



Gemeinde Molfsee

Planvorhaben: 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27

Stand: 19.11.2020, 13.01.2021

Teil III

**Private Stellungnahmen
(P5 bis P20)**

Stellungnahmen - Anregungen, Bedenken und Hinweise	Vorschlag für die gemeindliche Stellungnahme und für die Abwägung
P5	Privat 5 - Stellungnahme vom 08.05.2018
	<p>Hiermit erhebe ich Widerspruch gegen die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27.</p> <p>Begründung:</p> <p>Für das betroffene Gelände zwischen 'Hamburger Chaussee', 'Eiderwiesenweg' und 'Stuthagen' liegt seit 2003 ein geänderter, gültiger Bebauungsplan vor, der die Schaffung von 45 neuen Wohneinheiten in Doppelhäusern, Reihenhäusern, Einfamilienhäusern und Geschosswohnungen ermöglicht.</p> <p>Die von den Behörden genehmigte Zuwegung zu den Wohn-einheiten erfolgt von der L 318 aus. Eine Zunahme des Anwohnerverkehrs der Straßen 'Kolberg', 'Stuthagen' und 'Eiderwiesenweg' ist dadurch ausgeschlossen.</p> <p>Als Parkraum für die Gewerbetreibenden und deren Kunden ist eine private Parkfläche mit Zufahrt vom oberen 'Eiderwiesenweg' aus genehmigt Diese Parkfläche hat keine Verbindung zur Zuwegung der Wohneinheiten. Laut gültigem Bebauungsplan sind ca. 15 Parkplätze genehmigt Die durch das verstärkte Autoverkehrsaufkommen erhöhte Gefährdung der Fußgänger in diesem gehwegfreien Bereich des oberen 'Eiderwiesenweges' ist damals offensichtlich in Kauf genommen worden.</p> <p>Eine Realisierung der durch die Genehmigung der 1. Änderung des Bebauungsplanes von 2003 ermöglichten Bebauung mit Schaffung von 45 Wohneinheiten ist in den vergangenen 15 Jahren nicht erfolgt.</p> <p>Die geplante 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 sieht die Umwandlung in ein reines Wohngebiet mit Erstellung von 64 Wohneinheiten auf dem Gelände vor. Für die Bereitstellung der bei dieser Anzahl von Wohneinheiten erforderlichen Stellplätze ist eine Tiefgarage geplant. Die Zuwegung zu dieser Tiefgarage soll nicht von der L 318 aus erfolgen, sondern es sind zwei Zufahrten über den 'Eiderwiesenweg' geplant. Ein Fuß-/Radweg ist nicht geplant.</p> <p>Der 'Eiderwiesenweg' ist eine einspurige schmale Straße, die nur ca. 3,40 m breit ist, keinen Gehweg aufweist und im unteren Bereich nicht verbreitert werden kann.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass es nicht möglich ist, einen Widerspruch gegen den Planentwurf einzulegen. Nach § 3 Abs. 2 BauGB besteht ausschließlich die Möglichkeit, eine Stellungnahme abzugeben.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Aussage wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass die Planung zwischenzeitlich dahingehend geändert wurde, dass am 'Eiderwiesenweg' nur noch eine Ein- und Ausfahrt für die Tiefgarage vorgesehen ist.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>

Stellungnahmen - Anregungen, Bedenken und Hinweise	Vorschlag für die gemeindliche Stellungnahme und für die Abwägung
<p>Am 'Eiderwiesenweg' gelegen sind vier Häuser, deren Zufahrt auf die Grundstücke ausschließlich über den 'Eiderwiesenweg' möglich ist und die daher eine Nutzung desselben nicht umgehen können. Der 'Eiderwiesenweg' wird ebenfalls benutzt von Autofahrern, die Richtung Flintbek und über die L 318 nach Alt-Molfsee in die 'Schulstraße' die ampelgeregelte und dadurch sichere Kreuzung bevorzugen.</p> <p>Die meisten Anwohner der Straßen 'Buschkoppel', 'Tunnelstraße', 'Tannenberg' nutzen die Straßen 'Stuthagen' und 'Kolberg', um sicher und ohne Wartezeit an der Ampel auf die L 318 zu gelangen.</p> <p>Der Autoverkehr auf dem schmalen 'Eiderwiesenweg' ist dadurch aktuell gering. Laut Aussage der gegenüberliegenden Polizeistation ist ein Unfall mit Personen- oder Sachschaden nicht bekannt.</p> <p>Der 'Eiderwiesenweg' wird von allen Fußgängern und Fahrradfahrern, die von der Bushaltestelle 'Catharinenberg' und dem südlich derselben gelegenen Teil Molfsees (Sportanlage 'Bärenkrug', früher Läden Edeka, Aldi, Naturkostladen, jetzigem im Bau befindlichen Penny Markt) in die seit ca. 35 Jahren bestehende Siedlung mit den Straßen 'Kolberg', 'Humberg', 'Eiderblick', 'Stuthagen' und die noch ältere Straße 'Buschkoppel' gehen, genutzt. Alle mit dem Bus von der Grundschule in Rammsee und den weiterführenden Schulen aus Kiel kommenden Schüler benutzen ebenfalls diese schmale Straße.</p> <p>Eine Genehmigung der geplanten 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 würde zu einer massiven Autoverkehrszunahme auf dem 'Eiderwiesenweg' und dadurch einer erheblichen Verschlechterung der Schulwegesicherheit führen.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, aber nicht geteilt. Die überarbeitete Planung (2019) sieht vor, dass es vom 'Eiderwiesenweg' nur noch eine Zufahrt in die geplante Tiefgarage geben wird. Die ersten ca. 40 m des 'Eiderwiesenweges' (von der 'Hamburger Chaussee' aus) werden zukünftig ein höheres Verkehrsaufkommen aufweisen. Auf einer Länge von ca. 25 m wird ein separater Gehweg angelegt werden. Die Gemeinde hält das Unfallrisiko, das für die Fußgänger (Erwachsene und Kinder) dadurch entsteht, dass der 'Eiderwiesenweg' im Bereich der geplanten Zufahrt zur Tiefgarage keinen Gehweg aufweist, nicht für hoch. Dadurch, dass der 'Eiderwiesenweg' in diesem Bereich schmal ist</p>

Stellungnahmen - Anregungen, Bedenken und Hinweise	Vorschlag für die gemeindliche Stellungnahme und für die Abwägung
<p>Dieses Problem ist den Planern offensichtlich nicht bewusst. Es finden sich die vorgeschriebenen Gutachten über Schallemission, Umweltverträglichkeit/Artenschutz, eine Berechnung des Schattenwurfs.</p> <p>In dem Verkehrsgutachten vom 13.07.2017 findet sich eine genaue Analyse des Autoverkehrs. Fußgänger und Fahrradfahrer werden allerdings nicht ein einziges Mal erwähnt, obwohl die Erhebung in der Schulzeit stattgefunden hat. Auch die schon jetzt bestehende Gefährdung an der schlecht einsehbaren Kreuzung 'Eiderwiesenweg/Tunnelstraße/ Buschkoppel/Stuthagen' wird nicht angeführt.</p> <p>Der 'Stuthagen' wird unzumutbar mit erhöhtem Verkehrsaufkommen belastet.</p> <p>Wie ist die Durchfahrt für Krankentransporter, Feuerwehr- und Rettungswagen geregelt? Möbelwagen, Zuliefererverkehr?</p>	<p>(ca. 4,00 m), können die Autofahrer dort nur langsam fahren. Aus diesem Grund kann die Gemeinde nicht erkennen, dass sich für die Fußgänger und hier insbesondere für die Kinder ein höheres Unfallrisiko ergeben wird. Es wird darauf hingewiesen, dass von der Gemeinde zusätzlich geprüft wird, ob durch das Aufstellen von Verkehrsschildern die Verkehrssicherheit erhöht werden kann. Dies erfolgt außerhalb des Bauleitplanverfahrens. Das Aufstellen von zusätzlichen Verkehrsschildern muss mit der Straßenaufsicht des Kreises Rendsburg-Eckernförde abgestimmt werden.</p> <p>Um den Sachverhalt besser bewerten zu können, wurde an zwei Tagen in den Monaten Juli/2017 und August/2018, jeweils außerhalb der Sommerferien, eine Untersuchung hinsichtlich der Nutzung der Straße 'Eiderwiesenweg' durch Schulkinder durchgeführt. Hierbei wurde festgestellt, dass weniger als zehn Kinder die Straßen 'Eiderwiesenweg' und 'Butterberg' nutzen (Aussage im Gutachten: " im unteren einstelligen Bereich"). Das bedeutet, dass die beiden Straßen nur eine geringe Bedeutung als Schulwege haben.</p> <p>Wie bereits oben dargelegt wurde, wird die Erschließung der geplanten Tiefgarage zu einem höheren Verkehrsaufkommen auf den ersten ca. 40 m des 'Eiderwiesenweges, d.h. von der Einmündung in die 'Hamburger Chaussee' bis zur Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage, führen. Eine erhebliche Zunahme des Kfz-Verkehrs in der Straße 'Stuthagen' ist nicht zu erwarten, da es für die zukünftigen Bewohner des Plangebietes nicht attraktiv sein wird, über die Straße 'Stuthagen' zur 'Hamburger Chaussee' bzw. von der 'Hamburger Chaussee' kommend über die Straße 'Kolberg' zur Einfahrt der Tiefgarage zu gelangen.</p> <p>Es ist nicht zu erkennen, dass sich durch die Planung Auswirkungen für die Durchfahrt der genannten Nutzer ergeben werden.</p>

Stellungnahmen - Anregungen, Bedenken und Hinweise	Vorschlag für die gemeindliche Stellungnahme und für die Abwägung
<p>Hauptgründe für die Zuwegung zu der geplanten Tiefgarage über den 'Eiderwiesenweg' und nicht, wie in der 1. Änderung bewilligt, über die L 318 sind die Sorge vor einer Ablehnung des Planes durch die zuständige Behörde und ein dem Lärmschutzgutachten geschuldeter Baubeginn im hinteren Bereich des Grundstückes.</p> <p>Wenn das bei dem geplanten Bau von 64 Wohneinheiten zu erwartende Verkehrsaufkommen so hoch ist, dass eine alleinige Zuwegung über die L 318 nicht genehmigt wird, so ist das Gelände für die geplante Wohnbebauungsdichte nicht geeignet.</p> <p>Eine Verschärfung der schon jetzt kritischen Verkehrslage auf dem 'Eiderwiesenweg' ist nicht zu akzeptieren und mit allen rechtlichen Mitteln zu verhindern.</p> <p>Das geplante Bauvorhaben hat zu erheblichen Protesten auf Seiten der betroffenen Bürger geführt.</p> <p>Das vor ca. 10 Jahren geplante und zügig realisierte Neubaugebiet „Am Anger“ zeigt, wie gut sich Wohnraumschaffung in das Ortsbild von Molfsee einfügen kann.</p> <p>Eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 ist unbedingt abzulehnen.</p>	<p>Es wird darauf hingewiesen, dass der 'Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr', der für die Landesstraße L 318 zuständig ist, die Erschließung des Plangebietes über eine Zufahrt von der Landesstraße als "sehr kritisch" bewertet.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, aber nicht geteilt. Es wird darauf hingewiesen, dass für die Erschließung des geplanten Baugebietes lediglich die ersten ca. 40 m des 'Eiderwiesenweges' (von der 'Hamburger Chaussee' aus betrachtet) genutzt werden. In diesem Abschnitt ist die Breite des 'Eiderwiesenweges' ausreichend, um ein reibungslosen Verkehrsfluss zu gewährleisten.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass geplant ist, den Einmündungsbereich des 'Eiderwiesenweges' zu verbreitern. Hierdurch wird sich zum einen der Verkehrsfluss und zum anderen die Verkehrssicherheit erhöhen.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

Stellungnahmen - Anregungen, Bedenken und Hinweise		Vorschlag für die gemeindliche Stellungnahme und für die Abwägung
P6	Privat 6 - Stellungnahme vom 08.05.2018	
	<p>Hiermit mache ich als unmittelbar betroffener Anwohner im 'Eiderblick 6' in Molfsee Einwendungen gegen den Entwurf zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 27 geltend.</p> <p>Soweit die Zuwegung zum geplanten Wohngebiet eine Zuwegung nicht von der L 318 aus vorsieht, sondern durch die angrenzenden Wohngebiete, wird dies zu einem erheblich erhöhten Verkehrsaufkommen führen, das die Anwohner der angrenzenden Wohngebiete direkt und unverhältnismäßig betrifft.</p> <p>Die künftige Sicherheit des Schulwegs meiner derzeit noch dreijährigen Tochter wird massiv beeinträchtigt werden, da sich die Bushaltestelle, die sie wird nutzen müssen, unmittelbar an der bei Beschließung der Bebauungsplanänderung deutlich mehr befahrenen Straße befindet.</p> <p>Darüber hinaus ist auch die allgemeine Unfallgefahr mit einhergehenden Personenschäden durch die geplante Zuwegung durch die Wohngebiete unmittelbar erhöht und betrifft neben auf dem Schulweg befindlichen Kindern auch die weiteren Anwohner unzumutbar, die zu Fuß oder per Fahrrad als ohnehin generell gefährdetere</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, aber nicht geteilt. Es wird darauf hingewiesen, dass für die Erschließung des geplanten Baugebietes lediglich die ersten ca. 40 m des 'Eiderwiesenweges' (von der 'Hamburger Chaussee' aus betrachtet) genutzt werden.</p> <p>Eine erhebliche Zunahme des Kfz-Verkehrs in den Straßen des angrenzenden Wohngebietes ist nicht zu erwarten, da es für die zukünftigen Bewohner des Plangebietes nicht attraktiv sein wird, über die Straßen 'Butterberg', 'Tunnelstraße', 'Stuthagen' und 'Kolberg' zur 'Hamburger Chaussee' bzw. von der 'Hamburger Chaussee' kommend über die Straßen 'Kolberg' und 'Stuthagen' in den 'Eiderwiesenweg' zu gelangen.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass die Erschließung des geplanten Baugebietes lediglich die ersten ca. 40 m des 'Eiderwiesenweges' betreffen wird.</p> <p>Da der 'Eiderwiesenweg' überwiegend über keinen abgetrennten Gehweg verfügt, müssen die Fußgänger auf der Straße gehen. Bei dem 'Eiderwiesenweg' handelt es sich um eine Mischverkehrsfläche, die von allen Verkehrsteilnehmern genutzt wird. Bei einer Mischverkehrsfläche haben die Autofahrer in besonderer Weise auf die Fußgänger zu achten.</p> <p>Die geplante Errichtung eines ca. 25 m langen Gehwegabschnittes zwischen der Einmündung und der Einfahrt in die Tiefgarage wird die Sicherheit der Fußgänger erhöhen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, aber nicht geteilt. Die Gemeinde kann nicht erkennen, dass sich durch das geplante Baugebiet eine Erhöhung der Unfallgefahr für Fußgänger und Radfahrer ergeben wird.</p>

Stellungnahmen - Anregungen, Bedenken und Hinweise		Vorschlag für die gemeindliche Stellungnahme und für die Abwägung
	<p>Personengruppen dort am Straßenverkehr teilnehmen.</p> <p>Bei Berücksichtigung des gerechten Abwägungsgebots gemäß § 1 Abs. 7 BauGB überwiegen daher die privaten Belange der Anwohner in Gestalt der Schulwegsicherheit und der allgemeinen Sicherheit der Straßenverhältnisse.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, aber nicht geteilt. Durch einen Umbau der Straßenführung und die Anlage eines von der Fahrbahn abgetrennten Gehweges werden wirksame Maßnahmen zur Verbesserung der Verkehrssicherheit für alle Verkehrsteilnehmer umgesetzt.</p>

Stellungnahmen - Anregungen, Bedenken und Hinweise		Vorschlag für die gemeindliche Stellungnahme und für die Abwägung
P7	Privat 7	
P7.1	Stellungnahme vom 08.05.2018	
	<p>Wir widersprechen der 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 27, Ecke 'Eiderwiesenweg'/ 'Hamburger Chaussee'.</p> <p>Die Ausfahrt dieses Neubaugebietes soll über den 'Eiderwiesenweg' erfolgen. Dieser ist teilweise so schmal, dass zwei PKWs nicht aneinander vorbeikommen, selbst beim Zusammentreffen von einem Fahrrad und einem PKW müssen beide Teilnehmer extrem an die Seiten ausweichen, bzw. ist es auch durchaus üblich, dass einer der Teilnehmer an geeigneter Stelle anhält, um den anderen gefahrlos passieren zu lassen.</p> <p>Der 'Eiderwiesenweg' wird von fast der gesamten Siedlung um den 'Kolberg' als Fußweg zur Bushaltestelle genutzt.</p> <p>Insbesondere Schüler nutzen diesen Weg, darunter auch die Grundschüler, die den Bus nach Rammsee nehmen. Zurzeit befahren nur sehr wenige Kraftfahrzeuge den Weg. Sollte dort aber die Ausfahrt aus dem Neubaugebiet gebaut werden, würde das Verkehrsaufkommen drastisch steigen und aus unserer Sicht eine unnötige Gefährdung der Fußgänger entstehen.</p> <p>Auch die geplanten Stellplätze direkt am 'Eiderwiesenweg' stellen insbesondere für Kinder, die zum Bus gehen, eine erhöhte Gefahrenquelle da. Kinder können nicht voraussehen, wie ein- und ausparkende Autofahrer sich verhalten und werden von diesen auch häufig übersehen.</p>	<p>Es wird darauf hingewiesen, dass es nicht möglich ist, einen Widerspruch gegen den Planentwurf einzulegen. Nach § 3 Abs. 2 BauGB besteht ausschließlich die Möglichkeit, eine Stellungnahme abzugeben.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass die Erschließung des geplanten Baugebietes lediglich die ersten ca. 40 m des 'Eiderwiesenweges', d.h. den Abschnitt von der Einmündung in die 'Hamburger Chaussee' bis zur Ein- und Ausfahrt der geplanten Tiefgarage, betreffen wird. In diesem ca. 40 m langen Straßenabschnitt ist ein Begegnungsverkehr möglich.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass die Erschließung des geplanten Baugebietes lediglich die ersten ca. 40 m des 'Eiderwiesenweges' betreffen wird.</p> <p>Da der 'Eiderwiesenweg' überwiegend über keinen abgetrennten Gehweg verfügt, müssen die Fußgänger auf der Straße gehen. Bei dem 'Eiderwiesenweg' handelt es sich um eine Mischverkehrsfläche, die von allen Verkehrsteilnehmern genutzt wird. Bei einer Mischverkehrsfläche haben die Autofahrer in besonderer Weise auf die Fußgänger zu achten.</p> <p>Die geplante Errichtung eines ca. 25 m langen Gehwegabschnittes zwischen der Einmündung und der Einfahrt in die Tiefgarage wird die Sicherheit der Fußgänger erhöhen.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass die Planung zwischenzeitlich dahingehend überarbeitet wurde, dass entlang des 'Eiderwiesenweges' keine Stellplätze entstehen sollen.</p>

Stellungnahmen - Anregungen, Bedenken und Hinweise	Vorschlag für die gemeindliche Stellungnahme und für die Abwägung
<p>Unserer Meinung nach werden auf der Neubaufläche zu viele Wohneinheiten geplant, die eine sinnvolle Verkehrsanbindung nicht erlaubt.</p> <p>Eine Ansammlung von mehrgeschossigen Gebäuden passt überhaupt nicht zu dem Erscheinungsbild unserer Siedlung, die geprägt ist von individuellen Gärten mit Einfamilienhäusern.</p> <p>Es wird ein Ghetto geschaffen, das den hohen Wohnwert unserer Siedlung erheblich einschränkt.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, aber nicht geteilt. Es wird darauf hingewiesen, dass die Straße 'Eiderwiesenweg' das zusätzliche Verkehrsaufkommen aufnehmen kann. Durch einen Umbau der Straßenführung und die Anlage eines von der Fahrbahn abgetrennten Gehweges werden wirksame Maßnahmen zur Verbesserung der Verkehrssicherheit für alle Verkehrsteilnehmer umgesetzt.</p> <p>Die Gemeinde hält es für städtebaulich vertretbar, an diesem Standort, der am Rand einer Einfamilienhaus-Siedlung liegt, sieben bis acht Mehrfamilienhäuser errichtet werden können. Der westliche Bereich des geplanten Baugebietes liegt an der 'Hamburger Chaussee'. An dieser Straße ist das Ortsbild nicht ausschließlich von Einfamilienhäusern geprägt.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, aber nicht geteilt. Es handelt sich um eine persönliche Meinungsäußerung. Die Gemeinde teilt nicht die Befürchtung, dass sich das Baugebiet zu einem 'sozialen Brennpunkt' entwickeln wird.</p>
P7.2	Stellungnahme vom 12.11.2019
<p><u>Zufahrt der Tiefgarage über den 'Eiderwiesenweg'</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Die Zufahrt der Tiefgarage über den 'Eiderwiesenweg' gefährdet die Sicherheit der Fußgänger, insbesondere Schulkinder, und Radfahrer. 	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, aber nicht geteilt.</p> <p>Das Verkehrsaufkommen, das durch das geplante Baugebiet im 'Eiderwiesenweg' verursacht werden wird, wird nur die ersten ca. 40 m der Straße (der Abschnitt zwischen der Einmündung und der Einfahrt in die geplante Tiefgarage) betreffen.</p> <p>Da der 'Eiderwiesenweg' überwiegend über keinen abgetrennten Gehweg verfügt, müssen die Fußgänger auf der Straße gehen. Bei dem 'Eiderwiesenweg' handelt es sich um eine Mischverkehrsfläche, die von allen Verkehrsteilnehmern genutzt wird. Bei einer Mischverkehrsfläche haben die Autofahrer in besonderer Weise auf die Fußgänger zu achten. Auf einer</p>

Stellungnahmen - Anregungen, Bedenken und Hinweise	Vorschlag für die gemeindliche Stellungnahme und für die Abwägung
<p>Die Stellungnahme des Verkehrsgutachters ist nicht fundiert und teilweise un schlüssig. Die Aussage, der 'Eiderwiesenweg' sei nicht Bestandteil des Schulwegnetzes, ist falsch.</p> <p>Grundlage der Stellungnahme sind Verkehrszählungen und Auswertungen, die an zwei Tagen erhoben wurden. Das ist statistisch nicht ausreichend, um eine fundierte Aussage über die Verkehrssituation zu machen.</p> <p>Das Verkaufsaufkommen auf der L 318 ist stark schwankend, jede Behinderung im südlichen Großraum Kiel führt dazu, dass Pendler nach Kiel über die Landesstraße ausweichen und nicht die Autobahn oder Bundesstraße benutzen. Mittlerweile ist es fast normal, dass sich der Verkehr morgens vom Kreisel bis in den Ort zurückstaut. Das Verkaufsaufkommen ist im Mittel deutlich höher als in der Stellungnahme dargestellt.</p> <p>Des weiteren werden zukünftig 70 Wohneinheiten angenommen, die in den Spitzenstunden zu 43 zusätzlichen PKWs im oberen Bereich des 'Eiderwiesenweges' führen sollen. Es gibt keine Begrenzung der Wohneinheiten, so dass dort auch mehr Wohneinheiten mit entsprechend mehr PKW-Verkehr möglich wären.</p> <p>Auch werden mögliche Büroeinheiten nicht mit einbezogen. Da oberirdische Stellplätze aufgrund des verbauten Raumes begrenzt sein werden, werden entsprechend mehr</p>	<p>Mischverkehrsfläche sind alle Verkehrsteilnehmer gleichberechtigt.</p> <p>Der geplante Bau eines ca. 25 m langen Gehwegabschnittes, der von der Fahrbahn abgetrennt verlaufen soll, zwischen der Einmündung und der Einfahrt in die Tiefgarage wird die Sicherheit der Fußgänger erhöhen.</p> <p>Die Aussagen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass sich die zwei Untersuchungstage auf die Zählung der Schulkinder beziehen. Es ist nicht zu erwarten, dass zusätzliche Zählungen zu deutlich anderen Ergebnissen führen würden.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Es wird darauf hingewiesen, dass die 'Hamburger Chaussee' über eine ausreichende Leistungsfähigkeit verfügt, um das zusätzliche Verkaufsaufkommen aufnehmen zu können. Das Verkaufsaufkommen, das zusätzlich durch das geplante Baugebiet verursacht werden wird, hat nur eine untergeordnete Bedeutung in Bezug auf die tägliche Gesamtverkehrsmenge in der 'Hamburger Chaussee'.</p> <p>Die Gemeinde hält es für realistisch, dass im Plangebiet 60 - 65 Wohneinheiten entstehen können. Sollte vom Bauherrn eine höhere Anzahl von Wohnungen hergestellt werden, würde dies dazu führen, dass die Wohnungen im Durchschnitt kleiner ausfallen würden. Das würde wiederum bedeuten, dass voraussichtlich die Anzahl der Single-Haushalte ansteigen würde. Da alleinstehende Personen in der Regel nur ein Fahrzeug besitzen, würde eine Erhöhung der Anzahl der Wohnungen nicht zu einer Erhöhung der Anzahl der Fahrzeuge, die den Wohneinheiten zugeordnet sind, führen.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass mit der Planung das Ziel verfolgt wird, Wohnraum zu schaffen. Es kann deshalb davon ausgegangen werden,</p>

Stellungnahmen - Anregungen, Bedenken und Hinweise	Vorschlag für die gemeindliche Stellungnahme und für die Abwägung
<p>Autos die Tiefgarage nutzen müssen. Bei einer Wohneinheit mit 100 m² kann man mit 1-2 PKWs rechnen. Bei einer Büroeinheit mit 100 m² sind durchaus 4-5 zusätzliche PKWs vorstellbar, ohne den Besucherverkehr mit einzubeziehen.</p> <p>Zusätzlich werden Nutzer von Büroräumen sich „antizyklisch“ zu den Bewohnern der Anlage verhalten. Das heißt: Fahren die Bewohner morgens aus der Tiefgarage, fahren die Büroangestellten morgens hinein. In den Spitzenzeiten wird also immer Gegenverkehr zu erwarten sein, den es zur Zeit kaum gibt. Dadurch reduziert sich der Platz für Fußgänger und Fahrradfahrer weiter, insbesondere im Bereich 'Butterberg' und im Bereich der direkten Tiefgaragenzufahrt. In der Verkehrsplanung wird suggeriert, dass dort immer zwei PKWs problemlos aneinander vorbeipassen.</p> <p>Die Senkrechtsstellplätze des Frisörgeschäftes auf der Seite der Straße 'Butterberg' werden in den Analysen überhaupt nicht berücksichtigt. In seiner Stellungnahme vom 29.08.2018 schreibt der Gutachter, dass für Senkrechtparker 6 m Fahrbahn zum Zurückstoßen benötigt werden. Bei der neuesten Planung „Variante 4“ sind diese 6 m nur im direkten Kreuzungsbereich erreicht.</p> <p>Die Verkehrszählung der Fußgänger bzw. Schulkinder ist schlecht gewählt. Abgesehen davon, dass bei der ersten Zählung kein regulärer Schultag war, wurden auch die Zeiten zwischen 14:00 und 16:00 Uhr ausgeklammert, mit der Begründung „um 14:00 Uhr sei allgemeiner Schulschluss“. Das ist absurd, da ein Großteil der Schüler der weiterführenden Schulen erst nach 14:00 Uhr nach Hause fährt. Eine Nachfrage bei den betroffenen Schulen ist anscheinend nicht erfolgt.</p> <p>Auch erfolgten beide Zählungen im Sommer. Im Winter nehmen deutlich mehr Schüler den Bus, die im Sommer das Fahrrad nutzen. Auch das hätte durch Nachfrage geklärt werden können.</p>	<p>dass in den Gebäuden keine großflächigen Büros entstehen werden. Aber selbst wenn Büros entstehen sollten, würde das dadurch entstehende Verkehrsaufkommen kontrolliert über den 'Eiderwiesenweg' abgeführt werden können. Es wird darauf hingewiesen, dass lediglich die ersten 40 m des 'Eiderwiesenweges' von dem Verkehrsaufkommen betroffen wären.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass im Einmündungsbereich des 'Eiderwiesenweges' und in der Verlängerung in die Straße 'Butterberg' ein Begegnungsverkehr 'Pkw-Pkw' aufgrund der vorhandenen Fahrbahnbreite möglich ist.</p> <p>Die Stellplätze des Betriebes befinden sich auf dessen Grundstück. Für Autofahrer, die diese Stellplätze nutzen, gilt eine Wartepflicht, wenn sie den 'Eiderwiesenweg' befahren wollen.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass es ausreicht, wenn die Kinder morgens auf dem Hinweg zur Schule gezählt werden. Es ist nicht erforderlich, dass die Kinder jeweils zweimal gezählt werden, d.h. auf dem Hinweg zur Schule und auf dem Rückweg nach Hause. Mit der Erhebung wurde das Ziel verfolgt, die Anzahl der Kinder zu erfassen, die den 'Eiderwiesenweg' als Schulweg nutzt. Dafür ist es ausreichend, wenn jedes Kind nur einmal erfasst wird.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass die Zählung der Schüler bzw. die Anzahl der Schüler, die den 'Eiderwiesenweg' als Schulweg nutzt, nicht planungsrelevant ist. Durch das Verkehrsaufkommen, das durch das geplante</p>

Stellungnahmen - Anregungen, Bedenken und Hinweise	Vorschlag für die gemeindliche Stellungnahme und für die Abwägung
<p>Der Verkehrsgutachter kommt in seiner Stellungnahme zu dem Schluss, dass der 'Eiderwiesenweg' nicht Bestandteil des Schulwegenetzes sei. In späteren Aussagen heißt es, dass dort „die Kinder im Pulk“ auftreten. Es wird nicht erläutert, welchen Schulweg die Kinder aus der gesamten Siedlung alternativ nehmen. Es wäre hilfreich, wenn die Gemeinde dem Verkehrsplaner die Anzahl der Schulkinder aus der Siedlung zur Verfügung gestellt hätte. Auch KVG/Autokraft oder der Kreis hätten Aussagen zu den Schülern mit Busfahrkarte machen können. In der Stellungnahme werden nur die zufällig gezählten Kinder berücksichtigt (s.o.).</p> <p>Wie viele Kinder sind nötig, um einen Weg als Bestandteil des Schulwegenetzes zu klassifizieren?</p> <p>(Wie viele Schüler wurden im 'Eschenbrook'/'Hamburger Landstraße' gezählt, um dort zur Verkehrssicherheit Poller aufzustellen?)</p> <p>Die neue Verkehrsplanung berücksichtigt keine Radfahrer. Alle Radfahrer müssen auf die gegenüberliegende Seite der 'Hamburger Chaussee', da sich dort der Radweg befindet. Zur Zeit wird toleriert, dass Radfahrer im Einmündungsbereich 'Butterberg'/'Eiderwiesenweg' quer über die Fahrbahn zur Fußgängerampel fahren.</p> <p>Bei dem zu erwartenden höheren Verkehrsaufkommen und den geplanten Fahrbahnverengungen wird dies nicht mehr möglich sein. Die Radfahrer werden gezwungen sein, vor der Ampel 'Eiderwiesenweg' abzusteigen und zu schieben. Eine größere Behinderung der Mobilität ist kaum denkbar.</p> <p>In seinem Schreiben vom 24. April 2019 schlägt der Verkehrsplaner eine weitere Haltestelle Richtung Flintbek vor. Diese ist jedoch nur sinnvoll in Zusammenhang mit einer neuen Ampelanlage Höhe 'Kolberg'. Dies wurde in der Vergangenheit bereits abgelehnt. Auch diese Information wurde nicht berücksichtigt.</p>	<p>Baugebiet zusätzlich im 'Eiderwiesenweg' verursacht werden wird, wird sich das Unfallrisiko für die Kinder nicht erhöhen.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass es für die Planung unbedeutend ist, wie viele Schulkinder den 'Eiderwiesenweg' als Schulweg nutzen. Auf einer Mischverkehrsfläche sind Fußgänger gleichberechtigte Verkehrsteilnehmer. Die Autofahrer haben auf Fußgänger Rücksicht zu nehmen.</p> <p>Es wird ferner darauf hingewiesen, dass die Planung nach der ersten Auslegung dahingehend überarbeitet wurde, dass die Stellplätze, die am 'Eiderwiesenweg' geplant waren (Senkrechtparken), nicht mehr vorgesehen sind. Damit wurde ein erhebliches Verkehrsrisiko für die Kinder beseitigt.</p> <p>Ferner wird die geplante Errichtung eines ca. 25 m langen Gehwegabschnittes zwischen der Einmündung und der Einfahrt in die Tiefgarage die Sicherheit der Fußgänger erhöhen.</p> <p>Wenn es keinen Radweg gibt, haben die Radfahrer die Straße zu benutzen und sich entsprechend an die Verkehrsregeln halten. Auf einer Mischverkehrsfläche haben Radfahrer die gleichen Rechte wie Autofahrer und Fußgänger.</p> <p>Die Radfahrer sind auf einer Mischverkehrsfläche gleichberechtigte Verkehrsteilnehmer. Die Autofahrer haben auf die Radfahrer Rücksicht zu nehmen. Die Gemeinde vertritt den Standpunkt, dass die Umstellung, die sich für die Radfahrer ergeben wird, zumutbar ist.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Sie sind für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 nicht von Bedeutung.</p>

Stellungnahmen - Anregungen, Bedenken und Hinweise	Vorschlag für die gemeindliche Stellungnahme und für die Abwägung
<p>Bei der „Variante 4“ der Verkehrsplanung entstehen der Gemeinde Kosten, die bis heute noch nicht abgeschätzt werden konnten. Die von den Anwohnern gewünschte Zufahrt der Tiefgarage über die 'Hamburger Chaussee' würde der Gemeinde keine Kosten verursachen (siehe Antrag des Bürgerbegehrens). Warum sollen aus Steuergeldern Maßnahmen bezahlt werden, die von den Anwohnern abgelehnt werden und es außerdem eine bessere Möglichkeit gibt, ohne dass zusätzliche Kosten entstehen?</p> <p>Werden die Interessen des Investors höher bewertet als die Interessen der Bürger?</p> <ul style="list-style-type: none"> • Stellplätze <p>Es werden 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit zur Verfügung gestellt, 10 % zusätzlich als Besucherstellplätze. Wie viele PKWs sind im Durchschnitt in Molfsee pro Wohneinheit üblich? Für welche Zielgruppe werden dort Wohnungen entstehen? Ist es nicht wahrscheinlicher, dass pro Wohneinheit zwei Stellplätze notwendig sind? Da oberirdische Stellplätze nur begrenzt möglich sind, werden entsprechend mehr Plätze in der Tiefgarage notwendig sein und wiederum mehr Verkehr auf dem 'Eiderwiesenweg' verursachen, insbesondere wenn dort auch Büroflächen geplant sind (s.o.). Wo sollen Anwohner parken, die dort keinen Stellplatz gemietet haben? Wo sollen Besucher parken, wenn alle Besucherparkplätze belegt sind? (in Flintbek wird im Neubaugebiet ein Besucherstellplatz pro Wohneinheit geplant). Hinzukommt der Verkehr, der durch Parkplatzsuchende verursacht wird. Betroffen wären dann die Straßen 'Kolberg', 'Stuthagen', 'Tunnelstraße', 'Butterberg' und als Durchfahrtsstraße auch der 'Eiderwiesenweg'.</p>	<p>Die Gemeinde vertritt den Standpunkt, dass es für die verkehrliche Erschließung des geplanten Baugebietes besser ist, wenn die Zufahrt zur Tiefgarage über den 'Eiderwiesenweg' erfolgt. Wenn die Zufahrt zur Tiefgarage über die 'Hamburger Chaussee' erfolgen würde, könnte das Ein- und Ausfahren den Verkehrsfluss auf dieser örtlichen Hauptstraße stören bzw. das Ein- und Ausfahren könnte durch den Verkehr auf der 'Hamburger Chaussee' stark erschwert werden. Angesichts des Verkehrsaufkommens, das durch das Baugebiet verursacht wird (Quellverkehr), könnte es zeitweise sehr schwierig werden, insbesondere für Linksabbieger, von der Tiefgarage auf die 'Hamburger Chaussee' zu gelangen.</p> <p>Die Gemeinde kann nicht erkennen, dass die Anwohner durch die geplante Erschließung in unzumutbarer Weise beeinträchtigt werden. Die Gemeinde hält die Veränderungen, die sich für die Anwohner ergeben werden, für vertretbar.</p> <p>Es wird davon ausgegangen, dass ein hoher Anteil der Wohnungen von Einzelpersonen, Alleinerziehenden mit Kindern und Paaren im Seniorenalter bewohnt werden. Die vorgenannten Nutzer verfügen in der Regel nur über einen Pkw. Paare, die nicht im Seniorenalter sind, und Familien verfügen meistens über zwei Pkws. Deshalb erscheint ein Durchschnittswert von 1,5 Pkw je Wohneinheit realistisch. Es ist vorgesehen, dass alle Anwohner des geplanten Baugebietes ihre Pkws in diesem abstellen können. Da in dem Plangebiet Wohnungen geschaffen werden sollen, ist nicht davon auszugehen, dass umfangreiche Büroflächen entstehen werden. Die Gemeinde vertritt den Standpunkt, dass die vorgesehene Anzahl der Besucherstellplätze (10 % in Bezug auf die Anzahl der Wohneinheiten) ausreichend ist.</p>

Stellungnahmen - Anregungen, Bedenken und Hinweise	Vorschlag für die gemeindliche Stellungnahme und für die Abwägung
<ul style="list-style-type: none"> • Rückstau auf der 'Hamburger Chaussee' <p>Da bei einer Zufahrt der Tiefgarage über den 'Eiderwiesenweg' die Ampelanlage wesentlich häufiger aktiviert wird, wird sich der Verkehr, der sich zur Zeit vor dem Kreisel staut, in die Ortsmitte verlagern. Eine zügige Durchfahrt durch den Ort ist dann nicht mehr möglich. Alle Anwohner der 'Hamburger Chaussee' werden durch Verkehrslärm und Verschmutzung belästigt. Würde die Tiefgaragenzufahrt direkt auf die 'Hamburger Chaussee' geführt, könnten Rechtsabbieger (laut Verkehrsgutachter 80 %) sich im morgendlichen Berufsverkehr in den fließenden Verkehr einfädeln, ohne dass der gesamte Verkehr gestoppt würde, wie bei einer Ampelanlage. Im nachmittäglichen Berufsverkehr kann die mittlere Spur der 'Hamburger Chaussee' als Linksabbieger genutzt werden (wie bereits heute schon). Ein Linksabbiegen ist problemlos möglich, da das Verkehrsaufkommen nachmittags aus Richtung Flintbek/Neumünster gering ist.</p> <p>Der Bebauungsplan ermöglicht dem Investor eine deutliche Wertsteigerung seines Grundstückes zu Lasten der Anwohner und der Gemeinde. Der städtebauliche Vertrag sichert der Gemeinde noch nicht einmal eine Infrastrukturabgabe zu, mit der die Folgekosten wie zusätzliche Kita-Plätze gesichert werden. Forderungen einer „nachhaltigen, zukunftsweisenden und ökologischen Art (der Wärmeversorgung)“ sind vom Gesetzgeber über die EnEV (Energieeinsparverordnung) und GEG (Gebäudeenergiegesetz) geregelt, also vollkommen überflüssig.</p> <p>Strafgebühren für fehlende Stellplätze werden nicht erhoben, stattdessen werden Abweichungen der Stellplatzregelungen während der Bauzeit genehmigt. Da keine zeitliche Begrenzung der Bauzeit geregelt wird, kann diese sich über mehrere Jahre oder Jahrzehnte hinziehen mit der Folge, dass der gesamte Verkehr aus dem Bebauungsgebiet über den 'Eiderwiesenweg' abgeführt wird.</p> <p>Der Bebauungsplan ist nicht dem dörflichen Charakter der Gemeinde angepasst und wird das Erscheinungsbild der Gemeinde prägen. Die Attraktivität der Gemeinde Molfsee beruht auf ihrem Dorfcharakter - Wohnen im Grünen - und das trotz der Nähe zur Stadt Kiel. Der Bebauungsplan ermöglicht möglichst viele Wohn-</p>	<p>Die Gemeinde vertritt den Standpunkt, dass es für die verkehrliche Erschließung des geplanten Baugebietes besser ist, wenn die Zufahrt zur Tiefgarage über den 'Eiderwiesenweg' erfolgt. Wenn die Zufahrt zur Tiefgarage über die 'Hamburger Chaussee' erfolgen würde, könnte das Ein- und Ausfahren den Verkehrsfluss auf dieser örtlichen Hauptstraße stören bzw. das Ein- und Ausfahren könnte durch den Verkehr auf der 'Hamburger Chaussee' stark erschwert werden. Angesichts des Verkehrsaufkommens, das durch das Baugebiet verursacht wird (Quellverkehr), könnte es zeitweise sehr schwierig werden, insbesondere für Linksabbieger, von der Tiefgarage auf die 'Hamburger Chaussee' zu gelangen.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Es wird darauf hingewiesen, dass mit der Planung das städtebauliche Ziel verfolgt wird, Wohnraum in Form von Wohnungen zu schaffen. Es besteht in der Gemeinde eine hohe Nachfrage nach Wohnungen. Die Inhalte des städtebaulichen Vertrages werden zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger vereinbart.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass in der Zeit, in der noch nicht alle Mehrfamilienhäuser errichtet worden sind, durch das Baugebiet ein geringeres Verkehrsaufkommen verursacht werden wird als zu dem Zeitpunkt, an dem alle Wohneinheiten hergestellt worden sind und bewohnt werden.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es wird darauf hingewiesen, dass an der 'Hamburger Chaussee' kein dörflicher Charakter vorhanden ist. Die Gemeinde hält es deshalb für vertretbar, an der 'Hamburger Chaussee' eine verdichtete Bebauung</p>

Stellungnahmen - Anregungen, Bedenken und Hinweise	Vorschlag für die gemeindliche Stellungnahme und für die Abwägung
<p>flächen auf engem Raum, das entspricht mehr dem Anspruch städtischen Wohnens als eines Dorfes. Ist das das Ziel, das die Gemeinde und Gemeindevertreter langfristig für Molfsee verfolgen?</p>	<p>mit Mehrfamilienhäusern, die Gebäudehöhen zwischen 10,50 m (6 Gebäude) und 12,50 m (2 Gebäude) aufweisen können, zu ermöglichen.</p>

Stellungnahmen - Anregungen, Bedenken und Hinweise	Vorschlag für die gemeindliche Stellungnahme und für die Abwägung
P8	Privat 8 - Stellungnahme vom 09.05.2018
	<p>Bezugnehmend auf den am 3.4.2018 ausgelegten Bebauungsplan-Entwurf 2.Änderung Nr. 27 - östlich der Landstraße L 318 (Beschluss der Gemeindevertretung vom 22.03.2018) möchte ich nachfolgend Stellung nehmen und Einwände formulieren.</p> <p>Ich beziehe mich auf die vorliegende Begründung mit Stand 20.02.2018, so wie sie auf den Internet-Seiten der Gemeinde Molfsee augenblicklich hinterlegt ist.</p> <p><u>Investorenplanung/Nachverdichtung (Seite 4/5 der Begründung)</u></p> <p><u>Zitat Absatz 3 (Seite 4) der vorliegenden Begründung:</u></p> <p><i>„Anlass der Aufstellung ist es die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umnutzung der vorstehend beschriebenen Mischgebietsfläche zu schaffen. Nach den Plänen des Vorhabenträgers....sollen die Bestandsgebäude....durch Mehrfamilienhäuser und Geschosswohnungsbauten ersetzt werden.Mit der 2. Änderung ...soll daher die Möglichkeit geschaffen werden, eine Wohnbebauung im Sinne einer innerörtlichen Nachverdichtung zu ermöglichen...“</i></p> <p>Hierzu stelle ich fest, dass bereits bei der Erstellung des alten B-Plans Nr. 27 im Jahre 2003 eine nachbarschaftsverträgliche und wohnbauorientierte Verdichtung mit bis zu 44 Wohneinheiten (Absatz 7 alter B-Plan Nr. 27) in überwiegender Doppelhaus/ Einfamilienhaus-Bauweise ermöglicht wurde.</p> <p><u>Zitat alter B-Plan Nr. 27:</u> Im Norden des Geltungsbereiches (Teilgebiet 1) befinden sich zwei Bauunternehmer, die beide mittelfristig diesen Standort aufgeben werden, da den Betrieben hier keine Entwicklungsmöglichkeiten gegeben sind. Um hier die künftige bauliche Entwicklung steuern zu können, ist durch den Bebauungsplan Baurecht zu schaffen, um die Flächen einer standortverträglichen Neunutzung, insbesondere unter Berücksichtigung der störanfälligen Wohnnutzung in der Nachbarschaft, zuzuführen.</p> <p>Somit kann der einfache Satz: <i>„Es soll dem Investor ermöglicht werden...“</i> nicht als allgemeine Begründung dienen, denn dann müsste die Gemeinde Molfsee auch Privatpersonen Bebauungsplanänderungen zugestehen, und das tut sie i.d.R. nicht.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das Zitat wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Aussagen aus der Begründung des B-Planes Nr. 27 werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass die Formulierung "Es soll dem Investor ermöglicht werden..." vom Einwender konstruiert wurde und dass diese Formulierung nicht in der Begründung (Stand: 20.02.2018) zu finden ist. In</p>

Stellungnahmen - Anregungen, Bedenken und Hinweise	Vorschlag für die gemeindliche Stellungnahme und für die Abwägung
<p>Auch das Argument der Nachverdichtung kann an dieser Stelle nicht gültig sein, denn innerhalb der Gemeinde gibt es nach Erkenntnissen der Ortsentwicklungsplanung (Bericht Seite 36) 42 einzelne Flächen, auf denen bereits jetzt nach gültigem Baurecht gebaut werden könnte.</p> <p>Weiterhin „warten“ (... <i>könnten warten</i>) bis zu 275 potenzielle Hinterland-Flächen (laut Ortsentwicklungsplanung) auf ihre Freigabe in einem gültigen Bebauungsplan.</p> <p>Zusätzlich stellt die Planung am 'Osterberg' aktuell gerade wieder 16 neue Wohneinheiten zur Verfügung. Dazu kämen dann die 44 Wohneinheiten des alten B-Plans Nr. 27.</p>	<p>Kapitel 3 heißt es: "Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 soll daher die Möglichkeit geschaffen werden, eine Wohnbebauung im Sinne einer innerörtlichen Nachverdichtung zu ermöglichen, wie es in den Zielsetzungen der aktuellen Bauentwicklungspolitik gefordert wird" (vgl. Seite 5). Mit der Planung wird demnach das städtebauliche Ziel verfolgt, Wohnraum zu schaffen.</p> <p>Es wird weiterhin darauf hingewiesen, dass die Begründung zwischenzeitlich überarbeitet wurde (Stand: 11.09.2019). Es wird in der überarbeiteten Begründung sprachlich klarer herausgestellt, dass mit der Planung das städtebauliche Ziel verfolgt wird, Wohnraum in Form von Mehrfamilienhäusern (Geschosswohnungsbau) zu schaffen (vgl. Kapitel 1, Seite 4).</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, aber nicht geteilt. Es wird darauf hingewiesen, dass das Vorhandensein von Baulücken nicht bedeutet, dass diese für eine Bebauung zur Verfügung stehen. Es liegt grundsätzlich in der Entscheidung der Grundstückseigentümer, ob sie ihre Baulücken bebauen wollen bzw. verkaufen wollen, damit jemand anderes dort bauen kann.</p> <p>Ferner wird darauf hingewiesen, dass es sich bei der vorliegenden Planung um eine Nachverdichtung handelt. Durch die Umnutzung des bestehenden bebauten Grundstücks soll zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass die potentiellen Wohneinheiten der vorliegenden Planung in den 275 potentiellen Hinterland-Flächen enthalten sind (vgl. S. 36 des Ortsentwicklungskonzeptes).</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>

Stellungnahmen - Anregungen, Bedenken und Hinweise	Vorschlag für die gemeindliche Stellungnahme und für die Abwägung
<p>Mit all diesen Flächen besteht daher m.E. keine unmittelbare Notwendigkeit, einen bestehenden gültigen Bebauungsplan mit dem Argument der Verdichtung zu ändern, der bereits jetzt 44 neue Wohneinheiten zulässt.</p> <p>Im Gegenteil - viele Bürger/innen in Molfsee würden sich wohl eher wünschen, überhaupt ein altengerechtes und ebenerdiges Haus ohne Treppen auf Ihrem eigenen Grundstück bauen zu dürfen.</p> <p><u>Kap. 4.2 - Maß der baulichen Nutzung</u> (Seite 8 der Begründung)</p> <p>Die vorgegebenen Gebäudehöhenfestlegungen von 12,50 m und 10,50 m lassen drei bzw. rückwärtig zwei Vollgeschosse zu. Wie man gerade aktuell an der aktuellen Osterberg-Realisierung sehen kann, bedeutet dreigeschossig nicht unbedingt nur drei sich in die Umgebung anpassende Geschosse, sondern es lässt sich augenscheinlich über einen Flächenabschlag in der obersten Etage (Staffelgeschoss) eine ganze Etage mehr mit einem dann größeren Balkon/ Loggia bauen.</p> <p>Hierzu sei anzumerken, dass bereits der alte B-Plan Nr. 27 bis zu 12 m Höhe an der Vorderseite ermöglicht, nur im hinteren Bereich war in der Gemeinde Molfsee in den meisten B-Plänen eine festgelegte Bebauung mit <u>einem</u> Vollgeschoss (Höhe alt bspw. 8,50 m) festgeschrieben, i.d.R. zum Erhalt der Villenbauweise und zur Vorbeugung nachbarschaftlicher Konflikte.</p> <p>Leider konnte ich als formale Begründung für die Erhöhung der hinteren Bauten nur auf Seite 9 der Begründung den folgenden Satz entdecken:</p> <p><i>"Dies ist aus städtebaulicher Sicht und in Anlehnung an die umliegende nachbarschaftliche Bebauung wie o. e. vertretbar und entspricht einer Bebauungshöhe zeitgemäßer Geschosswohnungsbauten, wie sie die Planung anvisiert."</i></p> <p>Hier wird also eine Erweiterung der Geschosshöhen mit der eigentlichen Planung und einem zeitgemäßen städtebaulichen Geschosswohnungsbau begründet. Das erinnert stark an einen Regelkreis, bei dem das gewünschte Ausgangssignal (die Höhe) über ein Stellglied</p>	<p>Die Gemeinde stellt die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 auf, weil sie den Standort in besonderer Weise für die Schaffung von Mehrfamilienhäusern für geeignet hält. Außerdem ist zu bedenken, dass der geltende Bebauungsplan Nr. 27 in den zurückliegenden 15 Jahren nicht umgesetzt wurde.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Es fehlt ein Bezug zur vorliegenden Planung.</p> <p>Der Sachverhalt ist korrekt. Es sind teils zwei Vollgeschosse zuzüglich eines Staffelgeschosses und teils drei Vollgeschosse zuzüglich eines Staffelgeschosses zulässig.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Es wird darauf hingewiesen, dass mit der 2. Änderung das städtebauliche Ziel verfolgt wird, ein Baugebiet, das ausschließlich aus Mehrfamilienhäusern besteht, zu ermöglichen.</p> <p>Das Zitat wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass Wohnraum in Form von Mehrfamilienhäusern geschaffen werden soll. Aus städtebaulicher Sicht werden Gebäude mit zwei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss für vertretbar</p>

Stellungnahmen - Anregungen, Bedenken und Hinweise	Vorschlag für die gemeindliche Stellungnahme und für die Abwägung
<p>auf den Eingang (die Planung) zurückgekoppelt wird, also sich in diesem Fall eine Planung selbst begründet. Von 'nachbarschaftlich vertretbar' kann dann schon gar nicht die Rede sein. Auch städtebaulich lässt sich anzweifeln, ob eine kleine Gemeinde Molfsee mit unserem großen Nachbarn Kiel in Bezug auf Geschosshöhen mithalten muss.</p> <p><u>Kap. 5 - Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen</u> (Seite 12 der Begründung)</p> <p>Der Entwurf sagt auf Seite 12 aus, dass das vordere Baufeld sowohl tagsüber als auch nachts eine Überschreitung der zulässigen Lärmwerte ausweist und weist darauf hin, dass auf aktiven Lärmschutz verzichtet werden soll und nur bei geschlossenen Fenstern ein Schutz durch passiven Lärmschutz gewährleistet werden kann.</p> <p>Hierzu sei anzumerken, dass niemand genau weiß, ob und wie zukünftig aktiver Lärmschutz durch eine Gemeinde zu gewährleisten ist. Ggfs. würde dieser leicht fahrlässig formulierte Punkt später den Immobilienerwerbern Möglichkeiten geben, die Gemeinde Molfsee in die Verantwortung zu nehmen.</p> <p><u>Kap. 9 - Altlasten</u> (Seite 14 der Begründung)</p> <p>Es ist zu befürchten, dass auch hier, wie in Absatz 5, die Gemeinde in die Sanierung potentieller Altlasten eingebunden werden könnte. Es ist m.E. nicht zu akzeptieren, dass der Vorhabenträger nur die zuständige Stelle für Abfallwirtschaft und Bodenschutz informieren</p>	<p>gehalten. Die zulässige maximale Gebäudehöhe beträgt 10,50 m. Die Gemeinde hält es für vertretbar, dass in der Nachbarschaft zu einem Einfamilienhaus-Wohngebiet Gebäude errichtet werden können, die drei Geschosse aufweisen (zwei Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss) und eine Höhe von max. 10,50 m aufweisen dürfen. Die Abstandsflächen, die sich gemäß der Landesbauordnung ergeben und die in Relation zu der zulässigen Gebäudehöhe stehen, werden eingehalten.</p> <p>Der Sachverhalt ist korrekt.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass bei Verkehrslärm passive Lärmschutzmaßnahmen ausreichend sind. Die Lärmrichtwerte müssen im Gebäude bei geschlossenen Fenstern eingehalten werden. Durch die Festsetzungen wird bestimmt, dass an den Gebäuden Lärmschutzmaßnahmen durchzuführen sind. Hierfür ist der Bauherr verantwortlich. Da die Gemeinde nicht für die Ursache des Lärms - hier: Verkehrslärm - verantwortlich ist, kann sie nicht in eine Haftung genommen werden. Durch die Festsetzungen zum Lärm-schutz stellt die Gemeinde sicher, dass gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet sind.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass im September/2017 durch ein Fachbüro eine Altlasten-Untersuchung durchgeführt wurde. Hierbei wurde festgestellt, dass keine Altlast vorliegt.</p>

Stellungnahmen - Anregungen, Bedenken und Hinweise	Vorschlag für die gemeindliche Stellungnahme und für die Abwägung
<p>will. Warum wird nicht im Vorwege geklärt, wer das Risiko bei Altlasten trägt?</p> <p><u>Kap. 13 - Auswirkungen der Planungen</u> (Seite 15/16)</p> <p><u>Zitat:</u></p> <p>13. Auswirkungen der Planung</p> <p>"Bei der vorliegenden Planung sind keine negativen Auswirkungen auf das nachbarschaftliche Umfeld oder die umgebenden Ortsstrukturen zu erwarten. Tatsächlich handelt es sich bei der zugrunde liegenden Bauplanung vielmehr um eine sinnvolle Maßnahme der Nachverdichtung im Sinne der übergeordneten Zielsetzungen zur Wohnraumschaffung bzw. Wohnraumversorgung des Landes Schleswig-Holstein und des Bundes" (siehe Seite 15 der Begründung).</p> <p>"Durch die anvisierte Planung soll die Bau- und Gestaltungs-situation auf der gesamten Fläche geordnet und in Einklang mit zeitgemäßer Wohnarchitektur gebracht werden. Dem stetig wachsenden Druck auf dem Wohnungsmarkt, der auch in der Gemeinde Molfsee spürbar ist, soll hiermit Rechnung durch eine zukunftsorientierte und nachhaltige Wohnbebauung getragen werden" (siehe Seite 15f der Begründung).</p> <p>Diesem Absatz zum Ende der Begründung ist in den vorhergehenden Punkten bereits ausgiebig widersprochen worden. Beruhigende Sätze wie z.B. <i>„keine negativen Auswirkungen auf das nachbarschaftliche Umfeld, sinnvolle Maßnahme zur Nachverdichtung, geordnete Gesamtfäche“</i> wirken wie eine „Backpfeife“ bei den betroffenen Anwohnern und zeigen prinzipiell die Defizite dieser Planung auf. Hier wird eine massive Geschosswohnbebauung zementiert - die bereits nach dem alten B-Plan Nr. 27 geordnet möglich war - und dann den eingeschossigen Bungalows und Häusern direkt vor die Nase gesetzt, nur eben mit einer fast doppelten Anzahl an nochmals höheren Wohneinheiten als im alten B-Plan.</p>	<p>Ferner wird darauf hingewiesen, dass der Eigentümer eines Grundstücks für mögliche Altlasten haftet bzw. für die ordnungsgemäße Beseitigung der Altlasten verantwortlich ist.</p> <p>Das Zitat aus der Begründung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das Zitat aus der Begründung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, aber nicht geteilt. Die Gemeinde hält den Standort für die Errichtung von Mehrfamilienhäusern geeignet. Hierbei hält sie ein Nebeneinander eines Wohngebietes, das durch Einfamilienhäuser geprägt ist, und eines Wohngebietes, in dem Mehrfamilienhäuser mit Gebäudehöhen von max. 10,50 m im östlichen Bereich des Grundstücks und max. 12,50 m an der 'Hamburger Chaussee' zulässig sind, für vertretbar. Die Gemeinde kann nicht erkennen, dass die Anwohner des Einfamilienhaus-Wohngebietes durch die Planung in unzumutbarer Weise beeinträchtigt werden.</p>

Stellungnahmen - Anregungen, Bedenken und Hinweise	Vorschlag für die gemeindliche Stellungnahme und für die Abwägung
<p>Soziale Aspekte, bspw. kleinere Wohnungen für Feuerwehrangehörige, allgemein bezahlbarer Wohnraum für jüngere und ältere Mitbewohner /innen sowie in diesem Kontext zukünftige moderate bauliche Entwicklungen in der Gemeinde lassen sich nach dem Ende dieser Planung dann wohl als schwierig bezeichnen bzw. dürften gerade bei größeren Planungen mit Nachverdichtungsargumenten nicht mehr genehmigt werden.</p> <p>Hier ist also eindeutig die Gemeindevertretung als politischer Entscheidungsträger und Vertreter des Bürgerwillens gefragt. Dazu gehört m.E. auch eine ausgiebige öffentliche Behandlung der Bürger-Stellungnahmen und nicht nur die Bewertung der Einwände durch das Planungsbüro.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde teilt die Einschätzung des Einwenders nicht.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass die Gemeinde als Plangeberin dazu verpflichtet ist, die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.</p>

Stellungnahmen - Anregungen, Bedenken und Hinweise		Vorschlag für die gemeindliche Stellungnahme und für die Abwägung
P9	Privat 9	
P9.1	Stellungnahme vom 10.05.2018	
	<p>Wir sind erst vor wenigen Tagen über die geplante 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 informiert worden, hatten also nur wenig Gelegenheit, uns mit dem genannten Vorhaben zu befassen und bitten daher um Nachsicht für die späte Reaktion.</p> <p>Als Ergebnis unserer Beratung teilen wir ihnen mit, dass wir Widerspruch gegen die geplante 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 27 der Gemeinde Molfsee einlegen.</p> <p>Zur Begründung unseres Widerspruchs verweisen wir auf die Widerspruchstexte des Herrn X, Schreiben vom 8.5.2018 (siehe Stellungnahme 'Privat 4', P4.1), und Frau Y, Schreiben vom 6.5.2018 (siehe Stellungnahme 'Privat 3', P3.1). Beide Schriftsätze haben wir zu Ihrer Information diesem Schreiben beigelegt.</p> <p>Die in diesen erwähnten Schreiben aufgeführten Begründungen des Widerspruchs unterstützen wir inhaltlich in vollem Umfang.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass es nicht möglich ist, einen Widerspruch gegen den Planentwurf einzulegen. Nach § 3 Abs. 2 BauGB besteht ausschließlich die Möglichkeit, eine Stellungnahme abzugeben.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
P9.2	Stellungnahme vom 20.11.2019	
	<p>Ich unterstütze vollumfänglich die Einwände von Herrn X (siehe 'Privat 4', P4.2), die Ihnen vor kurzem eingereicht wurden, gegen die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 27 der Gemeinde Molfsee und bitte, sie im weiteren Ablauf der Beratungen zu berücksichtigen.</p> <p>Im Übrigen halte ich es für einen Skandal, wie von Teilen des Gemeinderats und Teilen der Verwaltung mit den teils sehr berechtigten Eingaben der Bürger, insbesondere im Zusammenhang mit dem oben erwähnten Verfahren, umgegangen wird.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

Stellungnahmen - Anregungen, Bedenken und Hinweise	Vorschlag für die gemeindliche Stellungnahme und für die Abwägung
P10	Privat 10 - Stellungnahme vom 10.05.2018
	<p>Wir sind als direkte Anwohner unmittelbar von der geplanten Änderung betroffen und legen hiermit Widerspruch gegen den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 für das Gebiet nördlich des „Eiderwiesenweges“, östlich der „Hamburger Chaussee“ und westlich der Bebauung der Straße „Stuthagen“ mit folgender Begründung ein:</p> <p>1. Das Bauvorhaben ist unserer Meinung nach völlig überdimensioniert, sowohl in der geplanten Höhe der Gebäude als auch in der Anzahl der Wohneinheiten.</p> <p>In dem Abschlussbericht des Ortsentwicklungskonzeptes Molfsee werden diverse Punkte genannt bzw. angeregt die dem o.a. Bauvorhaben widersprechen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Laut Prognose zum Wohnungsbedarf in Molfsee soll der jährliche Neubaubedarf bis 2020 jährlich bei ca. 22 WE, von 2020-2024 bei 9 WE/Jahr liegen und danach noch geringer ausfallen. <p>Der Anteil des Geschosswohnungsbaus soll dabei ca. 43% ausmachen, also knapp 10 WE in den Jahren 2018-2020, 4 WE/Jahr bis 2024. Mit den bereits aktuell durchgeführten Neubauten (z. B. Rammsee vor dem Osterberg 32 WE, Bauplatz ehemals Gerull usw.) ist der Bedarf bereits mehr als gedeckt.</p> <p>Zudem wäre der aktuelle Bebauungsplan Nr. 27 von 2003 aus dieser Sicht auch sinnvoller, da außer Geschossbauten auch Einzel-, Doppel- und/oder Reihenhäuser geplant waren.</p>
	<p>Es wird darauf hingewiesen, dass es nicht möglich ist, einen Widerspruch gegen den Planentwurf einzulegen. Nach § 3 Abs. 2 BauGB besteht ausschließlich die Möglichkeit, eine Stellungnahme abzugeben.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es handelt sich um eine Prognose, die im Auftrag des 'Ministeriums für Inneres und Bundesangelegenheiten' von der Fa. Empirica AG erarbeitet wurde. Die Gemeinde vertritt den Standpunkt, dass der tatsächliche Bedarf für die Gemeinde Molfsee größer sein wird als der Bedarf, der in der Prognose ermittelt wurde. Dies wird im Ortsentwicklungskonzept ausgesagt:</p> <p>"Auf Grund der Lagegunst der Gemeinde, der guten Verkehrsanbindung und Infrastruktur sowie auch vor dem Hintergrund der in den vergangenen Jahren erfolgten Entwicklung kann davon ausgegangen werden, dass die tatsächliche Nachfrage nach Wohnraum in Molfsee über dem für den Gesamttraum prognostizierten Bedarf liegt" (vgl. S. 24, Kap. 6.3).</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass die Gemeinde mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 ein anderes städtebauliches Ziel verfolgt als mit der Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplans Nr. 27. Mit der 2. Änderung soll der Bau von Mehrfamilienhäusern ermöglicht werden, damit Wohnungen geschaffen werden können. In der Gemeinde besteht ein Bedarf an Wohnraum in Form von Wohnungen.</p>

Stellungnahmen - Anregungen, Bedenken und Hinweise	Vorschlag für die gemeindliche Stellungnahme und für die Abwägung
<p>- Abschlussbericht, S.26: „Dieses ist das einzige ausgewiesene Mischgebiet in der Gemeinde und prägt durch seine Lage an der Durchgangsstraße 'Hamburger Chaussee' das Außenbild des Ortes.</p> <p>Ist es wirklich im Sinne Molfsees, so ein überdimensioniertes Baugebiet als „prägend“ für Molfsee zu betrachten? Warum findet sich kein Gewerbe? Wie ist versucht worden, dafür zu werben usw.?</p> <p>Hat man z.B. die ortsansässigen Firmen/ Betriebe (Friseur, Autowerkstätten, Pflegedienste usw.) nach Bedarf gefragt?</p> <p>- Abschlussbericht, S.37: Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger</p> <p>„Letztendlich entscheiden die Bewohner und Akteure von Molfsee durch ihr politisches und privates Handeln, welche Wege in Zukunft beschritten werden.“</p> <p>Eine frühzeitige Einbeziehung zumindest der anliegenden Bürger wäre wünschenswert und sinnvoll gewesen und hätte sicherlich im Vorfeld zu einem vernünftigen Konsens führen können.</p> <p>- Bei der Werkstatt vor Ort (Punkt 2.2-2.4) wird der Wunsch in Richtung kleinerer Läden (s.o. Gewerbeabfragen) und kleinerer bezahlbarer Wohneinheiten (attraktiv für jüngere Leute) ausgesprochen. Auch dies widerspricht der o.a. Änderung des B-Plans Nr. 27. Und wie wird sichergestellt, dass „bezahlbarer Wohnraum“ entsteht?</p> <p>Des Weiteren wird die Verbesserung der Straßenquerung, die Probleme 'Landstraße' und die Sicherheit (Ampel, mehr grün) angesprochen.</p>	<p>Das Zitat, das aus dem Abschlussbericht zum Ortsentwicklungskonzept (2017) stammt, wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Gemeinde hält den Standort dafür geeignet, um dort Wohnraum in Form von Mehrfamilienhäusern zu errichten. Es wird darauf hingewiesen, dass das Baukonzept des Bebauungsplanes Nr. 27 seit dem 30.09.2003, als der Bebauungsplan in Kraft trat, nicht umgesetzt wurde.</p> <p>Das Zitat aus dem Abschlussbericht wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es ist zu unterscheiden zwischen der Erstellung eines Ortsentwicklungskonzeptes und der Aufstellung eines Bebauungsplanes. Während bei der Erstellung eines Ortsentwicklungskonzeptes von den Bürgern Ideen und Wünsche geäußert werden können, geht es bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes um ein konkretes Planvorhaben. Die Gemeinde stellt die 2. Änderung des Bebauungsplanes auf der Grundlage ihrer Planungshoheit auf. Die Gemeinde ist die Plangeberin und kann die Inhalte der Planung festlegen. Die Einwohner haben die Möglichkeit, eine Stellungnahme abzugeben und in dieser Anregungen und Bedenken zu äußern.</p> <p>Die Aussage wird zur Kenntnis genommen.</p>

Stellungnahmen - Anregungen, Bedenken und Hinweise	Vorschlag für die gemeindliche Stellungnahme und für die Abwägung
<p>Die geplante Verkehrsführung über den 'Eiderwiesenweg' ohne Bürgersteig und nur teilweiser Verbreiterung wäre unzumutbar und gefährlich für Radfahrer und Fußgänger.</p> <p>Besonders betroffen wären auch die Schulkinder, die den Bus zum Besuch der Grundschule und den weiterführenden Schulen in Kiel, Flintbek und Bordesholm nutzen.</p> <p>2. Gebäudehöhe und Gebäudedichte</p> <p>Als Bewohner des Hauses X (Anmerkung: Straßenname und Hausnummer wurden entfernt) sind wir das zweite Grundstück hinter dem geplanten Neubau. Zusätzlich durch die Visualisierung (Luftballons) der möglichen Gebäudehöhe bei dem Ortstermin ist sicherlich nicht nur uns bewusst geworden, welche Dimensionen und welches Bild entstehen würde.</p> <p>Auch wenn ein Schattengutachten mit rechtlichen Vorgaben (30% usw.) das Ganze als rechtlich zulässig ansieht, müssten wir (und nicht nur wir) uns auf eine zumindest überwiegend schattige Terrasse und einen verschatteten Garten einstellen und würden auf „eine Mauer“ schauen. Als wir 1995 wegen der Kinder nach Molfsee gezogen sind, wäre es uns nie in den Sinn gekommen, dass in einer beschaulichen Einfamilien- und Doppelhaussiedlung so ein Bauvorhaben auch nur in Betracht gezogen werden könnte.</p> <p>3. Unterschriften der Anwohner</p> <p>Nachdem die geplante Änderung des B-Plans ausgehängt wurde (leider nur eine gute Woche bis Ende der Osterferien) haben mehrere andere Anlieger und wir unsere Nachbarn hierüber informiert und Unterschriften, gegen die o.a. Bebauungsplan-Änderung gesammelt. Ich und meine Nachbarin haben mit ca. 70 Haushalten gesprochen, von denen lediglich zwei nicht unterschrieben haben. Einige waren über die Presse bereits informiert, andere hatten noch nichts von der</p>	<p>Es wird darauf hingewiesen, dass lediglich die ersten ca. 40 m des 'Eiderwiesenweges' von dem erhöhten Verkehrsaufkommen, das durch das geplante Baugebiet verursacht werden wird, betroffen sind. In diesem Abschnitt soll auf einer Länge von ca. 25 m ein Gehweg angelegt werden. Dort, wo kein Gehweg angelegt wird, werden alle Verkehrsteilnehmer die Fahrbahn gleichberechtigt nutzen. Das bedeutet, dass die Autofahrer auf die Fußgänger Rücksicht zu nehmen haben.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das Plangebiet liegt südwestlich und westlich der beiden Grundstücke 'Stuthagen X' und 'Stuthagen Y'. Der Abstand zwischen dem Gebäude 'Stuthagen X' und den am nächsten gelegenen Baufenstern im Plangebiet beträgt 28 m und 30 m. Es sind in den beiden Baufenstern Gebäudehöhen von 10,50 m zulässig. Da das Gelände im Plangebiet ca. 2,00 m höher ist als das Grundstück 'Stuthagen X', ergibt sich eine schattenwirksame Höhe von 12,50 m. Aufgrund des Abstandes von mind. 28 m kann sich nur bei sehr niedrig stehender Sonne (d.h. in den Wintermonaten) eine zusätzliche Verschattung ergeben.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>

Stellungnahmen - Anregungen, Bedenken und Hinweise	Vorschlag für die gemeindliche Stellungnahme und für die Abwägung
<p>geplanten Änderung gehört. Kurz gesagt, waren die Reaktionen nicht selten Entsetzen über die Dimension des Projektes und/oder Ungläubigkeit, dass dies doch nur ein schlechter Scherz sein könne. Deutlich war auch zu erkennen, wie viele Bürger sich dabei von der Gemeinde übergangen fühlten (und nicht nur in diesem Falle, wie wir einigen Geschichten entnehmen konnten). Die Anzahl von insgesamt ca. 370 Unterschriften innerhalb von zwei Wochen ist eine klare Aussage der Bürger.</p> <p>Es wäre schön gewesen, die Bürger frühzeitig einzubeziehen. Vielleicht ist das ja für zukünftige Projekte eine Anregung.</p> <p>Aufgrund unserer vorstehenden Ausführungen bitten wir Sie, der B-Plan-Änderung nicht zuzustimmen und somit bei dem jetzt gültigen Bebauungsplan zu bleiben.</p>	<p>Die Aussage wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Gemeinde hat die Einwände der Einwender geprüft. Die Gemeinde kommt zu dem Ergebnis, dass die Einwender durch die Planung weder in ihren Rechten verletzt werden noch in unzumutbarer Weise beeinträchtigt werden.</p>

Stellungnahmen - Anregungen, Bedenken und Hinweise	Vorschlag für die gemeindliche Stellungnahme und für die Abwägung
P11	Privat 11 - Stellungnahme vom 18.11.2019
	<p>1. Geplante Änderung des Flächennutzungsplanes</p> <p>Im gültigen Flächennutzungsplan ist die Fläche an der 'Hamburger Chaussee' als gemischte Baufläche (M) ausgewiesen. Der dahinterliegende Grundstückteil ist Wohnbaufläche (W).</p> <p>Geplant ist, die gesamte Fläche bis an die 'Hamburger Chaussee' als Wohnbaufläche auszuweisen. Hiergegen werden Bedenken angemeldet.</p> <p>Die Belastung durch den Verkehr auf der 'Hamburger Chaussee' durch Verkehrslärm und Luftverpestung (Kohlendioxid und Stickstoffoxide) sind derart groß, dass sie aus gesundheitlichen Gründen den zukünftigen Bewohnern nicht zugemutet werden dürfen. Nicht nur an der gegenüberliegenden Straßenseite, sondern auch im weiteren Verlauf sind die Grundstücke an der 'Hamburger Chaussee' als gemischte Bauflächen ausgewiesen worden.</p> <p>2. Bebauungsplanänderung</p> <p>Für das betreffende Grundstück ist in dem noch gültigen Bebauungsplan eine zweigeschossige Bebauung im Mischgebiet an der 'Hamburger Chaussee' vorgesehen. Im rückwärtigen Teil sind eingeschossige Einfamilienhäuser bzw. Doppelhäuser geplant mit einer Stichstraße von der 'Hamburger Chaussee'. Diese Bebauung fügt sich in das städtebauliche Gesamtbild der Gemeinde Molfsee ein. Hiergegen gab es auch keine Einwendungen.</p> <p>Mit der Änderung ist jedoch jetzt vorgesehen, das gesamte Gebiet mit zwei- und dreigeschossigen massiven und klotzartigen Wohnhäusern zu bebauen. Diese massive Bebauung stört das städtebauliche Gesamtbild des Dorfes Molfsee.</p> <p>Der Sachverhalt ist korrekt.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, aber nicht geteilt. Es wird darauf hingewiesen, dass in der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 Festsetzungen zum Schutz vor Verkehrslärm getroffen werden. Durch die Vorgaben zu den zu verwendenden Bauteilen (Fassaden, Fenster) werden in den Gebäuden gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt.</p> <p>Ferner wird darauf hingewiesen, dass die Belastung der Luft mit Stickstoffoxiden nicht so hoch ist, als dass an der 'Hamburger Chaussee' nicht gewohnt werden könnte.</p> <p>Außerdem wird darauf hingewiesen, dass Kohlendioxid ein Gas ist, das ein natürlicher Bestandteil der Luft ist. Kohlendioxid ist nicht gesundheitsschädlich.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass die Gemeinde mit der Planung das städtebauliche Ziel verfolgt, Wohnraum in Form von Wohnungen zu schaffen. Hierzu soll der Bau von Mehrfamilien-</p>

Stellungnahmen - Anregungen, Bedenken und Hinweise	Vorschlag für die gemeindliche Stellungnahme und für die Abwägung
<p>Überbaubare Flächen zwischen 350 qm und 700 qm mit einer zwei- bis drei-geschossigen Bebauung sowie Gesamthöhen zwischen 10,50 m und 12,50 m sind nicht hinnehmbar.</p> <p>Außerdem soll die Anzahl der Wohneinheiten von ca. 45 auf ca. 75 erhöht werden. Diese Planung ist also grundsätzlich abzulehnen.</p> <p>3. Gutachten und Stellungnahmen</p> <p>Die angeführten Gutachten und Stellungnahmen wurden von den Investoren in Auftrag gegeben. Sie bedürfen dringend der wissenschaftlichen Überprüfung durch anerkannte, vereidigte und vor allem neutrale Gutachter.</p> <p>Zu den „verkehrlichen Stellungnahmen“ wird nachfolgend unter Pkt. 4 noch näher eingegangen.</p> <p>Auf eine Umweltprüfung kann nicht verzichtet werden. Die vorgenommenen Planänderungen sind derart gravierend, dass § 13a BauGB in diesem Fall nicht angewandt werden darf.</p>	<p>häusern ermöglicht werden. Die Gemeinde vertritt den Standpunkt, dass Gebäudehöhen von 10,50 m (6 Gebäude, im mittleren und östlichen Bereich des Plangebietes) und 12,50 m (2 Gebäude, an der 'Hamburger Chaussee') an diesem Standort für das Ortsbild verträglich sind.</p> <p>Wie bereits oben dargelegt wurde, sollen Mehrfamilienhäuser errichtet werden. Es geht darum, Wohnraum zu schaffen. Es besteht in der Region eine große Nachfrage nach Wohnraum. Gemäß Landesentwicklungsplan gehört die Gemeinde Molfsee zu den 'Schwerpunkten für den Wohnungsbau'. "Die Schwerpunkte für den Wohnungsbau haben eine besondere Verantwortung für die Deckung des regionalen Wohnungsbedarfs und sollen eine Entwicklung über den örtlichen Bedarf hinaus ermöglichen" (LEP 2010, S. 45).</p> <p>Die Gemeinde geht davon aus, dass im Plangebiet ca. 60 - 65 Wohnungen entstehen können. Dies entspricht der städtebaulichen Zielsetzung, Wohnraum in Form von Wohnungen zu schaffen. Die Gemeinde hält es für angemessen, dass an dem Standort ca. 60 - 65 Wohnungen entstehen können.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, aber nicht geteilt. Die Gutachten wurden von fachlich anerkannten Gutachtern erstellt. Die Gemeinde sieht keinen Anlass dafür, die Aussagen der Gutachten anzuzweifeln.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, aber nicht geteilt. Die Auswirkungen, die sich durch das Vorhaben für Natur und Umwelt ergeben, sind geringfügig. Es handelt sich bei dem Grundstück um eine</p>

Stellungnahmen - Anregungen, Bedenken und Hinweise	Vorschlag für die gemeindliche Stellungnahme und für die Abwägung
<p>Auf dem Baugrundstück war ein Bauunternehmen. Der Boden ist mit Treibstoff und Schmieröl belastet. Es darf davon ausgegangen werden, dass der Boden tiefer verseucht ist als die notwendige Ausschachtung für die Tiefgarage und die Kellergeschosse. Der Boden muss als Sondermüll entsorgt werden.</p> <p>4. Verkehrsregelung</p> <p>Wie hinreichend bekannt ist, war die 'Hamburger Chaussee' in Molfsee früher die Bundesstraße B 4. Nach dem Bau der Autobahn A 215 wurde diese zur Landesstraße L 318 herabgestuft, weil angeblich durch die parallel verlaufende Autobahn nicht mehr so viel Verkehr durch das Dorf Molfsee fließen würde. In Wirklichkeit wollte das Bundesverkehrsministerium die Straße wegen der Kosten abgeben und hat sie herabgestuft und dem Land Schleswig-Holstein überlassen.</p> <p>Tatsache ist, dass durch die Herabstufung von der Bundesstraße zur Landesstraße der Verkehr nicht abgenommen hat. Der betreffende Autobahn-Abschnitt ist andauernd überlastet oder wird repariert, so dass hier Verkehrsstau entsteht.</p> <p>Auch ist es ein Umweg, wenn man von Kiel nach Bordesholm fahren will. Hinzu kommt noch, dass der allgemeine Verkehr im Laufe der Jahre enorm zugenommen hat.</p> <p>Die „verkehrliche Stellungnahme“ wurde vom Investor in Auftrag gegeben.</p> <p>Die geplante Erschließung über den engen 'Eiderwiesenweg' ist vollkommen unmöglich. Er ist schon jetzt für den Anliegerverkehr zu schmal. Außerdem wird er von vielen Fußgängern benutzt, die noch nicht einmal auf einen Bürgersteig ausweichen könnten. Diese Planung ist also grundsätzlich abzulehnen.</p>	<p>Siedlungsfläche, die einen hohen Versiegelungsgrad aufweist. Da die Voraussetzungen, die für die Anwendung von § 13a BauGB gelten, erfüllt sind, liegt es in der Entscheidung der Gemeinde, ob sie dieses Verfahren anwendet.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass durch ein Fachbüro eine Altlasten-Untersuchung durchgeführt wurde. Eine Belastung des Bodens mit Schadstoffen wurde nicht festgestellt.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Aussage wird zur Kenntnis genommen. Es wird darauf hingewiesen, dass das beauftragte Büro fachlich anerkannt ist und einen guten Ruf genießt.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es wird darauf hingewiesen, dass sich lediglich auf den ersten 40 m des 'Eiderwiesenweges', d.h. von der Einmündung bis zur Einfahrt in die geplante Tiefgarage, das Verkehrsaufkommen erhöhen wird. In diesem Abschnitt ist ein Begegnungsverkehr von zwei Fahrzeugen möglich.</p>

Stellungnahmen - Anregungen, Bedenken und Hinweise	Vorschlag für die gemeindliche Stellungnahme und für die Abwägung
<p>Eine Erschließung des Baugebietes kann nur über die 'Hamburger Chaussee' erfolgen und möglichst weit weg von der Straßenkreuzung in Richtung Kiel. Hier muss auch eine Linksabbiegespur eingerichtet werden, damit die Bewohner des Baugebietes mit ihren Fahrzeugen bei der Ampelphase 'Rot' im Ortsmittelpunkt in das Baugebiet hineinfahren können.</p> <p>Das Dorf Molfsee hat keinen Bahnanschluss und schlechte Busanbindungen. Deshalb sind die Bewohner auf die Benutzung des eigenen Pkws angewiesen.</p> <p>In dem Baugebiet sollen bis zu 75 Wohneinheiten entstehen. Pro Wohnung müssen zwei Fahrzeuge in Ansatz gebracht werden. Dies ergibt 150 Fahrzeuge. Hinzu kommen noch 30 Stellplätze für Besucher. Dies ergibt ein Verkehrsaufkommen von 180 bis 200 Pkws allein für diese Wohnanlage.</p> <p>Deshalb kann auf keinen Fall die Erschließung über den engen 'Eiderwiesenweg' erfolgen und erst recht nicht über die Straßenkreuzung im Ortsmittelpunkt. In diesem Kreuzungsbereich besteht schon jetzt nicht nur morgens und abends ein großer Verkehrsstau, sondern auch zu anderen Tageszeiten.</p>	<p>Auf einer Länge von ca. 25 m wird ein separater Gehweg angelegt werden.</p> <p>Die Gemeinde vertritt den Standpunkt, dass es für die verkehrliche Erschließung des geplanten Baugebietes besser ist, wenn die Zufahrt zur Tiefgarage über den 'Eiderwiesenweg' erfolgt. Wenn die Zufahrt zur Tiefgarage über die 'Hamburger Chaussee' erfolgen würde, könnte das Ein- und Ausfahren den Verkehrsfluss auf dieser örtlichen Hauptstraße stören bzw. das Ein- und Ausfahren könnte durch den Verkehr auf der 'Hamburger Chaussee' stark erschwert werden. Angesichts des Verkehrsaufkommens, das durch das Baugebiet verursacht wird (Quellverkehr) könnte es zeitweise sehr schwierig werden, insbesondere für Linksabbieger, von der Tiefgarage auf die 'Hamburger Chaussee' zu gelangen.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Gemeinde geht davon aus, dass im Plangebiet 60 - 65 Wohnungen entstehen können. Die Gemeinde hält den Ansatz von durchschnittlich 1,5 Autos pro Wohneinheit für realistisch. Es wird davon ausgegangen, dass ein hoher Anteil der Wohnungen von Einzelpersonen, Alleinerziehenden mit Kindern und Paaren im Seniorenalter bewohnt werden wird. Die vorgenannten Nutzer verfügen in der Regel nur über einen Pkw. Paare, die nicht im Seniorenalter sind, und Familien verfügen meistens über zwei Pkws. Deshalb erscheint ein Durchschnittswert von 1,5 Pkw je Wohneinheit realistisch.</p> <p>Es wurde eine verkehrliche Untersuchung durchgeführt. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass der Knotenpunkt den zusätzlichen Verkehr bewältigen kann. Die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes wird die Qualitätsstufe 'D' aufweisen. Diese Qualitätsstufe ist für den Knotenpunkt angemessen.</p>

Stellungnahmen - Anregungen, Bedenken und Hinweise	Vorschlag für die gemeindliche Stellungnahme und für die Abwägung
<p>Durch den wartenden Verkehr werden sehr viel Kohlendioxid und Stickoxide erzeugt. Bei der Hauptwindrichtung aus West-Süddwest wird diese Luftverpestung zum größten Teil das geplante Baugebiet betreffen.</p> <p>Die Wohnqualität wird enorm sinken. Die Krankheitsfälle werden wegen der Luftverschmutzung und auch wegen der Lärmbelästigung steigen.</p> <p>5. Städtebaulicher Vertrag gem. § 11 BauBG</p> <p>Die Investoren haben sich von Anfang an verpflichtet, sämtliche Kosten zu übernehmen, die durch die Änderung des Bebauungsplanes entstehen (Beschlussvorlage vom 25.06.2017).</p> <p>Jedoch wird in dem o.a. Vertrag in gravierender Weise hiervon abgewichen.</p> <p>Die Gemeinde Molfsee verpflichtet sich, enorme Kosten zu übernehmen, die nur den Investoren nutzen und für diese enorme Wertsteigerungen bedeuten. Diese Kosten müssen alle Bürger der Gemeinde aufbringen. Es ist den Bürgern schwer zu vermitteln, dass sie die Wertsteigerungen der Investoren finanzieren sollen. Deshalb muss, wie am Anfang vereinbart, im städtebaulichen Vertrag geregelt werden, dass die Gemeinde keinerlei Kosten übernimmt.</p> <p>6. Infrastruktur-Abgaben</p> <p>In dem vorgenannten städtebaulichen Vertrag fehlt eine Regelung für die Infrastruktur-Abgaben der Investoren. Infrastruktur-Abgaben müssen in jedem Fall von den Investoren bezahlt werden, da sie funktionsbedingt sind und nur den Investoren nutzen. Richtwerte hierfür gibt es nicht. Die Höhe der Abgaben muss zwischen der Gemeinde und den Investoren vereinbart werden.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde teilt die Einschätzung des Einwenders nicht.</p> <p>Bei dieser Aussage handelt es sich um eine Meinungsäußerung. Die Gemeinde teilt diese Auffassung nicht.</p> <p>Es wurde mit den Vorhabenträgern vereinbart, dass sie die Kosten übernehmen, die mit der Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 anfallen. Hierzu zählen in erster Linie die Planungskosten, die Kosten für die Vermessung und die Kosten für die erforderlichen Gutachten. Die Vorhabenträger haben eine Kostenübernahmeerklärung unterzeichnet.</p> <p>Die Aussage wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der städtebauliche Vertrag ist von der Kostenübernahmeerklärung zu unterscheiden. In einem städtebaulichen Vertrag können zusätzliche Vereinbarungen hinsichtlich der Übernahme von Baukosten, die öffentliche Anlagen betreffen (z.B. für den Umbau des Einmündungsbereiches des 'Eiderwiesenweges') getroffen werden. Die Gemeinde entscheidet darüber, welche Vereinbarungen sie mit den Vorhabenträgern in einem städtebaulichen Vertrag treffen möchte.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es wird darauf hingewiesen, dass es im Interesse der Gemeinde liegt, dass Wohnraum geschaffen wird. Die Gemeinde kann mit dem Vorhabenträger eine Vereinbarung treffen, dass dieser Infrastrukturabgaben an die Gemeinde zu leisten hat (z.B. für die Erweiterung der Kindertagesstätte, wenn davon auszugehen ist, dass eine Erweiterung der Kindertagesstätte aufgrund des Baugebietes erforderlich werden wird). Es wird darauf hingewiesen,</p>

Stellungnahmen - Anregungen, Bedenken und Hinweise	Vorschlag für die gemeindliche Stellungnahme und für die Abwägung
<p>Bei ca. 75 Wohneinheiten ist es erforderlich, dass die zusätzlichen Kosten, die für den Kindergarten und auch für die Schulen entstehen, von den Investoren bezahlt werden. Hier hilft keine komplizierte Vorausberechnung. Die Kosten können nur geschätzt werden aufgrund von statistischen Mittelwerten. Es wird empfohlen, pro Wohneinheit eine Pauschale zu vereinbaren.</p> <p>Alle Änderungen, die für die Erschließung des Wohngebietes erforderlich sind, müssen von den Investoren bezahlt werden. Hier geht es in der Hauptsache um Änderungen beim Straßenanschluss (Linksabbiegespur) und Vergrößerung der Kanalleitungen. Die Investoren müssen sich verpflichten, alle anfallenden Kosten hierfür zu übernehmen.</p> <p>Die Gemeinde betreibt ein öffentliches Kanalnetz und ist Straßenbaulastträger für die Gemeindestraßen, von denen aus das Baugebiet erschlossen werden soll. Zur Abgeltung der seitens der Gemeinde erbrachten Vorausleistungen muss der Erschließungsträger eine einmalige Kostenpauschale bezahlen, die zwischen der Gemeinde und den Investoren zu vereinbaren ist.</p> <p>Es ist unmöglich, dass in einem städtebaulichen Vertrag keine Infrastruktur-Abgabe vereinbart wird. Die Gemeinde kann die Mehrkosten für die Erschließung des Baugebietes nicht übernehmen, da diese dann der Allgemeinheit auferlegt werden müssten. Der Steuerzahler (Bürger) darf</p>	<p>dass es in der Entscheidung der Gemeinde liegt, ob sie von dem Vorhabenträger Infrastrukturabgaben fordert.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Wie bereits oben dargelegt wurde, können ca. 60 - 65 Wohneinheiten entstehen. Es liegt in der Entscheidung der Gemeinde, ob sie eine Infrastrukturabgabe für den Kindergarten oder für die Schule für angebracht hält. Bei der Entscheidung ist zu berücksichtigen, ob davon auszugehen ist, dass der Kindergarten oder die Schule aufgrund des Bevölkerungszuwachses, der durch das geplante Baugebiet verursacht werden wird, erweitert werden muss.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es wird darauf hingewiesen, dass die Gemeinde darüber zu entscheiden hat, welche Kostenübernahmen sie von dem Vorhabenträger verlangt.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass die Gemeinde von dem Vorhabenträger eine Kostenübernahme verlangen kann, wenn im Zusammenhang mit dem geplanten Baugebiet Baumaßnahmen an der öffentlichen Straße oder am öffentlichen Kanalnetz erforderlich werden. Zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger wird ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen werden, in dem Kostenübernahmen geregelt werden können.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass sowohl die Gemeindestraße als auch das Kanalnetz von allen Bürgern genutzt werden dürfen, ohne dass diese hierfür eine Kostenpauschale für die von der Gemeinde erbrachten Vorausleistungen entrichten müssen bzw. entrichtet werden müssten.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Es handelt sich hierbei um eine Meinungsäußerung.</p>

Stellungnahmen - Anregungen, Bedenken und Hinweise	Vorschlag für die gemeindliche Stellungnahme und für die Abwägung
<p>nicht die Wertsteigerungen der Investoren finanzieren.</p> <p>7. Schlussbemerkungen:</p> <p>Beide Investoren wohnen im Dorf Molfsee, zahlen jedoch an die Gemeinde keine Gewerbesteuer, da ihre Betriebe außerhalb der Gemeinde liegen.</p> <p>Warum muten sie ihren Mitbürgern zu, durch eine massive, hohe und klotzartige Bebauung („Manhattan“) das dörfliche Gesamtbild zu zerstören und durch die geplante Verkehrsanbindung im Kreuzungsbereich dafür zu sorgen, dass durch Verkehrsstau entstehende Lärm- und Schadstoffbelastungen ein „gesundes Wohnen“ unmöglich gemacht wird?</p> <p>Warum setzt sich die Gemeindeverwaltung und auch der größte Teil der Gemeindevertretung dafür ein, die geplante Bebauungsplan-Änderung mit allen Mitteln zu fördern, obwohl die überwiegende Mehrheit der Bewohner des Dorfes Molfsee sich gegen diese massive Bebauung und Verschandelung des Ortsbildes ausgesprochen hat?</p>	<p>Die Aussage wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, aber nicht geteilt. Die Gemeinde hält den Standort dafür geeignet, um dort sieben bis acht Mehrfamilienhäuser mit den festgesetzten Höchstmaßen zu errichten. Die Gemeinde vertritt den Standpunkt, dass die zulässigen Gebäudetypen (in Hinblick auf die zulässige Höhe, Grundfläche und Kubatur) nicht dazu führen werden, dass das Ortsbild des Dorfes zerstört wird.</p> <p>Es ist nicht davon auszugehen, dass es im Tagesverlauf zu längeren Phasen der Staubildung an der Kreuzung kommen wird.</p> <p>Die Gemeinde teilt nicht die Einschätzung, dass die überwiegende Mehrheit der Bewohner gegen die geplante Bebauung ist.</p>

Stellungnahmen - Anregungen, Bedenken und Hinweise		Vorschlag für die gemeindliche Stellungnahme und für die Abwägung
P12	Privat 12 - Stellungnahme vom 19.11.2019	
	<p>Wir sind als direkte Anwohner unmittelbar von der geplanten Änderung betroffen und nehmen wie folgt Stellung zu der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 (östlich der Landesstraße L 318) der Gemeinde Molfsee:</p> <p>Am 08.05.18 hatten wir bereits eine Stellungnahme zu der damaligen Auslegung eingereicht, aber bis heute leider keine Rückmeldung erhalten.</p> <p>Die Bürgerversammlung, die diversen Runden Tische, die Eingaben zur Auslegung und 477 Unterschriften des Bürger-begehrens von Bürgerinnen und Bürgern der Gemeinde Molfsee haben leider zu keinem Einlenken und Umdenken in den wesentlichen Punkten geführt.</p> <p>Begründung:</p> <p>1. Das Bauvorhaben ist unserer Meinung nach völlig überdimensioniert, sowohl in der geplanten Höhe als auch in der Anzahl der Wohneinheiten.</p>	<p>Es wird darauf hingewiesen, dass die Planung nach der letzten Auslegung überarbeitet wurde, so dass eine erneute Auslegung erfolgte. Die Gemeinde hat die Belange, die in der Stellungnahme vom 08.05.2018 vorgebracht wurden, geprüft. Das Ergebnis der Abwägung wird den Einwendern nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens zugesandt werden.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde vertritt den Standpunkt, dass eine Gebäudehöhe von 10,50 m, die für sechs Bauflächen gilt, für den Standort angemessen ist. Wenn man bedenkt, dass ein Einfamilienhaus, das heutzutage neu gebaut wird, in der Regel eine Höhe von ca. 9,00 m aufweist, erscheint es nicht unverhältnismäßig, wenn ein Mehrfamilienhaus eine Höhe von 10,50 m aufweist und damit lediglich 1,50 m höher ist als ein modernes Einfamilienhaus. An der 'Hamburger Chaussee' darf in einem Baufeld ein Mehrfamilienhaus mit einer Höhe von max. 12,50 m errichtet werden. Da an der 'Hamburger Chaussee' bereits heute Gebäude mit ähnlichen Gebäudehöhen bestehen, hält die Gemeinde auch diese Gebäudehöhe für angemessen.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass die Gemeinde eine Anzahl von 60 - 65 Wohneinheiten an diesem Standort für angemessen hält.</p>

Stellungnahmen - Anregungen, Bedenken und Hinweise	Vorschlag für die gemeindliche Stellungnahme und für die Abwägung
<p>Laut Prognose zum Wohnungsbedarf in Molfsee soll der jährliche Neubaubedarf bis 2020 jährlich bei ca. 22 WE, von 2020-2024 bei 9 WE/Jahr liegen und danach noch geringer ausfallen. Der Anteil des Geschosswohnungsbaus soll dabei ca. 43 % ausmachen, also knapp 10 WE in den Jahren 2018-2020, 4 WE/Jahr bis 2024. Mit den bereits aktuell durchgeführten Neubauten (z.B. Rammsee vor dem 'Osterberg' 32 WE, Bauplatz ehemals Gerull usw.) ist der Bedarf bereits mehr als abgedeckt.</p> <p>Zudem wäre der aktuelle Bebauungsplan Nr. 27 von 2003 aus dieser Sicht auch sinnvoller, da außer Geschossbauten auch Einzel-, Doppel und/oder Reihenhäuser geplant waren.</p>	<p>Es handelt sich um eine Prognose, die im Auftrag des 'Ministeriums für Inneres und Bundesangelegenheiten' von der Fa. Empirica AG erarbeitet wurde. Die Gemeinde vertritt den Standpunkt, dass der tatsächliche Bedarf für die Gemeinde Molfsee größer sein wird als der Bedarf, der in der Prognose ermittelt wurde. Dies wird im Ortsentwicklungskonzept ausgesagt:</p> <p>"Auf Grund der Lagegunst der Gemeinde, der guten Verkehrs- anbindung und Infrastruktur sowie auch vor dem Hintergrund der in den vergangenen Jahren erfolgten Ent- wicklung kann davon ausgegangen werden, dass die tatsächliche Nach- frage nach Wohnraum in Molfsee über dem für den Gesamttraum prognosti- zierten Bedarf liegt" (vgl. S. 24, Kap. 6.3).</p> <p>Es wird weiterhin darauf hingewiesen, dass die Gemeinde Molfsee gemäß dem Landesentwicklungsplan ein 'Schwerpunkt für den Wohnungsbau' ist. Als solcher Schwerpunkt hat die Gemeinde "eine besondere Verant- wortung für die Deckung des regio- nalen Wohnungsbedarfes" und soll "eine Entwicklung über den örtlichen Bedarf hinaus ermöglichen" (LEP 2020, Seite 45). In Kiel und im Kieler Umland besteht eine große Nachfrage nach Wohnungen. Die Gemeinde Molfsee ist eine Nachbargemeinde zur Stadt Kiel.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass die Gemeinde mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 ein anderes städtebauliches Ziel verfolgt als mit der Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplans Nr. 27. Mit der 2. Änderung soll der Bau von Mehr- familienhäusern ermöglicht werden, damit Wohnungen geschaffen werden können. In der Gemeinde besteht ein Bedarf an Wohnraum in Form von Wohnungen.</p>

Stellungnahmen - Anregungen, Bedenken und Hinweise	Vorschlag für die gemeindliche Stellungnahme und für die Abwägung
<p>Abschlussbericht, S. 26:</p> <p>„Dieses ist das einzige ausgewiesene Mischgebiet in der Gemeinde und prägt durch seine Lage an der Durchgangsstraße 'Hamburger Chaussee' das Außenbild des Ortsteils.“</p> <p>Ist es wirklich im Sinne Molfsees so ein überdimensioniertes Baugebiet als „prägend“ für Molfsee zu betrachten? Warum findet sich kein Gewerbe? Wie ist versucht worden, dafür zu werben?</p> <p>Hat man z.B. die ortsansässigen Firmen / Betriebe (Friseur, Autowerkstätten, Pflegedienste usw.) nach Bedarf gefragt?</p> <p>Abschlussbericht, Kap. 8 'Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger', S. 37:</p> <p>„Letztendlich entscheiden die Bewohner und Akteure von Molfsee durch ihr politisches und privates Handeln, welche Wege in Zukunft beschritten werden.“</p> <p>Eine frühzeitige Einbeziehung zumindest der anliegenden Bürger wäre wünschenswert und sinnvoll gewesen und hätte sicherlich im Vorfeld zu einem vernünftigen Konsens führen können.</p> <p>Bei der Werkstatt vor Ort (Punkt 2.2 - 2.4) wird der Wunsch in Richtung kleinerer Läden (s.o. Gewerbeabfragen) und kleinerer bezahlbarer Wohneinheiten (attraktiv für jüngere Leute) ausgesprochen. Auch dies widerspricht der 2. Änderung des B-Plans Nr. 27. Und wie wird sichergestellt, dass „bezahlbarer Wohnraum“ entsteht?</p> <p>Des Weiteren wird die Verbesserung der Straßenquerung, die Probleme in Bezug auf die Landesstraße und die Sicherheit (Ampel, mehr grüne Phasen) angesprochen.</p>	<p>Das Zitat, das aus dem Abschlussbericht zum Ortsentwicklungskonzept (2017) stammt, wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Gemeinde hält den Standort dafür geeignet, um dort Wohnraum in Form von Mehrfamilienhäusern zu errichten. Es wird darauf hingewiesen, dass das Bebauungskonzept des Bebauungsplanes Nr. 27 seit dem 30.09.2003, als der Bebauungsplan in Kraft trat, nicht umgesetzt wurde.</p> <p>Das Zitat aus dem Abschlussbericht wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es ist zu unterscheiden zwischen der Erstellung eines Ortsentwicklungskonzeptes und der Aufstellung eines Bebauungsplanes. Während bei der Erstellung eines Ortsentwicklungskonzeptes von den Bürgern Ideen und Wünsche geäußert werden können, geht es bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes um ein konkretes Planvorhaben. Die Gemeinde stellt die 2. Änderung des Bebauungsplanes auf der Grundlage ihrer Planungshoheit auf. Die Gemeinde ist die Plangeberin und kann die Inhalte der Planung festlegen. Die Einwohner haben die Möglichkeit, eine Stellungnahme abzugeben und in dieser Anregungen und Bedenken zu äußern.</p> <p>Die Aussage wird zur Kenntnis genommen.</p>

Stellungnahmen - Anregungen, Bedenken und Hinweise	Vorschlag für die gemeindliche Stellungnahme und für die Abwägung
<p>Die geplante Verkehrsführung über den 'Eiderwiesenweg' ohne Bürgersteig und nur teilweiser Verbreiterung wäre unzumutbar und gefährlich für Radfahrer und Fußgänger.</p> <p>Besonders betroffen wären auch die Schulkinder, die den Bus zum Besuch der Grundschule und den weiterführenden Schulen in Kiel, Flintbek und Bordesholm nutzen.</p> <p>2. Gebäudehöhe und Gebäudedichte</p> <p>Als Bewohner der Häuser 'Stuthagen X' und 'Stuthagen Y' sind wir das zweite und dritte Grundstück hinter dem geplanten Neubau. Zusätzlich durch die Visualisierung (Luftballons) der möglichen Gebäudehöhe bei dem Ortstermin ist sicherlich nicht nur uns bewusst geworden, welche Dimensionen und welches Bild entstehen würde.</p> <p>Auch wenn ein Schattengutachten mit rechtlichen Vorgaben (30 % usw.) das Ganze als rechtlich zulässig ansieht, müssten wir (und nicht nur wir) uns auf eine zumindest überwiegende schattige Terrasse und einen verschatteten Garten einstellen und würden auf „eine Mauer“ schauen. Als wir 1995 wegen der Kinder nach Molfsee gezogen sind bzw. als wir das Haus gebaut haben, wäre es uns nie in den Sinn gekommen, dass in so einer beschaulichen Einfamilien-/Doppelhaussiedlung so ein Bauvorhaben auch nur in Betracht gezogen werden könnte.</p> <p>Auch ein mehrmals angeforderter 3D-Plan zur Veranschaulichung ist bis heute nicht erstellt worden.</p> <p>Ein Erweitern eines Hausabstandes auf 8,00 m wurde kurz danach wegen des Überstandes von Balkonen/Loggien wieder um 2,50 m reduziert.</p>	<p>Es wird darauf hingewiesen, dass lediglich die ersten ca. 40 m des 'Eiderwiesenweges' von dem erhöhten Verkehrsaufkommen, das durch das geplante Baugebiet verursacht werden wird, betroffen sind. In diesem Abschnitt soll auf einer Länge von ca. 25 m ein Gehweg angelegt werden. Dort, wo kein Gehweg angelegt wird, werden alle Verkehrsteilnehmer die Fahrbahn gleichberechtigt nutzen. Das bedeutet, dass die Autofahrer auf die Fußgänger Rücksicht zu nehmen haben.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das Plangebiet liegt südwestlich und westlich der beiden Grundstücke 'Stuthagen X' und 'Stuthagen Y'. Der Abstand zwischen dem Gebäude 'Stuthagen X' und den am nächsten gelegenen Baufenstern im Plangebiet beträgt 28 m und 30 m. Es sind in den beiden Baufenstern Gebäudehöhen von 10,50 m zulässig. Da das Gelände im Plangebiet ca. 2,00 m höher ist als das Grundstück 'Stuthagen X', ergibt sich eine schattenwirksame Höhe von 12,50 m. Aufgrund des Abstandes von mind. 28 m kann sich nur bei sehr niedrig stehender Sonne (d.h. in den Wintermonaten) eine zusätzliche Verschattung ergeben.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass zwischenzeitlich eine 3D-Visualisierung erarbeitet wurde. Die 3D-Visualisierung liegt der Gemeinde somit nunmehr vor.</p> <p>Der Abstand von 8,00 m gilt für die Fassade. Je Wohnung darf auf einer Länge von max. 5,00 m ein Balkon oder eine Loggia um max. 2,50 m aus dem Baufenster herausragen. Durch die auf 5,00 m Länge begrenzten</p>

Stellungnahmen - Anregungen, Bedenken und Hinweise	Vorschlag für die gemeindliche Stellungnahme und für die Abwägung
<p>3. Unterschriften der Anwohner im April 2018</p> <p>Nachdem die geplante Änderung des B-Plans im April 2018 ausgehängt wurde (leider nur eine gute Woche bis Ende der Osterferien) haben mehrere Anlieger und wir unsere Nachbarn hierüber informiert und Unterschriften gegen die Bebauungs-plan-Änderung gesammelt. Wir haben mit ca. 70 Haushalten gesprochen, von denen lediglich zwei nicht unterschrieben haben. Einige waren über die Presse bereits darüber informiert, andere hatten noch nichts von der geplanten Änderung gehört. Kurz gesagt, waren die Reaktionen nicht selten Entsetzen über die Dimension des Projektes und/oder Ungläubigkeit, dass dies doch nur ein schlechter Scherz sein könne. Deutlich war auch zu erkennen, wie viele Bürger sich dabei von der Gemeinde übergangen fühlten (und nicht nur in diesem Fall, wie wir einigen Geschichten entnehmen konnten). Die Anzahl von insgesamt ca. 370 Unterschriften innerhalb von zwei Wochen ist eine klare Aussage der Bürger.</p> <p>4. Tiefgaragenzufahrt über den 'Eiderwieseweg'</p> <p>Das Bürgerbegehren hierzu haben 477 Einwohner (ab 16 Jahren) unterschrieben. Die Prüfung auf Zulässigkeit des Bürgerbegehrens ist noch nicht endgültig erfolgt. Darüber hinaus ist es für uns nicht nachvollziehbar, dass der Bürgerwille keinerlei Bedeutung zu haben scheint.</p>	<p>Balkone und Loggien wird keine zusätzliche bedrängende Wirkung in Bezug auf das angrenzende Grundstück entstehen.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Es wird darauf hingewiesen, dass eine Unterschriftenliste nichts darüber aussagt, ob sich die Personen, die unterschrieben haben, eingehend mit der Planung befasst haben und zu der Einschätzung gelangt sind, dass sie die Planung ablehnen.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass die öffentliche Auslegung in der Zeit vom 12.04.2018 bis zum 11.05.2018 durchgeführt wurde.</p> <p>Die Gemeinde hat die Aufgabe, eine Abwägung vorzunehmen. Hierbei hat sie zu prüfen, ob die Anwohner durch das Vorhaben in unzumutbarer Weise beeinträchtigt werden. Die Prüfung hat ergeben, dass die Anwohner weder in ihren Rechten verletzt werden noch unzumutbar beeinträchtigt werden. Die Gemeinde vertritt den Standpunkt, dass es für die verkehrliche Erschließung des geplanten Baugebietes besser ist, wenn die Zufahrt zur Tiefgarage über den 'Eiderwieseweg' erfolgt. Wenn die Zufahrt zur Tiefgarage über die 'Hamburger Chaussee' erfolgen würde, könnte das Ein- und Ausfahren den Verkehrsfluss auf dieser örtlichen Hauptstraße stören bzw. das Ein- und Ausfahren könnte durch den Verkehr auf der 'Hamburger Chaussee' stark erschwert werden. Angesichts des Verkehrsaufkommens, das durch das Baugebiet verursacht wird (Quellverkehr) könnte es zeit-</p>

Stellungnahmen - Anregungen, Bedenken und Hinweise	Vorschlag für die gemeindliche Stellungnahme und für die Abwägung
<p>Die verkehrlichen Stellungnahmen hierzu sind unserer Meinung nach nicht verwertbar. Da es keine festgelegte Anzahl / Obergrenze für die Anzahl der Parkplätze in der Tiefgarage gibt, kann keine verlässliche Aussage über das Verkaufsaufkommen getroffen werden.</p> <p>Der 'Eiderwiesenweg' wird in der Breite mit 4,70 m angegeben, was nicht stimmt. An der schmalsten Stelle ist er sogar nur 3,90 m breit. Die in dem Verkehrsplan eingezeichnete Mittellinie, bei der es so aussieht, als kämen zwei Fahrzeuge aneinander vorbei, entspricht nicht der Realität, er ist nur einspurig befahrbar.</p> <p>Unsere hierzu sogar schriftlich abgegebene Messung blieb leider auch unkommentiert. Auf den Einwand bei einer Sitzung kam lediglich als Anmerkung des Verkehrsplaners, dass die Breite im Kataster so angegeben sei. Einer Bitte, dies zu prüfen und nachzumessen, folgte leider keinerlei Reaktion. Wir als Betroffene empfinden dies als bewusste Irreführung.</p> <p>5. Kosten für die Gemeinde und damit aller Bürger</p> <p>In dem städtebaulichen Vertrag sind keine Kostenübernahmen des Investors für Kita- und Schulplätze vereinbart.</p> <p>Auch sind keinerlei Vertragsstrafen bei Nichteinhaltung vorgesehen.</p> <p>Die Kosten dieses Vertrages trägt trotz der Kostenübernahmeerklärung des Investors zum Teil die Gemeinde.</p>	<p>weise sehr schwierig werden, insbesondere für Linksabbieger, von der Tiefgarage auf die 'Hamburger Chaussee' zu gelangen.</p> <p>Die Gemeinde vertritt den Standpunkt, dass die Annahmen, die in dem verkehrlichen Gutachten getroffen werden, realistisch sind.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass in der verkehrlichen Stellungnahme vom 29.08.2018, die vom Büro Wasser- und Verkehrs-Kontor erarbeitet wurde, eine Fahrbahnbreite von ca. 4,00 m genannt wird (vgl. Seite 2).</p> <p>Es ist zu unterscheiden zwischen der tatsächlichen Breite der Fahrbahn (4,00 m) und der Breite des Flurstücks (4,70 m). Für die verkehrliche Nutzung steht die gesamte Breite des Flurstücks zur Verfügung, da dieses sich komplett in öffentlicher Hand befindet.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass es in der Entscheidung der Gemeinde liegt, ob sie eine Infrastrukturabgabe für den Kindergarten oder für die Schule für angebracht hält. Bei der Entscheidung ist zu berücksichtigen, ob davon auszugehen ist, dass der Kindergarten oder die Schule aufgrund des Bevölkerungszuwachses, der durch das geplante Baugebiet verursacht wird, erweitert werden muss.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass es im Ermessen der Gemeinde liegt, ob sie in den städtebaulichen Vertrag eine Vereinbarung über eine Vertragsstrafe aufnehmen möchte.</p> <p>Es liegt in der Entscheidung der Gemeinde, ob sie mit der Ausarbeitung des städtebaulichen Vertrages einen Fachanwalt beauftragt. Ferner liegt es im Ermessen der Gemeinde,</p>

Stellungnahmen - Anregungen, Bedenken und Hinweise	Vorschlag für die gemeindliche Stellungnahme und für die Abwägung
<p>Sogar die geplanten Umbauten des 'Eiderwiesenweges' sollen zu Lasten der Gemeinde und damit der Allgemeinheit gehen.</p> <p>Der bei diesem Bauvorhaben in dieser Größenordnung zu erwartende Gewinn verbleibt zu 100% beim Investor, die Kosten tragen zu 100 % die Bürger.</p> <p>6. Beschluss der Auslegung</p> <p>In der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses am 30.09.2019 ist diese Auslegung im zweiten Anlauf beschlossen worden. Der erste Beschluss war wegen des Lärmschutzes nicht gültig. In dieser Fassung war auf einmal von Büroräumen die Rede, was zuvor niemals Bestandteil der Pläne war. Darüber hinaus waren andere Änderungen eingearbeitet, die nur von der Vorsitzenden, Frau Conrad, bemerkt worden waren. Auch waren die Seiten 7 - 21 nicht kopiert worden, lagen also den Vertretern im Ausschuss nicht vor. Auch dies hatte niemand außer Frau Conrad bemerkt. Trotzdem wurde die Auslegung mit nur einer Gegenstimme beschlossen. Wäre da eine Vertagung nicht sinnvoller oder sogar verpflichtend gewesen? Wie kann auf Zuruf, dass sich nichts in den Seiten geändert hätte, ein für die Gemeinde so essentieller Beschluss gefasst werden?</p> <p>Wir sind nach wie vor der Meinung, dass der 2003 verabschiedete B-Plan weiter Gültigkeit haben sollte und würden uns über eine angepasste und ortsverträgliche Bebauung des Grundstückes freuen.</p>	<p>ob sie die dabei anfallenden Kosten selbst trägt.</p> <p>Mit der geplanten Umbaumaßnahme an der Straße 'Eiderwiesenweg' soll ein Missstand beseitigt werden, der bereits heute besteht.</p> <p>Die Aussage wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde teilt diese Einschätzung nicht.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Es wird darauf hingewiesen, dass den Mitgliedern des Bau- und Planungsausschusses der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und der Begründung, vollständig vorlag. Die Vorlage der Gutachten ist für die Beschlussfassung nicht maßgebend, da die Aussagen der Gutachten, die für die Planung von Bedeutung sind, Bestandteil des Bebauungsplanes (Planzeichnung, textliche Festsetzungen, Begründung) sind.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass der Entwurf des Bebauungsplanes auf der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses, die am 26.08.2019 stattfand, ausführlich beraten wurde. In der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses, die am 30.09.2019 stattfand, ging es lediglich um eine geänderte Festsetzung zu dem Lärmpegelbereich VI. Diese Änderung bezog sich auf die Planzeichnung und auf eine textliche Festsetzung.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Wie bereits oben dargelegt wurde, hält die Gemeinde den Standort für die Errichtung von Mehrfamilienhäusern geeignet. Die Gemeinde vertritt den Standpunkt, dass die Anwohner durch das geplante Baugebiet nicht in unzumutbarer Weise beeinträchtigt werden.</p>

Stellungnahmen - Anregungen, Bedenken und Hinweise	Vorschlag für die gemeindliche Stellungnahme und für die Abwägung
<p>Bitte bestätigen Sie uns den Eingang dieses Schreibens schriftlich.</p>	<p>Die Bitte wird zur Kenntnis genommen.</p>

Stellungnahmen - Anregungen, Bedenken und Hinweise		Vorschlag für die gemeindliche Stellungnahme und für die Abwägung
P13	Privat 13 - Stellungnahme vom 18.11.2019	
	<p>Sehr löblich, dass man sich diesen ungepflegten Bereich angenommen hat, nachdem dieser über Jahrzehnte mehr und mehr verkommen ist. Nur über das WIE, da weichen meine Vorstellungen doch erheblich ab von denen der Investorin.</p> <p>Da wäre zunächst die Stellungnahme des zuständigen Landrats vom 03.05.2018. Begeisterung klingt anders. Zudem werden noch eine Reihe von Maßnahmen und Erklärungen angemahnt, die nur unzureichend gewürdigt waren (und zum Teil noch sind). So werden hier Bedenken geäußert, die u.a. die Höhe der vorgesehenen Bauten betreffen, sogar von Rücksichtslosigkeit ist die Rede.</p> <p>Ich möchte hier noch auf einen weiteren Punkt besonders eingehen:</p> <p>Unter „Fachdienst Umwelt“ wird u.a. die Baumgruppe, bestehend aus drei Rotbuchen, erwähnt. Diese wird als „markanter Baumbestand“ angesehen mit Hinweis auf die besondere ökologische Wertigkeit.</p> <p>Ich kann absolut nicht nachvollziehen, dass diese Bäume der geplanten Zufahrt „weichen“ sollen, zumal es sehr wohl eine Alternative bezüglich der Zuwegung gibt, nämlich eine Anbindung der Zufahrt direkt an die 'Hamburger Chaussee'.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme des Kreises Rendsburg-Eckernförde ist der Gemeinde bekannt. Es wird darauf hingewiesen, dass sich die Stellungnahme des Kreises auf den ersten Planentwurf bezieht, der im Jahr 2018 im Beteiligungsverfahren war. Die Planung wurde nach der öffentlichen Auslegung überarbeitet.</p> <p>Die Aussagen werden zur Kenntnis genommen. Die drei Rotbuchen weisen Stammdurchmesser von 50 cm, 35 cm und 25 cm auf. Eine besondere Bedeutung für den Naturschutz haben einheimische Laubbäume, wenn sie einen Stammdurchmesser von mindestens 50 cm aufweisen. Die Größe des Stammdurchmessers korrespondiert mit dem Alter eines Baumes.</p> <p>Die Gemeinde vertritt den Standpunkt, dass es für die verkehrliche Erschließung des geplanten Baugebietes besser ist, wenn die Zufahrt zur Tiefgarage über den 'Eiderwiesenweg' erfolgt. Wenn die Zufahrt zur Tiefgarage über die 'Hamburger Chaussee' erfolgen würde, könnte das Ein- und Ausfahren den Verkehrsfluss auf dieser örtlichen Hauptstraße stören bzw. das Ein- und Ausfahren könnte durch den Verkehr auf der 'Hamburger Chaussee' stark erschwert werden. Angesichts des Verkehrsaufkommens, das durch das Baugebiet verursacht wird (Quellverkehr) könnte es zeitweise sehr schwierig werden, insbesondere für Linksabbieger, von der Tiefgarage auf die 'Hamburger Chaussee' zu gelangen.</p> <p>Die Beseitigung der Bäume ist zulässig. Die Gemeinde hält es für vertretbar, dass die drei Rotbuchen gefällt werden.</p>

Stellungnahmen - Anregungen, Bedenken und Hinweise	Vorschlag für die gemeindliche Stellungnahme und für die Abwägung
<p>Unserer Öko-Bilanz hilft es wenig, wenn als Ausgleich neue Bäumchen angesiedelt werden.</p> <p>Zusätzlich zu den Anmerkungen des Landrats bezüglich des Artenschutzes darf ich hier noch ergänzen, dass sich in diesem Sommer sogar ein Storch mehrfach auf dem Lichtmast des Geländes niedergelassen hatte, gebrütet hat er dort aber (noch) nicht. Die Gemeinde hatte ich schriftlich in Kenntnis gesetzt.</p> <p>Erwähnt wurde auch ein erforderliches Abwasserbeseitigungskonzept. Auf dem Grundstück ist der Bau einer Tiefgarage vorgesehen. Dort wird also kaum Regenwasser versickern können. Welche Maßnahmen sind geplant, damit das Oberflächenwasser ordnungsgemäß abgeleitet wird und nicht die tieferliegenden Grundstücke am 'Stuthagen' überflutet?</p> <p>Die Kosten für das Abwassernetz inkl. der erforderlichen Anschlüsse sind natürlich dem Investor anzulasten.</p> <p>Das nur unzureichend abgeführte Oberflächenwasser ist schon jetzt ein permanentes Ärgernis auch in anderen Ortsteilen von Molfsee.</p> <p>Der Bericht (17007) von GeoC GmbH vom 18.09.2017 ist im Zusammenhang mit Altlasten sehr aufschlussreich. Da ist die Rede u.a. von intensiver Fuhrparknutzung, dem Betrieb einer Tankstelle, einer Kfz-Werkstatt (Wartungs- und Reparaturarbeiten inkl. Ölwechsel) und eines KFZ-Abstellplatzes.</p> <p>Im Bericht findet man dann Formulierungen wie z.B. „nicht auszuschließen“, „nicht bekannt“, „muss davon ausgegangen werden“, „keine Gefährdung erkennbar“ - mit Verlaub - das klingt eher nach Freispruch aus Mangeln an Beweisen denn nach fundierter Analyse. In der Schlussfolgerung und Empfehlung geht man dann noch</p>	<p>Die Aussage wird zur Kenntnis genommen. Es wird darauf hingewiesen, dass im Randbereich des geplanten Baugebietes 15 Bäume gepflanzt werden sollen. Diese 15 Bäume werden, wenn sie herangewachsen sind, ökologische Funktionen übernehmen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es wird darauf hingewiesen, dass die Tatsache, dass sich ein Storch auf dem Lichtmast mehrmals niedergelassen hat, artenschutzrechtlich nicht von Bedeutung ist. Einen besonderen Schutz genießen die Nistplätze (Horste) des Storches.</p> <p>Das Oberflächenwasser wird auf dem Grundstück gesammelt und in die Regenwasserkanalisation eingeleitet werden. Es wird darauf hingewiesen, dass es wasserrechtlich nicht zulässig ist, dass Oberflächenwasser unkontrolliert auf benachbarte Grundstücke abfließt. Der Grundstückseigentümer trägt die Verantwortung dafür, dass das Oberflächenwasser ordnungsgemäß abgeleitet wird.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass sowohl der Schmutzwasserkanal als auch der Regenwasserkanal, die beide in der 'Hamburger Chaussee' verlaufen, das zusätzlich anfallende Schmutz- und Regenwasser aufnehmen können.</p> <p>Die Aussage wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die zitierten Wörter werden völlig aus dem Zusammenhang gerissen. Die Schlussfolgerung, die die Einwander ziehen, ist daher absolut unbegründet. Das Untersuchungsergebnis ist eindeutig (siehe Seite 7 der Altlasten-Untersuchung). In Kap. 3 'Schluss-</p>

Stellungnahmen - Anregungen, Bedenken und Hinweise	Vorschlag für die gemeindliche Stellungnahme und für die Abwägung
<p>auf den Aushub ein - für mein Verständnis ist das alles viel zu „schwammig“ formuliert. Ich möchte dort nicht bauen.</p> <p>In der „Verkehrlichen Stellungnahme“ (welch schöne Wort-schöpfung!) von WVK vom 09.02.2018 sind insbesondere die folgenden Punkte unbedingt zu überarbeiten:</p> <p>Schon heute treffen die unter Punkt 3 gemachten Aussagen nicht mehr zu (Leistungsfähigkeiten gemäß HBS 2015). Wenn man aus dem 'Eiderwiesenweg' kommend nach links abbiegen will in die 'Hamburger Chaussee', dann reicht die Grünphase der Ampelanlage für maximal zwei Fahrzeuge, um die Kreuzung zu queren. Wenn ich die Statistik richtig interpretiere, geht man aber von drei Fahrzeugen aus. Für das dritte Fahrzeug ist die Anlage jedoch bereits wieder auf Gelb bzw. Rot umgeschaltet. Das bedeutet, dass es bei dem jetzt noch zusätzlich zu erwartenden Verkehr zwangsläufig zu weitaus längeren Rückstaus kommen wird als prognostiziert.</p> <p>Zudem ist schon heute erkennbar, dass viele Anlieger aus den Bereichen 'Kolberg', 'Stuthagen', 'Humberg' etc. ebenfalls die Ampel-Kreuzung 'Eiderwiesenweg' nutzen, weil es während der Stoßzeiten nahezu unmöglich ist, sich vom 'Kolberg' aus nach links in die 'Hamburger Chaussee' einzureihen.</p> <p>Die Annahme, dass in max. 95 % aller Fälle eine Staulänge von 14 m im Bereich der Zuwegung im 'Eiderwiesenweg' nicht überschritten würde, trifft nicht zu. Diese Länge ist bereits überschritten, wenn dort nur drei Fahrzeuge warten. Ergo sind dann schon mindestens zwei Grünphasen notwendig, um den Stau nur dieser drei wartenden Autos aufzulösen.</p> <p>Vor diesem Hintergrund ist die prognostizierte mittlere Wartezeit von 51 Sekunden an der Ampel völlig unrealistisch, zumal man davon ausgeht, dass sich die Erhöhung der Verkehrsmenge lediglich mit einer zusätzlichen Sekunde niederschlagen soll (von derzeit 50 auf dann 51 Sekunden). Wie kann man eine derart unsinnige Darstellung nur unwidersprochen hinnehmen? Prüft denn niemand solche oder ähnliche Behauptungen auf Plausibilität?</p> <p>Man braucht übrigens nicht viel Phantasie, um sich die Lärmbelästigung und den CO₂-Ausstoß der wartenden Autos vor der Ampel respektive vor der Einfahrt zur Tiefgarage vorzustellen.</p>	<p>folgerungen und Empfehlungen' wird dargelegt, wie weiter zu verfahren ist, damit jegliches gesundheitliches Risiko ausgeschlossen werden kann.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Es ist im allgemeinen zu den Stoßzeiten im Berufsverkehr nicht ungewöhnlich, wenn man an einer Ampel mehrere Grünphasen abwarten muss, um eine Kreuzung überqueren zu können. Eine Wartezeit von mehreren Minuten lässt sich in solchen Situationen nicht vermeiden.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Es wird darauf hingewiesen, dass die mittlere Wartezeit am Knotenpunktarm 'Schulstraße' derzeit 50 Sekunden beträgt. Die mittlere Wartezeit am Knotenpunktarm 'Eiderwiesenweg' wird zukünftig 51 Sekunden betragen.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>

Stellungnahmen - Anregungen, Bedenken und Hinweise	Vorschlag für die gemeindliche Stellungnahme und für die Abwägung
<p>Als Anlieger würde es nicht gerade meiner Idealvorstellung entsprechen, wenn sich morgens zwischen 6 und 9 Uhr und nachmittags von 15 bis 18 Uhr ca. 130 Fahrzeuge im 'Stop-and-Go' durch diese Gasse quälen müssen.</p> <p>Welchen Weg nehmen eigentlich Rettungsfahrzeuge (Krankenwagen, Feuerwehr, Polizei) um auf das Grundstück zu gelangen? Wie kommen diese Fahrzeuge schnell an den jeweiligen Einsatzort? Müssen die sich auch durch die enge Zufahrt am 'Eiderwiesenweg' zwängen? Oder ist vorgesehen, dass diese Fahrzeuge ebenso wie die Besucher und Zulieferer (DHL, Handwerker, etc.) von der 'Hamburger Chaussee' auf das Grundstück gelangen?</p> <p>Wenn dem so sein sollte: Warum kann dann nicht auch die Zufahrt zu der Tiefgarage von der 'Hamburger Chaussee' aus erfolgen?</p> <p>Die Investorin weigert sich mit der Behauptung, sie sei an langfristige Mietverträge gebunden und könne deshalb die bestehenden Wohnhäuser an der 'Hamburger Chaussee' noch nicht „entmieten“. Was ist von einer solchen Aussage zu halten, wenn die Investorin gleichzeitig leerstehende Räume zur Vermietung anbietet?</p> <p>Ich hatte die Gemeinde auf diesen Widerspruch aufmerksam gemacht - wenige Tage später waren die Werbeplakate an den Fenstern des leerstehenden Gebäudes entfernt.</p> <p>Haupt-Kritikpunkt ist jedoch die Gefährdung von Fußgängern, die den 'Eiderwiesenweg' nutzen. Was ist mit den Fußgängern (den Schulkindern, den Kindern, die die KITA in der 'Schulstraße' erreichen wollen, den Radfahrern, den Älteren, den Gehbehinderten)?</p>	<p>Die Rettungsfahrzeuge werden die oberirdische Stellplatzanlage anfahren, die von der 'Hamburger Chaussee' aus erschlossen wird.</p> <p>Es ist für den Abfluss des Verkehrs aus dem Baugebiet günstiger, wenn dieser über den 'Eiderwiesenweg' und die dort vorhandene Ampelanlage in die 'Hamburger Chaussee' abgeführt wird. Über den 'Eiderwiesenweg' kann der Autoverkehr kontrollierter und wirksamer in die 'Hamburger Chaussee' abgeführt werden.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass von dem erhöhten Verkehrsaufkommen, das sich aufgrund des Ziel- und Quellverkehrs des geplanten Baugebietes ergeben wird, lediglich die ersten 40 m des 'Eiderwiesenweges' betroffen sein werden. Auf einer Länge von ca. 25 m wird ein separater Gehweg angelegt werden.</p> <p>Die Gemeinde hält das Unfallrisiko, das für die Fußgänger (Erwachsene und Kinder) dadurch entsteht, dass der 'Eiderwiesenweg' im Bereich der geplanten Zufahrt zur Tiefgarage keinen Gehweg aufweist, nicht für hoch. Dadurch, dass der 'Eiderwiesenweg' in diesem Bereich schmal ist</p>

Stellungnahmen - Anregungen, Bedenken und Hinweise	Vorschlag für die gemeindliche Stellungnahme und für die Abwägung
<p>Die in den Unterlagen enthaltene Zeichnung weist insbesondere im Bereich der Zufahrt zur Tiefgarage überhaupt keinen Fußweg aus. Das bedeutet u.a., dass der Zufahrtbereich zur Garage von den Fußgängern nur passiert werden kann, wenn diese die Straße benutzen. Was hat man sich dabei gedacht? Die Sicherheit wird völlig außer Acht gelassen.</p> <p>Warum also beharrt die Investorin derart hartnäckig auf eine Zufahrt vom 'Eiderwiesenweg' aus? Sie sollte dann zumindest bereit sein, ein paar Quadratmeter wertvollen Baulandes für eine vernünftige und sichere Fußweg-Anlage und eine breitere Straße in den relevanten Bereichen zu „opfern“. Aber das würde sich ja negativ auf die Fläche des zum Verkauf anstehenden „bezahlbaren Wohnraumes“ und somit auf die Ertragslage der Investorin auswirken. Oder sehe ich das zu pessimistisch? Vielleicht sollte man der Investorin diesen Vorschlag unterbreiten, falls noch nicht geschehen.</p>	<p>(ca. 4,00 m), können die Autofahrer dort nur langsam fahren. Aus diesem Grund kann die Gemeinde nicht erkennen, dass sich für die Fußgänger und hier insbesondere für die Kinder ein höheres Unfallrisiko ergeben wird.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei dem 'Eiderwiesenweg' um eine Mischverkehrsfläche handelt. Das bedeutet, dass die Fußgänger die Straße benutzen. Einen abgetrennten Gehweg gibt es nur im ersten Abschnitt des 'Eiderwiesenweges'. Im Bereich der geplanten Zufahrt zur Tiefgarage sowie im östlich angrenzenden Verlauf des 'Eiderwiesenweges' gibt es keinen Gehweg. Hier besteht eine Mischverkehrsfläche. Wenn alle Verkehrsteilnehmer die Straße benutzen, bedeutet das für die Autofahrer, dass sie auf Fußgänger Rücksicht zu nehmen haben. Auf einer Mischverkehrsfläche sind alle Verkehrsteilnehmer gleichberechtigt.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Es wird darauf hingewiesen, dass heutzutage in Neubaugebieten die Wohnstraßen häufig als Mischverkehrsflächen ausgewiesen werden. Der Vorteil einer Mischverkehrsfläche besteht darin, dass die Autofahrer gezwungen werden, langsam zu fahren, da sie auf die Fußgänger Rücksicht nehmen müssen. Dadurch, dass die Autos langsamer fahren, wird die Sicherheit für die Fußgänger erhöht.</p>

Stellungnahmen - Anregungen, Bedenken und Hinweise		Vorschlag für die gemeindliche Stellungnahme und für die Abwägung
P14	Privat 14 - Stellungnahme vom 19.11.2019	
	<p>1. Ausfahrt/Zufahrt der Tiefgarage über den 'Eiderwiesenweg'</p> <p>Bei einer Bebauung von ca. 70 - 75 Wohnungen ergibt sich eine zusätzliche Verkehrsbelastung im 'Eiderwiesenweg' - oberer Bereich bis zur 'Hamburger Chaussee', Haltelinie, von ca. 150 Fahrzeugen. Bei einer Benutzung der Fahrzeuge von ca. 100 Stück in der Zeit von 7.00 - 9.00 Uhr am Morgen, werden ca. 50 Fahrzeuge/Std. zur Ampelanlage 'Hamburger Chaussee' fahren. Des Weiteren werden von den bisherigen Anwohnern ca. 10 Fahrzeuge/Std. den kompletten 'Eiderwiesenweg' befahren. Als Zufahrt von der 'Hamburger Chaussee' in den 'Eiderwiesenweg'/'Butterberg' usw., Zufahrt zum Friseur, ist mit mindestens 20 Fahrzeugen/Std. in der vorgenannten Zeit zu rechnen.</p> <p>Wie sollen die kleinen Zufahrtsstraßen dieses Verkehrsaufkommen ohne Gefährdung der Schüler, Fußgänger (häufig ältere Menschen) und Radfahrer bewältigen? Die vorgesehenen einschränkenden Straßenbaumaßnahmen am 'Eiderwiesenweg' würden das Problem nur verschärfen.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde hält die dargelegte Schätzung des Verkehrsaufkommens für übertrieben.</p> <p>Die Gemeinde geht davon aus, dass im Plangebiet 60 - 65 Wohnungen entstehen können. Es wird im B-Plan festgesetzt, dass je Wohnung 1,5 Stellplätze herzustellen sind. Daraus ergibt sich die folgende Berechnung:</p> <p>65 Wohnungen x 1,5 Stellplätze = 98 Stellplätze insgesamt</p> <p>Die Annahme der Einwender, dass an einem Werktag zwischen 7.00 und 9.00 Uhr ca. 100 Fahrzeuge das Plangebiet verlassen werden, ist äußerst unwahrscheinlich.</p> <p>Das Verkehrsaufkommen, das durch das geplante Baugebiet im 'Eiderwiesenweg' verursacht werden wird, wird nur die ersten 40 m der Straße (der Abschnitt zwischen der Einmündung und der Einfahrt in die geplante Tiefgarage) betreffen.</p> <p>Da der 'Eiderwiesenweg' im östlichen Abschnitt über keinen abgetrennten Gehweg verfügt, müssen die Fußgänger auf der Straße gehen. Bei dem 'Eiderwiesenweg' handelt es sich um eine Mischverkehrsfläche, die von allen Verkehrsteilnehmern genutzt wird. Bei einer Mischverkehrsfläche haben die Autofahrer in besonderer Weise auf die Fußgänger zu achten.</p> <p>Die geplanten Fahrbahnverengungen werden dazu führen, dass die Autofahrer langsamer fahren werden und an den verschmälerten Stellen bei Gegenverkehr anhalten müssen. Hierdurch erhöht sich die Sicherheit für die Fußgänger.</p> <p>Weiterhin wird die geplante Errichtung eines ca. 25 m langen Gehwegabschnittes zwischen der Einmündung und der Einfahrt in die Tiefgarage die Sicherheit der Fußgänger erhöhen.</p>

Stellungnahmen - Anregungen, Bedenken und Hinweise	Vorschlag für die gemeindliche Stellungnahme und für die Abwägung
<p data-bbox="316 315 852 405">2. Gefährdung für Fußgänger (teilweise mit Rollator), Radfahrer und Kinderwagen mit Begleitung</p> <p data-bbox="316 439 898 741">Die in der Zeichnung eingearbeiteten Maße für den 'Eiderwiesenweg' sind theoretisch und die Fahrzeuganordnung ohne Seitenabstand in der Straßenbreite von 3,50 m nicht fachgerecht eingezeichnet. Der Abstand Fahrzeug zum Fußgänger oder Radfahrer vom demnächst gesetzlich vorgeschriebenen 1,00 bis 1,50 m könnten nicht eingehalten werden. Personen mit Kinderwagen oder Rollator würden ein Verkehrschaos hervorrufen.</p> <p data-bbox="316 1171 898 1290">Die dann anfallende Luftverschmutzung (Kohlendioxid und Stickstoffoxide) sollten den Gemeindevetretern bekannt sein und im Interesse der Anwohner vermieden werden.</p> <p data-bbox="316 1507 852 1536">3. Kostenübernahme der Gemeinde Molfsee</p> <p data-bbox="316 1570 898 1720">Die erforderlichen Infrastrukturmaßnahmen dürfen nicht von der Gemeinde und von allen Bürgern Molfsees getragen werden. Alle notwendigen Änderungen für die Erschließung des Baugebietes müssen vom Investor getragen werden.</p>	<p data-bbox="930 439 1374 741">Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Sie beziehen sich nicht auf die Planzeichnung des Bebauungsplanes. Die Gemeinde sieht keine Anzeichen dafür, dass es aufgrund des Verkehrsaufkommens, das durch das geplante Baugebiet verursacht wird, zu einem Verkehrschaos im 'Eiderwiesenweg' kommen könnte.</p> <p data-bbox="930 775 1382 987">In dem Abschnitt zwischen der Einmündung in die 'Hamburger Chaussee' und der Einfahrt der Tiefgarage wird die Straßenbreite ausreichend sein, um ein gefahrloses Vorbeifahren von Pkw und Radfahrer zu ermöglichen.</p> <p data-bbox="930 1021 1382 1144">Ferner wird darauf hingewiesen, dass im ersten Abschnitt des 'Eiderwiesenweges' ein ca. 25 m langer Gehwegabschnitt angelegt werden soll.</p> <p data-bbox="930 1178 1382 1323">Die Luftverschmutzung, die durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen im 'Eiderwiesenweg' entstehen wird, wird für die Anwohner kaum wahrnehmbar sein.</p> <p data-bbox="930 1357 1382 1447">Es wird darauf hingewiesen, dass sich das Gas 'Kohlendioxid' nicht negativ auf die Luftqualität auswirkt.</p> <p data-bbox="930 1570 1382 1783">Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es wird darauf hingewiesen, dass die Gemeinde mit dem Vorhabenträger einen städtebaulichen Vertrag abschließen wird, in dem geregelt werden wird, welche Kosten der Vorhabenträger zu tragen hat.</p> <p data-bbox="930 1816 1382 1962">Ferner wird darauf hingewiesen, dass es in der Entscheidung der Gemeinde liegt, welche Kostenübernahmen durch den Vorhabenträger sie für angebracht hält.</p>

Stellungnahmen - Anregungen, Bedenken und Hinweise	Vorschlag für die gemeindliche Stellungnahme und für die Abwägung
<p>Wir fordern, dass die Zufahrt zur Tiefgarage - wie jetzt vorhanden - erhalten bleibt. Dann käme eine Kostenübernahme erst gar nicht in Betracht.</p> <p>4. Lärmschutzmaßnahmen</p> <p>Bei Erhaltung der jetzigen Ein-/Ausfahrt und einer entsprechenden angepassten Anordnung der geplanten Häuser wären Lärmschutzmaßnahmen gar nicht erforderlich.</p> <p>Angedachte Büros, die nicht unter die Lärmschutzverordnung fallen würden, in den geplanten Häusern würden das Verkehrsaufkommen noch erheblich verschärfen.</p> <p>Man kann den Eindruck gewinnen, dass die Baubehörde zu Gunsten des Investors das Bauvorhaben auf „Biegen und Brechen“ durchziehen möchte. Fragt sich nur warum?</p>	<p>Die Aussagen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass die Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sind, weil der Verkehr auf der 'Hamburger Chaussee' zu erhöhten Lärmimmissionen im westlichen Bereich des Plangebietes führt.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass die Lärmrichtwerte, die für ein 'Allgemeines Wohngebiet' gelten, für die Wohnnutzung und die Büronutzung gleichermaßen gelten.</p> <p>Die Aufstellung der 2. Änderung des B-Planes erfolgt auf der Grundlage der gefassten Beschlüsse der politischen Gremien der Gemeinde, insbesondere der Gemeindevertretung.</p> <p>Die Verwaltung und hier in erster Linie das Bauamt hat die Aufgabe, die Beschlüsse der Gemeindevertretung umzusetzen. Die Verwaltung führt das aus, was ihr von der Gemeindevertretung und den Ausschüssen in Form von Beschlüssen vorgegeben wird.</p>

Stellungnahmen - Anregungen, Bedenken und Hinweise		Vorschlag für die gemeindliche Stellungnahme und für die Abwägung
P15	Privat 15 - Stellungnahme vom 20.11.2019	
	<p>Hiermit möchten wir uns zu den Änderungen im Bebauungsplan Nr. 27 äußern:</p> <p>1. Die Tiefgaragenzufahrt über den 'Eiderwiesenweg' stellt eine Gefährdung für Fußgänger dar. Viele Schulkinder nutzen diesen Weg, um zu der Bushaltestelle zu gelangen bzw. mit dem Fahrrad zur Schule zu fahren. Die noch nicht so geübten Kinder, trotz Verkehrstraining in Kindergärten, Schulen und Elternhaus, können die schlecht einsehbare Kreuzung 'Eiderwiesenweg/ Butterberg' schon heute schwer einschätzen, und so stellt sich doch die Frage, wie es sich mit zunehmenden Verkehrsaufkommen durch die Bebauung der 70 Wohneinheiten verhalten soll. Durch den bevorstehenden Generationswechsel wird es in der Zukunft tendenziell mehr Kinder geben, also mehr Kinder, die dieser Gefahr ausgesetzt werden sollen.</p> <p>2. Die geplante Bebauung wird den dörflichen Charakter der Gemeinde Molfsee zerstören. Die Mehrfamilienhäuser überragen die umgebenden Einfamilienhäuser und Doppelhäuser und passen dadurch nicht in das Bild des Dorfes Molfsee.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, aber nicht geteilt.</p> <p>Das Verkehrsaufkommen, das durch das geplante Baugebiet im 'Eiderwiesenweg' verursacht werden wird, wird nur die ersten 40 m der Straße (der Abschnitt zwischen der Einmündung und der Einfahrt in die geplante Tiefgarage) betreffen.</p> <p>Da der 'Eiderwiesenweg' überwiegend über keinen abgetrennten Gehweg verfügt, müssen die Fußgänger auf der Straße gehen. Bei dem 'Eiderwiesenweg' handelt es sich um eine Mischverkehrsfläche, die von allen Verkehrsteilnehmern genutzt wird. Bei einer Mischverkehrsfläche haben die Autofahrer in besonderer Weise auf die Fußgänger zu achten. Da der 'Eiderwiesenweg' östlich der Zufahrt zur Tiefgarage schmal ist, können Pkws nur in einer geringen Geschwindigkeit fahren. Hierdurch besteht ein sehr geringes Unfallrisiko für Fußgänger und Radfahrer.</p> <p>Die geplante Errichtung eines ca. 25 m langen Gehwegabschnittes von der Fahrbahn zwischen der Einmündung in die 'Hamburger Chaussee' und der geplanten Einfahrt in die Tiefgarage wird die Sicherheit der Fußgänger in diesem Bereich des 'Eiderwiesenweges' wesentlich verbessern.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, aber nicht geteilt.</p> <p>Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 wird das städtebauliche Ziel verfolgt, Wohnungen in Mehrfamilienhäusern zu schaffen. Die Gemeinde hält es aufgrund der bestehenden Nachfrage für erforderlich, Wohnraum zu schaffen. Gemäß dem Landesentwicklungsplan 2010 gehört die Gemeinde zu den 'Schwerpunkten für den Wohnungsbau'. Das bedeutet,</p>

Stellungnahmen - Anregungen, Bedenken und Hinweise	Vorschlag für die gemeindliche Stellungnahme und für die Abwägung
<p>Viele junge Familien möchten raus aufs Dorf ziehen, um genau diesen städtischen Strukturen zu entfliehen - mal ganz abgesehen von dem Verkehr, der sich, wie bereits erwähnt, deutlich verstärken wird.</p> <p>3. Auf den Bebauungsplänen ist leider nicht ersichtlich, wie die Entlüftung der Tiefgarage geregelt ist. Direkte Anwohner dürfen dadurch keine Nachteile durch Lärm und Abgase erfahren.</p> <p>4. Grundstücke, die an das Bebauungsgrundstück angrenzen, werden zum Nachteil der Anwohner an Wert verlieren.</p>	<p>dass die Gemeinde "eine besondere Verantwortung für die Deckung des regionalen Wohnungsbedarfs" hat und "eine Entwicklung über den örtlichen Bedarf hinaus ermöglichen" soll (vgl. LEP 2010, Seite 45).</p> <p>Die Gemeinde hält es für vertretbar, dass neben einem Einfamilienhausgebiet ein Baugebiet entsteht, in dem bis zu acht Mehrfamilienhäuser entstehen können. Es wird darauf hingewiesen, dass in dem Bereich des Plangebietes, der an die Einfamilienhaus-Bebauung angrenzt, Gebäudehöhen von max. 10,50 m zulässig sind.</p> <p>Die Gemeinde vertritt den Standpunkt, dass der Standort geeignet ist, um dort Mehrfamilienhäuser zu errichten. Durch diese Gebäude wird weder das Ortsbild beeinträchtigt werden noch wird der dörfliche Charakter des Ortsteiles verlorengehen.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde vertritt den Standpunkt, dass der Bau von bis zu acht Mehrfamilienhäusern an diesem Standort nicht dazu führen wird, dass der Ortsteil Molfsee-Dorf seinen Charakter verlieren wird.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass es Vorschriften für den Betrieb von Be- und Entlüftungsanlagen von Tiefgaragen gibt. Diese Vorschriften werden eingehalten werden. Der Vorhabenträger ist dazu verpflichtet, im Bauantrag nachzuweisen, dass die geltenden Vorschriften eingehalten werden.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, aber nicht geteilt.</p> <p>Hinsichtlich des Wertes einer Immobilie wird darauf hingewiesen, dass sich der Wert einer Immobilie anhand des Grundstückswertes (= ortsüblicher Bodenpreis), des Gebäudewertes und der Lage bemisst. Ein Lagevorteil</p>

Stellungnahmen - Anregungen, Bedenken und Hinweise	Vorschlag für die gemeindliche Stellungnahme und für die Abwägung
	<p>kann den Wert eines Grundstücks erhöhen. Im vorliegenden Fall wird von den Einwendern befürchtet, dass sich die geplante Bebauung nachteilig auf die Wohnqualität auf ihrem Grundstück auswirken wird und es damit zu einer Wertminderung kommen kann.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass ein Grundstückseigentümer keinen Rechtsanspruch darauf hat, dass eine Nutzung, die auf einem Nachbargrundstück ausgeübt wird (hier: Lagerfläche) dauerhaft bestehen bleibt. Der Eigentümer des Nachbargrundstücks hat das Recht, sein Grundstück baulich zu nutzen, sofern auf der Grundlage eines Bebauungsplanes Baurechte bestehen oder eine Bebauung nach einer anderen Rechtsvorschrift (z.B. nach § 34 BauGB) zulässig ist. Hierbei ist es unbedeutend, ob die Einwander die geplante Nutzungsänderung (hier: Bau von Mehrfamilienhäusern) für die Wohnqualität auf ihrem Grundstück als Verschlechterung ansehen. Sollte sich aufgrund des geplanten Baugebietes eine Wertminderung für die angrenzenden Grundstücke ergeben, wäre diese von den Grundstückseigentümern hinzunehmen.</p>

Stellungnahmen - Anregungen, Bedenken und Hinweise		Vorschlag für die gemeindliche Stellungnahme und für die Abwägung
P16	Privat 16 - Stellungnahme vom 20.11.2019	
	<p>Wir sind als direkte Anwohner und Nachbarn unmittelbar von der geplanten Änderung betroffen und möchten gegen den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 für das Gebiet nördlich des „Eiderwiesenweges“, östlich der „Hamburger Chaussee“ und westlich der Bebauung der Straße „Stuthagen“ folgende Einwände einreichen:</p> <p>1.</p> <p>Der Beschluss zur erneuten Auslegung wurde am 30.09.2019 gefasst, obwohl den Mitgliedern die Unterlagen in dem Bau- und Planungsausschuss nicht vollständig vorlagen. Eine Abstimmung hätte so niemals stattfinden dürfen. Die Vorlage war daher auch nicht vollständig und den Mitgliedern somit nicht fristgerecht zugegangen. Es handelt sich bei diesem Beschluss nicht um einen Beschluss einfacher Art.</p> <p>Des Weiteren sind auf der Homepage der Gemeinde Molfsee unter den amtlichen Bekanntmachungen keine Information über die Auslegung des B-Planes Nr. 27 (2. Änderung) zu finden. Lediglich unter dem Reiter 'Bauleitplanung'.</p> <p>In der erneuten Auslegung der 2. Änderung des B-Plans Nr. 27 ist die Stellungnahme des Kreises vom 03.05.2018 noch auf die erste Auslegung bezogen. Es fehlt eine Stellungnahme der öffentlichen Träger auf den jetzt neu zu beurteilenden Bebauungsplan.</p> <p>2.</p> <p>Die verkehrliche Situation wird im gesamten 'Eiderwiesen-weg' zur Frustration aller Beteiligten führen. Die Straße ist bereits heute maximal als Einbahnstraße zu befahren. Zwei Autos kommen heute bereits an einigen Stellen nicht aneinander vorbei. Eine Lösung mit Pollern im unteren Bereich wäre sicherlich die Ideal-lösung für die Planung gewesen. Nun soll der obere Teil umgestaltet werden. Der untere Teil wird weiterhin ein Nadelöhr bleiben.</p>	<p>Es wird darauf hingewiesen, dass den Mitgliedern des Bau- und Planungsausschusses die entscheidenden Unterlagen (Planzeichnung, Teil B, Begründung) vorlagen, so dass sie in der Lage waren, den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss zu fassen.</p> <p>Ferner wird darauf hingewiesen, dass der Entwurf bereits auf der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses, die am 26.08.2019 stattfand, eingehend beraten wurde.</p> <p>Der Entwurf wurde zur Sitzung, die am 30.09.2019 stattfand, nur geringfügig geändert.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass auf der Homepage des Amtes Molfsee die Bekanntmachungen für öffentliche Auslegungen immer in dieser Rubrik erfolgen.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 22.10.2019 bis zum 25.11.2019 durchgeführt wurde. Die Beteiligung erfolgte damit zeitgleich mit der öffentlichen Auslegung.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass das Verkehrsaufkommen, das durch das geplante Baugebiet im 'Eiderwiesenweg' verursacht werden wird, nur die ersten 40 m der Straße betreffen wird (der Abschnitt zwischen der Einmündung an der 'Hamburger Chaussee' und der Einfahrt in die geplante Tiefgarage).</p>

Stellungnahmen - Anregungen, Bedenken und Hinweise	Vorschlag für die gemeindliche Stellungnahme und für die Abwägung
<p>Des Weiteren verstehen wir in diesem Zusammenhang nicht, dass die Kosten für den Umbau nicht durch den Investor getragen werden. Die Argumentation der Verwaltung lautet, dass der Ausbau nicht im sachlichen Zusammenhang mit dem Wohngebiet steht. Sollte dieses der Fall sein, müsste das Gebiet zur B-Plan-Änderung jedoch auch nicht den 'Eiderwiesenweg' sowie den Kreuzungsbereich umfassen. Da der Plan diese Bereiche jedoch aufnimmt, ist der kausale Zusammenhang gegeben. Die Erneuerung des Einmündungsbereiches ist eine Folge des neuen Baugebietes und damit ist eine Kostenübernahme des Investors rechtmäßig. Außerdem stehen die Kosten für die Erschließung des Einmündungsbereiches in den 'Eiderwiesenweg' in einem angemessenen Verhältnis zum Baugebiet. Der Investor muss die Kosten für den Umbau tragen. Diese Kosten werden letztendlich auf alle Bürger der Gemeinde umgelegt und damit finanziell benachteiligen. Grundsätzlich gilt, dass alle Kosten als angemessen angesehen werden können, die den Vertragspartner der Gemeinde wirtschaftlich nicht überfordern und ursächlich auf die Erschließung zurückzuführen sind. Dem ist zuzustimmen. Wir fordern die Kostenübertragung auf den Investor.</p> <p>3. Die GRZ-Angaben sind weiterhin überdimensioniert und vermutlich so nur in Großstädten zu finden. Eine Berechnung ist leider auch nicht zu finden. Die ausgewiesene private Grünfläche dürfte in der Berechnung ebenso wie die Verkehrsflächen nicht einbezogen werden. Bitte legen Sie die Berechnung bei der Abwägung offen, damit ein Fehler ausgeschlossen werden kann.</p> <p>4. Bereits heute kann die Gemeinde nicht ausreichend Kita-Plätze zur Verfügung stellen. Durch das neue Bauvorhaben mit 60 bis 70 Wohneinheiten wird der Bedarf weiter steigen. Es werden enorme Kosten auf die Gemeinde zukommen. Der Investor beteiligt sich ebenfalls nicht an diesen Kosten.</p>	<p>Es wird darauf hingewiesen, dass die Gemeinde einen Vertrag mit dem Vorhabenträger abschließen wird. In diesem Vertrag wird festgelegt werden, welche Kosten vom Vorhabenträger übernommen werden. Die Kosten, die für den Umbau des 'Eiderwiesenweges' anfallen, können dem Vorhabenträger grundsätzlich auferlegt werden, wenn der Umbau überwiegend wegen des geplanten Baugebietes erforderlich wird.</p> <p>Die Gemeinde entscheidet darüber, welche Kostenübernahmen durch den Vorhabenträger sie für angemessen hält.</p> <p>Es wird weiterhin darauf hingewiesen, dass der Vertrag nicht Bestandteil des Bebauungsplanes ist.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass sich die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) auf die Flächen von Garagen, Stellplätzen, unterirdischen Garagen, Tiefgaragen, Zufahrten und Nebenanlagen bezieht. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf für ein Baugrundstück unter Einbeziehung der vorgenannten Flächen eine GRZ von maximal 0,8 festgesetzt werden. Im Bebauungsplan wird die zulässige GRZ auf 0,75 begrenzt.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass es in der Entscheidung der Gemeinde liegt, ob sie es für angemessen hält, den Vorhabenträger an den Kosten zu beteiligen, die für die Schaffung von zusätzlichen Kindertagesstättenplätzen anfallen. Zur Zeit kann nicht eingeschätzt werden, wie viele Kinder in dem Baugebiet leben werden und wie viele von diesen Kindern einen Kindertagesstättenplatz benötigen werden.</p>

Stellungnahmen - Anregungen, Bedenken und Hinweise	Vorschlag für die gemeindliche Stellungnahme und für die Abwägung
<p>Im Aufstellungsbeschluss vom 13.07.2017 wurde bestätigt, dass es keine finanziellen Auswirkungen für die Gemeinde geben wird.</p> <p>Neben den Kosten durch die Umgestaltung des oberen 'Eiderwiesenwegs' sind dies nun weitere Kosten zu Lasten der Gemeinde.</p> <p>Der Bedarf an Wohnraum, der im Ortsentwicklungskonzept für Molfsee genannt wird, wird durch das geplante Vorhaben deutlich überschritten. Molfsee verfügt daher auch nicht über eine ausreichende Infrastruktur.</p> <p>5. Die Schallemissionen sowie die weiteren Emissionswerte werden steigen. Untersuchungen wurden dazu ungenügend durchgeführt. Auch die verkehrliche Stellungnahme berücksichtigt nicht die Auswirkungen in einem reinen Wohngebiet durch das Neuvorhaben. Der Knotenpunkt 'Eiderwiesenweg/ Stuthagen/ Tunnelstraße' wurde nicht in die Untersuchung einbezogen. Wir fordern eine Einbeziehung der Kreuzung in die Verkehrsstellungnahme und eine Untersuchung zu den entstehenden Emissionen.</p> <p>6. Es fehlen weiterhin Gutachten. Ein hydrogeologisches Gutachten wurde trotz mehrmaliger Nachfrage nicht in Auftrag gegeben. Die Auswirkungen der geplanten Bebauung mit einer massiven Tiefgarage auf das Grundwasser wurden nicht geprüft. Der Landschaftsplan weist auch eine Grundwasserfassung am Plangebiet aus.</p>	<p>Es handelt sich hierbei um Kosten, die sich unmittelbar durch die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 ergeben. Hierzu zählen alle Planungskosten.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass die Gemeinde einen städtebaulichen Vertrag mit dem Vorhabenträger abschließen wird. In diesen Vertrag wird die Gemeinde die Regelungen zu Kostenübernahmen aufnehmen, die sie für angemessen hält.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Der Gemeinde ist bewusst, dass die Schaffung eines Baugebietes mit ca. 60 - 65 Wohneinheiten Auswirkungen auf die Infrastruktur haben wird.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, aber nicht geteilt. Die Erschließung des geplanten Baugebietes erfolgt über die 'Hamburger Chaussee' (Zufahrt zur Stellplatzanlage) und über den 'Eiderwiesenweg' (Einfahrt zur Tiefgarage). Die Erschließung erfolgt hierbei über die ersten 40 m des 'Eiderwiesenweges' (Abstand von der Einmündung bis zur Einfahrt der Tiefgarage). Für die Kreuzung 'Eiderwiesenweg/Stuthagen/ Tunnelstraße' ist keine bedeutende Erhöhung des Verkehrsaufkommens zu erwarten. Es wird ferner darauf hingewiesen, dass öffentliche Straßen grundsätzlich uneingeschränkt von Autofahrern genutzt werden dürfen. Dies ist von den Anwohnern hinzunehmen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, aber nicht geteilt. Gutachten müssen nur dann erstellt werden, wenn es Anhaltspunkte dafür gibt, dass die Planung zu Konflikten führen könnte, bzw. wenn sie für die Erarbeitung des Planentwurfs benötigt werden. Hinsichtlich des zuerst genannten Punktes gilt der Grundsatz der Verhältnismäßigkeit. Der Aufwand, der für die Erstellung eines Gutach-</p>

Stellungnahmen - Anregungen, Bedenken und Hinweise	Vorschlag für die gemeindliche Stellungnahme und für die Abwägung
<p>Des Weiteren wurden die Auswirkungen des Oberflächenwassers ebenfalls nicht berücksichtigt. Wir weisen darauf hin, dass diese Gutachten einzuholen sind.</p> <p>In der Stellungnahme des Kreises vom 03.05.2018, Fachdienst Umwelt, heißt es zu Punkt 2 auf Seite 3, dass es sein kann, dass eine besondere Bepflanzung oder Gründächer vorgegeben werden muss. Jedenfalls soll ein Abwasserbeseitigungskonzept für den B-Plan erstellt werden.</p> <p>7. In der artenschutzrechtlichen Stellungnahme wurde nicht auf das im vorderen Grundstücksbereich des im Landschaftsplan eingezeichneten Siedlungsbiotops sowie deren Erfordernisse eingegangen bzw. diese berücksichtigt. Das Erfordernis empfiehlt keine linearen Bebauungsformen (Hochbauten), keinen Ausbau vorhandener Verkehrswege sowie keine Neubauten.</p>	<p>anfällt, muss im Verhältnis zu den Erkenntnissen stehen, die durch das Gutachten zu erwarten sind. Im vorliegenden Fall liegt eine Altlasten-Untersuchung vor (GeoC GmbH, 2017). Bei dieser Untersuchung wurden neun Bohrungen bis zu einer Tiefe von 6,00 m vorgenommen. Bei keiner dieser Bohrungen wurde Grundwasser vorgefunden. Diese Erkenntnis ist für die vorliegende Planung ausreichend. Es gibt keine Anzeichen dafür, dass es bei den Bauarbeiten zu Schwierigkeiten mit dem Grundwasser kommen könnte.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass das Oberflächenwasser in die Regenwasserkanalisation eingeleitet werden soll. Die bestehende Regenwasserkanalisation kann das anfallende Oberflächenwasser aufnehmen. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass das Plangebiet bereits heute einen hohen Versiegelungsgrad aufweist. Das bedeutet, dass sich der Oberflächenwasserabfluss zukünftig nicht stark erhöhen wird.</p> <p>Die Stellungnahme des Kreises Rendsburg-Eckernförde vom 03.05.2018 ist der Gemeinde bekannt. Die untere Wasserbehörde hat hierbei die folgende Stellungnahme abgegeben:</p> <p>"Es bestehen keine Bedenken gegen das Vorhaben."</p> <p>Es werden von der unteren Wasserbehörde weiterhin Hinweise zur Umsetzung der Entwässerungsplanung gegeben. Diese sind vom Bauherrn im Rahmen der Erschließungsplanung zu beachten.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass bei einer artenschutzrechtlichen Untersuchung geprüft wird, ob durch das Vorhaben 'streng geschützte Tier- und Pflanzenarten' betroffen sind. In dem Siedlungsbiotop, das im Landschaftsplan eingezeichnet ist, kommen keine 'streng geschützten' Pflanzenarten vor. Die Gemeinde darf von den Empfehlungen des Landschaftsplanes</p>

Stellungnahmen - Anregungen, Bedenken und Hinweise	Vorschlag für die gemeindliche Stellungnahme und für die Abwägung
<p>In der Begründung unter 5.1 wird von 60 bis 70 Wohneinheiten gesprochen. Unter 5.2.1 ist von 60 bis 65 Wohnungen die Rede. Es sollte darauf geachtet werden, dass die Inhalte identisch sind.</p> <p>Zu bemängeln ist, dass bei der Planung keine Quote für einen Anteil an öffentlich geförderten Wohnungen festgelegt wurde. Eine Quote von 20 bis 30 % ist heute üblich und vor dem Hintergrund der steigenden Wohnungspreise sowie des zunehmenden sozialen Gefälles sollte auch Molfsee für die Erstellung von sozialem Wohnraum sorgen.</p> <p>Im Übrigen wird in § 11 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sogar beispielhaft aufgezählt, dass diese Vereinbarung Gegenstand von städtebaulichen Verträgen sein kann. Es muss berücksichtigt werden, dass viele Menschen darauf angewiesen sind, dass es Wohnungen gibt, die sich kein Einfamilienhaus bzw. keine Doppelhaushälfte leisten können.</p> <p>Die Gemeinde Molfsee muss den mit der Planungshoheit verbundenen sozialen Auftrag ernst nehmen.</p>	<p>abweichen. Es wird darauf hingewiesen, dass es im Sinne des Naturschutzes ist, wenn eine bereits bebaute Fläche für eine bauliche Entwicklung genutzt wird. Das Plangebiet weist einen hohen Versiegelungsgrad auf. Die unversiegelten Flächen werden von artenarmen Rasenflächen eingenommen, die für den Naturschutz nur einen geringen Wert haben. In § 1 Abs. 5 und § 1a Abs. 2 BauGB ist dargelegt, dass die Nachnutzung von bereits bebauten Flächen im Innenbereich absoluten Vorrang bei der baulichen Entwicklung hat.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei der genannten Anzahl der Wohneinheiten um eine Schätzung handelt. Die Angaben in der Begründung werden dahingehend geändert, dass einheitlich von 60 bis 65 Wohneinheiten ausgegangen wird.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass die Gebäude in einer privaten Trägerschaft errichtet werden sollen. Damit liegt es in der Entscheidung des Bauherrn, ob er öffentlich geförderten Wohnraum schaffen möchte. Die Gemeinde sieht nicht das Erfordernis, mit dem Vorhabenträger eine vertragliche Vereinbarung zu treffen, in der dieser sich dazu verpflichtet, öffentlich geförderten Wohnraum zu schaffen. Ferner wird darauf hingewiesen, dass es angesichts der zu erwartenden Höhe der Baukosten (u.a. für die Tiefgarage) kaum möglich wäre, in dem geplanten Baugebiet öffentlich geförderten Wohnraum zu schaffen.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, aber nicht geteilt. Es handelt sich um eine Meinungsäußerung.</p>

Stellungnahmen - Anregungen, Bedenken und Hinweise	Vorschlag für die gemeindliche Stellungnahme und für die Abwägung
<p>Es wurden keine verbindlichen Regelungen zu Baubeginn und Fertigstellung festgelegt, was alle Nachbarn benachteiligt. Die schnelle Bebauung des Gebietes ist doch eigentlich der Auslöser der Änderung gewesen. Im Gegenteil werden die Bestandsgebäude an der 'Hamburger Chaussee' nun sogar neu vermietet (zuletzt Oktober 2019, siehe Anlage) und nicht entmietet, damit diese dann abgerissen werden. Der Grund für die neue Änderung des Bebauungsplanes ist somit obsolet, weil eine schnelle Umsetzung des Gebietes somit nicht mehr möglich und realistisch ist.</p> <p>Wir möchten darauf hinweisen, dass die Gemeinde den städtebaulichen Vertrag vor Satzungsbeschluss des B-Planes abzuschließen hat, da die Gemeinde ansonsten keinerlei Forderungen mehr geltend machen kann.</p> <p>Ein sehr wichtiger Punkt, auf den wir nochmal aufmerksam machen wollen:</p> <p>Auch trotz diverser Bürgerrunden wurden die Höhen der Bebauung nicht angepasst.</p> <p>Die Abstandsflächen wurden ebenfalls nur marginal korrigiert. Ausnahmen für Balkone und Terrassen erlauben dadurch nahezu die Abstände der ursprünglichen Planung.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Es wird darauf hingewiesen, dass es grundsätzlich in der Entscheidung des Vorhabenträgers liegt, wann er mit den Baumaßnahmen beginnen möchte. Der Vorhabenträger hat der Gemeinde mitgeteilt, dass vorerst nicht alle Bestandsgebäude abgerissen werden sollen. Es ist vorgesehen, mit der Bebauung im östlichen und südlichen Plangebiet zu beginnen. Die Bebauung soll in zwei Bauabschnitten erfolgen. Dort, wo die Gebäude 'Hamburger Chaussee Nr. 34 und Nr. 36' stehen, sollen erst im zweiten Bauabschnitt die geplanten Gebäude errichtet werden.</p> <p>Der Sachverhalt ist der Gemeinde bekannt.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass die Gemeinde eine Gebäudehöhe von überwiegend max. 10,50 m an diesem Standort als vertretbar ansieht. Diese Gebäudehöhe gilt für sechs von insgesamt acht Gebäuden. Nur in der Baufläche 'WA1 BFL1' ist eine Gebäudehöhe von max. 12,50 m zulässig. An der 'Hamburger Chaussee' hält die Gemeinde eine Gebäudehöhe von max. 12,50 m für vertretbar. Die Gemeinde vertritt den Standpunkt, dass sich für die Nachbarn des Plangebietes durch die festgesetzten Gebäudehöhen keine unzumutbaren Beeinträchtigungen ergeben werden.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass im östlichen Plangebiet die Abstandsflächen von 3,70 m (WA2 BFL4) auf 8,60 m und von 3,00 m (WA2 BFL2) auf 8,00 m erheblich vergrößert wurden. Die Ausnahmen, die für Balkone und Loggien zulässig sind, haben nicht die gleiche bedrängende Wirkung wie eine Hauswand. Es wird ferner darauf hingewiesen, dass in der Planung die Vorgaben der Landesbauordnung eingehalten werden.</p>

Stellungnahmen - Anregungen, Bedenken und Hinweise	Vorschlag für die gemeindliche Stellungnahme und für die Abwägung
<p data-bbox="316 286 890 347">Die Bebauung ist somit weiterhin überdimensioniert und fügt sich nicht in die Umgebung ein.</p> <p data-bbox="316 1171 866 1323">Schade, dass dieser neue Bebauungsplan am eigentlichen Bedarf deutlich vorbeigeht. Das zeigt auch die Vermarktungslaufzeit des Objektes am Museum in Molfsee mit einem vergleichbaren Produkt sehr deutlich.</p>	<p data-bbox="927 286 1385 1137">Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Mit der vorliegenden Planung soll ein Baugebiet ermöglicht werden, in dem Mehrfamilienhäuser gebaut werden können. Da das Plangebiet an ein Wohngebiet angrenzt, in dem Einfamilienhäuser vorherrschen, wird es zukünftig ein Nebeneinander von zwei unterschiedlichen Baugebietstypen geben. Die Gemeinde darf im Rahmen ihrer Planungshoheit ein Baugebiet ausweisen, das von einem Einfamilienhausgebiet abweicht. Das Erfordernis des Einfügens besteht nicht. Die Gemeinde hält den Standort für geeignet, um dort 10,50 m bzw. 12,50 m (nur an der 'Hamburger Chaussee') hohe Mehrfamilienhäuser zu errichten. Mit der Planung wird das städtebauliche Ziel verfolgt, Wohnraum in Mehrfamilienhäusern zu schaffen. Dieser Wohnraum wird benötigt. Es gibt viele Menschen, die sich entweder kein Einfamilienhaus leisten können oder die lieber in einer Wohnung als in einem Einfamilienhaus wohnen möchten.</p> <p data-bbox="927 1171 1374 1294">Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Es handelt sich um eine Meinungsäußerung. Die Gemeinde teilt diese Meinung nicht.</p>

Stellungnahmen - Anregungen, Bedenken und Hinweise		Vorschlag für die gemeindliche Stellungnahme und für die Abwägung
P17	Privat 17 - Stellungnahme vom 20.11.2019	
	<p>Hiermit machen wir als betroffene Anlieger Einwände gegen die Änderungen des B-Plans Nr. 27 geltend.</p> <p>Diese richten sich insbesondere gegen die geplante Zufahrt zur Tiefgarage über die Straße 'Eiderwiesenweg'.</p> <p>Hierdurch würde die Sicherheit, insbesondere die unserer Kinder, welche bereits zur Schule gehen bzw. zeitnah eingeschult werden, gefährdet. Die zu erwartende immense Zunahme des hierdurch entstehenden Verkehrs kann nicht verkehrssicher abgeleitet werden. Die Zu- bzw. Abfahrten auf das und von dem zu bebauenden Grundstück, insbesondere zu den morgendlichen und abendlichen Stoßzeiten, zu denen sich auch die Schulkinder auf dem Weg zur bzw. von der Bushaltestelle befinden, gefährden diese extrem.</p> <p>Dieses verstärkt die ohnehin schon bestehende Gefährdung der Fußgänger und insbesondere von kleiner gewachsenen Kindern durch ausparkende Kraftfahrzeuge von den Friseur-Parkplätzen. Fußgänger müssen bereits jetzt auf die Straße ausweichen, um an diesen Fahrzeugen vorbeizukommen. Sofern durch die erhebliche Verkehrszunahme durch den Tiefgaragenverkehr Fahrzeuge zusätzlich in diesen Bereich einfahren, wird die Gefährdung deutlich zunehmen. Der geänderte B-Plan berücksichtigt diese Gefahr in keiner Weise.</p> <p>Es ist eine viel zu geringe Straßenbreite vorgesehen. Ein den schon jetzt bestehenden Erfordernissen genügender Fußweg ist nicht geplant.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, aber nicht geteilt. Es wird darauf hingewiesen, dass für die Erschließung des geplanten Baugebietes lediglich die ersten 40 m des 'Eiderwiesenweges' genutzt werden. Hierbei handelt es sich um den Straßenabschnitt zwischen der Einmündung in die 'Hamburger Chaussee' und der Einfahrt in die geplante Tiefgarage. Dieser Straßenabschnitt soll im vorderen Bereich umgebaut werden, um die Verkehrsführung für alle Verkehrsteilnehmer sicherer zu gestalten. Für die Fußgänger wird es auf ca. 25 m Länge einen von der Fahrbahn abgesetzten Gehweg geben. Der 'Eiderwiesenweg' ist zudem als 'Mischverkehrsfläche' festgesetzt. Das bedeutet, dass alle Verkehrsteilnehmer die Fahrbahn gleichberechtigt nutzen. Die Autofahrer haben hierbei in besonderer Weise auf die Fußgänger Rücksicht zu nehmen. Die Gemeinde kann nicht erkennen, dass sich durch das Verkehrsaufkommen, das durch das geplante Baugebiet zusätzlich im 'Eiderwiesenweg' entstehen wird, eine Gefährdung für die Fußgänger, insbesondere für die Kinder, ergeben wird.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, aber nicht geteilt. Durch den geplanten Umbau der Kreuzung 'Eiderwiesenweg/Butterberg' und des Einmündungsbereiches des 'Eiderwiesenweges' wird die Verkehrssicherheit verbessert. Es wird darauf hingewiesen, dass auf den ersten 25 m des 'Eiderwiesenweges' ein abgetrennter Gehweg errichtet werden soll.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass im 'Eiderwiesenweg' zwischen der Einmündung in die 'Hamburger Chaussee' und der Einfahrt in die Tiefgarage ein Begegnungsverkehr 'Pkw-Pkw' möglich ist. Wie bereits oben dargelegt wurde, soll auf den</p>

Stellungnahmen - Anregungen, Bedenken und Hinweise	Vorschlag für die gemeindliche Stellungnahme und für die Abwägung
<p>Es ist in dem Änderungsentwurf des B-Planes keine Begrenzung der Wohnungsanzahl und Tiefgaragenplätze vorgesehen, so dass hier eine planerisch nicht begrenzbare Anzahl an Fahrzeugen möglich ist.</p> <p>Bei derzeit geplanten 70 Wohneinheiten und einem Stellplatzschlüssel von mindestens 1,5 (zuletzt gewählt für den Neubau am Museum 2a und 2b) ergeben sich mindestens 105 Stellplätze und entsprechend viele Fahrzeuge.</p> <p>Unberücksichtigt bleiben hierbei ggf. erforderliche zusätzliche Stellplätze für Büro- bzw. zulässige Gewerbeeinheiten.</p> <p>Weiterhin wird nicht berücksichtigt, dass nicht alle Bewohner einen Tiefgaragen-Stellplatz nutzen können, da erfahrungsgemäß bei den zu erwartenden Miet- bzw. Wohnpreisen eher ordentlich situierte Anwohner hinzukommen, die regelmäßig über zwei Fahrzeuge pro Familie verfügen. Hierdurch werden in den direkt angrenzenden Straßen Fahrzeuge abgestellt, die die Verkehrssicherheit beeinträchtigen. Die nach gängiger Rechtsprechung vorgeschriebenen Restbreiten von 3,00 Metern der Straße 'Butterberg' bzw. 3,05 Metern für die Straßen 'Tunnelstraße' und 'Eiderwiesenweg' werden durch abgestellte Fahrzeuge unzulässig verjüngt und nicht mehr eingehalten. Im Hinblick darauf, dass es in der Gemeinde keine Planstelle zur Überwachung des ruhenden Verkehrs gibt, wird es hier keine Konsequenzen geben bzw. Unterlassen des Parkens geben. Es wird zu erheblichen Problemen durch die parkenden Fahrzeuge für LKW-, Müllfahr-zeug- und insbesondere Feuerwehr- und Kragenwagenverkehr kommen.</p> <p>Vollkommen unberücksichtigt bleiben bei dieser Betrachtung noch der Verkehr sowie der Parkplatzbedarf durch Gäste und Besucher.</p>	<p>ersten 25 m des 'Eiderwiesenweges' ein Gehweg errichtet werden.</p> <p>Die Aussage wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde geht davon aus, dass im Plangebiet ca. 60 - 65 Wohnungen entstehen werden. Bei einem Stellplatzschlüssel von 1,5 ergeben sich bis zu 98 Fahrzeuge, die dem Baugebiet zuzuordnen sind.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass der Platz, der auf dem Grundstück für Stellplätze zur Verfügung steht, sei es auf der Stellplatzanlage oder in der Tiefgarage, aufgrund der festgesetzten 'Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen' und 'Flächen für Tiefgaragenanlagen' begrenzt ist.</p> <p>Es wird ferner darauf hingewiesen, dass die Erschließung des Baugebietes über den 'Eiderwiesenweg' gesichert ist. Die Straße kann den anfallenden Verkehr aufnehmen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, aber nicht geteilt. Die Einwander äußern Vermutungen. Es ist vorgesehen, dass alle Fahrzeuge, die den Wohnungen im Baugebiet zugeordnet sind, auf dem Grundstück untergebracht werden. Den Wohnungen sollen Stellplätze zugewiesen werden. Die Gemeinde wird bei Bedarf Maßnahmen ergreifen, um ein Parken im 'Eiderwiesenweg' wirksam zu verhindern.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass im Baugebiet zusätzlich zu den Stellplätzen, die für die Anwohner vorge-</p>

Stellungnahmen - Anregungen, Bedenken und Hinweise	Vorschlag für die gemeindliche Stellungnahme und für die Abwägung
<p>Die Ampelschaltung für die Zufahrt vom 'Eiderwiesenweg' auf die 'Hamburger Chaussee' lässt bereits jetzt lediglich zwei - bei mit der Situation vertrauten Fahrern im Idealfall drei - Fahrzeuge bei einer Grünphase die Ampel passieren. Durch die zusätzlichen mindestens 105 Fahrzeuge wird es zu erheblichem Stau kommen. Dieser wird durch ein Ausweichen diverser Fahrzeuge auf den 'Butterberg' und im Anschluss die 'Tunnelstraße' oder den 'Eiderwiesenweg' umfahren werden. Hierdurch wird die Belastung für die Anwohner dieser Straßen erheblich und vor allem unnötig erhöht.</p> <p>Die einmal angedachte bauliche Gestaltung der Zufahrt zum 'Butterberg' dergestalt, dass diese von der Tiefgarage aus nicht möglich sein soll, wird in der Praxis schlicht keine Wirkung entfalten. Autofahrer werden sich hierüber, wie auch gegen die Geschwindigkeitsbegrenzung von 30 Stundenkilometern, einfach hinwegsetzen.</p> <p>Insgesamt wird es zu erheblichen Gefahren und Beeinträchtigungen kommen, die unnötig sind und durch eine Zufahrt über die 'Hamburger Chaussee' verhindert oder zumindest vermindert werden.</p> <p>In dem bestehenden B-Plan ist die Zufahrt über die 'Hamburger Chaussee' auch nicht ohne Grund vorgesehen.</p>	<p>sehen sind, Stellplätze für Besucher errichtet werden.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Fahrzeuge, die aus der Tiefgarage kommen, können nur nach rechts abbiegen. Die Kreuzung 'Eiderwiesenweg/Butterberg' wird so umgebaut werden, dass die Autofahrer, die aus der Tiefgarage kommen, an dieser Kreuzung wartepflichtig sind (Verkehrsschild 'Vorfahrt gewähren'). Wenn ein Autofahrer an dieser Kreuzung steht, wird er in der Regel nach rechts abbiegen, da die Entfernung zur Ampel lediglich ca. 20 m beträgt und somit für ihn absehbar ist, dass er in der übernächsten oder spätestens der darauffolgenden Grünphase in die 'Hamburger Chaussee' wird abbiegen können. Es würde sich für den Autofahrer kein nennenswerter Vorteil ergeben, wenn er, statt zu warten, über die Straßen 'Butterberg', 'Tunnelstraße', 'Stutlagen' und 'Kolberg' fahren würde, um von der Straße 'Kolberg' in die 'Hamburger Chaussee' abzubiegen.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde teilt die Einschätzung der Einwander nicht.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, aber nicht geteilt. Die Gemeinde hält es für sinnvoll und für vertretbar, dass das geplante Baugebiet sowohl über die 'Hamburger Chaussee' als auch über den 'Eiderwiesenweg' erschlossen wird. Das Verkehrsaufkommen, das durch die Fahrzeuge, die in die Tiefgarage hineinfahren bzw. aus dieser herausfahren werden, entstehen wird, wird mit seinen verkehrlichen Auswirkungen hauptsächlich die ersten 40 m des 'Eiderwiesenweges' betreffen.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass dem ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 27 ein völlig anderes Bebauungskonzept (Einfamilienhaus- bzw. Doppelhaus-Grundstücke) und Erschließungskonzept zugrunde lag.</p>

Stellungnahmen - Anregungen, Bedenken und Hinweise	Vorschlag für die gemeindliche Stellungnahme und für die Abwägung
<p>Wir gehen daher von einer Berücksichtigung der vorgenannten Einwände und einer entsprechenden Änderung der Zufahrt über die 'Hamburger Chaussee' aus und hoffen, dass es nicht zu einem Normenkontrollverfahren kommen muss.</p>	<p>Es wird auf die oben gemachten Ausführungen verwiesen. Ob ein Antrag auf Normenkontrolle beim Verwaltungsgericht eingereicht wird, liegt in der Entscheidung der Einwender. Die Gemeinde kann nicht erkennen, dass die Einwender durch die vorliegende Planung in ihren Rechten verletzt werden. Sollte sich aufgrund des geplanten Baugebietes das Verkehrsaufkommen in der Straße 'Butterberg' erhöhen, wäre das von den Einwendern hinzunehmen. Ein Anwohner hat keinen Rechtsanspruch darauf, dass sich das Verkehrsaufkommen in der Straße, in der er wohnt, nicht verändert. Da es sich bei der Straße 'Butterberg' um eine öffentliche Straße handelt, darf diese von jedermann zu jeder Zeit genutzt werden.</p> <p>Die Gemeinde hat zu prüfen, ob eine beträchtliche Verkehrszunahme zu erwarten ist, die zu einer erheblichen Zunahme der Lärmbelastung führen könnte. Die Gemeinde kommt zu der Einschätzung, dass eine Überschreitung der Lärmrichtwerte, die für Verkehrslärm gelten, ausgeschlossen werden kann.</p>

Stellungnahmen - Anregungen, Bedenken und Hinweise	Vorschlag für die gemeindliche Stellungnahme und für die Abwägung
P18	Privat 18 - Stellungnahme vom 17.11.2019
	<p>Hiermit nehmen wir Stellung zu den ausgelegten Unterlagen im Rahmen der 2. Änderung des B-Plans Nr. 27:</p> <p>1. Gefährdung der Schulkinder durch die Zufahrt der Tiefgarage über den 'Eiderwiesenweg'</p> <p>Die Fußgänger, Schulkinder und Radfahrer sehen wir als gefährdet, wenn die Zufahrt der Tiefgarage über den 'Eiderwiesenweg' führt. Die Aussage, der 'Eiderwiesenweg' sei nicht Bestandteil des Schulwegnetzes ist falsch. Die Schulkinder, die die weiterführenden Schulen in Kiel besuchen sowie die Grundschüler der Schule Rammsee nutzen den 'Eiderwiesenweg', um in den 'Butterberg', 'Humberg', 'Kolberg' etc. zu gelangen. Dies ist der kürzeste Weg für die Schulkinder.</p> <p>Da das Verkehrsaufkommen der L 318 immer mehr zunimmt, sehen wir eine große Gefahr für unsere Schulkinder. Immer mehr Pendler, die nach Kiel müssen, weichen auf die Landesstraße aus. Den Fußweg auf der L 318 zu nutzen, ist daher auch nicht der sicherste Schulweg. Die da vorgesehene 50-Zone wird kaum von irgendeinem Fahrzeug eingehalten.</p> <p>Der Verkehr staut sich in den Morgenstunden mittlerweile vom Kreisel bis in den Ort zurück. Das Verkehrsaufkommen ist daher deutlich höher als in der Stellungnahme dargestellt.</p>
	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, aber nicht geteilt. Es wird darauf hingewiesen, dass für die Erschließung des geplanten Baugebietes lediglich die ersten 40 m des 'Eiderwiesenweges' genutzt werden. Hierbei handelt es sich um den Straßenabschnitt zwischen der Einmündung in die 'Hamburger Chaussee' und der Einfahrt in die geplante Tiefgarage. Dieser Straßenabschnitt soll im vorderen Bereich umgebaut werden, um die Verkehrsführung für alle Verkehrsteilnehmer sicherer zu gestalten. Für die Fußgänger soll auf ca. 25 m Länge ein von der Fahrbahn abgesetzter Gehweg errichtet werden. Der 'Eiderwiesenweg' ist zudem als 'Mischverkehrsfläche' festgesetzt. Das bedeutet, dass alle Verkehrsteilnehmer die Fahrbahn gleichberechtigt nutzen. Die Autofahrer haben hierbei in besonderer Weise auf die Fußgänger Rücksicht zu nehmen. Die Gemeinde kann nicht erkennen, dass sich durch das Verkehrsaufkommen, das durch das geplante Baugebiet zusätzlich im 'Eiderwiesenweg' entstehen wird, eine Gefährdung für die Fußgänger, insbesondere für die Kinder, ergeben wird.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass die 'Hamburger Chaussee (L 318) das Verkehrsaufkommen, das durch das geplante Baugebiet verursacht werden wird, aufnehmen kann. Die Gemeinde hat ein Fachbüro damit beauftragt, eine verkehrliche Untersuchung durchzuführen (siehe die verkehrliche</p>

Stellungnahmen - Anregungen, Bedenken und Hinweise	Vorschlag für die gemeindliche Stellungnahme und für die Abwägung
<p>Dass die Verkehrszählung der Fußgänger und Schulkinder bei der 1. Zählung auf einen nicht regulären Schultrag fiel, halten wir für wenig sinnvoll. Des Weiteren erfolgten beide Zählungen im Sommer. Im Winter fahren die meisten Schulkinder mit dem Bus und nutzen im Sommer das Fahrrad. Die Zeit zwischen 14 Uhr und 16 Uhr fand keine Beachtung mit der Begründung, dass um 14 Uhr allgemeiner Schulschluss sei. Es ist aber bekannt, dass ein Großteil der Schüler, die weiterführende Schulen besuchen, erst nach 14 Uhr nach Hause fährt. Die Schulen wurden hierzu wohl nicht befragt.</p> <p>Für Fußgänger, Radfahrer, Rollstuhlfahrer etc. ist der 'Eider-wiesenweg' ohnehin schon sehr eng. Sobald ein Fahrzeug aus dem 'Eiderwiesenweg' kommt, ist der 'Butterberg' nur schwer einzusehen. Die parkenden Autos vor dem Frisörsalon tragen ebenfalls zu einer Gefährdung bei, da sie zum Teil als Senkrechtparker bis auf die Straße ragen und beim Ausparken und Rangieren ebenfalls die Fußgänger und Radfahrer gefährden. Schon jetzt ist es so eng, ohne Rad- und Fußweg.</p> <p>Es ist uns unbegreiflich, warum die Tiefgaragenzufahrt trotz dieser Erkenntnis über den 'Eiderwiesenweg' führen soll. Wir finden es absolut nicht hinnehmbar, dass insbesondere unsere Schulkinder dieser Gefahr ausgesetzt werden. Warum nicht zumindest eine verkehrsberuhigte Straße i. S. einer Spielstraße in Erwägung gezogen wurde, ist äußerst fragwürdig. Das „V“ im Bebauungsplan definiert diese zwar als „Verkehrsberuhigten Bereich“, an der seit Jahren bestehenden 30-Zone hat sich jedoch nichts geändert.</p>	<p>Stellungnahme der Fa. Wasser- und Verkehrs-Kontor vom 09.02.2018).</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Wie bereits oben dargelegt wurde, führt das Verkehrsaufkommen, das durch das geplante Baugebiet im 'Eiderwiesenweg' verursacht werden wird, zu keiner Gefährdung der Fußgänger einschließlich der Kinder. Aus diesem Grund sind weder die Ergebnisse der Zählung noch die tatsächliche Anzahl der Schüler, die den 'Eiderwiesenweg' als Schulweg nutzt, planungsrelevant. Die Zählung wurde durchgeführt, um einen ungefähren Eindruck davon zu bekommen, wie viele Kinder den 'Eiderwiesenweg' nutzen.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass im Bebauungsplan die Verkehrs- und Wegeführung im 'Eiderwiesenweg' überarbeitet wurde, um die Verkehrssicherheit für die Fußgänger deutlich zu erhöhen.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass eine 'Mischverkehrsfläche' für Fußgänger vorteilhaft ist. Alle Verkehrsteilnehmer nutzen bei einer 'Mischverkehrsfläche' die Straße gleichberechtigt. Das bedeutet, dass die Autofahrer auf die Fußgänger Rücksicht zu nehmen haben. Die Autofahrer müssen ihre Geschwindigkeit an die jeweilige Verkehrssituation anpassen.</p> <p>Im Einmündungsbereich des 'Eiderwiesenweges' soll die Wegeführung für die Fußgänger von der Straße abgetrennt werden. In diesem Bereich wird sich zeitweise eine Reihe von wartenden Fahrzeugen bilden, so dass es für die Fußgänger sicherer ist, wenn sie auf einem Gehweg an den</p>

Stellungnahmen - Anregungen, Bedenken und Hinweise	Vorschlag für die gemeindliche Stellungnahme und für die Abwägung
<p>2. Parkplatzsituation</p> <p>Es werden 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit zur Verfügung gestellt, 10 % zuzüglich Besucherparkplätze. Für welche Zielgruppe entstehen dort Wohnungen?</p> <p>Da oberirdische Stellplätze nur wenige vorhanden sein werden, werden mehr Stellplätze in der Tiefgarage notwendig sein und das wird wiederum mehr Verkehr auf dem 'Eiderwiesenweg' verursachen.</p> <p>Wo parken die Besucher der Anwohner?</p> <p>Hinzukommt der Verkehr, der durch Parkplatzsuchende verursacht wird. Betroffen wären hier die Straßen 'Stuthagen', 'Kolberg', 'Tunnelstraße', 'Butterberg' sowie der 'Eiderwiesenweg'. Es werden mehr Parkplätze notwendig sein, insbesondere wenn Bürogebäude geplant sind.</p> <p>Wir waren immer der Annahme, dass in der Gemeinde Molfsee sehr viel für die Sicherheit unserer Schulkinder getan wird. Das scheint aber nicht für Molfsee-Dorf zu gelten.</p> <p>Im Ortsteil Schulensee 'Ecke Hamburger Landstraße/ Eschenbrook' wurden vor vier Jahren eine Gefährdung der Schulkinder durch ein paar parkende Autos auf dem Gehweg erkannt. Hier wurde gehandelt und es wurden Betonsperren aufgestellt.</p> <p>Im Ortsteil Rammsee „Alte Ziegelei (einseitiger Gehweg, Geschwindigkeitsbegrenzung 10 km/h) wurde im Rahmen der Planung für 15 neue Krippenplätze einstimmig beschlossen, einen zusätzlichen Gehweg anzulegen.</p>	<p>wartenden Fahrzeugen vorbeigehen können.</p> <p>Es sollen Wohnungen für Alleinstehende (Singles), Alleinerziehende mit Kind bzw. Kindern, Paare und Familien entstehen.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es sollen zusätzlich zu den Stellplätzen, die den Bewohnern zugeordnet sind, Besucherstellplätze errichtet werden.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass vorgesehen ist, dass in dem Baugebiet alle Fahrzeuge untergebracht werden sollen, die den Anwohnern des Baugebietes zuzuordnen sind. Der Gemeinde ist bekannt, dass im 'Eiderwiesenweg' aufgrund der geringen Breite der Straße nicht ordnungsgemäß geparkt werden kann. Sollte sich zeigen, dass im 'Eiderwiesenweg' trotzdem geparkt wird, wird die Gemeinde Maßnahmen ergreifen, um dort ein Parken wirksam zu verhindern.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>

Stellungnahmen - Anregungen, Bedenken und Hinweise	Vorschlag für die gemeindliche Stellungnahme und für die Abwägung
<p>In Molfsee-Dorf gibt es für unsere Schulkinder eine einzige Ampel „Am Catharinenberg.“ Die Fahrradfahrer und Fußgänger, die aus dem 'Kolberg' kommend auf den gegenüberliegenden Gehweg der L 318 gelangen wollen, müssen auf der Verkehrsinsel ausharren, um auf die andere Seite zu gelangen. Oder man muss besonders schnell sein, um beide Seiten zu schaffen, da, wie schon erwähnt, sich kaum ein Autofahrer (nicht einmal die Busfahrer) an die vorgesehenen 50 km/h hält. Vor etlichen Jahren wurde schon mal über eine Bedarfsampel oder zumindest einen Zebrastreifen gesprochen. Das verlief aber leider auch nur im Sande. Jetzt ist auch noch eine Tiefgaragenzufahrt über den 'Eiderwiesenweg geplant'. Es muss wohl erst etwas passieren.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde vertritt den Standpunkt, dass durch den geplanten Umbau des 'Eiderwiesenweges' im Bereich der ersten ca. 40 m sowie durch den geplanten Bau eines ca. 25 m langen Gehweges in dem vorgenannten Abschnitt ein hohes Maß an Sicherheit für die Fußgänger erreicht wird.</p>

Stellungnahmen - Anregungen, Bedenken und Hinweise		Vorschlag für die gemeindliche Stellungnahme und für die Abwägung
P19	Privat 19	
P19.1	Stellungnahme vom 20.11.2019	
	<p><u>Hinweis:</u></p> <p>Die Stellungnahme wurde mit Schreiben vom 27.02.2020 vom Einwender zurückgezogen (siehe P19.2).</p> <p>Der Umstand, dass die Stellungnahme zurückgezogen wurde, bedeutet, dass die Inhalte der Stellungnahme nicht in der Abwägung berücksichtigt werden müssen.</p>	
	<p><u>Wortlaut der Stellungnahme vom 20.11.2019:</u></p> <p>Vielen Dank für das freundliche Gespräch am 22. Oktober, bei dem mich Herr Götsche aufgrund seiner jahrzehntelangen Erfahrungen im Wohnungs- und Städtebau unterstützte. Anlass des Gespräches war das Ergebnis unserer bisherigen Gespräche mit der Geschäftsführung der Diakonie Altholstein mit Sitz in Neumünster. Danach hat die Diakonie ein sehr starkes Interesse an der Errichtung einer senioren-gerechten, barrierearmen Wohn- und Betreuungsanlage in Molfsee. Näheres ist aus dem in Kopie beigefügten 'Letter of Intent' ersichtlich.</p> <p>Wir begrüßen diese Bereitschaft sehr und sind mit der Herstellung dieser Einrichtung einverstanden. Mit diesem wichtigen Baustein konkretisiert sich das Bauprojekt weiter. Wir beabsichtigen die Bildung von drei Wirtschaftseinheiten, die in dem beigefügten Plan mit I, II und III gekennzeichnet sind.</p> <p>Die Wirtschaftseinheit I bildet das vorgenannte Projekt der Senioren-Wohn- und Betreuungsanlage. Von der Gesamtwohnfläche von ca. 1.670 qm entfallen 350 qm auf die Service- und Betreuungsanlagen der Diakonie. Die verbleibende Wohnfläche von 1.320 qm ist für barrierearme Wohnungen für 1- und 2-Personenhaushalte in der Größe von ca. 50 bis 65 qm Wohnfläche vorgesehen.</p> <p>Die Wirtschaftseinheit II beinhaltet vier Wohngebäude mit einer Gesamtwohnfläche von 2.400 qm sowie eine Tiefgarage. Die Größe und Anzahl der Wohnungen steht noch nicht fest. Die Planung wird fortgesetzt, sobald die rechtskräftige Änderung des Bebauungsplanes eine verlässliche Grundlage schafft.</p>	

Stellungnahmen - Anregungen, Bedenken und Hinweise	Vorschlag für die gemeindliche Stellungnahme und für die Abwägung
<p>Wir gehen davon aus, dass die geplante Schaffung der Betreuungseinrichtung eine nicht unerhebliche Strahlkraft auch auf die Vermietung der Wohnungen dieser Wirtschaftseinheit haben kann. Deshalb wird bei der weiteren Planung auch eine Anzahl kleinerer Wohnungen Berücksichtigung finden.</p> <p>Auf der Grundstücksfläche der Wirtschaftseinheit III befinden sich zwei Bestandsgebäude mit teilweise langjährigen Mietern. Hier ist aus sozialen Gründen erst mit einer mittelfristigen Neubebauung zu rechnen.</p> <p>Im Rahmen der erneuten Auslegung zur Änderung des Bebauungsplan Nr. 27 wurde auch der Entwurf des städtebaulichen Vertrages als Anlage beigefügt. Sowohl im ausliegenden Entwurf des B-Planes wie auch im Entwurf des städtebaulichen Vertrages sind Regelungen zur Zahl der Stellplätze enthalten.</p> <p>In Ziffer 5.3 (Teil B: Text) wird die textliche Festsetzung getroffen, dass 1,5 Stellplätze je Wohneinheit und je angefangene 10 Wohneinheiten ein Besucherstellplatz herzustellen/ vorzuhalten sind. Damit korrespondiert auch § 6 des noch nicht abschließend vereinbarten Entwurfs des städtebaulichen Vertrages.</p> <p>Nach der vorstehenden ausführlichen Darstellung des sich konkretisierenden Projektstandes ist diese Festlegung der Zahl der Stellplätze in dem Umfang nicht mehr angemessen. Gemäß § 50 der LBO SH richtet sich die Anzahl der notwendigen Stellplätze nach der Anzahl der zu erwartenden Kraftfahrzeuge der ständigen Benutzer und deren Besucher. Der Personenkreis, den wir als Mieter in der Wohn- und Betreuungsanlage erwarten, hat nach den Erfahrungen der Diakonie sowie anderer Träger entsprechender Einrichtungen nur noch ausnahmsweise ein eigenes Fahrzeug. Die bei dieser Einrichtung übliche Stellplatzquote beträgt 0,3 - 0,5 Stellplätze je Wohneinheit.</p> <p>Die Diakonie benötigt für ihre Einrichtung ca. 5 Stellplätze für Mitarbeiter.</p> <p>Wir dürfen daher bitten, die textliche Festsetzung in Ziffer 5.3 dahingehend zu ändern, dass von dem Stellplatzschlüssel abgewichen werden darf, wenn wegen der konkreten Ausgestaltung des Vorhabens trotz gleichbleibender Anzahl von Wohneinheiten von einer geringeren Anzahl von KfZ ausgegangen werden kann.</p>	

Stellungnahmen - Anregungen, Bedenken und Hinweise	Vorschlag für die gemeindliche Stellungnahme und für die Abwägung
<p>In gleicher Weise sollte mit dem Entwurf des städtebaulichen Vertrages verfahren werden.</p> <p>Wir bitten Sie daher, den Entwurf des Bebauungsplanes und den Entwurf des städtebaulichen Vertrages in dem Sinne zu ändern, dass die Regelung zu Ziffer 5.3 (Teil B-Text) bzw. § 6 nicht für das BFL1 des B-Planes gilt.</p> <p>In den Gebäuden der Wirtschaftseinheit II werden auch Wohnungen für 1- und 2-Personenhaushalte entstehen. In Anbetracht der hohen Kosten der Tiefgarage und den daraus resultierenden Mietanteilen für den Stellplatz bitten wir im Interesse künftiger Mieter um eine Reduzierung der Stellplatzquote für Wohnungen unter 65 qm auf 1,0.</p> <p>In jedem Falle sollte sichergestellt werden, dass die Voraussetzungen für eine Befreiung von den Festsetzungen des B-Planes gem. § 31 Abs. 2 BauGB geschaffen werden, sodass im Falle der Realisierung eines „KfZ-extensiven“ Vorhabens, die Zahl der Stellplätze reduziert werden kann.</p> <p>Bitte bedenken Sie, dass wir als Vermieter flexibel auf die Bedürfnisse unserer künftigen Mieter reagieren müssen. Darauf richten wir uns ein.</p> <p>Dabei wollen wir die gute Wohnqualität durch die Herstellung der Tiefgarage erhalten. Für eine ausreichende Zahl ebenerdiger Stellplätze können wir bei entsprechendem Bedarf jederzeit auf den zunächst nicht zur Bebauung anstehenden Grundstücksflächen sorgen. Wie sich die Mobilität und die Ansprüche künftiger Mieter entwickeln, sollten wir gemeinsam abwarten und dann die notwendigen Entscheidungen treffen.</p> <p>Dieses Schreiben ist gleichzeitig unsere Stellungnahme zur Auslegung der B-Planänderung.</p>	
P19.2 Stellungnahme vom 27.02.2020 (vom Rechtsanwalt des Einwenders)	
<p>Im Rahmen der jüngsten Runde der Öffentlichkeitsbeteiligung zu der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 hatte meine Mandantschaft eine Stellungnahme abgegeben, die sich insbesondere mit der beabsichtigten Festsetzung des Stellplatzschlüssels auseinandersetzt. Meine Mandantschaft hatte angeregt, den Stellplatzschlüssel zu ändern. Hintergrund war ein Projekt, das die Errichtung altengerechter Wohnungen zum Inhalt hatte und von dem auszugehen ist, dass es einen geringeren Stellplatzbedarf auslösen wird, so dass ein Schlüssel von</p>	

Stellungnahmen - Anregungen, Bedenken und Hinweise	Vorschlag für die gemeindliche Stellungnahme und für die Abwägung
<p>1,5 je Wohneinheit überzogen wäre.</p> <p>Dass durch ein konkretes Bauvorhaben im Geltungsbereich des B-Planes ein geringerer Stellplatzbedarf als von der Gemeinde angenommen, entstehen kann, könnte aber auch auf der Ebene der Vorhabenzulassung berücksichtigt werden, da ja nach § 31 Abs. 2 BauGB von den Festsetzungen eines B-Planes auf Antrag auch befreit werden kann. Damit so reagiert werden kann, müsste allerdings sichergestellt werden, dass die Befreiungsvoraussetzungen auch erfüllt werden können. Deshalb sollte dann, wenn die beabsichtigten Festsetzungen zum Stellplatzschlüssel beibehalten bleiben, durch eine entsprechende Anpassung der Begründung des B-Planes klargestellt werden, dass von der Festsetzung der Zahl der Stellplätze bzw. vom Stellplatzschlüssel auf Antrag auch eine Befreiung erteilt werden kann. Mit anderen Worten: Die Festsetzung des Stellplatzschlüssels dürfte nicht zum Grundzug der Planung erklärt werden.</p> <p>Da ich nach dem jetzigen Stand des Bauleitplanverfahrens davon ausgehe, dass letzteres nicht beabsichtigt ist, soll zur Vermeidung weiterer Zeitverzögerungen, die jüngste Stellungnahme, die im Rahmen der letzten öffentlichen Auslegung des Planentwurfs abgegeben wurde, nicht aufrechterhalten bleiben.</p>	

Stellungnahmen - Anregungen, Bedenken und Hinweise		Vorschlag für die gemeindliche Stellungnahme und für die Abwägung
P20	Privat 20	
P20.1	Stellungnahme vom 19.11.2019 (1. Stellungnahme)	
	<p>1. Änderung des Flächennutzungsplanes</p> <p>An der 'Hamburger Chaussee' ist zurzeit ein 'Mischgebiet' ausgewiesen. Dieses soll in ein Wohngebiet umgewandelt werden. Hiergegen werden folgende Einwände erhoben:</p> <p>Die Belastungen durch den enormen Straßenverkehr auf der 'Hamburger Chaussee' durch Verkehrslärm und Luftverpestung (Kohlendioxid und Stickoxide) sind derart gewaltig, dass sie aus gesundheitlichen Gründen den zukünftigen Bewohnern und auch den Mitarbeitern in den geplanten Büros nicht zugemutet werden können.</p> <p>Deshalb wird vorgeschlagen, den vorhandenen und auch bepflanzten Erdwall von der Straße 'Kolberg' bis zum 'Eiderwiesenweg' zu verlängern. Die Erschließung des Baugebietes kann von der Straße 'Kolberg' hinter dem Erdwall erfolgen.</p> <p>2. Änderung des Bebauungsplanes</p> <p>Die vorgeschlagene Bebauung ist insgesamt abzulehnen. Die zwei- bis dreigeschossige massive klotzartige Bebauung stört das städtebauliche Gesamtbild des Dorfes Molfsee. Hier ist nur eine eingeschossige Bebauung zu planen.</p> <p>3. Textliche Festsetzungen</p> <p>Die angegebenen Gebäudehöhen zwischen 10,50 m und 12,50 m sind entschieden zu hoch. Auch die angegebenen Traufhöhen mit 6,50 m sind nicht hinnehmbar.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, aber nicht geteilt. Es wird darauf hingewiesen, dass in der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 Festsetzungen zum Schutz vor Verkehrslärm getroffen werden. Durch die Vorgaben zu den zu verwendenden Bauteilen (Fassaden, Fenster) werden gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt.</p> <p>Ferner wird darauf hingewiesen, dass die Belastung der Luft mit Stickoxiden nicht so hoch ist, als dass an der 'Hamburger Chaussee' nicht gewohnt werden könnte.</p> <p>Außerdem wird darauf hingewiesen, dass Kohlendioxid ein Gas ist, das ein natürlicher Bestandteil der Luft ist. Kohlendioxid ist nicht gesundheitsschädlich.</p> <p>Der Vorschlag wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde hält die Anlage eines Erdwalles weder für erforderlich noch für angemessen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, aber nicht geteilt. Die Gemeinde vertritt den Standpunkt, dass Gebäudehöhen von 10,50 m (6 Gebäude) und 12,50 m (1 oder 2 Gebäude) an diesem Standort für das Ortsbild verträglich sind.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass die Gemeinde mit der Planung das städtebauliche Ziel verfolgt, Wohnraum in Form von Wohnungen zu schaffen.</p>

Stellungnahmen - Anregungen, Bedenken und Hinweise	Vorschlag für die gemeindliche Stellungnahme und für die Abwägung
<p>Wie bereits ausgeführt, ist gegen eine eingeschossige Wohnbebauung in offener Bauweise mit geneigten Dächern nichts einzuwenden.</p> <p>Die angegebenen Grundflächen mit 350 qm und 700 qm lassen eine klotzige und massive Bebauung zu. Dies wird abgelehnt. Eine zusätzliche Überschreitung von 0,75 ist unmöglich.</p> <p>Pro Wohnung ist 1,5 Stellplatz geplant. Dadurch, dass das Dorf Molfsee eine schlechte öffentliche Verkehrsanbindung hat, müssen mindestens 2,0 Stellplätze pro Wohnung berechnet werden.</p> <p>Entschieden zu wenig ist auch ein Besucher-Parkplatz für 10 Wohnungen. Ein Stellplatz für 2,5 WE ist der richtige Ansatz.</p>	<p>Hierzu soll der Bau von Mehrfamilienhäusern ermöglicht werden. Die festgesetzten Gebäudehöhen und Traufhöhen werden als angemessen angesehen.</p> <p>Die Aussage wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wie bereits oben dargelegt wurde, sollen Mehrfamilienhäuser errichtet werden. Es geht darum, Wohnraum zu schaffen. Es besteht in der Region eine große Nachfrage nach Wohnraum. Gemäß Landesentwicklungsplan gehört die Gemeinde Molfsee zu den 'Schwerpunkten für den Wohnungsbau'. "Die Schwerpunkte für den Wohnungsbau haben eine besondere Verantwortung für die Deckung des regionalen Wohnungsbedarfs und sollen eine Entwicklung über den örtlichen Bedarf hinaus ermöglichen" (LEP 2010, S. 45).</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, aber nicht geteilt. Es wird davon ausgegangen, dass ein hoher Anteil der Wohnungen von Einzelpersonen, Alleinerziehenden und Paaren im Seniorenalter bewohnt werden wird. Die vorgenannten Nutzer verfügen in der Regel nur über einen Pkw. Paare, die nicht im Seniorenalter sind, sowie Familien verfügen meistens über zwei Pkws. Deshalb erscheint ein Durchschnittswert von 1,5 Pkws bzw. Stellplätze je Wohneinheit realistisch.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, aber nicht geteilt. Die Gemeinde hält einen Besucher-Stellplatz für jeweils zehn Wohnungen für ausreichend. Würde man für jeweils 2,5 WE einen Stellplatz schaffen, würde man für 65 Wohneinheiten 26 Stellplätze benötigen. Der geforderte Stellplatzschlüssel erscheint der Gemeinde fachlich unangemessen.</p>

Stellungnahmen - Anregungen, Bedenken und Hinweise	Vorschlag für die gemeindliche Stellungnahme und für die Abwägung
<p>4. Maßnahmen zum Schutz vor umweltschädlichen Umwelteinwirkungen</p> <p>Wie bereits am Anfang dieser Stellungnahme ausgeführt, sind die schädlichen Umweltauswirkungen, ausgehend vom starken Verkehr auf der 'Hamburger Chaussee', so groß, dass hier keine künstlichen Maßnahmen wirken können.</p> <p>Dieses Problem kann nur gelöst werden, indem zur 'Hamburger Chaussee' hin ein geschlossener Erdwall mit dauerhafter und immergrüner Bepflanzung angelegt wird. Die verkehrliche Erschließung muss über die Straße 'Kolberg' erfolgen.</p> <p>Die vom Planer vorgeschlagenen Maßnahmen sind kein Schutz vor umweltschädlichen Einwirkungen.</p> <p>Zusammenfassend werden alle vorgeschlagenen Änderungen des Flächennutzungsplanes und vor allem auch des Bebauungsplanes insgesamt abgelehnt.</p>	<p>Es wird darauf hingewiesen, dass es allgemein üblich und fachlich anerkannt ist, dass zum Schutz vor Verkehrslärm passive Lärmschutzmaßnahmen durchgeführt werden.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde teilt die Einschätzung des Einwenders nicht.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass die Festsetzungen zum Lärmschutz (Pkt. 8 'Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen') von einem Schallschutz-Gutachter erarbeitet wurden.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
P20.2	Stellungnahme vom 19.11.2019 (2. Stellungnahme)
<p><u>Hinweis:</u></p> <p>Die Stellungnahme ist identisch mit der Stellungnahme P11 vom 18.11.2019.</p>	
<p>1. Geplante Änderung des Flächennutzungsplanes</p> <p>Im gültigen Flächennutzungsplan ist die Fläche an der 'Hamburger Chaussee' als gemischte Baufläche (M) ausgewiesen. Der dahinterliegende Grundstückteil ist Wohnbaufläche (W).</p> <p>Geplant ist, die gesamte Fläche bis an die 'Hamburger Chaussee' als Wohnbaufläche auszuweisen. Hiergegen werden Bedenken angemeldet.</p> <p>Die Belastung durch den Verkehr auf der 'Hamburger Chaussee' durch Verkehrslärm und Luftverpestung (Kohlendioxid und Stickstoffoxide) sind derart groß, dass sie aus gesundheitlichen Gründen den zukünftigen Bewohnern nicht zugemutet werden dürfen. Nicht nur an der gegenüberliegenden Straßenseite, sondern auch im weiteren Verlauf sind die Grundstücke an der 'Hamburger Chaussee' als gemischte Bau-</p>	<p>Der Sachverhalt ist korrekt.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, aber nicht geteilt. Es wird darauf hingewiesen, dass in der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 Festsetzungen zum Schutz vor Verkehrslärm getroffen werden. Durch die Vorgaben zu den zu verwendenden Bauteilen (Fassaden, Fenster) werden in den Gebäuden gesunde</p>

Stellungnahmen - Anregungen, Bedenken und Hinweise	Vorschlag für die gemeindliche Stellungnahme und für die Abwägung
<p>flächen ausgewiesen worden.</p> <p>2. Bebauungsplanänderung</p> <p>Für das betreffende Grundstück ist in dem noch gültigen Bebauungsplan eine zweigeschossige Bebauung im Mischgebiet an der 'Hamburger Chaussee' vorgesehen. Im rückwärtigen Teil sind eingeschossige Einfamilienhäuser bzw. Doppelhäuser geplant mit einer Stichstraße von der 'Hamburger Chaussee'. Diese Bebauung fügt sich in das städtebauliche Gesamtbild der Gemeinde Molfsee ein. Hiergegen gab es auch keine Einwendungen.</p> <p>Mit der Änderung ist jedoch jetzt vorgesehen, das gesamte Gebiet mit zwei- und dreigeschossigen massiven und klotzartigen Wohnhäusern zu bebauen. Diese massive Bebauung stört das städtebauliche Gesamtbild des Dorfes Molfsee.</p> <p>Überbaubare Flächen zwischen 350 qm und 700 qm mit einer zwei- bis drei-geschossigen Bebauung sowie Gesamthöhen zwischen 10,50 m und 12,50 m sind nicht hinnehmbar.</p>	<p>Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt.</p> <p>Ferner wird darauf hingewiesen, dass die Belastung der Luft mit Stickstoffoxiden nicht so hoch ist, als dass an der 'Hamburger Chaussee' nicht gewohnt werden könnte.</p> <p>Außerdem wird darauf hingewiesen, dass Kohlendioxid ein Gas ist, das ein natürlicher Bestandteil der Luft ist. Kohlendioxid ist nicht gesundheitsschädlich.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass die Gemeinde mit der Planung das städtebauliche Ziel verfolgt, Wohnraum in Form von Wohnungen zu schaffen. Hierzu soll der Bau von Mehrfamilienhäusern ermöglicht werden. Die Gemeinde vertritt den Standpunkt, dass Gebäudehöhen von 10,50 m (6 Gebäude, im mittleren und östlichen Bereich des Plangebietes) und 12,50 m (2 Gebäude, an der 'Hamburger Chaussee') an diesem Standort für das Ortsbild verträglich sind.</p> <p>Wie bereits oben dargelegt wurde, sollen Mehrfamilienhäuser errichtet werden. Es geht darum, Wohnraum zu schaffen. Es besteht in der Region eine große Nachfrage nach Wohnraum. Gemäß Landesentwicklungsplan gehört die Gemeinde Molfsee zu den 'Schwerpunkten für den Wohnungsbau'. "Die Schwerpunkte für den Wohnungsbau haben eine besondere Verantwortung für die Deckung des regionalen Wohnungsbedarfs und sollen eine Entwicklung über den örtlichen Bedarf hinaus ermöglichen" (LEP 2010, S. 45).</p>

Stellungnahmen - Anregungen, Bedenken und Hinweise	Vorschlag für die gemeindliche Stellungnahme und für die Abwägung
<p>Außerdem soll die Anzahl der Wohneinheiten von ca. 45 auf ca. 75 erhöht werden. Diese Planung ist also grundsätzlich abzulehnen.</p> <p>3. Gutachten und Stellungnahmen</p> <p>Die angeführten Gutachten und Stellungnahmen wurden von den Investoren in Auftrag gegeben. Sie bedürfen dringend der wissenschaftlichen Überprüfung durch anerkannte, vereidigte und vor allem neutrale Gutachter.</p> <p>Zu den „verkehrlichen Stellungnahmen“ wird nachfolgend unter Pkt. 4 noch näher eingegangen.</p> <p>Auf eine Umweltprüfung kann nicht verzichtet werden. Die vorgenommenen Planänderungen sind derart gravierend, dass § 13a BauGB in diesem Fall nicht angewandt werden darf.</p> <p>Auf dem Baugrundstück war ein Bauunternehmen. Der Boden ist mit Treibstoff und Schmieröl belastet. Es darf davon ausgegangen werden, dass der Boden tiefer verseucht ist als die notwendige Ausschachtung für die Tiefgarage und die Kellergeschosse. Der Boden muss als Sondermüll entsorgt werden.</p> <p>4. Verkehrsregelung</p> <p>Wie hinreichend bekannt ist, war die 'Hamburger Chaussee' in Molfsee früher die Bundesstraße B 4. Nach dem Bau der Autobahn A 215 wurde diese zur Landesstraße L 318 herabgestuft, weil angeblich durch die parallel verlaufende Autobahn nicht mehr so viel Verkehr durch das Dorf Molfsee fließen würde. In Wirklichkeit wollte das</p>	<p>Die Gemeinde geht davon aus, dass im Plangebiet ca. 60 - 65 Wohnungen entstehen können. Dies entspricht der städtebaulichen Zielsetzung, Wohnraum in Form von Wohnungen zu schaffen. Die Gemeinde hält es für angemessen, dass an dem Standort ca. 60 - 65 Wohnungen entstehen können.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, aber nicht geteilt. Die Gutachten wurden von fachlich anerkannten Gutachtern erstellt. Die Gemeinde sieht keinen Anlass dafür, die Aussagen der Gutachten anzuzweifeln.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, aber nicht geteilt. Die Auswirkungen, die sich durch das Vorhaben für Natur und Umwelt ergeben, sind geringfügig. Es handelt sich bei dem Grundstück um eine Siedlungsfläche, die einen hohen Versiegelungsgrad aufweist. Da die Voraussetzungen, die für die Anwendung von § 13a BauGB gelten, erfüllt sind, liegt es in der Entscheidung der Gemeinde, ob sie dieses Verfahren anwendet.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass durch ein Fachbüro eine Altlasten-Untersuchung durchgeführt wurde. Eine Belastung des Bodens mit Schadstoffen wurde nicht festgestellt.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>

Stellungnahmen - Anregungen, Bedenken und Hinweise	Vorschlag für die gemeindliche Stellungnahme und für die Abwägung
<p>Bundesverkehrsministerium die Straße wegen der Kosten abgeben und hat sie herabgestuft und dem Land Schleswig-Holstein überlassen.</p> <p>Tatsache ist, dass durch die Herabstufung von der Bundesstraße zur Landesstraße der Verkehr nicht abgenommen hat. Der betreffende Autobahn-Abschnitt ist andauernd überlastet oder wird repariert, so dass hier Verkehrsstau entsteht.</p> <p>Auch ist es ein Umweg, wenn man von Kiel nach Bordesholm fahren will. Hinzu kommt noch, dass der allgemeine Verkehr im Laufe der Jahre enorm zugenommen hat.</p> <p>Die „verkehrliche Stellungnahme“ wurde vom Investor in Auftrag gegeben.</p> <p>Die geplante Erschließung über den engen 'Eiderwiesenweg' ist vollkommen unmöglich. Er ist schon jetzt für den Anliegerverkehr zu schmal. Außerdem wird er von vielen Fußgängern benutzt, die noch nicht einmal auf einen Bürgersteig ausweichen könnten. Diese Planung ist also grundsätzlich abzulehnen.</p> <p>Eine Erschließung des Baugebietes kann nur über die 'Hamburger Chaussee' erfolgen und möglichst weit weg von der Straßenkreuzung in Richtung Kiel. Hier muss auch eine Linksabbiegespur eingerichtet werden, damit die Bewohner des Baugebietes mit ihren Fahrzeugen bei der Ampelphase 'Rot' im Ortsmittelpunkt in das Baugebiet hineinfahren können.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Aussage wird zur Kenntnis genommen. Es wird darauf hingewiesen, dass das beauftragte Büro fachlich anerkannt ist und einen guten Ruf genießt.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es wird darauf hingewiesen, dass sich lediglich auf den ersten 40 m des 'Eiderwiesenweges', d.h. von der Einmündung bis zur Einfahrt in die geplante Tiefgarage, das Verkehrsaufkommen erhöhen wird. In diesem Abschnitt ist ein Begegnungsverkehr von zwei Fahrzeugen möglich. Auf einer Länge von ca. 25 m wird ein separater Gehweg angelegt werden.</p> <p>Die Gemeinde vertritt den Standpunkt, dass es für die verkehrliche Erschließung des geplanten Baugebietes besser ist, wenn die Zufahrt zur Tiefgarage über den 'Eiderwiesenweg' erfolgt. Wenn die Zufahrt zur Tiefgarage über die 'Hamburger Chaussee' erfolgen würde, könnte das Ein- und Ausfahren den Verkehrsfluss auf dieser örtlichen Hauptstraße stören bzw. das Ein- und Ausfahren könnte durch den Verkehr auf der 'Hamburger Chaussee' stark erschwert werden. Angesichts des Verkehrsaufkommens, das durch das Baugebiet verursacht wird (Quellverkehr) könnte es zeitweise sehr schwierig werden, insbesondere für Linksabbieger, von der Tiefgarage auf die 'Hamburger Chaussee' zu gelangen.</p>

Stellungnahmen - Anregungen, Bedenken und Hinweise	Vorschlag für die gemeindliche Stellungnahme und für die Abwägung
<p>Das Dorf Molfsee hat keinen Bahnanschluss und schlechte Busanbindungen. Deshalb sind die Bewohner auf die Benutzung des eigenen Pkws angewiesen.</p> <p>In dem Baugebiet sollen bis zu 75 Wohneinheiten entstehen. Pro Wohnung müssen zwei Fahrzeuge in Ansatz gebracht werden. Dies ergibt 150 Fahrzeuge. Hinzu kommen noch 30 Stellplätze für Besucher. Dies ergibt ein Verkehrsaufkommen von 180 bis 200 Pkws allein für diese Wohnanlage.</p> <p>Deshalb kann auf keinen Fall die Erschließung über den engen 'Eiderwiesenweg' erfolgen und erst recht nicht über die Straßenkreuzung im Ortsmittelpunkt. In diesem Kreuzungsbereich besteht schon jetzt nicht nur morgens und abends ein großer Verkehrsstau, sondern auch zu anderen Tageszeiten.</p> <p>Durch den wartenden Verkehr werden sehr viel Kohlendioxid und Stickoxide erzeugt. Bei der Hauptwindrichtung aus West-Süddwest wird diese Luftverpestung zum größten Teil das geplante Baugebiet betreffen.</p> <p>Die Wohnqualität wird enorm sinken. Die Krankheitsfälle werden wegen der Luftverschmutzung und auch wegen der Lärmbelästigung steigen.</p> <p>5. Städtebaulicher Vertrag gem. § 11 BauBG</p> <p>Die Investoren haben sich von Anfang an verpflichtet, sämtliche Kosten zu übernehmen, die durch die Änderung des Bebauungsplanes entstehen (Beschlussvorlage vom 25.06.2017).</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Gemeinde geht davon aus, dass im Plangebiet 60 - 65 Wohnungen entstehen können. Die Gemeinde hält den Ansatz von durchschnittlich 1,5 Autos pro Wohneinheit für realistisch. Es wird davon ausgegangen, dass ein hoher Anteil der Wohnungen von Einzelpersonen, Alleinerziehenden mit Kindern und Paaren im Seniorenalter bewohnt werden wird. Die vorgenannten Nutzer verfügen in der Regel nur über einen Pkw. Paare, die nicht im Seniorenalter sind, und Familien verfügen meistens über zwei Pkws. Deshalb erscheint ein Durchschnittswert von 1,5 Pkw je Wohneinheit realistisch.</p> <p>Es wurde eine verkehrliche Untersuchung durchgeführt. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass der Knotenpunkt den zusätzlichen Verkehr bewältigen kann. Die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes wird die Qualitätsstufe 'D' aufweisen. Diese Qualitätsstufe ist für den Knotenpunkt angemessen.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde teilt die Einschätzung des Einwenders nicht.</p> <p>Bei dieser Aussage handelt es sich um eine Meinungsäußerung. Die Gemeinde teilt diese Auffassung nicht.</p> <p>Es wurde mit den Vorhabenträgern vereinbart, dass sie die Kosten übernehmen, die mit der Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 anfallen. Hierzu zählen in erster Linie die Planungskosten, die Kosten für die Vermessung und die Kosten für die erforderlichen Gutachten. Die Vorhabenträger haben eine Kostenübernahmeerklärung unterzeichnet.</p>

Stellungnahmen - Anregungen, Bedenken und Hinweise	Vorschlag für die gemeindliche Stellungnahme und für die Abwägung
<p>Jedoch wird in dem o.a. Vertrag in gravierender Weise hiervon abgewichen.</p> <p>Die Gemeinde Molfsee verpflichtet sich, enorme Kosten zu übernehmen, die nur den Investoren nutzen und für diese enorme Wertsteigerungen bedeuten. Diese Kosten müssen alle Bürger der Gemeinde aufbringen. Es ist den Bürgern schwer zu vermitteln, dass sie die Wertsteigerungen der Investoren finanzieren sollen. Deshalb muss, wie am Anfang vereinbart, im städtebaulichen Vertrag geregelt werden, dass die Gemeinde keinerlei Kosten übernimmt.</p> <p>6. Infrastruktur-Abgaben</p> <p>In dem vorgenannten städtebaulichen Vertrag fehlt eine Regelung für die Infrastruktur-Abgaben der Investoren. Infrastruktur-Abgaben müssen in jedem Fall von den Investoren bezahlt werden, da sie funktionsbedingt sind und nur den Investoren nutzen. Richtwerte hierfür gibt es nicht. Die Höhe der Abgaben muss zwischen der Gemeinde und den Investoren vereinbart werden.</p> <p>Bei ca. 75 Wohneinheiten ist es erforderlich, dass die zusätzlichen Kosten, die für den Kindergarten und auch für die Schulen entstehen, von den Investoren bezahlt werden. Hier hilft keine komplizierte Vorausberechnung. Die Kosten können nur geschätzt werden aufgrund von statistischen Mittelwerten. Es wird empfohlen, pro Wohneinheit eine Pauschale zu vereinbaren.</p> <p>Alle Änderungen, die für die Erschließung des Wohngebietes erforderlich sind, müssen von den Investoren bezahlt werden. Hier geht es in der Hauptsache um Änderungen beim Straßen-</p>	<p>Die Aussage wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der städtebauliche Vertrag ist von der Kostenübernahmeerklärung zu unterscheiden. In einem städtebaulichen Vertrag können zusätzliche Vereinbarungen hinsichtlich der Übernahme von Baukosten, die öffentliche Anlagen betreffen (z.B. für den Umbau des Einmündungsbereiches des 'Eiderwiesenweges') getroffen werden. Die Gemeinde entscheidet darüber, welche Vereinbarungen sie mit den Vorhabenträgern in einem städtebaulichen Vertrag treffen möchte.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es wird darauf hingewiesen, dass es im Interesse der Gemeinde liegt, dass Wohnraum geschaffen wird. Die Gemeinde kann mit dem Vorhabenträger eine Vereinbarung treffen, dass dieser Infrastrukturabgaben an die Gemeinde zu leisten hat (z.B. für die Erweiterung der Kindertagesstätte, wenn davon auszugehen ist, dass eine Erweiterung der Kindertagesstätte aufgrund des Baugebietes erforderlich werden wird). Es wird darauf hingewiesen, dass es in der Entscheidung der Gemeinde liegt, ob sie von dem Vorhabenträger Infrastrukturabgaben fordert.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Wie bereits oben dargelegt wurde, können ca. 60 - 65 Wohneinheiten entstehen. Es liegt in der Entscheidung der Gemeinde, ob sie eine Infrastrukturabgabe für den Kindergarten oder für die Schule für angebracht hält. Bei der Entscheidung ist zu berücksichtigen, ob davon auszugehen ist, dass der Kindergarten oder die Schule aufgrund des Bevölkerungszuwachses, der durch das geplante Baugebiet verursacht werden wird, erweitert werden muss.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es wird darauf hingewiesen, dass die Gemeinde darüber zu entscheiden hat, welche Kosten-</p>

Stellungnahmen - Anregungen, Bedenken und Hinweise	Vorschlag für die gemeindliche Stellungnahme und für die Abwägung
<p>anschluss (Linksabbiegespur) und Vergrößerung der Kanalleitungen. Die Investoren müssen sich verpflichten, alle anfallenden Kosten hierfür zu übernehmen.</p> <p>Die Gemeinde betreibt ein öffentliches Kanalnetz und ist Straßenbaulastträger für die Gemeindestraßen, von denen aus das Baugebiet erschlossen werden soll. Zur Abgeltung der seitens der Gemeinde erbrachten Vorausleistungen muss der Erschließungsträger eine einmalige Kostenpauschale bezahlen, die zwischen der Gemeinde und den Investoren zu vereinbaren ist.</p> <p>Es ist unmöglich, dass in einem städtebaulichen Vertrag keine Infrastruktur-Abgabe vereinbart wird. Die Gemeinde kann die Mehrkosten für die Erschließung des Baugebietes nicht übernehmen, da diese dann der Allgemeinheit auferlegt werden müssten. Der Steuerzahler (Bürger) darf nicht die Wertsteigerungen der Investoren finanzieren.</p> <p>7. Schlussbemerkungen:</p> <p>Beide Investoren wohnen im Dorf Molfsee, zahlen jedoch an die Gemeinde keine Gewerbesteuer, da ihre Betriebe außerhalb der Gemeinde liegen.</p> <p>Warum muten sie ihren Mitbürgern zu, durch eine massive, hohe und klotzartige Bebauung („Manhattan“) das dörfliche Gesamtbild zu zerstören und durch die geplante Verkehrsanbindung im Kreuzungsbereich dafür zu sorgen, dass durch Verkehrsstau entstehende Lärm- und Schadstoffbelastungen ein „gesundes Wohnen“ unmöglich gemacht wird?</p>	<p>übernehmen sie von dem Vorhabenträger verlangt.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass die Gemeinde von dem Vorhabenträger eine Kostenübernahme verlangen kann, wenn im Zusammenhang mit dem geplanten Baugebiet Baumaßnahmen an der öffentlichen Straße oder am öffentlichen Kanalnetz erforderlich werden. Zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger wird ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen werden, in dem Kostenübernahmen geregelt werden können.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass sowohl die Gemeindestraße als auch das Kanalnetz von allen Bürgern genutzt werden dürfen, ohne dass diese hierfür eine Kostenpauschale für die von der Gemeinde erbrachten Vorausleistungen entrichten müssen bzw. entrichten mussten.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Es handelt sich hierbei um eine Meinungsäußerung.</p> <p>Die Aussage wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, aber nicht geteilt. Die Gemeinde hält den Standort dafür geeignet, um dort sieben bis acht Mehrfamilienhäuser mit den festgesetzten Höchstmaßen zu errichten. Die Gemeinde vertritt den Standpunkt, dass die zulässigen Gebäudetypen (in Hinblick auf die zulässige Höhe, Grundfläche und Kubatur) nicht dazu führen werden, dass das Ortsbild des Dorfes zerstört wird.</p>

Stellungnahmen - Anregungen, Bedenken und Hinweise		Vorschlag für die gemeindliche Stellungnahme und für die Abwägung
	<p>Warum setzt sich die Gemeindeverwaltung und auch der größte Teil der Gemeindevertretung dafür ein, die geplante Bebauungsplan-Änderung mit allen Mitteln zu fördern, obwohl die überwiegende Mehrheit der Bewohner des Dorfes Molfsee sich gegen diese massive Bebauung und Verschandelung des Ortsbildes ausgesprochen hat?</p>	<p>Die Gemeinde geht nicht davon aus, dass es im Tagesverlauf zu längeren Phasen der Staubildung an der Kreuzung kommen wird.</p> <p>Die Gemeinde teilt nicht die Einschätzung, dass die überwiegende Mehrheit der Bewohner gegen die geplante Bebauung ist. Angesichts der Anzahl der abgegebenen Stellungnahmen lässt sich vielmehr die gegenteilige Schlussfolgerung ziehen, dass nur eine kleine Minderheit der Bewohner Bedenken gegen das geplante Baugebiet hat bzw. diese geäußert hat.</p>

ENDE