Gemeinde Molfsee

<u>Planvorhaben</u>: 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27

<u>Stand</u>: 19.11.2020, 13.01.2021

Teil II

Private Stellungnahmen
(P1 bis P4)

Stellungnahmen - Anregungen, Bedenken und Hinweise		Vorschlag für die gemeindliche Stellungnahme und für die Abwägung
P1	**Privat 1 - Stellungnahme vom 24.04.2018**	
	Wir sind Anwohner und Nachbarn unmittelbar von der geplanten Änderung betroffen und legen hiermit Einspruch 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:	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
	1. Eine mangelnde Einwohnerbeteiligung. Die gewählte Form mag den gesetzlichen Bestimmungen entsprechen. Sie ist jedoch weit davon entfernt, dass die betroffenen Menschen den Planungsprozess aktiv, wie im Abschlussbericht des Ortsentwicklungskonzeptes sowie in den Kommunalwahlprogrammen verschiedener Parteien vorgeschlagen, mitgestalten können. Weitere Argumente gegen die Art und Weise des laufenden Bauleitverfahrens finden Sie neben der folgenden Stellungnahme auch in der Argumentation zu unseren Gründen Ziffer 4.	Es wird darauf hingewiesen, dass die Gemeinde die Planungshoheit hat. Die Beteiligung der Bürger bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes richtet sich nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches. Es wird darauf hingewiesen, dass das Baugesetzbuch nicht vorsieht, dass die Bürger die Planung oder den Planungsprozess mitgestalten können.
	<u>Stellungnahme zur mangelnden Einwohnerbeteiligung:</u>	
	Eine Planung ist grundsätzlich nur mit öffentlichen Belangen zu rechtfertigen, sodass eine Aufstellung eines Planes, welcher privatem Interesse dient, nicht erforderlich ist (siehe § 1 Absatz 5 BauGB).	Es wird darauf hingewiesen, dass mit der vorliegenden Planung das städtebauliche Ziel verfolgt wird, Wohnraum zu schaffen. In der Gemeinde besteht ein Mangel an Wohnungen. Aus diesem Grund sollen im Plangebiet Mehrfamilienhäuser errichtet werden.
	Nach § 1 Absatz 7 müssen öffentliche und private Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen werden. Eine gerechte Abwägung ist aus unserer Sicht nicht möglich.	Die Gemeinde kann nicht erkennen, welche Belange nicht gerecht in die Abwägung einbezogen worden sind.
	Das Bebauungsplanverfahren der Gemeinde Molfsee ist gestützt auf das Konzept eines ortsansässigen Projektentwicklers. Durch die Vorgaben dieses Vorhabenträgers besteht eine Bindungswirkung. Diese Verflechtung ist als sehr hoch einzustufen, sodass eine objektive Abwägung nur in einem sehr geringen Maße möglich ist. Wir fordern aus diesem Grund das Einschalten eines unabhängigen Gutachters.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, aber nicht geteilt. Es ist zutreffend, dass der Flächeneigentümer, der auch gleichzeitig der Vorhabenträger ist, mit der Bitte an die Gemeinde herangetreten ist, den B-Plan Nr. 27 dahingehend zu ändern, dass im Geltungsbereich Mehrfamilienhäuser errichtet werden können. Die Gemeinde befürwortet diese Planungsabsicht, da sie den Standpunkt vertritt, dass es gut für die Gemeinde und deren Bürger ist, wenn Wohnraum in Form von Wohnungen geschaffen wird.

Stellungnahmen - Anregungen, Bedenken und Hinweise		Vorschlag für die gemeindliche Stellungnahme und für die Abwägung
	Die mangelnde Einwohnerbeteiligung drückt sich ebenfalls in einem ungenügenden Informationsfluss sowie fehlender Transparenz im Entscheidungsprozess aus. Ein Beispiel hierfür ist, dass die Bekanntmachung der Gemeinde Molfsee über die öffentliche Auslegung der 2. Änderung, die ursprünglich im Schaukasten am 'Kolberg' am 03.04.2018 erfolgte und von Herrn Krebs unterzeichnet wurde, nachträglich geändert wurde. Nun haben Sie, sehr geehrte Frau Bürgermeisterin Hauschild, die „aktuelle" Bekanntmachung unterzeichnet sowie die Fristen der Auslegung verändert, Informationen über die Gründe wurden uns nicht dargelegt.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde weist darauf hin, dass die öffentliche Auslegung ordnungsgemäß öffentlich bekanntgemacht wurde.
	Des Weiteren wurde von Seiten der Gemeinde Molfsee in der Sitzung der Gemeindevertretung am 22. März 2018 ein „Runder Tisch" mit allen Parteien vorgeschlagen. Wir haben in der 14. Kalenderwoche mehrfach nach Terminvorschlägen für diesen „Runden Tisch" angefragt. Auch hier erfolgen die Bemühungen um eine zeitnahe Terminfindung für einen konstruktiven Austausch ausschließlich von Seiten der Bürger, obwohl die Gemeinde Molfsee mit Terminvorschlägen in Vorleistung treten wollte. Eine offene, transparente, Informationspolitik liegt leider nicht vor. Dieses Vorgehen ist auch im Zusammenhang mit den ursprünglich getätigten Aussagen der Gemeinde Molfsee in Person vom Bauausschussvorsitzenden Herrn Hans Cordts (CDU) in den Kieler Nachrichten vom 14.07.2017 nicht nachvollziehbar. Die Ausschussmitglieder der Gemeindevertretung votierten am 13.07.2017 für die von Herrn Cordts vorgeschlagene Umwandlung des Bereichs am 'Catharinenberg' von einem sogenannten Mischgebiet in ein allgemeines Wohngebiet. Herr Cordts wird in den Kieler Nachrichten wörtlich zitiert: „Für den B-Plan Nr. 27 östlich der Landstraße 318 plant ein Investor, ein Wohngebiet mit rund 40 Wohneinheiten zu schaffen. Doch um die Planung überhaupt in Gange zu bringen, müssen wir die Voraussetzungen im Bebauungsplan ändern". „Diese Ecke von Molfsee könnte damit besser gestaltet werden, als sie jetzt ist", sagte Cordts.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Es wird darauf hingewiesen, dass die öffentliche Auslegung ordnungsgemäß durchgeführt wurde. Die Bürger haben das Recht, im Rahmen der öffentlichen Auslegung eine Stellungnahme abzugeben. Mitwirkungsmöglichkeiten, die darüber hinausgehen, sind im Baugesetzbuch nicht vorgesehen. Wenn zusätzliche Gespräche mit den Bürgern seitens der Gemeinde angeboten werden, handelt es sich um eine freiwillige Leistung.
	Diese Ursprungsidee ist heute verworfen. Aus 40 Wohneinheiten sind heute circa 70 Wohneinheiten geworden. Die Grundidee für den erfolgten Aufstellungsbeschluss ist in den aktuellen Plänen nicht mehr zu erkennen. Während der weiteren Planungen wurde die Öffentlichkeit bis zum Beschluss über die öffentliche Auslegung des aktuellen Entwurfs im Bau- und Planungsausschuss trotz dieser massiven Veränderungen von den Planungen	Es wird darauf hingewiesen, dass die Gemeinde das Planungsziel, dass im Plangebiet der 2. Änderung des B-Planes Nr. 27 ca. 60 - 65 Wohnungen entstehen können, ausdrücklich befürwortet. Ferner wird darauf hingewiesen, dass die Gemeinde nicht dazu verpflichtet ist, die Bürger vor der öffentlichen Auslegung über die Planinhalte zu informieren. Da das Plan-

Stellungnahmen - Anregungen, Bedenken und Hinweise		Vorschlag für die gemeindliche Stellungnahme und für die Abwägung
	ausgeschlossen. Wir Bürger haben mehrmals telefonisch nach den aktuellen Planungsständen im Bauamt nachgefragt und wurden ab Juli 2017 mehrfach vertröstet, dass die Planungen noch ein wenig Zeit in Anspruch nehmen würden.	verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt wird, ist es zulässig, auf eine frühzeitige Beteiligung der Bürger zu verzichten.
	Die angedachte Planung ist auch aus diesen Gründen eine Gefälligkeitsplanung und nicht ortsorientiert.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, aber nicht geteilt. Es handelt sich um eine persönliche Meinungsäußerung.
	2. Eine Anpassung der Geschosshöhen an vorhandene Gebäude in der Nachbarschaft hat nicht stattgefunden. Des Weiteren handelt es sich bei dem geplanten Vorhaben um eine überdimensionierte Bauweise, eine Anpassung an den Dorfkern sowie die Struktur der Gemeinde Molfsee fehlt. Weitere Argumente gegen Art, Maß und Weise der Bebauung finden Sie in der folgenden Stellungnahme sowie in der Argumentation zu unseren Gründen Ziffer 4.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde vertritt den Standpunkt, dass die geplante Bebauung für den Standort angemessen ist.
	<u>Stellungnahme zur Bebauung:</u>	
	Die planungsrechtlichen Festlegungen in der Satzung sowie der Begründung des Entwurfs zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 sind überdimensioniert und passen nicht in die nachbarschaftliche Bebauungsstruktur sowie das Ortsbild.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Es handelt sich um eine Meinungsäußerung.
	Diese Festsetzungen können bei Betrachtung der umliegenden, nachbarschaftlichen Bebauung objektiv nicht vertretbar sein. Die Geländehöhen zu den Nachbargrundstücken, welche zwischen 1,50 Meter bis 1,80 Meter niedriger liegen, wurden bei der Planung nicht berücksichtigt. Es entsteht auf diese Art ein Höhenunterschied von 6 bis über 7 Metern bei zulässigen Gebäudeabständen von nur ca. 5 bis 7 Metern, wie es die Baufenster in der 2. Änderung zulassen, zu der bestehenden Bebauung am 'Eiderwiesenweg' und 'Stuthagen'. Die planerischen Festsetzungen des Bauvorhabens haben eine erdrückende Wirkung für uns und es entsteht bereits heute das Gefühl des „Eingemauertseins". Wir als Anwohner befürchten durch das Bauvorhaben einen Gefängnischarakter. In der Anlage haben wir diese Situation für Sie visualisiert.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es wird darauf hingewiesen, dass die Planung zwischenzeitlich dahingehend geändert wurde, dass der Abstand zwischen den Baugrenzen der beiden östlichen Baufenster und der östlichen Grundstücksgrenze um ca. 5,00 m vergrössert wurde.
	Der aktuelle Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes im faktischen Baugebiet (§ 34 Abs. 2 BauGB), welches an sich den §§ 2 ff, BauNVO entspricht, ist aus unserer Sicht gebietsunverträglich. Der § 15 Abs. 1 BauNVO greift	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, aber nicht geteilt. Es wird darauf hingewiesen, dass es sowohl städtebaulich als auch baurechtlich zulässig ist, dass in der Nachbarschaft

Stellungnahmen - Anregungen, Bedenken und Hinweise		Vorschlag für die gemeindliche Stellungnahme und für die Abwägung
	und gibt uns, den Bewohnern Molfsees, im Zusammenspiel mit dem sog. „Gebietsprägungserhaltungsanspruch" einen allgemeinen Anspruch auf Erhalt des prägenden Charakters eines Gebiets. Auf Grund der in der 2. Änderung des Bebauungsplanes angewandten zulässigen Höchstgrenzen für die planerischen Festsetzungen in Bezug auf die Abstandsflächen sowie die GRZ, welche in der Umgebung eine Ausnahme darstellen, lehnen wir den Entwurf entschieden ab. Der § 31 Abs. 2 BauGB macht hierbei deutlich, dass die betroffenen Baugebietsnachbarn in besonderer Weise geschützt werden sollen. Unsere nachbarlichen Interessen sehen wir in unzumutbarer Weise beeinträchtigt. Es fehlt außerdem ein Gutachten einer Schattenstudie. Dieses bemängeln wir ausdrücklich. Wir möchten auch gerne auf Urteile des Bundesverwaltungsgerichtes verweisen. Das BVerwG hat im Merkmal des „Einfügens" im Sinne von § 34 Abs. 1 BauGB mithilfe der Auslegungsregel des Rücksichtnahmegebots die drittschützende Wirkung dieser Vorschrift erkannt. Ein Bauvorhaben „fügt" sich danach nur dann in die vorhandene Umgebungsbebauung ein, wenn es die gebotene Rücksicht auf die bereits vorhandene Nachbarbebauung nimmt. Das wird auch durch die Regelung über den Dispens von dem Erfordernis des „Einfügens" in § 34 Abs. 3a Nr.3 BauGB deutlich, der von der „Würdigung nachbarlicher Interessen" spricht.	zu einem Wohngebiet, in dem vorwiegend Einfamilienhäuser vorkommen, ein Baugebiet mit Mehrfamilienhäusern entsteht. Eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern führt zu keinen unzumutbaren Beeinträchtigungen für die Bewohner der Einfamilienhäuser. Es wird ferner darauf hingewiesen, dass die Bestimmungen des § 34 BauGB sich auf eine Bebauung bezieht, für die es keine Baurechte durch einen B-Plan gibt. Da im vorliegenden Fall ein B-Plan aufgestellt wird, ist der § 34 BauGB als Rechtsvorschrift nicht anzuwenden.
	Unsere Interessen sind nicht berücksichtigt worden, welche durch die bereits erwähnte fehlende Beteiligung, Fehlen des Gutachtens über die Schattenstudie sowie die fehlende Anpassung der Gebäudemassen, Gebäudehöhen und Gebäudedichten an die nachbarschaftlichen Gegebenheiten verdeutlicht wird.	Die Einwender legen nicht dar, in welcher Weise sie in ihren Interessen verletzt werden. Eine Schattenstudie wurde zwischenzeitlich erstellt. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass sich für die Nachbarn des Plangebietes keine unzumutbaren Beeinträchtigungen durch Verschattung ergeben werden.
	Des Weiteren vermuten wir, dass die höchstzulässige Grundflächenzahl in der Begründung unter 4.2.1 überschritten wird. Die Begründung berechnet lediglich die Baufenster und berücksichtigt auch nicht die geplanten Stellplatzflächen an der 'Hamburger Chaussee' sowie am 'Eiderwiesenweg'. Eine mögliche Verbreiterung des 'Eiderwiesenwegs' zu Lasten der Grundstücksfläche des Vorhabenträgers ist aus unserer Sicht ebenfalls nicht berücksichtigt.	In der überarbeiteten Planung (Stand 2019) werden für die sieben Baufenster maximal zulässige Grundflächen festgesetzt. Weiterhin wird festgesetzt, dass diese Grundflächen durch die Flächen für Garagen, Stellplätze, unterirdische Garagengeschosse (Tiefgaragen), Zufahrten und Nebenanlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,75 überschritten werden dürfen.

Stellungnahmen - Anregungen, Bedenken und Hinweise		Vorschlag für die gemeindliche Stellungnahme und für die Abwägung
	3. Untragbares Verkehrsaufkommen durch zwei Tiefgaragenausfahrten für den 'Eiderwiesenweg'. Überlastung der kleinen Straßen 'Eiderwiesenweg', 'Stuthagen' und 'Butterberg', trotz Verbreiterung der Straße 'Eiderwiesenweg' durch den zusätzlichen Verkehr des neuen Wohngebietes. Erhöhtes Lärmaufkommen in den anliegenden Wohngebieten. Weitere Argumente gegen die Art und Weise der Erschließung des Wohngebietes finden Sie neben der folgenden Stellungnahme zusätzlich in der Argumentation zu unseren Gründen Ziffer 4.	Es wird darauf hingewiesen, dass die Planung zwischenzeitlich dahingehend geändert wurde, dass an der Straße 'Eiderwiesenweg' nur noch eine Tiefgaragenzufahrt vorgesehen ist.
	<u>Stellungnahme zur Verkehrssituation:</u>	
	Der 'Eiderwiesenweg' ist ein alter Weg im Dorf, über den das Vieh auf die Weiden getrieben wurde und diesen Charakter zeigt er heute noch. Er ist schmal und hat keinen Bürgersteig. Dieser ist weit entfernt davon, eine Straße zu sein. In dem bestehenden Bebauungsplan für das angrenzende Grundstück ist der 'Eiderwiesenweg' in seiner Ursprünglichkeit erhalten geblieben. Er findet sogar eine schöne Verbindung mit zwei Baumreihen in das neue Baugebiet.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.
	Wir wehren uns ausdrücklich gegen die Planung von zwei Tiefgeragenausfahrten, die auf diesen alten Dorfweg führen. Der 'Eiderwiesenweg' wird in seinem dörflichen Charakter völlig zerstört. Um die neue Verkehrssituation auszugleichen, wird lediglich eine Verbreiterung auf 5,50 m im oberen Teil des 'Eiderwiesenwegs' eingeplant. Dieser bleibt im unteren Stück schmal. Bereits heute ist an einigen Stellen ein Begegnungsverkehr von PKWs nicht möglich. Damit können noch nicht einmal Fußgänger sicher an dem neuen Baugebiet entlanggehen. Im Verkehrsgutachten wird auf die Situation der Fußgänger und Radfahrer nicht eingegangen. Der 'Eiderwiesenweg' führt direkt zu den Bushaltesteilen an der 'Hamburger Chaussee' und auch in den Dorfkern, unter anderem zum Kindergarten, so dass viele Fußgänger hier unterwegs sind. Auch an Fahrradfahrer sollte gedacht werden, die hier auf dem Weg über die Eiderwiesen nach Schulensee und Kiel unterwegs sind.	Wie bereits oben dargelegt wurde, ist nur noch eine Tiefgaragenzufahrt am 'Eiderwiesenweg' vorgesehen. Es wird darauf hingewiesen, dass lediglich die ersten 40 m des 'Eiderwiesenweges' (von der Einmündung in die 'Hamburger Chaussee' aus) für die Erschliessung des geplanten Baugebietes benötigt werden. Es ist vorgesehen, dass in diesem Abschnitt ein Gehweg parallel zur Fahrbahn angelegt wird.
	Es sind etwa 90 Parkplätze für das überdimensionierte Wohnbauprojekt geplant. Wenn man also annimmt, dass dort so viele Autos täglich mehrfach raus- und reinfahren, dann haben wir auf dem alten 'Eiderwiesenweg' einen Zuwachs an Verkehr, der unhaltbar ist. Außerdem sollte über die Lärmbelästigung durch die Tiefgaragen-	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Stellungnahmen - Anregungen, Bedenken und Hinweise		Vorschlag für die gemeindliche Stellungnahme und für die Abwägung
	ausfahrten ein Gutachten angefertigt werden. Wir denken, dass die Lärmbelästigung untragbar sein wird und können überhaupt nicht verstehen, warum die Ausfahrten aus dem neuen Baugebiet nicht auf die 'Hamburger Chaussee' führen.	
	Da alle Anwohner aus dem Wohngebiet auf die 'Hamburger Chaussee' fahren, um in Richtung Flintbek oder Kiel zu fahren, wird die Verkehrslage an der Ampelanlage aus dem 'Eiderwiesenweg' hinaus prekär werden. Dort schaffen es heute immer nur maximal drei Autos über eine Ampelphase. Da das so ist und viele Anwohner das auch mit einkalkulieren, fahren die Bewohner dieses Ortsteils ohnehin schon durch die angrenzende Straße 'Stuthagen'. Diese kleine Siedlungsstraße würde durch das neue Verkehrsaufkommen ebenso völlig überlastet.	Die Gemeinde hat ein Verkehrsgutachten erstellen lassen. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass sich an der Ampelanlage keine unzumutbaren Wartezeiten ergeben werden. Die Gemeinde geht davon aus, dass der überwiegende Quellverkehr, der innerhalb des Baugebietes entstehen wird, über die 'Hamburger Chaussee' abgeführt werden wird. Die Nutzung der Straße 'Stuthagen' wird als Alternative, um über die Straße 'Kolberg' auf die 'Hamburger Chaussee' zu gelangen, keinen zeitlichen Vorteil bringen, so dass diese Streckenführung für die Bewohner des Neubaugebietes keine attraktive Alternative darstellen wird.
	Um den dörflichen Charakter zu erhalten, fordern wir, weniger Wohneinheiten in diesem Baugebiet zu planen und daraus folgernd auch weniger PKW Stellplätze. Wir fordern außerdem, dass die Zufahrten des Wohngebiets zur Hamburger Chaussee hinausführen und dass auch die Fußgänger- und Fahrradfahrersituation berücksichtigt werden.	Die Forderungen werden zur Kenntnis genommen.
	4. Änderung des Bebauungsplans von 2003; 44 Wohneinheiten waren vorher vorgesehen und jetzt sollen es mindestens 70 Wohneinheiten werden. Die angestrebten Wohnformen werden ebenfalls komplett verändert. Die Einfamilienhäuser beziehungsweise Doppelhäuser wurden nun zu Lasten von Geschosswohnungsbau ersatzlos gestrichen. Die Ergebnisse des Abschlussberichtes zum Ortsentwicklungskonzeptes Molfsee wurden nicht berücksichtigt.	Die Gemeinde hat im Rahmen ihrer Planungshoheit das Recht, Bebauungspläne zu ändern. In diesem Zusammenhang dürfen ebenfalls die Planungsziele geändert werden. Es wird darauf hingewiesen, dass das Ortsentwicklungskonzept keine rechtliche Bindungswirkung für die Gemeinde hat. Die Gemeinde darf im Rahmen ihrer Planungshoheit bei der Aufstellung von Bebauungsplänen von den Zielen, die sie im Ortsentwicklungskonzept festgelegt hat, abweichen.

Stellungnahmen - Anregungen, Bedenken und Hinweise		Vorschlag für die gemeindliche Stellungnahme und für die Abwägung
	<u>Stellungnahme zur Veränderung des Bebauungsplanes ohne die Berücksichtigung des Ortsentwicklungskonzeptes für Molfsee:</u> <u>Annahme der 2. Änderung des Bebauungs-planes:</u> Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 der Gemeinde Molfsee bezieht sich in ihrer Begründung unter '3. Rahmenbedingungen, Vorgaben und Planungsziele' auf Seite 4 auf den § 1 BauGB. Der § 1 BauGB befiehlt Bauleitpläne aufzustellen, *„sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist".*	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.
	<u>Argumentation abgeleitet aus dem bestehenden Bebauungsplan von 2003:</u> Für das überplante Gebiet der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 gilt aktuell der Bebau-ungsplan Nr. 27. Der Bebauungsplan Nr. 27 wurde im Jahr 2003 als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan Nr. 27 sieht für das Planungsgebiet der 2. Änderung des Bebau-ungsplanes Nr. 27 (im Folgenden nur noch 2. Änderung) eine Mischgebietsfläche an der 'Hamburger Landstraße' sowie einen Mix aus Einfamilien- und Doppelhausgrundstücken vor. Dieser bestehende Bebauungsplan wurde in den vergangenen 15 Jahren nicht umgesetzt.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.
	Es besteht ebenfalls das Gebot der Rücksicht-nahme bei der Aufstellung von Bauleitplänen. Schutzwürdige Interessen der planbetroffenen Eigentümer und Grundstücke gilt es zu beach-ten. Der aktuelle Entwurf der 2. Änderung weist auch bei diesen Faktoren Mängel auf.	Das Gebot der Rücksichtnahme bedeutet nicht, dass umfangreiche Veränderungen nicht zulässig sind. Es ist bei der Planung darauf zu achten, dass die Nachbarn nicht in ihren Rechten verletzt werden.
	<u>Argumentation abgeleitet aus dem Abschluss-bericht des Ortsentwicklungskonzeptes der Gemeinde Molfsee:</u> Grundsätzlich besteht kein akuter Handlungs-bedarf, da eine Zufriedenheit der Bürger in Molfsee herrscht. Diese würde durch die angedachte B-Plan-Änderung sogar in Unzu-friedenheit umgewandelt werden (vgl. S. 42 des Abschlussberichtes). Es liegt ein geringes Angebot an bezahlbaren und kleinen Wohnun-gen in Molfsee vor (vgl. S. 42 des Abschluss-berichtes). Die Nachfrage nach Häusern für Familien mit Kindern ist jedoch deutlich größer als nach Wohnungen (vgl. S. 44 des Abschluss-	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde vertritt den Standpunkt, dass in der Gemeinde ein Mangel an Wohnungen besteht. Aus diesem Grund wird das städtebauliche Ziel verfolgt, Wohnun-gen zu schaffen.

Stellungnahmen - Anregungen, Bedenken und Hinweise		Vorschlag für die gemeindliche Stellungnahme und für die Abwägung
	berichtes). Auch aus diesem Grund sollte der alte B-Plan beibehalten werden, da dieser beiden Nachfragern gerecht wird.	
	Laut Ortsentwicklungskonzept sollen die betroffenen Einwohner frühzeitig mit in die Planungen integriert und informiert werden. Warum wurde dies nicht umgesetzt? Eine vorgezogene Beteiligung von Öffentlichkeit und Behörden hat nicht stattgefunden. In einer frühzeitigen Bürgerbeteiligung soll nicht bereits ein fertiger Planentwurf diskutiert werden, sondern ein diskussionsfähiges Planungskonzept vorgestellt werden. Es soll Raum gelassen werden für die Einflussnahme durch Beiträge der Bürger. Diese Gelegenheit zur Unterrichtung, Äußerung und Erörterung hat nicht stattgefunden, sodass wir als Bürger vor weitestgehend vollendete Tatsachen gestellt wurden. Eine frühzeitige Bürgerbeteiligung hätte evtl. zu einer erhöhten Akzeptanz der Planung beigetragen. Dies kann nicht auf die Umsetzung des beschleunigten Verfahrens zur Aufstellung des B-Planes nach §13 Abs. 2 BauGB begründet werden. Die angrenzende Gemeinde Flintbek bindet ihre Bürger, trotz fehlender gesetzlicher Notwendigkeit, ebenfalls früh ein und verzichtet nicht auf die vorgezogene Beteiligung der Öffentlichkeit.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Es wird darauf hingewiesen, dass nach der ersten öffentlichen Auslegung im Jahr 2018 mehrere Gespräche mit den Bürgern stattfanden. Die Bürger hatten hierbei die Gelegenheit, ihre Anliegen vorzubringen. Die Planung wurde daraufhin in wesentlichen Punkten überarbeitet.
	<u>Annahme der 2. Änderung des Bebauungsplanes:</u>	
	Der Anlass in der 2. Änderung des B-Planes ist es, „die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umnutzung der vorstehend beschriebenen Mischgebietsfläche hin zu einer Fläche für Wohnbebauung zu schaffen."	Der Anlass der Planung wird korrekt wiedergegeben.
	<u>Argumentation abgeleitet aus den bestehenden Bebauungsplänen von 2003:</u>	
	Dieser Zweck ist für schätzungsweise 80 % der Fläche bereits seit dem Jahr 2003 vorhanden. Der bestehende Bebauungsplan wurde lediglich nicht umgesetzt. Wird diese Planung nun mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 in Relation gesetzt, ist das Erfordernis einer erneuten Abänderung des Bebauungsplanes Nr. 27 auszuschließen. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 aus dem Jahr 2006 für das Gebiet „Am Anger" orientiert sich am Planungsgebiet der 2. Änderung. Dieses Gebiet wurde in kürzester Zeit nach der Aufstellung umgesetzt und hat sich heute fest in das Ortsbild Molfsees verwurzelt. Die Nutzungsarten sehen	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Stellungnahmen - Anregungen, Bedenken und Hinweise		Vorschlag für die gemeindliche Stellungnahme und für die Abwägung
	ebenfalls ein Mischgebiet im vorderen Bereich sowie eine Einfamilien- und Doppelhausbebauung im hinteren Bereich vor. Die bestehende Planung hat sich somit durchaus bewährt und bestätigt den aktuellen Bebauungsplan.	
	<u>Annahme der 2. Änderung des Bebauungsplanes:</u>	
	In der Begründung zur 2. Änderung heißt es auf Seite 4 weiter: *„Nach den Plänen des Vorhabenträgers sollen die Bestandsgebäude innerhalb des Plangeltungsbereiches abgetragen und durch Mehrfamilienhäuser bzw. Geschosswohnungsbauten ersetzt werden. Damit dies umgesetzt werden kann, muss der bestehende Bebauungsplan (Bebauungsplan Nr. 27 der Gemeinde Molfsee) angepasst werden."*	Es handelt sich um die Wiedergabe von Aussagen aus der Begründung.
	<u>Argumentation abgeleitet aus den bestehenden Bebauungsplänen von 2003:</u>	
	Die Anpassung ist notwendig, wenn das Mischgebiet aufgegeben werden soll. Für die Beibehaltung des Mischgebietes gibt es jedoch auch aus der Sicht der Gemeinde genügend Argumente. Die Gewerbesteuereinnahmen der Gemeinde sind im Vergleich zu anderen Gemeinden marginal. Die Ansiedlung von Gewerbe wird so weiter eingeschränkt. Bürobetriebe, Ärzte, Pflegebetriebe, Cafés, Banken, Feinkostläden und viele weitere Nutzungen wären dafür denkbar. Dieses möchten wir jedoch nur als Randnotiz verstehen. Viel wichtiger ist an dieser Begründung, dass der Bebauungsplan lediglich angepasst werden soll, weil das Mischgebiet nicht umgesetzt werden kann. Die 2. Änderung sieht jedoch eine grundsätzliche Änderung vor. Einfamilien- sowie Doppelhausgrundstücke wurden ersatzlos gestrichen, obwohl die Geschwindigkeit für die Umsetzung für das Wohngebiet „Am Anger" und das Neubaugebiet „Seeblick" gegenüber der Sportanlage diese Nutzungsformen bestätigen.	Die Gemeinde stellt die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 auf, weil sie für das Plangebiet eine völlig neue Zielsetzung verfolgt.
	<u>Argumentation abgeleitet aus dem Abschlussbericht des Ortsentwicklungskonzeptes der Gemeinde Molfsee:</u>	
	Laut Landesentwicklungsplan sollen Flächen „für Gewerbe und Industrie in ausreichendem Umfang" vorgehalten werden (siehe Seite 16 Abschlussbericht des Ortsentwicklungskonzeptes). Die Umwandlung des Mischgebietes in ein Wohngebiet sollte daher überdacht werden. Die nahezu einzige Mischgebietsfläche	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Stellungnahmen - Anregungen, Bedenken und Hinweise		Vorschlag für die gemeindliche Stellungnahme und für die Abwägung
	in Molfsee würde aus dem F-Plan eliminiert werden. Ein Gewerbegebiet gibt es in Molfsee auch nicht, sodass die benötigte Infrastruktur für die Versorgung der Bürger zukünftig nur unzureichend gewährleistet werden kann (Vergleich S. 17 des Abschlussberichtes). Das einzig ausgewiesene Mischgebiet liegt außerdem in Molfsee-Dorf (Vergleich S. 26 des Abschlussberichtes).	
	<u>Annahme der 2. Änderung des Bebauungsplanes</u>:	
	„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 vorrangig gefordert wird."	Es handelt sich um ein Zitat aus der Begründung.
	<u>Argumentation abgeleitet aus den bestehenden Bebauungsplänen von 2003:</u>	
	Die innerörtliche Nachverdichtung wird ebenfalls durch das bereits bestehende Nutzungskonzept erreicht und die 2. Änderung schafft auch hier auf der Seite 5 keinen Mehrwert. Im Gegenteil steht die Gemeinde der Zielsetzung der aktuellen Bauentwicklungspolitik mit ihrem Verbot der Hinterlandbebauung in der Gemeinde Molfsee sogar an anderer Stelle entgegen und favorisiert wie der aktuelle Bebauungsplan Nr. 27 eine behutsame Arrondierung zur vorhandenen Bebauung sowie eine zurückhaltende bauliche Entwicklung. Durch die Bauleitplanung soll die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell erhalten und entwickelt werden. Die Bauleitplanung berücksichtigt also nicht nur technische sowie ökonomische Belange, sondern auch die Baukultur, welche als wichtiger Beitrag der Stadtentwicklung dienen soll.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.
	<u>Argumentation abgeleitet aus dem Abschlussbericht des Ortsentwicklungskonzeptes der Gemeinde Molfsee:</u>	
	Das Ortsbild von Molfsee wird überwiegend geprägt durch aufgelockerte Ein- und Zweifamilienhausbebauungen (vgl. S. 25 des Abschlussberichtes). Dieses Ortsbild sollte erhalten bleiben. Die erhöhte Anzahl an Wohneinheiten könnte zu Problemen für die gemeindliche Infrastruktur führen (vgl. S. 48 des Abschlussberichtes). An dieser Stelle sollen besonders die Anforderungen an Kindergärten,	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Stellungnahmen - Anregungen, Bedenken und Hinweise		Vorschlag für die gemeindliche Stellungnahme und für die Abwägung
	Schulen und die ärztliche Versorgung genannt werden. Die überdimensionierte Bebauung würde sich negativ auf Außenstehende sowie Einwohner auswirken. Es fügt sich zusätzlich nicht in das Ortsbild ein.	
	<u>Annahme der 2. Änderung des Bebauungs-planes:</u>	
	„Die derzeitige Gebäude- und Gesamtsituation ist ungeordnet und weist kein strukturiertes Nutzungsgefüge auf. Diesem städtebaulich ungenügenden Entwicklungsergebnis soll durch die vorliegende Planung entgegengewirkt und eine gesamtörtlich bedeutsame Wohnraum-stärkung realisiert werden, welche zukunfts-orientiert ein neues bauliches Gestaltungsbild in die vorhandene Ortssituation hinzufügt und zugleich durch die Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 Konflikt-situationen mit den angrenzenden Bebauungs-strukturen vermeidet."	Es handelt sich um ein Zitat aus der Begründung.
	<u>Argumentation abgeleitet aus den bestehenden Bebauungsplänen von 2003:</u>	
	Die aktuelle Gebäudestruktur ist in der Tat als ungenügend zu bewerten. Der Abschnitt auf Seite 5 beinhaltet somit auch einen wahren Kern. Jedoch liegt dieser Fakt vermutlich, wie die letzten Bauentwicklungen in Molfsee-Dorf eindrucksvoll beweisen, eher an einem fehlen-den Umsetzungswillen der vorhandenen Planung. Die Ortssituation ist durch den historischen Ortskern sowie die bestehende Siedlungskultur geprägt. Geschosswohnungsbau spielt in der Gemeinde lediglich eine untergeord-nete Rolle, welche für eine Randgemeinde eines Oberzentrums typisch ist, Konfliktsituationen mit den angrenzenden Bebauungsstrukturen sollen vermieden werden. Wie aus unserer Stellung-nahme ersichtlich, wurde auch dieser Punkt in der *2.* Änderung nicht erfüllt.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.
	Der § 1 BauGB ist aus unserer Sicht somit nicht erfüllt und eine grundsätzliche Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 offensichtlich unnötig.	Es wird darauf hingewiesen, dass die Gemeinde die Bebauung im Geltungs-bereich der 2. Änderung des Bebau-ungsplanes grundlegend ändern möchte.

Stellungnahmen - Anregungen, Bedenken und Hinweise		Vorschlag für die gemeindliche Stellungnahme und für die Abwägung
	<u>Annahme der *2.* Änderung des Bebauungsplanes:</u>	
	Die Begründung bezieht sich auf Seite 5 weiterhin auf den bestehenden Wohnraumbedarf in Schleswig Holstein. *„Der Neubaubedarf in und um die Oberzentren Kiel und Neumünster ist weiterhin überdurchschnittlich hoch. Insgesamt werden in Schleswig-Holstein bis 2030 rund 154.000 zusätzliche Wohnungen benötigt, die Hälfte davon bereits bis 2019. Entsprechend müssten jährlich knapp 16.000 statt der derzeit geplanten 10.000 Einheiten auf den Markt kommen (Prognose des Statistikamtes von März 2017). Die Gemeinde Molfsee Ist durch ihre günstige Anbindung an die örtlichen und überörtlichen Verkehrsnetze, die unmittelbare Nähe zur überregional bedeutsamen Landeshauptstadt Kiel und dem Angebot an Arbeitsplätzen ein attraktiver Wohnstandort Um der Nachfrage nach Wohnraum entsprechend Rechnung zu tragen, will die Gemeinde daher die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 beschließen."*	Das Zitat wird zur Kenntnis genommen.
	Es besteht für die 2. Änderung ein deutliches Planungsdefizit und der Plan widerspricht den weiteren Ausführungen auf Seite 5 eine *„bedeutsame Wohnraumstärkung realisiert werden, welche zukunftsorientiert" ist.*	Die Aussage wird zur Kenntnis genommen.
	<u>Argumentation abgeleitet aus dem Abschlussbericht des Ortsentwicklungskonzeptes der Gemeinde Molfsee:</u>	
	Hierzu möchten wir gerne auf die Ausführungen des Abschlussberichtes zum Ortsentwicklungskonzept der Gemeinde Molfsee Seite *22* ff. verweisen. Die Abnahme der Bevölkerung in Molfsee ist demnach einerseits auf den seit 2000 durchgehend negativen Geburten-Sterbe-Saldo (Natürliche Bevölkerungsentwicklung) zurückzuführen. Im stärkeren Maße für das Schrumpfen und Wachsen der Einwohnerzahl verantwortlich ist jedoch der bis im Jahr 2009 negative und seitdem wieder durchgehend positive Wanderungssaldo. Am Ende des Jahres 2016 gab es in Molfsee 2404 Wohneinheiten (WE). Die Anzahl der Wohneinheiten ist seit dem Jahr 2000 trotz Einwohnerrückgang mäßig, aber kontinuierlich gestiegen (insgesamt um ca. 8%), Die Gemeinde Molfsee betreibt somit bereits seit vielen Jahren aktiv die Schaffung von Wohnraum. Die aktuelle Prognose zum Wohnungsneubaubedarf in Schleswig-Holstein bildet für die Wohnraumbedarfsprognose in Molfsee die	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Es wird darauf hingewiesen, dass sowohl in der Landeshauptstadt Kiel als auch im Kieler Umland ein Mangel an Wohnungen besteht. Da in der Landeshauptstadt nicht der Umfang an Wohnraum geschaffen wird, der dort benötigt wird, strahlt die Nachfrage auf die Umlandgemeinden aus. Da die Nachfrage nach Wohnraum in der Landeshauptstadt in Zukunft weiter steigen wird, wird auch die Gemeinde Molfsee als Nachbargemeinde und attraktiver Wohnort davon profitieren, so dass für die Gemeinde nicht von einem Schrumpfen der Bevölkerungszahl auszugehen ist. Es wird darauf hingewiesen, dass es im Interesse der Gemeinde ist, zukünftig nicht zu

Stellungnahmen - Anregungen, Bedenken und Hinweise		Vorschlag für die gemeindliche Stellungnahme und für die Abwägung
	wesentliche Grundlage, und wir orientieren uns damit an den Ausführungen des Ortsentwicklungskonzeptes auf der Seite 24. „Die Wohnungsmarktprognose 2030 für Schleswig-Holstein wurde im Auftrag des Ministeriums für Inneres und Bundesangelegenheiten des Landes Schleswig Holstein durch die 'empirica ag' erstellt und im Juni 2017 veröffentlicht. Diese betrachtet die Einwohner- und Haushaltsentwicklung sowie den Wohnungsneubaubedarf in Schleswig-Holstein bis 2030. Die Studie der 'empirica ag' gliedert das Land in ähnlich strukturierte Teilräume. Für diese Teilräume wurden Prognosen getroffen, welche sich auf die einzelnen Gemeinden übertragen lassen. Die Gemeinde Molfsee wurde teilräumlich dem Umland von Kiel zugeordnet. Für das Umland von Kiel wird bis 2020 ein Wachstum und anschließend bis 2030 eine Schrumpfung der Bevölkerungszahl prognostiziert. Entsprechend werden sich die Haushaltszahlen bis 2020 erhöhen, dann bis 2030 langsam schrumpfen und sich auf dem Stand von 2015 stabilisieren. Die Studie geht davon aus, dass sich der Neubaubedarf insbesondere auf die Jahre bis 2020 konzentrieren wird. In den Folgejahren soll sich der Bedarf stark abschwächen. Umgerechnet auf die Gemeinde besteht laut Studie bis 2019 ein jährlicher Neubaubedarf von ca. 22 Wohneinheiten (WE), im Zeitraum von 2020 bis 2024 ein Bedarf von jährlich ca. 9 WE und im Zeitraum von 2025 bis 2030 nur noch ein Bedarf von ca. 4,5 WE jährlich. Insgesamt besteht somit im Zeitraum von 2017 bis 2030 ein Wohnungsneubaubedarf von insgesamt ca. 133 WE in der Gemeinde Molfsee. Wobei annähernd die Hälfte des Bedarfs kurzfristig in den Jahren bis 2020 anfällt. Der Anteil des Geschosswohnungsbaus am Neubaubedarf wird mit ca. 43% prognostiziert. Die Studie stellt anhand von statistischen Daten Prognosen für die zukünftige Entwicklung auf." Hierbei handelt es sich selbstverständlich lediglich um eine Planung, die nicht zutreffen muss. Jedoch sind diese Ausführungen deutlich detaillierter auf das Planungsgebiet der 2. Änderung ausgelegt als der vorzufindende Text in der dazugehörigen, oben genannten Begründung auf Seite 5. Der Anteil des benötigten Geschosswohnungsbaus wird mit 43 % beziffert. Das entspricht circa 57 WE im Geschosswohnungsbau bis zum Jahr 2030. 50 %, also circa 29 WE, sollen bis zum Jahr 2020 benötigt werden, im Hinblick auf die Änderung des B-Planes Nr. 20 am 'Osterberg' und dem dortigen, kurzfristigen Neubau von 16 WE im Geschosswohnungsbau, deckt die Gemeinde den Bedarf für diese Wohnformen bereits fast vollständig ab. Trotzdem sieht die 2. Änderung eine Wohnbebauung	schrumpfen. Dadurch, dass Wohnraum geschaffen wird und Menschen nach Molfsee ziehen werden, wird dem prognostizierten Schrumpfungsprozess entgegengewirkt werden können.

Stellungnahmen - Anregungen, Bedenken und Hinweise		Vorschlag für die gemeindliche Stellungnahme und für die Abwägung
	mit circa 70 WE im Geschosswohnungsbau vor. Dies übersteigt alleine den Wohnraumbedarf bis 2030 um 22,8 %. Bis zum Jahr 2020 wird der Bedarf alleine durch dieses Vorhaben gegenüber dem 'Catharinenberg' sogar um 241,4 % erfüllt. Einfamilienhausgrundstücke, Doppelhaus- und Reihenhausgrundstücke tauchen in den neuen Planungen nicht mehr auf. Der Bedarf für diese Wohnformen beträgt jedoch 57 % und ist höher zu bewerten als der Geschosswohnungsbau. Die Gemeinde Molfsee berücksichtigt diese Prognosen nicht in der 2. Änderung. Der aktuelle B-Plan Nr. 27 aus dem Jahr 2003 deckt den Wohnraumbedarf Molfsees durch den Mix der Wohnformen deutlich besser ab.	
	<u>Annahme der 2, Änderung des Bebauungs-planes:</u>	
	Die folgende Aussage der Begründung der 2. Änderung auf Seite 6 ist ebenfalls falsch: *„Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die Schaffung eines Wohngebietes, welches auf einer bereits erschlossenen und durch einen Bebauungsplan vorbereiteten Fläche innerhalb des bestehenden Siedlungsgebietes liegt. Anlass und Ziel dieser Planung widersprechen den Vorgaben des Landesentwicklungsplanes daher nicht, sondern entsprechen vielmehr dessen vorrangigen Zielsetzungen hinsichtlich Wohnraumschaffung."*	Die Aussage wird zur Kenntnis genommen.
	<u>Argumentation abgeleitet aus dem Abschluss-bericht des Ortsentwicklungskonzeptes der Gemeinde Molfsee:</u>	
	Die Wohnraumbedarfsanalyse des Ortsentwick-lungskonzeptes widerspricht in Verbindung mit den Ausführungen der 2. Änderung zum Landes-entwicklungsplan 2010 auf Seite 5 der Begrün-dung ebenfalls der geplanten Maßnahme. Die Landesentwicklungsplanung legt folgende Ziele aus: „Alle Gemeinden des Landes sollen eine bedarfsgerechte Versorgung der Bevölkerung mit einem entsprechenden Wohnraumangebot sicherstellen. Dieses Angebot soll die künftig absehbare Nachfrage decken und hinsichtlich Größe, Ausstattung, Lage, Gestaltung des Wohnumfeldes und Preis den Ansprüchen der Nachfrage angemessen Rechnung tragen. Dabei hat die Innenentwicklung stets Vorrang vor der Außenentwicklung - somit sind neue Wohnungen (nach den gegebenen Möglichkeiten vor Ort) immer zuerst auf bereits erschlossenen Flächen innerhalb des Siedlungsraumes zu errichten."	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Stellungnahmen - Anregungen, Bedenken und Hinweise		Vorschlag für die gemeindliche Stellungnahme und für die Abwägung
	Die künftig absehbare Nachfrage sieht einen Mix an verschiedenen Wohnungsformen vor, der an dieser Stelle in der neuen Planung nicht realisiert wird. Der aktuelle Bebauungsplan sieht diesen Mix an Wohnformen vor. Wie bereits mehrfach erwähnt, fehlen Einfamilienhausgrundstücke sowie Doppelhausgrundstücke in den Planungen komplett. Die aktuellen Prognosen sowie die Lage der Gemeinde Molfsee zum Oberzentrum Kiel widersprechen der 2. Änderung in den genannten Punkten ausdrücklich.	Es wird darauf hingewiesen, dass heute eine große Nachfrage nach Wohnungen besteht. Es muss bei der Wohnraumversorgung berücksichtigt werden, dass viele Menschen darauf angewiesen sind, dass es Wohnungen gibt, da sie sich kein Einfamilienhaus bzw. keine Doppelhaushälfte leisten können. Weiterhin gibt es Personen, die aufgrund ihres hohen Alters und der damit leider einhergehenden körperlichen Einschränkungen von einem Einfamilienhaus in eine altengerechte Wohnung umziehen möchten. Auch für diese Personengruppe möchte die Gemeinde ein Wohnangebot schaffen.
	<u>Annahme der 2. Änderung des Bebauungsplanes:</u>	
	Die Begründung der 2. Änderung nimmt ebenfalls Bezug auf den aktuellen B-Plan. Hier heißt es auf Seite 7: *„Der Bebauungsplan Nr. 27 wurde Mitte 2003 rechtskräftig. Die zugrundeliegenden baulichen Entwicklungsideen wurden jedoch bis dato nicht umgesetzt Mit der vorliegenden Planung sieht die Gemeinde nun die Möglichkeit, einen Teilbereich des gültigen Bebauungsplanes bedarfsgerecht neu zu entwickeln. Um in diesem ein zeitgemäßes wohnbauliches Gesamtkonzept realisieren zu können, muss der Bebauungsplan für das betreffende Areal daher nun geändert werden.“*	Das Zitat wird zur Kenntnis genommen.
	<u>Argumentation abgeleitet aus den bestehenden Bebauungsplänen von 2003:</u>	
	Die Entwicklungsideen wurden nicht umgesetzt. Das bedeutet nicht, dass das vorhandene Entwicklungskonzept nicht durchführbar ist. Auch die Bedarfsgerechtigkeit des neuen Bebauungsplanes ist unter Berücksichtigung der letzten Bauvorhaben „Am Anger" und „Seeblick" sowie der Wohnungsmarktprognose für die Gemeinde Molfsee falsch. Wiederholt kann nur auf die weitsichtige Planung des aktuellen Bebauungsplanes verwiesen werden.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, aber nicht geteilt. Die Gemeinde vertritt den Standpunkt, dass der Bedarf an Wohnungen, der durch den Bau von Mehrfamilienhäusern gedeckt werden soll, heute stärker zu gewichten ist als der Bedarf an Einfamilien- und Doppelhäusern. Aus diesem Grund wird der B-Plan Nr. 27 geändert.
	<u>Annahme der 2. Änderung des Bebauungsplanes:</u>	
	Die Begründung der 2. Änderung ist bei den planerischen Festsetzungen insgesamt sehr dürftig. Bei den Höhenangaben wir folgendes auf	Die Aussagen werden zur Kenntnis genommen.

Stellungnahmen - Anregungen, Bedenken und Hinweise		Vorschlag für die gemeindliche Stellungnahme und für die Abwägung
	Seite 9 ausgeführt: *„Als maximale Gebäudehöhe sind innerhalb des Plangebietes 12,50 m über Höhenbezugspunkt bei drei (III) Vollgeschossen bzw. 10,50 m bei zwei (II) Vollgeschossen zulässig. 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."*	
	<u>Argumentation abgeleitet aus den bestehenden Bebauungsplänen von 2003:</u>	
	Die planungsrechtlichen Festlegungen innerhalb dieser *2.* Änderung sind gegenüber dem aktuellen Bebauungsplan massiv verändert worden. Die alte Begründung des B-Planes Nr. 27 sieht noch folgende, verträgliche Festsetzungen vor: „Für die vorhandene wie auch geplante Wohnbebauung ist maximal ein Vollgeschoß zulässig. Die vorhandenen Wohngebäude im Umfeld weisen überwiegend ein Vollgeschoß bei ausgebautem Dachgeschoß auf. In Anpassung an bestehende Gebäude wird, um eine gute Einbindung der Neubebauung in das Ortsbild wie auch in das Landschaftsbild zu gewährleisten, eine eingeschossige Bauweise bei gleichzeitiger Höhen-begrenzung auf maximal 8,50 m durch den B-Plan vorgegeben; diese Festsetzung hat auch zum Ziel, nachbarschaftlichen Konflikten, die z.B. durch Verschattung entstehen können, vorzubeugen."	Es wird darauf hingewiesen, dass mit der 2. Änderung des B-Planes Nr. 27 eine andere städtebauliche Zielsetzung verfolgt wird als mit dem bestehenden Bebauungsplan.
	Die neuen Festsetzungen können bei Betrachtung der umliegenden, nachbarschaftlichen Bebauung objektiv nicht vertretbar sein. Eine Verschattung sowie mangelnde Belichtung der Nachbargebäude billigend in Kauf genommen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, aber nicht geteilt. Mit der vorliegenden Planung werden die Anwohner nicht in ihren Rechten verletzt. Aus diesem Grund hält die Gemeinde die Planung für vertretbar.
	<u>Annahme der 2, Änderung des Bebauungsplanes:</u>	
	Die Begründung in der 2. Änderung zu den Baugrenzen lautet auf Seite 9:	
	„Die festgesetzten Baugrenzen orientieren sich an der anvisierten Hochbauplanung und sind so gelegt, dass zum einen eine gute Ausnutzung der Grundstücke gewährleistet ist, sich die Bebauung zum anderen geordnet in die vorhandene bzw. angrenzende Siedlungsstruktur anfügt und ohne das ein gewisser Spielraum in der Lage und Anordnung der Gebäude verlorengeht."	Das Zitat wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahmen - Anregungen, Bedenken und Hinweise		Vorschlag für die gemeindliche Stellungnahme und für die Abwägung
	<u>Argumentation abgeleitet aus den bestehenden Bebauungsplänen von 2003:</u> Die geplanten Baugrenzen verfehlen bei der Betrachtung der 2. Änderung ihre Funktion. Die Baugrenzen, die überbaubare Grundstücksflächen begrenzen sollen, lassen eine Überbauung von circa 75 % des Grundstücks zu. Die gute Ausnutzung der Grundstücke ist bereits durch die fehlenden Verkehrsflächen übererfüllt. Die weiteren Baugrenzen für die vorhandenen angrenzenden Grundstücke sind deutlich restriktiver festgelegt. In Anbetracht der Tatsache, dass die 2. Änderung einer konkreten Planung eines Investors zu Grunde liegt, darf das Argument des Spielraums in der Lage und Anordnung der Gebäude keine Rolle mehr spielen. Des Weiteren wollen wir anmerken, dass die gesetzlich zulässige maximale GRZ von 0,4 nach § 17 BauNVO eingehalten wird. Die GRZ liegt mit 0,39 jedoch an der Grenze des gesetzlich zulässigen Wertes für Allgemeine Wohngebiete. Dieser allgemeine Wert wurde sowohl für ländliche als auch für städtische Flächen festgelegt. Mit Beispielen unterlegt gilt dieser Richtwert für die Innenstadt von Hamburg im gleichen Maße wie für die Bebauung am 'Catharienberg'. Jeder objektive Betrachter sollte erkennen, dass der Höchstwert für Innenstädte von Metropolregionen gedacht ist. Eine GRZ von 0,39 für eine Fläche in Molfsee ist völlig unverhältnismäßig und passt nicht in die entwickelte Umgebung sowie das städtebauliche Gesamtkonzept. Außerdem sind die Gesamtflächen nicht transparent nachgewiesen worden. Der Anteil der Verkehrsflächen an der Gesamtfläche kann aus den Plänen und Begründungen nicht nachvollzogen werden. Außerdem fehlen aktuell noch diverse Festsetzungen aus dem noch zu schließenden Erschließungsvertrag, sodass sich der Flächenschlüssel ändern könnte und tatsächlich über dem gesetzlichen Maß von 0,4 liegt.	Es wird darauf hingewiesen, dass Mehrfamilienhäuser eine dichtere Bebauung zulassen, da den Gebäuden relativ kleine Gartenflächen zugeordnet werden. Dies liegt darin begründet, dass bei Mehrfamilienhäusern in der Regel keine große Nachfrage nach Gartenflächen besteht. Es wird ferner darauf hingewiesen, dass die Obergrenze der Grundflächenzahl von 0,4 für alle 'Allgemeinen Wohngebiete' gilt. In der Baunutzungsverordnung gibt es keine Unterscheidung zwischen Großstädten, Kleinstädten und Dörfern. Eine GRZ von 0,4 ist für den verdichteten Wohnungsbau, d.h. bei der Errichtung von Mehrfamilienhäusern, allgemein üblich. Hierbei macht es keinen Unterschied, wie groß die Gemeinde ist, in der die Mehrfamilienhäuser errichtet werden sollen.
	<u>Argumentation abgeleitet aus dem Abschlussbericht des Ortsentwicklungskonzeptes der Gemeinde Molfsee:</u> In Molfsee soll eine wohnbauliche Entwicklung in ausreichendem Umfang und in angemessener verdichteter Bauweise stattfinden (vgl. S. 16 des Abschlussberichtes). In Molfsee besteht zusätzlich ein Verbot der Hinterlandbebauung, um die gewachsenen Strukturen zu schützen. Dies steht im Widerspruch zu der enormen Verdichtung der Änderung des B-Plans Nr. 27 (vgl. S. 34 des	Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei der Bebauung, die im Geltungsbereich der 2. Änderung des B-Planes Nr. 27 vorgesehen ist, nicht um eine Hinterlandbebauung handelt. Mit den Festsetzungen des B-Planes soll an einem Standort, der in den zurückliegenden Jahrzehnten als

Stellungnahmen - Anregungen, Bedenken und Hinweise		Vorschlag für die gemeindliche Stellungnahme und für die Abwägung
	Abschlussberichtes). Das Ortsentwicklungskonzept schlägt einen Anteil von 20% verdichteter Wohnformen bei einer angenommenen Nettobaulandquote von 75 % vor. Der überwiegende Anteil von 80% soll aus Ein- und Zweifamilienhausbebauung bestehen (vgl. S. 48 Absatz 4 des Abschlussberichtes).	gewerbliche Lagerfläche genutzt wurde, eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern ermöglicht werden. Die Gemeinde weist darauf hin, dass sie bei der Aufstellung von Bebauungsplänen von den Aussagen des Ortsentwicklungskonzeptes abweichen darf. Die Gemeinde entscheidet darüber, inwieweit sie sich an den Aussagen des Ortsentwicklungskonzeptes halten möchte.
	<u>Annahme der 2. Änderung des Bebauungsplanes:</u>	
	Folgende Ausführungen sieht die 2. Änderung auf Seite 10 für die Erschließung des Wohnquartiers vor: *„Aufgrund der Ausweisung einer privaten Stellplatzanlage im nördlichen Bereich der Straße „Eiderwiesenweg" sowie zur künftigen Aufnahme des dort verorteten Fließverkehrs wird eine Teilverbreiterung des Straßenraumes in diesem Bereich auf mind. 5,50 m notwendig. Diese Maßnahmen sowie dessen detaillierte Planung und Durchführung werden im Zuge des weiteren Verlaufes direkt zwischen Vorhabenträger und Gemeinde mittels eines Erschließungsvertrages geregelt."*	Das Zitat wird zur Kenntnis genommen.
	<u>Argumentation abgeleitet aus den bestehenden Bebauungsplänen von 2003:</u>	
	Die Erschließung des Plangebietes soll nun über den 'Eiderwiesenweg' erfolgen. Der aktuelle Bebauungsplan beschreibt den 'Eiderwiesenweg' sehr treffend: „Der 'Eiderwiesenweg' ist in seinem ursprünglichen Verlauf erhalten. Er stellte in früheren Zeiten die Verbindung vom Dorf Molfsee (Westlich der 'Hamburger Chaussee') bis zu den Eiderwiesen sicher und diente ursprünglich als Viehweg."	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.
	Nun soll dieser historische Viehweg, der aktuell lediglich im oberen Bereich einen schmalen Gehweg ohne Bordstein besitzt und eine Breite von circa 3,50 Metern besitzt, zusätzlich für die Erschließung eines Wohnquartiers mit 70 WE dienen.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.
	Eine Verbreiterung des Eiderwiesenweges ist im unteren Bereich nicht möglich und verschärft, wie bereits unter Ziffer 3 ausführlich beschrieben, die künftige Verkehrsplanung sowie das	Es wird darauf hingewiesen, dass die Planung zwischenzeitlich dahingehend geändert wurde, dass nur noch die ersten 40 m des 'Eider-

Stellungnahmen - Anregungen, Bedenken und Hinweise		Vorschlag für die gemeindliche Stellungnahme und für die Abwägung
	damit einhergehende Unfallrisiko für alle Verkehrsteilnehmer.	wiesenweges' für die verkehrliche Erschließung genutzt werden sollen.
	<u>Annahme der 2. Änderung des Bebauungsplanes:</u> Des Weiteren wird in der 2. Änderung ebenfalls auf Seite 10 auf ein Verkehrsgutachten Bezug genommen. Es heißt in der Begründung:	
	„Eine im Zuge der Vorplanung durchgeführte verkehrliche Untersuchung (siehe Anlage Nr. 2) kommt zu dem Ergebnis, dass die Erschließung der geplanten Wohnbaumaßnahmen problemlos über die vorhandene Grundstückszufahrt an der „Hamburger Chaussee" und die geplante Zufahrt über den „Eiderwiesenweg" abgewickelt werden kann. Der lichtsignalisierte Knotenpunkt „Hamburger Chaussee/ Eiderwiesenweg /Schulstraße" kann das zusätzlich prognostizierte Verkehrsaufkommen mit einer ausreichenden Qualitätsstufe „D" bewältigen. Beide Erschließungspunkte zeigen deutliche Kapazitätsreserven."	Das Zitat wird zur Kenntnis genommen.
	<u>Fachliche Argumentation:</u>	
	Die Erhebung wurde am 13.07.2017 durchgeführt. Das Gutachten berücksichtigt weder Fußgänger noch Fahrradfahrer. Des Weiteren berücksichtigt es lediglich das Verhalten am Knotenpunkt 'Hamburger Chaussee'. Das Verkehrsaufkommen während der Erschließung und der darauf folgenden Dauerbelastung über den 'Eiderwiesenweg' wird ebenfalls enorme Auswirkungen auf die anliegenden Straßen 'Butterberg', 'Stuthagen' sowie 'Kolberg' besitzen, die keine Beachtung in dem Kurzgutachten finden. Auswirkungen auf die Emissions- und Schallschutzwerte in diesem Bereich werden ebenfalls nicht berücksichtigt.	Wie bereits oben dargelegt wurde, werden lediglich die ersten 40 m des 'Eiderwiesenweges' (von der 'Hamburger Chaussee' kommend) durch den Ziel- und Quellverkehr des geplanten Baugebietes berührt werden. Es ist für die Gemeinde nicht ersichtlich, warum ein wesentlicher Anteil des Ziel- und Quellverkehrs über die Straßen 'Butterberg', 'Stuthagen' und 'Kolberg' fließen sollte. Diese Streckenführung würde für die Bewohner des geplanten Baugebietes keinen zeitlichen Vorteil bringen. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass es jedem Verkehrsteilnehmer erlaubt ist, öffentliche Straßen zu nutzen. Sollte sich aufgrund des geplanten Baugebietes das Verkehrsaufkommen in den Straßen 'Butterberg', 'Stuthagen' und 'Kolberg' erhöhen, wäre dies von den Anwohnern hinzunehmen. Ein Anwohner einer Straße wird nicht in seinen Rechten verletzt, wenn sich das Verkehrsaufkommen auf dieser Straße erhöht. Eine Überschreitung der Immissionsgrenzwerte ist aufgrund des insgesamt geringen Verkehrsaufkommens auf den oben genannten Straßen nicht zu erwarten.

Stellungnahmen - Anregungen, Bedenken und Hinweise		Vorschlag für die gemeindliche Stellungnahme und für die Abwägung
	Die Erschließung des Areals soll aktuell über die 'Hamburger Chaussee' erfolgen und folgt damit der Logik, dass sich jedes Quartier eigenständig versorgen kann. Eine direkte Erschließung des Wohngebietes über die 'Hamburger Chaussee' ist problemlos möglich und sinnvoll. Aktuell gibt es bereits eine Zufahrt auf das Grundstück über die 'Hamburger Chaussee'. Das Verkehrsgutachten weist aus diesen Gründen empirische Schwächen auf.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Es wird darauf hingewiesen, dass es für den Verkehrsfluss und die Verkehrssicherheit auf der 'Hamburger Chaussee' besser ist, wenn das geplante Baugebiet über den 'Eiderwiesenweg' erschlossen wird. Der 'Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr' vertritt den Standpunkt, dass aus verkehrlicher Sicht eine Erschließung des geplanten Baugebietes über den 'Eiderwiesenweg' erfolgen sollte.
	Wir fordern Sie weiterhin auf, die Entscheidung noch einmal insbesondere zu den Punkten • Berücksichtigung der Geländehöhen der Nachbargrundstücke, • Berücksichtigung eines Gutachtens für eine Schattenstudie, • Angleichen der Bauhöhen an die Umgebung, • verkehrliche Erschließung und Entwicklung der Verkehrssituation des Wohngebietes, • mangelnde Angaben im Bebauungsplan, welche Größenordnungen sich auf die GRmax. beziehen, zu überprüfen und diese Änderung am Bebauungsplan nicht vorzunehmen. Wir sprechen uns auch ausdrücklich für eine Bebauung in Anlehnung an den vorhandenen Bebauungsplan von 2003 aus.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es wird auf die oben gemachten Erläuterungen verwiesen.

Stellungnahmen - Anregungen, Bedenken und Hinweise		Vorschlag für die gemeindliche Stellungnahme und für die Abwägung
P2	**Privat 2**	
P2.1	**Stellungnahme vom 02.05.2018**	
	Wir sind gegen die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 und befürworten den Bauplan vor der 2. Änderung, der 45 Wohneinheiten mit eingeschossigen Einfamilien- bzw. Doppelhäusern und zweigeschossigen Geschäftshäusern vorsieht, aus folgenden Gründen:	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
	1. Die Bebauung fügt sich nicht in den Charakter des Wohngebietes ein, und der Dorfcharakter wird zerstört. 2. Durch die Ausfahrten auf den 'Eiderwiesenweg' entsteht eine Gefährdung des Weges für Kinder zur Schule, zu den Sportanlagen, zum Spielplatz und zur Musikschule. 3. Die Straßen 'Eiderwiesenweg' und 'Stuthagen' werden durch den zusätzlichen Verkehr überlastet. 4. Der ruhende Verkehr wird sich durch die bisherige Planung auf die um die Bebauung herum gelegenen Straßen ('Eiderwiesenweg', 'Stuthagen', 'Tunnelstraße', 'Buschkoppel' und 'Butterberg') ausbreiten, und diese Straßen werden "zugeparkt" werden, da die geplanten Stellplätze für die neuen Anwohner und deren Besuch nicht ausreichen.	Die Aussagen werden zur Kenntnis genommen. Es wird weiter unten eine Abwägung zu den einzelnen Punkten vorgenommen.
	Zu 1.: Durch die in der zweiten Änderung des Bebauungsplans Nr. 27 mögliche Bebauung wird es ermöglicht, mehrere Mehrfamilienhäuser zu errichten, die die angrenzende Bebauung überragen. Diese Bebauung fügt sich nicht in die bereits vorhandene Bebauung ein. Der dörfliche Charakter geht damit verloren.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, aber nicht geteilt. Die Gemeinde vertritt den Standpunkt, dass Gebäudehöhen von 10,50 m (sechs Bauflächen) und 12,50 m (eine Baufläche) an diesem Standort vertretbar sind. Eine Gebäudehöhe von 10,50 m ist mit den Einfamilienhäusern, die in der Nachbarschaft stehen, vereinbar. Eine Gebäudehöhe von 12,50 m soll nur an der 'Hamburger Chaussee' zulässig sein. Es wird darauf hingewiesen, dass das Hotel 'Catharinenberg' eine Höhe von ca. 11,00 m aufweist und die Gebäudehöhe der Polizeistation ca. 12,00 m beträgt. Vor diesem Hintergrund vertritt die Gemeinde den Standpunkt, dass eine Gebäudehöhe von 12,50 m nicht zu einer Beeinträchtigung des Ortsbildes führen wird.

Stellungnahmen - Anregungen, Bedenken und Hinweise		Vorschlag für die gemeindliche Stellungnahme und für die Abwägung
	Zu 2.:	
	In der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 sind ausschließlich Ausfahrten zum 'Eiderwiesenweg' vorgesehen. Der betroffene Teil des 'Eiderwiesenwegs' ist bisher ein schmaler Weg fast ohne Fußgängerweg. Es befinden sich nur im oberen Bereich bei der Ampelanlage zur 'Hamburger Chaussee' drei kleine Bereiche Fußgängerweg. Ein Fußgängerweg ist auch bei der Änderung nicht eingeplant. Durch die Zunahme des Fahrzeugverkehrs entstehen hier Gefahren vor allem für Kinder. Der 'Eiderwiesenweg' ist Schulweg und wird darüber hinaus als Weg zum Spielplatz, zu den Sportanlagen, zum Kindergarten und zur Musikschule von Kindern genutzt.	Es wird darauf hingewiesen, dass die Planung zwischenzeitlich geändert wurde. Die verkehrliche Erschließung des geplanten Baugebietes über den 'Eiderwiesenweg' betrifft lediglich die ersten 40 m der Straße (von der 'Hamburger Chaussee' aus). Es ist vorgesehen, dass in diesem Abschnitt ein von der Fahrbahn abgetrennter Gehweg angelegt wird.
	Wir als Anwohner stellen durch unsere täglichen Beobachtungen fest, dass bereits jetzt auch ohne das zusätzliche Baugebiet viel Fahrzeugverkehr durch die Straße 'Stuthagen' läuft, der nicht von den Anwohnern der Straße 'Stuthagen' und deren Besuchern kommt. Die Straße 'Stuthagen' wird von Anwohnern des 'Kolbergs' und anderer hiervon abgehender Straßen genutzt, um zur Kreuzung 'Eiderwiesenweg' und 'Hamburger Chaussee' zu gelangen. Diese Strecke wird immer dann gewählt, wenn der Fahrweg Richtung Sportanlagen in Molfsee, Autobahn A 215 usw. führen soll, da es als Linksabbieger an der Kreuzung 'Kolberg' und 'Hamburger Chaussee' zeitintensiver ist, sich in den fließenden Verkehr einzufädeln als an der mit Ampel geregelten Kreuzung 'Eiderwiesenweg' und 'Hamburger Chaussee'. Dazu kommt der Verkehr, der aus Richtung B 404 oder Molfsee-Schulensee kommend die Straßen 'Tunnelstraße', 'Butterberg', 'Buschkoppel' und 'Tannenberg' erreichen will. Die Straßen könnten auch über die Ampelanlage 'Hamburger Chaussee' und 'Eiderwiesenweg' erreicht werden, aber als Linksabbieger ist das auch wieder zeitintensiver als die Strecke als Linksabbieger von der 'Hamburger Chaussee' über den 'Kolberg' und den 'Stuthagen'. In umgekehrter Richtung wird die Straße 'Stuthagen' gerne als „verkehrsgünstigere" Strecke genutzt, wenn die Fahrt Richtung B 404 oder Molfsee-Rammsee gehen soll, da die Ampelanlage 'Hamburger Chaussee' und 'Eiderwiesenweg' hier auch wieder als zu zeitintensiv gesehen wird. Auf Grund der vorgenannten Schilderung ist zu erwarten, dass ein großer Teil der Anwohner der geplanten Bebauung als Fahrtweg aus Richtung B 404 und Molfsee-Rammsee kommend zu den Stellplätzen (oberirdisch oder	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Es wird darauf hingewiesen, dass Verkehrsteilnehmer frei entscheiden können, welche öffentlichen Straßen sie befahren. Die Gemeinde geht davon aus, dass der überwiegende Verkehr, der durch das geplante Baugebiet verursacht werden wird, über die Kreuzung 'Eiderwiesenweg'/'Hamburger Chaussee' zu- und abfließen wird, weil dies für die Verkehrsteilnehmer die attraktivste Streckenführung darstellt.

Stellungnahmen - Anregungen, Bedenken und Hinweise		Vorschlag für die gemeindliche Stellungnahme und für die Abwägung
	in der Tiefgarage) den Fahrweg 'Kolberg' und 'Stuthagen' in den 'Eiderwiesenweg' wählt und somit nicht den in der verkehrsrechtlichen Stellungnahme und der Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 angenommenen Weg von der Kreuzung 'Hamburger Chaussee' / 'Eiderwiesenweg' in den 'Eiderwiesenweg' zu den Grundstücksein- und ausfahrten. Die vorgenannten Planungen berücksichtigen leider nicht die bisherige Realität und blenden die sich daraus ergebenden Konsequenzen durch die geplante Bebauung aus, indem man einfach etwas Verkehrsgünstigeres annimmt. Als Anwohner kennen wir den bisherigen Durchgangsverkehr jedoch besser als jeder Verkehrsplaner, der nicht vor Ort ist.	
	Die Kinder, die nun den Weg durch den 'Stuthagen' in den 'Eiderwiesenweg' nehmen, müssen daher bis zur 'Hamburger Chaussee' mindestens zweimal die Straße queren und den 'Eiderwiesenweg' ohne Fußgängerweg hochlaufen oder ggf. mit Fahrrad hochfahren. Durch die sehr schlecht einsehbare Kreuzung 'Eiderwiesenweg'/'Stuthagen'/'Tunnelstraße'/ 'Buschkoppel', den 'Eiderwiesenweg' ohne Fußgängerweg und die Grundstücksausfahrten von der neuen Bebauung mit der entsprechenden Verkehrszunahme durch den fließenden Verkehr der neuen Anwohner sind hier gefährliche Situationen für die jungen Fußgänger und Fahrradfahrer vorprogrammiert.	Es wird darauf hingewiesen, dass für die verkehrliche Erschließung des geplanten Baugebietes lediglich die ersten 40 m des 'Eiderwiesenweges' genutzt werden.
	Der ursprüngliche Plan mit 45 Wohneinheiten sah eine Zuwegung von der 'Hamburger Chaussee' direkt in das Neubaugebiet vor, was zwangsläufig den zusätzlichen Verkehr über den 'Kolberg', 'Stuthagen' und 'Eiderwiesenweg' gar nicht erst entstehen lässt, weil es für die Anwohner einer zu Verlängerung des Anfahrtsweges führen würde.	Es wird darauf hingewiesen, dass es für den Verkehrsfluss und die Verkehrssicherheit auf der 'Hamburger Chaussee' besser ist, wenn das geplante Baugebiet über den 'Eiderwiesenweg' erschlossen wird. Der 'Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr' vertritt den Standpunkt, dass aus verkehrlicher Sicht eine Erschliessung des geplanten Baugebietes über den 'Eiderwiesenweg' erfolgen sollte.
	Weiter würden weniger Wohneinheiten zu insgesamt zu weniger Verkehr führen und damit zu einer Verringerung der Gefahren für die am Straßenverkehr teilnehmenden Kinder.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es wird darauf hingewiesen, dass auf den ersten 40 m des 'Eiderwiesenweges' ein von der Fahrbahn abgetrennter Gehweg angelegt werden soll.

Stellungnahmen - Anregungen, Bedenken und Hinweise		Vorschlag für die gemeindliche Stellungnahme und für die Abwägung
	Zu 3.:	
	In der Nr. 2 wurde bereits die bisherige und zu erwartende Verkehrssituation vorgestellt. Hierdurch ergibt sich wesentlich mehr Verkehr für den dafür nicht geeigneten 'Eiderwiesenweg' (alte, enge Dorfstraße, die nicht überall verbreitert werden kann), den vorderen Teil der Straße 'Kolberg' ('Hamburger Chaussee' bis zur Kreuzung 'Stuthagen') und die Straße 'Stuthagen'. In der verkehrlichen Stellungnahme vom 09.02.18 wurde eine Verkehrsbelastung für den 'Stuthagen' und den Bereich Kreuzung 'Hamburger Chaussee' und 'Kolberg' nicht berücksichtigt. Eine Zunahme des Verkehrs ist hier aber zu erwarten, wie unter Nr. 2 bereits dargestellt wurde.	Es wird darauf hingewiesen, dass die Gemeinde nicht die Einschätzung teilt, dass das geplante Baugebiet zu einer beträchtlichen Zunahme des Kfz-Verkehrs in den Straßen 'Stuthagen' und 'Kolberg' führen wird.
	Es wird in der verkehrlichen Stellungnahme von ca. 70 Wohneinheiten ausgegangen. Bei ca. 70 Wohneinheiten ist davon auszugehen, dass mehr als ein Fahrzeug pro Wohneinheit für den Gesamtverkehr hinzukommt. In der heutigen Zeit sind 2 Fahrzeuge pro Wohneinheit in einer dörflichen Struktur wie der von Molfsee Dorf realistisch. Durch flexiblere Arbeitszeiten, weitere Arbeitswege, Schichtarbeit und die Belegenheit der Wohnungen abseits der „Ballungsräume" Kiel, Neumünster und Rendsburg ist von zwei Fahrzeuge pro Wohneinheit auszugehen, wenn die Wohneinheit von mehr als einer Person bewohnt wird. D.h. zwei Personen = zwei Fahrzeuge.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde verfolgt in der Planung den Ansatz, dass alle Fahrzeuge, die den zukünftigen Bewohnern des geplanten Baugebietes zuzuordnen sind, auf dem Baugrundstück untergebracht werden müssen. Die Gemeinde geht davon aus, dass ein großer Anteil der Wohnungen von Alleinstehenden, von Alleinerziehenden mit Kindern und von älteren Paaren bewohnt wird. Die vorgenannten Personengruppen verfügen in der Regel nur über ein Fahrzeug. Aus diesem Grund hält die Gemeinde es für angemessen, dass auf dem Baugrundstück im Durchschnitt 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit errichtet werden müssen.
	Auch falls die Wohneinheit nur von einer Person bewohnt wird, ist davon auszugehen, dass es hier einen Anteil von zukünftigen Anwohnern gibt, denen neben ihrem privaten Kraftfahrzeug auch noch ein Firmenwagen (z.B. Werkstattwagen, Fahrzeug für Außendienstmitarbeiter usw.) zur Verfügung steht. Was auch wieder zu zwei Fahrzeugen führt.	Die Gemeinde hält es nicht für realistisch, dass Alleinstehende in den meisten Fällen über zwei Fahrzeuge verfügen.
	Bei ca. 70 Wohneinheiten kommt zusätzlich zu den künftigen Anwohnern auch noch der Besuch dieser Anwohner hinzu. Jeder dieser künftigen Anwohner hat einmal jährlich Geburtstag und es gibt noch zahlreiche Feiertage im Kalenderjahr, an denen hier zusätzlich fließender und ruhender Verkehr durch Besuch zu erwarten ist.	Es wird darauf hingewiesen, dass auf dem Baugrundstück zusätzlich zu den Bewohner-Stellplätzen Besucher-Stellplätze errichtet werden sollen.

Stellungnahmen - Anregungen, Bedenken und Hinweise		Vorschlag für die gemeindliche Stellungnahme und für die Abwägung
	Um bereits im Wege der Bauplanung künftige Problemfelder gar nicht erst entstehen zu lassen, sprechen wir uns dafür aus, dass die Grundstücksausfahrten jeglicher Art des neuen Baugebietes direkt zur 'Hamburger Chaussee' rausgehen und es somit nicht zu einer weiteren Belastung des vorderen Stücks der Straße 'Kolbergs', der Straße 'Stuthagen' und des 'Eiderwiesenwegs' kommt.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Wie bereits oben dargelegt wurde, vertritt der 'Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr' den fachlichen Standpunkt, dass das Baugebiet ausschließlich über den 'Eiderwiesenweg' erschlossen werden sollte.
	Zu 4.:	
	In der Nr. 4.4 der Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 wird folgendes ausgeführt, „Ziel dieser Festsetzungen ist es, dass der gesamte private ruhende Fahrzeugverkehr, welcher dem Grundstück zuzuordnen ist, auf den eigenen Grundstücksflächen untergebracht werden kann und auch bei Unterbringung mehrerer Fahrzeuge keines dieser Fahrzeuge im öffentlichen Raum steht." Dieses Ziel kann unserer Meinung nach mit den in der Planung vorgesehenen 1,5 Stellplätzen pro Wohneinheit bei ca. 70 Wohneinheiten nicht verwirklicht werden. Es geht hier darum, schon im Rahmen der Planung die Verkehrssituation durch fließenden und ruhenden Verkehr zu entschärfen, da eine Nachsteuerung durch Schaffung von zusätzlichem Parkraum auf dem Grundstück nach der Bebauung nicht mehr möglich ist. In der Nr. 3 haben wir bereits ausgeführt, dass wir zwei Stellplätze pro Wohneinheit plus weitere Besucherparkplätze als realistisch ansehen, damit der ruhende Verkehr auch tatsächlich, wie von Ihnen vorgesehen, auf dem Grundstück verbleibt.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde geht davon aus, dass im Durchschnitt 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit ausreichend sind, um den Bedarf an Stellplätzen auf dem Grundstück zu decken. Dieser Stellplatzschlüssel wird als angemessen angesehen, weil die Gemeinde davon ausgeht, dass ein hoher Anteil der Wohnungen von Personengruppen bewohnt werden wird, die nur über ein Fahrzeug verfügen.
	Falls die Zahl von zwei Fahrzeugen pro Wohneinheit von Ihnen als nicht realistisch angesehen wird, bitten wir, eine Erhebung durchzuführen, wie viele Fahrzeuge auf die Bewohner und auf Gewerbebetriebe usw. von bzw. in Molfsee zugelassen sind, damit hier genaue Zahlen für die benötigten Stellplätze pro Wohneinheit ermittelt werden können.	Da in Molfsee der überwiegende Anteil der Wohnungen auf Einfamilienhäuser entfällt, hätte die geforderte Erhebung keine Aussagekraft für die vorliegende Planung.
	Des Weiteren empfehlen wir, z. B. die Straße 'Baumweg' in Kiel bezüglich von Parkplatzsituationen am Abend eines Werktages außerhalb von Ferien und Feiertagen mal in Augenschein zu nehmen. Hier wurde auch mit dem gesetzlich vorgeschriebenen Maß an Stellplätzen geplant, was gerade im hinteren Bereich der Straße (am Wendekreis mit Mehrfamilienhausbebauung) zum Abstellen zahlreicher Fahrzeuge im öffentlichen Raum führt. Bei der Anzahl der Stellplätze ist es nicht relevant, dass	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde vertritt den Standpunkt, dass der festgesetzte Stellplatzschlüssel von 1,5 Stellplätzen pro Wohneinheit für das geplante Baugebiet realistisch ist.

Stellungnahmen - Anregungen, Bedenken und Hinweise		Vorschlag für die gemeindliche Stellungnahme und für die Abwägung
	weniger Stellplätze pro Wohneinheit nach der aktuellen Gesetzeslage vorgesehen sind, da es hier darum geht, künftige Problemfelder gar nicht erst entstehen zu lassen. Nur durch eine vorausschauende Planung der Stellplätze mit zwei Stellplätzen pro geplanter Wohneinheit und zusätzlichen Besucherparkplätzen wird der dem neuen Baugebiet zuzuordnende ruhende Verkehr auch dort verbleiben und sich nicht in den angrenzenden öffentlichen Raum ausbreiten. Zusammenfassend möchten wir 1. weniger dichte Bebauung mit niedrigeren Wohneinheiten; 2. Lenkung der Verkehrsströme über die 'Hamburger Chaussee' durch Verlegung der Grundstücksein- und ausfahrt ausschließlich auf die 'Hamburger Chaussee', um die Gefährdung von Fußgängern und Fahrradfahrern (insbesondere Kinder) so gering wie möglich zu halten; 3. Schaffung von *2* Parkplätzen pro Wohneinheit plus zusätzliche Besucherparkplätze, damit der Baugebiet bezogene ruhende Verkehr auch dort verbleibt.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es wird auf die oben gemachten Ausführungen zu den einzelnen Punkten verwiesen.
P2.2	**Stellungnahme vom 19.11.2019**	
	Wir sind gegen die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 und befürworten den Bebauungsplan vor der 2. Änderung, der 45 Wohneinheiten mit eingeschossigen Einfamilien- bzw. Doppelhäusern und zweigeschossigen Geschäftshäusern vorsieht, aus folgenden Gründen: 1. Die Bebauung fügt sich nicht in den Charakter des Wohngebietes ein und der Dorfcharakter wird zerstört. 2. Durch die Ausfahrten auf den 'Eiderwiesenweg' entsteht eine Gefährdung des Weges für Kinder zur Schule, zu den Sportanlagen, zum Spielplatz und zur Musikschule 3. Die Straßen 'Eiderwiesenweg' und 'Stuthagen' werden durch den zusätzlichen Verkehr überlastet. 4. Der ruhende Verkehr wird sich durch die bisherige Planung auf die um die Bebauung herum gelegenen Straßen ('Eiderwiesenweg', 'Stuthagen', 'Tunnelstraße', 'Buschkoppel' und 'Butterberg') ausbreiten und diese Straße werden „zugeparkt“ werden, da die geplanten Stellplätze für die neuen Anwohner und deren Besuch nicht ausreichen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Aussagen werden zur Kenntnis genommen. Es wird weiter unten eine Abwägung zu den einzelnen Punkten vorgenommen.

Stellungnahmen - Anregungen, Bedenken und Hinweise		Vorschlag für die gemeindliche Stellungnahme und für die Abwägung
	5. Rettung und Feuerbekämpfung im Brandfalle bei drei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss; 6. Auslegung Kanalisation und Pumpensystem; 7. Infrastrukturmaßnahmen bezüglich von Krippen und Kindergartenplätzen. Zu 1.: Durch die in der zweiten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 mögliche Bebauung wird es ermöglicht, mehrere Mehrfamilienhäuser zu errichten, die die angrenzende Bebauung überragen. Im bisherigen gültigen Bebauungs-plan ist eine zweigeschossige Bebauung im Mischgebiet an der 'Hamburger Chaussee' vorgesehen. Im dahinterliegenden Teil sind Einfamilienhäuser bzw. Doppelhäuser vorgesehen. Die bisher im gültigen Bebauungsplan vorgesehene Bebauung fügt sich in die örtliche Umgebung ein, da hier vielfach Einfamilienhäuser bzw. Doppelhäuser stehen. Die in der 2. Änderung des B-Planes Nr. 27 vorgesehene Mehrfamilienhausbebauung fügt sich nicht in den Charakter des Ortsteils ein, so dass der dörfliche Charakter damit verlorengeht. Eine Visualisierung, die es den Mitgliedern des Bau- und Planungsausschusses genau ermöglicht, sich einen Überblick zu verschaffen, ob sich die geplante Bebauung ins Ortsbild einfügt, wurde nicht erstellt. Mit Visualisierung ist hier gemeint, dass die geplante Bebauung größenmäßig auch in der vorhandenen baulichen Umgebung dargestellt wird. Die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses könnten sich so einen Überblick verschaffen, wie sich die geplante Bebauung in das Gesamtbild der bereits außerhalb der geplanten Bebauung vorhandene Bausubstanz einfügt.	Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 wird das städtebauliche Ziel verfolgt, Wohnungen in Form von 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, 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). 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. Die Gemeinde vertritt den Standpunkt, dass der Standort geeignet ist, um dort Mehrfamilienhäuser zu errichten. Die 'Hamburger Chaussee' hat in dem Abschnitt, in dem das Plangebiet liegt, den Charakter einer Geschäftsstraße, die durch ein Nebeneinander von Wohngebäuden und Gewerbegebäude geprägt ist. Die geplanten Gebäude, die Höhen von 10,50 m und 12,50 m aufweisen werden, werden das Ortsbild verändern. Diese Veränderung stellt nach Einschätzung der Gemeinde jedoch keine Beeinträchtigung des Ortsbildes dar.

Stellungnahmen - Anregungen, Bedenken und Hinweise		Vorschlag für die gemeindliche Stellungnahme und für die Abwägung
		Die Gemeinde teilt nicht die Auffassung, dass durch die geplanten sieben bzw. acht Gebäude der Charakter des Ortsteiles Molfsee-Dorf verlorengeht.
	Zu 2.:	
	In den Plänen zur erneuten Auslegung zur 2. Änderung des Bauplanes Nr. 27 ist für die Tiefgaragen-Ein- und Zufahrt ausschließlich der 'Eiderwiesenweg' vorgesehen. Der betroffene Teil des 'Eiderwiesenwegs' zwischen der Kreuzung 'Eiderwiesenweg' und L 318 und der Kreuzung 'Eiderwiesenweg/Stuthagen/Tunnelstraße' und 'Buschstraße' ist bisher ein schmaler Weg fast ohne Fußgängerweg. Es befinden sich nur im oberen Bereich bei der Ampelanlage zur 'Hamburger Chaussee' (L318) drei kleine Bereiche Fußgängerweg. Ein weiterer Fußgängerweg ist auch bei der Änderung nicht eingeplant.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.
	Durch die Zunahme des Fahrzeugverkehrs entstehen hier Gefahren vor allem für Kinder. Der 'Eiderwiesenweg' ist Schulweg und wird darüber hinaus als Weg zum Spielplatz, zu den Sportanlagen, zum Kindergarten und zur Musikschule von Kindern genutzt.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, aber nicht geteilt. Das Verkehrsaufkommen, das durch das Baugebiet verursacht werden wird, wird lediglich die ersten 40 m des 'Eiderwiesenweges' betreffen (von der Einmündung bis zur Einfahrt der Tiefgarage). Dort, wo kein Gehweg besteht, teilen sich alle Verkehrsteilnehmer die Fahrbahn. Die Autofahrer haben auf Fußgänger Rücksicht zu nehmen, während Fußgänger auf den Autoverkehr achten müssen. Die Gemeinde kann nicht erkennen, dass sich auf den ersten 40 m des 'Eiderwiesenweges' aufgrund des zusätzlichen Verkehrsaufkommens ein erhöhtes Verkehrsrisiko für Fußgänger ergeben wird.
	In der sogenannten 'Kolbergsiedlung' findet zur Zeit ein Generationswechsel statt. Ältere Anwohner ziehen aus diesem Teil Molfsees weg und jüngere Menschen mit Kindern oder mit entsprechender Familienplanung ziehen hinzu. Die Zusammensetzung von Wohngebieten, die so strukturiert sind wie die „Kolbergsiedlung“, ändert sich in einer Art „Wellenbewegung“ ab dem Erstbezug der Siedlung. Erst sind viele Kinder da und werden in der Siedlung groß. Später nach deren Auszug bleiben deren Eltern meist bis zum Rentenalter in den einst gekauften oder gebauten Haus, Reihenhaus oder Doppelhaushälfte wohnen. Wenn die Eltern sich dann	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Stellungnahmen - Anregungen, Bedenken und Hinweise		Vorschlag für die gemeindliche Stellungnahme und für die Abwägung
	verkleinern wollen, ins betreute Wohnen oder andere Einrichtungen wechseln, ziehen wieder jüngere Menschen hinzu. Dadurch ist in der Zukunft mit noch wesentlich mehr Kindern bei der Nutzung des 'Eiderwiesenweges' zu rechnen als bisher.	
	Kinder sind keine kleinen Erwachsenen. D.h. sie verhalten sich im Straßenverkehr nicht so rational und orientiert wie erwachsene Menschen. Aus diesen Grund sind unseres Erachtens Wege die von Kindern als Schulweg oder Weg zum Bus zur Schule genutzt werden, besonders schützenswert.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.
	Wir als Anwohner stellen durch unsere täglichen Beobachtungen fest, dass bereits jetzt auch ohne das zusätzliche Baugebiet viel Fahrzeugverkehr durch die Straße 'Stuthagen' läuft, der nicht von den Anwohnern der Straße 'Stuthagen' und deren Besuchern kommt. Die Straße 'Stuthagen' wird von Anwohnern des 'Kol-bergs' und anderer hiervon abgehender Straßen genutzt, um zur Kreuzung 'Eiderwiesenweg' und 'Hamburger Chaussee' zu gelangen.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.
	Diese Strecke wird immer dann gewählt, wenn der Fahrweg Richtung Flintbek, zu den Sportanlagen in Molfsee, zur Autobahn A 215 usw. führen soll, da es als Linksabbieger an der Kreuzung 'Kolber/Hamburger Chaussee' zeitintensiver ist, sich in den fließenden Verkehr einzufädeln als an der mit Lichtsignalanlage geregelten Kreuzung 'Eiderwiesenweg/ Hamburger Chaussee' (L 318).	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.
	Dazu kommt der Verkehr, der aus Richtung B 404 oder Molfsee-Schulensee kommend die Straßen 'Tunnelstraße', 'Butterberg', 'Buschkoppel' und 'Tannenberg' erreichen will. Die Straßen könnten auch über die Ampelanlage 'Hamburger Chaussee/Eiderwiesenweg' erreicht werden, aber als Linksabbieger ist das auch wieder zeitintensiver als die Strecke als Linksabbieger von der 'Hamburger Chaussee' über den 'Kolberg' und den 'Stuthagen'. Oder es wird als zeitintensiver durch die Autofahrer wahrgenommen. In umgekehrter Richtung wird die Straße 'Stuthagen gerne als „verkehrsgünstigere“ Strecke genutzt, wenn die Fahrt Richtung B 404 oder Molfsee-Rammsee gehen soll, da die Lichtsignalanlage 'Hamburger Chaussee' und der 'Eiderwiesenweg' hier auch wieder als zu zeitintensiv gesehen wird.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Stellungnahmen - Anregungen, Bedenken und Hinweise		Vorschlag für die gemeindliche Stellungnahme und für die Abwägung
	Auf Grund der vorgenannten Schilderung ist zu erwarten, dass ein großer Teil der Anwohner der geplanten Bebauung als Fahrtweg aus Richtung B 404 und Molfsee-Rammsee kommend zu den Stellplätzen (oberirdisch oder in der Tiefgarage) den Fahrweg 'Kolberg' und 'Stuthagen' in den 'Eiderwiesenweg' wählt und somit nicht den in der verkehrsrechtlichen Stellungnahme und der Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 angenommenen Weg von der Kreuzung 'Hamburger Chaussee/Eiderwiesenweg' in den 'Eiderwiesenweg' zu den Grundstücksein- und -ausfahrten. Die vorgenannten Planungen berücksichtigen leider nicht die bisherige Realität und blenden die sich daraus ergebenden Konsequenzen durch die geplante Bebauung aus, indem man einfach etwas Verkehrsgünstigeres annimmt. Als Anwohner kennen wir den bisherigen Durchgangsverkehr jedoch besser als jeder Verkehrsplaner, der nicht vor Ort ist und dessen Aufgabe es ja auch nicht war, sich die Verkehrssituation der ganzen „Kolbergsiedlung“ anzusehen.	Die Gemeinde geht davon aus, dass der Kfz-Verkehr, der durch das geplante Baugebiet (Ziel- und Quellverkehr) verursacht werden wird, überwiegend über die Kreuzung 'Hamburger Chaussee/ Eiderwiesenweg' abgewickelt werden wird. Gleichwohl haben die Autofahrer natürlich das Recht, frei darüber zu entscheiden, welche Straßen sie nutzen wollen. Ein Autofahrer hat grundsätzlich das Recht, jede öffentliche Straße zu benutzen. Das bedeutet für die Anwohner von öffentlichen Straßen, dass sie es hinzunehmen haben, dass die Straße, an der sie wohnen, uneingeschränkt genutzt werden darf.
	Die Kinder, die nun den Weg durch den 'Stuthagen' in den 'Eiderwiesenweg' nehmen, müssen daher bis zur 'Hamburger Chaussee' mindestens zweimal die Straße queren und den 'Eiderwiesenweg' ohne Fußgängerweg hochlaufen oder ggf. mit Fahrrad hochfahren. Durch die sehr schlecht einsehbare Kreuzung 'Eiderwiesenweg/Stuthagen/Tunnelstraße/ Buschkoppel', den 'Eiderwiesenweg' ohne Fußgängerweg und die Grundstücksausfahrten von der neuen Bebauung mit der entsprechenden Verkehrszunahme durch den fließenden Verkehr der neuen Anwohner sind hier gefährliche Situationen für die jungen Fußgänger und Fahrradfahrer vorprogrammiert. Die damit nicht so souverän umgehen können, wie man es im allgemeinen von erwachsenen Menschen erwartet.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Es wird darauf hingewiesen, dass es die Aufgabe der Eltern ist, ihre Kinder darauf vorzubereiten, sich im Straßenverkehr angemessen zu verhalten.
	Der Verfasser der verkehrlichen Stellungnahme, Herr Hinz von der Firma Wasser- und Verkehrs-Kontor GmbH, geht in seiner Stellungnahme vom 09.02.2018 von 70 Wohneinheiten aus.	Die Aussage wird zur Kenntnis genommen.
	Im Rahmen der zweiten Änderung des B-Plans Nr. 27 soll das gesamte Gebiet in allgemeines Wohngebiet umgeändert werden. Das heißt nicht, dass eine gewerbliche Nutzung vollständig ausgeschlossen ist. „Nicht-störendes“ Gewerbe kann weiterhin dort angesiedelt werden, auch wenn der Investor dies in seinem Angebotsbebauungsplan, der ja nur ein Angebot ist, bisher nicht vorgesehen hat. Für die Ansiedlung	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Stellungnahmen - Anregungen, Bedenken und Hinweise		Vorschlag für die gemeindliche Stellungnahme und für die Abwägung
	von Gewerbe würde sich, wie jetzt auch schon, die Gebäude mit Straßenfront direkt an der L 318 anbieten, da dann auch bezüglich des Lärmschutzes weniger Auflagen zu erfüllen sind. Durch die gewerbliche Nutzung würde mehr fließender und ruhender Verkehr entstehen als durch die ausschließliche Nutzung als Wohnungen.	
	Die verkehrliche Stellungnahme geht aber ausschließlich von Wohnnutzung mit ca. 70 Wohneinheiten aus. Eine mögliche gewerbliche Nutzung wurde nicht untersucht. Bei der Nutzung eines Gebäudes oder Gebäudeteils als Büroräume für z.B. eine Versicherungsgesellschaft, Büroserviceagentur mit Konferenz- und Tagungsräumen, Steuerberatungsbüro ist mit sehr viel mehr fließenden und ruhenden Verkehr zu rechnen als bei einer Nutzung rein zu Wohnzwecken des entsprechenden Gebäudes oder Gebäudeteils. Die vorgenannte Möglichkeit der Nutzung wurde in der Stellungnahme von Herrn Hinz nicht thematisiert. Die verkehrliche Stellungnahme vom 09.02.18 beachtet daher nur eine ganz bestimmte ausschließliche Nutzung, die mit dem Angebotsbebauungsplan nicht rechtsverbindlich festgeschrieben wird. Aus diesem Grund ist die verkehrliche Stellungnahme bezüglich der Möglichkeiten der 2. Änderung des B-Planes Nr. 27 unvollständig und nur teilweise aussagekräftig. Es ist somit ein Gutachten, nicht nur eine Stellungnahme, zu erstellen, die auch eine mögliche Nutzung für nicht störende Gewerbebetriebe einschließt.	Es wird darauf hingewiesen, dass mit der Planung das städtebauliche Ziel verfolgt wird, Wohnraum zu schaffen. Es kann nicht davon ausgegangen werden, dass sich in den Räumlichkeiten im großen Stil Gewerbetreibende niederlassen werden. In § 4 Abs. 3 BauNVO ist geregelt, dass sonstige nicht störende Gewerbebetriebe nur ausnahmsweise zulässig sind. Die Gemeinde entscheidet im Einzelfall darüber, ob sie eine Ausnahme zulassen möchte.
	Verkehrliche Stellungnahme zur möglichen Gefährdung von Kindern auf dem Schulweg vom 29.08.18	
	Es wurden laut Herrn Hinz Videoaufnahmen vom 13.07.2017 ausgewertet. Da am 13.07.2017 der „soziale Tag“ in Schleswig- Holstein stattfand, ist es nicht weiter verwunderlich, dass die Anzahl der gezählten Schüler so gering ausgefallen ist. Am sozialen Tag wird die Schule von vielen Kindern nicht besucht. Die Ergebnisse der verkehrliche Stellungnahme zur möglichen Gefährdung von Kindern auf dem Schulweg vom 29.08.18 geben also ein unvollständiges Bild wieder. Somit können die Ergebnisse dieser Stellungnahme nicht als Entscheidungsgrundlage für die Gemeindevertreter dienen. Es ist hier ein Gutachten, nicht nur eine neue Stellungnahme zu erstellen für einen Zeitraum außerhalb des sozialen Tages, jeglicher Ferien und sogenannter Brückentage. Auch hierbei sollte man immer im Kopf behalten, dass sich die	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, aber nicht geteilt. Eine Mischverkehrsfläche, die von allen Verkehrsteilnehmern gleichberechtigt genutzt wird, gewährleistet eine hohe Verkehrssicherheit für Fußgänger. In Neubaugebieten werden heutzutage für die Wohnstraßen überwiegend Mischverkehrsflächen festgesetzt. Zur Beurteilung der Verkehrssicherheit ist die Anzahl der Fußgänger, die eine Mischverkehrsfläche nutzen, nicht entscheidend.

Stellungnahmen - Anregungen, Bedenken und Hinweise		Vorschlag für die gemeindliche Stellungnahme und für die Abwägung
	Zusammensetzung der „Kolbergsiedlung“ gerade ändert, wie im Rahmen dieser Einwendung bereits erläutert wurde. Im Rahmen des „Öffentlichkeitsbeteiligungs-verfahrens“ wurde durch eine Bürgerinitiative zwei Planungsalternativen, die von dem freischaffenden Stadtplaner Herrn Schmidt erarbeitet wurden, für die Tiefgaragen- Ein- und Ausfahrt vorgestellt. Eine Alternative sah die Zu- und Abfahrt in die Tiefgarage ausschließlich über die L 318 vor. Laut dem im Rahmen des Verfahrens verlesenen E-Mailverkehr zwischen dem Planungsbüro B2K und dem Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr, Niederlassung Rendsburg, (LBV.SH) ist eine Zufahrt direkt über die L 318 möglich. Die vorgestellte Alternative ausschließlich über die L 318 schließt eine Gefährdung von Fußgängern (insbesondere Kindern) und Radfahrern auf dem 'Eiderwiesen-weg' aus und ist somit die Zufahrtsalternative zur Tiefgarage, die im Bebauungsplan festzulegen ist. Die Planungen von Herrn Schmidt und der vorgetragene E-Mail-Verkehr belegen, dass die vorgetragene Alternative möglich und sinnvoll ist. Die Zufahrt zur Tiefgarage hat somit unserer Meinung nach über die L 318 zu erfolgen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, aber nicht geteilt. Die Gemeinde hat verschiedene Varianten für die Erschließung geprüft. Die Gemeinde ist hierbei zu dem Ergebnis gekommen, dass eine Erschließung der Tiefgarage über den 'Eiderwie-senweg' in verkehrlicher Hinsicht bei Abwägung aller Vor- und Nachteile die beste Lösung ist. 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 (Quell-verkehr), könnte es zeitweise sehr schwierig werden, insbesondere für Linksabbieger, von der Tiefgarage auf die 'Hamburger Chaussee' zu gelan-gen. Wie bereits oben dargelegt wurde, kann die Gemeinde nicht erkennen, dass sich auf den ersten 40 m des 'Eiderwiesenweges' aufgrund des zusätzlichen Verkehrsaufkommens ein erhöhtes Verkehrsrisiko für Fußgänger ergeben wird.
	Zu 3.: In der Nr. 2 (s.o.) wurde bereits die bisherige und zu erwartende Verkehrssituation vorgestellt. Hierdurch ergibt sich wesentlich mehr Verkehr für den dafür nicht geeigneten 'Eiderwiesenweg' (alte, enge Dorfstraße, die nicht überall verbrei-tert werden kann), den vorderen Teil der Straße 'Kolberg' ('Hamburger Chaussee' bis zur Kreu-zung 'Stuthagen') und die Straße 'Stuthagen'. In der verkehrlichen Stellungnahme vom 09.02.18 wurde eine Verkehrs-belastung für den 'Stut-hagen' und den Bereich Kreuzung 'Hamburger Chaussee/Kolberg' nicht berücksichtigt. Eine Zunahme des Verkehrs ist hier aber zu erwarten, wie unter Nr. 2 bereits dargestellt wurde. Es wird in der verkehrlichen Stellungnahme von ca. 70 Wohneinheiten ausgegangen. Bei ca. 70 Wohn-	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es werden überwiegend Vermutungen vorgetragen. Es ist nicht erkennbar, warum Autofahrer - aus Richtung Kiel kommend - über die Straßen 'Kolberg' und 'Stuthagen' in den 'Eiderwiesenweg' fahren sollten, um die Tiefgarageneinfahrt zu nutzen. Es handelt sich um einen Umweg und zugleich um eine unattraktive Straßen-führung. Es wird ferner darauf hinge-wiesen, dass die Gemeinde beabsich-tigt, im 'Eiderwiesenweg' Fahrbahn-verengungen herzustellen, so dass es noch unattraktiver wird, aus östlicher Richtung über den 'Eiderwiesenweg'

Stellungnahmen - Anregungen, Bedenken und Hinweise		Vorschlag für die gemeindliche Stellungnahme und für die Abwägung
	einheiten ist davon auszugehen, dass mehr als ein Fahrzeug pro Wohneinheit für den Gesamtverkehr hinzukommt. In der heutigen Zeit sind zwei Fahrzeuge pro Wohneinheit in einer dörflichen Struktur wie der von Molfsee-Dorf realistisch. Durch flexiblere Arbeitszeiten, weitere Arbeitswege, Schichtarbeit und die Belegenheit der Wohnung abseits der „Ballungsräume“ Kiel, Neumünster und Rendsburg ist von zwei Fahrzeugen pro Wohneinheit auszugehen, wenn die Wohneinheit von mehr als einer Person bewohnt wird. D. h. zwei Personen = zwei Fahrzeuge.	zu fahren, um zur Einfahrt der Tiefgarage zu gelangen.
	Auch falls die Wohneinheit nur von einer Person bewohnt wird, ist davon auszugehen, dass es hier einen Anteil von zukünftigen Anwohnern gibt, denen neben ihrem privaten Kraftfahrzeug auch noch ein Firmenwagen (z.B. Werkstattwagen, Fahrzeug für Außendienstmitarbeiter usw.) zur Verfügung steht. Was auch wieder zu zwei Fahrzeugen führt.	Es wird darauf hingewiesen, dass eine Person, die über zwei Fahrzeuge verfügt, nur ein Fahrzeug zur Zeit nutzen kann.
	Bei ca. 70 Wohneinheiten kommt zusätzlich zu den künftigen Anwohnern auch noch der Besuch dieser Anwohner hinzu. Jeder dieser künftigen Anwohner hat einmal jährlich Geburtstag und es gibt noch zahlreiche Feiertage im Kalenderjahr, an denen hier zusätzlich fließender und ruhender Verkehr durch Besuch zu erwarten ist. Bisher haben wir an der Kreuzung 'Eiderwiesenweg/ Hamburger Chaussee' eine Bedarfsampel mit Kontaktschleife. Wenn dort durch mehr Verkehr öfters eine Grünphase für den Verkehr aus dem 'Eiderwiesenweg' angefordert wird, wird es gerade während des Berufsverkehrs zu längeren Rückstau auf der L 318 kommen. Wir gehen davon aus, dass der LBV diese Situation bereinigen wird, indem die Wartephasen für den Verkehr aus dem 'Eiderwiesenweg' verlängert werden.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.
	Gerade im Berufsverkehr werden dann die Autofahrer über den 'Butterberg' oder den 'Eiderwiesenweg' diese Lichtsignalanlage umgehen wollen. Der Verkehr im 'Eiderwiesenweg', 'Butterberg', 'Tunnelstraße', 'Stuthagen' und 'Kolberg' wird dadurch zwangs-läufig zunehmen. Um bereits im Wege der Bauleitplanung künftige Problemfelder gar nicht erst entstehen zu lassen, sprechen wir uns dafür aus, dass die Grundstücksausfahrten jeglicher Art des neuen Baugebietes direkt zur 'Hamburger Chaussee' rausgehen und es somit nicht zu einer weiteren Belastung des vorderen Stücks der Straße 'Kolbergs', der Straße 'Stuthagen' und des 'Eiderwiesenwegs' kommt.	Es wird darauf hingewiesen, dass vorgesehen ist, durch eine Fahrbahnverengung zu erreichen, dass es nicht möglich sein wird, aus der Tiefgarage kommend nach links abzubiegen, um den 'Eiderwiesenweg' in östlicher Richtung zu befahren. Ein Autofahrer, der aus dem 'Eiderwiesenweg' kommt, wird in der Regel nicht links in die Straße 'Butterberg' abbiegen, sondern nach rechts abbiegen. Die Entfernung zur Kreuzung 'Hamburger Chaussee' beträgt lediglich ca. 20 m. Das bedeutet, dass maximal fünf Fahrzeuge vor dem betroffenen Autofahrer an der Ampel warten können. Es ist somit absehbar, dass er in relativ kurzer Zeit

Stellungnahmen - Anregungen, Bedenken und Hinweise		Vorschlag für die gemeindliche Stellungnahme und für die Abwägung
		in die 'Hamburger Chaussee' wird einmünden können. Es würde für den Autofahrer wenig Sinn machen, über die Straßen 'Butterberg', 'Tunnelstraße', 'Stuthagen' und 'Kolberg' zu fahren, um zur 'Hamburger Chaussee' zu gelangen.
	Zu 4.:	
	In der Nr. 4.4 der Begründung zur 2. Änderung des Bebauungs-planes Nr. 27 bei der ersten Auslegung wird folgendes ausgeführt, „Ziel dieser Festsetzungen ist es, dass der gesamte private ruhende Fahrzeugverkehr, welcher dem Grundstück zuzuordnen ist, auf den eigenen Grundstücksflächen untergebracht werden kann und auch bei der Unterbringung mehrerer Fahrzeuge keines dieser Fahrzeuge im öffentlichen Raum steht.“	Das Zitat wird zur Kenntnis genommen.
	Dieses Ziel kann unserer Meinung nach mit den in der Planung vorgesehenen 1,5 Stellplätzen pro Wohneinheit bei ca. 70 Wohneinheiten nicht verwirklicht werden. Es geht hier darum, schon im Rahmen der Planung die Verkehrssituation durch fließenden und ruhenden Verkehr zu entschärfen, da eine Nachsteuerung durch Schaffung von zusätzlichen Parkraum auf dem Grundstück nach der Bebauung nicht möglich ist. In der Nr. 3 haben wir bereits ausgeführt, dass wir zwei Stell-plätze pro Wohneinheit plus weitere Besucherparkplätze als realistisch ansehen, damit der ruhende Verkehr auch tatsächlich, wie von Ihnen vorgesehen, auf dem Grundstück verbleibt.	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. Es ist vorgesehen, dass alle Anwohner des geplanten Baugebietes ihre Pkws in diesem abstellen können.
	Falls die Zahl von zwei Fahrzeugen pro Wohneinheit von Ihnen als nicht realistisch angesehen wird, bitten wir eine Erhebung durchzuführen, wie viele Fahrzeuge auf die Bewohner und auf die Gewerbetreibenden usw. von bzw. in Molfsee zugelassen sind, damit hier genaue Zahlen für die benötigten Stellplätze pro Wohneinheit ermittelt werden können.	Es wird darauf hingewiesen, dass die angeregte Erhebung keinerlei Aussagekraft für die vorliegende Planung besitzen würde. Da zum gegenwärtigen Zeitpunkt niemand weiß, wer zukünftig in dem Baugebiet wohnen wird und wie viele Fahrzeuge die Bewohner besitzen werden, muss man versuchen, realistische Annahmen auf der Basis von Erfahrungswerten in Bezug auf vergleichbare Mehrfamilienhäuser zu treffen. Dies hat die Gemeinde getan.

Stellungnahmen - Anregungen, Bedenken und Hinweise		Vorschlag für die gemeindliche Stellungnahme und für die Abwägung
	Des weiteren empfehlen wir z. B. die Straße 'Baumweg' in Kiel bezüglich von Parkplatzsituationen am Abend eines Werktages außerhalb von Ferien und Feiertagen mal in Augenschein zu nehmen. Hier wurde auch mit dem gesetzlich vorgeschriebenen Maß an Stellplätzen geplant, was gerade im hinteren Bereich der Straße (am Wendekreis mit Mehrfamilienhausbebauung) zum Abstellen zahlreicher Fahrzeuge im öffentlichen Raum führt. Bei der Anzahl der Stellplätze ist es nicht relevant, dass weniger Stellplätze pro Wohneinheit nach der aktuellen Gesetzlage vorgesehen sind, da es hier darum geht, künftige Problemfelder gar nicht erst entstehen zu lassen. Nur durch eine vorausschauende Planung der Stellplätze mit zwei Stellplätzen pro geplanter Wohneinheit und zusätzlichen Besucherparkplätzen wird der dem neuen Baugebiet zugeordnete ruhende Verkehr auch dort verbleiben und sich nicht in den angrenzenden öffentlichen Raum ausbreiten.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.
	In der Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 bei der jetzigen erneuten Auslegung wurde auf unsere Einwendung und das zwischenzeitlich stattgefundene „Öffentlichkeitsbeteiligungsverfahren“ reagiert. Die Reaktion war aber nicht im von uns anregten Sinne, sondern indem einfach der bisherigen Stellplatzansatz anders begründet wurde. Der Planverfasser geht von einer nicht bewiesenen Annahme bezüglich der Altersstruktur und des Beziehungsstatus der in die Wohnung einziehenden Personen aus, ohne dies mit einem Gutachten oder Studien untermauern zu können. Unserer Meinung nach ist weiterhin mit zwei Stellplätzen pro Wohneinheit zu rechnen, wie oben aufgeführt wurde. Ohne die von uns angeregte Stellplatzanzahl wird sich der ruhende Verkehr in den anliegenden Straßen ausbreiten, die hierfür nicht ausgebaut sind.	Es wird darauf hingewiesen, dass in der vorliegenden Planung auf Erfahrungswerte zurückgegriffen wird. Es wird ferner darauf hingewiesen, dass es nicht möglich ist, über ein Gutachten zu ermitteln, welche Personengruppen zukünftig in dem Baugebiet wohnen werden. Es kann nur mit realistischen Annahmen gearbeitet werden. Die Gemeinde hat ein großes Interesse daran, dass der ruhende Verkehr vollständig auf dem Baugrundstück untergebracht wird, da die Gemeinde vermeiden möchte, dass Fahrzeuge im öffentlichen Straßenraum geparkt werden.
	Auch der im jetzigen Planungsentwurf angesetzte Schlüssel für Besucherparkplätze für Wohneinheiten ist viel zu niedrig angesetzt. Ein Ansatz von 15 - 20 Besucherparkplätzen ist realistisch. Unter der Nr. 3 dieses Schreibens hatten wir bereits ausgeführt, aus welchen Gründen entsprechend viel ruhender Verkehr zu erwarten ist.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, aber nicht geteilt. Die Gemeinde vertritt den Standpunkt, dass die vorgesehene Anzahl der Besucher-Stellplätze (10 % in Bezug auf die Anzahl der Wohneinheiten) ausreichend ist.

Stellungnahmen - Anregungen, Bedenken und Hinweise		Vorschlag für die gemeindliche Stellungnahme und für die Abwägung
	Dazu kommt, dass die Anzahl der tatsächlich durch den Investor zu erstellenden Stellplätze und Besucherstellplätze nicht rechtsverbindlich geregelt ist. Es handelt sich um einen Angebots-Bebauungsplan. Im städtebaulichen Vertrag wurden keine Sanktionen dafür festgelegt, wenn der Investor die Stellplätze nicht errichtet. Die Gemeinde hätte keine rechtliche Grundlage, die Erstellung einzufordern oder konkrete Strafen festzusetzen, wenn die Stellplätze laut Angebotsbebauungsplan tatsächlich nicht errichtet werden.	Es wird darauf hingewiesen, dass die Festsetzungen in einem Bebauungsplan rechtsverbindlich sind. Ein Verstoß gegen die Festsetzungen kann von der Gemeinde bzw. von der unteren Bauaufsichtsbehörde geahndet werden.
	Die Regelung bezüglich der Stellplätze betrifft nur Stellplätze und Besucherstellplätze für Wohneinheiten. In dem zu schaffenden allgemeinen Wohngebiet können aber auch nicht störende Gewerbebetriebe untergebracht werden. Hierzu enthält der Bebauungsplan keine Ausführungen. Bei einem Gewerbebetrieb mit Publikumsverkehr ist mit mehr als 1,5 Stellplätzen pro Betrieb zu rechnen. Z.B. bei den oben angesprochenen Versicherungsunternehmen, Steuerberatungsbüros oder Büroserviceagenturen ist mit einem Vielfachen von 1,5 Stellplätzen plus ein Besucherstellplatz pro Gewerbebetrieb zu rechnen. Wir fordern daher eine rechtsverbindliche Festlegung der Anzahl von Stellplätzen und Besucherstellplätzen für Gewerbebetriebe, die natürlich nicht zu Lasten der Stellplätze und Besucherstellplätze der Wohneinheiten gehen darf.	Wie bereits oben dargelegt wurde, sind im Plangebiet sonstige nicht störende Gewerbebetriebe nur ausnahmsweise zulässig, wobei die Gemeinde über die Ausnahmen im Einzelfall entscheidet. Bei einer solchen Entscheidung würde die Gemeinde prüfen, ob eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen im Baugebiet vorhanden ist.
	Zu 5.:	
	Die freiwillige Feuerwehr Molfsee verfügt nicht über ein Hub-rettungsfahrzeug. Auf den Einsatzfahrzeugen ist eine Schiebeleiter vorhanden, die die Personenrettung bei Gebäuden mit drei Geschossen (12 Meter) ermöglicht. Bei größeren Gebäuden ist ein zweiter Rettungsweg notwendig, der ohne so ein Hubrettungsfahrzeug immer baulich, d.h. durch ein zweites Treppenhaus, hergestellt wird. Dieses Treppenhaus wird in der Regel eine Außentreppe sein. Im Entwurf des Bebauungsplans findet sich kein Hinweis auf einen baulich herzustellenden zweiten Rettungsweg bei dem Baufenster, das drei Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss erhalten soll.	Der Hinweis zum zweiten Rettungsweg wird zur Kenntnis genommen. Es wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen der Hochbauplanung ein Brandschutzkonzept erarbeitet werden wird.
	Es ist durch rechtliche Maßnahmen auszuschließen, dass bei Nichterrichtung eines baulichen zweiten Rettungsweges für dieses Baufenster ein Hubrettungsfahrzeug durch die Gemeinde angeschafft und unterhalten werden muss, da hierdurch hohe Kosten für die Anschaffung des Fahrzeugs, die Ausbildung des	Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Da die Gemeinde nicht über ein Hubrettungsfahrzeug verfügt, wird sie dem Bauantrag des Vorhabenträgers nur dann die Genehmigung erteilen, wenn dieser sich dazu verpflichtet, den zweiten Rettungsweg

Stellungnahmen - Anregungen, Bedenken und Hinweise		Vorschlag für die gemeindliche Stellungnahme und für die Abwägung
	Personals und die Unterhaltung des Fahrzeugs entstehen. Das Fahrzeug passt von der Länge, dann ggf. auch nicht mehr in das vorhandene Feuerwehrgebäude, was ggf. einen Anbau nach sich ziehen würde. Es ist daher zu prüfen, ob im Entwurf der 2. Änderung des B-Plans Nr. 27 ein zweiter Rettungsweg für das Baufenster mit drei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss bereits festgeschrieben werden muss und welche Konsequenzen sich für die Gemeinde ergeben, wenn ein zweiter baulicher Rettungsweg nicht hergestellt wird.	durch eine bauliche Maßnahme am Gebäude sicherzustellen.
	Zu 6.:	
	Im Zuge des B-Plans Nr. 27 mit bis zu 44 Wohneinheiten wurde geprüft, ob die vorhandene Kanalisation und das Pumpensystem in der Lage ist, die durch die neuen Wohneinheiten anfallende Wasserversorgung und -entsorgung zu gewährleisten. In der 2. Änderung des B-Plans Nr. 27 werden bis zu 70 Wohneinheiten geplant. Hierdurch ergibt sich ein Vielfaches an Wasser, was den Wohneinheiten zugeführt und abgeführt werden muss. Eine auf den gesteigerten Wasserbedarf angepasste Untersuchung für die Kanalisation und des Pumpensystems wurde unseres Wissens nicht durchgeführt. Es ist daher vor Inkraftsetzen der 2. Änderung des B-Plans Nr. 27 zu prüfen, ob die Kanalisation und das Pumpensystem in der Lage sind, die zu erwartenden Wassermengen zu bewältigen. Falls dies nicht der Fall sein sollte, ist der Investor an den Kosten auf Grund dieser Erweiterung der Kanalisation bzw. des Pumpensystems zu beteiligen, da sie ausschließlich durch die Nutzung der im Rahmen der 2. Änderung des B-Plans Nr. 27 entstehenden Gebäude verursacht wird. Es handelt sich hier ausdrücklich nicht um eine Sanierung eines vorhandenen Versorgungsnetzes, sondern um eine Erweiterung dieses Versorgungsnetzes, um die neu zu errichtenden Gebäude versorgen zu können.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es wird darauf hingewiesen, dass die Leistungsfähigkeit der Schmutzwasser-Kanalisation durch ein Fachbüro im Auftrag der Gemeinde überprüft wurde. Die Überprüfung führte zu dem Ergebnis, dass das bestehende Schmutzwasser-Kanalnetz einschließlich der Pumpstation in der 'Möwenstraße' über eine ausreichende Kapazität verfügt, um das Abwasser aus dem geplanten Wohngebiet aufnehmen zu können.
	Zu 7.:	
	In der Gemeinde Molfsee wurde in den letzten Jahren u.a. zwei Baugebiete ('Seehof' und 'Am Anger') erschlossen. Hieraus resultieren auch mehr neue Anwohner, die entweder Kinder hatten, als sie nach Molfsee zugezogen sind, oder nach Zuzug dann ihre diesbezügliche Familienplanung umgesetzt haben.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Stellungnahmen - Anregungen, Bedenken und Hinweise		Vorschlag für die gemeindliche Stellungnahme und für die Abwägung
	Dies ist auch in Bezug auf die im Rahmen der Umsetzung der 2. Änderung des B-Plans Nr. 27 zu erwarten. Hierbei ist es nicht relevant, dass es sich bei den zu errichtenden Gebäuden um Mehrfamilienhäuser handelt. Auch in Wohnungen in Mehrfamilienhäuser ziehen Menschen mit Kindern ein oder setzen dort ihre entsprechende Familienplanung um. Davon, dass dort nur alleinstehende Menschen oder Menschen im Rentenalter einziehen, kann nicht einfach ausgegangen werden. Es sei denn, eine solche Behauptung kann durch Gutachten und Studien untermauert werden. Wir haben selbst in verschiedenen Mehrfamilienhäusern in verschiedenen Städten gelebt, bevor wir nach Molfsee gezogen sind. Ein ausschließlich mit alleinstehenden Menschen und mit Menschen im Rentenalter bewohntes Mehrfamilienhaus haben wir da nie gesehen. Wenn Menschen im Rentenalter in das Gebäude einziehen, ist auch davon auszugehen, dass diese zumindest zu Teil ihre größeren Häuser in Molfsee verkaufen, um sich zu verkleinern. Die zum Verkauf stehenden Häuser können dann wieder von Menschen mit Kindern erworben werden, was zum gleichen Ergebnis führt wie oben beschrieben. Es kommen so oder so auf die Gemeinde mehr Kinder zu.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.
	Im Entwurf des städtebaulichen Vertrages werden bezüglich der Krippenplätze und Kindergartenplätze keine Infrastrukturbeiträge für den Investor festgesetzt. Da die Höhe der festzulegenden Infrastrukturbeiträge des Investors wegen anscheinend fehlender Berechnungsgrundlagen nicht genau ermittelt werden können, sind diese pro Wohneinheit zu schätzen und mit dem Investor zu vereinbaren.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es wird darauf hingewiesen, dass es in der Entscheidung der Gemeinde liegt, ob sie es für angemessen hält, vom Vorhabenträger einen Infrastrukturbeitrag für die Schaffung von Kindertagesstättenplätzen zu verlangen. Hierbei ist zu berücksichtigen, ob durch die zukünftigen Bewohner des geplanten Baugebietes ein zusätzlicher Bedarf an Kindertagesstättenplätzen ausgelöst wird. Die Gemeinde hält es für unwahrscheinlich, dass die geplanten Wohnungen vorwiegend von Familien mit Kindern bewohnt werden. Aus diesem Grund hält die Gemeinde einen Infrastrukturbeitrag für die Schaffung von Kindertagesstättenplätzen für nicht erforderlich.
	Zusammenfassend möchten wir: 1. weniger dichte Bebauung mit niedrigeren Wohneinheiten sowie eine Erstellung einer oben beschriebenen Visualisierung;	Die Zusammenfassung der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es wird auf die oben gemachten Ausführungen verwiesen. Auf eine Wiederholung der Ausführungen wird an dieser Stelle verzichtet.

Stellungnahmen - Anregungen, Bedenken und Hinweise		Vorschlag für die gemeindliche Stellungnahme und für die Abwägung
	2. Lenkung der Verkehrsströme (insbesondere der Tiefgarageneinfahrt und ausfahrt) über die 'Hamburger Chaussee' durch Verlegung der Grundstückseinfahrt und -ausfahrt ausschließlich auf die 'Hamburger Chaussee', um die Gefährdung von Fußgängern und Fahrradfahrern (insbesondere Kinder) so gering wie möglich zu halten. 3. Schaffung von zwei Parkplätzen pro Wohneinheit plus zusätzlichen Besucherparkplätzen, die die jetzt festgelegten 10 % übersteigen. Der auf das Baugebiet bezogene ruhende Verkehr soll durch diese Maßnahmen auch dort verbleiben. Weiter muss die Schaffung von Parkplätzen und Besucherparkplätzen für die möglichen nicht störenden Gewerbebetriebe in diesem Baugebiet rechtsverbindlich festgelegt werden. 4. Prüfung, ob im Entwurf der 2. Änderung des B-Plans Nr. 27 ein zweiter Rettungsweg für das Baufenster mit drei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss bereits festgeschrieben werden muss und welche Konsequenzen sich für die Gemeinde ergeben, wenn ein zweiter baulicher Rettungsweg nicht hergestellt wird. 5. Prüfung der Leistungsfähigkeit der Kanalisation und des Pumpensystems vor Inkrafttreten einer irgendwie gearteten B-Plan-Änderung. 6. Vereinbarung von Infrastrukturbeiträgen für Krippen- und Kindergartenplätze pro Wohneinheit.	

Stellungnahmen - Anregungen, Bedenken und Hinweise		Vorschlag für die gemeindliche Stellungnahme und für die Abwägung
P3	**Privat 3**	
P3.1	**Stellungnahme vom 06.05.2018**	
	Hiermit erhebe ich Widerspruch gegen die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27.	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.
	<u>Begründung:</u>	
	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.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.
	Die von den Behörden genehmigte Zuwegung zu den Wohneinheiten erfolgt von der L 318 aus.	Die Aussage wird zur Kenntnis genommen.
	Eine Zunahme des Anwohnerverkehrs der Straßen 'Kolberg', 'Stuthagen' und 'Eiderwiesenweg' ist dadurch ausgeschlossen.	Die Aussage wird zur Kenntnis genommen.
	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 Parklätze genehmigt. Die durch das verstärkte Autoverkehrsaufkommen erhöhte Gefährdung der Fußgänger in diesem gehwegfreien Bereich des oberen 'Eiderwiesenweges' ist damals offensichtlich in Kauf genommen worden.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.
	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.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.
	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.	Die Inhalte der Planung werden korrekt wiedergegeben.

Stellungnahmen - Anregungen, Bedenken und Hinweise		Vorschlag für die gemeindliche Stellungnahme und für die Abwägung
	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.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.
	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.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.
	Die meisten Anwohner der Straßen 'Buschkoppel', 'Tunnelstraße', 'Tannenberg' nutzen die Straßen 'Stuthagen' und 'Kolberg', um ohne Wartezeit an der Ampel auf die L 318 zu gelangen.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.
	Der Autoverkehr auf dem schmalen 'Eiderwiesenweg' ist dadurch aktuell gering. Laut Aussage der gegenüberliegenden Polizeistation ist ein Unfall mit Personen- oder Sachschaden nicht bekannt.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.
	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.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.
	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.	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

Stellungnahmen - Anregungen, Bedenken und Hinweise		Vorschlag für die gemeindliche Stellungnahme und für die Abwägung
		geplanten Zufahrt zur Tiefgarage keinen Gehweg aufweist, nicht für hoch. Dadurch, dass der 'Eiderwiesenweg' in diesem Bereich schmal ist (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 Umfallrisiko 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.
	Dieses Problem ist den Planern offensichtlich nicht bewusst. Es finden sich die vorgeschriebenen Gutachten über Schallemission, Umweltverträglichkeit/Artenschutz, eine Berechnung des Schattenwurfs. 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.	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 in der verkehrlichen Stellungnahme zur Anzahl: "im unteren einstelligen Bereich"). Das bedeutet, dass die beiden Straßen nur eine geringe Bedeutung als Schulwege haben.
	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.	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.
	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.	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.

Stellungnahmen - Anregungen, Bedenken und Hinweise		Vorschlag für die gemeindliche Stellungnahme und für die Abwägung
	Eine Verschärfung der schon jetzt kritischen Verkehrslage auf dem 'Eiderwiesenweg' ist nicht zu akzeptieren und mit allen rechtlichen Mitteln zu verhindern.	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.
	Das geplante Bauvorhaben hat zu erheblichen Protesten auf Seiten der betroffenen Bürger geführt.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.
	Das vor ca. 10 Jahren geplante und zügig realisierte Neubaugebiet „Am Anger" zeigt, wie gut sich Wohnraumschaffung in das Ortsbild von Molfsee einfügen kann.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.
	Eine Änderung des Bebauungsplanes Nr.27 ist unbedingt abzulehnen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
P3.2	**Stellungnahme vom 19.11.2019**	
	Hiermit nehme ich Stellung zu den im Rahmen der 2. Änderung des B-Planes Nr. 27 ausgelegten Unterlagen. 1. Verkehrsplanung: Die vorliegende Verkehrsplanung mit der Tiefgaragenzufahrt über den 'Eiderwiesenweg' führt zu einer Verschlechterung der Schulwegsicherheit und einer erhöhten Gefährdung aller weiteren Fußgänger und ist deshalb nicht zu akzeptieren.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, aber nicht geteilt. 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. 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. Die Errichtung eines ca. 25 m langen Gehwegabschnittes zwischen der Einmündung und der Einfahrt in die Tiefgarage wird die Sicherheit der Fußgänger erhöhen.

Stellungnahmen - Anregungen, Bedenken und Hinweise		Vorschlag für die gemeindliche Stellungnahme und für die Abwägung
	Die textliche Fassung der Satzung, Punkt 5.2 lautet:	
	„In dem Allgemeinen Wohngebiet WA1 - WA2 sind Tiefgaragen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) ausschließlich in den hierfür in den Eintragungen des Teil A (Planzeichnung) festgesetzten Flächen für Tiefgaragenanlagen zulässig.“	Es handelt sich um eine wörtliche Wiedergabe.
	Die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche beträgt in etwa 4500 m². Im Allgemeinen wird mit einer benötigten Fläche von 25 m² pro Tiefgaragenstellplatz gerechnet. Nach Abzug von 20% Konstruktionsfläche können somit ca. 144 Tiefgaragenstellplätze gebaut werden.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.
	In einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan könnte die konkrete Größe einer Tiefgarage festgesetzt werden. Bei einem Angebots-Bebauungsplan wie dem vorliegenden ist nur die maximale Größe definiert. Zusatzvereinbarungen über einen städtebaulichen Vertrag haben weniger bindende Wirkung als ein Bebauungsplan. Im Vertragsentwurf finden sich keine Angaben über die vereinbarte maximale Größe.	Es wird darauf hingewiesen, dass im Bebauungsplan festgesetzt ist, dass sich die Mindestanzahl an Stellplätzen an der Anzahl der Wohneinheiten bemisst (mind. 1,5 Stellplätze je Wohneinheit). Der Vorhabenträger kann darüber entscheiden, wie er die Stellplätze herstellt.
	Über die konkrete Anzahl der Wohneinheiten, für die mindestens 1,5 Stellplätze je WE festgesetzt sind, gibt es keine Angaben. Ebenfalls keine Festlegung gibt es über die Anzahl der Stellplätze, die für Büros und sonstige in einem Allgemeinen Wohngebiet erlaubten Betriebe errichtet werden müssen. Da der Platz für oberirdische Stellplätze begrenzt ist, muss mit einer maximalen Flächenausschöpfung der Tiefgaragenanlage gerechnet werden.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Es wird darauf hingewiesen, dass sich die Anzahl der herzustellenden Stellplätze danach richtet, wie viele Wohnungen entstehen werden. Ferner wird darauf hingewiesen, dass im Plangebiet Wohnraum in Form von Wohnungen entstehen soll. Daraus ergibt sich, dass von gewerblichen Nutzungen ausgegangen werden kann, die in einer Wohnung neben der Wohnnutzung ausgeübt werden können. Es liegt im Interesse des Vorhabenträgers, dass auf dem Baugrundstück eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen gebaut wird.
	Die Straße 'Eiderwiesenweg' und der Anfang der Straße 'Butterberg' wird in der Planzeichnung der Satzung der Gemeinde Molfsee über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“ gelbweiß gestreift dargestellt. Das V definiert diese als „Verkehrsberuhigten Bereich“.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.
	Hierbei handelt es sich jedoch nicht um eine neu vorgesehene Verkehrsberuhigung i.S. einer Spielstraße mit Schrittgeschwindigkeit für Autos, sondern um die schon seit Jahren bestehende	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Stellungnahmen - Anregungen, Bedenken und Hinweise		Vorschlag für die gemeindliche Stellungnahme und für die Abwägung
	'Tempo 30-Zone'. Die verkehrsberuhigte 'Tempo 30 Zone' beginnt allerdings nicht, wie im Plan eingezeichnet, an der Ampelanlage an der Kreuzung zur L 318, sondern erst nach der Aufgabelung in 'Butterberg' und 'Eiderwiesen-weg' (vgl. WVK Straßenbaulageplan Variante 4, Platzierung der Verkehrszeichen VZ 274.1-40).	
	Ein Fußweg mit einer Breite von 2,00 m ist an der nördlichen Seite des 'Eiderwiesenweges' auf den ersten 25 Metern, beginnend an der Ampel im Kreuzungsbereich zur L 318, eingezeichnet. Dieser Fußweg zieht sich nicht vor der Tief-garageneinfahrt entlang in den unteren Bereich des 'Eiderwiesenweges', sondern er endet direkt am Beginn der Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage.	Der Sachverhalt ist korrekt.
	Es ist demnach geplant, dass alle Schulkinder und weiteren Fußgänger (Krippenkinder mit Elternteil, Kinderwagen, Senioren mit Rollator usw.) auf dem nur 5,00 m breiten 'Eiderwiesen-weg' direkt vor der Tiefgarage ungeschützt auf der Straße gehen müssen zwischen ein- und ausfahrenden und vorbeifahrenden Autos.	Da der 'Eiderwiesenweg' überwiegend über keinen abgetrennten Gehweg verfügt, müssen die Fußgänger auf der Straße gehen. Bei dem 'Eiderwie-senweg' 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. Die Auto-fahrer, die aus der Tiefgarage kom-men, haben auf die Fußgänger Rücksicht zu nehmen. Sie sind gegen-über den Fußgängern wartepflichtig. 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 'Eiderwiesen-weg' in diesem Bereich schmal ist (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 Umfallrisiko ergeben wird. Es wird darauf hingewiesen, dass von der Gemeinde zusätzlich geprüft wird, ob durch das Aufstellen von Verkehrs-schildern die Verkehrssicherheit erhöht werden kann. Dies erfolgt außerhalb des Bauleitplanverfahrens. Das Aufstellen von zusätzlichen Verkehrsschildern muss mit der Straßenaufsicht des Kreises Rends-burg-Eckernförde abgestimmt werden.

Stellungnahmen - Anregungen, Bedenken und Hinweise		Vorschlag für die gemeindliche Stellungnahme und für die Abwägung
	Das ist nicht hinnehmbar und führt seit über einem Jahr zu massiven Protesten der Anwohner.	Die Aussage wird zur Kenntnis genommen.
	Auf der gegenüberliegenden Straßenseite ist am 'Eiderwiesenweg' überhaupt kein Gehweg geplant. Alle Schulkinder und weiteren Fußgänger müssen auf der z.T. nur 5,00 m breiten Straße gehen. Hier ist Tempo 50 erlaubt. Erschwerend kommt hinzu, dass auf dieser Seite die Autos der Kundschaft des Frisörsalons als Senkrechtparker die gesamte private Stellfläche ausnutzen und bis direkt an den Straßenraum parken. Beim Rangieren werden dadurch zwangsweise Schulkinder, die hinter den Autos auf der Straße gehen müssen, zusätzlich gefährdet.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, aber nicht geteilt. Es wird darauf hingewiesen, dass geplant ist, gegenüber dem Friseurgeschäft einen ca. 25 m langen Gehwegabschnitt anzulegen. Die Fußgänger, die aus dem 'Eiderwiesenweg' kommen, werden zukünftig nicht durch die ausparkenden Autos (vom Grundstück des Friseurgeschäftes) gefährdet werden.
	Durch eine Tiefgaragenzufahrt über den 'Eiderwiesenweg' würde der Autoverkehr immens zunehmen. Die damit einhergehende Gefährdung der Fußgänger ist inakzeptabel.	Es wird nochmals darauf hingewiesen, dass das Verkehrsaufkommen, das durch das geplante Baugebiet im 'Eiderwiesenweg' verursacht werden wird, nur die ersten ca. 40 m der Straße (der Abschnitt zwischen der Einmündung und der Einfahrt in die geplante Tiefgarage) betreffen wird. In diesem Bereich steht den Fußgängern der abgetrennte Gehweg (Länge: ca. 25 m) zur Verfügung. Die Gemeinde vertritt daher den Standpunkt, dass sich durch das geplante Baugebiet für die Fußgänger kein erhöhtes Unfallrisiko ergibt.
	Aktuell ist der Autoverkehr auf dem schmalen 'Eiderwiesenweg' gering, da die meisten Anwohner der dahinterliegenden Straßen 'Buschkoppel', 'Tunnelstraße', 'Tannenberg' über die Straßen 'Stuthagen' und 'Kolberg' fahren, um ohne Wartezeit an einer Ampelanlage auf die L318 zu gelangen. Laut Aussage der gegenüberliegenden Polizeistation ist ein Unfall mit Personenschaden nicht bekannt.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.
	Der 'Eiderwiesenweg' wird von allen Fußgängern und Radfahrern genutzt, die von der Bushaltestelle 'Catharinenberg' und den südlich und westlich gelegenen Teilen Molfsees (Sportanlage 'Bärenkrug', Penny-Markt, Sparkasse, Arzt, Restaurants) in die seit ca. 35 Jahren bestehende Siedlung mit den Straßen 'Kolberg', 'Humberg', 'Eiderblick', 'Stuthagen' und in die noch ältere Straße 'Buschkoppel' gehen/fahren.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Stellungnahmen - Anregungen, Bedenken und Hinweise		Vorschlag für die gemeindliche Stellungnahme und für die Abwägung
	Alle mit dem Bus von der Grundschule in Rammsee und den weiterführenden Schulen aus Kiel kommenden Schüler benutzen ebenfalls diese schmale Straße auf ihrem täglichen Schulweg.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.
	Für die 2. Änderung des B-Planes Nr. 27 liegen zwei verkehrliche Stellungnahmen des Büros WVK, Herrn Hinz, vor.	Der Sachverhalt ist korrekt.
	In der verkehrlichen Stellungnahme vom 9.2.2018 werden Berechnungen über die zu erwartende Zunahme des Autoverkehrs dargelegt. Grundlage ist eine Verkehrserhebung vom 13.7.2017. Angenommen wird eine Wohnbebauung mit ca. 70 Wohneinheiten (eine Berücksichtigung des Verkehrs für Büroflächen erfolgt nicht, daher dürfte diese Berechnung eigentlich nicht Planungsgrundlage sein). Es wird berechnet, dass sich in Verkehrsspitzenzeiten die Leistungsfähigkeit am lichtsignalisierten Knotenpunkt zur Qualitätsstufe „D“ verschlechtert.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.
	Laut HSB 2015 bedeutet „D“: „Die individuelle Bewegungsfreiheit der Verkehrsteilnehmer ist deutlich beeinträchtigt. Die Wartezeiten sind für die Verkehrsteilnehmer beträchtlich. Der Verkehrsfluss ist noch stabil.“	Den Qualitätsstufen werden Grenzwerte für die mittlere Wartezeit zugeordnet. Eine Qualitätsstufe 'D' bedeutet für den Kfz-Verkehr eine mittlere Wartezeit von 51 bis 70 Sekunden. Eine Qualitätsstufe 'C', die zur Zeit für den Knotenpunkt besteht, bedeutet für den Kfz-Verkehr eine mittlere Wartezeit von 36 bis 50 Sekunden.
	Die verkehrliche Stellungnahme zur möglichen Gefährdung von Kindern auf dem Schulweg wurde am 29.8.2018 erstellt. Grundlage sind die nachprüfbare Videoaufzeichnung vom 13.7.2017 (sozialer Tag an weiterführenden Schulen) und eine Ortsbesichtigung vom 28.8.2018.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.
	In der Auswertung der Videoerfassung heißt es: „Die Anzahl erfasster Kinder im gesamten Erhebungszeitraum lag für den 'Eiderwiesenweg' und den angrenzenden 'Butterberg' deutlich im unteren einstelligen Bereich, wobei der 'Butterberg' stärker hervortrat.“	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.
	Da eine eigene Zählung (nur 1,5 Stunden) deutlich mehr Kinder ergab, haben wir das Verkehrsüberwachungsvideo selber nochmals ausgewertet: Eindeutig erkennbar sind 15 Schulkinder (9 im 'Eiderwiesenweg', 6 in der Straße 'Butterberg').	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.
	Das in der verkehrliche Stellungnahme festgehaltene Ergebnis des Verfassers verwundert daher sehr:	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Stellungnahmen - Anregungen, Bedenken und Hinweise		Vorschlag für die gemeindliche Stellungnahme und für die Abwägung
	Seite 2:	
	„Schulkinder treten hier nicht auf, der 'Eiderwiesenweg' ist kein Bestandteil des Schulwegenetzes.“	Das Zitat wird zur Kenntnis genommen.
	Seite 4:	
	„Eine Bedeutung des Eiderwiesenweges als Bestandteil des Schulwegenetzes konnte nicht festgestellt werden.“	Das Zitat wird zur Kenntnis genommen.
	Ende Dezember 2018 wohnten knapp 50 Kinder von 1 bis 17 Jahren in der Siedlung. Durch den Generationswechsel werden es voraussichtlich deutlich mehr in den nächsten zehn 10 Jahren.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.
	Die Bedeutung des 'Eiderwiesenweges' als einzigen Weg von der Bushaltestelle 'Catharinenberg' in die 'Kolberg-Siedlung' ist eigentlich schon allein anhand einer Straßenkarte zu erkennen.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.
	Eine Tiefgaragenzufahrt über den 'Eiderwiesenweg' führt zwangsweise zu einem deutlich erhöhten Autoverkehrsaufkommen - eine Gefährdungszunahme für die Fußgänger ist unbestreitbar und nicht wegzudiskutieren.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, aber nicht geteilt. Es handelt sich um eine Meinungsäußerung. Die Gemeinde vertritt den Standpunkt, dass ein höheres Verkehrsaufkommen nicht zwangsläufig zu einer stärkeren Gefährdung der Fußgänger führen wird. Die Fußgänger werden sich auf das höhere Verkehrsaufkommen einstellen und sich entsprechend achtsam im Straßenverkehr verhalten müssen. Von der Zunahme des Verkehrsaufkommens werden lediglich die ersten ca. 40 m des 'Eiderwiesenweges' betroffen sein. Je höher dort das Verkehrsaufkommen sein wird, desto niedriger wird die Geschwindigkeit sein, die die Autos dort fahren werden. Je langsamer die Autos fahren, desto sicherer ist die Verkehrssituation für die Fußgänger, die auf der Straße gehen oder diese überqueren.
	Grundsätzlich besteht in der Gemeinde Molfsee eigentlich eine große Bereitschaft zur Sicherung der Schulwege. Im Umwelt- und Wegeausschuss wurde am 28.10.2019 der einstimmige Beschluss gefasst, im Rahmen der Planung für 15 neue Krippenplätze im Ortsteil Rammsee an der Grundschule an der Stichstraße „Alte Ziegelei“ (einseitiger Gehweg vorhanden,	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Stellungnahmen - Anregungen, Bedenken und Hinweise		Vorschlag für die gemeindliche Stellungnahme und für die Abwägung
	Geschwindigkeitsbegrenzung 10 km/h) einen zusätzlichen Gehweg anzulegen.	
	In der letzten Gemeindevertretersitzung am 7.11.2019 fiel der Beschluss zum Austausch von Betonsperren gegen Pfeiler im Ortsteil Schulensee im Bereich des ca. 6,00 m breiten Gehweges 'Ecke Hamburger Landstraße/ Eschenbrook'. Hier wurde vor vier Jahren eine Gefährdung der Schulkinder durch 2-3 auf dem Gehweg parkende Autos erkannt und o.a. Betonsperren aufgestellt.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.
	Im Ortsteil Molfsee-Dorf gelten offensichtlich andere Maßstäbe.	Die Aussage wird zur Kenntnis genommen.
	Dabei wäre das Problem einfach zu lösen: Durch Planung der Tiefgarage von der L 318 aus. Der Landesbetrieb Straßenbau- und Verkehr hat schon im Juni 2018 die Zustimmung dafür erteilt (siehe E-Mail vom 29.6.2018 als Anlage).	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.
	Im Rahmen der Unterschriftensammlung für ein Bürgerbegehren, welches die Festlegung der Tiefgaragenzufahrt über die L 318 zum Ziel hat, haben wir 477 Unterstützer-Unterschriften gesammelt. Die überwiegende Mehrheit der Anwohner der 'Kolberg-Siedlung', die alle den 'Eiderwiesenweg' aus eigener Erfahrung kennen, wehrt sich gegen die geplante Tiefgaragenzufahrt über den 'Eiderwiesenweg'.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.
	Der Grund für die jetzige verkehrsgefährdende Planung liegt laut Grundstückseigentümerin/ Investorin darin, dass eine Tiefgaragenzufahrt über die L 318 nicht realisiert werden könne, da die dortigen drei Häuser langfristig vermietet seien. Dies ist jedoch nicht korrekt. Das mittlere Haus 'Hamburger Chaussee 34' steht seit Monaten leer, und es werden Mieter gesucht. Auch könnte man die schon vorhandene breite, mit einem Gehweg versehene Einfahrt nutzen.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Stellungnahmen - Anregungen, Bedenken und Hinweise		Vorschlag für die gemeindliche Stellungnahme und für die Abwägung
	Eine zweite Einfahrt weiter nördlich ist ebenfalls schon vorhanden.	
	In Diskussionsrunden wurden weitere Möglichkeiten der Zuwegung erarbeitet, vom Investor aber ohne nähere Begründung abgelehnt. Eine Zufahrt der Tiefgarage von der L 318 aus wurde kein einziges Mal planerisch dargestellt.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.
	In der Stellungnahme von Herrn Reimers, Kommunalaufsicht des Kreises Rendsburg-Eckernförde vom 19.9.2019 heißt es:	
	„§ 1 Absatz 7 BauGB verlangt von der für die Beschlussfassung über den Bebauungsplan zwingend zuständigen Gemeindevertretung (§ 10 Absatz 1 BauGB, § 28 Satz Nr. 4 GO), die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Das Abwägungsgebot bezieht sich sowohl auf den Vorgang des Abwägens als auch auf das Ergebnis der Abwägung.“	Die Stellungnahme der Kommunalaufsicht wird zur Kenntnis genommen.
	Und genau diese gerechte Abwägung durch die Gemeindevertretung ist nicht erfolgt. Die privaten Interessen der Investoren (Wertsteigerung durch Verdopplung des erlaubten Bauvolumens) werden für wichtiger gehalten als die Belange der Anwohner und als die Sicherheit der Fußgänger.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, aber nicht geteilt. Die Gemeinde vertritt den Standpunkt, dass das Verkehrsaufkommen, das durch das Baugebiet verursacht werden wird (Ziel- und Quellverkehr) ein Ausmaß erreichen wird, das vom 'Eiderwiesenweg' aufgenommen werden kann. Es ist zutreffend, dass das Verkehrsaufkommen zunehmen wird. Die Gemeinde vertritt jedoch den Standpunkt, dass diese Zunahme des Verkehrsaufkommens, das lediglich die ersten ca. 40 m des 'Eiderwiesenweges' betreffen wird, nicht zu einem zusätzlichen Gefahrenrisiko für Fußgänger und Radfahrer führen wird.
	Dabei würde eine Tiefgaragen-Zufahrt über die L 318 gar nicht zu einer Verminderung des Bauvolumens führen.	Die Aussage wird zur Kenntnis genommen.
	Eine gerechte Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen gegen- und untereinander durch die Gemeindevertretung ist bei der Planung der Tiefgaragenzufahrt der 2. Änderung des B-Planes Nr. 27 nicht zu erkennen.	Es handelt sich hierbei um eine Meinungsäußerung.

Stellungnahmen - Anregungen, Bedenken und Hinweise		Vorschlag für die gemeindliche Stellungnahme und für die Abwägung
	2. Bauvolumen: Durch die B-Plan-Änderung soll auf dem ca. 7935 m² großen Grundstück eine Geschossfläche von 8400 m² erlaubt werden. Die Geschossflächenzahl liegt somit bei 1,06. Dies ist in Allgemeinen Wohngebieten zwar grundsätzlich erlaubt, für Molfsee jedoch extrem hoch. Kein anderer B-Plan erlaubt eine derartige massive Bebauung. Immer wieder wurde von den Bürgern die 3D-Visualisierung des maximal erlaubten Bauvolumens gefordert. Dies wäre auch bei einem Angebots-Bebauungsplan ohne konkretes Hochbaukonzept möglich. Für eine gerechte Abwägung wäre dies nötig, denn es würde allen Gemeindevertretern zeigen, welches Ausmaß die zukünftige Bebauung hätte. Erfolgt ist es nicht.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes wird das städtebauliche Ziel verfolgt, Wohnungen in Mehrfamilienhäusern zu schaffen. Da Molfsee überwiegend von einer Einfamilienhaus-Bebauung geprägt ist, ist diese Art der Bebauung für die Gemeinde neu. 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, 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). Die Gemeinde hat im Rahmen ihrer Planungshoheit das Recht, eine derartige Bebauung im Gemeindegebiet zu ermöglichen. Es wird darauf hingewiesen, dass zwischenzeitlich eine 3D-Visualisierung erarbeitet wurde und diese nunmehr der Gemeinde vorliegt.
	Die Höhe der Gebäudekomplexe hat gegenüber der 1. Auslegung (April 2018) sogar noch zugenommen. Damals war auf 350 m² eine viergeschossige (inkl. Staffelgeschoss) Bauweise erlaubt (WA1), jetzt darf auf 700 m² viergeschossig gebaut werden (WA1 BFL1). Dieser 12,50 m hohe Gebäudekomplex steht noch dazu auf der topographisch höchsten Stelle. Der gegenüberliegende traditionsreiche 'Catharinenberg' wird sicherlich optisch erdrückt werden.	Die Gemeinde hält es für vertretbar, wenn an der 'Hamburger Chaussee' ein oder zwei Wohngebäude mit einer Höhe von 12,50 m errichtet werden. Diese Gebäude werden sich nicht störend von der vorhandenen Gebäudestruktur an der 'Hamburger Chaussee' abheben. Es wird darauf hingewiesen, dass das Hotel 'Catharinenberg' - zum Vergleich - eine Höhe von ca. 11,00 m aufweist.
	Leider wird trotz Zugewinn von 350 m² Geschossfläche vorne an der L 318 keine Streichung des Staffelgeschosses hinten (262,5 m²) vorgenommen im WA2 BFL2. Dies würde den direkten Nachbarn ein Überragen des neuen Gebäudes um zwei Geschosse gegenüber den Bestandshäusern ersparen.	Es wird darauf hingewiesen, dass im Teilgebiet WA2 in der Baufläche BFL2 eine Gebäudehöhe von max. 10,50 m zulässig ist. Die Gemeinde hält diese Gebäudehöhe in Nachbarschaft zu den Einfamilienhäusern für vertretbar. Die Abstände, die durch die Landesbauordnung (LBO) vorgegeben werden, werden eingehalten. Die in der LBO vorgeschriebenen Abstandsflächen, die als Mindestmaß eingehal-

Stellungnahmen - Anregungen, Bedenken und Hinweise		Vorschlag für die gemeindliche Stellungnahme und für die Abwägung
		ten werden müssen, werden in der vorliegenden Planung deutlich überschritten.
	3. Schallschutz:	
	Erstmals sind in der am 30.9.2019 beschlossenen Satzung textlich Büroräume aufgeführt. Diese Büroräume benötigen einen um 5 dB geringeren Schallschutz als Wohnräume. Mit dieser textlichen Festlegung wird es möglich, Bürogebäude mit niedrigerem Schallschutz zu bauen, in denen eine Nutzung als Wohnraum nicht möglich ist.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Es wird darauf hingewiesen, dass die Gemeinde mit der vorliegenden Planung das Ziel verfolgt, Wohnraum zu schaffen. In der textlichen Festsetzung wird lediglich darauf hingewiesen, dass für Büroräume andere Bau-Schalldämmmaße gelten als für Wohnräume.
	Das Ziel der Wohnraumschaffung, mit dem der Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung des B-Planes Nr. 27 (2017) begründet wurde, wird somit nicht erreicht.	Es wird darauf hingewiesen, dass in einem 'Allgemeinen Wohngebiet' immer eine Büronutzung nach § 13 BauNVO zulässig ist. Diese gesetzliche Regelung ändert jedoch nichts daran, dass im Plangebiet Wohnungen entstehen sollen.
	Die Gemeinde hat keine Möglichkeit mehr, den Bau von Büroräumen, in denen nie eine Wohnnutzung möglich sein wird, abzulehnen.	Es wird darauf hingewiesen, dass im Plangebiet ausschließlich Wohngebäude errichtet werden dürfen. Demnach werden an den Gebäuden hinsichtlich des Schallschutzes die Bauteile verwendet werden, die für eine Wohnnutzung erforderlich sind.
	Bei der Anordnung der oberirdischen Stellplätze verwundert, dass diese im Lärmpegelbereich 5 platziert werden, wohingegen ein Gebäude in den Lärmpegelbereich 6 hineinragt. Der Lärmaktionsplan besagt eigentlich, dass in lärmbelasteten Bereichen möglichst kein Wohnraum geschaffen werden sollte.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.
	Laut Stellungnahme des LBV ist „mit erheblicher Beeinträchtigung der Wohnnutzung durch Verkehrslärm und erheblich zunehmenden Verkehrslärm zu rechnen.“	Die Aussage des LVB bezieht sich auf das Verkehrsaufkommen auf der 'Hamburger Chaussee'. Demnach sind alle Personen, die in Gebäuden, die an der 'Hamburger Chaussee' stehen, wohnen, von dem Verkehrslärm betroffen. Durch die festgesetzten Maßnahmen zum Schallschutz wird erreicht, dass die Fassaden und Fenster der geplanten Gebäude ausreichend gegen Verkehrslärm gedämmt sein werden.
	Komplett unbeachtet ist die mögliche Lärmbelastung durch eine evtl. Abluftanlage der Tiefgarage. Weder in der Satzung noch in der Begründung noch im städtebaulichen Vertrag	Es wird darauf hingewiesen, dass es Vorschriften für den Betrieb von Be- und Entlüftungsanlagen von Tiefgaragen gibt. Diese Vorschriften

Stellungnahmen - Anregungen, Bedenken und Hinweise		Vorschlag für die gemeindliche Stellungnahme und für die Abwägung
	findet sich irgendeine Festlegung hierzu. Es wäre also möglich, eine aktive Be- und Entlüftung an jedweder Stelle der Tiefgarage zu bauen, z.B. im nordöstlichen Bereich des Grundstücks, die Abgase würden dann aufgrund der überwiegend westlichen Winde in Richtung 'Stuthagen' gelangen. Auch gegen eine Lärmbelästigung könnten sich die Bewohner im 'Stuthagen' nicht wehren, da diese Straße als Mischgebiet höhere Lärmpegel hinnehmen muss als ein Allgemeines Wohngebiet.	werden eingehalten werden. Wie die Vorschriften vom Bauherrn eingehalten werden können, muss von diesem im Bauantrag dargelegt und durch konkrete Angaben nachgewiesen werden. Die Schutzbedürfnisse der Anwohner werden durch die Bauaufsichtsbehörde berücksichtigt werden.
	In der Abwägung sollten alle genannten Punkte dringend berücksichtigt werden.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es wird auf die oben gemachten Ausführungen verwiesen.
P3.3	**Stellungnahme vom 20.11.2019**	
	Hiermit nehme ich Stellung zur Auslegung der 2. Änderung des B-Planes Nr. 27. Abwägung:	
	Für die kommunale Bauleitplanung schreibt § 1 Abs. 7 BauGB einen „ergebnisoffenen bauleitplanerischen Abwägungsvorgang“ vor.	Die Aussage wird zur Kenntnis genommen. Es handelt sich um ein Zitat aus dem Beschluss des Verwaltungsgerichtes Schleswig vom 15.11.2019. Gegenstand des Beschlusses ist die Ablehnung des Antrages der Einwenderin auf Zulassung eines Bürgerbegehrens, das zu der Frage durchgeführt werden sollte, ob die Erschließung des geplanten Baugebietes ausschließlich über die 'Hamburger Chaussee' erfolgen soll.
	Hierbei haben die verkehrlichen Belange (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB) innerhalb der Bauleitplanung eine herausgehobene Bedeutung.	Die Aussage wird zur Kenntnis genommen. Es handelt sich auch hierbei um ein Zitat aus dem Beschluss des Verwaltungsgerichtes Schleswig vom 15.11.2019. In § 1 Abs. 6 BauGB sind alle Belange aufgeführt, die bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen sind. Verkehrliche Belange haben eine besondere Bedeutung in der Bauleitplanung, da für ein Baugebiet stets eine ordnungsgemäße verkehrliche Erschließung sichergestellt sein muss.
	Notwendig ist „eine umfassende Abwägung aller in der Planungssituation konkret betroffenen verkehrlichen Belange“. Siehe Beschluss Schleswig-Holsteinisches Verwaltungsgericht vom 15.11.2019 (Anlage).	Das Zitat aus dem Beschluss des Verwaltungsgerichtes wurde von der Einwenderin aus dem Zusammenhang gerissen und zu einer verfälschten Aussage verändert. Richtig ist, dass die verkehrlichen Belange einen Belang darstellen, der in der Abwägung berücksichtigt werden muss. Die

Stellungnahmen - Anregungen, Bedenken und Hinweise		Vorschlag für die gemeindliche Stellungnahme und für die Abwägung
		verkehrlichen Belange sind hierbei jedoch nicht stärker zu gewichten als andere wichtige Belange.
	Genau diese geforderte umfassende Abwägung aller in der Planungssituation konkret betroffenen verkehrlichen Belange wird es in der B-Plan-Änderung nicht geben, da eine konkrete, umfassende Ausarbeitung verschiedener Verkehrsplanungen nie stattgefunden hat.	Die Aussage ist nicht zutreffend. Die Gemeinde hat mehrere Varianten der verkehrlichen Erschließung geprüft. Die Gemeinde ist auf die Wünsche der Bürger hinsichtlich der verkehrlichen Erschließung eingegangen und hat die ursprüngliche Planung (= Entwurf zur ersten öffentlichen Auslegung, 2018) diesbezüglich in einigen wesentlichen Punkten geändert.
	Als Zufahrt der Tiefgarage wurde immer ausschließlich der 'Eiderwiesenweg' geplant. Es gibt keinen einzigen Planungsentwurf, in dem eine Tiefgaragenzufahrt über die 'Hamburger Chaussee' (L 318) dargestellt wird.	Es wird darauf hingewiesen, dass im Entwurfsprozess alle Möglichkeiten der verkehrlichen Erschließung geprüft wurden. Die Gemeinde ist hierbei zu dem Ergebnis gekommen, dass eine Erschließung der Tiefgarage über den 'Eiderwiesenweg' in verkehrlicher Hinsicht bei Abwägung aller Vor- und Nachteile die beste Lösung ist.
	Die Gemeindevertreter können also gar nicht mit dem geforderten ergebnisoffenen Ansatz in die Abwägungsphase eintreten. Er gibt nur die Planung mit der Tiefgaragenzufahrt über den 'Eiderwiesenweg'.	Wie bereits oben dargelegt wurde, hat die Gemeinde über verschiedene Varianten der Erschließung der geplanten Tiefgarage beraten und sich für die im Entwurf ausgearbeitete Erschließungsvariante entschieden.
	Dabei wurden im letzten Jahr von Seiten der Bürgerinitiative in Molfsee, u.a. in Zusammenarbeit mit einem Architektenbüro, mehrere unterschiedliche Möglichkeiten aufgezeigt:	Es wird darauf hingewiesen, dass die Gemeinde Gespräche mit den Anwohnern geführt hat und dass die Gespräche zu einer Überarbeitung der Planung geführt haben.
	1. Tiefgaragenzufahrt über die L 318 zwischen den Gebäuden Baufenster WA1 BFL3 und BFL4 (siehe Farbausdruck Photo mit handschriftlicher Einzeichnung vom 12.6.2018).	Die aufgezeigten Varianten werden zur Kenntnis genommen.
	Der Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr (LBV) hat in seiner Email vom 29.6.2018 einer ausschließlichen Zuwegung auf das Grundstück von der L 318 aus zugestimmt unter Auflagen, die unproblematisch zu erfüllen sind.	<u>Hinweis</u>: Die Mail des 'Landesbetriebes Straßenbau und Verkehr' liegt der Gemeinde vor.
	2. Eine Tiefgaragenzufahrt nördlich des Gebäudes auf Baufenster WA1 BFL3, vorgestellt per Powerpoint auf dem Bürgerdialog in der Grundschule Eidertal Molfsee am 26.10.2018.	

Stellungnahmen - Anregungen, Bedenken und Hinweise		Vorschlag für die gemeindliche Stellungnahme und für die Abwägung
	Dies wäre ohne Abriss des bestehenden Miets-hauses schon jetzt möglich, da bis zur Grund-stücksgrenze 7 Meter Abstand bestehen. 3. Eine Zufahrt zur Tiefgarage über die direkt nördlich angrenzende Gemeindefläche, vorgestellt in einer Sitzung am 10.1.2019. Diese nördlich gelegene Zufahrt schien, breite Zustimmung zu finden. Auf die Frage an den Eigentümer/Investor, ob er sich dies vorstellen könne, wurde dies verneint. Die Antwort auf die Frage 'Warum nicht?' lautete: „Weil wir anders planen“. Ohne weitere Diskussion war damit auch diese Option vom Tisch. All dies zeigt, dass eine ergebnisoffene Diskus-sion bzgl. der 2. Änderung des B-Planes Nr. 27 nie stattgefunden hat.	Es wird nochmals darauf hingewiesen, dass die Gemeinde sich mit den verschiedenen Varianten befasst hat. Die Gemeinde hat die Vor- und Nach-teile abgewogen. Die Gemeinde hält es für die beste verkehrliche Lösung, wenn die Tiefgarage über den 'Eider-wiesenweg' erschlossen wird. Es wird darauf hingewiesen, dass die Gemeinde die Planungshoheit hat und damit als Plangeberin das Recht hat, die Festsetzungen, die in einem Bebauungsplan getroffen werden, zu bestimmen. Es wurden Gespräche mit den Bürgern geführt, um deren Bedenken besser verstehen zu können. Die Gespräche führten letztlich zu einer Überarbeitung der Planung. Hierbei ist die Gemeinde den Wünschen der Bürger entgegen-gekommen. Die Planung wurde in den folgenden Punkten geändert: • Verzicht auf die zweite Zufahrt in die Tiefgarage (östliche Zufahrt); • Verzicht auf die Stellplätze entlang des 'Eiderwiesenweges'; • Umgestaltung des 'Eiderwiesen-weges', damit es nicht möglich ist, von der Tiefgarage nach links in den 'Eiderwiesenweg' einzumün-den; • Umbau des Einmündungsberei-ches des 'Eiderwiesenweges', um zum einen die Verkehrsführung für den Kfz-Verkehr besser zu ordnen

Stellungnahmen - Anregungen, Bedenken und Hinweise		Vorschlag für die gemeindliche Stellungnahme und für die Abwägung
		und damit sicherer zu machen und um zum anderen die Verkehrssicherheit für die Fußgänger zu erhöhen. 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.
	Daher wurde ein Bürgerbegehren initiiert. Die Fragestellung war im Vorwege im genauen Wortlaut mit Herrn Reimers, Kommunalaufsicht des Kreises Rendsburg-Eckernförde, abgestimmt und seinem Vorschlag entsprechend verändert worden (s. Anlage).	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.
	Dass im Nachhinein, bei der Zulässigkeitsprüfung, in dieser Fragestellung aufgrund des Wortes „nur“ schon von der Kommunalaufsicht eine unzulässige Einschränkung des Abwägungsangebotes gesehen wird, ist sehr ärgerlich. Dieses Wort hätte ohne Probleme auch gestrichen werden können. Hätten wir in der Zielformulierung das Wort „Festlegung“ durch „Planung“ ersetzt, dann wäre die Zulässigkeit wahrscheinlich bestätigt worden. Als Bürger sollte man sich eigentlich verlassen können auf die Aussagen/Formulierungskorrekturen der Kommunalaufsicht.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Das Ziel des Bürgerbegehrens bestand darin, eine Tiefgaragenzufahrt am 'Eiderwiesenweg' zu verhindern. Es sollte erreicht werden, dass die Zufahrt ausschließlich über die 'Hamburger Chaussee' zu erfolgen hat. Das Verwaltungsgericht legt in seinem Beschluss vom 15.11.2019 dar, dass es einen unzulässigen Eingriff in den Planungsspielraum und in die Entscheidungsbefugnisse der Gemeinde darstellt, wenn über einen Bürgerentscheid eine mögliche Erschließungsvariante (hier: über den 'Eiderwiesenweg') ausgeschlossen werden soll.

Stellungnahmen - Anregungen, Bedenken und Hinweise		Vorschlag für die gemeindliche Stellungnahme und für die Abwägung
	Alle anderen diskutierten Hinderungsgründe für ein Bürgerbegehren (Zulässigkeit nur in einem früheren Stadium der Bauleitplanung, falscher Zeitraum der Unterschriftensammlung, verfristete Abgabe der Unterschriften) haben sich als nichtig herausgestellt.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.
	In der jetzt anstehenden Abwägung der 2. Änderung des B-Planes Nr. 27 wird die Gemeindevertretung anstatt über die geforderten diversen Möglichkeiten der Verkehrsführung nur über eine einzige Platzierung der Tiefgaragenzufahrt abwägen.	Die Darstellung ist nicht zutreffend. Die Einwenderin verkennt, dass sich die Gemeinde seit Beginn des Planungsprozesses mit der verkehrlichen Erschließung des Plangebietes befasste. Es wurden verschiedene Varianten geprüft. Bereits der Planungsprozess, der in die beschlussreife Fassung des Entwurfs mündete, stellte eine Abwägung von Varianten dar. Die Entscheidung der Gemeinde, den Planentwurf nach den Gesprächen mit den Bürgern zu überarbeiten, war ein Ergebnis der vorgenommenen Abwägung. Bei Abwägung aller Vor- und Nachteile legte sich die Gemeinde bereits im Jahr 2018 beim ersten Entwurf im Grundsatz darauf fest, dass die Erschließung der Tiefgarage über den 'Eiderwiesenweg' erfolgen soll. Aufgrund der im Rahmen der öffentlichen Auslegung (2018) eingegangenen Stellungnahmen führte die Gemeinde Gespräche mit den Anwohnern. Die Gemeinde entschied sich daraufhin, zum einen den Entwurf in einigen Punkten zu ändern und zum anderen im Zuge des Bauvorhabens Umbaumaßnahmen am 'Eiderwiesenweg' vorzusehen, um die Verkehrsführung zu verbessern und um gleichzeitig die Verkehrssicherheit für die Fußgänger zu erhöhen. Es wurden im Rahmen der zweiten Auslegung (2019) keine neuen Belange vorgetragen, so dass sich die Gemeinde in ihrer Abwägung bestätigt sieht, dass es in verkehrlicher Hinsicht die beste Lösung ist, dass die geplante Tiefgarage über den 'Eiderwiesenweg' erschlossen wird.

Stellungnahmen - Anregungen, Bedenken und Hinweise		Vorschlag für die gemeindliche Stellungnahme und für die Abwägung
P4	**Privat 4**	
P4.1	**Stellungnahme vom 08.05.2018**	
	Einwände gegen die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 der Gemeinde Molfsee:	
	Wenn ich im Sommer abends aus meinem Schlafzimmerfenster schaute, könnte ich in Zukunft den Sonnenuntergang nicht mehr sehen, sondern würde auf eine 10,50 m hohe Wand starren.	Die Planung wurde zwischenzeitlich dahingehend geändert, dass eine zulässige Traufhöhe von max. 6,50 m festgesetzt wurde. Das über der Traufhöhe zulässige Staffelgeschoss muss um mind. 1,00 m eingerückt werden. Die Abstandsflächen, die sich laut Landesbauordnung ergeben und die als Mindestabstand einzuhalten sind, werden deutlich überschritten. Es wird darauf hingewiesen, dass es keinen Rechtsanspruch darauf gibt, dass auf einem Nachbargrundstück keine Neubauten errichtet werden dürfen.
	Dadurch und durch die Auswirkungen des ruhenden und fließenden Verkehrs erlitte mein Grundstücksanteil eine erhebliche Wertminderung.	Es wird darauf hingewiesen, dass sich für das Grundstück des Einwenders keine zusätzliche Lärmbelastung ergeben wird. Zum einen werden die Fahrzeuge auf dem Baugrundstück in einer Tiefgarage geparkt. Zum anderen wird es in dem Bereich des 'Eiderwiesenweges', der für das Grundstück des Einwenders maßgebend ist, nicht zu einem erheblich höheren Verkehrsaufkommen kommen. Es ist somit nicht erkennbar, wie das geplante Baugebiet zu einer Wertminderung führen könnte. Für den Fall, dass der Einwender geltend macht, dass allein der Umstand, dass in seiner Nachbarschaft Mehrfamilienhäuser entstehen, zu einer Wertminderung führen kann, wird darauf hingewiesen, dass sich die Rechte, die der Einwender als Grundstückseigentümer hat, auf sein Grundstück beziehen. Er hat keinen Rechtsanspruch darauf, dass ein Wert, der sich durch die Lage seines Grundstücks in Nachbarschaft zu einer unbebauten Lagerfläche ergibt, dauerhaft bestehen bleibt.
	Falls diese Änderung trotzdem beschlossen wird, beantrage ich für das von mir bewohnte Grundstück 'Eiderwiesenweg X' die Aufnahme in den räumlichen Geltungsbereich der 2. Änderung, damit ich wenigstens vom erweiterten Baurecht - GRZ, zulässige Vollgeschosse, zulässige Bauhöhe und Dachneigung - profitieren könnte.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es wird darauf hingewiesen, dass mit der vorliegenden Planung das Ziel verfolgt wird, für das Plangebiet eine Umnutzung zu ermöglichen, um dort Mehrfamilienhäuser errichten zu können. Eine gleichartige Umnutzung des Grundstücks 'Eiderwiesenweg X' wird aus städtebaulicher

Stellungnahmen - Anregungen, Bedenken und Hinweise		Vorschlag für die gemeindliche Stellungnahme und für die Abwägung
		Sicht nicht als zweckmäßig angesehen. Es handelt sich um ein Einfamilienhaus-Grundstück. Diese Nutzung sollte aus der Sicht der Gemeinde beibehalten werden.
	Es wird in der Begründung lediglich die Zulässigkeit nachgewiesen, dass die 2. Änderung dem Baurecht und anderen Regularien genügt. Es wird nicht oder nicht ausreichend begründet, warum eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 erforderlich ist.	Die Gemeinde verfolgt mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 das städtebauliche Ziel, die Errichtung von Mehrfamilienhäusern zu ermöglichen, damit Wohnungen geschaffen werden können. Diese städtebauliche Zielsetzung ist im derzeit geltenden Bebauungsplan Nr. 27 nicht umsetzbar, weil in diesem für den Geltungsbereich der 2. Änderung in einem größeren Teilbereich nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind.
	Die nachfolgenden Gliederungspunkte beziehen sich auf die Begründung zur 2. Änderung. Kap. 1.1, erster Absatz und Kap. 2, zweiter Absatz	
	Die Fläche, die Gegenstand des Verfahrens ist, ist völlig willkürlich gewählt, vermutlich nur aufgrund der Eigentumsverhältnisse. Die Flurstücke 81, 299, 141, 143, also das gesamte Gebiet bis zum 'Eiderwiesenweg' einschließlich des ausgelassenen unteren Zipfels sollte in die 2. Änderung aufgenommen werden.	Mit der Planung wird das Ziel verfolgt, Wohnraum in Form von Mehrfamilienhäusern zu schaffen. Es wurde die Fläche als Geltungsbereich gewählt, auf der die Mehrfamilienhäuser entstehen sollen.
	Kap. 1.2, letzter Absatz	
	Das beschleunigte Verfahren ist vor allem gewählt worden, um eine frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit zu vermeiden.	Es wird darauf hingewiesen, dass das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB für Innenbereichsflächen gilt, auf der eine bauliche Umnutzung erfolgen soll. Die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind im vorliegenden Fall erfüllt. Ferner wird darauf hingewiesen, dass eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt wurde. Die Unterlagen lagen in der Zeit vom 04.08.2017 bis zum 03.09.2017 in der Gemeindeverwaltung aus. Die Bekanntmachung zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte per Aushang in der Zeit vom 28.07.2017 bis zum 03.08.2017.

Stellungnahmen - Anregungen, Bedenken und Hinweise		Vorschlag für die gemeindliche Stellungnahme und für die Abwägung
	Kap. 3, zweiter Absatz, und Kap. 3.1.1, letzter Absatz, und Kap.3.2	
	Anlass der Aufstellung ist nicht im wesentlichen, eine Mischbebauung in Wohnflächen umzuwandeln, sondern eine erhebliche Ausdehnung des Baurechtes von ursprünglich etwa 45 Wohneinheiten zu 70 Wohneinheiten.	Es ist zutreffend, dass mit der Planung das städtebauliche Ziel verfolgt wird, die Errichtung von Mehrfamilienhäusern zu ermöglichen, damit Wohnungen geschaffen werden können.
	Würde die 2. Änderung beschlossen, hieße dies ein Baurecht von etwa 8.000 m² Wohnfläche auf einem etwa 9.000 m² großen Grundstück.	Es wird darauf hingewiesen, dass die Bebauung durch die zulässigen maximalen Grundflächen bestimmt wird. Für die sieben Bauflächen ist eine maximale Grundfläche von insgesamt 2.800 m² zulässig. Die Größe der Wohnfläche wird zum einen durch die zulässige Grundfläche und zum anderen durch die zulässige Anzahl an Geschossen bestimmt.
	Kap. 3, dritter Absatz	
	Wo sind die Pläne des Vorhabenträgers Glindeman dokumentiert?	Die Pläne des Vorhabenträgers wurden in den Sitzungen des Bau- und Planungsausschusses vorgestellt.
	Nur wenn man das wüsste, könnte man sich damit auseinandersetzen.	Es wird darauf hingewiesen, dass für die vorliegende Planung nicht die Pläne des Vorhabenträgers maßgebend sind, sondern die Festsetzungen des Bebauungsplanes.
	Kap. 3, fünfter Absatz	
	Schleswig-Holstein hat 2,9 Mio. Einwohner, Molfsee 4.900 Einwohner; von den angeführten erforderlichen 16.000 Einheiten - mal als richtig unterstellt - fielen auf Molfsee anteilig 27 Wohneinheiten. In Rammsee wird ein Pennymarkt gebaut. Im Bebauungsgebiet 'Seeblick' wird auch noch gebaut. Das Baugebiet 'Am Anger' ist auch noch nicht allzu lange her. Molfsee hat seine "Pflichten" sozusagen übererfüllt, und durch die 2. Änderung wird auch bezahlbarer Wohnraum vernichtet, geschätzt 20 Wohneinheiten.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. In Kiel und Umgebung besteht eine große Nachfrage nach Wohnraum. Die Gemeinde sieht es als vorteilhaft für die gemeindliche Entwicklung an, wenn zusätzliche Wohneinheiten in Form von Wohnungen geschaffen werden. Die Gemeinde darf im Rahmen ihrer Planungshoheit einen Bebauungsplan ändern, wenn sie damit ein städtebauliches Ziel verfolgt.
	Kap. 3, sechster Absatz	
	Seit 2003 hat die Gemeinde der Nicht-Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 27 - Schaffung von 45 Wohneinheiten zugeschaut. Sie hat zugeschaut, wie ein Teil des Geländes	Es wird darauf hingewiesen, dass sich das Grundstück in Privatbesitz befindet und dass die ausgeübte gewerbliche Nutzung durch die

Stellungnahmen - Anregungen, Bedenken und Hinweise		Vorschlag für die gemeindliche Stellungnahme und für die Abwägung
	den Fahrzeugen der Peter-Glindemann-Gruppe jahrelang - zur Freude der Anwohner, insbesondere über das allmorgendliche Warmlaufenlassen der Motoren - als Parkplatz diente. Sie hätte durch Ausübung des Vorkaufsrechtes zum 01.01.2018 die Möglichkeit gehabt, das Gebiet im Sinne des gültigen Bebauungsplanes zu entwickeln. Diese Chance ist wohl vertan. Sie kann wieder nur auf den Vorhabenträger (Glindemann) hoffen.	Fa. Glindemann zulässig ist.
	Kap. 3.1.1, dritter Absatz	
	Mal was Witziges zwischendurch: Mir ist völlig neu, dass Molfsee an einer Bahnstrecke liegen soll.	Die Bahnstrecke verläuft östlich des Gemeindegebietes.
	Kap. 3.3, zweiter Absatz	
	Die Gemeinde hofft auf den Vorhabenträger. Seit 2003 hat die Gemeinde der Nicht-Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 27 - Schaffung von 45 Wohneinheiten - zugeschaut. Sie hätte durch Ausübung des Vorkaufsrechtes zum 01.01.2018 die Möglichkeit gehabt, das Gebiet zu entwikkeln. Diese Chance ist wohl vertan. Sie kann wieder nur auf den Vorhabenträger (Glindemann) hoffen.	Da die Gemeinde nicht Eigentümerin des Grundstücks ist, kann sie dort keine Planung umsetzen.
	Kap. 4 bis Kap. 4.2.5	
	Es wären Gebäude mit 50 m Länge x 18 m Breite x 10,50 m bis 12,50 m Höhe möglich. So etwas kann sich nicht " geordnet in die vorhandene bzw. angrenzende Siedlungsstruktur anfügen". Wer das Gegenteil behauptet, kann nur mit dem Klammerbeutel gepudert worden sein.	Die Planung wurde zwischenzeitlich dahingehend geändert, dass nur noch Gebäudelängen bis max. 22 m zulässig sind.
	Kap. 4.2.4	
	Die maximale Baulänge sollte auf 25 m begrenzt werden. Im Bericht der Kieler Nachrichten über den Ortstermin am 03.05.2018 hatte der Planer versichert, dass maximale Grundflächen von 22 m x 25 m geplant seien. Ihn sollte man beim Wort nehmen.	Wie bereits oben dargelegt wurde, wurde die maximal zulässige Gebäudelänge reduziert.

Stellungnahmen - Anregungen, Bedenken und Hinweise		Vorschlag für die gemeindliche Stellungnahme und für die Abwägung
	Kap. 4.3.1 Der gültige Bebauungsplan sieht Dachneigungen zwischen 30° und 45° vor. Nach der Änderung wären auch 0°, also Flachdächer, möglich. Das passt nicht zur vorhandenen Bebauung.	Es sollen im Plangebiet mehrgeschossige Mehrfamilienhäuser entstehen können. Daraus ergibt sich zwangsläufig, dass diese Häuser nicht zu den Einfamilienhäusern passen, die im Umfeld des Plangebietes stehen. Es sollen Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mind. 8° zulässig sein, um ein Staffelgeschoss zu ermöglichen. Hierdurch kann attraktiver Wohnraum im Dachgeschoss geschaffen werden. Durch die Zulässigkeit von flach geneigten Dächern können bei einer zulässigen maximalen Gebäudehöhe von 10,50 m Gebäude mit drei Geschossen entstehen.
	Kap. 4.4 In der 'Buschkoppel' gibt es teilweise vier Autos je Wohneinheit. Daher sind 1,5 Autos je Wohneinheit als Auslegungsgröße deutlich zu wenig.	Die Gemeinde hält den Ansatz von 1,5 Autos pro Wohnung für realistisch. Die Gemeinde geht davon aus, dass ein hoher Anteil der Anwohner nur über ein Pkw verfügen wird (Alleinstehende, Alleinerziehende mit Kindern, Senioren-Paare).
	Kap. 4.5 Der gültige Bebauungsplan sieht eine Erschliessung über die ehemalige B 4 vor. Die geplante Erschließung über den 'Eiderwiesenweg' wird nicht begründet und erscheint völlig unsinnig, da nicht auszuschließen ist, dass der fließende und ruhende Verkehr das gesamte Wohngebiet in schlechter Weise tangiert.	Es wird darauf hingewiesen, dass der 'Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr', der für die Landesstraße L 318 zuständig ist, eine Erschließung des Plangebietes über eine Zufahrt von der Landesstraße als "sehr kritisch" einstuft. 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,

Stellungnahmen - Anregungen, Bedenken und Hinweise		Vorschlag für die gemeindliche Stellungnahme und für die Abwägung
		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.
	Kap. 9	
	Das Gelände wurde seit mindestens 1963 als Betriebsgelände von Wilhelm Glindemann samt Reparaturwerkstatt für die Baufahrzeuge genutzt. Die damaligen umweltschutzrechtlichen Vorgaben, wenn sie denn überhaupt eingehalten wurden, entsprechen heute sicherlich nicht mehr dem Stand der Technik. Daher ist das Vorkommen von Altlasten sehr wahrscheinlich.	Es wird darauf hingewiesen, dass im September/2017 durch ein Fachbüro eine Altlasten-Untersuchung durchgeführt wurde. Es wurden im Boden keine Gefährdungen festgestellt.
	Kap. 10	
	"Erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten" ist nicht quantifiziert. Eine Entscheidung darüber sollte von einer neutralen Stelle, die unabhängig vom Investor ist, getroffen werden.	Wenn bei Erdarbeiten ein archäologisches Kulturdenkmal entdeckt werden sollte, ist der Grundstückseigentümer gemäß § 15 Denkmalschutzgesetz dazu verpflichtet, den Fund dem Archäologischen Landesamt zu melden.
	Kap. 13	
	Es sind erhebliche negative Auswirkungen auf das nachbarschaftliche Umfeld und die umgebenden Ortsstrukturen zu erwarten.	Es ist zutreffend, dass die geplante Bebauung Auswirkungen auf die Ortsstruktur haben wird. Eine Veränderung in der baulichen Struktur kann subjektiv als Verschlechterung wahrgenommen werden. Dies hängt von dem jeweiligen Empfinden der urteilenden Person ab. Die Gemeinde kann nicht erkennen, dass sich durch die geplante Bebauung für die Anwohner oder für die umgebenden Ortsstrukturen eine unzumutbare Beeinträchtigung ergeben könnte.
	Nicht nur die Anwohner haben das erkannt und verstanden; deswegen der erhebliche Widerstand.	Die Aussage wird zur Kenntnis genommen.
	Verschattung, quaderförmige, überdimensionierte Bauwerksblöcke, erhebliche Zunahme des ruhenden und fließenden Verkehrs, das sind nur einige Stichworte.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Stellungnahmen - Anregungen, Bedenken und Hinweise		Vorschlag für die gemeindliche Stellungnahme und für die Abwägung
	Der gültige Bebauungsplan war aus "einem Guss". Warum sollte er geändert werden?	Es wird darauf hingewiesen, dass die Gemeinde mit der vorliegenden Planung eine andere städtebauliche Zielsetzung verfolgt. Mit der vorliegenden Planung sollen Mehrfamilienhäuser ermöglicht werden, um Wohnraum zu schaffen.
	Verkehrliche Stellungnahme	
	Diese geht von 70 Wohneinheiten aus. Möglich wären 8.000 m² Wohnfläche, also 115 m² je Wohnung.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.
	Es werden lediglich die Verkehrsströme für Kfz/SV erfasst. Radfahrer und Fußgänger nicht. Und 'Stuthagen' und 'Kolberg' werden auch nicht untersucht.	Der Gegenstand der verkehrlichen Untersuchung war die Frage, ob der 'Eiderwiesenweg' und die 'Hamburger Chaussee' den Verkehr, der durch das geplante Baugebiet verursacht werden wird (Ziel- und Quellverkehr), zusätzlich aufnehmen können.
	Hier sollte man aus den Erfahrungen der Anwohner des Baugebietes 'Seehof' lernen. Stichpunkte: gestrichener Wendehammer, nur versprochene Poller; am Schluss: freie Abfahrt durch die 'Möwenstraße'; Straßenausbaugebühren nur von den direkten Anwohnern bezahlt.	Es wird darauf hingewiesen, dass die Rahmenbedingungen des Baugebietes 'Seehof' nicht mit denen der hier vorliegenden Planung vergleichbar sind.
	Lärmtechnische Untersuchungen	
	Diese werden nur für den räumlichen Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 untersucht. Auswirkungen auf die umgrenzende Bebauung werden nicht untersucht. Das scheint mir unzulässig zu sein.	Die lärmtechnische Untersuchung bezieht sich auf den Verkehrslärm, der von dem Fahrzeugverkehr auf der 'Hamburger Chaussee' ausgeht und auf das Plangebiet einwirkt. Der Anlass der Untersuchung bestand darin, herauszufinden, ob im Plangebiet gesunde Wohnverhältnisse in Bezug auf die bestehende Lärmbelastung vorliegen.
	Die Unterlagen enthalten keinen notwendigen Verschattungsnachweis.	Es wurde zwischenzeitlich eine Schattenstudie erstellt. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass sich auf den benachbarten Grundstücken keine unzumutbare bzw. rechtlich unzulässige Verschlechterung in Bezug auf eine mögliche Verschattung ergeben wird.

Stellungnahmen - Anregungen, Bedenken und Hinweise		Vorschlag für die gemeindliche Stellungnahme und für die Abwägung
	Der Auslegungsplan wurde zuletzt am 29.03.2018 bearbeitet. Mit Gemeinderatsbeschluss vom 22.03.2018 wurde die Auslegung aller Unterlagen beschlossen. Daraus folgt, dass der Gemeinderat zum Beschlusszeitpunkt den Auslegungsplan nicht kennen konnte. Dies scheint mir ein schwerwiegender Verfahrensfehler zu sein.	Der Auslegungsplan wurde nach der Sitzung der Gemeindevertretung in seine Endfassung hinsichtlich des Layouts gebracht. Die Inhalte des Planes wurden am 22.03.2018 beschlossen. Die Inhalte des Auslegungsplanes entsprechen vollständig der Beschlusslage vom 22.03.2018.
	Zusammenfassend lässt sich feststellen:	
	Es gibt einen guten, gültigen und in sich schlüssigen Bebauungsplan Nr. 27, der die Schaffung von ausreichend Wohnraum in der Gemeinde Molfsee ermöglicht und dessen mögliche Bebauung sich harmonisch in das Umfeld einfügt.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.
	Es besteht absolut kein Grund, an diesem Bebauungsplan in dem beschriebenen Areal Änderungen vorzunehmen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es handelt sich um eine persönliche Meinungsäußerung.
	Bei der Erörterung dieser Einwände wäre ich gerne anwesend. Bitte teilen Sie mir die fraglichen Termine frühzeitig mit.	Es wird darauf hingewiesen, dass es üblich ist, dass die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Bau- und Planungsausschuss beraten wird. Die Termine der Sitzungen des Bau- und Planungsausschusses werden öffentlich bekanntgemacht.

Stellungnahmen - Anregungen, Bedenken und Hinweise		Vorschlag für die gemeindliche Stellungnahme und für die Abwägung
P4.2	**Stellungnahme vom 18.11.2019**	
	Einwände gegen die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 der Gemeinde Molfsee Lassen Sie mich zunächst auf das Verfahren eingehen. Dies ist wichtig, weil es sich um ein zutiefst undemokratisches Vorgehen der Gemeindeverwaltung und des größten Teils der Gemeindevertretung handelt. Mitte 2017 wurde der Ausstellungsbeschluss gefasst. Mit einer Beschlussvorlage vom 26.06.2107, die folgende Falschinformationen enthielt: • es handelt sich nur zum Teil um ein Mischgebiet, • keine Kosten für die Gemeinde (ein frommer Wunsch), • eine beschönigende Visualisierung, • im hinteren Bereich Satteldächer. Alles abgezeichnet durch die Bürgermeisterin und frühere Bauamtsleiterin. Dem Protokoll der beschlussfassenden Gemeindevertretung vom 13.07.2017 zufolge (Am 13. soll man nicht vor die Tür gehen, geschweige denn Beschlüsse fassen!) berichtete der damalige Bauausschussvorsitzende Cordts von 40 Wohneinheiten. Mit diesen Zahlen wurde das Projekt in den 'Kieler Nachrichten' und in 'Kiel Lokal' von Cordts und Güth beworben.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Der Einwender äußert seine Meinung zur Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27. Es wird darauf hingewiesen, dass die Gemeinde im Rahmen ihrer Planungshoheit einen Bebauungsplan ändern darf, wenn sie ein städtebauliches Ziel verfolgt, das sich mit dem bestehenden Bebauungsplan nicht umsetzen lässt. Im vorliegenden Fall soll die Errichtung von Mehrfamilienhäusern ermöglicht werden, damit Wohnungen geschaffen werden können. Es wird ferner darauf hingewiesen, dass die Gemeinde gemäß Artikel 28 des Grundgesetzes das Recht hat, ihre örtlichen Angelegenheiten im Rahmen der Gesetze in eigener Verantwortung zu regeln. Der Vorwurf, es handele sich um "ein zutiefst undemokratisches Vorgehen der Gemeindeverwaltung und des größten Teils der Gemeindevertretung" entbehrt jeglicher Grundlage und wird vom Einwender nicht stichhaltig und nachweisbar begründet. Es ist das Wesen einer repräsentativen Demokratie, dass in freien Wahlen gewählte Gemeindevertreter nach dem Mehrheitsprinzip Beschlüsse fassen. Dies ist die Staatsform der Bundesrepublik Deutschland.
	Anfang 2018 ging dann der Ärger los. Keine 40 Wohneinheiten mehr, aus den geplanten 96 Stellplätzen ließ sich auf 64 Wohneinheiten mit insgesamt 7.220 m^2 Wohnfläche schließen; nur noch Mietshäuser mit einer Länge bis zu 50 m; das Konzept der Beschlussvorlage - im hinteren Bereich Einfamilien- und Doppelhäuser - taucht nicht mehr auf. In einer denkwürdigen Bauausschusssitzung wurde vergeblich - aber nicht umsonst - versucht, zu ermitteln, wie es zu dieser hefeteigartigen Aufblähung kam. Vergeblich auch	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Es fehlt der Bezug zu den Inhalten der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27.

Stellungnahmen - Anregungen, Bedenken und Hinweise		Vorschlag für die gemeindliche Stellungnahme und für die Abwägung
	deswegen, weil die Protokolle keine Wortprotokolle, sondern nur Ergebnisprotokolle sind. Vermutlich sind die Mitschriften der KN-Reporter aussagekräftiger. Mit zwei runden Tischen - etwa 25 Hefeteigbefürworter und Planer gegen drei Anwohner und Frau Conrad (Sollte man da nicht eher von ausgesprochen unrunden Tischen sprechen?) - wurde versucht, den Widerstand gegen das Projekt einzudämmen. Das wurde auch noch großartig als breiter Bürgerdialog verkauft. Merke: Ein Dialog ist nur dann gut, wenn ich in der übergroßen Mehrheit bin. Der Versuch, den Widerstand einzudämmen, scheiterte. Abzulesen an den innerhalb von zwei Wochen gesammelten 380 Unterschriften und den umfangreichen Einwänden von (aber nicht nur) Anwohnern. Erneuter Versuch eines Bürgerdialogs; illegal mitgeschnittene Bürgerversammlung; nicht angekommene E-Mails von B2K; CDs der Mitschnitte nicht lesbar; zwei weitere 'runde Tische', im Bauausschuss beschlossene Teilnehmerzahl; nach Ergebnisprotokoll: drei Vertreter der Anwohner, drei Vertreter der Verwaltung, drei Vertreter der Investoren - also Familie Glindemann - und ein Vertreter jeder Fraktion. Alles immer noch - aber nicht ganz so - unrund wie noch Anfang 2018; der Bürgerdialog scheint auf einem Weg der Besserung zu sein. Als Teilnehmer der erneuten 'runden Tische' (um den Jahreswechsel 2018/2019 herum) kann man sich dann aber nur erstaunt die Augen reiben: Als Vertreter der Verwaltung erscheinen sechs Personen und als Moderator drängt sich ein SPD-Mitglied und ausgewiesener Befürworter auf. Seiner Nähe zur Rhetorikszene - Lüeße & Partner - ist es vermutlich zu verdanken, dass die Veranstaltung in Teilen eher einer Gruppentherapiesitzung ähnelt als der Sachauseinandersetzung über einen Bebauungsplan. Und was soll man von Gemeindevertretern halten, die ihre eigenen Beschlüsse nicht ernst nehmen?	

Stellungnahmen - Anregungen, Bedenken und Hinweise		Vorschlag für die gemeindliche Stellungnahme und für die Abwägung
	Das Ergebnis dieser 'runden Tische' verdichtet sich in einer Powerpoint-Präsentation mit der halbgaren Absichtserklärung auf maximal 5.500 m² Wohnfläche. Das war es dann mit dem Bürgerdialog.	
	Jetzt, ein Dreivierteljahr später, neue Auslegung neuer Pläne trotz eines Protokolls des Bauausschusses vom 03.07.2018, in dem es auf Seite 4, vierter Absatz, heißt: „Eine detaillierte Abwägung wird voraussichtlich zum nächsten Termin des Bau- und Planungsausschusses vorliegen. Über diese ist vor Beschluss einer erneuten Auslegung zu beraten und zu entscheiden.“	Es wird darauf hingewiesen, dass der zitierte Beschluss gefasst wurde, bevor sich die Gemeinde entschied, sich mit den Anwohnern zu treffen, um mit ihnen deren Anregungen zu besprechen. Die Besprechungen mit den Anwohnern führten zu einer Überarbeitung des Entwurfes des Bebauungsplanes. Hierbei wurden die Belange, die von den Anwohnern im Rahmen der ersten Auslegung vorgebracht worden waren, teilweise berücksichtigt.
	Trotzdem wird eine erneute Auslegung beschlossen. Vermutlich eine Steilvorlage für eine Normenkontrollklage: Es könnten verfahrensrechtlich sowohl die Auslegung in 2018 als auch die in 2019 als Satzung beschlossen werden.	Es wird darauf hingewiesen, dass mit dem Entwurfs- und Auslegungsbeschluss, der am 30.09.2019 von der Gemeinde gefasst wurde, der vorangegangene Entwurf nicht mehr Gegenstand des Verfahrens ist und somit nicht als Satzung beschlossen werden kann. Bei der Abwägung, die von der Gemeinde nach der zweiten öffentlichen Auslegung durchgeführt werden muss, sind alle Belange, die entweder in der ersten öffentlichen Auslegung oder in der zweiten öffentlichen Auslegung vorgebracht wurden, zu prüfen und zu bewerten.
	Und nochmal: Was soll man wiederum von Gemeindevertretern halten, die ihre eigenen Beratungen nicht ernst nehmen?	Es wird darauf hingewiesen, dass sich die Beschlusslage dadurch änderte, dass sich die Gemeinde entschied, sich mit den Anwohnern zu Gespräche zu treffen, um sich die Bedenken der Anwohner anzuhören. Die Gespräche führten zu dem Ergebnis, dass die Planung überarbeitet wurde, indem die Gemeinde den Wünschen und Forderungen der Anwohner entgegenkam.
	Die nach Baugesetzbuch verlangten Abwägungen wurden nicht vorgenommen. Das bemängelt auch der Fachdienst 'Regionalentwicklung' beim Kreis mit Schreiben vom 03.05.2018.	Der Kreis weist in seiner Stellungnahme vom 03.05.2018 darauf hin, dass eine Prüfung von Varianten innerhalb des Plangebietes fehlt. Demnach werde in der Planung nicht erläutert, aus welchen Gründen die vorliegende Bebauungsvariante gewählt wurde. Es wird vom Kreis

Stellungnahmen - Anregungen, Bedenken und Hinweise		Vorschlag für die gemeindliche Stellungnahme und für die Abwägung
		eine Begründung für die gewählte Variante gefordert. Das Bebauungskonzept wurde zwischenzeitlich überarbeitet. In der Stellungnahme des Kreises, die am 21.11.2019 im Rahmen der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange abgegeben wurde, stimmt der Fachdienst 'Regionalentwicklung' der vorliegenden Planung zu.
	Er fordert „…die realisierbaren Kubaturen und Volumen zu veranschaulichen. ….“ und regt an „…durch plangebietsübergreifende Ansichten und Schnitte die geplante Höhenentwicklung der Gebäude im Verhältnis zur Nachbarschaft darzustellen.“ Das gesamte Schreiben findet sich unter: http://www.molfsee.de/politikverwaltung/das-amt-bauleitplanung	In der Stellungnahme des Kreises vom 03.05.2018 wird die folgende Aussage getroffen: "Um die mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes realisierbaren Kubaturen und Volumen zu veranschaulichen, wird weiterhin angeregt, das nach entsprechender Prüfung favorisierte städtebauliche bzw. hochbauliche Konzept den Planunterlagen beizufügen. Im vorliegenden Fall wird zudem angeregt, durch plangebietsübergreifende Ansichten und Schnitte die geplante Höhenentwicklung der Gebäude im Verhältnis zur Nachbarschaft darzustellen." (Stellungnahme des Kreises Rendsburg-Eckernförde vom 03.05.2018) Aus der Aussage ergibt sich, dass der Kreis der Gemeinde Anregungen gegeben hat. Es handelt sich demnach nicht um Forderungen.
	Insgesamt ein fragwürdiges Verfahren. Wichtige Unterlagen wurden teilweise erst auf den Sitzungen verteilt; teilweise auch unvollständig.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.
	Highlight im negativen Sinne war die Bauausschusssitzung am 30.09.2019, die den insgesamt 3. Auslegungsbeschluss fasste. Aber lassen wir einen Augenzeugen *(Hinweis: Es handelt sich um einen Leserbrief des Einwenders P4*) zu Wort kommen: „30.09.2019, 22:25:41 Uhr: **Aufzeichnungen aus einem Tollhaus** Oder was wollen sich die Bauausschussmitglieder eigentlich noch alles bieten lassen?	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Es handelt sich um die persönliche Sicht des Einwenders. Es werden keine abwägungsrelevanten Belange vorgebracht.

Stellungnahmen - Anregungen, Bedenken und Hinweise		Vorschlag für die gemeindliche Stellungnahme und für die Abwägung
	Aber die machen mehrheitlich eine sehr zufriedene gute Miene zum bösen Spiel. Man hatte sich auf einen ruhigen Abend eingestellt. Eigentlich sollte nur die Auslegung der Unterlagen - lediglich in einer Kleinigkeit geändert - erneut beschlossen werden. Dann stellt sich heraus: Es wurden in den auszulegenden Unterlagen erheblich mehr Änderungen vorgenommen. Herr Wilke vom Planungsbüro B2K - dem sonst zuverlässig anwesenden Herrn Kühle ist wohl langsam die Freude an diesem Projekt abhandengekommen, jetzt muss die Reserve ran - konnte dazu nichts sagen: Dies beträfe vor allem das schalltechnische Gutachten. Da kenne er sich nicht aus. Eine ehrliche Antwort! Warum ist der Gutachter, der sich auskennt, nicht da? Warum sind die geänderten Stellen in den Unterlagen nicht gekennzeichnet? Teilweise fehlen komplette Seiten in den den Bauausschussmitgliedern und dem Reporter der 'Kieler Nachrichten' zur Verfügung gestellten Unterlagen! Nur Bürgervorsteher Cordts - nicht Mitglied im Bauausschuss, aber wohl zufällig anwesend - scheint im Besitz einer annährend vollständigen Kopie zu sein. Es wird eine fünfminütige Sitzungspause vereinbart, in der Bauamtsleiter Evers die fehlenden Unterlagen herbeischaffen soll. Aber das Elend nimmt seinen Fortgang: Der Kopierer streikt. Sie hatten kein Glück und dann kam noch das Pech hinzu. Ende vom Lied: Nur die Ausschussvorsitzende wird mit einer Kopie versorgt, ist also im Besitz einer vollständigen Kopie der auszulegenden Unterlagen. Es wird aber versprochen, allen anderen Mitgliedern die Unterlagen als PDF-Datei ohne weitere Änderungen, Auslassungen und Ergänzungen nachzusenden. Großes Indianerehrenwort! Und außer von den Mitgliedern der FDP kein kritisches Wort, keine Beschwerde, kein Unbehagen.	

Stellungnahmen - Anregungen, Bedenken und Hinweise		Vorschlag für die gemeindliche Stellungnahme und für die Abwägung
	Also erneute Auslegung der 2. Änderung des B-Planes Nr. 27 mit den Stimmen von Dau & Brant (beide CDU), Zacharias (Grüne), Lüeße (SPD) und Frahm (UWM) kritiklos dafür, Frau Conrad (FDP) dagegen. In der Diskussion über den städtebaulichen Vertrag stellt sich dann unter anderem heraus: Falls durch die neu erstellten Wohnungen in Molfsee auch mehr Kindergartenplätze gebraucht werden: Die Kosten trägt nicht der Investor, sondern die Gemeinde.	
	Es werden 64 statt 40 Wohneinheiten erstellt. Den notwendigen Ausbau des Abwassernetzes - richtig geraten - bezahlt die Gemeinde, nicht Familie Glindemann.	Es wird darauf hingewiesen, dass ein Ausbau des Abwassernetzes nicht erforderlich ist. Das Abwassernetz verfügt über eine ausreichende Kapazität, so dass das geplante Baugebiet angeschlossen werden kann.
	Im Zuge der Tiefgaragen-Ein- und Ausfahrt wird nach den vorgelegten Plänen ein Umbau der Kreuzung 'Eiderwiesenweg/ Butterberg/L318' erforderlich: Wer trägt die Kosten? Siehe oben. Und wieder mit den Stimmen von Brant & Dau (beide CDU), Zacharias (Grüne), Lüeße (SPD) und Frahm (UWM) kritiklos dafür, Frau Conrad (FDP) dagegen, abgenickt und durchgewunken. Dabei hieß es doch in der von der Bürgermeisterin verfassten Beschlussvorlage vom 26.06.2017, mit der das Projekt angestoßen wurde: „Finanzierung/Finanzielle Auswirkungen auf die Gemeinde: Keine.“ Wenn es nicht so traurig wäre…… Molfsee hätte Besseres verdient. Bürger und erstaunter, dann aber zunehmend entsetzter Beobachter“	
	Herr Kühle musste immer wieder behaupten, die Vorgaben der Gemeinde umzusetzen. Ich schürfe schon seit dem ersten Quartal/2018 bei der Gemeinde und im Stadtplanungsbüro nach diesen Vorgaben. Fündig bin ich bis auf den heutigen Tag nicht geworden. Die Stadtplaner sollen von der Gemeinde beauftragt worden sein, werden aber wohl von der Fa. Glindemann bezahlt.	Es wird darauf hingewiesen, dass die Gemeinde im Rahmen ihrer Planungshoheit den Bebauungsplan eigenverantwortlich aufstellt. Das Planungsbüro hat die Aufgabe, die Wünsche und Vorgaben der Gemeinde umzusetzen. Das Planungsbüro arbeitet weisungsgebunden. Die Gemeinde hat mit der Fa. Glindemann eine Vereinbarung getroffen, wonach sich die Fa. Glindemann dazu verpflichtet, die Planungskosten zu tragen. Die

Stellungnahmen - Anregungen, Bedenken und Hinweise		Vorschlag für die gemeindliche Stellungnahme und für die Abwägung
	Eine Konstellation, die nicht unbedingt dafür sorgt, dass auch tatsächlich für die Gemeinde gearbeitet wird.	Fa. Glindemann hat eine sog. Kostenübernahmeerklärung unterzeichnet. Es ist eine übliche Praxis, dass die Gemeinde nicht selbst die Planungskosten trägt, sondern sie an den Vorhabenträger weitergibt, da dieser Nutznießer der Planung ist, indem er für sein Grundstück Baurechte erhält.
	Deswegen muss Herr Kühle auch immer wieder betonen, für die Gemeinde zu arbeiten. Die Ergebnisse sprechen eine andere Sprache.	Es wird darauf hingewiesen, dass die Gemeinde einen Entwurf beschließt. Die Aufgabe des Planungsbüros besteht darin, die Vorgaben und Wünsche der Gemeinde in der Planung umzusetzen.
	Und die Versuche von Herrn Kühle, Kritiker mit Klageandrohungen mundtot zu machen, sprechen auch für sich.	Kritik ist berechtigt, solange sie nicht beleidigend oder rufschädigend ist. Für sachliche Kritik ist die Gemeinde offen.
	Wenn die Stadtplaner, wie schon bei der ersten Auslegung 2018, die Einwände überprüfen, sind sie in der misslichen Lage, Einwände gegen ihre eigenen Pläne zu beurteilen. Das gelingt - wie jedermann weiß - nur sehr schwer objektiv. Anders lässt sich auch der Kommentar zum Einwand des Kreises RD „Bebauung …. erscheint rücksichtlos“ - nachfolgender Kommentar - „wird zur Kenntnis genommen, aber nicht geteilt“ nicht erklären.	Wie bereits oben erläutert wurde, handelt das Planungsbüro im Auftrag der Gemeinde. Die Gemeinde beschließt über die Inhalte des Bebauungsplanes und nimmt die Abwägung vor. Das Planungsbüro berät die Gemeinde. Es trifft keine Entscheidungen.
	B2K sollte deshalb nicht mit der Prüfung der Einwände der erneuten Auslegung betraut werden.	Die Aussage wird zur Kenntnis genommen.
	Dies könnte Guntram Blank, Stadtplaner und Verfasser des Ortsentwicklungskonzeptes Molfsee von 2017, übernehmen. Er kennt Molfsee und hat mit der Erstellung des Ortsentwicklungskonzeptes bewiesen, dass er in der Lage ist, über den Tellerrand eines einzelnen Grundstückes und Auftraggebers hinauszublicken.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.
	Mein Stellungnahme vom 08.05.2018:	
	Wenn ich im Sommer abends aus meinem Schlafzimmerfenster schaute, könnte ich in Zukunft den Sonnenuntergang nicht mehr sehen, sondern würde auf eine 10,50 m hohe Wand starren.	Die Planung wurde zwischenzeitlich dahingehend geändert, dass eine zulässige Traufhöhe von max. 6,50 m festgesetzt wurde. Das über der Traufhöhe zulässige Staffelgeschoss muss um mind. 1,00 m eingerückt werden. Die Abstandsflächen, die sich laut Landesbauordnung ergeben und die als Mindestabstand einzuhalten sind, werden deutlich überschritten. Es wird

Stellungnahmen - Anregungen, Bedenken und Hinweise		Vorschlag für die gemeindliche Stellungnahme und für die Abwägung
		darauf hingewiesen, dass es keinen Rechtsanspruch darauf gibt, dass auf einem Nachbargrundstück keine Neubauten errichtet werden dürfen.
	Dadurch und durch die Auswirkungen des ruhenden und fließenden Verkehrs erlitte mein Grundstücksanteil eine erhebliche Wertminderung.	Es wird darauf hingewiesen, dass sich für das Grundstück des Einwenders keine zusätzliche Lärmbelastung ergeben wird. Zum einen werden die Fahrzeuge auf dem Baugrundstück in einer Tiefgarage geparkt. Zum anderen wird es in dem Bereich des 'Eiderwiesenweges', der für das Grundstück des Einwenders maßgebend ist, nicht zu einem erheblich höheren Verkehrsaufkommen kommen. Es ist somit nicht erkennbar, wie das geplante Baugebiet zu einer Wertminderung führen könnte. Für den Fall, dass der Einwender geltend macht, dass allein der Umstand, dass in seiner Nachbarschaft Mehrfamilienhäuser entstehen, zu einer Wertminderung führen kann, wird darauf hingewiesen, dass sich die Rechte, die der Einwender als Grundstückseigentümer hat, auf sein Grundstück beziehen. Er hat keinen Rechtsanspruch darauf, dass ein Wert, der sich durch die Lage seines Grundstücks in Nachbarschaft zu einer unbebauten Lagerfläche ergibt, dauerhaft bestehen bleibt.
	Falls diese Änderung trotzdem beschlossen wird, beantrage ich für das von mir bewohnte Grundstück 'Eiderwiesenweg X' die Aufnahme in den räumlichen Geltungsbereich der 2. Änderung, damit ich wenigstens vom erweiterten Baurecht - GRZ, zulässige Vollgeschosse, zulässige Bauhöhe und Dachneigung - profitieren könnte.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es wird darauf hingewiesen, dass mit der vorliegenden Planung das Ziel verfolgt wird, für das Plangebiet eine Umnutzung zu ermöglichen, um dort Mehrfamilienhäuser errichten zu können. Eine gleichartige Umnutzung des Grundstücks 'Eiderwiesenweg X' wird aus städtebaulicher Sicht nicht als zweckmäßig angesehen. Es handelt sich um ein Einfamilienhaus-Grundstück. Diese Nutzung sollte aus der Sicht der Gemeinde beibehalten werden.
	Es wird in der Begründung lediglich die Zulässigkeit nachgewiesen, dass die 2. Änderung dem Baurecht und anderen Regularien genügt. Es wird nicht oder nicht ausreichend begründet, warum eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 erforderlich ist.	Die Gemeinde verfolgt mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 das städtebauliche Ziel, die Errichtung von Mehrfamilienhäusern zu ermöglichen, damit Wohnungen geschaffen werden können. Diese städtebauliche Zielsetzung ist im derzeit geltenden Bebauungsplan Nr. 27 nicht umsetzbar, weil in diesem für den Geltungsbereich der 2. Ände-

Stellungnahmen - Anregungen, Bedenken und Hinweise		Vorschlag für die gemeindliche Stellungnahme und für die Abwägung
		rung in einem größeren Teilbereich nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind.
	Die 1. Änderung der 2. Änderung ist lediglich marginal.	Die Aussage wird zur Kenntnis genommen.
	Deswegen gelten meine Einwände von 2018 nach wie vor.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es handelt sich um eine Wiedergabe der Stellungnahme des Einwenders vom 08.05.2018.
	Auf die neuen Änderungen wird weiter unten eingegangen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
	Die nachfolgenden Gliederungspunkte beziehen sich auf die Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 von 2018.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
	Kap. 1.1, erster Absatz und Kap. 2, zweiter Absatz	
	Die Fläche, die Gegenstand des Verfahrens ist, ist völlig willkürlich gewählt, vermutlich nur aufgrund der Eigentumsverhältnisse. Die Flurstücke 81, 299, 141, 143, also das gesamte Gebiet bis zum 'Eiderwiesenweg' einschließlich des ausgelassenen unteren Zipfels sollte in die 2. Änderung aufgenommen werden.	Mit der Planung wird das Ziel verfolgt, Wohnraum in Form von Mehrfamilienhäusern zu schaffen. Es wurde die Fläche als Geltungsbereich gewählt, auf der die Mehrfamilienhäuser entstehen sollen.
	Kap. 1.2, letzter Absatz	
	Das beschleunigte Verfahren ist vor allem gewählt worden, um eine frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit zu vermeiden.	Es wird darauf hingewiesen, dass das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB für Innenbereichsflächen gilt, auf der eine bauliche Umnutzung erfolgen soll. Die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind im vorliegenden Fall erfüllt. Ferner wird darauf hingewiesen, dass eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt wurde. Die Unterlagen lagen in der Zeit vom 04.08.2017 bis zum 03.09.2017 in der Amtsverwaltung aus. Die Bekanntmachung zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte per Aushang in der Zeit vom 28.07.2017 bis zum 03.08.2017.

Stellungnahmen - Anregungen, Bedenken und Hinweise		Vorschlag für die gemeindliche Stellungnahme und für die Abwägung
	Kap. 3, zweiter Absatz, und Kap. 3.1.1, letzter Absatz, und Kap.3.2	
	Anlass der Aufstellung ist nicht im wesentlichen, eine Mischbebauung in Wohnflächen umzuwandeln, sondern eine erhebliche Ausdehnung des Baurechtes von ursprünglich etwa 45 Wohneinheiten zu 70 Wohneinheiten.	Es ist zutreffend, dass mit der Planung das städtebauliche Ziel verfolgt wird, die Errichtung von Mehrfamilienhäusern zu ermöglichen, damit Wohnungen geschaffen werden können.
	Würde die 2. Änderung beschlossen, hieße dies ein Baurecht von etwa 8.000 m² Wohnfläche auf einem etwa 9.000 m² großen Grundstück.	Es wird darauf hingewiesen, dass die Bebauung durch die zulässigen maximalen Grundflächen bestimmt wird. Für die sieben Bauflächen ist eine maximale Grundfläche von insgesamt 2.800 m² zulässig. Die Größe der Wohnfläche wird zum einen durch die zulässige Grundfläche und zum anderen durch die zulässige Anzahl an Geschossen bestimmt.
	Kap. 3, dritter Absatz	
	Wo sind die Pläne des Vorhabenträgers Glindeman dokumentiert?	Die Pläne des Vorhabenträgers wurden in den Sitzungen des Bau- und Planungsausschusses vorgestellt.
	Nur wenn man das wüsste, könnte man sich damit auseinandersetzen.	Es wird darauf hingewiesen, dass für die vorliegende Planung nicht die Pläne des Vorhabenträgers maßgebend sind, sondern die Festsetzungen des Bebauungsplanes.
	Kap. 3, fünfter Absatz	
	Schleswig-Holstein hat 2,9 Mio. Einwohner, Molfsee 4.900 Einwohner; von den angeführten erforderlichen 16.000 Einheiten - mal als richtig unterstellt - fielen auf Molfsee anteilig 27 Wohneinheiten. In Rammsee wird ein Pennymarkt gebaut. Im Bebauungsgebiet 'Seeblick' wird auch noch gebaut. Das Baugebiet 'Am Anger' ist auch noch nicht allzu lange her. Molfsee hat seine "Pflichten" sozusagen übererfüllt, und durch die 2. Änderung wird auch bezahlbarer Wohnraum vernichtet, geschätzt 20 Wohneinheiten.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. In Kiel und Umgebung besteht eine große Nachfrage nach Wohnraum. Die Gemeinde sieht es als vorteilhaft für die gemeindliche Entwicklung an, wenn zusätzliche Wohneinheiten in Form von Wohnungen geschaffen werden. Die Gemeinde darf im Rahmen ihrer Planungshoheit einen Bebauungsplan ändern, wenn sie damit ein städtebauliches Ziel verfolgt.

Stellungnahmen - Anregungen, Bedenken und Hinweise		Vorschlag für die gemeindliche Stellungnahme und für die Abwägung
	Kap. 3, sechster Absatz Seit 2003 hat die Gemeinde der Nicht-Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 27 - Schaffung von 45 Wohneinheiten zugeschaut. Sie hat zugeschaut, wie ein Teil des Geländes den Fahrzeugen der Peter-Glindemann-Gruppe jahrelang - zur Freude der Anwohner, insbesondere über das allmorgendliche Warmlaufenlassen der Motoren - als Parkplatz diente. Sie hätte durch Ausübung des Vorkaufsrechtes zum 01.01.2018 die Möglichkeit gehabt, das Gebiet im Sinne des gültigen Bebauungsplanes zu entwickeln. Diese Chance ist wohl vertan. Sie kann wieder nur auf den Vorhabenträger (Glindemann) hoffen.	Es wird darauf hingewiesen, dass sich das Grundstück in Privatbesitz befindet und dass die ausgeübte gewerbliche Nutzung durch die Fa. Glindemann zulässig ist.
	Kap. 3.1.1, dritter Absatz Mal was Witziges zwischendurch: Mir ist völlig neu, dass Molfsee an einer Bahnstrecke liegen soll.	Die Bahnstrecke verläuft östlich des Gemeindegebietes.
	Kap. 3.3, zweiter Absatz Die Gemeinde hofft auf den Vorhabenträger. Seit 2003 hat die Gemeinde der Nicht-Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 27 - Schaffung von 45 Wohneinheiten - zugeschaut. Sie hätte durch Ausübung des Vorkaufsrechtes zum 01.01.2018 die Möglichkeit gehabt, das Gebiet zu entwikkeln. Diese Chance ist wohl vertan. Sie kann wieder nur auf den Vorhabenträger (Glindemann) hoffen.	Da die Gemeinde nicht Eigentümerin des Grundstücks ist, kann sie dort keine Planung umsetzen.
	Kap. 4 bis Kap. 4.2.5 Es wären Gebäude mit 50 m Länge x 18 m Breite x 10,50 m bis 12,50 m Höhe möglich. So etwas kann sich nicht " geordnet in die vorhandene bzw. angrenzende Siedlungsstruktur anfügen". Wer das Gegenteil behauptet, kann nur mit dem Klammerbeutel gepudert worden sein.	Die Planung wurde zwischenzeitlich dahingehend geändert, dass nur noch Gebäudelängen bis max. 22 m zulässig sind.
	Kap. 4.2.4 Die maximale Baulänge sollte auf 25 m begrenzt werden. Im Bericht der Kieler Nachrichten über den Ortstermin am 03.05.2018 hatte der Planer versichert, dass maximale Grundflächen von 22 m x 25 m geplant seien. Ihn sollte man beim Wort nehmen.	Wie bereits oben dargelegt wurde, wurde die maximal zulässige Gebäudelänge reduziert.

Stellungnahmen - Anregungen, Bedenken und Hinweise		Vorschlag für die gemeindliche Stellungnahme und für die Abwägung
	Kap. 4.3.1 Der gültige Bebauungsplan sieht Dachneigungen zwischen 30° und 45° vor. Nach der Änderung wären auch 0°, also Flachdächer, möglich. Das passt nicht zur vorhandenen Bebauung.	Es sollen im Plangebiet mehrgeschossige Mehrfamilienhäuser entstehen können. Daraus ergibt sich zwangsläufig, dass diese Häuser nicht zu den Einfamilienhäusern passen, die im Umfeld des Plangebietes stehen. Es sollen Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mind. 8° zulässig sein, um ein Staffelgeschoss zu ermöglichen. Hierdurch kann attraktiver Wohnraum im Dachgeschoss geschaffen werden. Durch die Zulässigkeit von flach geneigten Dächern können bei einer zulässigen maximalen Gebäudehöhe von 10,50 m Gebäude mit drei Geschossen entstehen.
	Kap. 4.4 In der 'Buschkoppel' gibt es teilweise vier Autos je Wohneinheit. Daher sind 1,5 Autos je Wohneinheit als Auslegungsgröße deutlich zu wenig.	Die Gemeinde hält den Ansatz von 1,5 Autos pro Wohnung für realistisch. Die Gemeinde geht davon aus, dass ein hoher Anteil der Anwohner nur über ein Pkw verfügen wird (Alleinstehende, Alleinerziehende mit Kindern, Senioren-Paare).
	Kap. 4.5 Der gültige Bebauungsplan sieht eine Erschliessung über die ehemalige B 4 vor. Die geplante Erschließung über den 'Eiderwiesenweg' wird nicht begründet und erscheint völlig unsinnig, da nicht auszuschließen ist, dass der fließende und ruhende Verkehr das gesamte Wohngebiet in schlechter Weise tangiert.	Es wird darauf hingewiesen, dass der 'Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr', der für die Landesstraße L 318 zuständig ist, eine Erschließung des Plangebietes über eine Zufahrt von der Landesstraße als "sehr kritisch" einstuft. 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,

Stellungnahmen - Anregungen, Bedenken und Hinweise		Vorschlag für die gemeindliche Stellungnahme und für die Abwägung
		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.
	Kap. 9	
	Das Gelände wurde seit mindestens 1963 als Betriebsgelände von Wilhelm Glindemann samt Reparaturwerkstatt für die Baufahrzeuge genutzt. Die damaligen umweltschutzrechtlichen Vorgaben, wenn sie denn überhaupt eingehalten wurden, entsprechen heute sicherlich nicht mehr dem Stand der Technik. Daher ist das Vorkommen von Altlasten sehr wahrscheinlich.	Es wird darauf hingewiesen, dass im September/2017 durch ein Fachbüro eine Altlasten-Untersuchung durchgeführt wurde. Es wurden im Boden keine Gefährdungen festgestellt.
	Kap. 10	
	"Erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten" ist nicht quantifiziert. Eine Entscheidung darüber sollte von einer neutralen Stelle, die unabhängig vom Investor ist, getroffen werden.	Wenn bei Erdarbeiten ein archäologisches Kulturdenkmal entdeckt werden sollte, ist der Grundstückseigentümer gemäß § 15 Denkmalschutzgesetz dazu verpflichtet, den Fund dem Archäologischen Landesamt zu melden.
	Kap. 13	
	Es sind erhebliche negative Auswirkungen auf das nachbarschaftliche Umfeld und die umgebenden Ortsstrukturen zu erwarten.	Es ist zutreffend, dass die geplante Bebauung Auswirkungen auf die Ortsstruktur haben wird. Eine Veränderung in der baulichen Struktur kann subjektiv als Verschlechterung wahrgenommen werden. Dies hängt von dem jeweiligen Empfinden der urteilenden Person ab. Die Gemeinde kann nicht erkennen, dass sich durch die geplante Bebauung für die Anwohner oder für die umgebenden Ortsstrukturen eine unzumutbare Beeinträchtigung ergeben könnte.
	Nicht nur die Anwohner haben das erkannt und verstanden; deswegen der erhebliche Widerstand.	Die Aussage wird zur Kenntnis genommen.
	Verschattung, quaderförmige, überdimensionierte Bauwerksblöcke, erhebliche Zunahme des ruhenden und fließenden Verkehrs, das sind nur einige Stichworte.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Stellungnahmen - Anregungen, Bedenken und Hinweise		Vorschlag für die gemeindliche Stellungnahme und für die Abwägung
	Der gültige Bebauungsplan war aus "einem Guss". Warum sollte er geändert werden?	Es wird darauf hingewiesen, dass die Gemeinde mit der vorliegenden Planung eine andere städtebauliche Zielsetzung verfolgt. Mit der vorliegenden Planung sollen Mehrfamilienhäuser ermöglicht werden, um Wohnraum zu schaffen.
	<u>Verkehrliche Stellungnahme</u>	
	Diese geht von 70 Wohneinheiten aus. Möglich wären 8.000 m² Wohnfläche, also 115 m² je Wohnung.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.
	Es werden lediglich die Verkehrsströme für Kfz/SV erfasst. Radfahrer und Fußgänger nicht. Und 'Stuthagen' und 'Kolberg' werden auch nicht untersucht.	Der Gegenstand der verkehrlichen Untersuchung war die Frage, ob der 'Eiderwiesenweg' und die 'Hamburger Chaussee' den Verkehr, der durch das geplante Baugebiet verursacht werden wird (Ziel- und Quellverkehr) zusätzlich aufnehmen können.
	Hier sollte man aus den Erfahrungen der Anwohner des Baugebietes 'Seehof' lernen. Stichpunkte: gestrichener Wendehammer, nur versprochene Poller; am Schluss: freie Abfahrt durch die 'Möwenstraße'; Straßenausbaugebühren nur von den direkten Anwohnern bezahlt.	Es wird darauf hingewiesen, dass die Rahmenbedingungen des Baugebietes 'Seehof' nicht mit denen der hier vorliegenden Planung vergleichbar sind.
	<u>Lärmtechnische Untersuchungen</u>	
	Diese werden nur für den räumlichen Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 untersucht. Auswirkungen auf die umgrenzende Bebauung werden nicht untersucht. Das scheint mir unzulässig zu sein.	Die lärmtechnische Untersuchung bezieht sich auf den Verkehrslärm, der von dem Fahrzeugverkehr auf der 'Hamburger Chaussee' ausgeht und auf das Plangebiet einwirkt. Der Anlass der Untersuchung bestand darin, herauszufinden, ob im Plangebiet gesunde Wohnverhältnisse in Bezug auf die bestehende Lärmbelastung vorliegen.
	Die Unterlagen enthalten keinen notwendigen Verschattungsnachweis.	Es wurde zwischenzeitlich eine Schattenstudie erstellt. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass sich auf den benachbarten Grundstücken keine unzumutbare bzw. rechtlich unzulässige Verschlechterung in Bezug auf eine mögliche Verschattung ergeben wird.
	Der Auslegungsplan wurde zuletzt am 29.03.2018 bearbeitet. Mit Gemeinderatsbeschluss vom 22.03.2018 wurde die Auslegung aller Unterlagen beschlossen. Daraus folgt, dass	Der Auslegungsplan wurde nach der Sitzung der Gemeindevertretung in seine Endfassung hinsichtlich des Layouts gebracht. Die Inhalte des

Stellungnahmen - Anregungen, Bedenken und Hinweise		Vorschlag für die gemeindliche Stellungnahme und für die Abwägung
	der Gemeinderat zum Beschlusszeitpunkt den Auslegungsplan nicht kennen konnte. Dies scheint mir ein schwerwiegender Verfahrensfehler zu sein.	Planes wurden am 22.03.2018 beschlossen. Die Inhalte des Auslegungsplanes entsprechen vollständig der Beschlusslage vom 22.03.2018.
	Zusammenfassend lässt sich feststellen:	
	Es gibt einen guten, gültigen und in sich schlüssigen Bebauungsplan Nr. 27, der die Schaffung von ausreichend Wohnraum in der Gemeinde Molfsee ermöglicht und dessen mögliche Bebauung sich harmonisch in das Umfeld einfügt.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.
	Es besteht absolut kein Grund, an diesem Bebauungsplan in dem beschriebenen Areal Änderungen vorzunehmen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es handelt sich um eine persönliche Meinungsäußerung.
	Bei der Erörterung dieser Einwände wäre ich gerne anwesend. Bitte teilen Sie mir die fraglichen Termine frühzeitig mit.	Es wird darauf hingewiesen, dass es üblich ist, dass die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Bau- und Planungsausschuss beraten wird. Die Termine der Sitzungen des Bau- und Planungsausschusses werden öffentlich bekanntgemacht. Es wird darauf hingewiesen, dass der Einwender schriftlich über das Abwägungsergebnis hinsichtlich seiner vorgebrachten Belange informiert wird, nachdem die Gemeinde die Abwägung vorgenommen hat.
	Zur erneuten Auslegung Herbst 2019	
	<u>Unstimmigkeiten</u>	
	Im Verfahrenserlass zur Bauleitplanung vom 05 02 2019 heißt es: „Ein Bauleitplan, der nur einzelne Grundstückseigentümer begünstigen will, ist rechtswidrig.“ Genau darum handelt es sich aber bei der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27.	Die Gemeinde verfolgt mit der vorliegenden Planung das städtebauliche Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau von Mehrfamilienhäusern schaffen. Es besteht in der Gemeinde eine Nachfrage nach Wohnraum in Form von Wohnungen. Die Gemeinde Molfsee ist gemäß Landesentwicklungsplan ein 'Schwerpunkt 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" (vgl. LEP, Kap.2.5.2, 2 Z/G, S. 45).

Stellungnahmen - Anregungen, Bedenken und Hinweise		Vorschlag für die gemeindliche Stellungnahme und für die Abwägung
		Im geltenden Bebauungsplan Nr. 27 ist der Bau von mehrgeschossigen Mehrfamilienhäusern nicht zulässig. Aus diesem Grund wird die 2. Änderung aufgestellt. Die Schaffung von Wohnraum ist ein öffentliches Interesse. Die Aussage des Einwenders, die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 werde aufgestellt, weil die Gemeinde das Ziel verfolge, den Grundstückseigentümer zu begünstigen, ist nicht zutreffend.
	In Kap. 1 der Begründung heißt es: „Das allgemeine Wohngebiet wurde nicht umgesetzt." Warum nicht?	Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 27 wurden für das Grundstück, das nun Gegenstand der 2. Änderung ist, zusätzliche Baurechte geschaffen. Es liegt in der Entscheidung des Grundstückseigentümers, ob er von den Baurechten, die für sein Grundstück bestehen, Gebrauch macht.
	Warum wird ein abweichendes städtebauliches Ziel verfolgt?	Es besteht in der Gemeinde eine Nachfrage nach Wohnraum in Form von Wohnungen. Das Plangebiet stellt einen geeigneten Standort für die Errichtung von Mehrfamilienhäusern dar. Da die Baurechte, die im wirksamen Bebauungsplan Nr. 27 bestehen, bisher nicht umgesetzt wurden, besteht die Möglichkeit, nun eine andere städtebauliche Zielsetzung für die bauliche Entwicklung des Grundstücks zu verfolgen.
	Kap. 2: Warum wurde die Planung nach der öffentlichen Auslegung überarbeitet?	Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden zehn Stellungnahmen von Anwohnern abgegeben. In diesen Stellungnahmen wurden von den Anwohnern Kritik und Bedenken vorgebracht. Die Gemeinde entschied sich, Gespräche mit den Anwohnern zu führen, um diesen die Gelegenheit zu geben, ihre Bedenken zu erläutern. Es sollte geprüft werden, ob es möglich ist, die Bedenken der Anwohner zu beseitigen. Die Gespräche führten dazu, dass die Planung in einigen Punkten überarbeitet wurde.

Stellungnahmen - Anregungen, Bedenken und Hinweise		Vorschlag für die gemeindliche Stellungnahme und für die Abwägung
	Die nachfolgenden Gliederungspunkte beziehen sich auf die Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 (Planungsstand: 10.09.2019).	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
	Kap. 2.2:	
	Warum wurde die Planung überhaupt überarbeitet?	Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 wird aufgestellt, um den Bau von Mehrfamilienhäusern zu ermöglichen. Es wird das städtebauliche Ziel verfolgt, Wohnraum in Form von Wohnungen zu schaffen.
	Kap. 4.1.3:	
	„Der 2001 in Kraft getretene Regionalplan" war zur Erarbeitung des B-Planes Nr. 27 im Jahre 2003 schon berücksichtigt.	Es wird darauf hingewiesen, dass die Gemeinde bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes stets die Vorgaben, die sich aus dem Regionalplan ergeben, berücksichtigten muss. Dies gilt somit auch für die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27.
	Kap. 4.2:	
	19000 Wohnungen bis 2030 in Kiel 26400 Wohnungen bis 2030 im Ordnungsraum Kiel 5400 Wohnungen bis 2030 im Ordnungsraum Kiel außerhalb Kiels	Die Angaben werden zur Kenntnis genommen.
	Der Ortsentwicklungsplan von 2018 führt unter Punkt 6.3 für Molfsee bis 2019 einen jährlichen Bedarf von 22, von 2020 bis 2024 von 9 und von 2025 bis 2030 von 4,5 Wohneinheiten auf.	Die Angaben werden zur Kenntnis genommen.
	Warum tauchen letztere Zahlen nicht in den Unterlagen auf?	In Kapitel 6.3 des Ortsentwicklungskonzeptes der Gemeinde Molfsee (2018) werden die Aussagen der Studie 'Wohnungsmarktprognose 2030 für Schleswig-Holstein' wiedergegeben. Die Wohnungsmarktprognose stellt keine verbindliche Planungsvorgabe dar. Das Kapitel 6.3 endet mit der nachfolgenden Einschätzung: "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,

Stellungnahmen - Anregungen, Bedenken und Hinweise		Vorschlag für die gemeindliche Stellungnahme und für die Abwägung
		dass die tatsächliche Nachfrage nach Wohnraum in Molfsee über dem für den Gesamtraum prognostizierten Bedarf liegt" (Ortsentwicklungskonzept, 2018, Seite 24).
	Molfsee wird nicht alle die Hausaufgaben machen können, die Kiel in den letzten Jahrzehnten versäumt hat.	Es wird darauf hingewiesen, dass die Gemeinde Molfsee im Rahmen ihrer Planungshoheit darüber entscheidet, wie sie die bestehende Nachfrage bewertet und in welchem Umfang sie einen Bau von zusätzlichem Wohnraum im Gemeindegebiet ermöglichen möchte. Die Gemeinde hält es für angemessen, wenn im Plangebiet ca. 60 - 65 Wohnungen entstehen können.
	In der Begründung zum B-Plan Nr. 27 steht zu diesem Problem: „Vielmehr soll … eine behutsame Arrondierung zur vorhandenen Bebauung erfolgen und nur eine zurückhaltende bauliche Entwicklung planungsrechtlich vorbereitet werden." Warum wird jetzt davon abgewichen?	Es wird darauf hingewiesen, dass in der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 ein anderes städtebauliches Ziel verfolgt wird als im ursprünglichen Bebauungsplan (aus dem Jahr 2003). Es soll mit der vorliegenden Planung der Bau von Mehrfamilienhäusern ermöglicht werden.
	Kap. 4.4: Warum wurde der B-Plan Nr. 27 nicht umgesetzt?	Es wird darauf hingewiesen, dass es aus heutiger Sicht unbedeutend ist, aus welchen Gründen der wirksame Bebauungsplan Nr. 27 nicht umgesetzt wurde.
	Zu dicht! Es könnten 2.800 m², somit 35 % überbaut werden. Im Umfeld beträgt der Anteil der überbauten Grundstücksfläche etwa 10 %. Das passt nicht zusammen.	Es wird darauf hingewiesen, dass mit der vorliegenden Planung das Ziel verfolgt wird, den Bau von Mehrfamilienhäusern zu ermöglichen. Um möglichst viel Wohnraum schaffen zu können, wird eine dichtere Bebauung ermöglicht, als sie für Einfamilienhaus-Grundstücke üblich ist. Die Gemeinde hält es für vertretbar, dass neben dem bestehenden Einfamilienhaus-Wohngebiet ein Wohngebiet ausgewiesen wird, in dem sieben bis acht Mehrfamilenhäuser errichtet werden können.

Stellungnahmen - Anregungen, Bedenken und Hinweise		Vorschlag für die gemeindliche Stellungnahme und für die Abwägung
	Zu groß! Es wären 6.300 m² Wohnfläche möglich. Erheblich mehr als die am "unrunden Tisch" in einer halbgaren Absichtserklärung vereinbarten maximal 5.500 m² Wohnfläche.	Es wird darauf hingewiesen, dass die Gemeinde im Rahmen ihrer Planungshoheit die Inhalte des Bebauungsplanes festlegt. Die politischen Gremien bzw. die Gemeindevertretung treffen die Entscheidungen bzw. fassen Beschlüsse. Die Ergebnisse, die bei den Absprachen mit den Bürgern erzielt wurden, sind für die politischen Entscheidungsträger nicht bindend. Hierbei muss beachtet werden, dass an den Gesprächen mit den Bürgern nicht alle Entscheidungsträger teilnahmen. Das bedeutet, dass die Entscheidungsträger, die an den Gesprächen teilnahmen, nicht die Legitimation hatten, verbindliche Zusagen für die gesamte Gemeindevertretung zu machen. Die Gemeinde hält die zulässige Wohnfläche für angemessen. Es wird davon ausgegangen, dass ca. 60 - 65 Wohnungen entstehen können.
	Ein Verhältnis Wohnfläche/Grundstücksfläche von 0,80. Im Umfeld beträgt dieses Verhältnis etwa 0,1 bis 0,15. Auch das passt nicht zusammen.	Es wird darauf hingewiesen, dass die Gemeinde im Plangebiet eine andere Wohnform bzw. andere Haustypen zulassen möchte als in dem angrenzenden Wohngebiet, in dem Einfamilienhäuser vorherrschen. Die Gemeinde hält es für vertretbar, dass neben dem bestehenden Einfamilienhaus-Wohngebiet ein Wohngebiet ausgewiesen wird, in dem sieben bis acht Mehrfamilenhäuser errichtet werden können.
	Zu hoch! Im hinteren Bereich wird der Bestand in 'Stuthagen' durchgehend um 6 m überragt, das Gebäude 'Eiderwiesenweg 1' sogar um mehr als 8 m.	Es wird darauf hingewiesen, dass im östlichen Bereich des Plangebietes Gebäudehöhen von max. 10,50 m zulässig sind. Die Gemeinde hält diese Gebäudehöhe in der Nachbarschaft zu Einfamilienhäusern für vertretbar. Die erforderlichen Abstände, die sich aus der Landesbauordnung ergeben, werden eingehalten.

Stellungnahmen - Anregungen, Bedenken und Hinweise		Vorschlag für die gemeindliche Stellungnahme und für die Abwägung
	Nur um sich das mal vorzustellen: Es wären vier von den roten Gebäuden gegenüber der Sparkasse im Dorf Molfsee, die im hinteren Bereich platziert werden könnten.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.
	Keiner wird behaupten können, dass sich das in das bauliche Umfeld einfügt.	Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei dem geplanten Baugebiet, in dem Mehrfamilienhäuser entstehen sollen, und dem östlich angrenzenden Wohngebiet, in dem Einfamilienhäuser vorherrschen, um zwei verschiedene Baugebietstypen handelt. Ein Nebeneinander von zwei verschiedenen Baugebietstypen ist zulässig. Es besteht nicht das planerische Erfordernis, dass sich ein Baugebiet, das aus Mehrfamilienhäusern besteht, in ein Wohngebiet, das aus Einfamilienhäusern besteht, einfügt.
	Unter 5.2.2 wird auf die Gebäudehöhen vom 'Catharinenberg' und von der Polizeistation verwiesen. Auf die Situation im hinteren Bereich wird mit keinem Wort eingegangen.	Es wird auf die Gebäudehöhen des Hotels 'Catharinenberg' und der Polizeistation verwiesen, um aufzuzeigen, dass sich Gebäude mit Gebäudehöhen von 10,50 m in das Erscheinungsbild der Bebauung an der 'Hamburger Chaussee' einfügen werden. Selbst die Gebäude im Baufeld BFL_1, die eine Gebäudehöhe von max. 12,50 m aufweisen dürfen, werden sich nicht störend von der vorhandenen Gebäudestruktur an der 'Hamburger Chaussee' abheben.
	Zu klotzig!	
	Ein Flachdach - und 8 Grad sind fast ein Flachdach - wirkt in Zusammenhang mit den geplanten Höhen erheblich klotziger als die im B-Plan Nr. 27 überwiegend vorgesehenen Satteldächer.	Die im Bebauungsplan Nr. 27 (aus dem Jahr 2003) festgesetzten 'geneigten Dächer' (GD, u.a. Satteldächer) stehen im Zusammenhang mit den festgesetzten Einzel- und Doppelhäusern.
	Die in 5.3.1 angeführten steileren Dächer sind nicht das Problem. Heterogen wären flachere Dächer.	Es wird eine Dachneigung von 8 Grad zugelassen, um zusätzlich zu den zulässigen Vollgeschossen ein Staffelgeschoss zu ermöglichen. Hierdurch kann erreicht werden, dass bei einer Gebäudehöhe von 10,50 m drei Geschosse entstehen können, die für die Schaffung von Wohnraum genutzt werden können.

Stellungnahmen - Anregungen, Bedenken und Hinweise		Vorschlag für die gemeindliche Stellungnahme und für die Abwägung
	Im B-Plan Nr. 27 sind Dachneigungen zwischen 30 Grad und 45 Grad zulässig. Da passen 8 Grad absolut nicht dazu.	Die Gemeinde hält es für vertretbar, an dem geplanten Standort einen anderen Haustyp mit flach geneigtem Dach zuzulassen. Ein Nebeneinander von mehrgeschossigen Mehrfamilienhäusern und Einfamilienhäusern stellt für diejenigen, die in den Einfamilienhäusern wohnen, keine unzumutbare Beeinträchtigung dar.
	Zu 5.5 fehlt eine Begründung.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es wird darauf hingewiesen, dass die Gemeinde im Rahmen ihrer Planungshoheit die verkehrliche Erschließung des Plangebietes festlegen kann. In das Kapitel 5.5 wird eine Begründung dafür aufgenommen, warum eine Erschließung der geplanten Tiefgarage über den 'Eiderwiesenweg' aus verkehrsplanerischer Sicht die beste Lösung ist.
	Von den im Baugesetzbuch aufgeführten Stichworten: • städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich, • sozial, wirtschaftlich, • Verantwortung gegenüber künftigen Generationen, • sozialgerechte Bodennutzung, • städtebauliche Gestalt, • Ortsbild • zu erhalten und zu entwickeln findet sich in den Plänen nichts wieder.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, aber nicht geteilt. Es handelt sich um eine Meinungsäußerung. Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass der Einwender nicht mit der Planung einverstanden ist.
	Völlig einfallslos wird die Fläche einfach zugeklotzt. Je mehr, umso besser.	Hierbei handelt es sich um eine Meinungsäußerung.
	Zu Kap. 9: Schmutzwasserentsorgung über das Netz der Stadt Kiel? Irgendwann schon, es wird in Bülk geklärt; aber erst wird über das Netz der Gemeinde Molfsee entsorgt, das im 'Eiderwiesenweg' wahrscheinlich nicht für 70 zusätzliche Wohneinheiten ausgelegt ist und auf Kosten der Gemeinde/Bürger ertüchtigt werden muss.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Es wird darauf hingewiesen, dass das Schmutzwasser, das im Plangebiet anfallen wird, in den Schmutzwasserkanal, der in der 'Hamburger Chaussee' verläuft, eingeleitet werden soll. Der Schmutzwasserkanal kann das zusätzlich anfallende Schmutzwasser aufnehmen. Der Sachverhalt wurde im Jahr 2020 von einem Ingenieurbüro im Auftrag der Gemeinde überprüft.

Stellungnahmen - Anregungen, Bedenken und Hinweise		Vorschlag für die gemeindliche Stellungnahme und für die Abwägung
	In den Unterlagen ist von 60 bis 70 Wohneinheiten die Rede; ein paar Seiten später von 60 bis 65. Es ist auch die Rede von 90-98 Stellplätzen.	Es wird darauf hingewiesen, dass im Bebauungsplan nicht festgelegt wird, wie viele Wohnungen im Plangebiet maximal entstehen dürfen. Es gibt keine Beschränkung hinsichtlich der Anzahl der Wohneinheiten.
	Bei einem Stellplatzschlüssel von 1,5 pro Wohneinheit und pro 10 Wohneinheiten - auch davon ist die Rede - ein Besucherparklatz ergeben sich 70 x 1,5 + 7 = 112 Stellplätze.	Die Berechnung wird zur Kenntnis genommen.
	Im Artenschutzbericht von 11/2018 ist von einem Abbruch der Gebäude im Herbst 2018 die Rede. Offensichtlich ist dieser Bericht nicht auf dem letzten Planungsstand. Muss demzufolge überarbeitet werden.	Die Auflagen, die im Artenschutzbericht aufgeführt sind, richten sich nach den Ruhe- und Aktivitätsphasen der betroffenen Tierarten im Laufe eines Jahres. Die Ruhe- und Aktivitätsphasen sind in jedem Jahr gleich. Aus diesem Grund ist keine Überarbeitung des Artenschutzberichtes erforderlich.
	Wegen der Brutvögel dürfen die Gebäude nur in der Zeit vom 01.10. bis 28/29.02., wegen der Fledermäuse nur in der Zeit vom 15.03. bis 30.04. und vom 15.08. bis 30.09. abgerissen werden.	Die Aussagen des Artenschutzberichtes sind der Gemeinde bekannt.
	Beide Zeiträume überschneiden sich nicht; ein Abriss scheint so schwer möglich. Das ist gut.	Die Aussage wird zur Kenntnis genommen.
	Ein erneutes Monitoring - zeitnäher zum Abriss - ist unbedingt erforderlich.	Es wird darauf hingewiesen, dass der Grundstückseigentümer für den Abriss verantwortlich ist. Im Bebauungsplan wird nicht festgelegt, zu welchem Zeitpunkt die Gebäude abgerissen werden. Der Grundstückseigentümer ist dazu verpflichtet, die rechtlichen Vorgaben, die sich nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz ergeben, einzuhalten.
	In diesem Jahr ist zum ersten Mal auf dem Areal ein Storch aufgetaucht. Vielleicht wird er ja nächstes Jahr zum ersten neuen Bewohner.	Die Aussage wird zur Kenntnis genommen. Es ist unwahrscheinlich, dass der Storch auf dem Grundstück einen geeigneten Brutplatz findet.
	In der verkehrlichen Stellungnahme ist von Senkrechtparken im 'Eiderwiesenweg' die Rede.	Es wird darauf hingewiesen, dass im überarbeiteten Planentwurf (Stand: 30.09.2019) keine Stellplätze am 'Eiderwiesenweg' vorgesehen sind.
	Diese tauchten in den aktuellen Plänen nicht auf. Die Stellungnahme wurde also in Unkenntnis des aktuellen Planungsstandes verfasst. Muss demzufolge überarbeitet werden.	Die verkehrliche Stellungnahme wurde am 09.02.2018 fertiggestellt. Sie diente als Plangrundlage für die Erstellung des ersten Entwurfs, der in der Zeit vom 05.04.2018 bis zum 04.05.2018 öffentlich auslag. Durch

Stellungnahmen - Anregungen, Bedenken und Hinweise		Vorschlag für die gemeindliche Stellungnahme und für die Abwägung
		den Wegfall der zuvor vorgesehenen Stellplätze am 'Eiderwiesenweg' ergeben sich für die Aussagen der Stellungnahme keine Veränderungen. In der Stellungnahme wurde untersucht, ob der Knotenpunkt 'Hamburger Chaussee/Eiderwiesenweg' das zusätzliche Verkehrsaufkommen, das durch das geplante Baugebiet im 'Eiderwiesenweg' entstehen wird, ableiten kann. Da sich durch den Wegfall der Stellplätze, die am 'Eiderwiesenweg' vorgesehen waren, das für den 'Eiderwiesenweg' berechnete Verkehrsaufkommen nicht reduziert, da als Ersatz für die wegfallenden Stellplätze, eine entsprechende Anzahl an Stellplätzen zusätzlich in der Tiefgarage geschaffen wird, ergibt sich keine Abweichung zum ursprünglich berechneten Verkehrsaufkommen, da die Tiefgarage über den 'Eiderwiesenweg' erschlossen wird.
	Zur Schulwegsicherheit wird auch auf die Haltestelle 'Kolberg' verwiesen. Diese wird lediglich vom ÖPNV, nicht von den Schulbussen bedient. Folglich steigen die Passagiere der letzteren in der Haltestelle 'Catharinenberg' ein und aus.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.
	Die Verkehrssituation während der Bauphase wird völlig außer Acht gelassen.	Bei der Bauphase handelt es sich um eine vorübergehende Phase, die vom späteren Normalbetrieb abweicht. Während der Bauphase können sich Einschränkungen in den Verkehrsabläufen ergeben. Für die Sicherheit der Fußgänger werden Sicherheitsvorkehrungen getroffen werden. Von den Eltern kann erwartet werden, dass sie ihre Kinder auf die Gefahren, die sich durch den Baustellenverkehr ergeben können, hinweisen.
	Das Investoreninteresse würde monatelangen Schwerlastverkehr über den Schulweg 'Eiderwiesenweg' bedeuten.	Es wird darauf hingewiesen, dass es im Interesse der Gemeinde ist, dass im Plangebiet Mehrfamilienhäuser errichtet werden. Ferner wird darauf hingewiesen, dass erstens von dem Baustellenverkehr nur die ersten 40 m des 'Eiderwiesenweges' betroffen sein werden und dass es sich zweitens um einen vorübergehenden Zustand handelt, der sich nicht vermeiden lässt.
	Es wurde seitens der Gemeinde keinerlei vom Baugesetzbuch verlangte Verkehrsplanung/ Abwägung durchgeführt, sondern dem Profitstreben - keine wirtschaftliche Möglichkeit - der	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, aber nicht geteilt. Über die Erschließung des geplanten Baugebietes wurde intensiv beraten.

Stellungnahmen - Anregungen, Bedenken und Hinweise		Vorschlag für die gemeindliche Stellungnahme und für die Abwägung
	Investoren gefolgt. Die Gemeinde übernimmt hier auch noch ungeprüft die Sichtweise der Investoren.	Es wird darauf hingewiesen, dass die zuständige Verkehrsbehörde, der Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr', eine vollständige Erschliessung des geplanten Baugebietes über die 'Hamburger Chaussee' als "sehr kritisch" bewertet (vgl. Stellungname vom 18.05.2018). Ferner wird darauf hingewiesen, dass von der Gemeinde ein Fachbüro beauftragt wurde, das eine verkehrliche Untersuchung durchgeführt hat. Die verkehrliche Stellungnahme kommt zu dem Ergebnis, dass der 'Eiderwiesenweg' den zu erwartenden Verkehr, der durch das Baugebiet verursacht werden wird, zusätzlich aufnehmen kann. Bei Abwägung aller Vor- und Nachteile legte sich die Gemeinde bereits im Jahr 2018 beim ersten Entwurf im Grundsatz darauf fest, dass die Erschließung der Tiefgarage über den 'Eiderwiesenweg' erfolgen soll. Aufgrund der im Rahmen der öffentlichen Auslegung (2018) eingegangenen Stellungnahmen führte die Gemeinde Gespräche mit den Anwohnern. Die Gemeinde entschied sich daraufhin, zum einen den Entwurf in einigen Punkten zu ändern und zum anderen im Zuge des Bauvorhabens Umbaumaßnahmen am 'Eiderwiesenweg' vorzusehen, um die Verkehrsführung zu verbessern und um gleichzeitig die Verkehrssicherheit für die Fußgänger zu erhöhen. Es wurden im Rahmen der zweiten Auslegung (2019) keine neuen Belange vorgetragen, so dass sich die Gemeinde in ihrer Abwägung bestätigt sieht, dass es in verkehrlicher Hinsicht die beste Lösung ist, dass die geplante Tiefgarage über den 'Eiderwiesenweg' erschlossen wird.
	Zitat der Bürgermeisterin: „Der Bauträger (Glindemann) möchte das Baugebiet in zwei Etappen bebauen, da die vorderen Wohnhäuser längerfristig entmietet werden müssen. D. h., dass die vorderen Wohnhäuser erst einmal stehen bleiben müssen, bis die Mieter neuen Wohnraum gefunden haben. Der	Das Zitat wird zur Kenntnis genommen. Wie bereits oben dargelegt wurde, ist aus verkehrsplanerischer Sicht eine Erschließung der Tiefgarage über den

Stellungnahmen - Anregungen, Bedenken und Hinweise		Vorschlag für die gemeindliche Stellungnahme und für die Abwägung
	Bauträger sieht durch die vorhandenen Gebäude keine wirtschaftliche Möglichkeit, zwischen den Gebäuden die Tiefgaragenzufahrt zu bauen.“ (Zitat Ende)	'Eiderwiesenweg' einer Erschließung über die 'Hamburger Chaussee' vorzuziehen.
	Insgesamt wäre es ein Schildbürgerstreich, das Baugebiet nicht vollständig über die L 318 verkehrlich zu erschließen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, aber nicht geteilt. Es handelt sich um eine Meinungsäußerung. 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. Es wird darauf hingewiesen, dass die Erschließung des Baugebietes über den 'Eiderwiesenweg' lediglich die ersten 40 m der Straße berühren wird (Abschnitt von der Einmündung bis zur Einfahrt in die geplante Tiefgarage).
	In dem Dokument (PDF-Datei) ist eine falsche Mailadresse des Verantwortlichen angegeben.	Die Aussage wird zur Kenntnis genommen. Sie ist für die Planung bzw. für das Planverfahren nicht von Bedeutung.
	Daraus kann geschlossen werden, dass die Bürgermeisterin die in ihrem Auftrag ausgelegten Unterlagen nicht beziehungsweise nicht sorgfältig genug liest.	Die Aussage wird zur Kenntnis genommen. Sie ist für die Planung bzw. für das Planverfahren nicht von Bedeutung.
	In der Gehaltsstufe X könnte man etwas mehr Engagement erwarten.	Es handelt sich um eine Meinungsäußerung.
	Zusammenfassung	
	Das Bauvorhaben verdichtet zu stark, ist zu groß, zu hoch und zu klotzig.	Es handelt sich um eine subjektive Einschätzung des Einwenders. Die Gemeinde teilt diese Einschätzung nicht. Es wird auf die oben gemachten Erläuterungen verwiesen.

Stellungnahmen - Anregungen, Bedenken und Hinweise		Vorschlag für die gemeindliche Stellungnahme und für die Abwägung
	Die Verkehrsanbindung ist völlig unsinnig und gefährlich.	Es handelt sich um eine subjektive Einschätzung des Einwenders. Die Gemeinde teilt diese Einschätzung nicht. Es wird auf die oben gemachten Erläuterungen verwiesen.
	Eine stadt- und verkehrsplanerische Abwägung fand nicht statt.	Die Aussage ist falsch. Es hat eine Abwägung stattgefunden. Es wird auf die oben gemachten Erläuterungen verwiesen. Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass der Einwender nicht mit der Abwägung, die von der Gemeinde vorgenommen wurde, einverstanden ist.
	Die Gemeinde - also die Bürger - bleiben auf den Kosten für die Erstellung von Kindergartenplätzen, den Umbau des 'Eiderwiesenweges' und den Ausbau des Abwassernetzes im mindestens sechsstelligen Bereich sitzen.	Bei dieser Aussage handelt es sich um eine Vermutung. Die Gemeinde und der Vorhabenträger werden einen städtebaulichen Vertrag abschließen, in dem geregelt werden wird, in welchem Umfang sich der Vorhabenträger an den anfallenden Kosten beteiligen wird.
	Es wird kein bezahlbarer Wohnraum geschaffen werden, im Gegenteil, durch den Abriss der bestehenden Wohnhäuser wird solcher vernichtet.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, aber nicht geteilt. Die Anzahl der Wohnungen, die durch den Abriss der Gebäude wegfallen werden, ist niedriger als die Anzahl der Wohnungen, die im geplanten Baugebiet neu errichtet werden können.
	Das Grundstück erfüllt sämtliche Kriterien - Spekulation, keine Entwicklung seit 2003, innerörtlicher Bereich, Bebauung möglich -, nach denen die Grünen es enteignen würden.	Es handelt sich um eine Meinungsäußerung.
	Das Bauvorhaben schafft nur Unfrieden. 480 Unterschriften dagegen. Man sollte darauf verzichten und den Aufstellungsbeschluss für die 2. Änderung des B-Planes Nr. 27 aufheben.	Die Gemeinde hat mehrere Gespräche mit den Vertretern der Anwohner geführt. Infolge dieser Gespräche wurde die Planung dahingehend überarbeitet, dass die Gemeinde den Forderungen der Anwohner entgegengekommen ist. Die Gemeinde vertritt den Standpunkt, dass die vorgesehene Planung für den Standort angemessen ist. Die Anwohner werden durch die Planung nicht in ihren Rechten verletzt. Der von den Anwohnern vorgetragene Wunsch, dass sie in ihrer Nachbarschaft keine Mehrfamilienhäuser in der geplanten Anzahl und Größenordnung haben wollen, wird von der Gemeinde weniger stark gewichtet als das städtebauliche Ziel, an diesem Standort Wohnraum durch die Errichtung

Stellungnahmen - Anregungen, Bedenken und Hinweise		Vorschlag für die gemeindliche Stellungnahme und für die Abwägung
		von Mehrfamilienhäuern zu schaffen. Die Gemeinde vertritt den Standpunkt, dass die Anwohner durch die geplante Bebauung nicht in unzumutbarer Weise beeinträchtigt werden.
	Aber seit zwei Wintern keine Abholzungen mehr im Landschaftsschutzgebiet am Molfsee angrenzend an das Grundstück 'Möwenstraße 14'.	Die Aussage wird zur Kenntnis genommen. Es fehlt der Bezug zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27.
P4.3	**Stellungnahme vom 21.11.2019**	
	In der Begründung heißt es unter Punkt 4.2, Absatz 3:	
	„Da in Kiel aufgrund nicht ausreichend vorhandener Flächen nicht innerhalb von elf Jahren 19.000 Wohnungen errichtet werden können…“	Es handelt sich um ein Zitat (Quelle: Begründung, Seite 8).
	In den Kieler Nachrichten vom 24.10.2019 auf Seite 15 steht ein Artikel von Jürgen Küppers mit der Überschrift: „Potenzial für 30.000 neue Wohnungen“ - Untertitel: „Stöcken: An den verfügbaren Flächen scheitert es nicht.“ Gerwin Stöcken ist der Kieler Wohnungsdezernent.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
	Könnten Sie diesen Widerspruch aufklären und erforderlichenfalls B2K anweisen, die Begründung dementsprechend zu korrigieren?	Es wird darauf hingewiesen, dass ein Zeitungsartikel nicht als verlässliche Datenquelle angesehen werden kann. Die Aussage des Zeitungsartikels hat für die Planungsabsicht der Gemeinde, im Plangebiet den Bau von Mehrfamilienhäusern zu ermöglichen, keine Bedeutung.
	P.S.:	
	Auf welcher Rechtsgrundlage wird die Bearbeitung der Einwände der Auslegung zum B-Plan Nr. 27 im ersten Halbjahr 2018 seit mehr als einem Jahr hinausgezögert?	Es wird darauf hingewiesen, dass die Einwände, die von den Bürgern im Rahmen der ersten Auslegung (05.04. - 04.05.2018) vorgebracht wurden, im Jahr 2018 geprüft und bewertet wurden. Die Einwände der Bürger waren für die Gemeinde Anlass, um Gespräche mit den Bürgern zu führen ('Runder Tisch'). Die Gespräche führten dazu, dass sich die Gemeinde entschied, die Planung zu überarbeiten. Die Stellungnahmen, die im Rahmen der ersten Auslegung eingingen, sind in der hier vorliegenden Abwägungstabelle aufgeführt. Die Einwender werden nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens über das Abwägungs-

Stellungnahmen - Anregungen, Bedenken und Hinweise		Vorschlag für die gemeindliche Stellungnahme und für die Abwägung
		ergebnis in Bezug auf die jeweils abgegebene Stellungnahme informiert werden.
	Warum ist immer noch keine 3D-Darstellung der Bebauung der Änderung des B-Planes Nr. 27 auf der Gemeinde-Webseite einsehbar?	Es wird darauf hingewiesen, dass zwischenzeitlich eine 3D-Darstellung erarbeitet wurde. Die 3D-Darstellung wurde auf der Webseite der Gemeinde hochgeladen, so dass sie von den Bürgern angesehen werden kann.
	Warum wurden die Gebäudehöhen inzwischen nicht korrigiert? Herr Wilke hatte erklärt, vorne könnte nicht 4-geschossig gebaut werden. Dann braucht man dort keine 12,50 m.	Es wird darauf hingewiesen, dass in der Baufläche 'WA1 BFL1' eine Bebauung mit drei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss möglich sein soll.
	Und die Rechtsgrundlage der Wohnflächenberechnung für den geänderten B-Plan Nr. 27 steht auch noch aus.	Es wird darauf hingewiesen, dass im Bebauungsplan keine maximal zulässige Wohnfläche festgesetzt wird. Es werden zulässige Grundflächen (GR), Gebäudehöhen und die Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt. Es liegt in der Entscheidung des Bauherrn, wieviel Quadratmeter Wohnfläche er schafft.