

Klemm RECHTSANWÄLTE & Partner mbB

RAe Klemm & Partner, Reepwerder 23a, 21029 Hamburg

Gemeinde Klein Rönna
Amtsverwaltung Trave-Land
Waldemar-von-Mohl-Straße 10
23795 Bad Segeberg

**vorab per Telefax:
04551 - 99 08 731**

Bitte stets angeben:

Akten-Nr. 00395/17

Sachbearb.: RA Dr. Kerstin Gröhn

Sekretariat: Frau Kosenitzky

Durchwahl: 040/725409-23

Hamburg, 18.10.2018 / gr

**./. Gem. Klein Rönna; 5. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 3 für das Gebiet "Grundstücke Eutiner Straße
2 - 16 sowie Rahland 1, 2, 7, 8 und 17"
hier: 3. öffentliche Auslegung**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 der Gemeinde Klein Rönna liegt nunmehr zum dritten Mal öffentlich aus. Für die teilweise Übernahme der von hier vorgebrachten Einwendungen auch aus der zweiten Öffentlichkeitsbeteiligung bedanken wir uns ausdrücklich. Nach der dadurch erfolgten, insgesamt weitgehenden Berücksichtigung der Interessen unserer Mandantinnen können wir uns in diesem dritten **Einwendungsschreiben** auf wenige Anmerkungen konzentrieren.

Partner:

Jürgen Bandelow
Fachanwalt für Familienrecht

Volkmär Meyhöfer
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

Dr. Ulf Hellmann-Sieg
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Markus Wiegmann
Fachanwalt für Steuerrecht
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Nils Asmussen, LL.M.
Fachanwalt für Arbeitsrecht

Ilka Wedemeyer
Fachanwältin für Familienrecht
Fachanwältin für Erbrecht

Gero Tuttlewski
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Markus Illmer
Fachanwalt für Arbeitsrecht

Angestellte Rechtsanwälte:

Dr. Kerstin Gröhn
Fachanwältin für Verwaltungsrecht

Johannes Ostertag
Rechtsanwalt

Dr. Stefanie Grünewald
Rechtsanwältin

Britta Uhlmann, LL.M.
Rechtsanwältin

David Heuer
Rechtsanwalt

.../

Postfach 80 07 09
21007 Hamburg
Partnerschaft mbB, Sitz Hamburg
AG Hamburg PR 61

Telefon 040 725 409-0
Telefax 040 725 409-99
info@klemmpartner.de
www.klemmpartner.de

Hamburger Sparkasse
Volksbank Bergedorf
Deutsche Bank
Anderkonto · Deutsche Bank

IBAN DE22 2005 0550 1297 1266 07
IBAN DE83 2019 0109 0019 9000 40
IBAN DE73 2007 0024 0550 1465 00
IBAN DE07 2007 0024 0550 1473 00

Klemm RECHTSANWÄLTE & Partner mbB

- 2 -

1. Knickschutz / Baugrenzenfestsetzung für die Grundstücke Eutiner Straße 2 und Eutiner Straße 2a

Die Festsetzung des Knickschutzes auf den Grundstücken Eutiner Straße 2 und Eutiner Straße 2a wurde im Rahmen der vorangegangenen Öffentlichkeitsbeteiligungen von hier gefordert und wird dementsprechend begrüßt.

Insoweit bestehen auch gegen die Rückversetzungen der Baugrenzen, die die bauliche Ausnutzbarkeit der Grundstücke beeinträchtigen, keine grundsätzlichen Einwendungen. Wir bitten allerdings zu prüfen, ob die nordwestliche Baugrenze entlang der Eutiner Straße in dem Bereich des Bestandsgebäudes Eutiner Straße 2 dessen Lage angepasst werden kann. Ein Verbleib des Bestandsgebäudes innerhalb der Baugrenze würde dessen materielle Baurechtmäßigkeit erhalten und im (unwahrscheinlichen) Fall der Erforderlichkeit eines Ersatzbaus dessen Errichtung an gleicher Stelle ermöglichen. Derzeit beträgt die Breite des Bestandsgebäudes Eutiner Straße 2 im Bereich des Knicks ca. 8,50 m. Durch die vorgeschlagene Verschiebung der Baugrenze auf ca. 5,0 m wird der tatsächliche Abschluss des Knicks von 8,50 m auf ca. 5,0 m verringert. Diese Verringerung betrifft den Knick allerdings auch schon nur noch in einer Diagonalen betrachtet. Die südliche Abschlusswand des Gebäudes Eutiner Straße 2 befindet sich auf der Höhe des Knicks, sodass keine zu ihm parallel verlaufende Gebäudewand existiert.

Wir weisen außerdem darauf hin, dass sich in dem gärtnerisch genutzten Bereich des Grundstückes Eutiner Straße 2 ein Geräteschuppen befindet, der außerhalb der zukünftigen Baugrenze liegen wird. Dieser Schuppen hat, auch für etwaig erforderlich werdende Instandhaltungsmaßnahmen, Bestandsschutz.

Unsere Mandantin hat außerdem Interesse daran, zur Gewährleistung der Ruhe in ihrem Hausgarten auf ihrem Grundstück eine Lärmschutzanlage zu errichten. Diese würde mit der Baugrenzenfestsetzung kollidieren. Wir bitten insoweit um die Prüfung einer Ergänzung des Begründungsteils dahingehend, dass aufgrund der bekannten Immissionsbelastung durch die Bundesstraße gegen die Erteilung von Befreiungen von der

.../3

Klemm RECHTSANWÄLTE & Partner mbB

- 3 -

Baugrenzenfestsetzung speziell für Lärmschutzmaßnahmen im Einzelfall keine grundsätzlichen bauplanungsrechtlichen Bedenken bestünden. Dass die Vereinbarkeit mit dem Knickschutz von den für das Naturschutzrecht zuständigen Fachstellen zu prüfen wäre, ist uns bewusst.

2. Mindestgrundstücksgröße

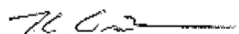
In der Intention zu begrüßen, in der Regelungstechnik jedoch nach wie vor zu beanstanden sind die Festsetzungen der Mindestgrundstücksgröße, sowie die Zahl der Wohnungen je Wohngebäude. Hier werden nach wie vor unzutreffende Begrifflichkeiten verwendet, was zur Unwirksamkeit der Festsetzungen führt.

§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB erlaubt die Festsetzung der Mindestgröße der Baugrundstücke, § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB die Festsetzung der höchstzulässigen Anzahl von Wohneinheiten in Wohngebäuden. Beide Festsetzungen können (und sollten) zur Erreichung des Regelungsziels kombiniert werden, die jeweiligen Bezugsgrößen müssen dabei allerdings den Vorgaben des BauGB entsprechen. Wir verweisen insgesamt auf unser Einwendungsschreiben vom 09. April 2018, S. 2 f.,

siehe zur Thematik insgesamt auch BVerwG, Beschl. v. 31.01.1995 – 4 NB 48/93 – juris.

Soweit unseren Einwendungen im Übrigen nicht entsprochen wurde, bleiben diese aufrecht erhalten.

Mit freundlichen Grüßen



Dr. Kerstin Gröhn
Rechtsanwältin

.../