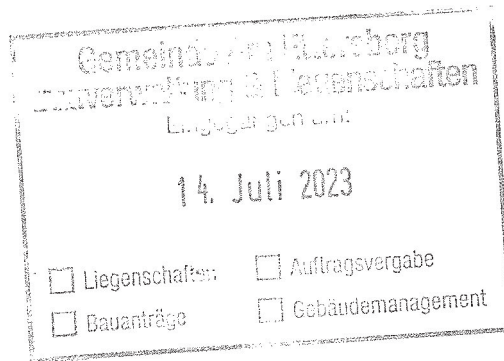




D

11.07.2023

Landgemeinde Am Ettersberg
Hauptstraße 23
99439 Am Ettersberg OT Berlstedt

Einspruch zum Vorentwurf des Flächennutzungsplans der Gemeinde am Ettersberg

Betrifft: Wohngebietsplanung Ot 1 **Ottmannshausen /Wohngebiet „Am Felde“**

Sehr geehrte Damen und Herren,

verwundert haben wir von ihren Plänen / Vorstellungen gelesen, die sie in dem benannten ausführlichen Vorentwurf zum künftigen Flächennutzungsplan für Ottmannshausen aufgezeigt haben.

In der Analyse wird erklärt, dass trotz sinkender Prognose der Bevölkerungszahl in unserer Landgemeinde (von 2020 = 7060 auf 2024 = 6040 Einwohner) neu zu schaffende Bebauungen bis 2035 notwendig werden. Die 19 leerstehenden Wohneinheiten werden nicht als Entwicklungspotential angerechnet (siehe Seite 72-73).

Der spezielle Fall in Ottmannshausen ist außerdem schwer nachvollziehbar, **weil vor Jahren Erschließungsarbeiten und Anschlüsse zur Plantage hinter der Kirche verlegt worden sind** (und seitdem ungenutzt im Boden liegen!) mit der damaligen Begründung der verantwortlichen Gemeindeführung in der Bürgerversammlung: „wenn in Ottmannshausen jemals zusätzlich gebaut wird, dann hinter der Kirche!“... so verlief die Ortsversammlung damals und es wurde geschachtet....

Es wird hierin sehr deutlich, dass die Verantwortung der gewählten Gemeindevertreter nicht mit ihrer Legislaturperiode enden darf!

Auf Seite 64 des Vorentwurfs wird erklärt, dass in den letzten 10 Jahren ein reges Wachstum des Wohnungsbestandes stattgefunden hat, durchschnittlich 17 Wohnungen pro Jahr. Es wird aber nicht darauf eingegangen, dass diese Zahl realistisch zum Großteil aus zusätzlicher privatwirtschaftlicher Vermietung resultiert (weil damit privat ein guter Nebenverdienst erzielt werden kann) und weniger aus wohnwirtschaftlichem Notstand. Dennoch wird dieser Basiswert für die Gesamtbedarfsermittlung ihrer Studie herangezogen.

Richtig ist angemerkt worden, dass für die beschriebene Fläche bisher kein rechtsgültiger Flächennutzungsplan vorhanden ist.

Folgende aufgeführte Bewertungskriterien (auf Seite 131) im Vorentwurf des Flächennutzungsplans der Landgemeinde am Ettersberg zum geplanten Wohngebiet Ot 1 „Am Felde“ erscheinen nicht nachvollziehbar und sind nach unserer Auffassung sehr beschönigt:

- „Abrundung der vorhandenen Siedlungsstruktur...“ (++) vom Verfasser als „sehr geeignet“ bezeichnet = **falsche Angabe**
-Jeder Betrachter sieht auf einem Blick, dass es nicht um Abrundung, sondern um Erweiterung bzw. Ausdehnung des Ortsrandes geht.

- „Erschließung.... kann jedoch von der Berlstedter Straße oder dem südlich gelegenen Wirtschaftsweg aus erfolgen" wurde mit (+) „geeignet“ angegeben = **deutlich beschönigt und spekulativ**
 -Bei realer Betrachtung ist mit heutiger Technik fast alles möglich, allerdings würden durch die relativ kleine Gesamtfläche des Grundstücks und notwendige Tiefe der Abwasserleitungen die Erschließungskosten deutlich verteuert werden. Mit mindestens 500.000,-€ Erschließungskosten (Netto, bei 500m Erschließung) + Bodenwert + Gewinnanteil der Landgemeinde würde schätzungsweise für die 5 entstehenden Parzellen (es wird auf Seite 79 von 800m² pro EFH ausgegangen) in Ot1 ein m²-Preis von ca.233,-€ (incl. MWSt) angesetzt werden müssen... Wer zahlt auf dem Dorf für ein 800m² Grundstück 186.000,-€?
 Auffällig ist, **und wir bitten eindringlich, das zu prüfen(!), dass das südliche Grundstück von Frau P. Riedel in die Nutzung als Gemeindegrundstück im Entwurf in Ot1 integriert ist.** Unser Kenntnisstand ist bis heute, dass die Grundstücke Kubanski und Riedel bis zum Feld Eigentumsgrundstücke sind. Durch diese beträchtliche Verkleinerung/Richtigstellung des vorhandenen Gemeindelandes würde die Erschließung der Gemeindegrundstücke noch teurer.
- Die angrenzende Hochspannungsleitung wurde vom Planungsbüro mit (+) = „geeignet“ angegeben! = **unrichtige Angabe!!**
 -Ich lade Sie ein, auf meiner Terrasse zu sitzen an einem Herbstabend mit etwas Nebel oder Nieselregen, um mit Ihnen gemeinsam den gut hörbaren surrenden, knisternden, beängstigenden Geräuschen der Hochspannungsleitung zu lauschen!
 Eine private Messung von Elektrosmog auf unserem Grundstück (Nr.) ließ das Messgerät auf Anschlag springen, erst ab dem Grundstück von (50m weiter weg) bewegte sich der Zeiger rückwärts auf den Maximalwert...!
 Wollen sie wirklich glauben machen, dass bei dem ständig steigenden Energiebedarf in Land und Bund die südliche geplante Zweittrasse der Hochspannungsleitung zum Rückbau der bisherigen Trasse führen wird?
 Bleiben sie bitte ehrlich. Selbst wenn - die noch stärker stromführende südliche Zweittrasse wird noch höhere elektrostatische Strahlung absondern.

Aus diesen genannten Gründen bitten wir Sie die Planung von Ot1 „Am Felde“ mit Vernunft und Sachverstand zu überdenken. Sind Sie dabei bitte realistisch.

Wenn Ihnen diese Einwände unwichtig erscheinen und Sie als gewählte Vertreter auch der Bürger von Ottmannshausen an dem ermittelten Neubaubedarf des Planungsbüros von 245 Wohneinheiten für Einfamilienhäuser bis zum Jahr 2035 in der gesamten Landgemeinde festhalten (siehe Seite 78) –

Wäre es vielleicht möglich, über diesen Bruchteil (0,43 ha von insgesamt 17,2 ha ermittelter Gesamtwohnbauflächenbedarf) gegen Ende der Bebauungsphase im Jahre 2035 neu zu entscheiden, ob denn diese umstrittene Bebauung in Ottmannshausen wirklich notwendig ist?! Beziehen Sie dabei den (auf Seite 79) **ermittelten und beschriebenen Spielraum von 1,0 ha mit ein.**

Wir bedanken uns für die Berücksichtigung unserer Einwände und bitten um eine Bestätigung, dass dieser Einspruch von jedem beteiligten Mitglied des Bauausschusses vollständig zur Kenntnis genommen wurde und ein schriftliche Antwort aus der hervorgeht wann und in welchem Gremium über diesen Einspruch beraten wurde.

Mit freundlichem Gruß