



## **Gemeinde Molfsee**

**Planvorhaben: 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27**

**Stand: 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
	<p>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:</p> <p>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.</p> <p><b><u>Stellungnahme zur mangelnden Einwohnerbeteiligung:</u></b></p> <p>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).</p> <p>Nach § 1 Absatz 7 müssen öffentliche und private Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen werden. Eine gerechte Abwägung ist aus unserer Sicht nicht möglich.</p> <p>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.</p>
	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Die Gemeinde kann nicht erkennen, welche Belange nicht gerecht in die Abwägung einbezogen worden sind.</p> <p>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.</p>

<b>Stellungnahmen</b> <b>- Anregungen, Bedenken und Hinweise</b>	<b>Vorschlag für die</b> <b>gemeindliche Stellungnahme</b> <b>und für die Abwägung</b>
<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde weist darauf hin, dass die öffentliche Auslegung ordnungsgemäß öffentlich bekanntgemacht wurde.</p> <p>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.</p> <p>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-</p>

<b>Stellungnahmen</b> <b>- Anregungen, Bedenken und Hinweise</b>	<b>Vorschlag für die</b> <b>gemeindliche Stellungnahme</b> <b>und für die Abwägung</b>
<p>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.</p> <p>Die angedachte Planung ist auch aus diesen Gründen eine Gefälligkeitsplanung und nicht ortsortorientiert.</p> <p>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.</p> <p><b><u>Stellungnahme zur Bebauung:</u></b></p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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</p>	<p>verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt wird, ist es zulässig, auf eine frühzeitige Beteiligung der Bürger zu verzichten.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, aber nicht geteilt. Es handelt sich um eine persönliche Meinungsäußerung.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde vertritt den Standpunkt, dass die geplante Bebauung für den Standort angemessen ist.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Es handelt sich um eine Meinungsäußerung.</p> <p>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.</p> <p>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</p>

<b>Stellungnahmen</b> <b>- Anregungen, Bedenken und Hinweise</b>	<b>Vorschlag für die</b> <b>gemeindliche Stellungnahme</b> <b>und für die Abwägung</b>
<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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 Garagen-geschosse (Tiefgaragen), Zufahrten und Nebenanlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,75 überschritten werden dürfen.</p>

<b>Stellungnahmen - Anregungen, Bedenken und Hinweise</b>	<b>Vorschlag für die gemeindliche Stellungnahme und für die Abwägung</b>
<p>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.</p> <p><b><u>Stellungnahme zur Verkehrssituation:</u></b></p> <p>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.</p> <p>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 Bushaltestellen 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.</p> <p>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-</p>	<p>Es wird darauf hingewiesen, dass die Planung zwischenzeitlich dahingehend geändert wurde, dass an der Straße 'Eiderwiesenweg' nur noch eine Tiefgaragenzufahrt vorgesehen ist.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>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.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>

<b>Stellungnahmen</b> <b>- Anregungen, Bedenken und Hinweise</b>	<b>Vorschlag für die</b> <b>gemeindliche Stellungnahme</b> <b>und für die Abwägung</b>
<p>ausfahrten ein Gutachten angefertigt werden. Wir denken, dass die Lärmbelastigung untragbar sein wird und können überhaupt nicht verstehen, warum die Ausfahrten aus dem neuen Baugebiet nicht auf die 'Hamburger Chaussee' führen.</p> <p>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 'Eiderwiesenberg' 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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p>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.</p> <p>Die Forderungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>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.</p>

<b>Stellungnahmen</b> <b>- Anregungen, Bedenken und Hinweise</b>	<b>Vorschlag für die</b> <b>gemeindliche Stellungnahme</b> <b>und für die Abwägung</b>
<p><b><u>Stellungnahme zur Veränderung des Bebauungsplanes ohne die Berücksichtigung des Ortsentwicklungskonzeptes für Molfsee:</u></b></p> <p><u>Annahme der 2. Änderung des Bebauungsplanes:</u></p> <p>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“.</p> <p><u>Argumentation abgeleitet aus dem bestehenden Bebauungsplan von 2003:</u></p> <p>Für das überplante Gebiet der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 gilt aktuell der Bebauungsplan 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 Bebauungsplanes 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.</p> <p>Es besteht ebenfalls das Gebot der Rücksichtnahme bei der Aufstellung von Bauleitplänen. Schutzwürdige Interessen der planbetroffenen Eigentümer und Grundstücke gilt es zu beachten. Der aktuelle Entwurf der 2. Änderung weist auch bei diesen Faktoren Mängel auf.</p> <p><u>Argumentation abgeleitet aus dem Abschlussbericht des Ortsentwicklungskonzeptes der Gemeinde Molfsee:</u></p> <p>Grundsätzlich besteht kein akuter Handlungsbedarf, da eine Zufriedenheit der Bürger in Molfsee herrscht. Diese würde durch die angedachte B-Plan-Änderung sogar in Unzufriedenheit umgewandelt werden (vgl. S. 42 des Abschlussberichtes). Es liegt ein geringes Angebot an bezahlbaren und kleinen Wohnungen in Molfsee vor (vgl. S. 42 des Abschlussberichtes). Die Nachfrage nach Häusern für Familien mit Kindern ist jedoch deutlich größer als nach Wohnungen (vgl. S. 44 des Abschluss-</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>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.</p> <p>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, Wohnungen zu schaffen.</p>



<b>Stellungnahmen - Anregungen, Bedenken und Hinweise</b>	<b>Vorschlag für die gemeindliche Stellungnahme und für die Abwägung</b>
<p>berichtes). Auch aus diesem Grund sollte der alte B-Plan beibehalten werden, da dieser beiden Nachfragern gerecht wird.</p> <p>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.</p> <p><u>Annahme der 2. Änderung des Bebauungsplanes:</u></p> <p>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.“</p> <p><u>Argumentation abgeleitet aus den bestehenden Bebauungsplänen von 2003:</u></p> <p>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</p>	<p>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.</p> <p>Der Anlass der Planung wird korrekt wiedergegeben.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>

<b>Stellungnahmen - Anregungen, Bedenken und Hinweise</b>	<b>Vorschlag für die gemeindliche Stellungnahme und für die Abwägung</b>
<p>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.</p> <p><u>Annahme der 2. Änderung des Bebauungsplanes:</u></p> <p>In der Begründung zur 2. Änderung heißt es auf Seite 4 weiter: <i>„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.“</i></p> <p><u>Argumentation abgeleitet aus den bestehenden Bebauungsplänen von 2003:</u></p> <p>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 Gewerbesteueereinnahmen 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.</p> <p><u>Argumentation abgeleitet aus dem Abschlussbericht des Ortsentwicklungskonzeptes der Gemeinde Molfsee:</u></p> <p>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</p>	<p>Es handelt sich um die Wiedergabe von Aussagen aus der Begründung.</p> <p>Die Gemeinde stellt die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 auf, weil sie für das Plangebiet eine völlig neue Zielsetzung verfolgt.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>

<b>Stellungnahmen - Anregungen, Bedenken und Hinweise</b>	<b>Vorschlag für die gemeindliche Stellungnahme und für die Abwägung</b>
<p>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).</p> <p><u>Annahme der 2. Änderung des Bebauungsplanes:</u></p> <p>„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.“</p> <p><u>Argumentation abgeleitet aus den bestehenden Bebauungsplänen von 2003:</u></p> <p>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.</p> <p><u>Argumentation abgeleitet aus dem Abschlussbericht des Ortsentwicklungskonzeptes der Gemeinde Molfsee:</u></p> <p>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,</p>	<p>Es handelt sich um ein Zitat aus der Begründung.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>

<b>Stellungnahmen - Anregungen, Bedenken und Hinweise</b>	<b>Vorschlag für die gemeindliche Stellungnahme und für die Abwägung</b>
<p>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.</p> <p><u>Annahme der 2. Änderung des Bebauungsplanes:</u></p> <p>„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 Wohnraumstärkung realisiert werden, welche zukunftsorientiert ein neues bauliches Gestaltungsbild in die vorhandene Ortssituation hinzufügt und zugleich durch die Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 Konfliktsituationen mit den angrenzenden Bebauungsstrukturen vermeidet.“</p> <p><u>Argumentation abgeleitet aus den bestehenden Bebauungsplänen von 2003:</u></p> <p>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 fehlenden Umsetzungswillen der vorhandenen Planung. Die Ortssituation ist durch den historischen Ortskern sowie die bestehende Siedlungskultur geprägt. Geschosswohnungsbau spielt in der Gemeinde lediglich eine untergeordnete Rolle, welche für eine Randgemeinde eines Oberzentrums typisch ist, Konfliktsituationen mit den angrenzenden Bebauungsstrukturen sollen vermieden werden. Wie aus unserer Stellungnahme ersichtlich, wurde auch dieser Punkt in der 2. Änderung nicht erfüllt.</p> <p>Der § 1 BauGB ist aus unserer Sicht somit nicht erfüllt und eine grundsätzliche Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 offensichtlich unnötig.</p>	<p>Es handelt sich um ein Zitat aus der Begründung.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass die Gemeinde die Bebauung im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes grundlegend ändern möchte.</p>

<b>Stellungnahmen - Anregungen, Bedenken und Hinweise</b>	<b>Vorschlag für die gemeindliche Stellungnahme und für die Abwägung</b>
<p><u>Annahme der 2. Änderung des Bebauungsplanes:</u></p> <p>Die Begründung bezieht sich auf Seite 5 weiterhin auf den bestehenden Wohnraumbedarf in Schleswig Holstein. <i>„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.“</i></p> <p>Es besteht für die 2. Änderung ein deutliches Planungsdefizit und der Plan widerspricht den weiteren Ausführungen auf Seite 5 eine <i>„bedeutsame Wohnraumstärkung realisiert werden, welche zukunftsorientiert“</i> ist.</p> <p><u>Argumentation abgeleitet aus dem Abschlussbericht des Ortsentwicklungskonzeptes der Gemeinde Molfsee:</u></p> <p>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</p>	<p>Das Zitat wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Aussage wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>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 Nachbar-gemeinde 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</p>

<b>Stellungnahmen - Anregungen, Bedenken und Hinweise</b>	<b>Vorschlag für die gemeindliche Stellungnahme und für die Abwägung</b>
<p>wesentliche Grundlage, und wir orientieren uns damit an den Ausführungen des Ortsentwicklungskonzeptes auf der Seite 24.</p> <p>„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</p>	<p>schrumpfen. Dadurch, dass Wohnraum geschaffen wird und Menschen nach Molfsee ziehen werden, wird dem prognostizierten Schrumpfungsprozess entgegengewirkt werden können.</p>

<b>Stellungnahmen - Anregungen, Bedenken und Hinweise</b>	<b>Vorschlag für die gemeindliche Stellungnahme und für die Abwägung</b>
<p>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.</p> <p><u>Annahme der 2. Änderung des Bebauungsplanes:</u></p> <p>Die folgende Aussage der Begründung der 2. Änderung auf Seite 6 ist ebenfalls falsch: <i>„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.“</i></p> <p><u>Argumentation abgeleitet aus dem Abschlussbericht des Ortsentwicklungskonzeptes der Gemeinde Molfsee:</u></p> <p>Die Wohnraumbedarfsanalyse des Ortsentwicklungskonzeptes widerspricht in Verbindung mit den Ausführungen der 2. Änderung zum Landesentwicklungsplan 2010 auf Seite 5 der Begründung 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.“</p>	<p>Die Aussage wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>

<b>Stellungnahmen</b> <b>- Anregungen, Bedenken und Hinweise</b>	<b>Vorschlag für die</b> <b>gemeindliche Stellungnahme</b> <b>und für die Abwägung</b>
<p>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.</p> <p><u>Annahme der 2. Änderung des Bebauungsplanes:</u></p> <p>Die Begründung der 2. Änderung nimmt ebenfalls Bezug auf den aktuellen B-Plan. Hier heißt es auf Seite 7: <i>„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.“</i></p> <p><u>Argumentation abgeleitet aus den bestehenden Bebauungsplänen von 2003:</u></p> <p>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.</p> <p><u>Annahme der 2. Änderung des Bebauungsplanes:</u></p> <p>Die Begründung der 2. Änderung ist bei den planerischen Festsetzungen insgesamt sehr dürftig. Bei den Höhenangaben wird folgendes auf</p>	<p>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.</p> <p>Das Zitat wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>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.</p> <p>Die Aussagen werden zur Kenntnis genommen.</p>



<b>Stellungnahmen - Anregungen, Bedenken und Hinweise</b>	<b>Vorschlag für die gemeindliche Stellungnahme und für die Abwägung</b>
<p>Seite 9 ausgeführt: <i>„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 Bauungshöhe zeitgemäßer Geschosswohnungsbauten, wie sie die Planung anvisiert.“</i></p> <p><u>Argumentation abgeleitet aus den bestehenden Bebauungsplänen von 2003:</u></p> <p>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 Höhenbegrenzung 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.“</p> <p>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.</p> <p><u>Annahme der 2. Änderung des Bebauungsplanes:</u></p> <p>Die Begründung in der 2. Änderung zu den Baugrenzen lautet auf Seite 9:</p> <p><i>„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.“</i></p>	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>Das Zitat wird zur Kenntnis genommen.</p>

<b>Stellungnahmen</b> <b>- Anregungen, Bedenken und Hinweise</b>	<b>Vorschlag für die</b> <b>gemeindliche Stellungnahme</b> <b>und für die Abwägung</b>
<p><u>Argumentation abgeleitet aus den bestehenden Bebauungsplänen von 2003:</u></p> <p>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 'Catharinenberg'. 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.</p> <p><u>Argumentation abgeleitet aus dem Abschlussbericht des Ortsentwicklungskonzeptes der Gemeinde Molfsee:</u></p> <p>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</p>	<p>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.</p> <p>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</p>

<b>Stellungnahmen - Anregungen, Bedenken und Hinweise</b>	<b>Vorschlag für die gemeindliche Stellungnahme und für die Abwägung</b>
<p>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).</p> <p><u>Annahme der 2. Änderung des Bebauungsplanes:</u></p> <p>Folgende Ausführungen sieht die 2. Änderung auf Seite 10 für die Erschließung des Wohnquartiers vor:</p> <p><i>„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.“</i></p> <p><u>Argumentation abgeleitet aus den bestehenden Bebauungsplänen von 2003:</u></p> <p>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.“</p> <p>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.</p> <p>Eine Verbreiterung des Eiderwiesenweges ist im unteren Bereich nicht möglich und verschärft, wie bereits unter Ziffer 3 ausführlich beschrieben, die künftige Verkehrsplanung sowie das</p>	<p>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.</p> <p>Das Zitat wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass die Planung zwischenzeitlich dahingehend geändert wurde, dass nur noch die ersten 40 m des 'Eider-</p>

<b>Stellungnahmen - Anregungen, Bedenken und Hinweise</b>	<b>Vorschlag für die gemeindliche Stellungnahme und für die Abwägung</b>
<p>damit einhergehende Unfallrisiko für alle Verkehrsteilnehmer.</p> <p><u>Annahme der 2. Änderung des Bebauungsplanes:</u></p> <p>Des Weiteren wird in der 2. Änderung ebenfalls auf Seite 10 auf ein Verkehrsgutachten Bezug genommen. Es heißt in der Begründung:</p> <p><i>„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.“</i></p> <p><u>Fachliche Argumentation:</u></p> <p>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.</p>	<p>wiesenweges' für die verkehrliche Erschließung genutzt werden sollen.</p> <p>Das Zitat wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>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.</p>

<b>Stellungnahmen</b> <b>- Anregungen, Bedenken und Hinweise</b>	<b>Vorschlag für die</b> <b>gemeindliche Stellungnahme</b> <b>und für die Abwägung</b>
<p>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.</p> <p>Wir fordern Sie weiterhin auf, die Entscheidung noch einmal insbesondere zu den Punkten</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Berücksichtigung der Geländehöhen der Nachbargrundstücke,</li> <li>• Berücksichtigung eines Gutachtens für eine Schattenstudie,</li> <li>• Angleichen der Bauhöhen an die Umgebung,</li> <li>• verkehrliche Erschließung und Entwicklung der Verkehrssituation des Wohngebietes,</li> <li>• mangelnde Angaben im Bebauungsplan, welche Größenordnungen sich auf die GRmax. beziehen,</li> </ul> <p>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.</p>	<p>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.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es wird auf die oben gemachten Erläuterungen verwiesen.</p>

Stellungnahmen - Anregungen, Bedenken und Hinweise		Vorschlag für die gemeindliche Stellungnahme und für die Abwägung
P2	Privat 2	
P2.1	Stellungnahme vom 02.05.2018	
	<p>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:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Die Bebauung fügt sich nicht in den Charakter des Wohngebietes ein, und der Dorfcharakter wird zerstört.</li> <li>2. Durch die Ausfahrten auf den 'Eiderwiesenberg' entsteht eine Gefährdung des Weges für Kinder zur Schule, zu den Sportanlagen, zum Spielplatz und zur Musikschule.</li> <li>3. Die Straßen 'Eiderwiesenberg' und 'Stuthagen' werden durch den zusätzlichen Verkehr überlastet.</li> <li>4. Der ruhende Verkehr wird sich durch die bisherige Planung auf die um die Bebauung herum gelegenen Straßen ('Eiderwiesenberg', '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.</li> </ol> <p>Zu 1.:</p> <p>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.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Aussagen werden zur Kenntnis genommen. Es wird weiter unten eine Abwägung zu den einzelnen Punkten vorgenommen.</p> <p>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.</p>

<b>Stellungnahmen - Anregungen, Bedenken und Hinweise</b>	<b>Vorschlag für die gemeindliche Stellungnahme und für die Abwägung</b>
<p>Zu 2.:</p> <p>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.</p> <p>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</p>	<p>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.</p> <p>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.</p>

<b>Stellungnahmen</b> <b>- Anregungen, Bedenken und Hinweise</b>	<b>Vorschlag für die</b> <b>gemeindliche Stellungnahme</b> <b>und für die Abwägung</b>
<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Weiter würden weniger Wohneinheiten zu insgesamt zu weniger Verkehr führen und damit zu einer Verringerung der Gefahren für die am Straßenverkehr teilnehmenden Kinder.</p>	<p>Es wird darauf hingewiesen, dass für die verkehrliche Erschließung des geplanten Baugebietes lediglich die ersten 40 m des 'Eiderwiesenweges' genutzt werden.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>



<b>Stellungnahmen - Anregungen, Bedenken und Hinweise</b>	<b>Vorschlag für die gemeindliche Stellungnahme und für die Abwägung</b>
<p>Zu 3.:</p> <p>In der Nr. 2 wurde bereits die bisherige und zu erwartende Verkehrssituation vorgestellt. Hierdurch ergibt sich wesentlich mehr Verkehr für den dafür nicht geeigneten 'Eiderwiesenberg' (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.</p> <p>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 Fahrzeugen pro Wohneinheit auszugehen, wenn die Wohneinheit von mehr als einer Person bewohnt wird. D.h. zwei Personen = zwei Fahrzeuge.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>Die Gemeinde hält es nicht für realistisch, dass Alleinstehende in den meisten Fällen über zwei Fahrzeuge verfügen.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass auf dem Baugrundstück zusätzlich zu den Bewohner-Stellplätzen Besucher-Stellplätze errichtet werden sollen.</p>

<b>Stellungnahmen - Anregungen, Bedenken und Hinweise</b>	<b>Vorschlag für die gemeindliche Stellungnahme und für die Abwägung</b>
<p>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.</p> <p>Zu 4.:</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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</p>	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>Da in Molfsee der überwiegende Anteil der Wohnungen auf Einfamilienhäuser entfällt, hätte die geforderte Erhebung keine Aussagekraft für die vorliegende Planung.</p> <p>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.</p>

<b>Stellungnahmen - Anregungen, Bedenken und Hinweise</b>	<b>Vorschlag für die gemeindliche Stellungnahme und für die Abwägung</b>
<p>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.</p> <p>Zusammenfassend möchten wir</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. weniger dichte Bebauung mit niedrigeren Wohneinheiten;</li> <li>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;</li> <li>3. Schaffung von 2 Parkplätzen pro Wohneinheit plus zusätzliche Besucherparkplätze, damit der Baugebiet bezogene ruhende Verkehr auch dort verbleibt.</li> </ol>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es wird auf die oben gemachten Ausführungen zu den einzelnen Punkten verwiesen.</p>
<p><b>P2.2 Stellungnahme vom 19.11.2019</b></p>	
<p>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:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Die Bebauung fügt sich nicht in den Charakter des Wohngebietes ein und der Dorfcharakter wird zerstört.</li> <li>2. Durch die Ausfahrten auf den 'Eiderwiesenberg' entsteht eine Gefährdung des Weges für Kinder zur Schule, zu den Sportanlagen, zum Spielplatz und zur Musikschule</li> <li>3. Die Straßen 'Eiderwiesenberg' und 'Stuthagen' werden durch den zusätzlichen Verkehr überlastet.</li> <li>4. Der ruhende Verkehr wird sich durch die bisherige Planung auf die um die Bebauung herum gelegenen Straßen ('Eiderwiesenberg', '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.</li> </ol>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Aussagen werden zur Kenntnis genommen. Es wird weiter unten eine Abwägung zu den einzelnen Punkten vorgenommen.</p>

<b>Stellungnahmen - Anregungen, Bedenken und Hinweise</b>	<b>Vorschlag für die gemeindliche Stellungnahme und für die Abwägung</b>
<p>5. Rettung und Feuerbekämpfung im Brandfalle bei drei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss;</p> <p>6. Auslegung Kanalisation und Pumpensystem;</p> <p>7. Infrastrukturmaßnahmen bezüglich von Krippen und Kindergartenplätzen.</p> <p>Zu 1.:</p> <p>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 Bebauungsplan 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 größtmäßig 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.</p>	<p>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).</p> <p>Die Gemeinde hält es für vertretbar, dass neben einem Einfamilienhausgebiet ein Baugebiet entsteht, in dem bis zu acht Mehrfamilienhäuser entstehen können. Es wird darauf hingewiesen, dass in dem Bereich des Plangebietes, der an die Einfamilienhaus-Bebauung angrenzt, Gebäudehöhen von max. 10,50 m zulässig sind.</p> <p>Die Gemeinde vertritt den Standpunkt, dass der Standort geeignet ist, um dort Mehrfamilienhäuser zu errichten. 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.</p>

<b>Stellungnahmen</b> <b>- Anregungen, Bedenken und Hinweise</b>	<b>Vorschlag für die</b> <b>gemeindliche Stellungnahme</b> <b>und für die Abwägung</b>
<p>Zu 2.:</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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</p>	<p>Die Gemeinde teilt nicht die Auffassung, dass durch die geplanten sieben bzw. acht Gebäude der Charakter des Ortsteiles Molfsee-Dorf verlorengeht.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>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.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>

<b>Stellungnahmen - Anregungen, Bedenken und Hinweise</b>	<b>Vorschlag für die gemeindliche Stellungnahme und für die Abwägung</b>
<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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).</p> <p>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.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>

<b>Stellungnahmen - Anregungen, Bedenken und Hinweise</b>	<b>Vorschlag für die gemeindliche Stellungnahme und für die Abwägung</b>
<p>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.</p> <p>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.</p> <p>Der Verfasser der verkehrlichen Stellungnahme, Herr Hinz von der Firma Wasser- und Verkehrskontor GmbH, geht in seiner Stellungnahme vom 09.02.2018 von 70 Wohneinheiten aus.</p> <p>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</p>	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>Die Aussage wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>

<b>Stellungnahmen</b> <b>- Anregungen, Bedenken und Hinweise</b>	<b>Vorschlag für die</b> <b>gemeindliche Stellungnahme</b> <b>und für die Abwägung</b>
<p>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.</p> <p>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.</p> <p>Verkehrliche Stellungnahme zur möglichen Gefährdung von Kindern auf dem Schulweg vom 29.08.18</p> <p>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</p>	<p>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.</p> <p>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.</p>



<b>Stellungnahmen - Anregungen, Bedenken und Hinweise</b>	<b>Vorschlag für die gemeindliche Stellungnahme und für die Abwägung</b>
<p>Zusammensetzung der „Kolbergsiedlung“ gerade ändert, wie im Rahmen dieser Einwendung bereits erläutert wurde.</p> <p>Im Rahmen des „Öffentlichkeitsbeteiligungsverfahrens“ 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 'Eiderwiesenweg' 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.</p> <p>Zu 3.:</p> <p>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 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/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-</p>	<p>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 'Eiderwiesenweg' in verkehrlicher Hinsicht bei Abwägung aller Vor- und Nachteile die beste Lösung ist.</p> <p>Wenn die Zufahrt zur Tiefgarage über die 'Hamburger Chaussee' erfolgen würde, könnte das Ein- und Ausfahren den Verkehrsfluss auf dieser örtlichen Hauptstraße stören bzw. das Ein- und Ausfahren könnte durch den Verkehr auf der 'Hamburger Chaussee' stark erschwert werden. Angesichts des Verkehrsaufkommens, das durch das Baugebiet verursacht wird (Quellverkehr), könnte es zeitweise sehr schwierig werden, insbesondere für Linksabbieger, von der Tiefgarage auf die 'Hamburger Chaussee' zu gelangen.</p> <p>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.</p> <p>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 Straßenführung. Es wird ferner darauf hingewiesen, dass die Gemeinde beabsichtigt, im 'Eiderwiesenweg' Fahrbahnverengungen herzustellen, so dass es noch unattraktiver wird, aus östlicher Richtung über den 'Eiderwiesenweg'</p>

<b>Stellungnahmen</b> <b>- Anregungen, Bedenken und Hinweise</b>	<b>Vorschlag für die</b> <b>gemeindliche Stellungnahme</b> <b>und für die Abwägung</b>
<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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 Wartephase für den Verkehr aus dem 'Eiderwiesenweg' verlängert werden.</p> <p>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.</p>	<p>zu fahren, um zur Einfahrt der Tiefgarage zu gelangen.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass eine Person, die über zwei Fahrzeuge verfügt, nur ein Fahrzeug zur Zeit nutzen kann.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>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</p>

<b>Stellungnahmen - Anregungen, Bedenken und Hinweise</b>	<b>Vorschlag für die gemeindliche Stellungnahme und für die Abwägung</b>
<p>Zu 4.:</p> <p>In der Nr. 4.4 der Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes 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.“</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p>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.</p> <p>Das Zitat wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>

<b>Stellungnahmen</b> <b>- Anregungen, Bedenken und Hinweise</b>	<b>Vorschlag für die</b> <b>gemeindliche Stellungnahme</b> <b>und für die Abwägung</b>
<p>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.</p> <p>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 angeregten 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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>

<b>Stellungnahmen - Anregungen, Bedenken und Hinweise</b>	<b>Vorschlag für die gemeindliche Stellungnahme und für die Abwägung</b>
<p>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.</p> <p>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.</p> <p>Zu 5.:</p> <p>Die freiwillige Feuerwehr Molfsee verfügt nicht über ein Hubrettungsfahrzeug. 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.</p> <p>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</p>	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>Der Hinweis zum zweiten Rettungsweg wird zur Kenntnis genommen. Es wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen der Hochbauplanung ein Brandschutzkonzept erarbeitet werden wird.</p> <p>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</p>

<b>Stellungnahmen - Anregungen, Bedenken und Hinweise</b>	<b>Vorschlag für die gemeindliche Stellungnahme und für die Abwägung</b>
<p>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.</p> <p>Zu 6.:</p> <p>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.</p> <p>Zu 7.:</p> <p>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.</p>	<p>durch eine bauliche Maßnahme am Gebäude sicherzustellen.</p> <p>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.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>

<b>Stellungnahmen</b> <b>- Anregungen, Bedenken und Hinweise</b>	<b>Vorschlag für die</b> <b>gemeindliche Stellungnahme</b> <b>und für die Abwägung</b>
<p>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.</p> <p>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.</p> <p>Zusammenfassend möchten wir:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. weniger dichte Bebauung mit niedrigeren Wohneinheiten sowie eine Erstellung einer oben beschriebenen Visualisierung;</li> </ol>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>

<b>Stellungnahmen - Anregungen, Bedenken und Hinweise</b>	<b>Vorschlag für die gemeindliche Stellungnahme und für die Abwägung</b>
<ol style="list-style-type: none"> <li data-bbox="331 286 895 533">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.</li> <li data-bbox="331 562 895 869">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.</li> <li data-bbox="331 898 895 1137">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.</li> <li data-bbox="331 1167 895 1294">5. Prüfung der Leistungsfähigkeit der Kanalisation und des Pumpensystems vor Inkrafttreten einer irgendwie gearteten B-Plan-Änderung.</li> <li data-bbox="331 1323 895 1413">6. Vereinbarung von Infrastrukturbeiträgen für Krippen- und Kindergartenplätze pro Wohneinheit.</li> </ol>	



Stellungnahmen - Anregungen, Bedenken und Hinweise		Vorschlag für die gemeindliche Stellungnahme und für die Abwägung
P3	Privat 3	
P3.1	<b>Stellungnahme vom 06.05.2018</b>	
	<p>Hiermit erhebe ich Widerspruch gegen die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27.</p> <p><u>Begründung:</u></p> <p>Für das betroffene Gelände zwischen 'Hamburger Chaussee', 'Eiderwiesenweg' und 'Stuthagen' liegt seit 2003 ein geänderter, gültiger Bebauungsplan vor, der die Schaffung von 45 neuen Wohneinheiten in Doppelhäusern, Reihenhäusern, Einfamilienhäusern und Geschosswohnungen ermöglicht.</p> <p>Die von den Behörden genehmigte Zuwegung zu den Wohneinheiten erfolgt von der L 318 aus.</p> <p>Eine Zunahme des Anwohnerverkehrs der Straßen 'Kolberg', 'Stuthagen' und 'Eiderwiesenweg' ist dadurch ausgeschlossen.</p> <p>Als Parkraum für die Gewerbetreibenden und deren Kunden ist eine private Parkfläche mit Zufahrt vom oberen 'Eiderwiesenweg' aus genehmigt. Diese Parkfläche hat keine Verbindung zur Zuwegung der Wohneinheiten. Laut gültigem Bebauungsplan sind ca. 15 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.</p> <p>Eine Realisierung der durch die Genehmigung der 1. Änderung des Bebauungsplanes von 2003 ermöglichten Bebauung mit Schaffung von 45 Wohneinheiten ist in den vergangenen 15 Jahren nicht erfolgt.</p> <p>Die geplante 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 sieht die Umwandlung in ein reines Wohngebiet mit Erstellung von 64 Wohneinheiten auf dem Gelände vor. Für die Bereitstellung der bei dieser Anzahl von Wohneinheiten erforderlichen Stellplätze ist eine Tiefgarage geplant. Die Zuwegung zu dieser Tiefgarage soll nicht von der L 318 aus erfolgen, sondern es sind zwei Zufahrten über den 'Eiderwiesenweg' geplant. Ein Fuß-/Radweg ist nicht geplant.</p>	<p>Es wird darauf hingewiesen, dass es nicht möglich ist, einen Widerspruch gegen den Planentwurf einzulegen. Nach § 3 Abs. 2 BauGB besteht ausschließlich die Möglichkeit, eine Stellungnahme abzugeben.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Aussage wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Aussage wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Inhalte der Planung werden korrekt wiedergegeben.</p>

<b>Stellungnahmen - Anregungen, Bedenken und Hinweise</b>	<b>Vorschlag für die gemeindliche Stellungnahme und für die Abwägung</b>
<p>Der 'Eiderwiesenweg' ist eine einspurige schmale Straße, die nur ca. 3,40 m breit ist, keinen Gehweg aufweist und im unteren Bereich nicht verbreitert werden kann.</p> <p>Am 'Eiderwiesenweg' gelegen sind vier Häuser, deren Zufahrt auf die Grundstücke ausschließlich über den 'Eiderwiesenweg' möglich ist und die daher eine Nutzung desselben nicht umgehen können. Der 'Eiderwiesenweg' wird ebenfalls benutzt von Autofahrern, die Richtung Flintbek und über die L 318 nach Alt-Molfsee in die 'Schulstraße' die ampelgeregelte und dadurch sichere Kreuzung bevorzugen.</p> <p>Die meisten Anwohner der Straßen 'Buschkoppel', 'Tunnelstraße', 'Tannenberg' nutzen die Straßen 'Stuthagen' und 'Kolberg', um ohne Wartezeit an der Ampel auf die L 318 zu gelangen.</p> <p>Der Autoverkehr auf dem schmalen 'Eiderwiesenweg' ist dadurch aktuell gering. Laut Aussage der gegenüberliegenden Polizeistation ist ein Unfall mit Personen- oder Sachschaden nicht bekannt.</p> <p>Der 'Eiderwiesenweg' wird von allen Fußgängern und Fahrradfahrern, die von der Bushaltestelle 'Catharinenberg' und dem südlich derselben gelegenen Teil Molfsees (Sportanlage Bärenkrug, früher Läden Edeka, Aldi, Naturkostladen, jetzigem im Bau befindlichen Penny-Markt) in die seit ca. 35 Jahren bestehende Siedlung mit den Straßen 'Kolberg', 'Humberg', 'Eiderblick', 'Stuthagen' und die noch ältere Straße 'Buschkoppel' gehen, genutzt. Alle mit dem Bus von der Grundschule in Rammsee und den weiterführenden Schulen aus Kiel kommenden Schüler benutzen ebenfalls diese schmale Straße.</p> <p>Eine Genehmigung der geplanten 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 würde zu einer massiven Autoverkehrszunahme auf dem 'Eiderwiesenweg' und dadurch einer erheblichen Verschlechterung der Schulwegesicherheit führen.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, aber nicht geteilt. Die überarbeitete Planung (2019) sieht vor, dass es vom 'Eiderwiesenweg' nur noch eine Zufahrt in die geplante Tiefgarage geben wird. Die ersten ca. 40 m des 'Eiderwiesenweges' (von der 'Hamburger Chaussee' aus) werden zukünftig ein höheres Verkehrsaufkommen aufweisen. Auf einer Länge von ca. 25 m wird ein separater Gehweg angelegt werden. Die Gemeinde hält das Unfallrisiko, das für die Fußgänger (Erwachsene und Kinder) dadurch entsteht, dass der 'Eiderwiesenweg' im Bereich der</p>

<b>Stellungnahmen</b> <b>- Anregungen, Bedenken und Hinweise</b>	<b>Vorschlag für die</b> <b>gemeindliche Stellungnahme</b> <b>und für die Abwägung</b>
<p>Dieses Problem ist den Planern offensichtlich nicht bewusst. Es finden sich die vorgeschriebenen Gutachten über Schallemission, Umweltverträglichkeit/Artenschutz, eine Berechnung des Schattenwurfs.</p> <p>In dem Verkehrsgutachten vom 13.07.2017 findet sich eine genaue Analyse des Autoverkehrs. Fußgänger und Fahrradfahrer werden allerdings nicht ein einziges Mal erwähnt, obwohl die Erhebung in der Schulzeit stattgefunden hat. Auch die schon jetzt bestehende Gefährdung an der schlecht einsehbaren Kreuzung 'Eiderwiesenweg/Tunnelstraße/Buschkoppel/ Stuthagen' wird nicht angeführt.</p> <p>Hauptgründe für die Zuwegung zu der geplanten Tiefgarage über den 'Eiderwiesenweg' und nicht, wie in der 1. Änderung bewilligt, über die L 318 sind die Sorge vor einer Ablehnung des Planes durch die zuständige Behörde und ein dem Lärmschutzgutachten geschuldeter Baubeginn im hinteren Bereich des Grundstückes.</p> <p>Wenn das bei dem geplanten Bau von 64 Wohneinheiten zu erwartende Verkehrsaufkommen so hoch ist, dass eine alleinige Zuwegung über die L 318 nicht genehmigt wird, so ist das Gelände für die geplante Wohnbebauungsdichte nicht geeignet.</p>	<p>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 Unfallrisiko ergeben wird. Es wird darauf hingewiesen, dass von der Gemeinde zusätzlich geprüft wird, ob durch das Aufstellen von Verkehrsschildern die Verkehrssicherheit erhöht werden kann. Dies erfolgt außerhalb des Bauleitplanverfahrens. Das Aufstellen von zusätzlichen Verkehrsschildern muss mit der Straßenaufsicht des Kreises Rendsburg-Eckernförde abgestimmt werden.</p> <p>Um den Sachverhalt besser bewerten zu können, wurde an zwei Tagen in den Monaten Juli/2017 und August/2018, jeweils außerhalb der Sommerferien, eine Untersuchung hinsichtlich der Nutzung der Straße 'Eiderwiesenweg' durch Schulkinder durchgeführt. Hierbei wurde festgestellt, dass weniger als zehn Kinder die Straßen 'Eiderwiesenweg' und 'Butterberg' nutzen (Aussage in der verkehrlichen Stellungnahme zur Anzahl: "im unteren einstelligen Bereich"). Das bedeutet, dass die beiden Straßen nur eine geringe Bedeutung als Schulwege haben.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass der 'Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr', der für die Landesstraße L 318 zuständig ist, die Erschließung des Plangebietes über eine Zufahrt von der Landesstraße als "sehr kritisch" bewertet.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, aber nicht geteilt. Es wird darauf hingewiesen, dass für die Erschließung des geplanten Baugebietes lediglich die ersten ca. 40 m des 'Eiderwiesenweges' (von der 'Hamburger Chaussee' aus betrachtet) genutzt werden. In diesem Abschnitt ist die Breite des 'Eiderwiesenweges' ausreichend, um ein reibungslosen Verkehrsfluss zu gewährleisten.</p>

<b>Stellungnahmen - Anregungen, Bedenken und Hinweise</b>	<b>Vorschlag für die gemeindliche Stellungnahme und für die Abwägung</b>
<p>Eine Verschärfung der schon jetzt kritischen Verkehrslage auf dem 'Eiderwiesenweg' ist nicht zu akzeptieren und mit allen rechtlichen Mitteln zu verhindern.</p> <p>Das geplante Bauvorhaben hat zu erheblichen Protesten auf Seiten der betroffenen Bürger geführt.</p> <p>Das vor ca. 10 Jahren geplante und zügig realisierte Neubaugebiet „Am Anger“ zeigt, wie gut sich Wohnraumschaffung in das Ortsbild von Molfsee einfügen kann.</p> <p>Eine Änderung des Bebauungsplanes Nr.27 ist unbedingt abzulehnen.</p>	<p>Es wird darauf hingewiesen, dass geplant ist, den Einmündungsbereich des 'Eiderwiesenweges' zu verbreitern. Hierdurch wird sich zum einen der Verkehrsfluss und zum anderen die Verkehrssicherheit erhöhen.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>P3.2</b></p>	<p><b>Stellungnahme vom 19.11.2019</b></p>
<p>Hiermit nehme ich Stellung zu den im Rahmen der 2. Änderung des B-Planes Nr. 27 ausgelegten Unterlagen.</p> <p>1. Verkehrsplanung:</p> <p>Die vorliegende Verkehrsplanung mit der Tiefgaragenzufahrt über den 'Eiderwiesenweg' führt zu einer Verschlechterung der Schulweg-sicherheit und einer erhöhten Gefährdung aller weiteren Fußgänger und ist deshalb nicht zu akzeptieren.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, aber nicht geteilt.</p> <p>Das Verkehrsaufkommen, das durch das geplante Baugebiet im 'Eiderwiesenweg' verursacht werden wird, wird nur die ersten ca. 40 m der Straße (der Abschnitt zwischen der Einmündung und der Einfahrt in die geplante Tiefgarage) betreffen.</p> <p>Da der 'Eiderwiesenweg' überwiegend über keinen abgetrennten Gehweg verfügt, müssen die Fußgänger auf der Straße gehen. Bei dem 'Eiderwiesenweg' handelt es sich um eine Mischverkehrsfläche, die von allen Verkehrsteilnehmern genutzt wird. Bei einer Mischverkehrsfläche haben die Autofahrer in besonderer Weise auf die Fußgänger zu achten.</p> <p>Die Errichtung eines ca. 25 m langen Gehwegabschnittes zwischen der Einmündung und der Einfahrt in die Tiefgarage wird die Sicherheit der Fußgänger erhöhen.</p>

<b>Stellungnahmen - Anregungen, Bedenken und Hinweise</b>	<b>Vorschlag für die gemeindliche Stellungnahme und für die Abwägung</b>
<p>Die textliche Fassung der Satzung, Punkt 5.2 lautet:</p> <p>„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.“</p> <p>Die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche beträgt in etwa 4500 m<sup>2</sup>. Im Allgemeinen wird mit einer benötigten Fläche von 25 m<sup>2</sup> pro Tiefgaragenstellplatz gerechnet. Nach Abzug von 20% Konstruktionsfläche können somit ca. 144 Tiefgaragenstellplätze gebaut werden.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Die Straße 'Eiderwiesweg' 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“.</p> <p>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</p>	<p>Es handelt sich um eine wörtliche Wiedergabe.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>

<b>Stellungnahmen</b> <b>- Anregungen, Bedenken und Hinweise</b>	<b>Vorschlag für die</b> <b>gemeindliche Stellungnahme</b> <b>und für die Abwägung</b>
<p>'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 'Eiderwiesenweg' (vgl. WVK Straßenbaulageplan Variante 4, Platzierung der Verkehrszeichen VZ 274.1-40).</p> <p>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 Tiefgarageneinfahrt entlang in den unteren Bereich des 'Eiderwiesenweges', sondern er endet direkt am Beginn der Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage.</p> <p>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 'Eiderwiesenweg' direkt vor der Tiefgarage ungeschützt auf der Straße gehen müssen zwischen ein- und ausfahrenden und vorbeifahrenden Autos.</p>	<p>Der Sachverhalt ist korrekt.</p> <p>Da der 'Eiderwiesenweg' überwiegend über keinen abgetrennten Gehweg verfügt, müssen die Fußgänger auf der Straße gehen. Bei dem 'Eiderwiesenweg' handelt es sich um eine Mischverkehrsfläche, die von allen Verkehrsteilnehmern genutzt wird. Bei einer Mischverkehrsfläche haben die Autofahrer in besonderer Weise auf die Fußgänger zu achten. Die Autofahrer, die aus der Tiefgarage kommen, haben auf die Fußgänger Rücksicht zu nehmen. Sie sind gegenüber 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 '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 Unfallrisiko ergeben wird. Es wird darauf hingewiesen, dass von der Gemeinde zusätzlich geprüft wird, ob durch das Aufstellen von Verkehrsschildern die Verkehrssicherheit erhöht werden kann. Dies erfolgt außerhalb des Bauleitplanverfahrens. Das Aufstellen von zusätzlichen Verkehrsschildern muss mit der Straßenaufsicht des Kreises Rendsburg-Eckernförde abgestimmt werden.</p>

<b>Stellungnahmen - Anregungen, Bedenken und Hinweise</b>	<b>Vorschlag für die gemeindliche Stellungnahme und für die Abwägung</b>
<p>Das ist nicht hinnehmbar und führt seit über einem Jahr zu massiven Protesten der Anwohner.</p> <p>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.</p> <p>Durch eine Tiefgaragenzufahrt über den 'Eiderwiesenweg' würde der Autoverkehr immens zunehmen. Die damit einhergehende Gefährdung der Fußgänger ist inakzeptabel.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p>Die Aussage wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>

<b>Stellungnahmen - Anregungen, Bedenken und Hinweise</b>	<b>Vorschlag für die gemeindliche Stellungnahme und für die Abwägung</b>
<p>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.</p> <p>Für die 2. Änderung des B-Planes Nr. 27 liegen zwei verkehrliche Stellungnahmen des Büros WVK, Herrn Hinz, vor.</p> <p>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.</p> <p>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.“</p> <p>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.</p> <p>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.“</p> <p>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').</p> <p>Das in der verkehrlichen Stellungnahme festgehaltene Ergebnis des Verfassers verwundert daher sehr:</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Sachverhalt ist korrekt.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>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.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>



<b>Stellungnahmen - Anregungen, Bedenken und Hinweise</b>	<b>Vorschlag für die gemeindliche Stellungnahme und für die Abwägung</b>
<p>Seite 2:</p> <p>„Schulkinder treten hier nicht auf, der 'Eiderwiesenweg' ist kein Bestandteil des Schulweges.“</p> <p>Seite 4:</p> <p>„Eine Bedeutung des Eiderwiesenweges als Bestandteil des Schulweges konnte nicht festgestellt werden.“</p> <p>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.</p> <p>Die Bedeutung des 'Eiderwiesenweges' als einzigen Weg von der Bushaltestelle 'Catharinenberg' in die 'Kolberg-Siedlung' ist eigentlich schon allein anhand einer Straßenkarte zu erkennen.</p> <p>Eine Tiefgaragenzufahrt über den 'Eiderwiesenweg' führt zwangsweise zu einem deutlich erhöhten Autoverkehrsaufkommen - eine Gefährdungszunahme für die Fußgänger ist unbestreitbar und nicht wegzudiskutieren.</p> <p>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,</p>	<p>Das Zitat wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das Zitat wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, aber nicht geteilt. 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.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>

<b>Stellungnahmen - Anregungen, Bedenken und Hinweise</b>	<b>Vorschlag für die gemeindliche Stellungnahme und für die Abwägung</b>
<p>Geschwindigkeitsbegrenzung 10 km/h) einen zusätzlichen Gehweg anzulegen.</p> <p>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.</p> <p>Im Ortsteil Molfsee-Dorf gelten offensichtlich andere Maßstäbe.</p> <p>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).</p> <p>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'.</p> <p>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.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Aussage wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Gemeinde vertritt den Standpunkt, dass es für die verkehrliche Erschließung des geplanten Baugebietes besser ist, wenn die Zufahrt zur Tiefgarage über den 'Eiderwiesenweg' erfolgt. Wenn die Zufahrt zur Tiefgarage über die 'Hamburger Chaussee' erfolgen würde, könnte das Ein- und Ausfahren den Verkehrsfluss auf dieser örtlichen Hauptstraße stören bzw. das Ein- und Ausfahren könnte durch den Verkehr auf der 'Hamburger Chaussee' stark erschwert werden. Angesichts des Verkehrsaufkommens, das durch das Baugebiet verursacht wird (Quellverkehr) könnte es zeitweise sehr schwierig werden, insbesondere für Linksabbieger, von der Tiefgarage auf die 'Hamburger Chaussee' zu gelangen.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>

<b>Stellungnahmen - Anregungen, Bedenken und Hinweise</b>	<b>Vorschlag für die gemeindliche Stellungnahme und für die Abwägung</b>
<p>Eine zweite Einfahrt weiter nördlich ist ebenfalls schon vorhanden.</p> <p>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.</p> <p>In der Stellungnahme von Herrn Reimers, Kommunalaufsicht des Kreises Rendsburg-Eckernförde vom 19.9.2019 heißt es:</p> <p>„§ 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.“</p> <p>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.</p> <p>Dabei würde eine Tiefgaragen-Zufahrt über die L 318 gar nicht zu einer Verminderung des Bauvolumens führen.</p> <p>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.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme der Kommunalaufsicht wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>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.</p> <p>Die Aussage wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es handelt sich hierbei um eine Meinungsäußerung.</p>

<b>Stellungnahmen - Anregungen, Bedenken und Hinweise</b>	<b>Vorschlag für die gemeindliche Stellungnahme und für die Abwägung</b>
<p>2. Bauvolumen:</p> <p>Durch die B-Plan-Änderung soll auf dem ca. 7935 m<sup>2</sup> großen Grundstück eine Geschossfläche von 8400 m<sup>2</sup> 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.</p> <p>Die Höhe der Gebäudekomplexe hat gegenüber der 1. Auslegung (April 2018) sogar noch zugenommen. Damals war auf 350 m<sup>2</sup> eine viergeschossige (inkl. Staffelgeschoss) Bauweise erlaubt (WA1), jetzt darf auf 700 m<sup>2</sup> 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.</p> <p>Leider wird trotz Zugewinn von 350 m<sup>2</sup> Geschossfläche vorne an der L 318 keine Streichung des Staffelgeschosses hinten (262,5 m<sup>2</sup>) vorgenommen im WA2 BFL2. Dies würde den direkten Nachbarn ein Übertreten des neuen Gebäudes um zwei Geschosse gegenüber den Bestandshäusern ersparen.</p>	<p>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).</p> <p>Die Gemeinde hat im Rahmen ihrer Planungshoheit das Recht, eine derartige Bebauung im Gemeindegebiet zu ermöglichen.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass zwischenzeitlich eine 3D-Visualisierung erarbeitet wurde und diese nunmehr der Gemeinde vorliegt.</p> <p>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.</p> <p>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 eingehalten</p>

<b>Stellungnahmen</b> <b>- Anregungen, Bedenken und Hinweise</b>	<b>Vorschlag für die</b> <b>gemeindliche Stellungnahme</b> <b>und für die Abwägung</b>
<p>3. Schallschutz:</p> <p>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.</p> <p>Das Ziel der Wohnraumschaffung, mit dem der Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung des B-Planes Nr. 27 (2017) begründet wurde, wird somit nicht erreicht.</p> <p>Die Gemeinde hat keine Möglichkeit mehr, den Bau von Büroräumen, in denen nie eine Wohnnutzung möglich sein wird, abzulehnen.</p> <p>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.</p> <p>Laut Stellungnahme des LBV ist „mit erheblicher Beeinträchtigung der Wohnnutzung durch Verkehrslärm und erheblich zunehmenden Verkehrslärm zu rechnen.“</p> <p>Komplett unbeachtet ist die mögliche Lärmbelastung durch eine evtl. Abluftanlage der Tiefgarage. Weder in der Satzung noch in der Begründung noch im städtebaulichen Vertrag</p>	<p>ten werden müssen, werden in der vorliegenden Planung deutlich überschritten.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>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.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass es Vorschriften für den Betrieb von Be- und Entlüftungsanlagen von Tiefgaragen gibt. Diese Vorschriften</p>

<b>Stellungnahmen - Anregungen, Bedenken und Hinweise</b>	<b>Vorschlag für die gemeindliche Stellungnahme und für die Abwägung</b>
<p>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.</p> <p>In der Abwägung sollten alle genannten Punkte dringend berücksichtigt werden.</p>	<p>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.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es wird auf die oben gemachten Ausführungen verwiesen.</p>
<b>P3.3</b>	<b>Stellungnahme vom 20.11.2019</b>
<p>Hiermit nehme ich Stellung zur Auslegung der 2. Änderung des B-Planes Nr. 27.</p> <p>Abwägung:</p> <p>Für die kommunale Bauleitplanung schreibt § 1 Abs. 7 BauGB einen „ergebnisoffenen bauleitplanerischen Abwägungsvorgang“ vor.</p> <p>Hierbei haben die verkehrlichen Belange (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB) innerhalb der Bauleitplanung eine herausgehobene Bedeutung.</p> <p>Notwendig ist „eine umfassende Abwägung aller in der Planungssituation konkret betroffenen verkehrlichen Belange“. Siehe Beschluss Schleswig-Holsteinisches Verwaltungsgericht vom 15.11.2019 (Anlage).</p>	<p>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.</p> <p>Die Aussage wird zur Kenntnis genommen. Es handelt sich auch hierbei um ein Zitat aus dem Beschluss des Verwaltungsgerichtes Schleswig vom 15.11.2019.</p> <p>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.</p> <p>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</p>

<b>Stellungnahmen</b> <b>- Anregungen, Bedenken und Hinweise</b>	<b>Vorschlag für die</b> <b>gemeindliche Stellungnahme</b> <b>und für die Abwägung</b>
<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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'.</p> <p>Dabei wurden im letzten Jahr von Seiten der Bürgerinitiative in Molfsee, u.a. in Zusammenarbeit mit einem Architektenbüro, mehrere unterschiedliche Möglichkeiten aufgezeigt:</p> <p>1. Tiefgaragenzufahrt über die L 318 zwischen den Gebäuden Baufenster WA1 BFL3 und BFL4 (siehe Farbausdruck Photo mit handschriftlicher Einzeichnung vom 12.6.2018).</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p>verkehrlichen Belange sind hierbei jedoch nicht stärker zu gewichten als andere wichtige Belange.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass die Gemeinde Gespräche mit den Anwohnern geführt hat und dass die Gespräche zu einer Überarbeitung der Planung geführt haben.</p> <p>Die aufgezeigten Varianten werden zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Hinweis:</u> Die Mail des 'Landesbetriebes Straßenbau und Verkehr' liegt der Gemeinde vor.</p>

<b>Stellungnahmen - Anregungen, Bedenken und Hinweise</b>	<b>Vorschlag für die gemeindliche Stellungnahme und für die Abwägung</b>
<p>Dies wäre ohne Abriss des bestehenden Mietshauses schon jetzt möglich, da bis zur Grundstücksgrenze 7 Meter Abstand bestehen.</p> <p>3. Eine Zufahrt zur Tiefgarage über die direkt nördlich angrenzende Gemeindefläche, vorgestellt in einer Sitzung am 10.1.2019.</p> <p>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“.</p> <p>Ohne weitere Diskussion war damit auch diese Option vom Tisch.</p> <p>All dies zeigt, dass eine ergebnisoffene Diskussion bzgl. der 2. Änderung des B-Planes Nr. 27 nie stattgefunden hat.</p>	<p>Es wird nochmals darauf hingewiesen, dass die Gemeinde sich mit den verschiedenen Varianten befasst hat. Die Gemeinde hat die Vor- und Nachteile abgewogen. Die Gemeinde hält es für die beste verkehrliche Lösung, wenn die Tiefgarage über den 'Eiderwiesenweg' erschlossen wird.</p> <p>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 entgegengekommen. Die Planung wurde in den folgenden Punkten geändert:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Verzicht auf die zweite Zufahrt in die Tiefgarage (östliche Zufahrt);</li> <li>• Verzicht auf die Stellplätze entlang des 'Eiderwiesenweges';</li> <li>• Umgestaltung des 'Eiderwiesenweges', damit es nicht möglich ist, von der Tiefgarage nach links in den 'Eiderwiesenweg' einzumünden;</li> <li>• Umbau des Einmündungsbereiches des 'Eiderwiesenweges', um zum einen die Verkehrsführung für den Kfz-Verkehr besser zu ordnen</li> </ul>



<b>Stellungnahmen</b> <b>- Anregungen, Bedenken und Hinweise</b>	<b>Vorschlag für die</b> <b>gemeindliche Stellungnahme</b> <b>und für die Abwägung</b>
<p>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).</p> <p>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.</p>	<p>und damit sicherer zu machen und um zum anderen die Verkehrssicherheit für die Fußgänger zu erhöhen.</p> <p>Die Gemeinde vertritt den Standpunkt, dass es für die verkehrliche Erschließung des geplanten Baugebietes besser ist, wenn die Zufahrt zur Tiefgarage über den 'Eiderwiesenweg' erfolgt. Wenn die Zufahrt zur Tiefgarage über die 'Hamburger Chaussee' erfolgen würde, könnte das Ein- und Ausfahren den Verkehrsfluss auf dieser örtlichen Hauptstraße stören bzw. das Ein- und Ausfahren könnte durch den Verkehr auf der 'Hamburger Chaussee' stark erschwert werden. Angesichts des Verkehrsaufkommens, das durch das Baugebiet verursacht wird (Quellverkehr) könnte es zeitweise sehr schwierig werden, insbesondere für Linksabbieger, von der Tiefgarage auf die 'Hamburger Chaussee' zu gelangen.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die 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.</p> <p>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.</p>

<b>Stellungnahmen</b> <b>- Anregungen, Bedenken und Hinweise</b>	<b>Vorschlag für die</b> <b>gemeindliche Stellungnahme</b> <b>und für die Abwägung</b>
<p>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.</p> <p>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.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Darstellung ist nicht zutreffend. Die Einwanderin 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.</p> <p>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.</p>

Stellungnahmen - Anregungen, Bedenken und Hinweise		Vorschlag für die gemeindliche Stellungnahme und für die Abwägung
P4	Privat 4	
P4.1	Stellungnahme vom 08.05.2018	
	<p>Einwände gegen die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 der Gemeinde Molfsee:</p> <p>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.</p> <p>Dadurch und durch die Auswirkungen des ruhenden und fließenden Verkehrs erlitte mein Grundstücksanteil eine erhebliche Wertminderung.</p> <p>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.</p>	<p>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.</p> <p>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 un bebauten Lagerfläche ergibt, dauerhaft bestehen bleibt.</p> <p>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</p>

<b>Stellungnahmen</b> <b>- Anregungen, Bedenken und Hinweise</b>	<b>Vorschlag für die</b> <b>gemeindliche Stellungnahme</b> <b>und für die Abwägung</b>
<p>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.</p> <p>Die nachfolgenden Gliederungspunkte beziehen sich auf die Begründung zur 2. Änderung.</p> <p>Kap. 1.1, erster Absatz und Kap. 2, zweiter Absatz</p> <p>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.</p> <p>Kap. 1.2, letzter Absatz</p> <p>Das beschleunigte Verfahren ist vor allem gewählt worden, um eine frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit zu vermeiden.</p>	<p>Sicht nicht als zweckmäßig angesehen. Es handelt sich um ein Einfamilienhaus-Grundstück. Diese Nutzung sollte aus der Sicht der Gemeinde beibehalten werden.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>

<b>Stellungnahmen - Anregungen, Bedenken und Hinweise</b>	<b>Vorschlag für die gemeindliche Stellungnahme und für die Abwägung</b>
<p>Kap. 3, zweiter Absatz, und Kap. 3.1.1, letzter Absatz, und Kap.3.2</p> <p>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.</p> <p>Würde die 2. Änderung beschlossen, hieße dies ein Baurecht von etwa 8.000 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf einem etwa 9.000 m<sup>2</sup> großen Grundstück.</p> <p>Kap. 3, dritter Absatz</p> <p>Wo sind die Pläne des Vorhabenträgers Glindeman dokumentiert?</p> <p>Nur wenn man das wüsste, könnte man sich damit auseinandersetzen.</p> <p>Kap. 3, fünfter Absatz</p> <p>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.</p> <p>Kap. 3, sechster Absatz</p> <p>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</p>	<p>Es ist zutreffend, dass mit der Planung das städtebauliche Ziel verfolgt wird, die Errichtung von Mehrfamilienhäusern zu ermöglichen, damit Wohnungen geschaffen werden können.</p> <p>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 m<sup>2</sup> zulässig. Die Größe der Wohnfläche wird zum einen durch die zulässige Grundfläche und zum anderen durch die zulässige Anzahl an Geschossen bestimmt.</p> <p>Die Pläne des Vorhabenträgers wurden in den Sitzungen des Bau- und Planungsausschusses vorgestellt.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass für die vorliegende Planung nicht die Pläne des Vorhabenträgers maßgebend sind, sondern die Festsetzungen des Bebauungsplanes.</p> <p>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.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass sich das Grundstück in Privatbesitz befindet und dass die ausgeübte gewerbliche Nutzung durch die</p>

<b>Stellungnahmen - Anregungen, Bedenken und Hinweise</b>	<b>Vorschlag für die gemeindliche Stellungnahme und für die Abwägung</b>
<p>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.</p> <p>Kap. 3.1.1, dritter Absatz</p> <p>Mal was Witziges zwischendurch: Mir ist völlig neu, dass Molfsee an einer Bahnstrecke liegen soll.</p> <p>Kap. 3.3, zweiter Absatz</p> <p>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 entwickeln. Diese Chance ist wohl vertan. Sie kann wieder nur auf den Vorhabenträger (Glindemann) hoffen.</p> <p>Kap. 4 bis Kap. 4.2.5</p> <p>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.</p> <p>Kap. 4.2.4</p> <p>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.</p>	<p>Fa. Glindemann zulässig ist.</p> <p>Die Bahnstrecke verläuft östlich des Gemeindegebietes.</p> <p>Da die Gemeinde nicht Eigentümerin des Grundstücks ist, kann sie dort keine Planung umsetzen.</p> <p>Die Planung wurde zwischenzeitlich dahingehend geändert, dass nur noch Gebäudelängen bis max. 22 m zulässig sind.</p> <p>Wie bereits oben dargelegt wurde, wurde die maximal zulässige Gebäudelänge reduziert.</p>

<b>Stellungnahmen - Anregungen, Bedenken und Hinweise</b>	<b>Vorschlag für die gemeindliche Stellungnahme und für die Abwägung</b>
<p>Kap. 4.3.1</p> <p>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.</p> <p>Kap. 4.4</p> <p>In der 'Buschkoppel' gibt es teilweise vier Autos je Wohneinheit. Daher sind 1,5 Autos je Wohneinheit als Auslegungsgröße deutlich zu wenig.</p> <p>Kap. 4.5</p> <p>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.</p>	<p>Es sollen im Plangebiet mehrgeschos- sige Mehrfamilienhäuser entstehen können. Daraus ergibt sich zwangs- läufig, dass diese Häuser nicht zu den Einfamilienhäusern passen, die im Umfeld des Plangebietes stehen. Es sollen Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer mit einer Dach- neigung von mind. 8° zulässig sein, um ein Staffelgeschoss zu ermög- lichen. 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 Geschos- sen entstehen.</p> <p>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 (Allein- stehende, Alleinerziehende mit Kindern, Senioren-Paare).</p> <p>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.</p> <p>Die Gemeinde vertritt den Standpunkt, dass es für die verkehrliche Erschlies- sung des geplanten Baugebietes besser ist, wenn die Zufahrt zur Tief- garage über den 'Eiderwiesenweg' erfolgt. Wenn die Zufahrt zur Tief- garage über die 'Hamburger Chaus- see' 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,</p>

<b>Stellungnahmen - Anregungen, Bedenken und Hinweise</b>	<b>Vorschlag für die gemeindliche Stellungnahme und für die Abwägung</b>
<p>Kap. 9</p> <p>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.</p> <p>Kap. 10</p> <p>"Erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten" ist nicht quantifiziert. Eine Entscheidung darüber sollte von einer neutralen Stelle, die unabhängig vom Investor ist, getroffen werden.</p> <p>Kap. 13</p> <p>Es sind erhebliche negative Auswirkungen auf das nachbarschaftliche Umfeld und die umgebenden Ortsstrukturen zu erwarten.</p> <p>Nicht nur die Anwohner haben das erkannt und verstanden; deswegen der erhebliche Widerstand.</p> <p>Verschattung, quaderförmige, überdimensionierte Bauwerksblöcke, erhebliche Zunahme des ruhenden und fließenden Verkehrs, das sind nur einige Stichworte.</p>	<p>das durch das Baugebiet verursacht wird (Quellverkehr) könnte es zeitweise sehr schwierig werden, insbesondere für Linksabbieger, von der Tiefgarage auf die 'Hamburger Chaussee' zu gelangen.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass im September/2017 durch ein Fachbüro eine Altlasten-Untersuchung durchgeführt wurde. Es wurden im Boden keine Gefährdungen festgestellt.</p> <p>Wenn bei Erdarbeiten ein archäologisches Kulturdenkmal entdeckt werden sollte, ist der Grundstückseigentümer gemäß § 15 Denkmalschutzgesetz dazu verpflichtet, den Fund dem Archäologischen Landesamt zu melden.</p> <p>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.</p> <p>Die Aussage wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>



<b>Stellungnahmen</b> <b>- Anregungen, Bedenken und Hinweise</b>	<b>Vorschlag für die</b> <b>gemeindliche Stellungnahme</b> <b>und für die Abwägung</b>
<p>Der gültige Bebauungsplan war aus "einem Guss". Warum sollte er geändert werden?</p> <p>Verkehrliche Stellungnahme</p> <p>Diese geht von 70 Wohneinheiten aus. Möglich wären 8.000 m<sup>2</sup> Wohnfläche, also 115 m<sup>2</sup> je Wohnung.</p> <p>Es werden lediglich die Verkehrsströme für Kfz/SV erfasst. Radfahrer und Fußgänger nicht. Und 'Stuthagen' und 'Kolberg' werden auch nicht untersucht.</p> <p>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.</p> <p>Lärmtechnische Untersuchungen</p> <p>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.</p> <p>Die Unterlagen enthalten keinen notwendigen Verschattungsnachweis.</p>	<p>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.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>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.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass die Rahmenbedingungen des Baugebietes 'Seehof' nicht mit denen der hier vorliegenden Planung vergleichbar sind.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>

<b>Stellungnahmen</b> <b>- Anregungen, Bedenken und Hinweise</b>	<b>Vorschlag für die</b> <b>gemeindliche Stellungnahme</b> <b>und für die Abwägung</b>
<p>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.</p> <p>Zusammenfassend lässt sich feststellen:</p> <p>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.</p> <p>Es besteht absolut kein Grund, an diesem Bebauungsplan in dem beschriebenen Areal Änderungen vorzunehmen.</p> <p>Bei der Erörterung dieser Einwände wäre ich gerne anwesend. Bitte teilen Sie mir die fraglichen Termine frühzeitig mit.</p>	<p>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.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es handelt sich um eine persönliche Meinungsäußerung.</p> <p>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.</p>

Stellungnahmen - Anregungen, Bedenken und Hinweise	Vorschlag für die gemeindliche Stellungnahme und für die Abwägung
<b>P4.2</b>	<b>Stellungnahme vom 18.11.2019</b>
	<p>Einwände gegen die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 der Gemeinde Molfsee</p> <p>Lassen Sie mich zunächst auf das Verfahren eingehen.</p> <p>Dies ist wichtig, weil es sich um ein zutiefst undemokratisches Vorgehen der Gemeindeverwaltung und des größten Teils der Gemeindevertretung handelt.</p> <p>Mitte 2017 wurde der Ausstellungsbeschluss gefasst. Mit einer Beschlussvorlage vom 26.06.2107, die folgende Falschinformationen enthielt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• es handelt sich nur zum Teil um ein Mischgebiet,</li> <li>• keine Kosten für die Gemeinde (ein frommer Wunsch),</li> <li>• eine beschönigende Visualisierung,</li> <li>• im hinteren Bereich Satteldächer.</li> </ul> <p>Alles abgezeichnet durch die Bürgermeisterin und frühere Bauamtsleiterin.</p> <p>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.</p> <p>Mit diesen Zahlen wurde das Projekt in den 'Kieler Nachrichten' und in 'Kiel Lokal' von Cordts und Güth beworben.</p> <p>Anfang 2018 ging dann der Ärger los.</p> <p>Keine 40 Wohneinheiten mehr, aus den geplanten 96 Stellplätzen ließ sich auf 64 Wohneinheiten mit insgesamt 7.220 m<sup>2</sup> 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.</p> <p>In einer denkwürdigen Bauausschusssitzung wurde vergeblich - aber nicht umsonst - versucht, zu ermitteln, wie es zu dieser hefeteigartigen Aufblähung kam. Vergeblich auch</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Der Einwender äußert seine Meinung zur Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Es fehlt der Bezug zu den Inhalten der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27.</p>

<b>Stellungnahmen - Anregungen, Bedenken und Hinweise</b>	<b>Vorschlag für die gemeindliche Stellungnahme und für die Abwägung</b>
<p>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 unrunder Tischen sprechen?) - wurde versucht, den Widerstand gegen das Projekt einzudämmen. Das wurde auch noch großartig als breiter Bürgerdialog verkauft.</p> <p>Merke:</p> <p>Ein Dialog ist nur dann gut, wenn ich in der übergroßen Mehrheit bin.</p> <p>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.</p> <p>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 - unrunder wie noch Anfang 2018; der Bürgerdialog scheint auf einem Weg der Besserung zu sein.</p> <p>Als Teilnehmer der erneuten 'runden Tische' (um den Jahreswechsel 2018/2019 herum) kann man sich dann aber nur erstaunt die Augen reiben:</p> <p>Als Vertreter der Verwaltung erscheinen sechs Personen und als Moderator drängt sich ein SPD-Mitglied und ausgewiesener Befürworter auf. Seiner Nähe zur Rhetorikszene - Lüße &amp; Partner - ist es vermutlich zu verdanken, dass die Veranstaltung in Teilen eher einer Gruppentherapiesitzung ähnelt als der Sachauseinandersetzung über einen Bebauungsplan.</p> <p>Und was soll man von Gemeindevertretern halten, die ihre eigenen Beschlüsse nicht ernst nehmen?</p>	

<b>Stellungnahmen - Anregungen, Bedenken und Hinweise</b>	<b>Vorschlag für die gemeindliche Stellungnahme und für die Abwägung</b>
<p>Das Ergebnis dieser 'runden Tische' verdichtet sich in einer Powerpoint-Präsentation mit der halbgenauen Absichtserklärung auf maximal 5.500 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Das war es dann mit dem Bürgerdialog.</p> <p>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:</p> <p>„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.“</p> <p>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.</p> <p>Und nochmal: Was soll man wiederum von Gemeindevertretern halten, die ihre eigenen Beratungen nicht ernst nehmen?</p> <p>Die nach Baugesetzbuch verlangten Abwägungen wurden nicht vorgenommen. Das bemängelt auch der Fachdienst 'Regionalentwicklung' beim Kreis mit Schreiben vom 03.05.2018.</p>	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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</p>

<b>Stellungnahmen</b> <b>- Anregungen, Bedenken und Hinweise</b>	<b>Vorschlag für die</b> <b>gemeindliche Stellungnahme</b> <b>und für die Abwägung</b>
<p>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:</p> <p><a href="http://www.molfsee.de/politikverwaltung/das-amt-bauleitplanung">http://www.molfsee.de/politikverwaltung/das-amt-bauleitplanung</a></p> <p>Insgesamt ein fragwürdiges Verfahren. Wichtige Unterlagen wurden teilweise erst auf den Sitzungen verteilt; teilweise auch unvollständig.</p> <p>Highlight im negativen Sinne war die Bauausschusssitzung am 30.09.2019, die den insgesamt 3. Auslegungsbeschluss fasste. Aber lassen wir einen Augenzeugen (<i>Hinweis: Es handelt sich um einen Leserbrief des Einwenders P4</i>) zu Wort kommen:</p> <p>„30.09.2019, 22:25:41 Uhr:</p> <p><b>Aufzeichnungen aus einem Tollhaus</b></p> <p>Oder was wollen sich die Bauausschussmitglieder eigentlich noch alles bieten lassen?</p>	<p>eine Begründung für die gewählte Variante gefordert.</p> <p>Das Bebauungskonzept wurde zwischenzeitlich überarbeitet.</p> <p>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.</p> <p>In der Stellungnahme des Kreises vom 03.05.2018 wird die folgende Aussage getroffen:</p> <p>"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)</p> <p>Aus der Aussage ergibt sich, dass der Kreis der Gemeinde Anregungen gegeben hat. Es handelt sich demnach nicht um Forderungen.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Es handelt sich um die persönliche Sicht des Einwenders. Es werden keine abwägungsrelevanten Belange vorgebracht.</p>

<b>Stellungnahmen</b> <b>- Anregungen, Bedenken und Hinweise</b>	<b>Vorschlag für die</b> <b>gemeindliche Stellungnahme</b> <b>und für die Abwägung</b>
<p>Aber die machen mehrheitlich eine sehr zufriedene gute Miene zum bösen Spiel.</p> <p>Man hatte sich auf einen ruhigen Abend eingestellt.</p> <p>Eigentlich sollte nur die Auslegung der Unterlagen - lediglich in einer Kleinigkeit geändert - erneut beschlossen werden.</p> <p>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!</p> <p>Warum ist der Gutachter, der sich auskennt, nicht da?</p> <p>Warum sind die geänderten Stellen in den Unterlagen nicht gekennzeichnet?</p> <p>Teilweise fehlen komplette Seiten in den den Bauausschussmitgliedern und dem Reporter der 'Kieler Nachrichten' zur Verfügung gestellten Unterlagen!</p> <p>Nur Bürgervorsteher Cordts - nicht Mitglied im Bauausschuss, aber wohl zufällig anwesend - scheint im Besitz einer annähernd vollständigen Kopie zu sein.</p> <p>Es wird eine fünfminütige Sitzungspause vereinbart, in der Bauamtsleiter Evers die fehlenden Unterlagen herbeischaffen soll. Aber das Elend nimmt seinen Fortgang: Der Kopierer streikt.</p> <p>Sie hatten kein Glück und dann kam noch das Pech hinzu.</p> <p>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!</p> <p>Und außer von den Mitgliedern der FDP kein kritisches Wort, keine Beschwerde, kein Unbehagen.</p>	





<b>Stellungnahmen</b> <b>- Anregungen, Bedenken und Hinweise</b>	<b>Vorschlag für die</b> <b>gemeindliche Stellungnahme</b> <b>und für die Abwägung</b>
<p>Eine Konstellation, die nicht unbedingt dafür sorgt, dass auch tatsächlich für die Gemeinde gearbeitet wird.</p> <p>Deswegen muss Herr Kühle auch immer wieder betonen, für die Gemeinde zu arbeiten. Die Ergebnisse sprechen eine andere Sprache.</p> <p>Und die Versuche von Herrn Kühle, Kritiker mit Klageandrohungen mundtot zu machen, sprechen auch für sich.</p> <p>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 rücksichtslos“ - nachfolgender Kommentar - „wird zur Kenntnis genommen, aber nicht geteilt“ nicht erklären.</p> <p>B2K sollte deshalb nicht mit der Prüfung der Einwände der erneuten Auslegung betraut werden.</p> <p>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.</p> <p><b>Mein Stellungnahme vom 08.05.2018:</b></p> <p>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.</p>	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>Kritik ist berechtigt, solange sie nicht beleidigend oder rufschädigend ist. Für sachliche Kritik ist die Gemeinde offen.</p> <p>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.</p> <p>Die Aussage wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>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</p>

<b>Stellungnahmen</b> <b>- Anregungen, Bedenken und Hinweise</b>	<b>Vorschlag für die</b> <b>gemeindliche Stellungnahme</b> <b>und für die Abwägung</b>
<p>Dadurch und durch die Auswirkungen des ruhenden und fließenden Verkehrs erlitte mein Grundstücksanteil eine erhebliche Wertminderung.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p>darauf hingewiesen, dass es keinen Rechtsanspruch darauf gibt, dass auf einem Nachbargrundstück keine Neubauten errichtet werden dürfen.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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-</p>

<b>Stellungnahmen - Anregungen, Bedenken und Hinweise</b>	<b>Vorschlag für die gemeindliche Stellungnahme und für die Abwägung</b>
<p>Die 1. Änderung der 2. Änderung ist lediglich marginal.</p> <p>Deswegen gelten meine Einwände von 2018 nach wie vor.</p> <p>Auf die neuen Änderungen wird weiter unten eingegangen.</p> <p>Die nachfolgenden Gliederungspunkte beziehen sich auf die Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 von 2018.</p> <p>Kap. 1.1, erster Absatz und Kap. 2, zweiter Absatz</p> <p>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.</p> <p>Kap. 1.2, letzter Absatz</p> <p>Das beschleunigte Verfahren ist vor allem gewählt worden, um eine frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit zu vermeiden.</p>	<p>rung in einem größeren Teilbereich nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind.</p> <p>Die Aussage wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es handelt sich um eine Wiedergabe der Stellungnahme des Einwenders vom 08.05.2018.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>

<b>Stellungnahmen - Anregungen, Bedenken und Hinweise</b>	<b>Vorschlag für die gemeindliche Stellungnahme und für die Abwägung</b>
<p>Kap. 3, zweiter Absatz, und Kap. 3.1.1, letzter Absatz, und Kap.3.2</p> <p>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.</p> <p>Würde die 2. Änderung beschlossen, hieße dies ein Baurecht von etwa 8.000 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf einem etwa 9.000 m<sup>2</sup> großen Grundstück.</p> <p>Kap. 3, dritter Absatz</p> <p>Wo sind die Pläne des Vorhabenträgers Glindeman dokumentiert?</p> <p>Nur wenn man das wüsste, könnte man sich damit auseinandersetzen.</p> <p>Kap. 3, fünfter Absatz</p> <p>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.</p>	<p>Es ist zutreffend, dass mit der Planung das städtebauliche Ziel verfolgt wird, die Errichtung von Mehrfamilienhäusern zu ermöglichen, damit Wohnungen geschaffen werden können.</p> <p>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 m<sup>2</sup> zulässig. Die Größe der Wohnfläche wird zum einen durch die zulässige Grundfläche und zum anderen durch die zulässige Anzahl an Geschossen bestimmt.</p> <p>Die Pläne des Vorhabenträgers wurden in den Sitzungen des Bau- und Planungsausschusses vorgestellt.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass für die vorliegende Planung nicht die Pläne des Vorhabenträgers maßgebend sind, sondern die Festsetzungen des Bebauungsplanes.</p> <p>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.</p>

<b>Stellungnahmen - Anregungen, Bedenken und Hinweise</b>	<b>Vorschlag für die gemeindliche Stellungnahme und für die Abwägung</b>
<p>Kap. 3, sechster Absatz</p> <p>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-Grindemann-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 (Grindemann) hoffen.</p> <p>Kap. 3.1.1, dritter Absatz</p> <p>Mal was Witziges zwischendurch: Mir ist völlig neu, dass Molfsee an einer Bahnstrecke liegen soll.</p> <p>Kap. 3.3, zweiter Absatz</p> <p>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 entwickeln. Diese Chance ist wohl vertan. Sie kann wieder nur auf den Vorhabenträger (Grindemann) hoffen.</p> <p>Kap. 4 bis Kap. 4.2.5</p> <p>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.</p> <p>Kap. 4.2.4</p> <p>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.</p>	<p>Es wird darauf hingewiesen, dass sich das Grundstück in Privatbesitz befindet und dass die ausgeübte gewerbliche Nutzung durch die Fa. Grindemann zulässig ist.</p> <p>Die Bahnstrecke verläuft östlich des Gemeindegebietes.</p> <p>Da die Gemeinde nicht Eigentümerin des Grundstücks ist, kann sie dort keine Planung umsetzen.</p> <p>Die Planung wurde zwischenzeitlich dahingehend geändert, dass nur noch Gebäudelängen bis max. 22 m zulässig sind.</p> <p>Wie bereits oben dargelegt wurde, wurde die maximal zulässige Gebäudelänge reduziert.</p>

<b>Stellungnahmen - Anregungen, Bedenken und Hinweise</b>	<b>Vorschlag für die gemeindliche Stellungnahme und für die Abwägung</b>
<p>Kap. 4.3.1</p> <p>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.</p> <p>Kap. 4.4</p> <p>In der 'Buschkoppel' gibt es teilweise vier Autos je Wohneinheit. Daher sind 1,5 Autos je Wohneinheit als Auslegungsgröße deutlich zu wenig.</p> <p>Kap. 4.5</p> <p>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.</p>	<p>Es sollen im Plangebiet mehrgeschos- sige Mehrfamilienhäuser entstehen können. Daraus ergibt sich zwangs- läufig, dass diese Häuser nicht zu den Einfamilienhäusern passen, die im Umfeld des Plangebietes stehen. Es sollen Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer mit einer Dach- neigung von mind. 8° zulässig sein, um ein Staffelgeschoss zu ermög- lichen. 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 Geschos- sen entstehen.</p> <p>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 (Allein- stehende, Alleinerziehende mit Kindern, Senioren-Paare).</p> <p>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.</p> <p>Die Gemeinde vertritt den Standpunkt, dass es für die verkehrliche Erschlies- sung des geplanten Baugebietes besser ist, wenn die Zufahrt zur Tief- garage über den 'Eiderwiesenweg' erfolgt. Wenn die Zufahrt zur Tief- garage über die 'Hamburger Chaus- see' 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,</p>

<b>Stellungnahmen - Anregungen, Bedenken und Hinweise</b>	<b>Vorschlag für die gemeindliche Stellungnahme und für die Abwägung</b>
<p>Kap. 9</p> <p>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.</p> <p>Kap. 10</p> <p>"Erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten" ist nicht quantifiziert. Eine Entscheidung darüber sollte von einer neutralen Stelle, die unabhängig vom Investor ist, getroffen werden.</p> <p>Kap. 13</p> <p>Es sind erhebliche negative Auswirkungen auf das nachbarschaftliche Umfeld und die umgebenden Ortsstrukturen zu erwarten.</p> <p>Nicht nur die Anwohner haben das erkannt und verstanden; deswegen der erhebliche Widerstand.</p> <p>Verschattung, quaderförmige, überdimensionierte Bauwerksblöcke, erhebliche Zunahme des ruhenden und fließenden Verkehrs, das sind nur einige Stichworte.</p>	<p>das durch das Baugebiet verursacht wird (Quellverkehr) könnte es zeitweise sehr schwierig werden, insbesondere für Linksabbieger, von der Tiefgarage auf die 'Hamburger Chaussee' zu gelangen.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass im September/2017 durch ein Fachbüro eine Altlasten-Untersuchung durchgeführt wurde. Es wurden im Boden keine Gefährdungen festgestellt.</p> <p>Wenn bei Erdarbeiten ein archäologisches Kulturdenkmal entdeckt werden sollte, ist der Grundstückseigentümer gemäß § 15 Denkmalschutzgesetz dazu verpflichtet, den Fund dem Archäologischen Landesamt zu melden.</p> <p>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.</p> <p>Die Aussage wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>

<b>Stellungnahmen - Anregungen, Bedenken und Hinweise</b>	<b>Vorschlag für die gemeindliche Stellungnahme und für die Abwägung</b>
<p>Der gültige Bebauungsplan war aus "einem Guss". Warum sollte er geändert werden?</p> <p><u>Verkehrliche Stellungnahme</u></p> <p>Diese geht von 70 Wohneinheiten aus. Möglich wären 8.000 m<sup>2</sup> Wohnfläche, also 115 m<sup>2</sup> je Wohnung.</p> <p>Es werden lediglich die Verkehrsströme für Kfz/SV erfasst. Radfahrer und Fußgänger nicht. Und 'Stuthagen' und 'Kolberg' werden auch nicht untersucht.</p> <p>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.</p> <p><u>Lärmtechnische Untersuchungen</u></p> <p>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.</p> <p>Die Unterlagen enthalten keinen notwendigen Verschattungsnachweis.</p> <p>Der Auslegungsplan wurde zuletzt am 29.03.2018 bearbeitet. Mit Gemeinderatsbeschluss vom 22.03.2018 wurde die Auslegung aller Unterlagen beschlossen. Daraus folgt, dass</p>	<p>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.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>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.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass die Rahmenbedingungen des Baugebietes 'Seehof' nicht mit denen der hier vorliegenden Planung vergleichbar sind.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Der Auslegungsplan wurde nach der Sitzung der Gemeindevertretung in seine Endfassung hinsichtlich des Layouts gebracht. Die Inhalte des</p>



<b>Stellungnahmen - Anregungen, Bedenken und Hinweise</b>	<b>Vorschlag für die gemeindliche Stellungnahme und für die Abwägung</b>
<p>der Gemeinderat zum Beschlusszeitpunkt den Auslegungsplan nicht kennen konnte. Dies scheint mir ein schwerwiegender Verfahrensfehler zu sein.</p> <p>Zusammenfassend lässt sich feststellen:</p> <p>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.</p> <p>Es besteht absolut kein Grund, an diesem Bebauungsplan in dem beschriebenen Areal Änderungen vorzunehmen.</p> <p>Bei der Erörterung dieser Einwände wäre ich gerne anwesend. Bitte teilen Sie mir die fraglichen Termine frühzeitig mit.</p> <p><b>Zur erneuten Auslegung Herbst 2019</b></p> <p><u>Unstimmigkeiten</u></p> <p>Im Verfahrenserlass zur Bauleitplanung vom 05.02.2019 heißt es: „Ein Bauleitplan, der nur einzelne Grundstückseigentümer begünstigen will, ist rechtswidrig.“</p> <p>Genau darum handelt es sich aber bei der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27.</p>	<p>Planes wurden am 22.03.2018 beschlossen. Die Inhalte des Auslegungsplanes entsprechen vollständig der Beschlusslage vom 22.03.2018.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es handelt sich um eine persönliche Meinungsäußerung.</p> <p>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 Einwander schriftlich über das Abwägungsergebnis hinsichtlich seiner vorgebrachten Belange informiert wird, nachdem die Gemeinde die Abwägung vorgenommen hat.</p> <p>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).</p>

<b>Stellungnahmen</b> <b>- Anregungen, Bedenken und Hinweise</b>	<b>Vorschlag für die</b> <b>gemeindliche Stellungnahme</b> <b>und für die Abwägung</b>
<p>In Kap. 1 der Begründung heißt es: „Das allgemeine Wohngebiet wurde nicht umgesetzt.“</p> <p>Warum nicht?</p> <p>Warum wird ein abweichendes städtebauliches Ziel verfolgt?</p> <p>Kap. 2:</p> <p>Warum wurde die Planung nach der öffentlichen Auslegung überarbeitet?</p>	<p>Im geltenden Bebauungsplan Nr. 27 ist der Bau von mehrgeschossigen Mehrfamilienhäusern nicht zulässig. Aus diesem Grund wird die 2. Änderung aufgestellt.</p> <p>Die Schaffung von Wohnraum ist ein öffentliches Interesse.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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 wirklichen Bebauungsplan Nr. 27 bestehen, bisher nicht umgesetzt wurden, besteht die Möglichkeit, nun eine andere städtebauliche Zielsetzung für die bauliche Entwicklung des Grundstücks zu verfolgen.</p> <p>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.</p>

<b>Stellungnahmen - Anregungen, Bedenken und Hinweise</b>	<b>Vorschlag für die gemeindliche Stellungnahme und für die Abwägung</b>
<p>Die nachfolgenden Gliederungspunkte beziehen sich auf die Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 (Planungsstand: 10.09.2019).</p> <p>Kap. 2.2:</p> <p>Warum wurde die Planung überhaupt überarbeitet?</p> <p>Kap. 4.1.3:</p> <p>„Der 2001 in Kraft getretene Regionalplan“ war zur Erarbeitung des B-Planes Nr. 27 im Jahre 2003 schon berücksichtigt.</p> <p>Kap. 4.2:</p> <p>19000 Wohnungen bis 2030 in Kiel 26400 Wohnungen bis 2030 im Ordnungsraum Kiel 5400 Wohnungen bis 2030 im Ordnungsraum Kiel außerhalb Kiels</p> <p>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.</p> <p>Warum tauchen letztere Zahlen nicht in den Unterlagen auf?</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>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.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass die Gemeinde bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes stets die Vorgaben, die sich aus dem Regionalplan ergeben, berücksichtigen muss. Dies gilt somit auch für die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27.</p> <p>Die Angaben werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Angaben werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>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:</p> <p>"Auf Grund der Lagegunst der Gemeinde, der guten Verkehrsanbindung und Infrastruktur sowie auch vor dem Hintergrund der in den vergangenen Jahren erfolgten Entwicklung kann davon ausgegangen werden,</p>

<b>Stellungnahmen - Anregungen, Bedenken und Hinweise</b>	<b>Vorschlag für die gemeindliche Stellungnahme und für die Abwägung</b>
<p>Molfsee wird nicht alle die Hausaufgaben machen können, die Kiel in den letzten Jahrzehnten versäumt hat.</p> <p>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.“</p> <p>Warum wird jetzt davon abgewichen?</p> <p>Kap. 4.4:</p> <p>Warum wurde der B-Plan Nr. 27 nicht umgesetzt?</p> <p>Zu dicht!</p> <p>Es könnten 2.800 m<sup>2</sup>, somit 35 % überbaut werden. Im Umfeld beträgt der Anteil der überbauten Grundstücksfläche etwa 10 %. Das passt nicht zusammen.</p>	<p>dass die tatsächliche Nachfrage nach Wohnraum in Molfsee über dem für den Gesamttraum prognostizierten Bedarf liegt" (Ortsentwicklungskonzept, 2018, Seite 24).</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass es aus heutiger Sicht unbedeutend ist, aus welchen Gründen der wirksame Bebauungsplan Nr. 27 nicht umgesetzt wurde.</p> <p>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 Mehrfamilienhäuser errichtet werden können.</p>

<b>Stellungnahmen - Anregungen, Bedenken und Hinweise</b>	<b>Vorschlag für die gemeindliche Stellungnahme und für die Abwägung</b>
<p>Zu groß!</p> <p>Es wären 6.300 m<sup>2</sup> Wohnfläche möglich. Erheblich mehr als die am "unrunden Tisch" in einer halbgenannten Absichtserklärung vereinbarten maximal 5.500 m<sup>2</sup> Wohnfläche.</p> <p>Ein Verhältnis Wohnfläche/Grundstücksfläche von 0,80. Im Umfeld beträgt dieses Verhältnis etwa 0,1 bis 0,15. Auch das passt nicht zusammen.</p> <p>Zu hoch!</p> <p>Im hinteren Bereich wird der Bestand in 'Stuthagen' durchgehend um 6 m überragt, das Gebäude 'Eiderwiesenweg 1' sogar um mehr als 8 m.</p>	<p>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.</p> <p>Die Gemeinde hält die zulässige Wohnfläche für angemessen. Es wird davon ausgegangen, dass ca. 60 - 65 Wohnungen entstehen können.</p> <p>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 Mehrfamilienhäuser errichtet werden können.</p> <p>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.</p>

<b>Stellungnahmen - Anregungen, Bedenken und Hinweise</b>	<b>Vorschlag für die gemeindliche Stellungnahme und für die Abwägung</b>
<p>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.</p> <p>Keiner wird behaupten können, dass sich das in das bauliche Umfeld einfügt.</p> <p>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.</p> <p>Zu klotzig!</p> <p>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.</p> <p>Die in 5.3.1 angeführten steileren Dächer sind nicht das Problem. Heterogen wären flachere Dächer.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>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.</p> <p>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 Bau-feld BFL1, die eine Gebäudehöhe von max. 12,50 m aufweisen dürfen, werden sich nicht störend von der vorhandenen Gebäudestruktur an der 'Hamburger Chaussee' abheben.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>

<b>Stellungnahmen - Anregungen, Bedenken und Hinweise</b>	<b>Vorschlag für die gemeindliche Stellungnahme und für die Abwägung</b>
<p>Im B-Plan Nr. 27 sind Dachneigungen zwischen 30 Grad und 45 Grad zulässig. Da passen 8 Grad absolut nicht dazu.</p> <p>Zu 5.5 fehlt eine Begründung.</p> <p>Von den im Baugesetzbuch aufgeführten Stichworten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich,</li> <li>• sozial, wirtschaftlich,</li> <li>• Verantwortung gegenüber künftigen Generationen,</li> <li>• sozialgerechte Bodennutzung,</li> <li>• städtebauliche Gestalt,</li> <li>• Ortsbild</li> <li>• zu erhalten und zu entwickeln</li> </ul> <p>findet sich in den Plänen nichts wieder.</p> <p>Völlig einfallslos wird die Fläche einfach zugeklotzt. Je mehr, umso besser.</p> <p>Zu Kap. 9:</p> <p>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.</p>	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, aber nicht geteilt. Es handelt sich um eine Meinungsäußerung. Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass der Einwander nicht mit der Planung einverstanden ist.</p> <p>Hierbei handelt es sich um eine Meinungsäußerung.</p> <p>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.</p>

<b>Stellungnahmen - Anregungen, Bedenken und Hinweise</b>	<b>Vorschlag für die gemeindliche Stellungnahme und für die Abwägung</b>
<p>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.</p> <p>Bei einem Stellplatzschlüssel von 1,5 pro Wohneinheit und pro 10 Wohneinheiten - auch davon ist die Rede - ein Besucherparkplatz ergeben sich <math>70 \times 1,5 + 7 = 112</math> Stellplätze.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Beide Zeiträume überschneiden sich nicht; ein Abriss scheint so schwer möglich. Das ist gut.</p> <p>Ein erneutes Monitoring - zeitnäher zum Abriss - ist unbedingt erforderlich.</p> <p>In diesem Jahr ist zum ersten Mal auf dem Areal ein Storch aufgetaucht. Vielleicht wird er ja nächstes Jahr zum ersten neuen Bewohner.</p> <p>In der verkehrlichen Stellungnahme ist von Senkrechtparken im 'Eiderwiesenweg' die Rede.</p> <p>Diese tauchten in den aktuellen Plänen nicht auf. Die Stellungnahme wurde also in Unkenntnis des aktuellen Planungsstandes verfasst. Muss demzufolge überarbeitet werden.</p>	<p>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.</p> <p>Die Berechnung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>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.</p> <p>Die Aussagen des Artenschutzberichtes sind der Gemeinde bekannt.</p> <p>Die Aussage wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>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.</p> <p>Die Aussage wird zur Kenntnis genommen. Es ist unwahrscheinlich, dass der Storch auf dem Grundstück einen geeigneten Brutplatz findet.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass im überarbeiteten Planentwurf (Stand: 30.09.2019) keine Stellplätze am 'Eiderwiesenweg' vorgesehen sind.</p> <p>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</p>



<b>Stellungnahmen</b> <b>- Anregungen, Bedenken und Hinweise</b>	<b>Vorschlag für die</b> <b>gemeindliche Stellungnahme</b> <b>und für die Abwägung</b>
<p>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.</p> <p>Die Verkehrssituation während der Bauphase wird völlig außer Acht gelassen.</p> <p>Das Investoreninteresse würde monatelangen Schwerlastverkehr über den Schulweg 'Eiderwiesenweg' bedeuten.</p> <p>Es wurde seitens der Gemeinde keinerlei vom Baugesetzbuch verlangte Verkehrsplanung/ Abwägung durchgeführt, sondern dem Profitstreben - keine wirtschaftliche Möglichkeit - der</p>	<p>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.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, aber nicht geteilt. Über die Erschließung des geplanten Baugebietes wurde intensiv beraten.</p>

<b>Stellungnahmen</b> <b>- Anregungen, Bedenken und Hinweise</b>	<b>Vorschlag für die</b> <b>gemeindliche Stellungnahme</b> <b>und für die Abwägung</b>
<p>Investoren gefolgt. Die Gemeinde übernimmt hier auch noch ungeprüft die Sichtweise der Investoren.</p> <p>Zitat der Bürgermeisterin:</p> <p>„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</p>	<p>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. Stellungnahme vom 18.05.2018).</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Das Zitat wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wie bereits oben dargelegt wurde, ist aus verkehrsplanerischer Sicht eine Erschließung der Tiefgarage über den</p>

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

<b>Stellungnahmen - Anregungen, Bedenken und Hinweise</b>	<b>Vorschlag für die gemeindliche Stellungnahme und für die Abwägung</b>
<p>Die Verkehrsanbindung ist völlig unsinnig und gefährlich.</p> <p>Eine stadt- und verkehrsplanerische Abwägung fand nicht statt.</p> <p>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 sechststelligen Bereich sitzen.</p> <p>Es wird kein bezahlbarer Wohnraum geschaffen werden, im Gegenteil, durch den Abriss der bestehenden Wohnhäuser wird solcher vernichtet.</p> <p>Das Grundstück erfüllt sämtliche Kriterien - Spekulation, keine Entwicklung seit 2003, innerörtlicher Bereich, Bebauung möglich -, nach denen die Grünen es enteignen würden.</p> <p>Das Bauvorhaben schafft nur Unfrieden. 480 Unterschriften dagegen.</p> <p>Man sollte darauf verzichten und den Aufstellungsbeschluss für die 2. Änderung des B-Planes Nr. 27 aufheben.</p>	<p>Es handelt sich um eine subjektive Einschätzung des Einwenders. Die Gemeinde teilt diese Einschätzung nicht. Es wird auf die oben gemachten Erläuterungen verwiesen.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Es handelt sich um eine Meinungsäußerung.</p> <p>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</p>

Stellungnahmen - Anregungen, Bedenken und Hinweise	Vorschlag für die gemeindliche Stellungnahme und für die Abwägung
<p>Aber seit zwei Wintern keine Abholzungen mehr im Landschaftsschutzgebiet am Molfsee angrenzend an das Grundstück 'Möwenstraße 14'.</p>	<p>von Mehrfamilienhäusern zu schaffen. Die Gemeinde vertritt den Standpunkt, dass die Anwohner durch die geplante Bebauung nicht in unzumutbarer Weise beeinträchtigt werden.</p> <p>Die Aussage wird zur Kenntnis genommen. Es fehlt der Bezug zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27.</p>
<p><b>P4.3 Stellungnahme vom 21.11.2019</b></p>	
<p>In der Begründung heißt es unter Punkt 4.2, Absatz 3:</p> <p>„Da in Kiel aufgrund nicht ausreichend vorhandener Flächen nicht innerhalb von elf Jahren 19.000 Wohnungen errichtet werden können...“</p> <p>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.</p> <p>Könnten Sie diesen Widerspruch aufklären und erforderlichenfalls B2K anweisen, die Begründung dementsprechend zu korrigieren?</p> <p>P.S.:</p> <p>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?</p>	<p>Es handelt sich um ein Zitat (Quelle: Begründung, Seite 8).</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>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> <p>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.</p> <p>Die Stellungnahmen, die im Rahmen der ersten Auslegung eingingen, sind in der hier vorliegenden Abwägungstabelle aufgeführt. Die Einwände werden nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens über das Abwägungs-</p>

<b>Stellungnahmen</b> <b>- Anregungen, Bedenken und Hinweise</b>	<b>Vorschlag für die</b> <b>gemeindliche Stellungnahme</b> <b>und für die Abwägung</b>
<p>Warum ist immer noch keine 3D-Darstellung der Bebauung der Änderung des B-Planes Nr. 27 auf der Gemeinde-Webseite einsehbar?</p> <p>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.</p> <p>Und die Rechtsgrundlage der Wohnflächenberechnung für den geänderten B-Plan Nr. 27 steht auch noch aus.</p>	<p>ergebnis in Bezug auf die jeweils abgegebene Stellungnahme informiert werden.</p> <p>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.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass in der Baufläche 'WA1 BFL1' eine Bebauung mit drei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss möglich sein soll.</p> <p>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.</p>