

Anregungen von Personen	Abwägung
<div data-bbox="123 151 295 207" style="border: 1px solid black; padding: 2px; width: fit-content;">Person 1</div> <div data-bbox="123 263 268 311" style="margin-top: 10px;"> <p>Amt Breitenfelde z.H. Martin Hurst</p> </div> <div data-bbox="313 215 548 343" style="margin-top: 10px;"> </div> <div data-bbox="627 143 907 343" style="margin-top: 10px;"> </div> <div data-bbox="123 351 840 383" style="margin-top: 10px;"> <p>Betreff: Öffentliche Anhörung „3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2/I“ am 5. Juli 2021</p> </div> <div data-bbox="123 391 336 414" style="margin-top: 5px;"> <p>Sehr geehrter Herr Hurst,</p> </div> <div data-bbox="123 422 795 470" style="margin-top: 5px;"> <p>wir, als betroffene Anlieger, nehmen hiermit Stellung und erheben Einspruch zu der vorgestellten Änderung des B-Planes.</p> </div> <div data-bbox="145 478 862 766" style="margin-top: 5px;"> <ol style="list-style-type: none"> 1. Charakter des Gebietes „Zu den Ziegelwiesen“ (Weiler Park) <ol style="list-style-type: none"> a. Bei den Baugenehmigungen für die Grundstücke zu den Ziegelwiese 20a bis 20d wurden entgegen einer ursprünglichen Planung nur eine eingeschossige Bauweise zugelassen, um dem Charakter des Gebietes Rechnung zu tragen. Dies sollte sich im aktuellen B-Planverfahren analog widerspiegeln. b. Auch musste der Abstand von 50 m zur Wassergrenze mit den Konsequenzen eingehalten werden, so dass vermehrt auf Fußweg und Straße geparkt werden muss. c. Der Abstand zum Forst von 30 m ist weiterhin einzuhalten. </div> <div data-bbox="145 790 840 821" style="margin-top: 10px;"> <ol style="list-style-type: none"> 2. Verkehrssicherheit im Einfahrtsbereich zu den Ziegelwiesen/Bundesstraße L257 </div> <div data-bbox="179 837 840 973" style="margin-top: 5px;"> <p>Der Einfahrtsbereich von der Bundesstraße L257 stellt aufgrund der Enge schon heute ein Verkehrsrisiko, insbesondere für anwohnende Schüler dar, die eigenständig zu Fuß oder per Rad unterwegs sind. Bei einer nahezu Verdopplung des heutigen Verkehrsaufkommens, würden diese bewusst einer erhöhten Gefahr ausgesetzt, sofern keine Lösungsvorschläge für die Umgestaltung des Einfahrtsbereich berücksichtigt werden.</p> </div> <div data-bbox="123 981 840 1093" style="margin-top: 5px;"> <p>Sofern weiterhin der Abstand zum Gewässer von 50m, dem Forst von 30m sowie die eingeschossige Bauweise berücksichtigt werden, steht einer attraktiven Entwicklung eines Wohngebiets nichts entgegen. Hierbei würde dann der Charakter des Gebietes zu den Ziegelwiesen (Weiler Park) gewahrt und aufgrund der niedrigeren Verdichtung die notwendige Verkehrssicherheit berücksichtigt.</p> </div> <div data-bbox="123 1101 772 1197" style="margin-top: 5px;"> <p>Der Argumentation, dass dies für den Investor weniger attraktiv ist, sollte nicht im Vordergrund stehen. Die Grundstücke „Zu den Ziegelwiesen 20 a-d“ konnten damals unter gleichen Voraussetzungen entwickelt werden.</p> </div> <div data-bbox="123 1204 817 1300" style="margin-top: 5px;"> <p>Wir bitten Sie die Hinweise im B-Planverfahren zu berücksichtigen. Diese werden durch die Mehrheit der Gemeindeglieder des Bereiches „Zu den Ziegelwiesen (Weiler Park)“ getragen und durch entsprechende Unterschriften offiziell bestätigt – so wie von Ihnen im Gespräch am 5. Juli vorgeschlagen.</p> </div> <div data-bbox="123 1308 515 1332" style="margin-top: 5px;"> <p>Herzliche Grüße von den Gemeindegliedern</p> </div> <div data-bbox="123 1372 728 1396" style="margin-top: 10px;"> <p>Anlagen: Unterschriftenliste Gemeindeglieder Bereich zu den Ziegelwiesen (Weiler Park)</p> </div>	<div data-bbox="1048 127 1153 167" style="margin-top: 5px;"> <p>Zu 1a:</p> </div> <div data-bbox="1048 191 1892 271" style="margin-top: 5px;"> <p>Die Feststellung, dass in der 2. Änderung eine eingeschossige Bebauung festgesetzt wurde, ist richtig. Dies hatte zwei Gründe:</p> </div> <div data-bbox="1048 295 2004 710" style="margin-top: 5px;"> <ol style="list-style-type: none"> 1. Diese Gebäude liegen sehr dicht an der Straße, weil die Grundstücke nicht so tief sind wie andere innerhalb des Bebauungsplanes 2/I und es sollte nicht das Straßenprofil optisch eingengt werden. Hinzu kommt, dass gegenüber eine Bebauung vorhanden ist, dies wurde bei der Festlegung der Festsetzungen beachtet. 2. In der 2. Änderung des Bebauungsplanes 2/I wurde die Gebäudehöhe festgesetzt bezogen auf den äußeren Rand des am Grundstück liegenden Gehweges. Die Gebäude sind daher in ihrer Gesamthöhe nur etwas niedriger als das Verwaltungsgebäude des Versorgungsbetriebes innerhalb der 3. Änderung des Bebauungsplanes 2/I. </div> <div data-bbox="1048 734 1982 845" style="margin-top: 10px;"> <p>Darüber hinaus befinden sich gegenüber der Flächen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2/I Waldflächen, der entsprechende Waldabstand wird berücksichtigt.</p> </div> <div data-bbox="1048 869 1153 909" style="margin-top: 10px;"> <p>Zu 1b:</p> </div> <div data-bbox="1048 933 1982 1149" style="margin-top: 5px;"> <p>Der zweite Absatz steht keineswegs in Zusammenhang mit den 50 m „Schutzstreifen an Gewässer“ und daher kann dieser Punkt auch nicht so ohne Weiteres abgewogen werden. Der Abstand im Ursprungsbebauungsplan 2/I mit 50 m beruhte auf einer anderen Gesetzesgrundlage. Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind grundsätzlich die dann verbindlichen Gesetze anzuwenden.</p> </div> <div data-bbox="1048 1173 2004 1348" style="margin-top: 10px;"> <p>Für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2/I ist ein entsprechender Antrag gestellt worden und aufgrund der besonderen Lage dieser Fläche ist dieser Unterschreitung für die überbaubaren Grundstücksflächen gemäß Mitteilung vom 08.02.2021 mit dem nachstehenden Text zugestimmt worden:</p> </div>

Anregungen von Personen	Abwägung
	<p>Einer Ausnahme nach §35 Abs. 2 LNatSchG von dem Verbot des § 35 Abs. 4 LNatSchG wird im Zusammenhang mit der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2/1 der Gemeinde Alt Mölln seitens des Fachdienstes Naturschutz zugestimmt, für die Errichtung oder wesentliche Erweiterung von baulichen Anlagen in einem Abstand von 42,00m landwärts von der Uferlinie.</p> <p>Zu 1c:</p> <p>Das Plangebiet der 3. Änderung des Bebauungsplanes 2/1 wird im Westen begrenzt durch eine Waldfläche. Nach § 24 (1) Landeswaldgesetz ist es zur Verhütung von Waldbränden, zur Sicherung der Waldbewirtschaftung und der Walderhaltung, wegen der besonderen Bedeutung von Waldbränden für den Naturschutz sowie zur Sicherung von baulichen Anlagen vor Gefahr durch Windwurf oder Waldbrand verboten, Vorhaben im Sinne des § 29 Baugesetzbuch in einem Abstand von weniger als 30 m vom Wald (Waldabstand) durchzuführen.</p> <p>Die Planunterlagen weisen einen auf 20 m reduzierten Waldabstand aus.</p>

Anregungen von Personen	Abwägung
	<p>Der angrenzende Wald ist nicht als brandgefährdet zu beurteilen und von einer verminderten Standfestigkeit der Bäume ist bei der vorhandenen standortgerechten Bestockung nicht auszugehen. Die zwischen Plangebiet und Wald liegende Straße verringert die Gefährdung zusätzlich. Anhaltspunkte für eine Gefährdung der Walderhaltung oder Waldbewirtschaftung durch eine stillschweigende Nutzungsänderung des Waldes sind nicht erkennbar. Eine Beeinträchtigung des Waldrandes in seiner ökologischen Wirkung ist im vorliegenden Fall nicht zu befürchten. Die Voraussetzungen für eine Unterschreitung des Regelabstandes sind daher unter Berücksichtigung des gemeinsamen Runderlasses des Ministeriums für Inneres, ländliche Räume und Integration und des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt, Natur und Digitalisierung vom 30.08.2018 und der vorhandenen Bebauung gegeben.</p> <p>Eine Gefährdung, vor allem durch Kronenbruch und Windwurf im Waldrandbereich, ist bei dem reduzierten Waldabstand in jedem Fall gegeben. Auch die Belange der Walderhaltung werden berührt und die Waldbewirtschaftung (problematische Randbäume) erschwert. Gegen eine Abstandsunterschreitung von mehr als 10 m bestehen aus hiesiger Sicht Bedenken, da der angrenzende Bestand Baumhohen von 30m und mehr erreichen kann und grundsätzlich eine Schädigung durch abbrechende Äste und umstürzende Bäume infolge von Windwurf möglich ist. Zwischen baulichem Vorhaben und Wald ist dementsprechend der eingetragene Waldabstand von 20 m einzuhalten.</p> <p>Zu dieser Abstandsunterschreitung wird das Einvernehmen der unteren Forstbehörde gern. § 24 Absatz 2 Landeswaldgesetz unter der Voraussetzung erteilt, dass die zuständige Baubehörde bei den dann folgenden Bauanträgen die Brandgefahr des Gebäudes entsprechend dem gemeinsamen Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume vom 30.08.2018 attestiert und die Tatbestandsvoraussetzungen für die Erteilung einer Ausnahme vom Waldabstand weiterhin bestehen.</p>

Anregungen von Personen	Abwägung
	<p>Nach § 24 (1) Landeswaldgesetz ist es verboten, Vorhaben im Sinne des § 29 Baugesetzbuch im Waldabstand durchzuführen. Innerhalb des ausgewiesenen reduzierten Waldabstandsstreifens nach § 24 Landeswaldgesetz sind Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht zulässig, dies gilt auch für genehmigungs- und anzeigefreie Gebäude. Die Ausweisung von Gemeinschaftsgaragen und Abstellplätzen ist daher nicht zulässig. Aus hiesiger Sicht sind lediglich offene Stellplätze in diesem Bereich vorzusehen, die Ausweisung im B-Plan wird entsprechend geändert. Die Festsetzungen der Bebauungsplanänderung werden also diesen Forderungen angepasst.</p> <p>Zu 2., 1. Absatz: Eine weitere Bebauung wird die Verkehrsmenge auf der Straße „Zu den Ziegelwiesen“ erhöhen. Durch die im Rahmen der Erschließung des Gewerbegebietes errichtete Lichtzeichenanlage am Kreuzungsbereich ist eine Verkehrssituation entstanden, die sicherer ist, als die so wie sie vor Einrichtung dieser Lichtzeichenanlage bestand.</p> <p>Eine erhöhte Gefahr für Fußgänger, Radfahrer und Benutzer eines Kraftfahrzeuges besteht in dem Fall nicht, da der Verkehrsfluss über eine Ampelschaltung geregelt ist. Ein- und Ausfahren kann man nur, wenn die Ampelschaltung es zulässt, das gilt auch für das Überqueren der Straße für Fußgänger.</p> <p>Die Durchführung einer Verkehrsschau mit den für den Bereich zuständigen Behörden führte zu dem Ergebnis, dass keine Gefährdungstatbestände vorhanden sind.</p> <p>Durch das erhöhte Verkehrsaufkommen kann es durchaus sein, dass in dem Bereich Zu den Ziegelwiesen zu Spitzenzeiten sich etwas mehr Fahrzeuge in der „Warteschleife“ befinden, die auf eine Grünphase der Ampel warten, aber dies wird nicht zu einem Stau führen, zumal versucht wird, seitens der Gemeinde, dass im vorderen Bereich zur Einmündung hin, ein absolutes Halteverbot eingerichtet werden soll.</p> <p>Zu 2., 2. Absatz: Bezüglich des Schutzstreifens an Gewässern und des Waldabstands verweisen wir auf Punkt 1b und 1c der Abwägungen.</p>
3. Änderung B-Plan Nr. 2/I der Gemeinde Alt-Mölln, Stand: 30.11.2021	4

Anregungen von Personen	Abwägung
	<p>Zu 2., 3. Absatz: Für die Gemeinde ist es nicht ausschlaggebend, ob eine derartige Überplanung für den Investor interessant ist. Sie führt aus rein städtebaulichen Gründen die Aufstellung dieser 3. Änderung des Bebauungsplanes unter Beachtung der Schaffung von zusätzlichem Wohnraum für Alt-Möllner Bürger und Neubürger und unter Beachtung der gesetzlichen Anforderungen durch.</p> <p>Zu den Ausführungen der Giebelhöhe ist folgendes zu sagen: Die Gemeinde hat festgelegt, dass die Gebäude an der Straße Zu den Ziegelwiesen die Firsthöhe des vorhandenen Verwaltungsgebäudes, das bestehen bleibt, nicht überschreiten darf. Diese Höhe beträgt 38,00 m NHN. Wenn zum Vergleich die Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2/I herangezogen werden, dann beträgt die maximale Gebäudehöhe beim Haus Nr. 20 - 37,46 m NHN.</p> <p>Zu 2., 4. Absatz: Die Gemeindevertretung bedankt sich für die Beteiligung am Planverfahren, nur wäre es einfacher und auch umfassender gewesen, sich die Informationen über die ausgelegten Unterlagen zu holen und nicht auf einer Veranstaltung, die außerhalb des Planverfahrens der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2/I durchgeführt wurde. Über das Ergebnis der Abwägung wird informiert.</p>

Anregungen von Personen

Person 2

Amt Breitenfelde
Z.Hd. Herrn Martin Hurst v. V. A.

Widerspruch zur beabsichtigten 3. Änderung des B-Planes Nr 2/I
Alt Mölln, zu den Ziegelwiesen/ im Weiler Park

Sehr geehrte Damen und Herren,

Ergänzend zum Schreiben der Anwohner bitten wir um die Berücksichtigung folgender Punkte:

- 1 Es ist unverhältnismäßig, dass zur Ertragsmaximierung eines nicht im Ort wohnenden Investors durch die Gemeinde Abstandsregeln, die ansonsten immer einzuhalten waren, aufgehoben werden sollen.
- 2 Verringerungen der sonst üblichen Abstände zur Wassergrenze wie auch zum Wald sind unverhältnismäßig und nicht für die Baumaßnahme erforderlich.
- 3 Das Bauprojekt ist in dieser Form ortsteiluntypisch für Wohnobjekte. Abweichungen in der bisherigen maximalen Geschosshöhe von 1,5 können nicht akzeptiert werden. Die vom Planer vorgestellte Giebelhöhe von 11,80 Meter ist nicht typisch für die sonstige Bebauung und für eine innerörtliche Bebauung nicht erforderlich.
 - Der ordnungsgemäße Verkauf wurde nicht durchgeführt.
- 4 Es wurde kein angemessenes Verkehrswertgutachten für Bauland erstellt bzw. eine Mehrwertabführung für eine Grundstücksaufwertung durch entsprechendes Baurecht vereinbart. Die Ausschreibung des Grundstücks ist nicht ordnungsgemäß erfolgt.

Daraus folgt ein erheblicher Vermögensverlust der Kommune.

- 5 Der Bauplaner wird seit Jahrzehnten von der Kommune beschäftigt, obwohl eine Mitarbeiterin im Gemeindevorstand sitzt. Die notwendige Trennung von Amt und Mandat ist nicht gegeben.
Die Leistungsfähigkeit des Büros ist auch aufgrund jüngster Presseberichte nachhaltig in Frage zu stellen.

- 6 Die Bebauung würde dazu führen, dass die Kläranlage nicht ausreicht und auf Kosten aller erweitert werden muss. Dieser wesentliche Punkt wurde in keiner Silbe im Rahmen der Projektvorstellung erwähnt.

- 7 Die ehemalige Bürgermeisterin [redacted], Vorsitzende im Bauausschuss, hat in der öffentlichen Vorstellung am Mikrofon zum Ausdruck gebracht, dass sie diese Baumaßnahme unbedingt will, um für ihre Kinder Wohnraum zu erwerben.

- 8 Es liegt der Verdacht der Vorteilsnahme und des Amtsmissbrauchs zum eigenen Vorteil klar auf der Hand.

- 9 Sollte die Änderung des B-Plans so beschlossen werden, sind Weitergehende Maßnahmen unvermeidbar.



28. Juli 2021

Abwägung

Zu 1: Die Gemeinde stellt einzig und allein den Bebauungsplan im Sinne des Baugesetzbuches §1 Abs. 3 Satz 1 auf, dies beachtet sie bei jeder Aufstellung eines Bebauungsplanes.

Die Gemeinde beachtet auch andere Gesetze der Bundesrepublik Deutschland unter anderem auch den Art. 3 Abs. 3 des Grundgesetzes.

Die Abstandsregeln werden innerhalb der Änderung des Bebauungsplanes eingehalten. Es gibt aber andere bauliche Anlagen außerhalb des Bebauungsplanes Nr. 2/I die diese Abstände nicht einhalten.

Da die Änderung des Bebauungsplanes neu aufgestellt wird, wird neues Recht auch in jedem Punkt angewandt.

Zu 2: Einer Ausnahme nach §35 Abs. 2 LNatSchG von dem Verbot des § 35 Abs. 4 LNatSchG wird im Zusammenhang mit der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2/1 der Gemeinde Alt Mölln seitens dem Fachdienst Naturschutz zugestimmt, für die Errichtung oder wesentliche Erweiterung von baulichen Anlagen in einem Abstand von 42,00m landwärts von der Uferlinie.

Anregungen von Personen	Abwägung
	<p>Das Plangebiet der 3. Änderung des Bebauungsplanes 2/I wird im Westen begrenzt durch eine Waldfläche. Nach § 24 (1) Landeswaldgesetz ist es zur Verhütung von Waldbränden, zur Sicherung der Waldbewirtschaftung und der Walderhaltung, wegen der besonderen Bedeutung von Waldrändern für den Naturschutz sowie zur Sicherung von baulichen Anlagen vor Gefahr durch Windwurf oder Waldbrand verboten, Vorhaben im Sinne des § 29 Baugesetzbuch in einem Abstand von weniger als 30 m vom Wald (Waldabstand) durchzuführen. Die Planunterlagen weisen einen auf 20 m reduzierten Waldabstand aus.</p> <p>Der angrenzende Wald ist nicht als brandgefährdet zu beurteilen und von einer verminderten Standfestigkeit der Bäume ist bei der vorhandenen standortgerechten Bestockung nicht auszugehen. Die zwischen Plangebiet und Wald liegende Straße verringert die Gefährdung zusätzlich. Anhaltspunkte für eine Gefährdung der Walderhaltung oder Waldbewirtschaftung durch eine stillschweigende Nutzungsänderung des Waldes sind nicht erkennbar. Eine Beeinträchtigung des Waldrandes in seiner ökologischen Wirkung ist im vorliegenden Fall nicht zu befürchten. Die Voraussetzungen für eine Unterschreitung des Regelabstandes sind daher unter Berücksichtigung des gemeinsamen Runderlasses des Ministeriums für Inneres, ländliche Räume und Integration und des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt, Natur und Digitalisierung vom 30.08.2018 und der vorhandenen Bebauung gegeben.</p> <p>Eine Gefährdung, vor allem durch Kronenbruch und Windwurf im Waldrandbereich, ist bei dem reduzierten Waldabstand in jedem Fall gegeben. Auch die Belange der Walderhaltung werden berührt und die Waldbewirtschaftung (problematische Randbäume) erschwert. Gegen eine Abstandsunterschreitung von mehr als 10 m bestehen aus hiesiger Sicht Bedenken, da der angrenzende Bestand Baumhohen von 30m und mehr erreichen kann und grundsätzlich eine Schädigung durch abbrechende Äste und umstürzende Bäume infolge von Windwurf möglich ist. Zwischen baulichem Vorhaben und Wald ist dementsprechend der eingetragene Waldabstand von 20 m einzuhalten.</p>

Anregungen von Personen	Abwägung
	<p>Zu dieser Abstandsunterschreitung wird das Einvernehmen der unteren Forstbehörde gern. § 24 Absatz 2 Landeswaldgesetz unter der Voraussetzung erteilt, dass die zuständige Baubehörde bei den dann folgenden Bauanträgen die Brandgefahr des Gebäudes entsprechend dem gemeinsamen Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume vom 30.08.2018 attestiert und die Tatbestandsvoraussetzungen für die Erteilung einer Ausnahme vom Waldabstand weiterhin bestehen.</p> <p>Nach § 24 (1) Landeswaldgesetz ist es verboten, Vorhaben im Sinne des § 29 Baugesetzbuch im Waldabstand durchzuführen. Innerhalb des ausgewiesenen reduzierten Waldabstandsstreifens nach § 24 Landeswaldgesetz sind Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht zulässig, dies gilt auch für genehmigungs- und anzeigefreie Gebäude. Die Ausweisung von Gemeinschaftsgaragenstellplätzen ist daher nicht zulässig. Aus hiesiger Sicht sind lediglich offene Stellplätze in diesem Bereich vorzusehen, die Ausweisung im B-Plan ist entsprechend zu ändern. Die Festsetzungen der Bebauungsplanänderung werden diesen Forderungen angepasst.</p> <p>Zu 3: Unverständlich ist die Aussage „Abweichungen in der bisherigen maximalen Geschosshöhe von 1,5 können nicht akzeptiert werden“. Es ist zu vermuten, dass eine Bebauung gemeint ist mit einem Vollgeschoss und einem nicht weiteren Vollgeschoss. Die Gemeinde vermutet, dass dies hier so gemeint ist.</p> <p>Die Gemeinde richtet sich nach den Bundes- und Landesgesetzen. Gemäß dieser Gesetze ist eine Innenentwicklung vor einer Außenentwicklung anzustreben. Damit wird möglichst wenig Land zusätzlich versiegelt. Bei dem Grundstück handelt es sich um eine ehemals gewerblich genutzte Brache, die zum größten Teil versiegelt ist. Durch die Bebauung wird diese Versiegelung tlw. aufgehoben und es wird kein freies, am Rande liegendes Baugebiet erschlossen, weitere Landschaftsteile werden nicht beeinträchtigt.</p>

Anregungen von Personen	Abwägung
	<p>Seit dem 14.06.2021 besteht das Gesetz zur Mobilisierung von Bauland (Baulandmobilisierungsgesetz), das den Gemeinden viele Möglichkeiten gibt innerhalb von Ortslagen Wohnraum über Planung auszuweisen. Die Gemeinde Alt-Mölln macht das Planverfahren zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2/I nicht über dieses Gesetz, weil es erst am 14.06.21 verbindlich geworden ist, dennoch folgt sie den Gedanken dieses Gesetzes, das möglichst im Innenbereich Wohnraum, der knapp ist, zur Verfügung gestellt werden kann.</p> <p>Weiter zu 3: Zu den Ausführungen der Giebelhöhe ist folgendes zu sagen: Die Gemeinde hat festgelegt, dass die Gebäude an der Straße Zu den Ziegelwiesen die Firsthöhe des zur Zeit vorhandenen Verwaltungsgebäudes, das bestehen bleibt, nicht überschreiten darf. Diese Höhe beträgt 38,00 m NHN. Wenn zum Vergleich die Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2/I betrachtet werden, dann beträgt dort die maximale Gebäudehöhe beim Haus Nr. 20 -37,46 m NHN.</p> <p>Zu 4: Die Fläche des gesamten Plangeltungsbereichs bis auf die Straßenverkehrsfläche ist nicht im Eigentum der Gemeinde. Der Grundstückseigentümer bzw. die Grundstückseigentümerin hat ein ordnungsgemäßes Verfahren zur Vergabe des Grundstückes durchgeführt, damit diese Fläche mit den Planungsvorgaben der Gemeinde veräußert werden kann.</p> <p>Aufgrund dieses Verfahrens entstehen dem Grundstückseigentümer und hier insbesondere der Gemeinde Alt-Mölln, keine Vermögensverluste.</p>

Anregungen von Personen	Abwägung
	<p>Zu 5: Die angesprochene Person arbeitet sehr eng mit dem Planungsbüro zusammen und ist auch in dem eingebunden. Eine Trennung von Amt und Mandat ist sowieso nicht gegeben, da die Person weder Beschäftigte noch Beamtin der Gemeinde Alt-Mölln war. Das Problem der Unvereinbarkeit wird geregelt im § 31a der Gemeindeordnung. Dies trifft hier nicht zu. Der Hinweis auf eine Trennung von Amt und Mandat stimmt nicht. Die Person hat an keiner Abstimmung teilgenommen als sie noch Gemeindevertreterin war. Sollten aber irgendwelche Beschlüsse vor dem Ausscheiden aus der Gemeindevertretung im Jahre 2018 gefallen worden sein, so wurde der § 22 der Gemeindeordnung (Ausschließungsgründe) beachtet.</p> <p>Zu 6: Dass die Bebauung der Fläche dazu führt, dass die Leistungsfähigkeit der vorhandenen gemeindlichen Kläranlage nicht ausreichend ist, wurde auf der Veranstaltung, die nicht Bestandteil des Planverfahrens war, erwähnt. Entsprechende Ausführungen stehen aber auch in der Begründung zum Bebauungsplan. Für das Gebiet ist ein Anschluss an das Klärwerk Mölln zwingend erforderlich.</p> <p>Zu 7: Die ehemalige Bürgermeisterin hat auf der Veranstaltung, die nicht zum Planverfahren gehört, sich dazu geäußert, dass es wünschenswert wäre, dass in der Gemeinde Bauland zur Verfügung gestellt wird, damit die Kinder der dort wohnenden auch die Chance haben in der Gemeinde bleiben zu dürfen. Auch die nachwachsende Generation muss eine Chance haben Eigentum in der Gemeinde Alt-Mölln zu erwerben. Sie hat kurz erwähnt, dass sie auch Kinder hat, was ihr sicherlich nicht negativ angerechnet werden darf.</p>

Anregungen von Personen	Abwägung
	<p>Zu 8: Der Hinweis zu Vorteilsnahme und des Amtsmissbrauchs kann gar nicht angewandt werden, weil wir nicht mehr im 20. Jahrhundert sind. Hierzu folgende Erläuterungen:</p> <p>Als Einzelstraftatbestand existiert der klassische Amtsmissbrauch in Deutschland nicht mehr. Die Vorschrift des § 339 StGB (alte Fassung) wurde als Amtsmissbrauch in das Reichsstrafgesetzbuch vom 15. Mai 1871 aufgenommen. Abs. 1 lautete: „Ein Beamter, welcher durch Mißbrauch seiner Amtsgewalt oder durch Androhung eines bestimmten Mißbrauchs derselben Jemand zu einer Handlung, Duldung oder Unterlassung widerrechtlich nötigt, wird mit Gefängnis bestraft.“</p> <p>Dieses Beamtendelikt wurde zum 15. Juni 1943 von dem Reichsminister der Justiz ersatzlos aufgehoben; dort hieß es: „§ 339 des Reichsstrafgesetzbuchs wird gestrichen“. Seitdem wurde der Amtsmissbrauch als Einzelstraftatbestand nicht wieder in das deutsche Strafgesetzbuch aufgenommen.</p> <p>Jedoch stellt das deutsche Strafgesetzbuch bestimmte einzelne Amtsdelikte in den § 174b und § 258a StGB sowie im Dreißigsten Abschnitt (§§ 331 bis 358 StGB) unter Strafe. Diese Paragraphen sind in diesem Fall nicht anzuwenden.</p> <p>Zu 9: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, haben aber keinen weiteren Einfluss auf das Planverfahren.</p>

Anregungen von Personen

Abwägung

Person 3

27.07.2021

An das
Amt Breitenfelde
Stadthaus
23879 Mölln



Sehr geehrte Damen und Herren,

Sie werden meinen Namen zwar schon auf der Unterschriftenliste finden, aber ich möchte mich gerne auch persönlich zu dem Vorhaben äußern.

Ich bedanke mich auf diesem Wege bei allen Beteiligten für die Vorstellung des Projektes und die Diskussionsmöglichkeiten im Rahmen der Einwohnerversammlung.

Das geplante Bauprojekt halte ich allerdings in dem vorgestellten Rahmen für völlig unpassend in Anbetracht der Umgebungsbebauung. Nirgendwo im Bereich Zu den Ziegelwiesen ist eine Wohnbebauung mit zwei Vollgeschossen gestattet. Auch im Ortskern ist solch eine Bebauung in den letzten Jahren nicht geplant worden. Dies finde ich auch begrüßenswert, um den dörflichen Charakter unserer Gemeinde zu erhalten. Ich möchte aber eben diesen dörflichen Charakter auch in meinem Wohnbereich gewahrt wissen.

Weiterhin möchte ich mich gegen die bevorzugte Behandlung des Investors aussprechen. Niemand aus dem Bereich Ziegelwiesen durfte bislang den Abstand zum Kanal unterschreiten, gleiches galt bislang auch für den Abstand zum Wald. Wenn ich mich richtig erinnere, wurden alle Hanggrundstücke zu Biotopen erklärt, mit den dazugehörigen Einschränkungen. Gefragt wurden wir Betroffenen nicht. Aber der Investor dieses Bauprojektes erfährt großzügige Sonderregelungen.

Natürlich spricht nichts gegen eine Wohnbebauung auf dem ehemaligen Eon-Gelände. Ich bitte aber um Berücksichtigung der vorgenannten Aspekte.

Mit freundlichen Grüßen,

In Anbetracht der Forderung des Landesentwicklungsplanes und des Baugesetzbuches, dass eine bauliche Entwicklung und Verdichtung möglichst im Innenbereich und nicht im Außenbereich ausgeführt werden sollte, wird hier seitens der Gemeinde angewandt. Bei der zu überplanenden Fläche handelt es sich um eine früher gewerblich genutzte Brache die zum größten Teil total versiegelt ist. In Anbetracht der Lage dieses Grundstücks an der Westseite der Zufahrtsstraße „Zu den Ziegelwiesen“ befindet sich Wald, sodass eine direkte Beeinträchtigung durch eine zweigeschossige Bebauung, bezogen auf eventuelle Nachbarn, in dem Fall nicht gegeben ist.

Der ganze Bereich des alten Bebauungsplanes Nr. 2, jetzt Bebauungsplan Nr. 2/I hat keinen dörflichen Charakter, sondern es handelt sich um eine Wohnsiedlung, die mit einem Dorf im Sinne eines dörflichen Charakters nichts zu tun hat. Es ist sicherlich eine aufgelockerte Bebauung gemeint.

Eine zweigeschossige Bebauung unter Begrenzung der maximalen Gebäudehöhe bezogen auf die Höhe des Verwaltungsgebäudes des ehemaligen Versorgungsbetriebes passt städtebaulich in die Struktur des Gebietes.

Hinzu kommt, dass in Richtung Elbe-Lübeck-Kanal die Höhenbegrenzung erheblich abgestuft wird und damit dem Höhenverlauf des Geländes entspricht..

Im Hinblick auf die vorgenannten gesetzlichen Vorgaben ist eine zweigeschossige Bebauung gerade auf dieser Fläche durchaus angemessen und wünschenswert.

Die Gemeinde bleibt daher bei der Festsetzung einer zweigeschossigen Bebauung auf dem gesamten Gelände unter Beachtung der eindeutig festgesetzten Gebäudehöhe.

Anregungen von Personen	Abwägung
	<p>Die angesprochenen Flächen, die in der 2. Änderung des Bebauungsplanes 2/I liegen nördlich dieser 3. Änderung. Diese sind erheblich dichter an die Straße heran gebaut worden und daher ist eine eingeschossige Bebauung, um das Straßenraumprofil nicht weiter einzuengen, festgesetzt worden. Im Übrigen ist dort eine Gebäudehöhe festgesetzt worden, die sich auf die Höhe des Gehweges an der Seite des jeweils zu bebauenden Grundstücks bezieht. Das führt dazu, dass auch bei einer eingeschossigen Bebauung ähnliche Gebäudehöhen zulässig sind, so wie sie vorgesehen sind im Bereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2/I. Die maximale Höhe der Gebäude an der Straße Zu den Ziegelwiesen beträgt innerhalb der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2/I 38.00 m NHN, innerhalb der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2/I max. 37,46 m NHN bei Haus Nr. 20.</p> <p>Der „Schutzstreifen am Gewässer“ (§35 LNatSchG i. V. m. §61 BNatSchG) am Elbe-Lübeck-Kanal hat 50m. Es können gemäß Gesetz Ausnahmen beantragt werden, dass diese 50 m unterschritten werden in Richtung des jeweiligen Gewässers. An dieser Stelle ist ein Antrag gestellt worden und aufgrund der Lage der Baugrundstücke, die ca. 13 m oberhalb des Elbe-Lübeck-Kanals hat der Fachdienst Naturschutz der Unterschreitung zugestimmt, aber nur im Bereich der zu bebauenden Flächen.</p> <p>Einer Ausnahme nach §35 Abs. 2 LNatSchG von dem Verbot des § 35 Abs. 4 LNatSchG wird im Zusammenhang mit der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2/1 der Gemeinde Alt Mölln seitens dem Fachdienst Naturschutz zugestimmt, für die Errichtung oder wesentliche Erweiterung von baulichen Anlagen in einem Abstand von 42,00 m landwärts von der Uferlinie.</p>

Anregungen von Personen	Abwägung
	<p>Bezüglich des Waldabstandes trifft die Aussage nicht zu. Der Waldabstand wird von einem Teil der vorhandenen Gebäude, wenn wir das auf 30 m beziehen, nicht eingehalten. Wenn auf Antrag eine Reduzierung des Waldabstandes durch die Untere Forstbehörde auf 20 m erfolgt, dann sind es auch noch mehrere Gebäude innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 2/I die innerhalb des Waldabstandes liegen. Also die Aussage, dass der Waldabstandstreifen bzw. der Waldabstand von 30 m immer eingehalten wurde, entspricht nicht der Wahrheit.</p> <p>Hinzu kommt, dass seitens der Gemeinde keineswegs die Hanggrundstücke zu Biotopen erklärt wurden, sondern es handelt sich um eine gesetzliche Festlegung des Landes Schleswig-Holstein die besagt, dass ab einer bestimmten Neigung Hänge innerhalb des Binnenlandes gem. §21 LNatSchG i. V. m. §30 BNatSchG („Artenreiche Steilhänge“) geschützt sind. Die Gemeinde hat sich an entsprechende Gesetze zu halten.</p>