

Gullyausstiege zweimal am Tag zu kontrollieren. Nach Aussagen des Vereinsvorsitzenden R. Schnakenbek zieht sich die VUG bei einer Bebauung der Flächen eventuell komplett aus den Amphibientätigkeiten zurück weil sich die Zukunftsaussichten für die Amphibien durch die Eingriffe in diesem Bereich als zu negativ darstellen.

Da die mit Bauabschnitt B bezeichneten Flächen die bei weitem wertvolleren ökologischen Funktionen aufweist, sollte sie möglichst lange geschützt bleiben. Wie oben dargelegt kann kein Gutachter trotz intensiver Pflegemaßnahmen, mittelfristig (Jahrzehnt) einen vollwertigen Ersatz auf den Kompensationsflächen garantieren. Im Gegenteil. Ein Fehlversuch ist aufgrund der bestehenden Erfahrungen sehr viel wahrscheinlicher. Es ist deswegen naturschutzfachlich sinnvoll, die empfindlicheren und wertvolleren Strukturen erst einmal an ihrem Platz und in damit in Sicherheit zu belassen.

#### **2.7.4. Zusammenfassung:**

Da das gutachterliche Ablaufschema in der Satzung des B-Planes 7 nicht beachtet wurde, ist die Gemeindevertretung aufgefordert die zeitliche Abfolge zum Erreichen des Entwicklungszieles auf den Kompensationsflächen im Text-Teil B der Satzung (1.3) nach Maßgabe des Gutachters Greuner-Pönicke und den Aussagen von Herrn Kühl vom August 2007 sowie die Kernsätze der "Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung" aus der Begründung zum B-Plan 7 schriftlich festhalten. Danach müßte es in der Satzung zum Planungsablaufen heißen:

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

**Frühestens 4 Jahre nach Herstellung der Ausgleichsfläche erfolgt eine Erfolgskontrolle durch ein unabhängigen Gutachter. Die Ergebnisse sind mit dem Landesamt für Natur und Umwelt abzustimmen. Erst danach kann der Eingriff in dem ersten Bauabschnitt stattfinden.**

**Die mit Bauabschnitt B gekennzeichnete Fläche darf frühestens Herbst/Winter 7 Jahre nach Abschluss aller Kompensationsarbeiten und der bestätigenden Erfolgskontrolle durch ein unabhängigen Gutachter bebaut werden (s.faunistische Potenzialanalyse). Ausschlaggebend für dieses Gutachten muß der Nachweis**

eines Erfolges der Kompensationsmaßnahmen sein. Dies ist mittels des Abgleiches der auf den Eingriffsflächen ehemals vorgefundenen Arten mit denen der Ausgleichsflächen durchzuführen. Es müssen für die Bebauung des 2. Bauabschnittes alle ehemals vorhandenen Arten auf den Kompensationsflächen vorhanden sein.

Als unabhängige Anstalt öffentlichen Rechts sollte eine Zustimmung durch das LLUR (oder Nachfolgeamt) erfolgen.

Die Absicherung der Maßnahmen zur Entwicklung der Kompensationsfläche müssen durch ein biologisches Monitoring und eine biologische Baubegleitung dokumentiert werden. Die Kosten trägt der Bauträger.

Das angegebene Baufenster September ist bei allen Arbeiten einzuhalten. Auf eine mögliche Wanderungstätigkeit von Amphibien und die Ökologie der Fledermäuse während dieser Phase ist durch die biologische Baubegleitung ein besonderes Augenmerk zu richten. Weitere Schutzmaßnahmen wie die Herstellung eines Amphibienzaunes sowie das Umtragen der Tiere sowie die Kostenträgerschaft durch den Projektträger ist vertraglich sicher zu stellen.

Die Darstellung der Kompensationsmaßnahmen schreibt vor, die Ausgleichsfläche dauerhaft zu pflegen. Aus diesem Grund ist die Gemeinde aufgefordert:

- 1- Sicherzustellen das die Ausgleichsflächen sich im Besitz von Karl Lehmitz befinden. Es ist ein Rechtsnachfolger für den Todesfall zu benennen.
- 2- Eine grundbuchliche Sicherung von dem Grundstückseigentümer zu erhalten, in der die nachhaltige Sicherung der Flurstücke zum Zwecke des Naturschutzes festgehalten wird.
- 3- Einen Städtebaulichen Durchführungsvertrag zwischen der Gemeinde Gudow und dem Besitzer der Eingriffsfläche bezüglich der Folgekosten der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu treffen. Die Ausgleichsfläche benötigt auch nach der Bauungsphase auf längere Sicht der Pflege. Hierzu ist ein Kostenträger vertraglich zu benennen. In den vorliegenden Entwürfen und der Begründung des B-Plan 7 sind hierzu keine Aussagen zu finden. Sollte Karl Lehmitz diesen Aufgaben nach dem Verkauf der Baugrundstücke nicht mehr nachkommen, wird die UNB an die Gemeinde herantreten um diese Arbeiten einzufordern. Sollte die Gemeindevertretung Gudows keine diesbezüglichen Regeln in dem zu schließenden Erschließungsver-

trag treffen, wird sie diese Arbeiten/Kosten langfristig übernehmen müssen.

- 4- ein Monitoring zur Flächenentwicklung durch ein unabhängiges Gutachterbüro ist auf Kosten der Projektträger nach 3, 8 und 12 Jahren durchzuführen. Darin sind der Erfolg der Ausgleichsmaßnahmen und die nachhaltige Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen zu dokumentieren.

## 2.8. Boden

### 2.8.1. Versickerung und Regenentwässerung

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

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

### 2.8.2. Altlasten

Es gibt z.Z. amtlicherseits keine offiziellen Erkenntnisse in Bezug auf organoleptische Verunreinigungen durch Holzschutzmittel. Dies liegt aber einzig darin begründet dass der Fachdienst Abfall und Bodenschutz hierzu bisher keine Untersuchungen durchgeführt wurden. Uns wurde schriftlich mitgeteilt, sofern uns Laborergebnisse vorliegen, würde sich der Fachdienst "sehr freuen wenn Sie mir diese ..... zur Verfügung stellen würden". Hintergrund ist die gespannte Haushaltslage des Kreises die es dem Fachdienst nicht ermöglicht die organoleptische Analyse, eine (teure) Spezialuntersuchung in Auftrag zu geben.

Wir sind beide am Institut für Bodenkunde der Universität Hamburg ausgebildet worden und damit fachlich qualifiziert. Der damalige Schwerpunkt der Ausbildung lag u.a. in den Altlastenerfassung und -bewertung der Deponie Georgswerder sowie Boehringer, Hamburg).

Im Umkreis der bis in die siebziger Jahre des letzten Jahrzehntes als Zimmerei genutzten und inzwischen abgerissenen Fachwerkscheune ist mit erheblichen Belastungen durch Holzschutzmitteln, Altöl und sonstigen organischen und anorganischen Metaboliten zu rechnen. Aufgrund von Aussagen ehemaliger Betriebsangehöriger und der Erfahrungen mit der nachlässigen Nutzung von schadstoffhaltigen Werkstoffen in solchen gewerblichen Anlagen während der Nachkriegszeit, ist davon auszugehen, dass große Bereiche weit über den gesetzlich zugelassenen Werten belastet sind und als verseucht zu bezeichnen sind. Solche Gebiete sind für eine Bauleitplanung oder für den Anbau von Feldfrüchten die in der Folge zu einem menschlichen Verzehr führen können (also auch Grünlandnutzung) nicht geeignet.

Die Belastung wird insbesondere durch nicht oder schwer wasserlöslich organischen Schadstoffe ausgelöst, wie z.B. teerchemische Komponenten und deren Metaboliten wie polychlorierte Byphenyle (PCB) und/oder polyaromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) die auch über Jahrzehnte nicht aus den Böden ausgewaschen werden. Es ist davon auszugehen, dass auch vier Jahrzehnte nach Nutzungsaufgabe sämtliche der genannten Stoffgruppen von der Geländeoberfläche bis zur Grundwasserlinie nachzuweisen sind (Dr. Henk, Labor »Analitis GmbH«, 2006). Die Grenzwerte dieser Stoffgruppen sind wegen ihrer starken kanzerogen Gefährlichkeit für die Gesundheit in der EU-Gerichtsbarkeit sehr niedrig angesetzt worden (Der Grenzwert für PAK's ebenso wie für PCB in der Trinkwasserverordnung liegt z.B. bei 0,00001 mg/l und damit eben über der Nachweisgrenze).

Aber auch eine Verunreinigung durch anorganische Schadstoffe kann nicht ausgeschlossen werden. Damals übliche Holzschutzmittel waren häufig Salze und schwermetallhaltige Salzgemische von Arsen, Bor, Chrom, Fluor und Kupfer. Diese Verbindungen sind ebenfalls hoch toxisch, nicht flüchtig und nur in einem sehr begrenzten pH-Bereich durch Niederschläge auswaschbar. Die dafür notwendigen fast neutralen pH-Werte liegen in den betroffenen Böden nicht vor.

Die o.g. Schadstoffe lassen sich überwiegend noch in den Oberböden nachweisen.

Nach dem Abriß der Scheune und der kompletten Abfuhr aller Gebäudebestandteile ist der ehemalige Gebäudegrundriss als aufgewühlter Rohbodenstandort zurückgeblieben. Auch Jahre nach dem Abriß ist höheren Tagestemperaturen und Trockenheit eine starke Geruchsentwicklung zu bemerken. Obwohl keine hölzernen Bestandteile mehr aufzufinden sind, riecht der Boden stark nach "Jägerzaun". Dies ist ein für jeden Fachmann untrügliches Merkmal für das Vorhandensein heute nicht mehr zugelassenen Holzschutzmitteln und als erster Verdachtsmoment dem Fachdienst Abfall und Bodenschutz des Kreises Herzogtum Lauenburg gemeldet.

Die in der Begründung und Satzung festgeschriebene Informationspflicht gegenüber dem Fachdienst ist unzureichend. **Die Verschmutzungen durch Holzschutzmittel sind in der Regel nicht durch optische "Bodenveränderungen und Verfärbungen" feststellbar.** Diese Gifte sind bestenfalls und nicht unbedingt über die Nase (s.o.) feststellbar. Solche Belastungen sind mit unseren Sinnesorganen nicht erkennbar. **Für den qualitativen und quantitativen Nachweis sind labortechnische Analysen notwendig.** Diese Analysen sollten wenigstens stichprobenartig an 4 Punkten genommen werden. Die in der Begründung aufgeführte chemische Bodenuntersuchung von 2007 (Ing. Büro f. geotechn. Beratung, Barsbüttel) steht für die Beteiligten dieses Verfahrens nicht zur Verfügung. Bei den getätigten Untersuchungen handelt es sich um rein anorganische Bodenuntersuchungen die in Fachkreisen "Kleine landwirtschaftliche Analyse" genannt werden weil die für die Landwirtschaft wichtigen Parameter untersucht werden. Die Bodenproben wurden im Rahmen dieser Untersuchung nicht auf die für eine mögliche organoleptische Verunreinigung relevanten Parameter untersucht. Mit dieser Untersuchung war es methodisch unmöglich die Altlasten im Boden festzustellen.

**Wir fordern die Gemeindevertretung auf eine mögliche Belastung der Oberböden auszuschließen und deshalb auf eine dahingehende Überprüfung der betroffenen Teilflächen in Form von bodenanalytischen Laborgutachtens zu bestehen das sich speziell mit den möglichen organoleptischen Verunreinigungen beschäftigt.**

Im Falle einer Genehmigung des B-Planes 7 werden wir ansonsten zu gegebener Zeit ein Gutachten von einem anerkannten Labor vorlegen, das die organoleptischen Verunreinigungen der von uns wissenschaftlich korrekt gezogenen Bohrspalten mit Probeabnahmeprotokoll, Lagekarte der Bohrungen, Schichtenverzeichnis etc. verifiziert.

In diesem Falle wären dann nicht nur die verbleibenden mineralischen Bestandteile des Flurstückes 82/2 nachträglich zu begutachten und sehr aufwändig thermisch zu entsorgen. Sollten bis dahin schon die Oberböden abgeschoben und auf die Ausgleichsflächen am Sportplatz verbracht worden sein, müssten auch diese nachträglich wieder abgefahren und entsorgt werden. Über die dadurch entstehenden Sanierungskosten kann die Gemeinde sich dann mit Herrn Lehmitz auseinandersetzen.

In diesem Punkt trägt die Gemeinde Gudow mittelfristig die Verantwortung gegenüber zukünftigen Grundstücksbesitzern. Die rechtliche Grundlage einer Altlastensanierung ist durch das **Bundesbodenschutzgesetz (BbodSchG)** vom 17. März 1998 gegeben. Hier ist in § 4 Abs. 3 ausgeführt:

„Der Verursacher einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast sowie dessen Gesamtrechtsnachfolger, der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sind verpflichtet, den Boden und Altlasten sowie durch schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten verursachte Verunreinigungen von Gewässern so zu sanieren, dass dauerhaft keine Gefahren, erheblichen Nachteile oder erheblichen Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit entstehen.

Hierzu kommen bei Belastungen durch Schadstoffe neben Dekontaminations – auch Sicherungsmaßnahmen in Betracht, die eine Ausbreitung der Schadstoffe langfristig verhindern.

Zur Sanierung ist auch verpflichtet, wer aus handelsrechtlichen oder gesellschaftlichem Rechtsgrund für eine juristische Person einzustehen hat, der ein Grundstück, das mit einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast belastet ist, gehört, und wer das Eigentum an einem solchen Grundstück aufgibt.“

Sollte sich nach dem Verkauf der Grundstücke also herausstellen dass die Böden mit Schadstoffen belastet sind, ist die Gemeinde aufgrund der genannten Rechtslage gegenüber den neuen Besitzern dafür haftbar und schadensersatzpflichtig.

Im Ernstfall ist eine gerichtliche Entscheidung zu Ungunsten der Gemeinde Gudow zu erwarten. Kosten im oberen fünfstelligen Bereich sind in diesem Fall einzukalkulieren.

## 2.9. Umweltbericht – Prognose

Die von der Planwerkstatt Holzer in dem Umweltbericht zum B-Plangebiet 7 abgegebene Prognose zeigt wie schon die früheren Ausführungen gewisse Mängel in der fachlichen landschaftsökologischen Kompetenz zumindest im Bereich von den hier betroffenen Trockenrasen. Vorweg sei erwähnt dass es einen großen Unterschied zwischen langjährig eingespielten Ökosystemen (Eingriffsfläche) gibt und solchen die der Mensch versucht nach Art des Sandkastenprinzipes (Ausgleichsfläche) selber herzurichten.

Von den komplexen Wirkmechanismen funktionierender Ökosysteme werden dabei leider häufig zentral steuernde Wirkfaktoren, wie in diesem Beispiel die Ameisen (Formiciden) zu wenig berücksichtigt so dass die ursprüngliche Struktur nicht oder nur sehr langfristig durch ein zufälliges erneutes Einwandern der entsprechenden Arten möglich wird. Die Prozesse die sich in einem solchen komplexen xeromorphen (trockenheitsangepassten) System abspielen, bedürfen einer Entstehungszeit die sich eher im Bereich von Jahrzehnten abspielt. In den besser ausgebildeten Sukzessionstufen werden sie von allen maßgebenden Autoren (Berg, 2004; Pott 1995) als hinreichend stabil beschrieben. Das wirkliche Leben dieser Biozönose spielt sich in wesentlichen Teilen unter der Oberfläche ab. Dies erkennt man schon daran dass die Wurzelmasse das Gewicht der oberirdischen Phytomasse weit überwiegt und bis zu 90% der Biomassenproduktion ausmacht. Dies ist bei agrartechnisch genutzten Düngewiesen und -weiden genau umgekehrt obwohl die sogenannten Magerrasen vom Gesichtspunkt der Phytomassenproduktion wahrscheinlich kaum weniger produktiv sind.

Für den Erhalt der Biozönose ist ein niedriger Nährstoffgehalt unabdingbar. Negativ beeinflussend sind insbesondere die Stickstoff- und Kalieinträge. Die Höhe des Phosphorgehaltes scheint, außer bei einigen hier vorkommenden Arten wie der Strandnelke (*Armeria*), hingegen eine untergeordnete Rolle zu spielen da es von der Wurzelchemie in dem trockenen und sauren Bodenmilieu nur sehr energieaufwändig von den Eisenhumuskomplexen gelöst werden kann.

Die bundesweit gemachten Beobachtungen des schleichenden Rückganges von Trockenrasen wird vor allem auf die hohen Stickstoffeinträge durch die Niederschläge zurück geführt. Da die Schaalseeregion sozusagen das Abtropfgebiet der Metropole Hamburg ist, geht bei uns der Großteil der durch die Industrie emittierten Schwermetalle nieder. Es ist aber vor allem die durch den Verkehr erzeugte  $\text{NO}_x$ -Menge die unsere Böden überreichlich düngt und damit einen wesentlichen Anteil an dem Rückgang der „Lauenburger Wärmeheide“ verursacht hat.

Nach Untersuchungen der 90er Jahre des letzten Jahrhunderts ist von "natürlichen" Einträgen an Stickstoff von 50 bis 80 kg/ha durch Niederschläge im lauenburgischen auszugehen. 50 kg/ha entspricht der in den 50er Jahren des letzten Jahrhunderts empfohlenen Maximaldüngung. Im gering belasteten Luv von Nordwestschottland bewegen sich die durch Niederschläge eingetragenen Mengen z.B. nur bei 5 bis 10 kg/ha Stickstoff.

Um eine Überdüngung des Oberbodens vorzubeugen ist selbst auf gut wasser-durchlässigen Böden eine häufige Austrocknung positiv. Zu nennen sind in diesem Zusammenhang insbesondere Quecke (*Elymus repens*) und Glatthafer (*Arrhenatherum elatius*)" (Berg, 2004).

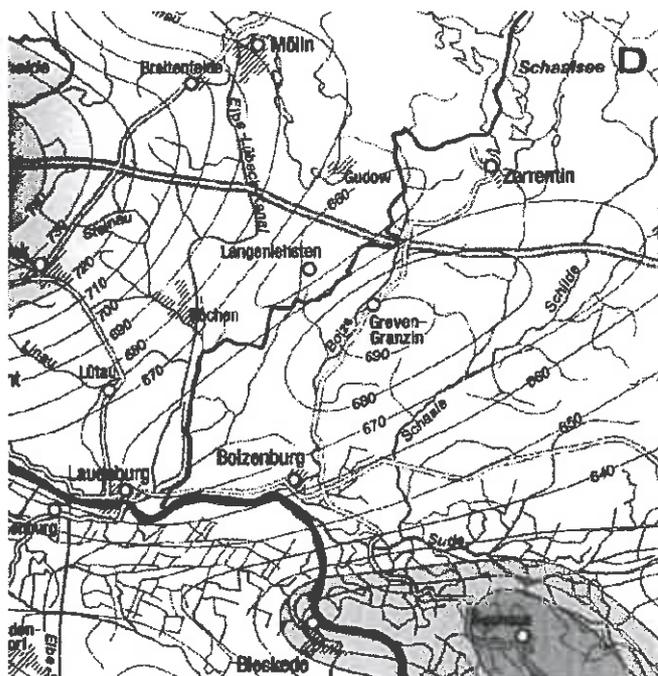


Abb.4 Durchschnittliche jährliche Niederschlagsmengen (aus Regionalatlas Hztgm Lbg.)

Die dem Regionalatlas Herzogtum Lauenburg entnommenen Graphik (s.o.) stellt die durchschnittlichen jährlichen Niederschlagsmengen dar. Der mittlere Jahresniederschlag beträgt für den südöstlichen Bereich von Gudow ziemlich genau 660 mm/Jahr. Dieser kleine Bereich zwischen Gudow-Langenlehsten und Bröthen ist der niederschlagärmste, binnenländische Bereich Schleswig-Holsteins.

Die hier betroffene und in ihrer Artenzusammensetzung in Schleswig-Holstein einzigartige sogenannte "Lauenburger Wärmeheide" ist in ihrer räumlichen Ausdehnung begrenzt auf die Gebiete mit Niederschlägen unterhalb von ziemlich genau 665 mm/Jahr. Westlich des Kanals ist sie deshalb schon nicht mehr zu finden.

Diese Trockenheit, verbunden mit den sandigen und dadurch sehr wasserdurchlässigen und nährstoffarmen Substraten verhindert eine Vergrasung und Verbuschung.

Für die Eingriffsfläche stellt alleine die Traubenkirsche (*Prunus serotina*) als "aggressive" und auch gegen die Beweidung resistente Art eine mittelfristige Bedrohung dar. Aufgrund der Trockenheit und relativ kalten Winter ist der Aufwuchs von Gehölz auf diesen Grenzertragsböden als schwach zu charakterisieren. Es sind vor allem die (in Zukunft noch zunehmenden) Trockenkalamitäten die bei Holzgewächsen in ihren Jugendstadien verheerend wirken. Vereinzelt wird auf den Eingriffsflächen in der nahen Zukunft das Vorkommen von Sandbirken und evtl. Kiefern möglich sein, sofern sie nicht vom Wild verbissen werden. Selbst das Aufkommen der standörtlichen Traubeneiche und damit die beginnende Ausbildung der potentiellen natürlichen Vegetation des bodensauren Eichen-Birkenwaldes wird unter diesen Umständen viele Jahrzehnte in Anspruch nehmen.

Es sind aus ökologischer Sicht enorme Unterschiede zwischen einem langsam gewachsenen Trockenrasenkomplex (Eingriffsfläche) und einem durch Bodeneingriffe gestörten sog. Pionierstandort zu erwarten. Während sich Trockenrasen und das ist das charakteristische an der "Lauenburger Wärmeheide" über Jahrzehnte ohne die Einwirkung des Menschen erhalten können, sind Pionierstandorte (Ausgleichsfläche) durch ihre geringere Artenvielfalt und die Vielzahl an möglichen Störungen chaotische Systeme, die ohne die eingreifende Hand des Landschaftspflegers schnell von invasiven Arten überwuchert werden. Solche Flächen werden ohne Eingriffe mit großer Sicherheit schnell vergrasen und ver-

filzen. In solchen spontanen Dominanzsystemen sind konkurrenzschwachen Spezialisten ohne Chancen auf Verbreitung oder Vermehrung.

Diese Sorge ist bei einer über lange Jahre der Sukzession eingespielten artenreichen Wärmeheide nicht primär zu befürchten. Es fehlen zur Lauenburger Wärmeheide leider spezifische wissenschaftliche Untersuchungen. Aus anderen Quellen die sich mit Trockenstandorten im Osten und Süden der Republik befassen, lässt sich aber schlußfolgern dass in komplexen Trockenrasenbeständen die von Holzer postulierte "Vergrasung" eine untergeordnete Rolle spielt.

Schafschwingelrasen (wie z.B. nördlich der ehemaligen Scheune) können noch 25 Jahre nach Beenden der Beackerung einen Standort beherrschen ohne das weitere Beweidung oder Pflegemaßnahmen notwendig sind (Ellenberg, S.642). Diese xeromorphen Magerrasenstadien werden zwar Ersatzgesellschaften genannt, können sich als Kulturfolger aber zäh halten, sofern keine radikalen Eingriffe von Außen erfolgen.

Unregelmäßige Mahd oder Beweidung haben hier natürlich einen positiven Einfluß. Diskutiert wird in dem Zusammenhang vor allem der positive Einfluß von Verbiß durch Cerviden (Reh-, Rot-, Damwild), der Tätigkeit von Schwarzwild und der Hasenartigen, und in den letzten Jahren zunehmend der positive Einfluß der Ameisenartigen.

### **2.9.1. Grünachse für Amphibien:**

Das B-Plangebiet liegt wie in der unten abgebildeten Karte dargestellt eingezwängt in einem schmalen Keil zwischen den FHH-Gebiet »Seenkette Drüsensee bis Gudower See« (ca. 100 m westlich ab Tierpark) und dem BSR-Gebiet »Schaalsee« (ca. 200 m östlich ab Neuland). Beide Gebiete sind mit Naturschutzkategorien europaweiter Bedeutung belegt. Die Fläche des B-Plangebiet 7 ist ein wichtiger Faktor für die jahreszeitliche Amphibienwanderung zwischen den beiden Großschutzgebieten und hat damit ein sehr wichtige Biotopvernetzungsfunktion.

Der Verlust von wesentlichen Teile dieses Wanderkorridors durch die Folgen einer Überbauung soll u.a. durch "einen Korridor zwischen Gehölz am Sportplatz und Wald westlich der Parkstraße kompensiert werden" (Vorprüfung FFH-Gebiete Greuner-Pönicke, S.25).

Die betroffenen Lurche wandern zwischen den Tümpeln der Niederung des Segraher Sees direkt östlich vom B-Plan-Gebiet 7 und ihren Winterplätzen im Anmmor des „Thiergartens“. Es fehlen uns leider die Möglichkeiten den Amphibien zu erklären dass sie zukünftig bitte einen Umweg von einigen hundert Metern nach Süden machen sollten, weil der Mensch ihnen nur dort einen Grünstreifen zur Wanderung zubilligt. In Kenntnis dieser Situation formuliert Herr Greuner-Pönicke sehr vorsichtig und zur eigenen Absicherung: es " kann nicht abgeschätzt werden, inwieweit dieser neue Korridor (von Amphibien) angenommen wird".

Es ist davon auszugehen dass die Amphibienpopulationen ihre Wanderwege auch nach einer Bebauung nicht ändern werden. Deswegen haben die Maßnahmen im Rahmen der grünordnerischen Festsetzung existentielle Auswirkungen auf die Populationen.

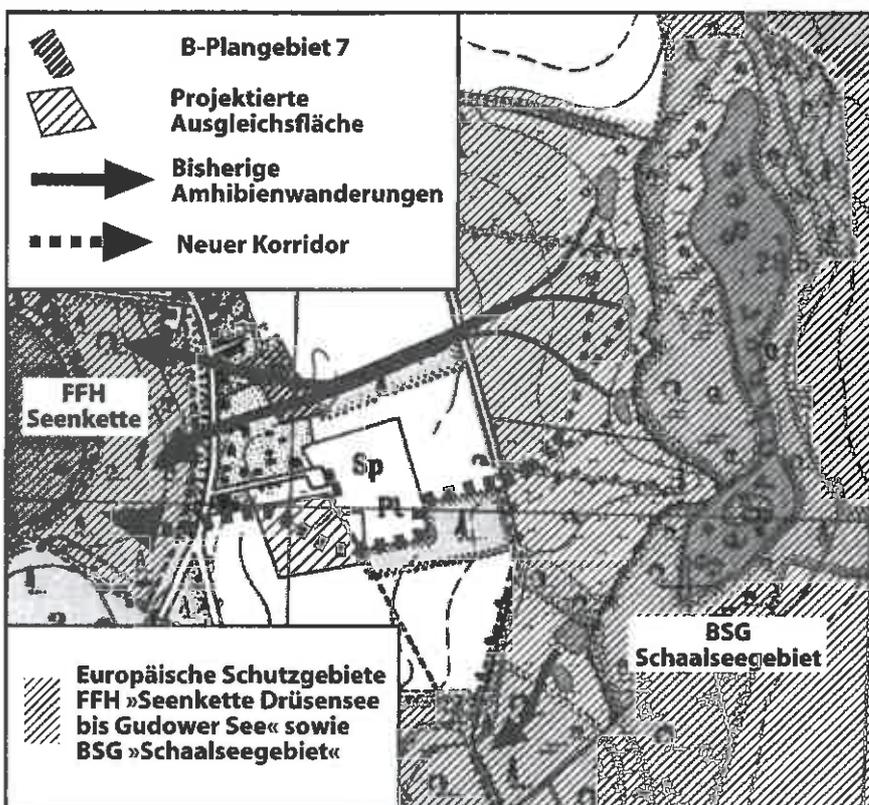


Abb.5 Bisherige Amphibienwanderwege um das B-Plangebiet 7

Aus diesem Grund wurden nach der 5. Auslegungsphase endlich zwei öffentliche Grünachsen für wandernde Amphibien festgelegt. Diese für die Amphibien existentiell notwendige Maßnahme findet jetzt Erwähnung in der Planzeichnung Teil A der Satzung des B-Plangebietes 7. Die angekündigten öffentlichen oder

notfalls privaten Grünachsen entlang der Erschließungsstraße im östlichen Bereich der Bebauung sind jedoch nach wie vor nicht in der Planzeichnung umgesetzt.

Laut Planzeichnung fungiert dort eine 40 Zentimeter hohe Kante zum nördlichen Rand der Erschließungsstraße als Amphibienleiteinrichtung. Ungelöst sind die Übergänge von den Grundstücken im Bauabschnitt B zu der Erschließungsstraße. Über eine 40 Zentimeter hohe Kante kriegt man kein Fahrzeug bewegt und eine Absenkung im Bereich der Grundstückszufahrten konterkariert das ganze Leitsystem. Auch eine Abdeckung der Einfahrten mit Gitterrosten ist nicht sinnstiftend, weil die Tiere sie überspringen oder sonstwie überwinden oder in die darunterbefindlichen Rinnen gelangen und dort verenden. Außerdem würden die Gitterroste über kurz oder lang zuwachsen wenn sie nicht regelmäßig gepflegt und gewartet werden. Ein unglaublicher technischer Aufwand wird hier notwendig. Wenn sich die zum funktionieren des Amphibienkonzeptes notwendigen west-östlich verlaufenden Grünstreifen entlang der Erschließungsstraße zukünftig in privater Hand befinden, wie aus der Planzeichnung zu schließen ist, ist eine Kontrolle über die Amphibientauglichkeit in diesen Bereichen unmöglich. Die aufgezeigte Möglichkeit die Privatgärten als Wanderwege zu darzustellen, ist rechtlich nicht möglich. Kein Besitzer kann nach dem Grundstückskauf zu einer naturschutzfachlichen Gartengestaltung gezwungen werden. Die Offenhaltung und Gewährleistung des notwendigen ökologischen Leistungsvermögens ist nur auf öffentlichem Gelände gewährleistet.

Zudem wirken diese technischen Bauwerke mit immerhin 40 cm Bauhöhe als lineare unästhetische Begrenzung in unseren Naturgärten. Wir müssen dann ständig, genauso wie die zukünftigen Grundstücksbesitzer von unseren Gartenbereichen auf eine bandartige Metall- oder Kunststoffwand schauen obwohl eine temporäre Ausführung der Leiteinrichtung vollkommen ausreichend und landschaftsangepasster wäre.

**Wir fordern die Gemeindevertreter deswegen auf den von dem biologischen Gutachter eingeforderten öffentlichen Grünstreifen entlang der Erschließungsstraße zu bestehen die das B-Plangebiet 7 von Ost nach West in einer Breite von mindestens 5m auf öffentlichen Flächen komplett durchqueren.**

**Damit sie nicht durch zukünftige Gartenbautätigkeit verloren gehen, müssen diese Flächen in der Planzeichnung -Teil A der Satzung zum B-Plangebiet als öf-**

fentliches Grünflächen ausgewiesen werden und in den weiteren Pflegemaßnahmen berücksichtigt werden. Der zuständige Kostenträger ist zu benennen.

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

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

Die bisher als permanente Amphibienleiteinrichtungen geplante Installation im westlichen Bereich der Erschließungsstraße im Übergang zu den Hausgärten Parkstr 29 und 31 sind nicht ganzjährig notwendig. Zudem scheint die geplante Ausführung, die direkt davor liegende kulturhistorisch wertvolle Bruchsteinmauer (Privatbesitz v. Bülow) des ehemaligen Tiergartens zu beeinträchtigen, denn die 40 Zentimeter hohe Einrichtung kann aus verkehrssicherungstechnischen Gründen nicht in der Nähe der Fahrbahn ausgeführt werden. Es wird so ein Graben vor der Steinmauer entstehen, in den die Mauer wegen ihres hohen Eigengewichtes ohne eine entsprechende technische Sicherung Gefahr läuft abzurutschen. Zudem besteht hier wegen des hohen Laubaufkommens im Herbst ein zusätzlicher Pflegebedarf. Ohne ständige Laubentnahme wird dieser „Graben“ innerhalb weniger Jahre vererden bzw. vermooren.

An dieser Stelle ist noch einmal darauf hinzuweisen, das der am 29.9.13 vom Gemeinderat beschlossene Städtebauliche Vertrag zur Umsetzung von Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen die finanzielle Verantwortung für die Pflege der Amphibienleiteinrichtungen nicht regelt und somit entweder die Gemeindekasse belastet oder jedoch innerhalb kurzer Zeit verwaorlost.

**Wir fordern die Gemeindevertretung auf, im Rahmen einer Nachführung des beschlossenen »Städtebaulichen Vertrages zur Umsetzung von Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen«, die Kosten der temporären und permanenten Amphibienleiteinrichtungen auf einer Länge von über 270 Metern Länge, für die Pflege, Wartung sowie die Investitionskosten für eine Wiederbeschaffung mit dem Erschließungsträger festzuschreiben.**

Der Widerspruch bei der Prognose des eigentlichen Störungsverbotes für Amphibien ist jedoch nach wie vor eklatant. Einerseits stellt Greuner-Pönicke fest, dass die Anlage eines Wohngebietes die Wanderstrecken überbaut und damit die Querung "nur unter Schwierigkeiten möglich sein wird" andererseits wird. Zwei Absätze weiter wird hingegen die Behauptung aufgestellt: "Erhebliche... verschlechternde Störungen der genannten Arten (Amphibien) seien nicht zu erwarten". Ein Frosch mag das nicht verstehen - wir fühlen uns durch diese Formulierungen allerdings für dumm verkauft. Es ist jedem klar dass die Überbauung zu einer Verringerung der Amphibienpopulation, durch Austrocknungen, Überfahren, unüberwindbaren Resthindernissen etc. führt. Dies betrifft im besonderen die **Jungamphibien**

In den tendenziell heißen Monaten Ende Juli bis Anfang Oktober wechselt der Jungaufwuchs der Amphibien schubweise und in großer Zahl von Ost nach West in die Waldquartiere des "Tierparks". Dieser Fakt ist in den bisherigen faunistischen Gutachten, auch in 2010, nicht wirklich beachtet worden und muß als schwerwiegender Planungsmangel gewertet werden, da diese Wanderung genau in das von dem Planungsbüro angegeben Baufenster für die Eingriffsmöglichkeit der Bodenentnahmen (September) fällt.

**Die besonderen Bedingungen dieser Wanderung muß bei den Bauausführungen eine Berücksichtigung finden. Ohne Maßnahmen wird ein Großteil der durchwandernden Amphibienpopulation in dem frisch abgeschälten, sandigen Rohboden mit starkem Mikrorelief (Reifenspuren) vertrocknen da die Entfernungen für die Lurche durch diese „Wüste“ zu groß sein werden.**

**Also sind auch während dieser Tätigkeiten zur Vorbereitung der Ersatzflächen im Bereich des 1. Bauabschnittes ungestörte „Rettungskorridore“ vorzusehen**

Diese winzigen kleinen Jungfrösche werden durch die geplanten Maßnahmen erheblich reduziert. Die Jungfrösche verharren tagsüber z.B. in den mikroklimatisch begünstigten, feuchten Wurzelbereichen überjähriger Grashorste und anderer Trockenrasenbereiche. In einer gepflegten Gartenlandschaft sind solche verfilzten, ungepflegten Strukturen, Bodenlöcher und Kleinverstecke nicht mehr vorhanden. Einer Population der man die Jugend dezimiert muß mittelfristig kollabieren. Durch gutachterliche Wortakrobatik wird das nicht geändert.

Da zu erwarten ist, dass die in dem Grünordnerischen Fachbeitrag in 2009 noch erwähnten flachen Entwässerungsmulden bei Fehlen einer geeigneteren Grün-

achse aufgrund Ihrer höheren Grundfeuchte (Ansammlungen organischer Substanz) bevorzugt als Wanderweg von den Amphibien genutzt werden ist in dem Fall auf Gullyroste vollständig zu verzichten. Vor allem die Wanderungen der Jungtiere in den heißen Sommermonate werden durch den empfohlenen Roststrebenabstand von 1,6 cm zur Todesfalle des Großteils der heranwachsenden Population. Die Tiere sind zu dem Zeitpunkt selber kaum so groß wie dieser Abstand. Den weder in dem Grünordnerischen Fachbeitrag noch in der Satzung zum B-Plan 7, noch in dem »Städtebaulichen Vertrag zur Umsetzung von Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen« ist festgelegt worden wer die beschriebenen „Gully-Schlammeimer zwei mal täglich kontrolliert und die dort befindlichen Amphibien rettet. Will die Gemeinde dafür Arbeitskräfte stellen?

Diese Problematik gilt in fast gleichem Maße für die als Alternative bezeichneten leicht erhöhten "Notüberläufe" in Verbindung mit unbefestigten Versickerungsmulden. Diese Notüberläufe besitzen ebenfalls Gullys und müßten mindestens 12 cm über die Oberfläche reichen um nicht das gleiche Gefahrenmoment für die hüpfende Amphibien darzustellen. Alle diese Möglichkeiten führen aber wegen der starken Abschüssigkeit des Geländes bei jedem Regenereignis zu einer Überschwemmung der angrenzenden Grundstücke und der unten liegenden Parkstraße und schließen sich deswegen gegenseitig aus.

**Da in der Satzung und Städtebaulichem Vertrag nicht festgelegt wird, wer die Gully-Schlammeimer im Bedarfsfall ausleeren muß und wer kontrolliert, wann die Wanderungen von statten gehen, ist davon auszugehen dass dies nicht zeitgerecht täglich zweimal vorgenommen wird. Die Vereinigten Umweltfreunde stehen nach Aussagen ihres Vorsitzenden R. Schnakenbek dafür nicht zur Verfügung. Eine geringere Frequenz der Entleerung bedeutet jedoch dass sich die Populationen sehr schnell sehr stark dezimieren werden. Die Jungtiere vertrocknen sehr schnell und die Rückwanderung im Spätsommer erfolgt nicht in so massiven Schüben wie die Frühjahrswanderung so daß Kosten für die Entleerung der Gully-Schlammeimer für jeweils etwa 2 Monate entstehen werden.**

### **2.9.2. Fledermäuse:**

Wir vermissen eine Aussage über die zukünftige Situation der nach Anhang IV FFH geschützten Fledermäuse in dem Bereich des B-Plangebietes 7. Greuner-

Pönicke, 2008 gibt an, dass mindestens drei nachgewiesene Fledermausarten Flugstraßen über dem Gebiet nutzen. Zu welchen Wechselwirkungen dies führt ist weder in der faunistischen Potenzialanalyse noch in der Begründung zum B-Plan 7 benannt. Da es sich um Individuen handelt die nicht als Quartiertiere der Scheune nachgewiesen werden konnten, handelt es sich um Tiere die nicht von dem Scheunenabriß betroffen sind und aus umgebenden Quartieren wechseln. Diese Arten haben keine Vorteile von den getroffenen Kompensationsmaßnahmen die ausschließlich neue Quartiere bereitstellt. Sie benötigen die Flächen entweder als Überfluggebiet ihrer gewohnten Flugrouten oder nutzen die Trockenrasen als Nahrungsgründe. Diese Tiere sind also trotz des Scheunenabrisses und der veränderten Rechtslage des BnatSchG im Rahmen der CEF-Maßnahmen zu beachten und einer artenschutzrechtlichen Prüfung zu unterziehen.

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

## **2.10. Pflegemaßnahmen der Kompensationsflächen**

Anhand der in den Kostenschätzungen des grünordnerischen Fachplanes gemachten Angaben sind schwerwiegende fachliche Mängel im Bereich der Kompensation des Schutzgutes Boden zu erkennen.

**Ein wesentlicher Mangel in der Kompensation liegt auch 2013 darin begründet dass der Bodenabtrag im zweiten Bauabschnitt B mit etwa 3.800 qm Fläche in den Kostenschätzungen nicht enthalten ist und deshalb bei den Planungen anscheinend keine Beachtung finden soll.** Dies obwohl die anstehenden Böden "aus Sicht des Naturschutzes als hochwertig einzustufen sind" und der Eingriff

als "sehr erheblich" bzw. als „Totalverlust“ bewertet wird (Umweltbericht, 2008, S.28 u.34). Soll hier keine Kompensation stattfinden?

Die im grünordnerischen Fachplan aufgeführte Art und Weise des Bodenabtrages, des Transportes und des Bodenauftrages ist zwar gegenüber früheren Auslegungen verbessert worden. Wegen des erfahrungsgemäß geringen Problembewußtseins von ausführenden Bauunternehmen hinsichtlich der komplexen und sehr störungsempfindlichen Wechselwirkungen in Böden **sollte in der Satzung zum B-Plangebiet 7 analog zu den biologischen Parametern ein Textpassus eingeführt werden, der eine bodenkundliche Baubegleitung bei allen Erdbewegungen, die die Böden der Eingriffs- und der Ausgleichsflächen betreffen, festlegt.**

Die komplexe Funktion des Bodenhaushaltes ist u.a. eng mit seiner spezifischen Schichtung verknüpft. Es handelt sich hier um die Kompensation eines schützenswerten Lebensraumes und nicht um eine Baugrundvorbereitung. Das Biosystem Boden ist Grundlage alles Lebens auf ihm. Es ist kein homogener Mehlteig den man durchkneten kann um einen Sandkuchen daraus backen zu können. Ein Großteil der organischen Substanz, sozusagen das Leben, in dem Ökosystem Trockenrasen ist direkt unterhalb der Oberfläche zu finden. Für die überwiegende Masse der Kleinstlebewesen in dem System Boden sind Entfernungen im Zentimeterbereich unüberwindbare Hürden. Minimale Bodenbewegungen führen bei Ihnen schon zu erheblichen Störungen.

Eine unfachmännisch durchgeführte Verbringungsmethode kann in kürzester Zeit katastrophale Auswirkungen auf ein System haben, dass die Nährstoffarmut als Grundvoraussetzung benötigt. Durch eine Homogenisierung von Bodenbestandteilen wird die überwiegende Zahl der Bodenorganismen und ein Großteil der Wurzelmasse kurz nach der Verbringung auf die Kompensationsflächen absterben. Das bewirkt nicht nur den unmittelbaren Verlust evtl. geschützten Lebens und deren Nachkommen, sondern führt zu einer unmittelbar einsetzenden, sehr starken Freisetzung von Nährstoffen durch die abgestorbene unterirdische Biomasse. Die Wirkung entspricht dann mindestens derjenigen einer Volldüngung. Diese Maßnahme wirkt sich insbesondere verheerend auf die Bodenmikroorganismen aus, die eine heute noch nicht abzuschätzende Funktion in der Biozönose besitzen. Das Gleichgewicht in dem Ökosystem Boden ist dadurch nachhaltig gestört. Die bisherigen Prozesse werden sogar zerstört.

Durch eine fehlerhafte Bodenverbringungsmethode ist ein Kollaps des naturschutzwürdigen ökologischen Bodensystems möglich. Durch eine fehlerhafte Ausführung kann sich auf der Ausgleichsfläche über sehr lange Zeiträume ein ruderales Brachestadium einstellen, das mittelfristig auch mit intensiven Pflegemaßnahmen nur als chaotisches System begriffen werden kann. Die dadurch konkurrenzgeschwächten Elemente der Trockenrasen werden unter den dann herrschenden Dominanzverhältnissen von Allerweltsarten kaum Chancen haben die Flächen zu besiedeln.

Um die Leistungsfähigkeit der Böden zu erhalten ist es notwendig bis in tiefere Bodenschichten zu planen (Beispiel Ameisennester). Biotopgerecht wäre eine Verbringung von vorsichtig abgeschälten Bodenbestandteilen (Plaggen) mit Schichtstärken von mindestens 0,8 m. Bis in diese Tiefen sind schützenswerte faunistische und botanische Strukturen zu erwarten. Dies kann durch behutsames Arbeiten durch Radlader bewerkstelligt werden. Allerdings ist eine Verbringung auf Lkws nicht sinnvoll. In der Praxis müßte jede Ladung in der Schaufel des Radladers verbracht und vorsichtig in seinem ehemaligen Kontext abgelagert werden. Sinnvollerweise sind diese Arbeiten bei frischen bis feuchten Bodenverhältnissen durchzuführen um das Bodengefüge möglichst zu erhalten. Für nähere Auskünfte halten wir uns gerne zur Verfügung.

Zu den vorgeschlagenen Pflegemaßnahmen auf der Kompensationsfläche ist aus unserer fachlichen Sicht als Landschaftsökologen folgendes zu ergänzen oder zu berichtigen:

- 1) . In den Gebüschbereichen der Ausgleichsfläche sollte das östlich der Scheune wachsende Kleingehölz auf jeden Fall mit übertragen werden bzw in der Umgrenzung des Eingriffsgebietes erhalten bleiben. Es handelt sich dabei um eine regionale, sogenannte Primitivpflaume, die "Kreiken- oder Kreitenbeere" genannt wird. Sie gilt als eine der ersten Zuchtformen des Menschen und ist im Gebiet Deutschlands schon seit 6.000 Jahren heimisch. Sie kommt im Lauenburgischen inzwischen sehr selten vor. Der einzige weitere bekannte Wuchsort ist die Streuobstwiese am Stüvkamp/Einhaus. Laut Peter Schlottmann, „dem“ lauenburgischen Pommologen muß diese Art dringend geschützt werden. Die Kreikenbeere ist sehr vermehrungs- und austriebsfreudig so dass ihr Einsatz als standortgerechtes und angepasstes Gehölz sinnvoll wäre. Die Kreike ist eine hervorragende Nahrungsquelle und Heimstatt für eine

Vielzahl von Lebewesen. Die besondere Bedeutung der Kreike wird zwar in der Abwägung unserer Stellungnahme von 2009 noch zugebilligt, findet aber keine Erwähnung in den planerischen Unterlagen von 2010.

- 2) Ein sehr wichtiger Bestandteil der Beweidung ist die tägliche Reinigung ("Abpäpeln oder Abködeln") der Weideflächen. Die Exkremeute müssen aus dem System entnommen werden. Die floristische Artenzusammensetzung wird ansonsten auch bei einer Extensivbeweidung langfristig mit Arten wie Stumpfbblätterigem Ampfer, anderen unerwünschten Knötericharten und von Brennesselaufwuchs belastet. Allein an vereinzelt Rohbodenstandorten sollten Exkremeute belassen werden um darauf spezialisierte Laufkäferarten Fortpflanzungsmöglichkeiten zu bieten.
- 3) Es ist ein Bodenabtrag auf dem zweiten Bauabschnitt in der gleichen Art und Weise wie bei dem ersten Bauabschnitt durchzuführen um das Schutzgut Boden vollwertig zu kompensieren.
- 4) Bei dem anfänglichen Bodenabtrag der Kompensationsfläche ist darauf zu achten das der gesamte Boden mindestens 10 cm unter den A<sub>p</sub>-Horizont (Pflugsohle) aus dem System entfernt wird, weil hier in homogener Weise die Nährstoffe und vor allem die Herbizide des ehemaligen intensiv genutzten Ackerbodens wirksam sein werden. Bei einer herkömmlichen Pflugtiefe von 40 cm ist also ein Bodenaustausch von mindestens einem halben Meter notwendig.
- 5) Die von der Eingriffsfläche zu übertragenden Böden sind keine Bausubstrate und müssen zum optimalen Erhalt ihrer ökologischen Leistungsfähigkeit in möglichst ungestörten Zustand in Form von tiefgründigen (mindestens 80 cm tiefen) "Plaggen" flächig verbracht werden.
- 6) Die Ausgleichsflächen dürfen auch langfristig nicht zu einem Spielwiese für Hunde und ihre Besitzer werden. Das Vorhandensein einer ungenutzten und unzureichend abgegrenzten Wiese wird viele Hundebesitzer anlocken. Es gilt durch geeignete Maßnahmen dafür Sorge zu tragen dass diese Flächen nicht zu Hundenauslaufbereichen degradieren und durch eingetragenen Nähr- bzw. Fäkalstoffe sowie die Intensität der Benutzung nachhaltig leiden.

## 2.11. Sportplatz

Im Flächennutzungsplan (F-Plan) von Gudow der von dem gleichen Planungsbüro bearbeitet wurde wie die Begründung des B-Plangebietes 7, sagt aus, dass "die Lage des (Sport-) Platzes, der direkt an Wohngebiete grenzt, zu Nutzungskonflikten führt. Die erforderlichen Dauerschallpegel für Wohngebiete werden ... hier nicht eingehalten. Die Neuausweisung (gemeint ist eine Ackerfläche rechts der Landesstraße 287 Richtung Lehmrade) soll eine ... Umsiedlung des Sportplatzes ermöglichen von der die ausgehende Immission in den weiter weg liegenden Wohngebieten keine Überschreitung der zulässigen Dauerschallpegel verursachen".

In dem Landschaftsplan von 2003 sind diese Flächen interessanter Weise noch als Acker dargestellt. Die Voruntersuchungen im Gelände zu dem L-Plan fanden in den ausgehenden 90er Jahren des letzten Jahrhunderts statt. Die betreffenden Flächen auf denen der zukünftige Sportplatz beheimatet sein soll, wurden nach 1998 von dem damaligen Bauausschußvorsitzenden Karl Lehmitz als günstiges Ackerland aufgekauft. Der auf dem L-Plan aufbauende F-Plan für Gudow von 2004 zeigt an dieser Stelle allerdings keine Ackerfläche mehr sondern eine Sportplatzfläche. Dieser plötzliche Sinneswandel wird auf S.48 des F-Planes Gudow damit erklärt, dass "zum Zeitpunkt der Aufstellung des Landschaftsplanes der Bedarf für einen neuen Sportplatz nicht bekannt war".

Es wird hier versucht einen plötzlichen Bedarf zu konstruieren der in der vorhergehenden kommunalen Diskussion nicht erwogen wurde. Dieser Sinneswandel ist vielleicht mit dem Fortzug der Familie Lehmitz aus der Parkstraße 29 im Sommer 2003 zu erklären. Also genau der Zeitpunkt nach Festlegung des Landschaftsplanes und kurz vor der Aufstellung des F-Planes Gudow.

Der richtige Hammer kommt aber auf Seite 65 des Flächennutzungsplanes. Dort heißt es zu dem damals noch nicht so benannten B-Plangebiet 7: "Dabei muß beachtet werden, dass die Realisierung dieser Wohnbaufläche erst vorgenommen werden kann, wenn der jetzige Sportplatz keinen Bestand mehr hat".

Solange der Sportplatz noch an seinem jetzigen Standort besteht und dieser Satz in dem zur Zeit gültigen Flächennutzungsplan enthalten ist, ist die Bebauung juristisch nicht zulässig.

Die Vermutung liegt nahe dass der damalige Bauausschußvorsitzenden Karl Lehmitz durch den Kauf der eigentlich gering wertigen Ackerflächen die Ab-

sicht verfolgte weitere zukünftige Einnahmequelle zu erschließen. Erst mit dem Baugebiet 7 ordentlich Kasse machen und dann aufgrund der daraus resultierenden Sachzwänge (Lärmimmission) den TSV Gudow in die Verpflichtung nehmen und einen sehr wahrscheinlich übersteuerten Baugrundpreis für den einzig möglichen Ausweichplatz verlangen. Die genannte Fläche an der Lehmraeder Straße ist nämlich die einzige bisher vorgesehene Alternative zu dem seit 1948 bestehenden Standort. Ein Jurist könnte hier den Tatbestand der "Vorteilsnahme im Amt" prüfen. Das Herr Lehmitz mit der gleichen Methode zeitgleich die Flächen für die dann später vorgesehene Umgehungsstraße Gudow sowie die Flächen für eine zukünftig eventuell notwendig werdende Friedhofserweiterung südlich der Ausgleichsflächen in seine Hand gebracht hatte, sei nur am Rande erwähnt.

Wir sind zutiefst schockiert und abgestoßen von dem Verhalten des Erschließungsträgers. Uns fallen da nur der Begriffe unmoralisch und gierig ein. Die Familie Lehmitz verlässt ihre Heimat in der die Familie seit 150 Jahren lebte, verhandelt dabei die Perle des Ortsbildes mit einem Null-Acht-Fünfehn-Neubaugebiet und schöpft aus einem politischen Ehrenamt (Bauausschubvorsitz) einen maximalen finanziellen Gewinn ab. Man könnte sagen, sie hinterlassen verbrannte Erde.

Widerlich! Sie sollten sich schämen.

## 2.12 Kosten

Die in der Begründung zum B-Plan 7 aufgestellte Behauptung dass durch "die städtebaulichen Maßnahmen der Gemeinde Gudow keine Kosten entstehen" ist falsch und in dem Kapitel Planungsgründe- und ziele – Kostenanalyse schon ausführlicher behandelt worden.

Hingewiesen werden muss an dieser Stelle auf das Fehlen zu Angaben über die von der Gemeindevertretung zu billigen Ausbau- und Erschließungsanlagen in dem am 28.9.2013 verabschiedeten Städtebaulichen Erschließungsvertrag. Die entsprechenden Textpassagen sind leer und damit ohne Anforderungsprofil und Aussagen. Dem Erschließungsträger wird mit diesem Vertrag vollkommene Freiheit in Art und Weise der Ausführungen gegeben.

Solange die Gemeinde mit dem Erschließungsträger keinen ausformulierten städtebaulichen Vertrag abgeschlossen hat sind die Folgekosten die durch dieses Projekt entstehen können, für die Gemeindekasse unkalkulierbar und sehr riskant. Dafür nachfolgend einige Szenarien:

**1.** In der Abwägung zu unserer Stellungnahme von 2008 (S.30) wird bezüglich der Erschließungsstraße geschrieben dass „die Gemeinde die Anlagen übernehmen wird wenn sie ordnungsgemäß fertig gestellt sind“. Diese Erschließungsstraße muß vor der Bebauung der Grundstücke fertiggestellt werden, weil die jetzige Zuwegung nur von Treckern befahren werden kann aber noch nicht einmal als Baustraße für Autos oder Zulieferverkehr geeignet ist. Sie geht somit vor der eigentlichen Bebauungsphase in den kommunalen Besitz über, weil sie ja ordnungsgemäß fertiggestellt worden ist und der Planungsträger zeitgleich die Besitzüberschreibung/Widmung an die Gemeinde einfordern kann.

In der Satzung ist festgelegt dass die besagte Straßen nur mit Klinkern oder ähnlichem gepflastert sein darf. Egal mit welchem Unterbau versehen, ist solch eine Straße nicht den Belastungen von Baufahrzeugen gewachsen, die für die Bebauung der Grundstücke notwendig sein werden. Es werden deshalb innerhalb kürzester Zeit und immer wieder bis zum endgültigen Abschluß aller Bautätigkeiten immense aber unberechenbar hohe Unterhaltungskosten durch entstandene Spurrinnen im Längsgefälle aus Nachverdichtung und seitlichem Wegdrücken von Deckenbaustoffen und damit verbunden zu einer schnell fortschreitender Decken- und Tragschichtzerstörung durch Erosion und Verkehr kommen.

Welche Auswirkungen diese Schäden gleichzeitig auf die darunter liegenden Versorgungsleitungen bewirken, ist nicht abzusehen. Also eine weitere mögliche Kostenfalle.

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

2) Folgendes Szenario: Im Jahre 2018 stellt der Besitzer des zuerst verkauften Grundstückes im 1. Bauabschnitt fest, dass die Lärm- und Lichtemissionen vom Sportplatz auf seinem Grundstück doch mehr als sehr erheblich sind. Bei seinen Recherchen stellt er fest, dass im geltenden Flächennutzungsplan von Gudow (S.68) die gutachterliche Aussage getroffen wird „dass auf die Realisierung dieser Wohnbaufläche (auf der sein Haus nun steht) verzichtet werden muß solange der Sportplatz Bestand hat“ (F-Plan Gudow, 2004).

Das darauf hin in seinem Namen erstellte Schallschutzgutachten kommt zu den gleichen Schlüssen wie dasjenige vom Ingenieurbüro Ziegler für Schallschutz, welches die Gemeinde Gudow im Rahmen des F-Planes 2003 in Auftrag gegeben hat. Die Zentrallaussage dieses Gutachtens besagt dass eine Bebauung des 1. Bauabschnittes im Gebiet des B-Planes 7 aufgrund der Schallemissionen gar nicht statthaft gewesen ist.

Der o.g. Besitzer geht vor Gericht und bekommt mit großer Wahrscheinlichkeit Recht.

Was nun? Lärmschutzwall? Aber auf wessen Gelände und auf wessen Kosten? Umsiedlung des Sportplatzes auf den im F-Plan vorgesehenen Platz an der Lehmrader Straße? Einem Gebiet das den Nachfahren von Karl Lehmitz dann erst abgekauft werden muß?

Wer haftet in diesem Fall, wer trägt die Folgekosten. Was ist wenn der Besitzer des Baugrundstückes Schadensersatz verlangt?

Auch hier die klare Antwort: solange keine andere Regelung vertraglich getroffen wurde, ist die Gemeinde in der finanziellen Verantwortung.

3) In den Kostenschätzungen im Rahmen des Grünordnerischen Fachbeitrages sind nur die Bodenbewegungen für die Ausgleichsmaßnahmen des 1. Bauabschnittes berücksichtigt. Diese belaufen sich auf 131.000,- € für eine Fläche von 0,68 ha. Die analogen Ausgleichsmaßnahmen für den 2. Bauabschnitt mit einer Fläche von 0,34 ha sind in dieser Kostenschätzung nicht enthalten. Diese Tatsache lässt darauf schließen dass die Kosten im Rahmen des Erschließungsvertrages auf Gudow abgewälzt werden sollen. Bevor also der 2. Bauabschnitt bebaut werden kann entstehen der Gemeinde Gudow für die notwendigen Erdarbeiten Kosten, die sich voraussichtlich auf 65.000,- € summieren

4) Weiteres Szenario: Noch einige Jahre später. Inzwischen darf auch der 2. Bauabschnitt bebaut werden. Weil ein dortiger Besitzer beim Umgraben an be-

stimmten Stellen seines Gartens einen merkwürdigen Geruch wahrgenommen hat, lässt er Proben des Bodens auf organoleptische Schadstoffe untersuchen. Das Labor stellt bei der Auswertung fest das die Werte für bestimmte Stoffgruppen wie PAK und PCB weit über dem gesetzlich erlaubten Grenzwerten liegen. Der Fachdienst Abfall und Bodenschutz des Kreises verbietet darauf hin die Nutzung des Gartens und verlangt eine flächenhafte Untersuchung. Die betroffenen Böden müssen tiefgründig abgetragen und als Sondermüll entsorgt oder thermisch behandelt werden. Die betroffenen Besitzer verklagen darauf hin die Gemeinde auf Schadensersatz.

Wer bezahlt die Gutachten, wer die Sanierung, wer die Schadstoffbeseitigung und das Wiederauffüllen? Wer die berechtigten Schadensersatzansprüche der Grundstücksbesitzer und Anlieger? Nein, nicht der Projektträger Lehmitz. Der ist nach dem Erschließungsvertrag aus der Verantwortung entlassen worden. Auch hier ist es wieder die Gemeindekasse, die richtig heftig zur Ader gelassen wird. Aus Erfahrungen mit Baugebieten in Hamburgs Osten die schon in den 90er Jahren des letzten Jahrhunderts die gleichen Probleme hatten, wissen wir, dass die Stadt Hamburg mehrere Grundstücke mit den darauf stehenden Häusern aufkaufen mußte. Die Stadt wurde gerichtlich verpflichtet, den jeweiligen Besitzern nicht nur kostenlos ein gleichwertiges Grundstück mit entsprechendem Haus an anderer Stelle zu errichten, sondern sie wurde auch zu Schadensersatz in Höhe von jeweils mehr als 100.000 DM verurteilt. Sollte dieses Szenario Wirklichkeit werden wäre die Gemeinde Gudow schnell mit 250.000 € Kosten je Grundstück betroffen. Denn auch hier gilt wieder: Nach dem die Verkaufssummen auf das Konto des Bauprojektträgers geflossen sind, übernimmt die Gemeinde Gudow die Haftung gegenüber den Bewohnern und damit die entstehenden Kosten.

In der Kostenschätzung des Grünordnerischen Fachbeitrages ist die Position "Laufende biologische Begutachtung/Biomonitoring wie es an vielen Stellen im Grünordnerischen Fachbeitrag (Holzer, 2008) sowie in der "faunistischen Potenzialprüfung" und "artenschutzrechtlichen Prüfung" (Greuner-Pönicke) gefordert mit einem sehr geringen Kostenumfang von nur etwa 3.000,- € für 7 Begehungen, der eine Dokumentation nicht enthalten kann und zudem nur für die ersten fünf Jahre der Entwicklung berücksichtigt. **Wir fordern die Gemeindevertreter deswegen auf den Umfang der notwendigen Folgentersuchungen und langfristigen Monitoringmaßnahmen sowie den Kostenträger Kompensations-**

**maßnahmen in der Satzung Text-Teil B zu benennen damit diese Maßnahmen als biotoperhaltenden Grundlagen zukünftig auch wirklich erfüllt werden können.**

Anhand des massiven Einsatzes von Baufahrzeugen im Rahmen des Scheunenabrisses konnten wir Anwohner erahnen welche Auswirkungen während der Bauzeiten durch die schweren Fahrzeuge zu erwarten sind. Anders als in der Begründung dargestellt hat die Kommune durch die Bautätigkeiten mittelbar deutliche finanzielle Nachteile zu erwarten, da die Asphaltdecke der Parkstraße durch den schweren Güterverkehr (Gesamtvolumen des aufgrund der Kompensationsmaßnahmen zu transportierenden Erdreiches etwa 50.000 Tonnen und etwa 2.000 LKW- Fahrzeugbewegungen) erheblich in Mitleidenschaft gezogen wird.

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

## **2.12. Wertverlust**

Ein wesentlicher Einwand für die grundstücksbesitzenden Einwohner Gudows ist der durch das Überangebot an Neubaugrundstücken herbeigeführte finanzielle Werteverlust für unsere Grundstücke und der Bausubstanz. Besitzer die aus welchen Gründen auch immer Gudow verlassen oder auch unsere Kinder die sich nach unserem Ableben von Ihrem elterlichen Grundbesitz trennen wollen, müssen auch in der Zukunft eine realistische Chance haben, ihr Eigentum zu einem fairen Preis zu veräußern.

Es wäre eine schlimme Werbung für Besucher, Investoren und zukünftige neue Bewohner wenn noch mehr "Zu Verkaufen"-Schilder an den Strassen von Gudow auf unbewohnte unverkäufliche Bausubstanz hinweisen.

Für uns als Anwohner ist zudem der unmittelbare finanzielle Wertverlust als erheblich und hoch anzusetzen.

Da der Verkaufswert einer Immobilie sich in wesentlichen Teilen aus seiner Lage im Raum bemißt, wird durch diesen Eingriff der Wiederverkaufswert unseres Grundstückes und des Hauses erheblich gemindert. Eine entsprechende Entschädigungszahlung ist bisher nicht angeboten worden. Wir sehen in den Bebauungsplänen einen direkten Eingriff in unsere finanziellen Werteverhältnisse.

Wegen der Vielzahl der Mängel und der Kürze der zur Verfügung stehenden Zeit für unsere Einwendungen und Stellungnahmen bitten wir um Verständnis für die Vielzahl an Rechtschreib- und Grammatikfehlern. Auch der Satzbau mag manchmal zu wünschen lassen. Leider konnte auch eine große Zahl von Hinweisen, Richtigstellungen und Einwänden aus Zeitgründen nicht mehr aufgeführt werden.

Über die Abwägungen unserer Stellungnahme erwarten wir zur gegebenen Zeit Nachricht.

Gudow, den 6.2.2014

## 2.13. Literatur:

- Berg, Christian et al.: Die Pflanzengesellschaften Mecklenburg-Vorpommerns und ihre Gefährdung -Textband, Hrsg. Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommerns, Jena 2004
- BSK: Flächennutzungsplan Gudow, unveröffentlichte Amtsausgabe, Mölln, 2004
- Büro Stadtentwicklung und Mobilität, Gertz-Gutsche-Rümenapp, Hamburg: Vorstellung des kommunalen Folgekostenrechner“ [was.was-kostet-mein-baugebiet.de](http://www.was.was-kostet-mein-baugebiet.de), Informationsveranstaltung Neuaufstellung des F-Planes Geesthacht am 28.4.09
- Coordes, Petra: Demographischer Wandel und Nahverkehr in Schleswig-Holstein; Skript zum LVS-Kongress 30.10.2007; <http://www.lvs-sh.de/media/pdf/PrsentationCoordes.pdf>
- Innenministerium S.-H.: Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010, Kiel 2010
- Innenministerium S.-H.: 33 Fragen und Antworten zum Landesentwicklungsplan, [http://www.schleswig-holstein.de/DE/PlanenBauenWohnen/Landesplanung/Lep/Fragenkatalog/Fragenkatalog\\_\\_node.html#doc642756bodyText7](http://www.schleswig-holstein.de/DE/PlanenBauenWohnen/Landesplanung/Lep/Fragenkatalog/Fragenkatalog__node.html#doc642756bodyText7), Kiel 2009
- Jacobs, Werner; Renner, Maximilian: Biologie und Ökologie der Insekten, Stuttgart, 1988
- Jürgensen, Frank: Zukunftsfähiges Schleswig-Holstein - Konsequenzen des demographischen Wandels; Hrsg. dsn Projekte-Studien-Publikationen; Studie im Auftrag der Staatskanzlei des Landes Schleswig-Holstein, Kiel 2004; <http://www.informdoku.de/pdfs/demografie/Langfassungdsnstudie.pdf>
- Gutsche, J.-M.: Gut für den Kommunalhaushalt? – Fiskalische Transparenz bei kommunalen Baulandentscheidungen. 2004 In: Planerin (Heft 1/04) S. 19-22.
- Kotte, Volker et al.: Der Arbeitsmarkt für jüngere Arbeitskräfte - Status quo und Ausblick - Eine deskriptive Analyse des Ausbildungs- und Arbeitsmarktes für Hamburg, Schleswig-Holstein und Mecklenburg-Vorpommern; Hrsg. Bundesagentur für Arbeit, Regionaldirektion Nord; in IAB Nord - Berichte und Analysen, Nr 2/2006; 2006; [http://doku.iab.de/regional/N/2006/regional\\_n\\_0206.pdf](http://doku.iab.de/regional/N/2006/regional_n_0206.pdf)
- Mensing, Klaus et al.: Demographische Trends in der Metropolregion Hamburg - Leitprojekt Demographie und Daseinsvorsorge; Ergebnisbericht Workshop Sep. 2005, [http://international.hamburg.de/fileDownload.do?fileName=4\\_CONVENT\\_STATUS+QUO-BERICHT+MRHH\\_WS\\_BRUNSB%C3%9CTTEL.PDF&dId=2257](http://international.hamburg.de/fileDownload.do?fileName=4_CONVENT_STATUS+QUO-BERICHT+MRHH_WS_BRUNSB%C3%9CTTEL.PDF&dId=2257)
- Reidenbach, Michael et al.: Neue Baugebiete: Gewinn oder Verlust für die Gemeindekasse? - Fiskalische Wirkungsanalyse von Wohn- und Gewerbegebieten; in Bd. 3 "Edition Difu -Stadt Forschung Praxis" des Deutschen Institutes für Urbanistik; 2007; 227 S. [http://www.bfn.de/0401\\_pm.html?&cHash=36dd3bb25e&tx\\_ttnews%5BbackPid%5D=1&tx\\_ttnews%5Btt\\_news%5D=996](http://www.bfn.de/0401_pm.html?&cHash=36dd3bb25e&tx_ttnews%5BbackPid%5D=1&tx_ttnews%5Btt_news%5D=996)
- Timmermann, Deike et al: Wege mit Aussichten – Studie zur Zukunftsfähigkeit des ländlichen Wegenetzes in S.-H., Handlungsleitfaden für Kommunen, Hrsg. Akademie für die Ländlichen Räume Schleswig-Holsteins e.V., Schleswig-Holsteinischer Gemeindetag, 2008 [http://www.bauernverbandsh.de/uploads/media/08-10-30\\_Teil\\_C\\_Handlungsleitfaden.pdf](http://www.bauernverbandsh.de/uploads/media/08-10-30_Teil_C_Handlungsleitfaden.pdf)

Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein, Referat 53: Bevölkerungsvor-  
berechnung 2007 bis 2025 für die Kreise und kreisfreien Städte in Schles-  
wig-Holstein, Nov. 2007; S. 14 und 15; [http://www.schleswig-holstein.de/IM/DE/PlanenBauenWohnen/Landesplanung/Demographie/  
tabellenBevoelkerungsvorausberechnung,templateId=raw,property=publicationFile.pdf](http://www.schleswig-holstein.de/IM/DE/PlanenBauenWohnen/Landesplanung/Demographie/tabellenBevoelkerungsvorausberechnung,templateId=raw,property=publicationFile.pdf)

Ziegler, Volker: Gutachten Nr.03-10-3, Sportlärmuntersuchung zur Neuaufstellung des  
Flächennutzungsplanes der Gemeinde Gudow, Mölln, 2003