die im 1. Absatz der Begründung angekündigte "Berücksichtigung der städtebaulichen Planung" ist in den weiteren Ausführungen des Entwurfes 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 nicht weiter definierten „ortstypischen Neugestaltung“ ist und unter den genannten Voraussetzungen nicht zu erreichen. Die Wortwahl 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, darzustellen.

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 ein- oder zweireihigen Gehölzpflanzungen mit Einzelhausbebauung als Landschaftsbild einzuführen, ist ähnlich skurril als wenn man die Neubewohner verpflichten würde Flachmoorbereiche auf ihren Grundstücken einzurichten. Nur weil diese Landschaftsstrukturen in der kulturhistorischen Wärmeheide ebenfalls fleckenweise 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; Entwurf der Begründung B-Plan7, Oktober 2013, S.27) 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 de facto ein verschandelter Ortsrand.

Folgerichtig haben die Gutachter den in dem ersten Begründungsentwurf von 2006 enthaltenden Satzbaustein (S.4) "Die vorgesehene Bebauung gliedert sich harmonisch an die vorhandene Bebauung an und rundet die Ortslage ab" gestrichen und sprechen nun „von einem Verlust des aktuellen Orts- und Landschaftsbildes“ der „eine ortstypische Neugestaltung erforderlich“ macht (Entwurf Begründung vom Oktober 2013). Eine Konsequenz auf diesen als erheblich eingestuften Eingriff in das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild erfolgt jedoch nicht. Gerade weil die vorhandenen, tief gestaffelten 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. Insbesondere der Landschaftseindruck aus Richtung Osten, von der Straße Neuland aus, wird ein krass veränderter Anblick des Ort- und Landschaftsbildes bemerkbar sein. Die bisherige Bebauung liegt in einer Muldenlage vor dem bewaldeten Tiergarten, so dass nur die höchsten Dachfirste eingekuschelt vor dem schützenden Wald zu sehen sind. Ein harmonisches, friedliches Landschaftsbild. Durch das um bis zu mehr als fünf Meter darüber liegende B-Plangebiet wird sich diese Ortsrandlage zwangsläufig massiv verändern. Selbst Bungalowbauten würden wie ein massiver optischer Riegel die Baumwipfel des kulturhistorisch wertvollen Tierparkes verdecken.

Unser Grundstück ist mit einer Größe von etwa 2.500 qm im Vergleich mit denen der direkten Nachbarschaft, eher durchschnittlich groß. Das mit Abstand kleinste Grundstück umfasst immer noch über 2000 qm das größte knapp 4.000 qm (s. Karte Abb.1, S. 4). Die Häuser Nummer 27, und besonders 29, 31 und 33 sind zudem sehr nahe an der Parkstraße gelegen und liegen teilweise auf verhältnis-

mäßig schmal geschnittenen Grundstücken so dass eine mögliche Bebauung im Bauabschnitt B je nach Ausführung zu Bauabständen gegenüber der Altbausubstanz von 35m bis 50m führt. Im zuerst auszuführenden Abschnitt A kann der Bauabstand im Falle des Hauses Nummer 31 sogar mindestens 70 m bis 90 m betragen kann.

Es ist in diesem Zusammenhang noch einmal daran zu bemängeln, dass die Mindestgröße der Baugrundstücke bisher auf nur 600 qm festgelegt wurde. **Die Grundstücksgrößen der Neubauten entsprechen mithin nur 15% bis 30% der Altbausubstanz die bisher eine Grundflächenzahl (GFZ) von 0,05 bis maximal 0,1 aufweisen.** Neben den im Verhältnis kleinen Grundstücksgrößen wird zudem die geplante hohe Grundflächenzahl von 0,25 - zumal diese noch ohne Einberechnung möglicher Nebenanlagen erfolgen wird - die isolierte Lage des Neubaugebietes besonders betonen.

Die bisher vorgeschlagenen landschaftsplanerischen Maßnahmen umfassen vereinzelte Straßenbäume und -reihen 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 Verhandlung 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 unserer Stellungnahme von 2008 in den Satz: „Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches ist nicht besonders groß , so daß eine unmittelbare Anbindung an vorhandene Strukturen nicht zwingend erforderlich erscheint“. Damit versucht der Planer sich aus seiner Fachkompetenz und Verantwortung zu winden um seinen phantasielosen Maßnahmen mittels Straßenbegleitgrün eine scheinbare Berechtigung zu geben.

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

In dem Entwurf der Begründung von 2012 wird auf S.12 in der Landschaftsplanerischen Bewertung noch die Festsetzung einer niedrigen Grundflächenzahl (GFZ) eingefordert, um die „vielfältigen Beeinträchtigungen zu minimieren“. In den Abwägungen unserer Stellungnahme von 2006 schreibt das beauftragte Planungsbüro (S.19) dass die Grundflächenzahl von 0,25 einen für Gudow ortsüblichen Wert darstellt.

Die GFZ von 0,25 ist dementsprechend als normal und nicht als niedrig zu bezeichnen und entspricht deswegen nicht den Anforderungen die der Landschaftsplaner Holzer 2012 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 GFZ 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 GFZ von unter 0,1 hat. Genau diese lockere Bebauung macht den Eindruck der Dorfrandlage aus. Das großzügige offene unserer Siedlungsfläche, bei dem auch Platz für „ungepflegte“ Strukturen bleibt, bewirkt u.a. den harmonischen Charakter am „Rande der Zivilisation“.

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 m<sup>2</sup> ergibt sich dann eine gleich große bebaubare Wohnbaufläche je Baugrundstück (150m<sup>2</sup>) wie unter der Maßgabe 600 m<sup>2</sup> 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