Zusammenstellung der Stellungnahmen der Privatpersonen gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
zum Bebauungsplan Nr. 12 der Gemeinde Klein Rönnau
Datum: 18.01.2018
Beteiligung bis zum 19.05.2017

Privatpersonen - Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
Privatperson Nr. 1 **Vom 29.01.2017** Trotz meiner Ausführungen im Schreiben vom 08.11.16 sowie in den Ausschusssitzungen vom 22.11.16 und 23.01.17 beabsichtigt die Gemeinde Klein Rönnau weiterhin, Teile der Gartenanlage und die Zufahrt auf dem Flurstück 222 wie auch die als Auflage zur Baugenehmigung geforderten Kompensationsmaßnahmen (Ausgleichsflächen auf dem Flurstück 224, Knickanlage um Flurstücke 221, 222, 223 herum) zu beplanen und zu überplanen.	
Hierdurch werden seitens der Gemeinde Klein Rönnau <u>baurechtswidrige Zustände</u> geschaffen. Eine gesetzliche Grundlage ist nicht ersichtlich. Die Gemeinde Klein Rönnau möge daher bitte darlegen, aufgrund welcher gesetzlichen Grundlage sie berechtigt sein soll, derartige baurechtswidrige Zustände zu schaffen.	Das Flurstück 222, welches für die Erschließung des Plangebietes herangezogen wird, befindet sich nicht im Besitz der Eigentümer der Wohnanlage Chausseebaum 18 bis 22. In Abstimmung mit dem Kreis Segeberg sollen die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen für die Wohnanlage an anderer geeigneterer Stelle ausgeglichen werden. Die Gemeinde wird hierfür entsprechende Flächen zur Verfügung stellen, die eine naturschutzfachlich sinnvolle Ausgestaltung erforderlicher Maßnahmen ermöglicht. Entsprechende Genehmigungen wurden seitens des Kreises in Aussicht gestellt.
Die WEG Chausseebaum 20+22 ist wie aus den bereits übersandten Unterlagen ersichtlich und von der unteren Bauaufsichtsbehörde bestätigt (s. Anlage) Rechteinhaberin von etwa 4000 m² Fläche und die WEG Chausseebaum 18 ist, wie Sie der Anlage entnehmen können, Rechteinhaberin von etwa 3000 m² Fläche des Flurstücks 222 (insb. Wege- und Nutzungsrecht der Zufahrt, Zuwegung und Gartenanlage, Leitungs- und Nutzungsrechte der Regenentwässerung) und, teilweise, örtlich festgelegt, des Flurstücks 224 (insb. Nutzungseinschränkungsrecht bezüglich der festgelegten Ausgleichsflächen, Knickanlagen, Nutzungsrecht der Regenentwässerungsanlage) Die WEG sind berechtigt, diese Flächen <u>dauerhaft</u> zu nutzen bzw. deren Nutzung <u>dauerhaft</u> einzuschränken.	Der Bebauungsplan überplant keine Flächen, die im Eigentum der WEG Chausseebaum 20+22 und der WEG Chausseebaum 18 liegen. Das Flurstück 222 steht als zukünftige öffentliche Verkehrsfläche weiterhin für die Erschließung der Wohnanlage zur Verfügung. Nutzungsrechte als Gartenanlage bestehen nicht. Die bestehenden privaten Leitungen wird die Gemeinde in ihrer Ausgestaltung der Verkehrsfläche berücksichtigen. Die Nutzungsrechte der Regenentwässerungsanlage werden bei der Planung des Versickerungsbeckens berücksichtigt. Ein konkretes Nutzungsrecht der Ausgleichsflächen für Flächen, die nicht im Eigentum der WEG Chausseebaum 20+22 und der WEG Chausseebaum 18 liegen, besteht nicht. Die Flächen unterliegen keiner Nutzung.

Privatpersonen - Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
Mit der Beplanung und Überplanung dieser Flächen werden zweifelsfrei bestehende Rechte entzogen. Eine einschlägige Rechtsgrundlage ist nicht ersichtlich. Die Gemeinde möge daher bitte darlegen, aufgrund welcher gesetzlichen Grundlage sie berechtigt sein soll, derartige Rechte zu entziehen.	Die Gemeinde überplant keine Flächen, die im Eigentum der WEG Chausseebaum 20+22 und der WEG Chausseebaum 18 liegen. Es werden ausschließlich Flächen überplant, die seitens des Eigentümers zur Verfügung gestellt werden. Sollten grundbuchliche Nutzungsrechte einzelner Flurstücke bestehen, wird die Gemeinde diese entsprechend übernehmen.
Nach unserem Dafürhalten handelt es sich um eine unzulässige Enteignung (vgl. insb. § 86 BauGB). Eine Enteignung ist, wie Herr Rackow bereits ausführte, nur sehr schwer durchsetzbar.	Es werden keine Flächen überplant, die im Eigentum der WEG Chausseebaum 20+22 und der WEG Chausseebaum 18 liegen. Entsprechend findet keine Enteignung statt.
Ich bitte um sachliche Auseinandersetzung mit den vorgebrachten Argumenten und wegen der am 09.02.17 anberaumten Gemeinderatssitzung um eine schriftliche Stellungnahme bis zum 08.02.2017, gerne auch per mail. Sofern die Gemeinde Klein Rönnau bis zum 08.02.17 keine einschlägigen Rechtsgrundlagen darlegt, ist davon auszugehen, dass es an derartigen einschlägigen Rechtsgrundlagen mangelt und die Gemeinde Klein Rönnau bewusst ihr rechtswidriges Handeln in Kauf nimmt.	Die Gemeindevertretung der Klein Rönnau hat sich im Rahmen der gemeindlichen Abwägung mit den vorgebrachten Anregungen und Bedenken befasst. Gemäß BauGB ist die Gemeinde Rönnau nicht verpflichtet, sich im Rahmen einer festgesetzten Frist zu den vorgebrachten Argumenten rück zu äußern. Auch bei Überschreitung der durch die Privatperson angesetzten Frist ist dies kein Beleg für ein rechtswidriges Handeln seitens der Gemeinde Klein Rönnau. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 beruht auf bestehenden Rechtsgrundlagen, die in den entsprechend ausgearbeiteten Unterlagen angeführt sind. ***Die Anlagen zu diesem Schreiben sind nicht lesbar, diese wurden trotz mehrmaligem Auffordern nicht lesbar nachgeschickt.***

Privatpersonen - Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
Privatperson Nr. 2 **Vom 04.03.2017** Zum Bebauungsplan Nr. 12 der Gemeinde 23795 Klein Rönnau Entwurfsvariante 1+2 vom 9.2.2017 erhebe ich nachfolgende Einwendungen und Anregungen. Ich bin seit 1. Sept. 2016 als Wohnungsbesitzer in der seniorengerechten Wohnanlage Chausseebaum 20, 1. OG links ETW Nr. 4 unmittelbar Betroffener der neuen Erschließung des neuen Wohnbaugebietes (Balkonabstand ca. 2,00 m von der beabsichtigten Erschließungsstraße). Schlafzimmerfenster: Abstand ca. 3,00 m Ich wollte jetzt 2017 mit meinen jetzt 77 ½ Jahren dort einziehen. 1) Nur die Variante 1 mit Erschließungsteilung bei 2 Zufahrten für das gesamte Baugebiet ist für diese Seniorenwohnanlage überhaupt möglich. Der Fahrverkehr und die Bebauungsbelästigungen von 18 neu zu bebauende Grundstücke ist noch zu ertragen und zumutbar, nicht jedoch die Variante 2 mit zusätzlichen 33 Häusern. Unsere Zufahrt hätte dann mitten in einer Seniorenwohnanlage den unzumutbaren Charakter einer Ortshauptstraße für 51 Häuser.	Untersuchungen zur FFH-Verträglichkeit haben ergeben, dass für den südlichen Redder ein besonderes europarechtliches Interesse als Flugroute zum Kalkberg besteht. Dieses öffentliche Interesse muss durch Berücksichtigung entsprechender Maßnahmen gewahrt werden. Im Rahmen der Untersuchungen wurde dargelegt, dass die Erschließung nur über das Flurstück 222 für das Plangebiet ausreichend ist. Auch wurde gutachterlich dargelegt, dass es zu keiner unzumutbaren Zunahme von Belästigungen durch Fahrzeugbewegungen kommen wird. Die Rechtsgrundlagen sehen deshalb keine Möglichkeit für eine Ausnahme von den Schutzbestimmungen europäischer Schutzgebiete, so dass eine Nutzung des Redders als zweite Zufahrt nicht mehr möglich wird. Die Zufahrt zum dem Baugebiet ist eine Wohnstraße und wird auch so gestaltet. Die zu erwartende Verkehrsstärke auf diesem Streckenabschnitt beträgt lediglich rd. 10 % der in der RASt06 empfohlenen Höchstverkehrsstärke (unter 400 kfz/h) für Wohnstraßen und bleibt sogar weit unter der empfohlenen Höchstverkehrsstärke (unter 150 Kfz/h) für Wohnwege.
2) In diesem Fall der Variante 2 wären die Fahrwege für den angedachten verkehrsberuhigten Bereich viel zu lang, so dass die dann unzumutbare lange Fahrzeit im verkehrsberuhigten Bereich = Schrittgeschwindigkeit, kaum noch von den Kraftfahrzeuglenkern, wie die Erfahrung zeigt, eingehalten wird.	Die Ausgestaltung der Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung erfolgt gemäß rechtlicher Vorgaben und wird entsprechend ca. 300 m sein. Eine Abstimmung mit der Verkehrsaufsicht des Kreises Segeberg ist bereits erfolgt.

Privatpersonen - Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
3) Bei so viel Fahrzeugen staut sich auch die Ausfahrt zur Straße Chausseebaum, so dass	Auf Grundlage vorhandener Verkehrsdaten und der Prognose für das durch das Baugebiet zu erwartende Verkehrsaufkommen wurde eine Leistungsfähigkeitsberechnung durchgeführt. Die Leistungsfähigkeit des Einfahrtsbereiches weist in der Bewertung in alle Richtungen eine „sehr gute“ Leistungsfähigkeit auf. Lediglich die Linksabbiegespur aus dem Gebiet in Richtung Bad Segeberg stellt in der Leistungsfähigkeit ein „gut“ dar. Es wird auf die Ergebnisse der Leistungsfähigkeitsberechnung verwiesen. Somit sind keine erhöhte Lärmbelastung sowie ebenfalls keine erhöhte Abgasbelästigung zu erwarten.
a) der Motorlärm vor allem in der Frühe bei der Ausfahrt für eine Seniorenwohnanlage mit nur 2,5 m Schlafzimmerfensterabstand nicht zumutbar ist = Bestandsschutz	a) Die schalltechnische Untersuchung sieht für die kurzzeitigen Wartezeiten im Ausfahrtsbereich des Plangebietes keine erhöhten Werte vor. Gemäß der rechtskräftigen Berechnungsgrundlage RLS-90 ist eine entsprechende Situation nur an Ampelanlagen zu berücksichtigen. Geringe Wartezeiten an Knotenpunkten sind für angrenzende Wohnbebauung als zumutbar zu bewerten.
b) Bei Abgasbelästigung der im Ausfahrtsstau stehenden Fahrzeuge nicht zumutbar ist = Gesundheitsgefährdung Wir können dann unsere Schlafzimmer nicht mehr lüften, was vor allem im Sommer unzumutbar ist.	b) Die zusätzliche Verkehrsbelastung von insgesamt ca. 300 Fahrten/24 h auf der Zufahrtsstraße des Plangebietes führt nicht zu einer Erhöhung der bereits bestehenden Abgasbelastung im Bereich Mehrfamilienhäuser (Chausseebaum 18, 20 und 22). Die Verkehrsbelastung auf den Straßen Chausseebaum (ca. 7350 Fahrzeuge) sowie der B 432 (ca. 18.900 Fahrzeuge) führt zu einer Grundbelastung der bestehenden Wohnbebauung, die durch das geringe zusätzliche Verkehrsaufkommen nicht nennenswert erhöht wird.

Privatpersonen - Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
4.) Bei dem beabsichtigten Ausbau als verkehrsberuhigten Bereich stehen Stellplätze im öffentlichen Straßenbereich nur begrenzt zur Verfügung. Bei der beabsichtigten Erschließung der hinter liegenden Grundstücke als „Hammererschließung“ durch Stichwege gibt es überhaupt keine öffentlichen Stellplätze. Es ist zu befürchten, dass bei der zu erwartenden Parkplatznot wie in fast allen verkehrsberuhigten Wohnsiedlungen die parkenden Fahrzeuge dann in unserer Zufahrt und an der Straße Chausseebaum abgestellt werden.	Im neuen Wohngebiet werden ausreichend Flächen zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs berücksichtigt. Die wechselseitigen Straßenbäume innerhalb der Verkehrsfläche bieten zudem die Möglichkeit der Anordnung von öffentlichen Besucherparkplätzen innerhalb der Straßenverkehrsflächen. Für die Grundstücke wird eine Mindestgrundstücksgröße festgesetzt, die ausreichend Fläche für den privaten ruhenden Verkehr ermöglicht. Die örtlichen Bauvorschriften beinhalten zudem zwingend den Nachweis von 2 Stellplätzen/Wohneinheit auf dem privaten Grundstück, wodurch ein entsprechendes Parken der Anwohner sowie deren Besucher im öffentlichen Raum minimiert wird.
Der Stellplatzschlüssel sollte daher auch je angefangene 30 m² Wohnfläche, dies entspricht etwa 40 Geschossflächenzahl, festgeschrieben werden. 2 Stellplätze pro Grundstück sind nicht mehr zeitgemäß und zu wenig, insbesondere bei Stadtrandsiedlungen mit vielen Pendlern bzw. kinderreichen Familien.	Der festgesetzte Stellplatzschlüssel von 2 Stellplätzen pro Wohneinheit, die auf dem privaten Grundstück nachzuweisen sind, liegt oberhalb der Regelung anderer Baugebiete. Die Einbeziehung der Wohnflächengröße in Zusammenhang zu der erforderlichen Anzahl von Stellplätzen kann nicht als allgemeingültige Regelung herangezogen werden. Da seitens der Gemeinde Klein Rönnau nicht abgeschätzt werden kann wer die künftigen Bewohner des Quartiers sein werden, greift die Regelung für die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze in Bezug auf die jeweiligen Wohneinheiten am allgemeingültigsten.
5.) Mind. 4 – 5 Jahre haben wir unter Baustellendreck = Straßenverschmutzung zu leiden, da erst bei öffentlichen Straßen nach dem Straßen- und Wegegesetz gegen Straßenverschmutzung aus Baustellenverkehr (z.B. Aushubfahrzeuge) wirksam vorgegangen werden kann. Eine möglichst kurze Baupflicht in dem B-Planverfahren ist unbedingt daher erforderlich.	Das Baurecht beinhaltet keine Rechtsgrundlage zur Regelung der Bauzeit. Aufgrund der hohen Nachfrage nach Baugrundstücken ist mit einer schnellen Veräußerung und zeitnahem Bebauung des Plangebietes zu rechnen.

Privatpersonen - Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
6.) Da der 2. südliche Bauabschnitt über den Einwohnerbedarf an der Gemeinde Klein Rönnau nach der Regionalplanung zurzeit hinausgeht, ist mehr Rücksicht auf unsere Belange, insbesondere auf unsere Seniorenwohnanlage bei der Baulandausweisung, Bauabwicklung und Verkehrsbelastung zu nehmen.	Die Planungen zur Entwicklung eines Wohngebietes im Plangebiet wurden bereits im Jahr 1997 mit Aufstellung des Landschaftsplans vorgesehen. Aufgrund des bestehenden Wohneinheitenbedarfes hat die Gemeinde Klein Rönnau mit der Stadt Bad Segeberg eine Vereinbarung zur Übertragung des wohnbaulichen Entwicklungspotenziales von 50 zusätzlichen Wohneinheiten geschlossen. Die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Rönnau sieht für die Fläche des Plangebietes entsprechend dieser Übereinkunft eine Entwicklung von 50 Wohneinheiten vor. Die vorbereitende Bauleitplanung wurde durch die Landesplanung genehmigt. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung zu berücksichtigen. Die Gemeinde Klein Rönnau folgt bei der Aufstellung den Vorgaben des Baugesetzbuches.
7.) Ich schlage vor, dass die Gemeinde Klein Rönnau eine gemeinsame Bürgerversammlung mit den betroffenen Anliegern, dem Erschließungsträger, der Bauverwaltung, dem Gemeinderäten, unter Leitung der Kommunalaufsicht bzw. Bauabteilung des Landratsamtes vor der endgültigen Beschlussfassung welche Variante genehmigt wird, einberuft. Nur so können all die Probleme gemeinsam durchgesprochen werden, um Ärger von vornherein möglichst abzustellen bzw. auf ein zumutbares Maß zu reduzieren.	Die Gemeindevertretung der Gemeinde Klein Rönnau folgt bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 den Vorgaben des Baugesetzbuches. Gemäß §§ 3 und 4 BauGB sind die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Bauleitplanung zu beteiligen. Die Gemeinde Klein Rönnau folgt im Rahmen des Bauleitplanverfahrens den Vorgaben des Baugesetzbuches und führt die gesetzlich vorgegebenen Beteiligungen durch. Weiterführende Abstimmungen im Rahmen der Erschließungsplanung für die Ausgestaltung des Zufahrtsbereiches sind weiterhin möglich.

Privatpersonen - Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
Privatperson Nr. 3 **Vom 09.05.2017** Widerspruch gegen den Bau einer Wohnsammelstraße (Erschließungsanbindung für ca. 53 Wohnhäuser verschiedener Größen) entsprechend eines neuen zusammengefassten Entwurfs (früher Teil 1 + 2) als nun gemeinsame Erschließung zwischen der bestehenden Seniorenwohnanlage Häuser Chausseebaum 18 und 20 als alleinige B-Plan Erschließungsstraße. Dieser Widerspruch ist eine Ergänzung zu meinem bereits vorgelegten Widerspruch vom 04. März 2017. 1.)	
In der Gemeinderatssitzung am 27. April 2017 wurde vom 1. Bürgermeister Herrn Herms und dem Bebauungsplan erarbeitenden Ing-Büro der erneut geänderte B-Plan Nr. 12 in seinen, als ein zusammengefasster B-Plan mit der angeblich möglichen einzigen Erschließungsstraße mittels durch der bestehenden Seniorenwohnanlage Chausseebaum 18 und 20 so der Öffentlichkeit einseitig vorgestellt, dass es nur eine im Flächennutzungsplan bereits beschlossene und festgelegte Erschließungsstraße mitten durch die Seniorenwohnanlage gibt. Es sei hier nur noch eine Formsache die Erschließungsstraße mit 53 Häusern des neuen B-Plan 12 durch die Seniorenwohnanlage durchzubauen.	Am 27.04.2017 wurde die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 12 der Gemeinde Klein Rönnau im Rahmen einer Informationsveranstaltung durchgeführt, um die Öffentlichkeit möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung zu informieren. Durch das planende Ingenieurbüro wurde der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 12 vorgestellt, der die bislang erarbeiteten Varianten als Grundlage berücksichtigt.
Im Flächennutzungsplan sei diese Erschließungsstraße zwischen den Häusern der Seniorenwohnanlage lt. dem 2. Bürgermeister Vogt als mitvortragende Amtsperson am Gemeinderatstisch bereits verbindlich eingetragen und verbindlich genehmigt.	Es liegt ein Missverständnis vor. Der Flächennutzungsplan macht keine verbindlichen Regelungen. Er bereitet lediglich die Flächennutzungen vor. Diese sieht für das Plangebiet eine wohnbauliche Nutzung vor.
Im Gemeinderatsprotokoll vom 10.12.2014, das ich nachträglich eingesehen habe, wird ausdrücklich auf Seite 26 darauf hingewiesen, dass die Erschließung des neuen Wohnbaugebietes erst im B-Planverfahren festgelegt wird.	Im Bebauungsplanverfahren wurden konkrete Untersuchungen zur Erschließung des Wohngebietes vorgenommen. Die verschiedenen Erschließungsmöglichkeiten des Plangebietes wurden unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten geprüft.

Privatpersonen - Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
Auch war im Flächennutzungsplan seit 2014 die Erschließung im Süden an der Apotheke nachrichtlich eingetragen und nicht wie H. 2. Bürgermeister Vogt vom Gemeinderatstisch fest behauptete, zwischen der Seniorenwohnanlage amtlich festgesetzt und unwiderruflich genehmigt. Eine Diskussion über diese Zufahrt zum B-Plan 12 wollte H. 2. Bürgermeister Vogt zu Gunsten des Bauherrn und CDU-Gemeinderatskollegen Mumme in dieser Versammlung unterbinden.	Gemäß der erfolgten Untersuchungen zur Erschließung des Wohngebietes ist eine alleinige Erschließung über das Flurstück 222 verkehrstechnisch ohne unzumutbare Störwirkungen der Anlieger möglich, eine Erschließung über den südlichen Redder hingegen würde gegen europarechtliche Gesetzgebungen sowie § 34 BNatSchG aufgrund bedeutender Fledermausvorkommen verstoßen.
Die überraschten betroffenen Bürger waren mangels Unterlagen nicht in der Lage, diese „amtliche Behauptung“ vom Gemeinderatstisch ausgehend, entgegen zu treten. Dies war eine gesetzlich verbotene Einflussnahme der „Amtsperson H. Vogt“ in dieser Versammlung.	Die Beteiligung der Bürger erfolgt nach den Vorgaben des BauGB. Entsprechend wurde frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentliche unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung in Betracht kommen, und über die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet und es wurde Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Die Bürger haben hiervon umfassend Gebrauch gemacht und die Gemeinde nimmt in der vorliegenden Unterlage hierzu entsprechend Stellung. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wird den Bürgern erneut die Möglichkeit gegeben sich zu den beabsichtigten Planungen zu äußern. Die Stellungnahmen werden erneut von der Gemeindevertretung der Gemeinde Klein Rönnau zwischen den verschiedenen Belangen und Interessen gegenübergestellt und abgewogen.
Zudem würde die von der Erschließungsstraße betroffenen Bürger als ältere Anlieger in ihren Diskussionsrechten moralisch durch die anscheinend als „Mob“ geladenen jungen zukünftigen Grundstücksbewerber, durch Zwischenbemerkungen an den Gästetischen, so unter Druck gesetzt, dass sie auf eine weitere Sachdiskussion aus Angst verzichten.	Die Gemeinde weist die Anschuldigungen vehement zurück, sie hätte zukünftigen Grundstücksbewerber als „Mob“ geladen, welcher ältere Anlieger durch Zwischenbemerkungen unter Druck setzt, um auf Sachdiskussionen zu verzichten.
Der Trend in dieser Versammlung von der Gemeinde aus war, was wollt ihr Anlieger überhaupt, es ist ja alles bereits beschlossen.	Das planende Ingenieurbüro hat die erarbeiteten Planunterlagen sachlich vorgestellt und die gestellten Fragen in der gleichen neutralen Form beantwortet. Eine Bewertung durch die Gemeindevertretung gegenüber der anwesenden Anwohner ist nicht erfolgt.

Privatpersonen – Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
2a) Das vorher vom Planungsbüro an ein Projektionswand vorgetragene Schallgutachten war „getürkt“ und mit einer angeblich für die Seniorenwohnanlage so hohen Schallwerte der weit entfernten B 432 und dem Verkehrsaufkommen der Straße Chausseebaum belastet, dass die neue Erschließungsstraße bezüglich Lärm überhaupt nicht im Ansatz zu bringen ist.	Die Anschuldigungen, dass das Schallgutachten „getürkt“ sei, weist die Gemeinde ebenfalls vehement zurück. Das Gutachten wurde von einem angesehenen Fachgutachter erstellt und beruht auf gesetzlichen Regelungen und Richtwerten. Die Wohnanlage an der Straße Chausseebaum 18, 20 und 22 umfasst barrierefreie und behinderten gerechte Wohnungen. Die Anlage stellt rein rechtlich keine Seniorenwohnanlagen dar. Im Rahmen der erstellten schalltechnischen Untersuchung wurde sie somit auch nicht als eine solche berücksichtigt. Die Fläche der Wohnanlage ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Klein Rönnau als gemischte Baufläche dargestellt und in der schalltechnischen Untersuchung in Rücksprache mit der Gemeinde Klein Rönnau als Mischgebiet bewertet worden.
Vorgetragen wurde der Fahrzeugspitzenlärm der B 432 und der Straße Chausseebaum unmittelbar am jeweiligen Fahrbahnrand lt. Tabellen, ohne die erhebliche Abminderung des Walles und der lärmabweichenden Bebauung, sowie der Entfernung von ca. 500 – 800 m und die jeweiligen Windrichtungen im Jahresmittel. Auch die Abminderung des Straßenlärms der Straße Chausseebaum zum Haus Nr. 20 durch Entfernung und Bepflanzungen wurden nicht berücksichtigt, um den Lärmanteil der geplanten Haupterschließungsstraße so gering wie möglich zu halten.	Die beurteilungsrelevanten Geländestrukturen sowie die Bebauung außerhalb des Plangeltungsbereichs wurden bei den Berechnungen zur schalltechnischen Untersuchung des Verkehrslärms berücksichtigt. Lediglich im Bereich der Einfahrt zur Straße Chausseebaum befindet sich ein erhöhter Knick mit einer Höhe von bis zu maximal 1 m, durch den sich jedoch keine beurteilungsrelevanten Änderungen der Beurteilungspegel ergeben. Es wurde eine Ausbreitungsrechnung gemäß der rechtskräftigen Berechnungsgrundlage RLS-90 durchgeführt. Gemäß RLS-90 ist für die Berechnungen der DTV (durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke an allen Tages des Jahres) zusammen mit den jeweiligen maßgeblichen Lkw-Anteilen (Kfz mit mehr als 2,8 t zulässigem Gesamtgewicht) zugrunde zu legen. Für die Beurteilungspegel an den maßgebenden Immissionsorten wird gemäß RLS-90 ein leichter Wind jeweils von der Straße zum Immissionsort berücksichtigt. Eine Berücksichtigung von Bewuchs ist gemäß RLS-90 nicht zu verwenden und wird somit in den Berechnungen nicht berücksichtigt.

Privatpersonen – Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
Nach der hier vorgetragenen „Altbelastung“ hätte diese Seniorenanlage nie gebaut werden dürfen. Das damalige Schallschutzgutachten ist im Vergleich mit heranzuziehen.	Es ist zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 auf Grundlage aktueller Verkehrsprognosen eine schalltechnische Untersuchung durchzuführen. Ein Vergleich mit anderen Schallschutzgutachten braucht nicht stattzufinden.
B1) Es wird ein neues Schallschutzgutachten gefordert, tatsächliche Bestandsmessung an dem von der neuen Erschließungsstraße am meisten betroffenen Haus Nr. 20 linke Seite Balkone E6 Wohnung Nr. 1, 1. OG Wohnung Nr. 2, 2. OG Wohnung Nr. 7.	Verkehrslärm ist, insbesondere im Rahmen von Bauleitplanverfahren, auf einen entsprechenden Prognosehorizont zu prognostizierten. Der Prognosehorizont für Bauleitplanverfahren liegt ca. 15 bis 20 Jahre in der Zukunft. Eine Messung von Verkehrslärm erfolgt lediglich im Sonderfall und auch nur für die heutige Situation. Der Prognosehorizont kann durch eine Messung nicht erfasst werden. Die Grundbelastungen für die Eutiner Straße sowie die Straße Chausseebaum wurden dem Verkehrsentwicklungsplan 2006 der Stadt Bad Segeberg entnommen. Und auf den Prognosehorizont 2030/2035 hochgerechnet. Die Verkehrserzeugung für den B-Plan-induzierten Zusatzverkehr wurde vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Dieser wurde zur sicheren Seite mit 100 % auf der Zufahrtsstraße berücksichtigt.
B1a) Neu berechnet werden muss dann der zu erwartende neue Verkehrslärm zwischen den Häusern Nr. 18 u. 20, da zwischen den Hauswänden eine höhere Schallwelle entsteht (Echoeffekt).	Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung erfolgte eine Ausbreitungsrechnung des Straßenverkehrslärms. Die bestehenden Gebäude sowie die entstehenden Reflexionen werden gemäß der rechtskräftigen Berechnungsgrundlage RLS-90 berücksichtigt.
B1b) Der ausfahrende Verkehr, der im Ausfahrtsstau mit niedrigem Gang und hoher Drehzahl fährt.	Der B-Plan-induzierte Zusatzverkehr wurde auf der Zufahrtstraße gemäß der rechtskräftigen Berechnungsgrundlage RLS-90 mit einer innerörtlich zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h berücksichtigt. Die zwischenzeitlich erstellte Erschließungsplanung sieht im Zufahrtsbereich eine Beschränkung auf 30 km/h vor, wodurch die Schallemissionen weiter reduziert werden.

Privatpersonen - Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
c1) Außerdem wurde bei der Verkehrslärmbelästigung auf der neu geplanten Erschließungsstraße nicht berücksichtigt, dass eine Siedlung mit Berufspendlern in den Ballungsräumen der Stadt Hamburg bereits zu sehr früher Uhrzeit ab 5 Uhr früh den meisten Fahrverkehr und Verkehrslärm erzeugt. Hier ist für eine Seniorenwohnanlage (= Bestandsschutz) noch nächtliche Schlafenzeit. Hier gelten Ruhezeiten wie für Altenheime, Krankenhäuser usw., d.h. auch strengere Nachtruhewerte bis 8.00 früh.	Die Berechnungen der Beurteilungspegel an den maßgebenden Immissionsorten erfolgen gemäß der rechtskräftigen Berechnungsgrundlage RLS-90. Gemäß RLS-90 sind keine Tageszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit/Ruhezeiten zu berücksichtigen. Für den Bereich südlich und westlich der geplanten Zufahrtsstraße existiert kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Klein Rönnau ist dieser Bereich als Mischgebiet/Dorfgebiet dargestellt. Der Schutzanspruch wird aufgrund der tatsächlichen Situation des gesamten Gebiets und in Abstimmung mit der Gemeinde vergleichbar dem eines Mischgebietes angesetzt und führt auch nicht zu einem anderen Ergebnis was das Bauleitplanverfahren betrifft. In den Wohngebäuden im Bereich der Zufahrtsstraße befinden sich behinderten- und seniorengerechte Wohnungen. In der 16. BImSchV werden lediglich für Krankenhäuser, Schulen, Kurheime und Altenheime gesonderte Immissionsgrenzwerte ausgewiesen. Entscheidend für die Einstufung ist die ortsbildprägende Voraussetzung für eine Anstalt ähnlich wie bei Krankenhäusern. Andererseits ist auch die Pflege von Bedeutung, die in Kurheimen, Altenheimen und Krankenhäusern stattfindet. Im vorliegenden Fall handelt es sich um Wohnbebauung, die behinderten- und seniorengerechte Wohnungen zur Verfügung stellt, in denen Senioren bzw. Menschen mit Behinderung dauerhaft leben können. Daher handelt es sich im vorliegenden Fall nicht um ein Pflegeheim. Aus diesem Grund ist für den Bereich nördlich und südlich der Zufahrtsstraße ebenfalls der Schutzanspruch vergleichbar einem Mischgebiet anzunehmen.

Privatpersonen - Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
c2) Auch die Mittagsruhezeiten von 13.00 – 15.00 Uhr wurden hier nicht berücksichtigt, = Störung der Mittagsruhe. Gerade in dieser Zeit fahren die Mütter ihre Kinder von der Schule zum Mittagessen nach Hause und wieder zu Nachmittagsveranstaltungen wie Nachmittagsunterricht, Nachhilfe, Sport, Musik usw. wieder durch diese geplante Haupterschließungsstraße zwischen unserer Seniorenwohnanlage mit vermehrten Fahrzeugbewegungen hindurch.	Die Berechnungen zum Verkehrslärm wurden gemäß der rechtskräftigen Berechnungsgrundlage RLS-90 durchgeführt. In dieser sind keine Zuschläge für Tageszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit/Ruhezeiten enthalten und sind somit auch nicht zu berücksichtigen.
3.) Die 2. südliche eigentlich im Flächennutzungsplan nachrichtlich angedachte Erschließungszufahrt ist im vorgestellten B-Plan nicht als weitere Erschließung des Baugebietes verbindlich eingetragen. Dies wurde nur ohne jegliche rechtliche Verpflichtung zur Anwohnerberuhigung vorgetragen und wird somit, nach meinen Erfahrungen, auch später nie gebaut. Wenn dieser Hauptstraßenanschluss (Straße Chausseebaum) wirklich gebaut werden sollte mit Rechtscharakter, müsste dies: a) Im B-Plan als Erschließungsstraße verbindlich eingetragen werden, um später keine Grunderwerbsprobleme und Kostenprobleme zu haben. b) Eine Bankbürgschaft oder gleichwertiges als Erfüllungsbürgschaft für diesen Straßenausbau einschl. Grunderwerbskosten beim Amt hinterlegt werden.	Die südliche Erschließung des Baugebietes über den Redder wird aufgrund der FFH-Problematik im weiteren Planverfahren nicht weiter verfolgt und ist deshalb nicht Bestandteil der weiteren Planung.

Privatpersonen - Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
Alles andere ist nur eine beabsichtigte „Augenauswascherei“ an den betroffenen Anliegern der Seniorenwohnanlage mit Vertröstung auf den „Nimmerleinstag“. Dies ist hier offensichtlich Absicht des Erschließungsträgers und Grundstücksverkäufers, der CDU-Gemeinderat Falco Mumme mit Hilfe seiner anderen als einzige im Gemeinderat vertretenen CDU-Gemeinderatskollegen in „Kumpanei“	Die Gemeinde weist die Anschuldigungen von „Kumpanei“ vehement zurück.
Hier sollen offensichtlich die Besitzer der Seniorenwohnanlage (überwiegend ältere Rentner) wie auch ich, in ihrer Lebensabendruhe gestört und ihres an H. Mumme zuvor hoch bezahlten Wohneigentums in einer vorher ruhigen Seniorenwohnanlage betrogen werden.	Die Gemeinde weist die Anschuldigungen von „Betrug“ vehement zurück.
Durch die damalige Nichtabtretung der Stellplatzzufahrt an die Wohnungshausgemeinschaft hatte der CDU-Gemeinderat H. Falco Mumme aus heutiger Sicht bereits damals die Absicht für sein damalig dahinterliegendes Bauland durch die Seniorenwohnanlage eine Erschließungsstraße zu bauen, dies jedoch in den Planungsunterlagen und den Wohnungskäufern in den Planungsunterlagen verschwiegen.	Die Gründe für die Grundstücksverkäufe sowie die entsprechenden Eigentumsverhältnisse sind nicht Bestandteil des gemeindlichen Bauleitplanverfahrens.
4.) Es gibt weiterhin meinen 1. Widerspruch vom 4. März 2017 a) Kein einziger Punkt meines damaligen Widerspruches wurde bei der jetzigen B-Plan-Vorstellung berücksichtigt, d.h. Verkleinerung des verkehrsberuhigten Bereichs (Schrittgeschwindigkeit) wegen zu langer Fahrwege. Diese Schrittgeschwindigkeit wird vom Autofahrer nur max. ca. 100 m akzeptiert. Alle längeren Fahrwege führen zwangsweise zu voraussehbaren Geschwindigkeitsübertretungen und Gefährdung der Fußgänger insbesondere im Bereich der Seniorenwohnanlage.	Die Gesetzgebung sieht einen verkehrsberuhigten Bereich von max. 300 m vor. Diese Vorgabe wird bei der Planung berücksichtigt und ist zwischenzeitlich mit der Verkehrsaufsicht des Kreises Segeberg abgestimmt worden. Im Zufahrtsbereich der bestehenden Wohnanlage sieht die vorliegende Erschließungsplanung die Errichtung eines separaten Gehweges vor.
Eine absolute Teilung der B-Plangebietsstraße in 2 unabhängige für Kfz-Fahrzeuge befahrbare Einheiten, wie ursprünglich in dem 1. + 2. Bauabschnitt geplant, ist unbedingt erforderlich, sonst funktioniert dieses verkehrsberuhigte Konzept nicht.	Eine Teilung des B-Plangebietes in zwei getrennt erschlossene Bereiche ist aufgrund der FFH-Verträglichkeit mit dem südlich angrenzenden Redder nicht möglich.

Privatpersonen - Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
b) Der Stellplatznachweis für 2 Fahrzeuge je Haus ist nachweislich vergleichbarer Pendler-Neubaugebiete für junge Familien viel zu wenig, zumal öffentliche Parkplätze im verkehrsberuhigten Bereichen nur sehr beschränkt zur Verfügung stehen, z.B. an Hammergrundstückszufahrten überhaupt keine. Ca. 50 % aller Garagen in Neubaugebiete mit jungen Familien werden für Fahrräder, Kinderwägen, Spielgeräte usw. aufgrund von vielen Überprüfungen zweckentfremdet und dienen nicht dem ruhenden Verkehr zum allgemeinen Nachbarschaftsärger überall.	Die örtlichen Bauvorschriften berücksichtigen bereits 2 Stellplätze pro Wohneinheit und nicht pro Haus.
5a) Wegen der falschen Angaben über die angeblich bereits im Flächennutzungsplan festgelegte und daher rechtlich gültige Erschließungszufahrt durch die Seniorenwohnanlage Chausseebaum 18 und 20 vom Gemeinderatstisch aus, wie durch das vorgetragene „getürkte“ Lärmgutachten ohne direkte vorherige Lärmmessung an den am meisten betroffenen Wohnungen Haus 20 Chausseebaum linke Seite EG, 1. OG und 2. OG bei sowohl West- wie Ostwind (im Jahresmittel ca. 70 % Westwind) ist diese öffentliche Gemeinderatssitzung, da nicht dem Bau-Gesetzbuch entsprechend (neutrale Vorstellung des B-Planentwurfes) nichtig und ist zu wiederholen.	Die Anschuldigungen weist die Gemeinde vehement zurück. Eine Wiederholung der Gemeinderatssitzung erfolgt nicht. In den zukünftigen Gemeindevertretersitzungen, die den B-Plan Nr. 12 als Thema haben, besteht ausreichend Möglichkeit der Bürger sich hierzu zu äußern. Das BauGB sieht zudem eine öffentliche Auslegung der Entwurfsunterlagen vor, zu der jeder Bürger Stellung nehmen kann.
b) Aufgrund der unzumutbaren Beeinträchtigung der Bewohner der Seniorenwohnanlage durch die plötzliche Erschließungsstraßenplanung mitten durch die Wohnanlage für nun ca. 53 Häuser ist die Erschließung dieses großen Baugebietes nicht gesichert und genehmigungsfähig. Durch die Teilung der Seniorenwohnanlage durch die geplante Haupterschließungsstraße müssten die Bewohner zum Erreichen der Müllanlagen jeweils in ihrem Alter (Seh-, Hörbehindert und Gehbehinderte) diese neue Verkehrsstraße überqueren.	Die städtebaulichen Entwürfe des Bebauungsplanes Nr. 12 beinhalteten von Beginn an eine mögliche Erschließungsstraße zwischen der bestehenden Wohnanlage, die auch grundsätzlich seitens der Gemeinde und des Planungsbüros in dieser Form kommuniziert wurde. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde diese Planungskonzeption ebenfalls in der genannten Form vorgestellt. Eine mögliche Beeinträchtigung durch den B-Plan induzierten Zusatzverkehr sowie mögliche Emissionen wurde durch entsprechende Fachplaner untersucht. Eine unzumutbare Beeinträchtigung über die gesetzlichen Grenzwerte hinaus wird durch die Planungen des Bebauungsplanes Nr. 12 der Gemeinde Klein Rönnau nicht hervorgerufen.

Privatpersonen - Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	Die festgesetzte Straßenverkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ ermöglicht im Bereich der Müllbehälter eine gefahrlose Überquerung der Verkehrsfläche. Durch das geringe zusätzliche Verkehrsaufkommen können die Müllbehälter auf der anderen Straßenseite ungehindert erreicht werden. Zusätzlich bietet der Vorhabenträger der Eigentümergemeinschaft an, auf seine Kosten eine zusätzliche Müllsammelstelle auf dem Grundstück Chausseebaum 18 herzustellen, sofern die Eigentümergemeinschaft eine entsprechende Fläche zur Verfügung stellt.
6a) Wirtschaftliche Gewinninteressen des CDU-Gemeinderates Falco Mumme kann nicht Vorrang gegen die Lebensinteressen der Bewohner der Seniorenwohnanlage bezüglich zusätzlichem Verkehrslärm, Verkehrssicherheit und Wertverlust der teuren Seniorenwohnungen Vorrang gegeben werden. Die Wohnungen insbesondere des Hauses Nr. 20 linke Seite sind als Seniorenwohnungen in Zukunft weder zu verkaufen, zu vermieten bzw. zu bewohnen. Eine Entschädigung bzw. Rückkauf sollte im B-Planverfahren bei der Genehmigung der Erschließungsstraße festgesetzt werden. Der B-Plan Nr. 12 ist in der vorgesehenen Größe wegen der Unausgewogenheit bei fehlender 2. Erschließungsanbindung abzulehnen.	Die bestehende Wohnanlage an der Straße Chausseebaum stellt baurechtlich keine Seniorenwohnanlage dar. Die Gebäude umfassen seniorengerechte Wohnungen mit entsprechenden Außenanlagen. Die Entwicklung von Wohnbauflächen ist ein öffentliches Interesse der Gemeinde. Gutachterlich wird die Verträglichkeit der Planung mit der bestehenden Wohnanlage nachgewiesen. Es ist nicht zu erwarten, dass die Anlage durch die Erschließung unbewohnbar wird. Die vorgebrachten Forderungen entziehen sich jeglicher Rechtsgrundlage. Das kann ausschließlich Regelungen zu den Flächen im Plangebiet unter Berücksichtigung verträglicher Nutzungen mit umliegenden Flächen treffen. Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

Privatpersonen - Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
b) Der Gemeinderat, nur aus CDU-Mitgliedern bestehend, ist befangen, wenn nicht sogar evtl. geschmiert?, was von der Aufsichtsbehörde neutral zu überprüfen ist. Hier wurde wie die Gemeinderatssitzung am 27. April z.B. zeigte, nicht einmal der Eindruck der Neutralität gewahrt.	Die Gemeinde weist die Anschuldigungen, der Gemeinderat sei befangen und betreibe „Kumpanei“, vehement zurück.
Beweis: Erst wurde vom CDU-Gemeinderat eine ruhige Seniorenwohnanlage für denselben Grundstücksbesitzer dem CDU-Gemeinderat Falco Mumme genehmigt. Dieser konnte diese dann teuer für Senioren in ruhiger Lage verkaufen. Nun wird von dem selben CDU-Gemeinderat gegen die Bewohner der Seniorenwohnanlage unter Inkaufnahme deren Wohnqualitätsminderung und Wertverlust, eine Hauptzufahrt für 53 Häuser mitten durch diese Seniorenwohnanlage zu Gunsten des selben CDU-Gemeinderates genehmigt. Mehr Kumpanei ist doch gar nicht vorstellbar zum Wohle eines CDU-Gemeinderatskollegen.	Die bestehende Wohnanlage an der Straße Chausseebaum stellt baurechtlich keine Seniorenwohnanlage dar. Die Gebäude umfassen seniorengerechte Wohnungen mit entsprechenden Außenanlagen in unmittelbarer Nähe zur stark befahrenen Straße Chausseebaum sowie Eutiner Straße.

Privatpersonen - Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
Privatperson Nr. 4 **Vom 20.03.2017** Widerspruch gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 der Gemeinde Klein Rönnau für das Gebiet „Fläche östlich angrenzend an die Grundstücke Chausseebaum 6-22 und südlich Rahland“, im Besonderen gegen die in diesem Zusammenhang geplante Aufstufung der Grundstückszuwegung zwischen den Häusern Chausseebaum 18 und 20 zu einer öffentlichen Straße. Unserer Meinung nach, sind die hierfür – erforderlichen Voraussetzungen nicht gegeben.	
Zur Begründung unseres Widerspruchs gegen die o.g. Bauplanung in der jetzigen Form weisen wir darauf hin, dass es sich bei den Häusern Chausseebaum 18, 20 und 22 um eine geschlossene Wohnanlage mit 34 seniorengerechten Eigentumswohnungen handelt, die fast ausschließlich von älteren Menschen bewohnt werden. Da die räumlich sehr begrenzten Verkehrsflächen der Wohnanlage bei der Planung ausschließlich für die Nutzung innerhalb der Anlage vorgesehen wurden, würde eine Umwidmung der Zuwegung in eine eng zwischen den Häusern Chausseebaum 18 und 20 verlaufende Durchgangsstraße mit einem kaum abschätzbaren täglichen Verkehrsaufkommen, einschließlich Baustellen- und Lieferverkehr, für uns und unsere Nachbarn zu einer unerträglichen Belastung führen.	Der Bebauungsplan Nr. 12 überplant keine Flächen, die im Besitz der Eigentümergemeinschaft der Wohnanlage stehen. Das Flurstück 222 weist ausreichende Breiten auf, um die geplanten rückwärtigen Bauflächen zu erschließen. Die geplante Erschließungsplanung ist zwischenzeitlich mit der Verkehrsaufsicht des Kreises Segeberg abgestimmt worden. Nach Fertigstellung werden die Straßenverkehrsflächen an die Gemeinde Klein Rönnau als öffentliche Verkehrsflächen übertragen und können somit auch durch die Bewohner der Wohnanlage genutzt werden. Die Übertragung des wohnbaulichen Entwicklungspotenzial der Stadt Bad Segeberg von ca. 50 Wohneinheiten auf die Gemeinde Klein Rönnau begrenzt die wohnbauliche Entwicklung und somit den B-Plan induzierten Zusatzverkehr.

Privatpersonen - Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
Hinzu kommt, dass die Wohnanlage im Einmündungsbereich der Straße Chausseebau in die B 432 (Eutiner Straße) liegt, was bei ohnehin schon hoher Verkehrsdichte zu Staubildung besonders während des abendlichen Berufsverkehrs führt. Die Einmündung einer weiteren Straße in diesem Bereich würde die Verkehrssituation noch verschärfen, vor allem in den Sommermonaten, wenn dann auch noch der Ostseeverkehr auf der B 432 einsetzt. Im Übrigen verweisen wir, die Unterzeichner, als Wohnungseigentümer im Haus Chausseebaum 20, auf das als Anlage beigefügte Schreiben. Der darin detailliert und rechtlich begründet formulierte Widerspruch entspricht unserer Auffassung in der o.g. Sache.	Die Zufahrt zu dem Baugebiet ist eine Wohnstraße und wird auch so gestaltet. Die zu erwartende Verkehrsstärke auf diesem Streckenabschnitt beträgt lediglich rd. 10 % der in der RASt 06 empfohlene Höchstverkehrsstärke (unter 400 kfz/h) für Wohnstraßen und bleibt sogar weit unter der empfohlene Höchstverkehrsstärke (150 kfz/h) für Wohnwege.

Privatpersonen - Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
Privatperson Nr. 5 **Privatperson Nr. 6 vom 20.03.2017** **Privatperson Nr. 7 vom 28.03.2017 (mit Anlage) siehe Seite 65** **Privatperson Nr. 8**	
Hiermit wende ich mich bzw. wenden wir uns bereits jetzt gegen die Aufstellung des o.g. Bebauungsplans, insbesondere in Form des Planentwurfs vom 09.02.17. Das Neubaugebiet in dieser Form und die Erschließung zwischen den Häusern Chausseebaum 18 und 20 hindurch sind nicht zu akzeptieren.	Die Privatpersonen Nr. 5 – 8 haben ein wortgleiches Schreiben eingereicht.
Begründung **A. Bauauflagen** **1. Knickanlage** Die als Einfriedigung der Wohnanlagen dienende und als Bauauflage erforderliche Knickanlage von 186 m soll entsprechend dem Planentwurf vom 09.02.17 dem Neubaugebiet und der Zufahrtstraße zwischen den Häusern 18 und 20 weichen. ➢ Der Investor, Herr Mumme, hatte als damaliger Bauherr diese, im Lageplan gekennzeichnete Knickanlage geplant, beantragt, sich genehmigen lassen, angelegt bzw. anlegen müssen. ➢ Im Leistungsumfang der einzelnen Wohnungen waren gem. notariell beurkundeter Baubeschreibung „alle für die Planung und die Genehmigung des Bauwerks sowie für die Erschließung notwendigen Kosten (…) enthalten“. D.h. die Erstellung und dauerhafte Unterhaltung eben dieser Knickanlage um die Wohnanlagen herum hat der Investor sich bezahlen lassen. Mit anderen Worten, die Wohnungseigentümer haben das Eigentum an dieser Knickanlage erworben. ➢ Die Knickanlage befindet sich auch und insbesondere im Bereich der Straßenführung der Erschließungsstraße für das Neubaugebiet. Soweit die Knickanlage nicht auf dem Grundstück der Wohnungseigentumsgemeinschaften steht, haben die Wohnungseigentümer zumindest das Eigentum an den Pflanzen und ein Recht an dieser Knickanlage an Ort und Stelle erworben.	Die bestehenden Knickstrukturen bleiben in ihrer Form erhalten, werden entwidmet und verlieren somit lediglich ihren Biotopstatus. Der grundsätzlich erforderliche Knick- sowie flächenhafte Ausgleich wird in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Segeberg im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 12 nachgewiesen.

Privatpersonen - Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
➢ Die Wohnungseigentümer haben ein Recht auf einen baurechtsgemäßen Zustand. **2. Naturschutzrechtlich geschützte Flächen** Um die Wohnanlagen herum besteht eine als **Bauauflage** bestimmte naturschutzrechtlich geschützte Fläche von 2866 m², die gem. Planentwurf dem Neubaugebiet und der Zufahrtsstraße zwischen den Häusern 18 und 20 weichen soll. ➢ Der Investor, Herr Mumme, hatte als damaliger Bauherr diese, im Lageplan gekennzeichneten naturschutzrechtlichen Flächen geplant, beantragt, sich genehmigen lassen, angelegt bzw. anlegen müssen. ➢ Diese Flächen sind dauerhaft aus der Nutzung zu nehmen, von den übrigen Flächen abzugrenzen und der natürlichen Sukzession zu überlassen. Diese Fläche befindet sich auch und insbesondere im Bereich der geplanten Straßenführung der Erschließungsstraße für das Neubaugebiet. ➢ Die Erstellung und dauerhafte Unterhaltung eben dieser Flächen um die Wohnanlagen herum hat der Investor sich bezahlen lassen (s. 1). ➢ Soweit die naturschutzrechtlichen Flächen nicht auf dem Grundstück der Wohneigentumsgemeinschaften stehen, haben die Wohnungseigentümer zumindest ein Recht an diesen Flächen an Ort und Stelle erworben. ➢ Die Wohnungseigentümer haben ein Recht auf einen baurechtsgemäßen Zustand. Aus den bisherigen Planungen ist nicht ersichtlich, ob und wie die Gemeinde diese zweifelsfrei bestehende Eigentums- und Rechtsverhältnisse und Bauauflagen beachtet. ➔ Sofern Bauauflagen nicht beachtet werden, entstehen baurechtswidrige Zustände. ➔ Sofern die bestehenden Eigentums- und Rechtsverhältnisse nicht beachtet werden, handelt es sich um eine unzulässige Enteignung.	Die Gemeinde überplant keine Flächen, die im Eigentum der WEG Chausseebaum 20+22 und der WEG Chausseebaum 18 liegen. Es werden ausschließlich Flächen überplant, die seitens des Eigentümers zur Verfügung gestellt werden. Sollten grundbuchliche Nutzungsrechte einzelner Flurstücke bestehen, wird die Gemeinde diese entsprechend übernehmen. Der grundsätzlich erforderliche Knick- sowie flächenhafte Ausgleich wird in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Segeberg im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 12 nachgewiesen.

Privatpersonen - Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
B. Zufahrt Die jetzige Zufahrt zu den Wohnanlagen soll gem. Planentwurf vom 09.02.17 die Erschließungsstraße zum neuen Baugebiet werden. Der Planentwurf sieht die Beplanung gem. Grundstücksgrenzen vor. 1. Der Investor, Herr Mumme, hatte als damaliger Bauherr die jetzt als Erschließungsstraße ausgewiesene Fläche als Zufahrt für die Wohnanlagen geplant, beantragt, sich genehmigen lassen und angelegt. ➢ Die Erstellung eben dieser Zufahrt zu den Wohnanlagen über sein Privatgrundstück hat der Investor sich bezahlen lassen (s.o.). ➢ Soweit die Zufahrt nicht auf dem Grundstück der Wohnungseigentumsgemeinschaften liegt, haben die Wohnungseigentümer zumindest ein <u>dauerhaftes Recht an dieser auf einem Privatgrundstück liegenden Zufahrt an Ort und Stelle</u> erworben.	Das Flurstück 222 ist nicht Bestandteil der bestehenden Wohnanlagen Chausseebaum 18,20,22 der Gemeinde Klein Rönnau. Die geplante Erschließung der künftigen Wohnbauflächen erfolgt ausschließlich über die v.g. Fläche. Flächen der Wohnanlagen werden nicht überplant. Die bestehenden Außenanlagen auf den Flurstücken 221 und 223 bleiben in ihrem Bestand erhalten. Nach Fertigstellung der Verkehrsflächen werden diese von dem Vorhabenträger an die Gemeinde Klein Rönnau übergeben und als öffentliche Straßenverkehrsflächen gewidmet. Somit ist eine dauerhafte Nutzung der Erschließungsflächen für die Bewohner der Wohnanlage sowie die künftigen Bauherren dauerhaft gesichert.
2. Die tatsächliche Größe und Gestaltung der Zufahrt weicht erheblich von den Grundstücksgrenzen ab, es wird auf den Planentwurf und die Einmessungen verwiesen. ➢ Der Investor, Herr Mumme, hatte als damaliger Bauherr die Außenanlagen (Zuwegungen, Hecke, Rasenfläche, Gabionenmauer, Rabatten, …) nach eigenem Ermessen wie vorliegend erstellt. ➢ Im Leistungsumfang der einzelnen Wohnungen waren gem. notariell beurkundeter Baubeschreibung die Außenanlagen enthalten. Die Erstellung dieser Außenanlagen hatte der Investor sich bezahlen lassen. Mit anderen Worten, die Wohnungseigentümer haben das Eigentum an diesen Außenanlagen erworben. ➢ Soweit die Außenanlagen nicht auf dem Grundstück der Wohnungseigentumsgemeinschaften stehen, haben die Wohnungseigentümer zumindest das <u>Eigentum</u> an den Pflanzen, Ausstattungen, Material etc. und ein <u>Recht an diesen Außenanlagen an Ort und Stelle</u> erworben.	Das Flurstück 222 ist nicht Bestandteil der bestehenden Wohnanlagen Chausseebaum 18,20,22 der Gemeinde Klein Rönnau. Die geplante Erschließung der künftigen Wohnbauflächen erfolgt ausschließlich über die v.g. Fläche. Flächen der Wohnanlagen werden nicht überplant. Die bestehenden Außenanlagen auf den Flurstücken 221 und 223 bleiben in ihrem Bestand erhalten. Nach Fertigstellung der Verkehrsflächen werden diese von dem Vorhabenträger an die Gemeinde Klein Rönnau übergeben und als öffentliche Straßenverkehrsflächen gewidmet. Somit ist eine dauerhafte Nutzung der Erschließungsflächen für die Bewohner der Wohnanlage sowie die künftigen Bauherren dauerhaft gesichert.

Privatpersonen - Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
Aus den bisherigen Planungen ist nicht ersichtlich, ob und wie die Gemeinde diese zweifelsfrei bestehende Eigentums- und Rechtsverhältnisse beachtet. ➔ Sofern die bestehenden Eigentums- und Rechtsverhältnisse nicht beachtet werden, handelt es sich um eine unzulässige Enteignung.	
C. Müllbeseitigung Für die Wohnanlagen Chausseebaum 18 und 20+22 gibt es nur eine gemeinsame Müllsammelstelle. ➢ Der Investor, Herr Mumme, hatte als damaliger Bauherr die Müllsammelstelle wie vorliegend geplant, beantragt, sich genehmigen lassen und erstellt. ➢ Die Erstellung dieser Müllsammelstelle und den Zugang über sein Privatgrundstück hat der Investor sich bezahlen lassen (s.o). ➢ Soweit die Müllsammelstelle und der Zugang hierzu nicht auf dem Grundstück der Wohnungseigentumsgemeinschaften liegen, haben die jeweiligen Wohnungseigentümer zumindest ein Recht an dieser und dem auf einem Privatgrundstück liegenden Zugang an Ort und Stelle erworben. ➢ Die Zulässigkeit einer gemeinsamen Abfallbeseitigung und Abrechnung über eine öffentliche Straße hinweg wird bezweifelt.	Die städtebaulichen Entwürfe des Bebauungsplanes Nr. 12 beinhalteten von Beginn an eine mögliche Erschließungsstraße zwischen der bestehenden Wohnanlage, die auch grundsätzlich seitens der Gemeinde und des Planungsbüros in dieser Form kommuniziert wurde. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde diese Planungskonzeption ebenfalls in der genannten Form vorgestellt. Eine mögliche Beeinträchtigung durch den B-Plan induzierten Zusatzverkehr sowie mögliche Emissionen wurde durch entsprechende Fachplaner untersucht. Eine unzumutbare Beeinträchtigung über die gesetzlichen Grenzwerte hinaus wird durch die Planungen des Bebauungsplanes Nr. 12 der Gemeinde Klein Rönnau nicht hervorgerufen. Die festgesetzte Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ im Bereich der Müllbehälter ermöglicht eine gefahrlose Überquerung der Verkehrsfläche. Durch das geringe zusätzliche Verkehrsaufkommen können die Müllbehälter auf der anderen Straßenseite ungehindert erreicht werden.
Aus den bisherigen Planungen ist nicht ersichtlich, ob und wie die Gemeinde diese zweifelsfrei bestehende Eigentums- und Rechtsverhältnisse und Rechtsvorschriften beachtet. ➔ Sofern Rechtsvorschriften nicht beachtet werden, entstehen baurechtswidrige Zustände. ➔ Sofern die bestehenden Rechtsverhältnisse nicht beachtet werden, handelt es sich um eine unzulässige Enteignung.	Zusätzlich bietet der Vorhabenträger der Eigentümergemeinschaft an, auf seine Kosten eine zusätzliche Müllsammelstelle auf dem Grundstück Chausseebaum 18 herzustellen, sofern die Eigentümergemeinschaft eine entsprechende Fläche zur Verfügung stellt.

Privatpersonen - Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
D. Entwässerung	
1. In der Zufahrt liegt die Abwasserbeseitigungsleitung der Wohnanlagen Chausseebaum 18 und 20+22. Die Übergabe-/Kontrollschächte liegen ebendort. ➢ Die Anschlussgenehmigung erfordert, dass die Übergabe-/Kontrollschächte auf dem eigenen Grundstück, d.h. jeweils die Grundstücke der Wohnanlagen, liegen müssen. ➢ Der Investor, Herr Mumme, hatte als damaliger Bauherr die Abwasserleitungen und Übergabe-/Kontrollschächte geplant, beantragt und sich genehmigen lassen und erstellt. ➢ Die Erstellung der Entwässerungsleitungen und der Übergabe-/Kontrollschächte der Wohnanlagen hatte der Investor sich bezahlen lassen (s.o). Mit anderen Worten, die Wohnungseigentümer haben das Eigentum an diesen Entwässerungsanlagen erworben. ➢ Soweit die Entwässerungsanlagen sich nicht auf dem Grundstück der Wohnungseigentumsgemeinschaften befinden, haben die Wohnungseigentümer zumindest das <u>Eigentum</u> an den Anlagen und ein <u>Recht an diesen Anlagen auf einem Privatgrundstück an Ort und Stelle</u> erworben. ➢ Die Wohnungseigentümer haben ein <u>Recht auf einen rechtmäßigen Zustand</u>.	Die bestehenden Abwasserleitungen werden im Rahmen der Erschließungsplanung und Umgestaltung des Zufahrtsbereiches berücksichtigt. Durch die Widmung als öffentliche Verkehrsfläche können entsprechend erforderliche Leitungen in der Straßenverkehrsfläche verlegt werden. Entsprechende Abstimmungen erfolgen im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung.
2. Auf dem Flurstück 224 liegen die Muldenversickerungsanlage (Teich) und Regenentwässerungsleitungen der Wohnanlagen Chausseebaum 18 und 20+22. ➢ Der Investor, Herr Mumme, hatte als damaliger Bauherr die gesamte Regenentwässerungsanlage geplant, beantragt und sich genehmigen lassen und erstellt. ➢ Die Erstellung der Regenentwässerung der Wohnanlagen hatte der Investor sich bezahlen lassen (s.o). Mit anderen Worten, die Wohnungseigentümer haben das Eigentum an dieser Regenentwässerungsanlage erworben.	Das bestehende Regenrückhaltebecken auf dem Flurstück 224 wird durch den Bebauungsplan Nr. 12 planungsrechtlich gesichert und im erforderlichen Umfang als Entwässerungsanlage für das künftige Wohngebiet erweitert.

Privatpersonen - Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
➢ Soweit die Entwässerungsanlagen sich nicht auf dem Grundstück der Wohnungseigentumsgemeinschaften befinden, haben die Wohnungseigentümer zumindest das Eigentum an den Anlagen und ein Recht an diesen Anlagen auf einem Privatgrundstück an Ort und Stelle erworben. – Auch dies ist durch einen gerichtlich bestellten Gutachter bestätigt. ➢ Die Wohnungseigentümer haben ein Recht auf einen rechtmäßigen Zustand. Aus den bisherigen Planungen ist nicht ersichtlich, ob und wie die Gemeinde diese zweifelsfrei bestehende Eigentums- und Genehmigungen (und Auflagen) beachtet. ➔ Sofern die o.a. Genehmigungen und deren Auflagen nicht beachtet werden, entstehen baurechtswidrige Zustände. ➔ Sofern die bestehenden Eigentums- und Rechtsverhältnisse nicht beachtet werden, handelt es sich um eine unzulässige Enteignung.	
E. Baumbestand **1. Kastanien im Zufahrtsbereich** In dem Exposé der Wohnanlagen versicherte der Investor, Herr Mumme, dass das Grundstück durch einen alten Baumbestand geprägt sei, der soweit möglich erhalten bleiben solle und harmonisch in die neu zu gestaltende Gartenanlage eingefügt werde. ➢ Der alte Baumbestand beinhaltet auch die Kastanien im Zufahrtsbereich. Es war und ist möglich, den Baumbestand zu erhalten. ➢ Die Wohnanlagen haben hierdurch auch weiterhin ein Recht auf Erhaltung des alten Baumbestands.	Die bestehenden Kastanien sind im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 12 zum Erhalt festgesetzt und somit planungsrechtlich abgesichert. Der Entwurf der geplanten Erschließungsplanung ermöglicht den Erhalt des alten Baumbestandes im Zufahrtsbereich und ist zwischenzeitlich mit der Verkehrsaufsicht des Kreises Segeberg abgestimmt worden.

Privatpersonen - Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
2. Schutzgut Baum Bäume produzieren lebensnotwendigen Sauerstoff, dienen der Klimaverbesserung, sind Filter von Staub und Schadstoffen und sorgen für Luftfeuchtigkeit und –bewegung. Sie bieten Lebensraum für die unterschiedlichsten Tiere, beleben und gliedern das Stadt- beziehungsweise Ortsbild und dämpfen dabei den Lärm. Zum Erhalt der Bäume bedarf es deshalb eines besonderen Schutzes. ➢ Der alte Baumbestand dient den Wohnanlagen Chausseebaum 18 und 20+22 insbesondere als Lärmschutz. ➢ Das Fällen von besonderen, das Orts- und Landschaftsbild prägenden Bäumen wie hier vorliegend stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Aus den bisherigen Planungen ist nicht ersichtlich, ob und wie die Gemeinde diese zweifelsfrei bestehenden Rechtsverhältnisse und Rechtsvorschriften beachtet. ➔ Sofern die bestehenden Rechtsverhältnisse nicht beachtet werden, handelt es sich um eine unzulässige Enteignung. ➔ Sofern der Baumschutz nicht beachtet wird, werden rechtswidrige Zustände geschaffen.	Die bestehenden Kastanien im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 12 sind zum Erhalt festgesetzt und somit planungsrechtlich abgesichert. Der Entwurf der geplanten Erschließungsplanung ermöglicht den Erhalt des alten Baumbestandes im Zufahrtsbereich und ist zwischenzeitlich mit der Verkehrsaufsicht des Kreises Segeberg abgestimmt worden.
F. Eingriff in Natur und Umwelt, Erschließung, Erschließungsstraße und Verkehrsberuhigter Bereich **1. Anforderungen an den Straßenbau** ➢ Die notwendige Straßenbreite kann unter Berücksichtigung der obigen Ausführungen (s. B.2) gar nicht erreicht werden, eine Verbreiterung ist aus meiner/unserer Sicht ausgeschlossen. ➢ Die notwendigen Sichtverhältnisse / Sichtdreiecke aufgrund der vorliegenden tatsächlichen Gestaltung können nicht erreicht werden. ➢ Die notwendigen Abstände der Carportanlagen (Ausfahrten) zur dann öffentlichen Straße werden gem. Planentwurf nicht eingehalten (vgl. GarVO). ➢ Die erforderlichen Mindestmaße für die Feuerwehr werden nicht eingehalten.	Der erarbeitete Entwurf der Erschließungsplanung ist zwischenzeitlich mit der Verkehrsaufsicht des Kreises Segeberg abgestimmt worden. Sowohl die erforderlichen Breiten der Verkehrsflächen als auch Sichtbeziehungen im Zufahrtsbereich können im gesetzlich erforderlichen Rahmen gewährleistet werden.

Privatpersonen - Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
2. Verkehrsberuhigter Bereich nach StVO ➢ Ein verkehrsberuhigter Bereich kommt nur für einzelne Straßen oder für Bereiche mit überwiegender Aufenthaltsfunktion und sehr geringem Verkehr in Betracht. Die Aufenthaltsfunktion muss überwiegen, der Fahrzeugverkehr muss eine untergeordnete Bedeutung haben. (vgl. StVO-VwV zu VBB) ➢ Unter Zugrundelegung der berechneten Verkehrsbelastung durch Kfz-Fahrten ist davon auszugehen, dass der Fahrzeugverkehr überwiegt.	In Abstimmung mit der Verkehrsaufsicht des Kreises Segeberg sieht die Erschließungsplanung im Bereich der Zufahrt einen separaten Gehweg vor. Die weiterführenden Verkehrsflächen werden als Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt und entsprechend gestaltet.
3. Problematik Verkehrsberuhigter Bereich Fußgänger, Radfahrer und Autos nutzen die Verkehrsfläche im verkehrsberuhigten Bereich gemeinsam. Fußwege gibt es keine, Autos, Krafträder, Fahrräder müssen daher im Schritttempo fahren. Schritttempo ist in der StVO nicht definiert, wird in der Literatur mit 4-7 km/h festgelegt. ➢ Problematisch ist, dass Fahrzeuge sehr oft das vorgeschriebene Schritttempo überschreiten. Gem. Studie „Auswirkungen der Gestaltung von verkehrsberuhigten Bereichen auf das Unfallgeschehen“ des Gesamtverbands der Deutschen Versicherungswirtschaft e.V. kann festgehalten werden, dass die Geschwindigkeit im Durchschnitt bei 23 km/h (!!!) liegt. ➢ Sind „Hindernisse“ im Straßenraum vorhanden, sind die Geschwindigkeiten zwar niedriger, beeinträchtigen aber die Barrierefreiheit und die Verkehrssicherheit aller, da dadurch insbesondere die erforderlichen Sichtbeziehungen zwischen den Verkehrsteilnehmern (auch Kindern) eingeschränkt werden. ➢ Lt. Studie müssen die Streckenabschnitte überschaubar bleiben, um die Akzeptanz zu erhalten, sie sollten nicht länger als maximal 30 m bis 40 m geradeaus verlaufen. ➢ Verkehrsberuhigte Bereiche sind kein Ersatz für Spielplätze und Spielflächen für Kinder. Auf die Belange der Kinder wird im Neubaugebiet keine Rücksicht genommen. Öffentliche Spielplätze und Sportanlagen gibt es in der Nähe des geplanten Neubaugebiets nicht.	Durch die gemeinsame Nutzung des gesamten Straßenraumes ohne separate Bereiche für Fußgänger sind alle Verkehrsteilnehmer gleichberechtigt, was zu einer erhöhten gegenseitigen Rücksichtnahme untereinander führt. Durch wechselseitige Anordnung von Parkplätzen und Pflanzinseln („Hindernisse“) wird der Charakter einer verkehrsberuhigten Zone hervorgehoben und der Autofahrer zum langsam fahren gezwungen. Die Barrierefreiheit wird nicht eingeschränkt, da ein rd. 1,40 m breiter Streifen durchgängig, also ohne Hindernisse, hergestellt wird. Auch die erforderliche Sichtbeziehung wird bei der Erschließungsplanung berücksichtigt. Im Westen des Plangebietes ist eine öffentliche Grünfläche festgesetzt, die mit Wegen erschlossen wird. Hier werden ausreichend Spielplätze entstehen. Außerdem wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes sichergestellt, dass überwiegend Einzelhäuser entstehen, die typischerweise Gartenflächen aufweisen, in denen in der Regel gespielt wird.

Privatpersonen - Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
4. Barrierefreiheit im öffentlichen Raum ➢ Die Wohnanlagen im Chausseebaum 18 und 20+22 sind barrierefreie Wohnanlagen, die Anforderungen an die Barrierefreiheit im öffentlichen Raum sind daher bei Widmung der Zufahrt zwingend erforderlich. ➢ Verkehrsberuhigte Bereiche sind nur anzuordnen, wenn Vorsorge für den ruhenden Verkehr getroffen worden ist (StVO). D.h. es ist im ausreichenden Maße auch für barrierefreie Stellplätze zu sorgen. Pkw-Stellplätze für Menschen mit Behinderung (sog. Behindertenstellplätze) sind in der Nähe von barrierefreien Zugängen anzuordnen. ➢ Verkehrsberuhigte Bereiche sind für Fußgänger, Radfahrer, Kraftfahrzeuge sowie Blinde und Sehbehinderte, Nutzer von Rollstühlen und von Rollatoren gleichermaßen zugänglich und nutzbar zu planen. Einbauten oder andere Hindernisse dürfen die verkehrsberuhigten Bereiche nicht beeinträchtigen und es muss eine taktile und visuelle Führung durch Leitelemente gewährleistet sein, es sind entsprechende Breitenzuschläge anzuordnen. Fußgängerbereiche müssen auch neben integrierten Fahrbereichen eine Mindestbereite von 1,80 m haben. ➢ Teile des Chausseebaums sind nach aktueller Planung Bestandteil des Bebauungsplans und müssen bei Erschließung über diese Zufahrt entsprechend barrierefrei umgestaltet werden. ➢ Auch die im Neubaugebiet geplanten Wander- und Radwege sind als öffentlich zugängliche Grün- und Freizeitanlagen barrierefrei zu gestalten.	Die Abstimmung des Zufahrtsbereiches sowie der daran angeschlossenen Verkehrsflächen erfolgt in Abstimmung mit der Verkehrsaufsicht des Kreises Segeberg. Barrierefreiheit im öffentlichen Raum wird im Rahmen der Erschließungsplanung abgearbeitet und mit der Verkehrsaufsicht des Kreises Segeberg abgestimmt.

Privatpersonen - Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
5. Eingriff in Natur um Umwelt Die Bebauung im Neubaugebiet stellt einen Eingriff in Natur um Umwelt dar, hierfür ist ein Ausgleich zu schaffen. ➢ Wo befinden sich die hierfür erforderlich Flächen zum Ausgleich?	Der erforderliche Ausgleich wird im weiteren Verfahren ermittelt und es werden Flächen für entsprechende Maßnahmen zur Verfügung gestellt.
6. Öffentliche Entwässerung / Regenrückhaltebecken Die öffentliche Regenentwässerung muss z.B. für Kontrollmaßnahmen etc. von der Wasserbehörde u.a. mit Fahrzeugen zugänglich sein. ➢ Es ist aus der Planung nicht ersichtlich, wie ein derartiger befahrbarer Zugang geplant und gewährleistet wird. ➢ Zugänge/Zufahrten über Privatgrundstücke sind hierfür nicht zulässig bzw. zumutbar.	Die Gestaltung der Ver- und Entsorgungsflächen ist mit der Unteren Wasserbehörde des Kreises Segeberg bereits vorabgestimmt. Die erforderlichen Genehmigungen werden zum erforderlichen Zeitpunkt eingeholt.
Aus den bisherigen Planungen ist nicht ersichtlich, <u>ob</u> und <u>wie</u> die Gemeinde diese zweifelsfrei bestehenden Rechtsvorschriften und Studienergebnisse beachtet. ➔ Sofern die beispielhaft aufgeführten Rechtsvorschriften nicht beachtet werden, werden rechtswidrige Zustände geschaffen. ➔ Sofern die Barrierefreiheit im öffentlichen Verkehrsraum nicht beachtet wird, werden rechtswidrige Zustände geschaffen. ➔ Sofern Studienergebnisse nicht beachtet werden, wird entgegen bestehender Erkenntnisse gehandelt.	Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes werden alle erforderlichen Rechtsvorschriften und DIN-Normen berücksichtigt. Gleiches gilt für die Erschließungsplanung.

Privatpersonen - Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
G. Erschließung, notwendige Baumaßnahmen und zu erwartende Beeinträchtigungen	
1. Versorgung und Entsorgung des Neubaugebiets Die Versorgung und Entsorgung des Neubaugebiets ist nicht ausreichend dargelegt. Eine Erschließung über die Zufahrt als Erweiterung / Anschluss an vorgelegte Ver- und Entsorgungsleitungen ist ausgeschlossen, hier sind nur entsprechende Hausanschlussleitungen vorgelegt. ➢ Eine Neuerschließung über die sog. Zufahrt führt zu erheblichen Baumaßnahmen und damit einhergehenden Beeinträchtigungen (Straßensperrungen, Lärmbelästigungen, …) für die Bewohner der 34 barrierefreien Wohnungen ➢ Die Einhaltung der Barrierefreiheit im privaten und öffentlichen Raum während der Erschließungs- und Bauzeit wird in Frage gestellt.	Die erforderlichen Ver- und Entsorgungsanlagen für die künftigen Wohnbauflächen werden im erforderlichen Umfang neu hergestellt. Im Rahmen der Erschließungsplanung erfolgt eine Abstimmung um einen möglichst störungsfreien Bauablauf sowie die Zugänglichkeit zu der bestehenden Wohnanlage zu gewährleisten.
2. Lärm und andere Belästigungen Die Erschließung des Neubaugebiets gem. Planentwurf und die Bauzeit wird etwa einen Zeitraum von 4-5 Jahren in Anspruch nehmen. ➢ Währenddessen werden die Anwohner der Wohnanlagen unmittelbar dem überdurchschnittlichen Verkehrs- und Baulärm und dem damit einhergehendem Dreck ausgesetzt. ➢ Die Zufahrt ist dafür nicht ausgelegt und wird Schaden nehmen. Wer trägt die Kosten für Schäden? ➢ Wie wird der Baumschutz sichergestellt? Wer trägt die Kosten für Schäden an den Bäumen und den Gartenanlagen? ➢ Wer kommt z.B. für Schäden an den die Zufahrt nutzenden Fahrzeugen und für Personenschäden auf? ➢ Wer kommt für Schäden an den Wohnanlagen (bspw. Glas- und Fensterschäden, Mauerschäden wie Mauerrisse) auf? ➢ Wer trägt den geltend gemachten Mietausfall wg. Mietminderung aufgrund der Baumaßnahmen?	Aufgrund der großen Nachfrage nach Wohnraum ist mit einem zeitnahen Verkauf der jeweiligen Grundstücke und mit einer entsprechend kompakten Bauzeit innerhalb des Plangebietes zu rechnen. Die ggf. entstehenden Beeinträchtigungen werden nicht über die von üblichen Baumaßnahmen hinausgehen und sind aufgrund des begrenzten Zeitraumes für die angrenzenden Anwohner zumutbar. Die Gemeinde Klein Rönnau wird sich im Vorwege hinsichtlich möglicher Schäden sowie entsprechender Folgekosten rechtlich absichern.

Privatpersonen - Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
Aus den bisherigen Planungen ist nicht ersichtlich, ob und wie die Gemeinde sich mit den Problemen, Sorgen, Ängsten und Folgen – für Leib und Leben und Existenz – auseinandersetzt bzw. auseinandergesetzt hat. **H. Verhältnismäßigkeit** Die Gemeinde hat mehrfach ausgeführt und bestätigt, dass eine Erschließung auch über eine Erschließungsstraße möglich ist (z.B. Vergleich zum Wohngebiet Flachswühren). Warum erfolgt die Erschließung nicht ausschließlich über die südliche Erschließungsstraße? ➢ Der Grundstückseigentümer der südlichen Erschließungsstraße ist verkaufsbereit. ➢ Die Wohnungseigentümer der Wohnanlagen sollen aber durch das geplante Neubaugebiet ihrer Rechte und ihres Eigentums beraubt werden? ➢ Die Wohnungseigentümer und Anwohner der barrierefreien Wohnanlagen sollen, obwohl sie zu den besonders schutzwürdigen Bewohnern (Alte, Kranke, Behinderte) zählen, über die Maßnahme beeinträchtigt werden? ➔ Ist das zulässig? Ist das verhältnisgemäß?	Im Bebauungsplanverfahren wurden konkrete Untersuchungen zur Erschließung des Wohngebietes vorgenommen. Die verschiedenen Erschließungsmöglichkeiten des Plangebietes wurden unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten geprüft. Gemäß der erfolget Untersuchungen zur Erschließung des Wohngebietes ist eine alleinige Erschließung über das Flurstück 222 verkehrstechnisch ohne unzumutbare Störwirkungen der Anlieger möglich, eine Erschließung über den südlichen Redder hingegen würde gegen europarechtliche Gesetzgebungen sowie den § 34 BNatSchG aufgrund bedeutender Fledermausvorkommen verstoßen.

Privatpersonen - Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
I. ~~Meine~~ / unsere Bedenken ➢ Bedenklich ist, dass der Investor nach eigenen Angaben bei 30.000 m² Bauland und einem Gewinn pro m² von 60 € (150 €/m² abzügl. Erschließungskosten 90€/m²) einen Gewinn vor Steuern in Höhe von 1,8 Mio. € erzielt, aber nicht bereit ist, einen zumutbaren Preis an den – die südliche Erschließungsstraße stellenden – Grundstückseigentümer zu zahlen. ➢ Bedenklich ist die vorgeprägte Meinung der Gemeinde bezüglich der Angemessenheit des beanspruchten Kaufpreises des Grundstückseigentümers Hesebeck, dass die Forderung „überzogen“ sei und der Investor bereits ein „großzügiges Angebot gemacht habe“. ➢ Bedenklich ist auch die Vorgehensweise der Gemeinde, bereits in den öffentlichen Sitzungen auf die Anwohner der Wohnanlagen Chausseebaum 18 und 20+22 „Druck“ auszuüben und die alleinige Erschließung des Neubaugebiets über die Zufahrt der Wohnanlagen anzukündigen. ➢ Bedenklich ist auch die Vorgehensweise der Gemeinde, die Verhandlungen zunächst für gescheitert zu erklären und im letzten Moment doch noch – auf Druck aus der Öffentlichkeit? – wieder umzuplanen. ➢ Bedenklich ist die Vorgehensweise der Gemeinde, alle Anliegen, Ängste und Sorgen der Anwohner, die vorgenannten Eigentums- und Rechtsverhältnisse, Rechtsvorschriften und Belange zu missachten und zu übergehen, um möglichst schnell den Bebauungsplan durchzusetzen. ~~Ergänzungen zu obigen Anmerkungen / Ausführungen auf einem weiteren Blatt~~. ~~Ich möchte~~ / wir möchten hiermit ausdrücklich feststellen, dass ~~ich~~ / wir <u>nicht</u> gegen das Wachstum der Gemeinde Klein Rönnau und auch nicht gegen ein Neubaugebiet an sich sind.	Im Bebauungsplanverfahren wurden konkrete Untersuchungen zur Erschließung des Wohngebietes vorgenommen. Die verschiedenen Erschließungsmöglichkeiten des Plangebietes wurden unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten geprüft. Gemäß der erfolget Untersuchungen zur Erschließung des Wohngebietes ist eine alleinige Erschließung über das Flurstück 222 verkehrstechnisch ohne unzumutbare Störwirkungen der Anlieger möglich, eine Erschließung über den südlichen Redder hingegen würde gegen europarechtliche Gesetzgebungen sowie den § 34 BNatSchG aufgrund bedeutender Fledermausvorkommen verstoßen.

Privatpersonen - Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
~~Ich bin~~ / wir sind ausdrücklich gegen die geplante Gestaltung des Neubaugebiets und die Erschließung über die Zufahrt der Wohnanlagen Chausseebaum 18 und 20+22.	
~~Ich erwarte~~ / wir erwarten, dass die Anliegen aller Eigentümer und Anwohner und im Besonderen die der Betroffenen berücksichtigt und vor allem gerecht und unparteiisch abgewogen werden.	Die Gemeinde Klein Rönnau setzt sich im Rahmen der gemeindlichen Abwägung ausführlich mit den vorgebrachten Anregungen und Bedenken auseinander.
~~Ich bitte~~ / wir bitten mit Verweis auf die Gemeindeordnung um eine schriftliche Stellungnahme seitens der Gemeinde zu allen genannten Anmerkungen.	Das Bauleitplanverfahren richtet sich nach den Vorschriften des BauGB. Demnach wird das Ergebnis nach Prüfung der eingereichten Stellungnahmen den Einwendern mitgeteilt.
Die Genehmigungen, Auflagen etc. sind sämtlich beim Amt Trave-Land bzw. dem Kreis Segeberg verfügbar und einsehbar. Sollten Sie dennoch zu den obigen Anmerkungen noch weitergehende Angaben oder Unterlagen benötigen, geben Sie bitte rechtzeitig vor Abwägung und Stellungnahme einen entsprechenden Hinweis, damit diese zeitnah übersandt werden können. Weiterer Sachvortrag bleibt vorbehalten.	

Privatpersonen - Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
Privatperson Nr. 9 sowie 10 – 25 **Nr. 10 und 11 noch mit Anlage, siehe Seite 58**	Von den Privatpersonen 9 – 25 liegt ein wortgleiches Schreiben vor.
Hiermit wende ich mich bzw. wenden wir uns bereits jetzt gegen die Aufstellung des o.g. Bebauungsplans, insbesondere in Form des Planentwurfs vom 09.02.17. Das Neubaugebiet in dieser Form und die Erschließung zwischen den Häusern Chausseebaum 18 und 20 hindurch sind nicht zu akzeptieren.	
Begründung **A. Bauauflagen** **1. Knickanlage** Die als Einfriedigung der Wohnanlagen dienende und als Bauauflage erforderliche Knickanlage von 186 m soll entsprechend dem Planentwurf vom 09.02.17 dem Neubaugebiet und der Zufahrtstraße zwischen den Häusern 18 und 20 weichen. ➢ Der Investor, Herr Mumme, hatte als damaliger Bauherr diese, im Lageplan gekennzeichnete Knickanlage geplant, beantragt, sich genehmigen lassen, angelegt bzw. anlegen müssen. ➢ Im Leistungsumfang der einzelnen Wohnungen waren gem. notariell beurkundeter Baubeschreibung „alle für die Planung und die Genehmigung des Bauwerks sowie für die Erschließung notwendigen Kosten (…) enthalten“. D.h. die Erstellung und dauerhafte Unterhaltung eben dieser Knickanlage um die Wohnanlagen herum hat der Investor sich bezahlen lassen. Mit anderen Worten, die Wohnungseigentümer haben das Eigentum an dieser Knickanlage erworben. ➢ Die Knickanlage befindet sich auch und insbesondere im Bereich der Straßenführung der Erschließungsstraße für das Neubaugebiet. Soweit die Knickanlage nicht auf dem Grundstück der Wohnungseigentumsgemeinschaften steht, haben die Wohnungseigentümer zumindest das Eigentum an den Pflanzen und ein Recht an dieser Knickanlage an Ort und Stelle erworben.	Die bestehenden Knickstrukturen bleiben in ihrer Form erhalten, werden entwidmet und verlieren somit lediglich ihren Biotopstatus. Der grundsätzlich erforderliche Knick- sowie flächenhafte Ausgleich wird in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Segeberg im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 12 nachgewiesen.

Privatpersonen - Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
➢ Die Wohnungseigentümer haben ein Recht auf einen baurechtsgemäßen Zustand. **2. Naturschutzrechtlich geschützte Flächen** Um die Wohnanlagen herum besteht eine als **Bauauflage** bestimmte naturschutzrechtlich geschützte Fläche von 2866 m², die gem. Planentwurf dem Neubaugebiet und der Zufahrtsstraße zwischen den Häusern 18 und 20 weichen soll. ➢ Der Investor, Herr Mumme, hatte als damaliger Bauherr diese, im Lageplan gekennzeichneten naturschutzrechtlichen Flächen geplant, beantragt, sich genehmigen lassen, angelegt bzw. anlegen müssen. ➢ Diese Flächen sind dauerhaft aus der Nutzung zu nehmen, von den übrigen Flächen abzugrenzen und der natürlichen Sukzession zu überlassen. Diese Fläche befindet sich auch und insbesondere im Bereich der geplanten Straßenführung der Erschließungsstraße für das Neubaugebiet. ➢ Die Erstellung und dauerhafte Unterhaltung eben dieser Flächen um die Wohnanlagen herum hat der Investor sich bezahlen lassen (s. 1). ➢ Soweit die naturschutzrechtlichen Flächen nicht auf dem Grundstück der Wohneigentumsgemeinschaften stehen, haben die Wohnungseigentümer zumindest ein Recht an diesen Flächen an Ort und Stelle erworben. ➢ Die Wohnungseigentümer haben ein Recht auf einen baurechtsgemäßen Zustand. Aus den bisherigen Planungen ist nicht ersichtlich, ob und wie die Gemeinde diese zweifelsfrei bestehende Eigentums- und Rechtsverhältnisse und Bauauflagen beachtet. ➔ Sofern Bauauflagen nicht beachtet werden, entstehen baurechtswidrige Zustände. ➔ Sofern die bestehenden Eigentums- und Rechtsverhältnisse nicht beachtet werden, handelt es sich um eine unzulässige Enteignung.	Die Gemeinde überplant keine Flächen, die im Eigentum der WEG Chausseebaum 20+22 und der WEG Chausseebaum 18 liegen. Es werden ausschließlich Flächen überplant, die seitens des Eigentümers zur Verfügung gestellt werden. Sollten grundbuchliche Nutzungsrechte einzelner Flurstücke bestehen, wird die Gemeinde diese entsprechend übernehmen. Der grundsätzlich erforderliche Knick- sowie flächenhafte Ausgleich wird in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Segeberg im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 12 nachgewiesen.

Privatpersonen - Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
B. Zufahrt Die jetzige Zufahrt zu den Wohnanlagen soll gem. Planentwurf vom 09.02.17 die Erschließungsstraße zum neuen Baugebiet werden. Der Planentwurf sieht die Beplanung gem. Grundstücksgrenzen vor. 1. Der Investor, Herr Mumme, hatte als damaliger Bauherr die jetzt als Erschließungsstraße ausgewiesene Fläche als Zufahrt für die Wohnanlagen geplant, beantragt, sich genehmigen lassen und angelegt. ➢ Die Erstellung eben dieser Zufahrt zu den Wohnanlagen über sein Privatgrundstück hat der Investor sich bezahlen lassen (s.A.1). ➢ Soweit die Zufahrt nicht auf dem Grundstück der Wohnungseigentumsgemeinschaften liegt, haben die Wohnungseigentümer zumindest ein <u>dauerhaftes Recht an dieser auf einem Privatgrundstück liegenden Zufahrt an Ort und Stelle</u> erworben.	Das Flurstück 222 ist nicht Bestandteil der bestehenden Wohnanlagen Chausseebaum 18,20,22 der Gemeinde Klein Rönnau. Die geplante Erschließung der künftigen Wohnbauflächen erfolgt ausschließlich über die v.g. Fläche. Flächen der Wohnanlagen werden nicht überplant. Die bestehenden Außenanlagen auf den Flurstücken 221 und 223 bleiben in ihrem Bestand erhalten. Nach Fertigstellung der Verkehrsflächen werden diese von dem Vorhabenträger an die Gemeinde Klein Rönnau übergeben und als öffentliche Straßenverkehrsflächen gewidmet. Somit ist eine dauerhafte Nutzung der Erschließungsflächen für die Bewohner der Wohnanlage sowie die künftigen Bauherren dauerhaft gesichert.
2. Die tatsächliche Größe und Gestaltung der Zufahrt weicht erheblich von den Grundstücksgrenzen ab, es wird auf den Planentwurf und die Einmessungen verwiesen. ➢ Der Investor, Herr Mumme, hatte als damaliger Bauherr die Außenanlagen (Zuwegungen, Hecke, Rasenfläche, Gabionenmauer, Rabatten, …) nach eigenem Ermessen wie vorliegend erstellt. ➢ Im Leistungsumfang der einzelnen Wohnungen waren gem. notariell beurkundeter Baubeschreibung die Außenanlagen enthalten. Die Erstellung dieser Außenanlagen hatte der Investor sich bezahlen lassen. Mit anderen Worten, die Wohnungseigentümer haben das Eigentum an diesen Außenanlagen erworben. ➢ Soweit die Außenanlagen nicht auf dem Grundstück der Wohnungseigentumsgemeinschaften stehen, haben die Wohnungseigentümer zumindest das <u>Eigentum</u> an den Pflanzen, Ausstattungen, Material etc. und ein <u>Recht an diesen Außenanlagen an Ort und Stelle</u> erworben.	Das Flurstück 222 ist nicht Bestandteil der bestehenden Wohnanlagen Chausseebaum 18,20,22 der Gemeinde Klein Rönnau. Die geplante Erschließung der künftigen Wohnbauflächen erfolgt ausschließlich über die v.g. Fläche. Flächen der Wohnanlagen werden nicht überplant. Die bestehenden Außenanlagen auf den Flurstücken 221 und 223 bleiben in ihrem Bestand erhalten. Nach Fertigstellung der Verkehrsflächen werden diese von dem Vorhabenträger an die Gemeinde Klein Rönnau übergeben und als öffentliche Straßenverkehrsflächen gewidmet. Somit ist eine dauerhafte Nutzung der Erschließungsflächen für die Bewohner der Wohnanlage sowie die künftigen Bauherren dauerhaft gesichert.

Privatpersonen - Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
Aus den bisherigen Planungen ist nicht ersichtlich, ob und wie die Gemeinde diese zweifelsfrei bestehende Eigentums- und Rechtsverhältnisse beachtet. ➔ Sofern die bestehenden Eigentums- und Rechtsverhältnisse nicht beachtet werden, handelt es sich um eine unzulässige Enteignung.	
C. Müllbeseitigung Für die Wohnanlagen Chausseebaum 18 und 20+22 gibt es nur eine gemeinsame Müllsammelstelle. ➢ Der Investor, Herr Mumme, hatte als damaliger Bauherr die Müllsammelstelle wie vorliegend geplant, beantragt, sich genehmigen lassen und erstellt. ➢ Die Erstellung dieser Müllsammelstelle und den Zugang über sein Privatgrundstück hat der Investor sich bezahlen lassen (s. A.1). ➢ Soweit die Müllsammelstelle und der Zugang hierzu nicht auf dem Grundstück der Wohnungseigentumsgemeinschaften liegen, haben die jeweiligen Wohnungseigentümer zumindest ein Recht an dieser und dem auf einem Privatgrundstück liegenden Zugang an Ort und Stelle erworben. ➢ Die Zulässigkeit einer gemeinsamen Abfallbeseitigung und Abrechnung über eine öffentliche Straße hinweg wird bezweifelt.	Die städtebaulichen Entwürfe des Bebauungsplanes Nr. 12 beinhalteten von Beginn an eine mögliche Erschließungsstraße zwischen der bestehenden Wohnanlage, die auch grundsätzlich seitens der Gemeinde und des Planungsbüros in dieser Form kommuniziert wurde. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde diese Planungskonzeption ebenfalls in der genannten Form vorgestellt. Eine mögliche Beeinträchtigung durch den B-Plan induzierten Zusatzverkehr sowie mögliche Emissionen wurde durch entsprechende Fachplaner untersucht. Eine unzumutbare Beeinträchtigung über die gesetzlichen Grenzwerte hinaus wird durch die Planungen des Bebauungsplanes Nr. 12 der Gemeinde Klein Rönnau nicht hervorgerufen. Die festgesetzte Straßenverkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ im Bereich der Müllbehälter ermöglicht eine gefahrlose Überquerung der Verkehrsfläche. Durch das geringe zusätzliche Verkehrsaufkommen können die Müllbehälter auf der anderen Straßenseite ungehindert erreicht werden.
Aus den bisherigen Planungen ist nicht ersichtlich, ob und wie die Gemeinde diese zweifelsfrei bestehende Eigentums- und Rechtsverhältnisse und Rechtsvorschriften beachtet. ➔ Sofern Rechtsvorschriften nicht beachtet werden, entstehen baurechtswidrige Zustände. ➔ Sofern die bestehenden Rechtsverhältnisse nicht beachtet werden, handelt es sich um eine unzulässige Enteignung.	Zusätzlich bietet der Vorhabenträger der Eigentümergemeinschaft an, auf seine Kosten eine zusätzliche Müllsammelstelle auf dem Grundstück Chausseebaum 18 herzustellen, sofern die Eigentümergemeinschaft eine entsprechende Fläche zur Verfügung stellt.

Privatpersonen - Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
D. Entwässerung	
1. In der Zufahrt liegt die Abwasserbeseitigungsleitung der Wohnanlagen Chausseebaum 18 und 20+22. Die Übergabe-/Kontrollschächte liegen ebendort. ➢ Die Anschlussgenehmigung erfordert, dass die Übergabe-/Kontrollschächte auf dem eigenen Grundstück, d.h. jeweils die Grundstücke der Wohnanlagen, liegen müssen. ➢ Der Investor, Herr Mumme, hatte als damaliger Bauherr die Abwasserleitungen und Übergabe-/Kontrollschächte geplant, beantragt und sich genehmigen lassen und erstellt. ➢ Die Erstellung der Entwässerungsleitungen und der Übergabe-/Kontrollschächte der Wohnanlagen hatte der Investor sich bezahlen lassen (s.B.1). Mit anderen Worten, die Wohnungseigentümer haben das Eigentum an diesen Entwässerungsanlagen erworben. ➢ Soweit die Entwässerungsanlagen sich nicht auf dem Grundstück der Wohnungseigentumsgemeinschaften befinden, haben die Wohnungseigentümer zumindest das <u>Eigentum</u> an den Anlagen und ein <u>Recht an diesen Anlagen auf einem Privatgrundstück an Ort und Stelle</u> erworben. ➢ Die Wohnungseigentümer haben ein <u>Recht auf einen rechtmäßigen Zustand</u>.	Die bestehenden Abwasserleitungen werden im Rahmen der Erschließungsplanung und Umgestaltung des Zufahrtsbereiches berücksichtigt. Durch die Widmung als öffentliche Verkehrsfläche können entsprechend erforderliche Leitungen in der Straßenverkehrsfläche verlegt werden. Entsprechende Abstimmungen erfolgen im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung.
2. Auf dem Flurstück 224 liegen die Muldenversickerungsanlage (Teich) und Regenentwässerungsleitungen der Wohnanlagen Chausseebaum 18 und 20+22. ➢ Der Investor, Herr Mumme, hatte als damaliger Bauherr die gesamte Regenentwässerungsanlage geplant, beantragt und sich genehmigen lassen und erstellt. ➢ Die Erstellung der Regenentwässerung der Wohnanlagen hatte der Investor sich bezahlen lassen (s.B.1). Mit anderen Worten, die Wohnungseigentümer haben das Eigentum an dieser Regenentwässerungsanlage erworben.	Das bestehende Regenrückhaltebecken auf dem Flurstück 224 wird durch den Bebauungsplan Nr. 12 planungsrechtlich gesichert und im erforderlichen Umfang als Entwässerungsanlage für das künftige Wohngebiet erweitert.

Privatpersonen - Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
➢ Soweit die Entwässerungsanlagen sich nicht auf dem Grundstück der Wohnungseigentumsgemeinschaften befinden, haben die Wohnungseigentümer zumindest das Eigentum an den Anlagen und ein Recht an diesen Anlagen auf einem Privatgrundstück an Ort und Stelle erworben. – Auch dies ist durch einen gerichtlich bestellten Gutachter bestätigt. ➢ Die Wohnungseigentümer haben ein Recht auf einen rechtmäßigen Zustand. Aus den bisherigen Planungen ist nicht ersichtlich, ob und wie die Gemeinde diese zweifelsfrei bestehende Eigentums- und Genehmigungen (und Auflagen) beachtet. ➔ Sofern die o.a. Genehmigungen und deren Auflagen nicht beachtet werden, entstehen baurechtswidrige Zustände. ➔ Sofern die bestehenden Eigentums- und Rechtsverhältnisse nicht beachtet werden, handelt es sich um eine unzulässige Enteignung. **E. Baumbestand** **1. Kastanien im Zufahrtsbereich** In dem Exposé der Wohnanlagen versicherte der Investor, Herr Mumme, dass das Grundstück durch einen alten Baumbestand geprägt sei, der soweit möglich erhalten bleiben solle und harmonisch in die neu zu gestaltende Gartenanlage eingefügt werde. ➢ Der alte Baumbestand beinhaltet auch die Kastanien im Zufahrtsbereich. Es war und ist möglich, den Baumbestand zu erhalten. ➢ Die Wohnanlagen haben hierdurch auch weiterhin ein Recht auf Erhaltung des alten Baumbestands.	Die bestehenden Kastanien im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 12 sind zum Erhalt festgesetzt und somit planungsrechtlich abgesichert. Der Entwurf der geplanten Erschließungsplanung ermöglicht den Erhalt des alten Baumbestandes im Zufahrtsbereich und ist zwischenzeitlich mit der Verkehrsaufsicht des Kreises Segeberg abgestimmt worden.

Privatpersonen - Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
2. Schutzgut Baum Bäume produzieren lebensnotwendigen Sauerstoff, dienen der Klimaverbesserung, sind Filter von Staub und Schadstoffen und sorgen für Luftfeuchtigkeit und –bewegung. Sie bieten Lebensraum für die unterschiedlichsten Tiere, beleben und gliedern das Stadt- beziehungsweise Ortsbild und dämpfen dabei den Lärm. Zum Erhalt der Bäume bedarf es deshalb eines besonderen Schutzes. ➢ Der alte Baumbestand dient den Wohnanlagen Chausseebaum 18 und 20+22 insbesondere als Lärmschutz. ➢ Das Fällen von besonderen, das Orts- und Landschaftsbild prägenden Bäumen wie hier vorliegend stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Aus den bisherigen Planungen ist nicht ersichtlich, ob und wie die Gemeinde diese zweifelsfrei bestehenden Rechtsverhältnisse und Rechtsvorschriften beachtet. ➔ Sofern die bestehenden Rechtsverhältnisse nicht beachtet werden, handelt es sich um eine unzulässige Enteignung. ➔ Sofern der Baumschutz nicht beachtet wird, werden rechtswidrige Zustände geschaffen.	Die bestehenden Kastanien im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 12 sind zum Erhalt festgesetzt und somit planungsrechtlich abgesichert. Der Entwurf der geplanten Erschließungsplanung ermöglicht den Erhalt des alten Baumbestandes im Zufahrtsbereich und ist zwischenzeitlich mit der Verkehrsaufsicht des Kreises Segeberg abgestimmt worden.
F. Eingriff in Natur und Umwelt, Erschließung, Erschließungsstraße und Verkehrsberuhigter Bereich **1. Anforderungen an den Straßenbau** ➢ Die notwendige Straßenbreite kann unter Berücksichtigung der obigen Ausführungen (s. B.2) gar nicht erreicht werden, eine Verbreiterung ist aus meiner/unserer Sicht ausgeschlossen. ➢ Die notwendigen Sichtverhältnisse / Sichtdreiecke aufgrund der vorliegenden tatsächlichen Gestaltung können nicht erreicht werden. ➢ Die notwendigen Abstände der Carportanlagen (Ausfahrten) zur dann öffentlichen Straße werden gem. Planentwurf nicht eingehalten (vgl. GarVO). ➢ Die erforderlichen Mindestmaße für die Feuerwehr werden nicht eingehalten.	Der erarbeitete Entwurf der Erschließungsplanung ist zwischenzeitlich mit der Verkehrsaufsicht des Kreises Segeberg abgestimmt worden. Sowohl die erforderlichen Breiten der Verkehrsflächen als auch Sichtbeziehungen im Zufahrtsbereich können im gesetzlich erforderlichen Rahmen gewährleistet werden.

Privatpersonen - Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
2. Verkehrsberuhigter Bereich nach StVO ➢ Ein verkehrsberuhigter Bereich kommt nur für einzelne Straßen oder für Bereiche mit überwiegender Aufenthaltsfunktion und sehr geringem Verkehr in Betracht. Die Aufenthaltsfunktion muss überwiegen, der Fahrzeugverkehr muss eine untergeordnete Bedeutung haben. (vgl. StVO-VwV zu VBB) ➢ Unter Zugrundelegung der berechneten Verkehrsbelastung durch Kfz-Fahrten ist davon auszugehen, dass der Fahrzeugverkehr überwiegt.	In Abstimmung mit der Verkehrsaufsicht des Kreises Segeberg sieht die Erschließungsplanung im Bereich der Zufahrt einen separaten Gehweg vor. Die weiterführenden Verkehrsflächen werden als Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt und entsprechend gestaltet.
3. Problematik Verkehrsberuhigter Bereich Fußgänger, Radfahrer und Autos nutzen die Verkehrsfläche im verkehrsberuhigten Bereich gemeinsam. Fußwege gibt es keine, Autos, Krafträder, Fahrräder müssen daher im Schritttempo fahren. Schritttempo ist in der StVO nicht definiert, wird in der Literatur mit 4-7 km/h festgelegt. ➢ Problematisch ist, dass Fahrzeuge sehr oft das vorgeschriebene Schritttempo überschreiten. Gem. Studie „Auswirkungen der Gestaltung von verkehrsberuhigten Bereichen auf das Unfallgeschehen“ des Gesamtverbands der Deutschen Versicherungswirtschaft e.V. kann festgehalten werden, dass die Geschwindigkeit im Durchschnitt bei 23 km/h (!!!) liegt. ➢ Sind „Hindernisse“ im Straßenraum vorhanden, sind die Geschwindigkeiten zwar niedriger, beeinträchtigen aber die Barrierefreiheit und die Verkehrssicherheit aller, da dadurch insbesondere die erforderlichen Sichtbeziehungen zwischen den Verkehrsteilnehmern (auch Kindern) eingeschränkt werden. ➢ Lt. Studie müssen die Streckenabschnitte überschaubar bleiben, um die Akzeptanz zu erhalten, sie sollten nicht länger als maximal 30 m bis 40 m geradeaus verlaufen. ➢ Verkehrsberuhigte Bereiche sind kein Ersatz für Spielplätze und Spielflächen für Kinder. Auf die Belange der Kinder wird im Neubaugebiet keine Rücksicht genommen. Öffentliche Spielplätze und Sportanlagen gibt es in der Nähe des geplanten Neubaugebiets nicht.	Durch die gemeinsame Nutzung des gesamten Straßenraumes ohne separate Bereiche für Fußgänger sind alle Verkehrsteilnehmer gleichberechtigt, was zu einer erhöhten gegenseitigen Rücksichtnahme untereinander führt. Durch wechselseitige Anordnung von Parkplätzen und Pflanzinseln („Hindernisse“) wird der Charakter einer verkehrsberuhigten Zone hervorgehoben und der Autofahrer zum langsam fahren gezwungen. Die Barrierefreiheit wird nicht eingeschränkt, da ein rd. 1,40 m breiter Streifen durchgängig, also ohne Hindernisse hergestellt wird. Auch die erforderliche Sichtbeziehung wird bei der Erschließungsplanung berücksichtigt. Im Westen des Plangebietes ist eine öffentliche Grünfläche festgesetzt, die mit Wegen erschlossen wird. Hier werden ausreichend Spielplätze entstehen. Außerdem wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes sichergestellt, dass überwiegend Einzelhäuser entstehen, die typischerweise Gartenflächen aufweisen, in denen in der Regel gespielt wird.

Privatpersonen - Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
4. Barrierefreiheit im öffentlichen Raum ➢ Die Wohnanlagen im Chausseebaum 18 und 20+22 sind barrierefreie Wohnanlagen, die Anforderungen an die Barrierefreiheit im öffentlichen Raum sind daher bei Widmung der Zufahrt zwingend erforderlich. ➢ Verkehrsberuhigte Bereiche sind nur anzuordnen, wenn Vorsorge für den ruhenden Verkehr getroffen worden ist (StVO). D.h. es ist im ausreichenden Maße auch für barrierefreie Stellplätze zu sorgen. Pkw-Stellplätze für Menschen mit Behinderung (sog. Behindertenstellplätze) sind in der Nähe von barrierefreien Zugängen anzuordnen. ➢ Verkehrsberuhigte Bereiche sind für Fußgänger, Radfahrer, Kraftfahrzeuge sowie Blinde und Sehbehinderte, Nutzer von Rollstühlen und von Rollatoren gleichermaßen zugänglich und nutzbar zu planen. Einbauten oder andere Hindernisse dürfen die verkehrsberuhigten Bereiche nicht beeinträchtigen und es muss eine taktile und visuelle Führung durch Leitelemente gewährleistet sein, es sind entsprechende Breitenzuschläge anzuordnen. Fußgängerbereiche müssen auch neben integrierten Fahrbereichen eine Mindestbereite von 1,80 m haben. ➢ Teile des Chausseebaums sind nach aktueller Planung Bestandteil des Bebauungsplans und müssen bei Erschließung über diese Zufahrt entsprechend barrierefrei umgestaltet werden. ➢ Auch die im Neubaugebiet geplanten Wander- und Radwege sind als öffentlich zugängliche Grün- und Freizeitanlagen barrierefrei zu gestalten.	Die Abstimmung des Zufahrtsbereiches sowie der daran angeschlossenen Verkehrsflächen erfolgt in Abstimmung mit der Verkehrsaufsicht des Kreises Segeberg. Barrierefreiheit im öffentlichen Raum wird im Rahmen der Erschließungsplanung abgearbeitet und mit der Verkehrsaufsicht des Kreises Segeberg abgestimmt.

Privatpersonen - Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
5. Eingriff in Natur um Umwelt Die Bebauung im Neubaugebiet stellt einen Eingriff in Natur um Umwelt dar, hierfür ist ein Ausgleich zu schaffen. ➢ Wo befinden sich die hierfür erforderlich Flächen zum Ausgleich?	Der erforderliche Ausgleich wird im weiteren Verfahren ermittelt und es werden Flächen für entsprechende Maßnahmen zur Verfügung gestellt.
6. Öffentliche Entwässerung / Regenrückhaltebecken Die öffentliche Regenentwässerung muss z.B. für Kontrollmaßnahmen etc. von der Wasserbehörde u.a. mit Fahrzeugen zugänglich sein. ➢ Es ist aus der Planung nicht ersichtlich, wie ein derartiger befahrbarer Zugang geplant und gewährleistet wird. ➢ Zugänge/Zufahrten über Privatgrundstücke sind hierfür nicht zulässig bzw. zumutbar.	Die Gestaltung der Ver- und Entsorgungsflächen ist mit der Unteren Wasserbehörde des Kreises Segeberg vorabgestimmt worden. Die erforderlichen Genehmigungen werden zum erforderlichen Zeitpunkt eingeholt.
Aus den bisherigen Planungen ist nicht ersichtlich, <u>ob</u> und <u>wie</u> die Gemeinde diese zweifelsfrei bestehenden Rechtsvorschriften und Studienergebnisse beachtet. ➔ Sofern die beispielhaft aufgeführten Rechtsvorschriften nicht beachtet werden, werden rechtswidrige Zustände geschaffen. ➔ Sofern die Barrierefreiheit im öffentlichen Verkehrsraum nicht beachtet wird, werden rechtswidrige Zustände geschaffen. ➔ Sofern Studienergebnisse nicht beachtet werden, wird entgegen bestehender Erkenntnisse gehandelt.	Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes werden alle erforderlichen Rechtsvorschriften und DIN-Normen berücksichtigt. Gleiches gilt für die Erschließungsplanung.

Privatpersonen - Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
G. Erschließung, notwendige Baumaßnahmen und zu erwartende Beeinträchtigungen	
1. Versorgung und Entsorgung des Neubaugebiets Die Versorgung und Entsorgung des Neubaugebiets ist nicht ausreichend dargelegt. Eine Erschließung über die Zufahrt als Erweiterung / Anschluss an vorgelegte Ver- und Entsorgungsleitungen ist ausgeschlossen, hier sind nur entsprechende Hausanschlussleitungen vorgelegt. ➢ Eine Neuerschließung über die sog. Zufahrt führt zu erheblichen Baumaßnahmen und damit einhergehenden Beeinträchtigungen (Straßensperrungen, Lärmbelästigungen, …) für die Bewohner der 34 barrierefreien Wohnungen ➢ Die Einhaltung der Barrierefreiheit im privaten und öffentlichen Raum während der Erschließungs- und Bauzeit wird in Frage gestellt.	Die erforderlichen Ver- und Entsorgungsanlagen für die künftigen Wohnbauflächen werden im erforderlichen Umfang neuhergestellt. Im Rahmen der Erschließungsplanung erfolgt eine Abstimmung, um einen möglichst störungsfreien Bauablauf sowie die Zugänglichkeit zu der bestehenden Wohnanlage zu gewährleisten.
2. Lärm und andere Belästigungen Die Erschließung des Neubaugebiets gem. Planentwurf und die Bauzeit wird etwa einen Zeitraum von 4-5 Jahren in Anspruch nehmen. ➢ Währenddessen werden die Anwohner der Wohnanlagen unmittelbar dem überdurchschnittlichen Verkehrs- und Baulärm und dem damit einhergehendem Dreck ausgesetzt. ➢ Die Zufahrt ist dafür nicht ausgelegt und wird Schaden nehmen. Wer trägt die Kosten für Schäden? ➢ Wie wird der Baumschutz sichergestellt? Wer trägt die Kosten für Schäden an den Bäumen und den Gartenanlagen? ➢ Wer kommt z.B. für Schäden an den die Zufahrt nutzenden Fahrzeugen und für Personenschäden auf? ➢ Wer kommt für Schäden an den Wohnanlagen (bspw. Glas- und Fensterschäden, Mauerschäden wie Mauerrisse) auf? ➢ Wer trägt den geltend gemachten Mietausfall wg. Mietminderung aufgrund der Baumaßnahmen?	Aufgrund der großen Nachfrage nach Wohnraum ist mit einem zeitnahen Verkauf der jeweiligen Grundstücke und mit einer entsprechend kompakten Bauzeit innerhalb des Plangebietes zu rechnen. Die ggf. entstehenden Beeinträchtigungen werden nicht über die von üblichen Baumaßnahmen hinausgehen und sind aufgrund des begrenzten Zeitraumes für die angrenzenden Anwohner zumutbar. Die Gemeinde Klein Rönnau wird sich im Vorwege hinsichtlich möglicher Schäden sowie entsprechender Folgekosten rechtlich absichern.

Privatpersonen - Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
Aus den bisherigen Planungen ist nicht ersichtlich, ob und wie die Gemeinde sich mit den Problemen, Sorgen, Ängsten und Folgen – für Leib und Leben und Existenz – auseinandersetzt bzw. auseinandergesetzt hat. **H. Verhältnismäßigkeit** Die Gemeinde hat mehrfach ausgeführt und bestätigt, dass eine Erschließung auch über eine Erschließungsstraße möglich ist (z.B. Vergleich zum Wohngebiet Flachswühren). Warum erfolgt die Erschließung nicht ausschließlich über die südliche Erschließungsstraße? ➢ Der Grundstückseigentümer der südlichen Erschließungsstraße ist verkaufsbereit. ➢ Die Wohnungseigentümer der Wohnanlagen sollen aber durch das geplante Neubaugebiet ihrer Rechte und ihres Eigentums beraubt werden? ➢ Die Wohnungseigentümer und Anwohner der barrierefreien Wohnanlagen sollen, obwohl sie zu den besonders schutzwürdigen Bewohnern (Alte, Kranke, Behinderte) zählen, über die Maßnahme beeinträchtigt werden? ➔ Ist das zulässig? Ist das verhältnisgemäß?	Im Bebauungsplanverfahren wurden konkrete Untersuchungen zur Erschließung des Wohngebietes vorgenommen. Die verschiedenen Erschließungsmöglichkeiten des Plangebietes wurden unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten geprüft. Gemäß der erfolget Untersuchungen zur Erschließung des Wohngebietes ist eine alleinige Erschließung über das Flurstück 222 verkehrstechnisch ohne unzumutbare Störwirkungen der Anlieger möglich, eine Erschließung über den südlichen Redder hingegen würde gegen europarechtliche Gesetzgebungen sowie den § 34 BNatSChG aufgrund bedeutender Fledermausvorkommen verstoßen.

Privatpersonen - Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
I. Meine / unsere Bedenken ➢ Bedenklich ist, dass der Investor nach eigenen Angaben bei 30.000 m² Bauland und einem Gewinn pro m² von 60 € (150 €/m² abzügl. Erschließungskosten 90€/m²) einen Gewinn vor Steuern in Höhe von 1,8 Mio. € erzielt, aber nicht bereit ist, einen zumutbaren Preis an den – die südliche Erschließungsstraße stellenden – Grundstückseigentümer zu zahlen. ➢ Bedenklich ist die vorgeprägte Meinung der Gemeinde bezüglich der Angemessenheit des beanspruchten Kaufpreises des Grundstückseigentümers Hesebeck, dass die Forderung „überzogen“ sei und der Investor bereits ein „großzügiges Angebot gemacht habe“. ➢ Bedenklich ist auch die Vorgehensweise der Gemeinde, bereits in den öffentlichen Sitzungen auf die Anwohner der Wohnanlagen Chausseebaum 18 und 20+22 „Druck“ auszuüben und die alleinige Erschließung des Neubaugebiets über die Zufahrt der Wohnanlagen anzukündigen. ➢ Bedenklich ist auch die Vorgehensweise der Gemeinde, die Verhandlungen zunächst für gescheitert zu erklären und im letzten Moment doch noch – auf Druck aus der Öffentlichkeit? – wieder umzuplanen. ➢ Bedenklich ist die Vorgehensweise der Gemeinde, alle Anliegen, Ängste und Sorgen der Anwohner, die vorgenannten Eigentums- und Rechtsverhältnisse, Rechtsvorschriften und Belange zu missachten und zu übergehen, um möglichst schnell den Bebauungsplan durchzusetzen. Ergänzungen zu obigen Anmerkungen / Ausführungen auf einem weiteren Blatt. Ich möchte / wir möchten hiermit ausdrücklich feststellen, dass ~~ich~~ / wir <u>nicht</u> gegen das Wachstum der Gemeinde Klein Rönnau und auch nicht gegen ein Neubaugebiet an sich sind.	Im Bebauungsplanverfahren wurden konkrete Untersuchungen zur Erschließung des Wohngebietes vorgenommen. Die verschiedenen Erschließungsmöglichkeiten des Plangebietes wurden unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten geprüft. Gemäß der erfolget Untersuchungen zur Erschließung des Wohngebietes ist eine alleinige Erschließung über das Flurstück 222 verkehrstechnisch ohne unzumutbare Störwirkungen der Anlieger möglich, eine Erschließung über den südlichen Redder hingegen würde gegen europarechtliche Gesetzgebungen sowie § 34 BNatSChG aufgrund bedeutender Fledermausvorkommen verstoßen.

Privatpersonen - Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
Ich bin / wir sind ausdrücklich gegen die geplante Gestaltung des Neubaugebiets und die Erschließung über die Zufahrt der Wohnanlagen Chausseebaum 18 und 20+22.	
Ich erwarte / wir erwarten, dass die Anliegen aller Eigentümer und Anwohner und im Besonderen die der Betroffenen berücksichtigt und vor allem gerecht und unparteiisch abgewogen werden.	Die Gemeinde Klein Rönnau setzt sich im Rahmen der gemeindlichen Abwägung ausführlich mit den vorgebrachten Anregungen und Bedenken auseinander.
Ich bitte / wir bitten mit Verweis auf die Gemeindeordnung um eine schriftliche Stellungnahme seitens der Gemeinde zu allen genannten Anmerkungen.	Das Bauleitplanverfahren richtet sich nach den Vorschriften des BauGB. Demnach wird das Ergebnis nach Prüfung der eingereichten Stellungnahmen den Einwendern mitgeteilt.
Die Genehmigungen, Auflagen etc. sind sämtlich beim Amt Trave-Land bzw. dem Kreis Segeberg verfügbar und einsehbar. Sollten Sie dennoch zu den obigen Anmerkungen noch weitergehende Angaben oder Unterlagen benötigen, geben Sie bitte rechtzeitig vor Abwägung und Stellungnahme einen entsprechenden Hinweis, damit diese zeitnah übersandt werden können. Weiterer Sachvortrag bleibt vorbehalten.	

Privatpersonen - Inhalt der Stellungnahme	
Privatperson Nr. 25 **Vom 02.04.2017** Hiermit wende ich mich bzw. wenden wir uns bereits jetzt gegen die Aufstellung des o.g. Bebauungsplans, insbesondere in Form des Planentwurfs vom 09.02.17. Das Neubaugebiet in dieser Form und die Erschließung zwischen den Häusern Chausseebaum 18 und 20 hindurch sind nicht zu akzeptieren. Vor allem nicht durch den Bestand einer Seniorenwohnanlage. Begründung **A. Bauauflagen** **1. Knickanlage** Die als Einfriedigung der Wohnanlagen dienende und als Bauauflage erforderliche Knickanlage von 186 m soll entsprechend dem Planentwurf vom 09.02.17 dem Neubaugebiet und der Zufahrtstraße zwischen den Häusern 18 und 20 weichen. ➢ Der Investor, Herr Mumme, hatte als damaliger Bauherr diese, im Lageplan gekennzeichnete Knickanlage geplant, beantragt, sich genehmigen lassen, angelegt bzw. anlegen müssen. ➢ Im Leistungsumfang der einzelnen Wohnungen waren gem. notariell beurkundeter Baubeschreibung „alle für die Planung und die Genehmigung des Bauwerks sowie für die Erschließung notwendigen Kosten (…) enthalten“. D.h. die Erstellung und dauerhafte Unterhaltung eben dieser Knickanlage um die Wohnanlagen herum hat der Investor sich bezahlen lassen. Mit anderen Worten, die Wohnungseigentümer haben das Eigentum an dieser Knickanlage erworben. ➢ Die Knickanlage befindet sich auch und insbesondere im Bereich der Straßenführung der Erschließungsstraße für das Neubaugebiet. Soweit die Knickanlage nicht auf dem Grundstück der Wohnungseigentumsgemeinschaften steht, haben die Wohnungseigentümer zumindest das Eigentum an den Pflanzen und ein Recht an dieser Knickanlage an Ort und Stelle erworben.	Die bestehenden Knickstrukturen bleiben in ihrer Form erhalten, werden entwidmet und verlieren somit lediglich ihren Biotopstatus. Der grundsätzlich erforderliche Knick- sowie flächenhafte Ausgleich wird in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Segeberg im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 12 nachgewiesen.

Privatpersonen - Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
➢ Die Wohnungseigentümer haben ein Recht auf einen baurechtsgemäßen Zustand. **2. Naturschutzrechtlich geschützte Flächen** Um die Wohnanlagen herum besteht eine als **Bauauflage** bestimmte naturschutzrechtlich geschützte Fläche von 2866 m², die gem. Planentwurf dem Neubaugebiet und der Zufahrtsstraße zwischen den Häusern 18 und 20 weichen soll. ➢ Der Investor, Herr Mumme, hatte als damaliger Bauherr diese, im Lageplan gekennzeichneten naturschutzrechtlichen Flächen geplant, beantragt, sich genehmigen lassen, angelegt bzw. anlegen müssen. ➢ Diese Flächen sind dauerhaft aus der Nutzung zu nehmen, von den übrigen Flächen abzugrenzen und der natürlichen Sukzession zu überlassen. Diese Fläche befindet sich auch und insbesondere im Bereich der geplanten Straßenführung der Erschließungsstraße für das Neubaugebiet. ➢ Die Erstellung und dauerhafte Unterhaltung eben dieser Flächen um die Wohnanlagen herum hat der Investor sich bezahlen lassen (s. 1). ➢ Soweit die naturschutzrechtlichen Flächen nicht auf dem Grundstück der Wohneigentumsgemeinschaften stehen, haben die Wohnungseigentümer zumindest ein Recht an diesen Flächen an Ort und Stelle erworben. ➢ Die Wohnungseigentümer haben ein Recht auf einen baurechtsgemäßen Zustand. Aus den bisherigen Planungen ist nicht ersichtlich, ob und wie die Gemeinde diese zweifelsfrei bestehende Eigentums- und Rechtsverhältnisse und Bauauflagen beachtet. ➔ Sofern Bauauflagen nicht beachtet werden, entstehen baurechtswidrige Zustände. ➔ Sofern die bestehenden Eigentums- und Rechtsverhältnisse nicht beachtet werden, handelt es sich um eine unzulässige Enteignung.	Die Gemeinde überplant keine Flächen, die im Eigentum der WEG Chausseebaum 20+22 und der WEG Chausseebaum 18 liegen. Es werden ausschließlich Flächen überplant, die seitens des Eigentümers zur Verfügung gestellt werden. Sollten grundbuchliche Nutzungsrechte einzelner Flurstücke bestehen, wird die Gemeinde diese entsprechend übernehmen. Der grundsätzlich erforderliche Knick- sowie flächenhafte Ausgleich wird in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Segeberg im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 12 nachgewiesen.

Privatpersonen - Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
B. Zufahrt Die jetzige Zufahrt zu den Wohnanlagen soll gem. Planentwurf vom 09.02.17 die Erschließungsstraße zum neuen Baugebiet werden. Der Planentwurf sieht die Beplanung gem. Grundstücksgrenzen vor. 1. Der Investor, Herr Mumme, hatte als damaliger Bauherr die jetzt als Erschließungsstraße ausgewiesene Fläche als Zufahrt für die Wohnanlagen geplant, beantragt, sich genehmigen lassen und angelegt. ➢ Die Erstellung eben dieser Zufahrt zu den Wohnanlagen über sein Privatgrundstück hat der Investor sich bezahlen lassen (s.A.1). ➢ Soweit die Zufahrt nicht auf dem Grundstück der Wohnungseigentumsgemeinschaften liegt, haben die Wohnungseigentümer zumindest ein <u>dauerhaftes Recht an dieser auf einem Privatgrundstück liegenden Zufahrt an Ort und Stelle</u> erworben.	Das Flurstück 222 ist nicht Bestandteil der bestehenden Wohnanlagen Chausseebaum 18,20,22 der Gemeinde Klein Rönnau. Die geplante Erschließung der künftigen Wohnbauflächen erfolgt ausschließlich über die v.g. Fläche. Flächen der Wohnanlagen werden nicht überplant. Die bestehenden Außenanlagen auf den Flurstücken 221 und 223 bleiben in ihrem Bestand erhalten. Nach Fertigstellung der Verkehrsflächen werden diese von dem Vorhabenträger an die Gemeinde Klein Rönnau übergeben und als öffentliche Straßenverkehrsflächen gewidmet. Somit ist eine dauerhafte Nutzung der Erschließungsflächen für die Bewohner der Wohnanlage sowie die künftigen Bauherren dauerhaft gesichert.
2. Die tatsächliche Größe und Gestaltung der Zufahrt weicht erheblich von den Grundstücksgrenzen ab, es wird auf den Planentwurf und die Einmessungen verwiesen. ➢ Der Investor, Herr Mumme, hatte als damaliger Bauherr die Außenanlagen (Zuwegungen, Hecke, Rasenfläche, Gabionenmauer, Rabatten, …) nach eigenem Ermessen wie vorliegend erstellt. ➢ Im Leistungsumfang der einzelnen Wohnungen waren gem. notariell beurkundeter Baubeschreibung die Außenanlagen enthalten. Die Erstellung dieser Außenanlagen hatte der Investor sich bezahlen lassen. Mit anderen Worten, die Wohnungseigentümer haben das Eigentum an diesen Außenanlagen erworben. ➢ Soweit die Außenanlagen nicht auf dem Grundstück der Wohnungseigentumsgemeinschaften stehen, haben die Wohnungseigentümer zumindest das <u>Eigentum</u> an den Pflanzen, Ausstattungen, Material etc. und ein <u>Recht an diesen Außenanlagen an Ort und Stelle</u> erworben.	Das Flurstück 222 ist nicht Bestandteil der bestehenden Wohnanlagen Chausseebaum 18,20,22 der Gemeinde Klein Rönnau. Die geplante Erschließung der künftigen Wohnbauflächen erfolgt ausschließlich über die v.g. Fläche. Flächen der Wohnanlagen werden nicht überplant. Die bestehenden Außenanlagen auf den Flurstücken 221 und 223 bleiben in ihrem Bestand erhalten. Nach Fertigstellung der Verkehrsflächen werden diese von dem Vorhabenträger an die Gemeinde Klein Rönnau übergeben und als öffentliche Straßenverkehrsflächen gewidmet. Somit ist eine dauerhafte Nutzung der Erschließungsflächen für die Bewohner der Wohnanlage sowie die künftigen Bauherren dauerhaft gesichert.

Privatpersonen - Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
Aus den bisherigen Planungen ist nicht ersichtlich, ob und wie die Gemeinde diese zweifelsfrei bestehende Eigentums- und Rechtsverhältnisse beachtet. ➔ Sofern die bestehenden Eigentums- und Rechtsverhältnisse nicht beachtet werden, handelt es sich um eine unzulässige Enteignung.	
C. Müllbeseitigung Für die Wohnanlagen Chausseebaum 18 und 20+22 gibt es nur eine gemeinsame Müllsammelstelle. ➢ Der Investor, Herr Mumme, hatte als damaliger Bauherr die Müllsammelstelle wie vorliegend geplant, beantragt, sich genehmigen lassen und erstellt. ➢ Die Erstellung dieser Müllsammelstelle und den Zugang über sein Privatgrundstück hat der Investor sich bezahlen lassen (s. A.1). ➢ Soweit die Müllsammelstelle und der Zugang hierzu nicht auf dem Grundstück der Wohnungseigentumsgemeinschaften liegen, haben die jeweiligen Wohnungseigentümer zumindest ein Recht an dieser und dem auf einem Privatgrundstück liegenden Zugang an Ort und Stelle erworben. ➢ Die Zulässigkeit einer gemeinsamen Abfallbeseitigung und Abrechnung über eine öffentliche Straße hinweg wird bezweifelt.	Die städtebaulichen Entwürfe des Bebauungsplanes Nr. 12 beinhalteten von Beginn an eine mögliche Erschließungsstraße zwischen der bestehenden Wohnanlage, die auch grundsätzlich seitens der Gemeinde und des Planungsbüros in dieser Form kommuniziert wurde. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde diese Planungskonzeption ebenfalls in der genannten Form vorgestellt. Eine mögliche Beeinträchtigung durch den B-Plan induzierten Zusatzverkehr sowie mögliche Emissionen wurde durch entsprechende Fachplaner untersucht. Eine unzumutbare Beeinträchtigung über die gesetzlichen Grenzwerte hinaus wird durch die Planungen des Bebauungsplanes Nr. 12 der Gemeinde Klein Rönnau nicht hervorgerufen. Die festgesetzte Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ im Bereich der Müllbehälter ermöglicht eine gefahrlose Überquerung der Verkehrsfläche. Durch das geringe zusätzliche Verkehrsaufkommen können die Müllbehälter auf der anderen Straßenseite ungehindert erreicht werden.
Aus den bisherigen Planungen ist nicht ersichtlich, ob und wie die Gemeinde diese zweifelsfrei bestehende Eigentums- und Rechtsverhältnisse und Rechtsvorschriften beachtet. ➔ Sofern Rechtsvorschriften nicht beachtet werden, entstehen baurechtswidrige Zustände. ➔ Sofern die bestehenden Rechtsverhältnisse nicht beachtet werden, handelt es sich um eine unzulässige Enteignung.	Zusätzlich bietet der Vorhabenträger der Eigentümergemeinschaft an, auf seine Kosten eine zusätzliche Müllsammelstelle auf dem Grundstück Chausseebaum 18 herzustellen, sofern die Eigentümergemeinschaft eine entsprechende Fläche zur Verfügung stellt.

Privatpersonen - Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
D. Entwässerung	
1. In der Zufahrt liegt die Abwasserbeseitigungsleitung der Wohnanlagen Chausseebaum 18 und 20+22. Die Übergabe-/Kontrollschächte liegen ebendort. ➢ Die Anschlussgenehmigung erfordert, dass die Übergabe-/Kontrollschächte auf dem eigenen Grundstück, d.h. jeweils die Grundstücke der Wohnanlagen, liegen müssen. ➢ Der Investor, Herr Mumme, hatte als damaliger Bauherr die Abwasserleitungen und Übergabe-/Kontrollschächte geplant, beantragt und sich genehmigen lassen und erstellt. ➢ Die Erstellung der Entwässerungsleitungen und der Übergabe-/Kontrollschächte der Wohnanlagen hatte der Investor sich bezahlen lassen (s.B.1). Mit anderen Worten, die Wohnungseigentümer haben das Eigentum an diesen Entwässerungsanlagen erworben. ➢ Soweit die Entwässerungsanlagen sich nicht auf dem Grundstück der Wohnungseigentumsgemeinschaften befinden, haben die Wohnungseigentümer zumindest das Eigentum an den Anlagen und ein Recht an diesen Anlagen auf einem Privatgrundstück an Ort und Stelle erworben. ➢ Die Wohnungseigentümer haben ein Recht auf einen rechtmäßigen Zustand.	Die bestehenden Abwasserleitungen werden im Rahmen der Erschließungsplanung und Umgestaltung des Zufahrtsbereiches berücksichtigt. Durch die Widmung als öffentliche Verkehrsfläche können entsprechend erforderliche Leitungen in der Straßenverkehrsfläche verlegt werden. Entsprechende Abstimmungen erfolgen im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung
2. Auf dem Flurstück 224 liegen die Muldenversickerungsanlage (Teich) und Regenentwässerungsleitungen der Wohnanlagen Chausseebaum 18 und 20+22. ➢ Der Investor, Herr Mumme, hatte als damaliger Bauherr die gesamte Regenentwässerungsanlage geplant, beantragt und sich genehmigen lassen und erstellt. ➢ Die Erstellung der Regenentwässerung der Wohnanlagen hatte der Investor sich bezahlen lassen (s.B.1). Mit anderen Worten, die Wohnungseigentümer haben das Eigentum an dieser Regenentwässerungsanlage erworben.	Das bestehende Regenrückhaltebecken auf dem Flurstück 224 wird durch den Bebauungsplan Nr. 12 planungsrechtlich gesichert und im erforderlichen Umfang als Entwässerungsanlage für das künftige Wohngebiet erweitert.

Privatpersonen - Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
➢ Soweit die Entwässerungsanlagen sich nicht auf dem Grundstück der Wohnungseigentumsgemeinschaften befinden, haben die Wohnungseigentümer zumindest das Eigentum an den Anlagen und ein Recht an diesen Anlagen auf einem Privatgrundstück an Ort und Stelle erworben. – Auch dies ist durch einen gerichtlich bestellten Gutachter bestätigt. ➢ Die Wohnungseigentümer haben ein Recht auf einen rechtmäßigen Zustand. Aus den bisherigen Planungen ist nicht ersichtlich, ob und wie die Gemeinde diese zweifelsfrei bestehende Eigentums- und Genehmigungen (und Auflagen) beachtet. ➔ Sofern die o.a. Genehmigungen und deren Auflagen nicht beachtet werden, entstehen baurechtswidrige Zustände. ➔ Sofern die bestehenden Eigentums- und Rechtsverhältnisse nicht beachtet werden, handelt es sich um eine unzulässige Enteignung. **E. Baumbestand** **1. Kastanien im Zufahrtsbereich** In dem Exposé der Wohnanlagen versicherte der Investor, Herr Mumme, dass das Grundstück durch einen alten Baumbestand geprägt sei, der soweit möglich erhalten bleiben solle und harmonisch in die neu zu gestaltende Gartenanlage eingefügt werde. ➢ Der alte Baumbestand beinhaltet auch die Kastanien im Zufahrtsbereich. Es war und ist möglich, den Baumbestand zu erhalten. ➢ Die Wohnanlagen haben hierdurch auch weiterhin ein Recht auf Erhaltung des alten Baumbestands.	Die bestehenden Kastanien sind im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 12 zum Erhalt festgesetzt und somit planungsrechtlich abgesichert. Der Entwurf der geplanten Erschließungsplanung ermöglicht den Erhalt des alten Baumbestandes im Zufahrtsbereich und ist zwischenzeitlich mit der Verkehrsaufsicht des Kreises Segeberg abgestimmt worden.

Privatpersonen - Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
2. Schutzgut Baum Bäume produzieren lebensnotwendigen Sauerstoff, dienen der Klimaverbesserung, sind Filter von Staub und Schadstoffen und sorgen für Luftfeuchtigkeit und –bewegung. Sie bieten Lebensraum für die unterschiedlichsten Tiere, beleben und gliedern das Stadt- beziehungsweise Ortsbild und dämpfen dabei den Lärm. Zum Erhalt der Bäume bedarf es deshalb eines besonderen Schutzes. ➢ Der alte Baumbestand dient den Wohnanlagen Chausseebaum 18 und 20+22 insbesondere als Lärmschutz. ➢ Das Fällen von besonderen, das Orts- und Landschaftsbild prägenden Bäumen wie hier vorliegend stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Aus den bisherigen Planungen ist nicht ersichtlich, ob und wie die Gemeinde diese zweifelsfrei bestehenden Rechtsverhältnisse und Rechtsvorschriften beachtet. ➔ Sofern die bestehenden Rechtsverhältnisse nicht beachtet werden, handelt es sich um eine unzulässige Enteignung. ➔ Sofern der Baumschutz nicht beachtet wird, werden rechtswidrige Zustände geschaffen.	Die bestehenden Kastanien sind im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 12 zum Erhalt festgesetzt und somit planungsrechtlich abgesichert. Der Entwurf der geplanten Erschließungsplanung ermöglicht den Erhalt des alten Baumbestandes im Zufahrtsbereich und ist zwischenzeitlich mit der Verkehrsaufsicht des Kreises Segeberg abgestimmt worden.
F. Eingriff in Natur und Umwelt, Erschließung, Erschließungsstraße und Verkehrsberuhigter Bereich **1. Anforderungen an den Straßenbau** ➢ Die notwendige Straßenbreite kann unter Berücksichtigung der obigen Ausführungen (s. B.2) gar nicht erreicht werden, eine Verbreiterung ist aus meiner/unserer Sicht ausgeschlossen. ➢ Die notwendigen Sichtverhältnisse / Sichtdreiecke aufgrund der vorliegenden tatsächlichen Gestaltung können nicht erreicht werden. ➢ Die notwendigen Abstände der Carportanlagen (Ausfahrten) zur dann öffentlichen Straße werden gem. Planentwurf nicht eingehalten (vgl. GarVO). ➢ Die erforderlichen Mindestmaße für die Feuerwehr werden nicht eingehalten.	Der erarbeitete Entwurf der Erschließungsplanung ist zwischenzeitlich mit der Verkehrsaufsicht des Kreises Segeberg abgestimmt worden. Sowohl die erforderlichen Breiten der Verkehrsflächen als auch Sichtbeziehungen im Zufahrtsbereich können im gesetzlich erforderlichen Rahmen gewährleistet werden.

Privatpersonen - Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
2. Verkehrsberuhigter Bereich nach StVO ➢ Ein verkehrsberuhigter Bereich kommt nur für einzelne Straßen oder für Bereiche mit überwiegender Aufenthaltsfunktion und sehr geringem Verkehr in Betracht. Die Aufenthaltsfunktion muss überwiegen, der Fahrzeugverkehr muss eine untergeordnete Bedeutung haben. (vgl. StVO-VwV zu VBB) ➢ Unter Zugrundelegung der berechneten Verkehrsbelastung durch Kfz-Fahrten ist davon auszugehen, dass der Fahrzeugverkehr überwiegt.	In Abstimmung mit der Verkehrsaufsicht des Kreises Segeberg sieht die Erschließungsplanung im Bereich der Zufahrt einen separaten Gehweg vor. Die weiterführenden Verkehrsflächen werden als Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt und entsprechend gestaltet.
3. Problematik Verkehrsberuhigter Bereich Fußgänger, Radfahrer und Autos nutzen die Verkehrsfläche im verkehrsberuhigten Bereich gemeinsam. Fußwege gibt es keine, Autos, Krafträder, Fahrräder müssen daher im Schritttempo fahren. Schritttempo ist in der StVO nicht definiert, wird in der Literatur mit 4-7 km/h festgelegt. ➢ Problematisch ist, dass Fahrzeuge sehr oft das vorgeschriebene Schritttempo überschreiten. Gem. Studie „Auswirkungen der Gestaltung von verkehrsberuhigten Bereichen auf das Unfallgeschehen“ des Gesamtverbands der Deutschen Versicherungswirtschaft e.V. kann festgehalten werden, dass die Geschwindigkeit im Durchschnitt bei 23 km/h (!!!) liegt. ➢ Sind „Hindernisse“ im Straßenraum vorhanden, sind die Geschwindigkeiten zwar niedriger, beeinträchtigen aber die Barrierefreiheit und die Verkehrssicherheit aller, da dadurch insbesondere die erforderlichen Sichtbeziehungen zwischen den Verkehrsteilnehmern (auch Kindern) eingeschränkt werden. ➢ Lt. Studie müssen die Streckenabschnitte überschaubar bleiben, um die Akzeptanz zu erhalten, sie sollten nicht länger als maximal 30 m bis 40 m geradeaus verlaufen. ➢ Verkehrsberuhigte Bereiche sind kein Ersatz für Spielplätze und Spielflächen für Kinder. Auf die Belange der Kinder wird im Neubaugebiet keine Rücksicht genommen. Öffentliche Spielplätze und Sportanlagen gibt es in der Nähe des geplanten Neubaugebiets nicht.	Durch die gemeinsame Nutzung des gesamten Straßenraumes ohne separate Bereiche für Fußgänger sind alle Verkehrsteilnehmer gleichberechtigt, was zu einer erhöhten gegenseitigen Rücksichtnahme untereinander führt. Durch wechselseitige Anordnung von Parkplätzen und Pflanzinseln („Hindernisse“) wird der Charakter einer verkehrsberuhigten Zone hervorgehoben und der Autofahrer zum langsam fahren gezwungen. Die Barrierefreiheit wird nicht eingeschränkt, da ein rd. 1,40 m breiter Streifen durchgängig, also ohne Hindernisse hergestellt wird. Auch die erforderliche Sichtbeziehung wird bei der Erschließungsplanung berücksichtigt. Im Westen des Plangebietes ist eine öffentliche Grünfläche festgesetzt, die mit Wegen erschlossen wird. Hier werden ausreichend Spielplätze entstehen. Außerdem wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes sichergestellt, dass überwiegend Einzelhäuser entstehen, die typischerweise Gartenflächen aufweisen, in denen in der Regel gespielt wird.

Privatpersonen - Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
4. Barrierefreiheit im öffentlichen Raum ➢ Die Wohnanlagen im Chausseebaum 18 und 20+22 sind barrierefreie Wohnanlagen, die Anforderungen an die Barrierefreiheit im öffentlichen Raum sind daher bei Widmung der Zufahrt zwingend erforderlich. ➢ Verkehrsberuhigte Bereiche sind nur anzuordnen, wenn Vorsorge für den ruhenden Verkehr getroffen worden ist (StVO). D.h. es ist im ausreichenden Maße auch für barrierefreie Stellplätze zu sorgen. Pkw-Stellplätze für Menschen mit Behinderung (sog. Behindertenstellplätze) sind in der Nähe von barrierefreien Zugängen anzuordnen. ➢ Verkehrsberuhigte Bereiche sind für Fußgänger, Radfahrer, Kraftfahrzeuge sowie Blinde und Sehbehinderte, Nutzer von Rollstühlen und von Rollatoren gleichermaßen zugänglich und nutzbar zu planen. Einbauten oder andere Hindernisse dürfen die verkehrsberuhigten Bereiche nicht beeinträchtigen und es muss eine taktile und visuelle Führung durch Leitelemente gewährleistet sein, es sind entsprechende Breitenzuschläge anzuordnen. Fußgängerbereiche müssen auch neben integrierten Fahrbereichen eine Mindestbereite von 1,80 m haben. ➢ Teile des Chausseebaums sind nach aktueller Planung Bestandteil des Bebauungsplans und müssen bei Erschließung über diese Zufahrt entsprechend barrierefrei umgestaltet werden. ➢ Auch die im Neubaugebiet geplanten Wander- und Radwege sind als öffentlich zugängliche Grün- und Freizeitanlagen barrierefrei zu gestalten.	Die Abstimmung des Zufahrtsbereiches sowie der daran angeschlossenen Verkehrsflächen erfolgt in Abstimmung mit der Verkehrsaufsicht des Kreises Segeberg. Barrierefreiheit im öffentlichen Raum wird im Rahmen der Erschließungsplanung abgearbeitet und mit der Verkehrsaufsicht des Kreises Segeberg abgestimmt.

Privatpersonen - Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
5. Eingriff in Natur um Umwelt Die Bebauung im Neubaugebiet stellt einen Eingriff in Natur um Umwelt dar, hierfür ist ein Ausgleich zu schaffen. ➢ Wo befinden sich die hierfür erforderlich Flächen zum Ausgleich?	Der erforderliche Ausgleich wird im weiteren Verfahren ermittelt und es werden Flächen für entsprechende Maßnahmen zur Verfügung gestellt.
6. Öffentliche Entwässerung / Regenrückhaltebecken Die öffentliche Regenentwässerung muss z.B. für Kontrollmaßnahmen etc. von der Wasserbehörde u.a. mit Fahrzeugen zugänglich sein. ➢ Es ist aus der Planung nicht ersichtlich, wie ein derartiger befahrbarer Zugang geplant und gewährleistet wird. ➢ Zugänge/Zufahrten über Privatgrundstücke sind hierfür nicht zulässig bzw. zumutbar.	Die Gestaltung der Ver- und Entsorgungsflächen ist mit der Unteren Wasserbehörde des Kreises Segeberg vorabgestimmt. Die erforderlichen Genehmigungen werden zum erforderlichen Zeitpunkt eingeholt. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes werden alle erforderlichen Rechtsvorschriften und DIN-Normen berücksichtigt. Gleiches gilt für die Erschließungsplanung.
Aus den bisherigen Planungen ist nicht ersichtlich, ob und wie die Gemeinde diese zweifelsfrei bestehenden Rechtsvorschriften und Studienergebnisse beachtet. ➔ Sofern die beispielhaft aufgeführten Rechtsvorschriften nicht beachtet werden, werden rechtswidrige Zustände geschaffen. ➔ Sofern die Barrierefreiheit im öffentlichen Verkehrsraum nicht beachtet wird, werden rechtswidrige Zustände geschaffen. ➔ Sofern Studienergebnisse nicht beachtet werden, wird entgegen bestehender Erkenntnisse gehandelt.	

Privatpersonen - Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
G. Erschließung, notwendige Baumaßnahmen und zu erwartende Beeinträchtigungen	
1. Versorgung und Entsorgung des Neubaugebiets Die Versorgung und Entsorgung des Neubaugebiets ist nicht ausreichend dargelegt. Eine Erschließung über die Zufahrt als Erweiterung / Anschluss an vorgelegte Ver- und Entsorgungsleitungen ist ausgeschlossen, hier sind nur entsprechende Hausanschlussleitungen vorgelegt. ➢ Eine Neuerschließung über die sog. Zufahrt führt zu erheblichen Baumaßnahmen und damit einhergehenden Beeinträchtigungen (Straßensperrungen, Lärmbelästigungen, …) für die Bewohner der 34 barrierefreien Wohnungen ➢ Die Einhaltung der Barrierefreiheit im privaten und öffentlichen Raum während der Erschließungs- und Bauzeit wird in Frage gestellt.	Die erforderlichen Ver- und Entsorgungsanlagen für die künftigen Wohnbauflächen werden im erforderlichen Umfang neu hergestellt. Im Rahmen der Erschließungsplanung erfolgt eine Abstimmung, um einen möglichst störungsfreien Bauablauf sowie die Zugänglichkeit zu der bestehenden Wohnanlage zu gewährleisten.
2. Lärm und andere Belästigungen Die Erschließung des Neubaugebiets gem. Planentwurf und die Bauzeit wird etwa einen Zeitraum von 4-5 Jahren in Anspruch nehmen. ➢ Währenddessen werden die Anwohner der Wohnanlagen unmittelbar dem überdurchschnittlichen Verkehrs- und Baulärm und dem damit einhergehendem Dreck ausgesetzt. ➢ Die Zufahrt ist dafür nicht ausgelegt und wird Schaden nehmen. Wer trägt die Kosten für Schäden? ➢ Wie wird der Baumschutz sichergestellt? Wer trägt die Kosten für Schäden an den Bäumen und den Gartenanlagen? ➢ Wer kommt z.B. für Schäden an den die Zufahrt nutzenden Fahrzeugen und für Personenschäden auf? ➢ Wer kommt für Schäden an den Wohnanlagen (bspw. Glas- und Fensterschäden, Mauerschäden wie Mauerrisse) auf? ➢ Wer trägt den geltend gemachten Mietausfall wg. Mietminderung aufgrund der Baumaßnahmen?	Aufgrund der großen Nachfrage nach Wohnraum ist mit einem zeitnahen Verkauf der jeweiligen Grundstücke und mit einer entsprechend kompakten Bauzeit innerhalb des Plangebietes zu rechnen. Die ggf. entstehenden Beeinträchtigungen werden nicht über die von üblichen Baumaßnahmen hinausgehen und sind aufgrund des begrenzten Zeitraumes für die angrenzenden Anwohner zumutbar. Die Gemeinde Klein Rönnau wird sich im Vorwege hinsichtlich möglicher Schäden sowie entsprechender Folgekosten rechtlich absichern.

Privatpersonen - Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
Aus den bisherigen Planungen ist nicht ersichtlich, ob und wie die Gemeinde sich mit den Problemen, Sorgen, Ängsten und Folgen – für Leib und Leben und Existenz – auseinandersetzt bzw. auseinandergesetzt hat. **H. Verhältnismäßigkeit** Die Gemeinde hat mehrfach ausgeführt und bestätigt, dass eine Erschließung auch über eine Erschließungsstraße möglich ist (z.B. Vergleich zum Wohngebiet Flachswühren). Warum erfolgt die Erschließung nicht ausschließlich über die südliche Erschließungsstraße? ➢ Der Grundstückseigentümer der südlichen Erschließungsstraße ist verkaufsbereit. ➢ Die Wohnungseigentümer der Wohnanlagen sollen aber durch das geplante Neubaugebiet ihrer Rechte und ihres Eigentums beraubt werden? ➢ Die Wohnungseigentümer und Anwohner der barrierefreien Wohnanlagen sollen, obwohl sie zu den besonders schutzwürdigen Bewohnern (Alte, Kranke, Behinderte) zählen, über die Maßnahme beeinträchtigt werden? ➔ Ist das zulässig? Ist das verhältnisgemäß?	Im Bebauungsplanverfahren wurden konkrete Untersuchungen zur Erschließung des Wohngebietes vorgenommen. Die verschiedenen Erschließungsmöglichkeiten des Plangebietes wurden unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten geprüft. Gemäß der erfolget Untersuchungen zur Erschließung des Wohngebietes ist eine alleinige Erschließung über das Flurstück 222 verkehrstechnisch ohne unzumutbare Störwirkungen der Anlieger möglich, eine Erschließung über den südlichen Redder hingegen würde gegen europarechtliche Gesetzgebungen sowie § 34 BNAtSchG aufgrund bedeutender Fledermausvorkommen verstoßen.

Privatpersonen - Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
I. Meine / unsere Bedenken ➢ Bedenklich ist, dass der Investor nach eigenen Angaben bei 30.000 m² Bauland und einem Gewinn pro m² von 60 € (150 €/m² abzügl. Erschließungskosten 90€/m²) einen Gewinn vor Steuern in Höhe von 1,8 Mio. € erzielt, aber nicht bereit ist, einen zumutbaren Preis an den – die südliche Erschließungsstraße stellenden – Grundstückseigentümer zu zahlen. ➢ Bedenklich ist die vorgeprägte Meinung der Gemeinde bezüglich der Angemessenheit des beanspruchten Kaufpreises des Grundstückseigentümers Hesebeck, dass die Forderung „überzogen“ sei und der Investor bereits ein „großzügiges Angebot gemacht habe“. ➢ Bedenklich ist auch die Vorgehensweise der Gemeinde, bereits in den öffentlichen Sitzungen auf die Anwohner der Wohnanlagen Chausseebaum 18 und 20+22 „Druck“ auszuüben und die alleinige Erschließung des Neubaugebiets über die Zufahrt der Wohnanlagen anzukündigen. ➢ Bedenklich ist auch die Vorgehensweise der Gemeinde, die Verhandlungen zunächst für gescheitert zu erklären und im letzten Moment doch noch – auf Druck aus der Öffentlichkeit? – wieder umzuplanen. ➢ Bedenklich ist die Vorgehensweise der Gemeinde, alle Anliegen, Ängste und Sorgen der Anwohner, die vorgenannten Eigentums- und Rechtsverhältnisse, Rechtsvorschriften und Belange zu missachten und zu übergehen, um möglichst schnell den Bebauungsplan durchzusetzen. Ergänzungen zu obigen Anmerkungen / Ausführungen auf einem weiteren Blatt. Ich möchte / wir möchten hiermit ausdrücklich feststellen, dass ~~ich~~ / wir <u>nicht</u> gegen das Wachstum der Gemeinde Klein Rönnau und auch nicht gegen ein Neubaugebiet an sich sind, sofern diese nicht über die Regionalplanung für Klein Rönnau hinausgeht = Bauabschnitt 1.	Im Bebauungsplanverfahren wurden konkrete Untersuchungen zur Erschließung des Wohngebietes vorgenommen. Die verschiedenen Erschließungsmöglichkeiten des Plangebietes wurden unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten geprüft. Gemäß der erfolget Untersuchungen zur Erschließung des Wohngebietes ist eine alleinige Erschließung über das Flurstück 222 verkehrstechnisch ohne unzumutbare Störwirkungen der Anlieger möglich, eine Erschließung über den südlichen Redder hingegen würde gegen europarechtliche Gesetzgebungen sowie § 34 BNatSchG aufgrund bedeutender Fledermausvorkommen verstoßen.

Privatpersonen - Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
Ich bin / wir sind ausdrücklich gegen die geplante Gestaltung des Neubaugebiets und die Erschließung über die Zufahrt der Wohnanlagen Chausseebaum 18 und 20+22.	
Ich erwarte / wir erwarten, dass die Anliegen aller Eigentümer und Anwohner und im Besonderen die der Betroffenen berücksichtigt und vor allem gerecht und unparteiisch abgewogen werden.	Die Gemeinde Klein Rönnau setzt sich im Rahmen der gemeindlichen Abwägung ausführlich mit den vorgebrachten Anregungen und Bedenken auseinander.
Ich bitte / wir bitten mit Verweis auf die Gemeindeordnung um eine schriftliche Stellungnahme seitens der Gemeinde zu allen genannten Anmerkungen.	Das Bauleitplanverfahren richtet sich nach den Vorschriften des BauGB. Demnach wird das Ergebnis nach Prüfung der eingereichten Stellungnahmen den Einwendern mitgeteilt.
Die Genehmigungen, Auflagen etc. sind sämtlich beim Amt Trave-Land bzw. dem Kreis Segeberg verfügbar und einsehbar. Sollten Sie dennoch zu den obigen Anmerkungen noch weitergehende Angaben oder Unterlagen benötigen, geben Sie bitte rechtzeitig vor Abwägung und Stellungnahme einen entsprechenden Hinweis, damit diese zeitnah übersandt werden können. Weiterer Sachvortrag bleibt vorbehalten.	

Privatpersonen - Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
Privatperson Nr. 26 **Vom 18.06.2017** Geschöntes und nicht dem wahren Versammlungsverlauf wiedergegeben Protokollinhalt – Widerspruch u. Dienstaufsichtsbeschwerde Das Protokoll der Öffentlichkeitsbeteiligung B-Plan 12 der Gemeinde Klein Rönnau vom 27.4.2017 wurde nicht entsprechend der Proteste der Anlieger der Seniorenwohnanlage Chausseebaum 18-22 wahrheitsgemäß wiedergegeben. Das Protokoll wurde derart „geschönt“, sowie unvollständig verfasst, dass es den tatsächlichen Versammlungsverlauf nicht mehr darstellt. Vor allem, dass die Bewohner zu allen Redebeiträgen gegen den Bau einer Erschließungsstraße mitten durch die Seniorenwohnanlage Proteste einlegten, kommen in diesem Protokoll überhaupt nicht zum Ausdruck. Es ist auch ein wesentlicher Unterschied, ob ein Anlieger „Protest einlegt“ oder etwas „anregt bzw. anmerkt“. Wir Anwohner und Betroffene fühlen uns in diesem Protokoll regelrecht „verarscht“ und um den Inhalt unserer Redebeiträge in dieser Niederschrift betrogen. Schon der Beschlussvorschlag zum Sachverhalt entspricht in diesem Protokoll nicht den örtlichen Tatsachen, da der örtliche Neubaubedarf keine ca. 53 Grundstücke beträgt, sondern höchstens 10 – 15 Grundstücke. Alle anderen Grundstücke dienen dem Zuzug ortsfremder Bauherren oder als Geldanlage für ortsfremde Mieter. Der Punkt 13 des Protokolls wurde derart absichtlich verdreht dargestellt, um die den Versammlungsverlauf beendigende Äußerung des 2. Bürgermeisters Herrn Manfred Vogt zu vertuschen.	Die Gemeinde weist die Anschuldigungen einer „nicht wahrheitsgemäßen Wiedergabe“, „Schönung“ und „Unvollständigkeit“ der Protokollführung vehement zurück. Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes hat die planaufstellende Körperschaft die strengen Verfahrens- und Formvorschriften des Baugesetzbuches zu beachten. Daraus ergibt sich u.a. die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit über die beabsichtigte gemeindliche Bauleitplanung gem. § 3 (1) BauGB. In der Regel wird im Rahmen einer öffentlichen Veranstaltung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung informiert und anschließend der Öffentlichkeit Gelegenheit zu Fragen und zur Erörterung gegeben. Insofern handelt es sich dabei nicht um eine Sitzung der Gemeindevertretung, sondern lediglich um eine Informationsveranstaltung zu diesem speziellen Thema. Nach der einschlägigen Kommentierung zu dieser Gesetzesbestimmung sind die wesentlichen Ergebnisse in Niederschriften oder Vermerken niederzulegen und im weiteren Planaufstellungsverfahren auszuwerten. Es ist ausschließlich darauf abzustellen, alle abwägungsrelevanten Fakten zu protokollieren, damit diese im weiteren Planaufstellungsverfahren bewertet und abgewogen werden können. Dies ist erfolgt. Darüber hinaus sind in der Stellungnahme keine weiteren inhaltlichen Argumente vorgebracht worden.

Privatpersonen - Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
Richtig müsste es heißen: Ein Anlieger aus der Seniorenwohnanlage protestierte gegen die Planung der Bebauungsplanzufahrt B-Plan 12 mitten durch die Seniorenwohnanlage und fragt an, warum nicht die Erschließung auf der Südseite bei der Apotheke erfolgt. Antwort des 2. Bürgermeister Vogt: Die Erschließung war schon im Flächennutzungsplan an dieser Stelle verbindlich festgeschrieben ist daher nicht mehr zu ändern. Nicht Herr Gosch, sondern ich als Anlieger hat Herrn 2. Bürgermeister Vogt belehrt, dass im Flächennutzungsplan eine Erschließungsstraße rein rechtlich noch nicht festgeschrieben sein kann. Zudem war die Antwort des 2. Bürgermeisters Vogt auch dahingehend falsch, dass im gültigen Flächennutzungsplan die Straße nachrichtlich im Süden und nicht durch die Seniorenwohnanlage eingetragen ist. So kann man Protokolle verfälschen und durch unwahre Behauptungen des 2. Bürgermeisters Vogt als Amtsperson eine unliebsame Diskussion und Proteste gegen diese neue Erschließungsstraße wegen angeblicher bereits bestehendem Planungsrechts in dieser Versammlung unterbinden. Die Anlieger haben daher wütend und enttäuscht die Versammlung verlassen. Sie fühlen sich um ihre Bürgerrechte als Anlieger betrogen. Ich bitte um Berichtigung Ihres Versammlungsprotokolls der Sitzung am 27.4.2017, dem Versammlungs- und Diskussionsverlauf wahrheitsgemäß entsprechend, bis zum 1. Juli 2017. Es erfolgt sonst eine Klage wegen Protokollfälschung einer öffentlichen Gemeinderatssitzung. Zeugen aus der Seniorenwohnanlage sind genügend vorhanden. Außerdem ist zu prüfen, ob der Ablauf der Gemeinderatssitzung vom 27.04.2017 auf Grund der Umstände einer Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Absatz 1 des BauGB zur Aufstellung des B-Planes Nr. 12 entsprach. Siehe auch mein Schreiben vom 9. Mai 2017.	

Privatpersonen - Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
Privatperson Nr. 27 **Vom 20.07.2017** Hiermit protestiere ich gegen eine Straße zwischen den Häusern 18 – 22 aus folgenden Gründen: 1. Die drei Häuser sind fast ausschließlich von Senioren bewohnt. Wir haben bereits eine sehr hohe Lärm- und Abgasbelastung nicht nur vom Chausseebaum auch von der Eutiner Straße. Verursacht durch überwiegend westliche Luftströmungen. Dadurch sind 3 Seiten der Häuser 20 + 22 von S-W bis NO betroffen. Käme ein südliche Verkehrsverbindung hinzu (zwischen 18 u. 20) könnten wir uns gleich unter den nächsten Auspuff legen.	Die Berechnungen der Beurteilungspegel an den maßgebenden Immissionsorten erfolgen gemäß der rechtskräftigen Berechnungsgrundlage RLS-90. Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung erfolgte eine Ausbreitungsrechnung des Straßenverkehrslärms. Die bestehenden Gebäude sowie die entstehenden Reflexionen werden gemäß der rechtskräftigen Berechnungsgrundlage RLS-90 berücksichtigt. Für die Beurteilungspegel an den maßgebenden Immissionsorten wird gemäß RLS-90 ein leichter Wind jeweils von der Straße zum Immissionsort berücksichtigt. In der RLS-90 sind keine Tageszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit/Ruhezeiten zu berücksichtigen. Für den Bereich südlich und westlich der geplanten Zufahrtsstraße existiert kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Klein Rönnau ist dieser Bereich als Mischgebiet/Dorfgebiet dargestellt. Der Schutzanspruch wird aufgrund der tatsächlichen Situation des gesamten Gebiets und in Abstimmung mit der Gemeinde vergleichbar dem eines Mischgebietes angesetzt. In den Wohngebäuden im Bereich der Zufahrtsstraße befinden sich behinderten- und seniorengerechte Wohnungen. In der 16. BImSchV werden lediglich für Krankenhäuser, Schulen, Kurheime und Altenheime gesonderte Immissionsgrenzwert ausgewiesen. Entscheidend für die Einstufung ist die ortsbildprägende Voraussetzung für eine Anstalt ähnlich wie bei Krankenhäusern. Andererseits ist auch die Pflege von Bedeutung, die in Kurheimen, Altenheimen und Krankenhäusern stattfindet. Im vorliegenden Fall handelt es sich um Wohnbebauung, die behinderten- und seniorengerechte Wohnungen zur Verfügung stellt, in denen Senioren bzw. Menschen mit Behinderung dauerhaft leben können. Daher handelt es sich im vorliegenden Fall nicht um ein Pflegeheim. Aus diesem Grund ist für den Bereich nördlich und südlich der Zufahrtsstraße ebenfalls der Schutzanspruch vergleichbar einem Mischgebiet anzunehmen.

Privatpersonen - Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
2. Bedenken Sie bitte die Art der Bebauung. 3 hohe lang gestreckte Häuser hufeisenförmig eingelagert, die offene Seite zur Straße mit einer hohen Begrünung (die weder Lärm noch Abgase zurückhält, dafür reicht der Knickt nicht, viel zu niedrig).	Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung erfolgte eine Ausbreitungsrechnung des Straßenverkehrslärms. Die bestehenden Gebäude sowie die entstehenden Reflexionen werden gemäß der rechtskräftigen Berechnungsgrundlage RLS-90 berücksichtigt.
3. Außerdem ist der Chausseebaum eine schmale Straße mit einer direkten Bebauung bis in die zweite Reihe. Wir haben zwar nur nur die Hälfte der Fahrzeuge der Eutiner Straße zu verkraften, dafür aber den doppelten Lärm. Denn der in Richtung Rönnau in die Ortschaft einfährt, muss vom Gas runter, Tempo 50. Wer in den Chausseebaum einfährt, egal von welcher Seite, gibt Gas – Tempo rauf. Das alles ist unerträglich. Den Querahnern ist keine weitere Belastung zuzumuten. Eine Gemeinde muss nicht nur wachsen (und wenn mit Verstand). Eine Gemeinde muss auch lebenswert sein. Und zur Lebensqualität gehört sauberes Wasser, saubere Luft eine erträgliche Lärmbelastung.	In der schalltechnischen Untersuchung wurde sowohl der Straßenverkehrslärm der Eutiner Straße als auch der Straße Chausseebaum sowie der geplanten Erschließungsstraße betrachtet. Gemäß der rechtskräftigen Berechnungsgrundlage RLS-90 wurden die zulässigen Höchstgeschwindigkeiten auf den jeweiligen Straßenabschnitten berücksichtigt.
4. Die schlimmste Etappe bei der Erstellung des Neubaugebietes wäre die jahrelange Erschließung und Bebauung. Schwere Dieselfahrzeuge müssten sich durch unsere Anlage quälen. Die Ausfahrt ist nicht einfach zügig zu nehmen, so dass Staus entstehen. Die Abgase sammeln sich und bleiben am Boden, um sich dann in Wohn- und Schlafräume zu verteilen. Ich kann mir nicht vorstellen, dass dies alles von Ihnen bedacht wurde, darum von mir eine genaue Beschreibung der zu erwartenden Szenarien.	Ein erhöhtes Verkehrsaufkommen auf den umliegenden Straßenabschnitten während der Bauphasen sind zeitlich begrenzt und somit nicht Bestandteil der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan. Aufgrund der großen Nachfrage nach Wohngrundstücken ist mit einer zeitnahen und zügigen Umsetzung des Plangebietes zu rechnen.

Privatpersonen - Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
Privatperson Nr. 7 **Vom 28.03.2017** **ANLAGE ZUM SCHREIBEN** Im Lageplan der Teilungserklärung vom 10. Dezember (Nr. 315 der Urkundenrolle für 2010) als Teil des Kaufvertrages mit uns Klaus und Gunhild Niemann, wohnhaft in Hohwaldstr. 14 75228 Ispringen wird der Bereich zwischen den Häusern Chausseebaum Nr. 18 und Nr. 20 als Zufahrt gekennzeichnet. Damit wird dargestellt, dass dieser Bereich ausschließlich für den gemeinsam benutzten Zugang der Häuser 18-22 festgelegt ist. Eine Grenzpunktfestlegung im Gegensatz zur Kennzeichnung der Nordseite des Grundstücks 20 und 22 ist nicht erkennbar. Der Wegeverlauf entspricht in etwa dem zur Zeit ausgebauten Zufahrtsweg. Wir legen Widerspruch ein gegen die Nutzung des Zufahrtsweges als öffentlicher allgemeiner Zugang zu dem geplanten Baugebiet „Fläche östlich angrenzend an die Grundstücke Chausseebaum 6 – 22 und südlich Rahland“.	Die Zufahrt zu den Grundstücken Chausseebaum 18, 20 und 22 ist auch durch die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 12 der Gemeinde Klein Rönnau weiterhin gewährleistet. Das Flurstück 222 zwischen den Grundstücken wird als öffentliche Straße gewidmet und kann somit auch durch die Anwohner dauerhaft genutzt werden.

Privatpersonen - Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
Privatperson Nr. 10 **Privatperson Nr. 11** **Vom 11.04.2017** **ANLAGE ZUM SCHREIBEN** Anmerkung zu Absatz B. Zufahrt, Punkt 2 Außenanlagen Ich / wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass die Eigentümergemeinschaften hinsichtlich der Außenanlagen nutzungsberechtigte Besitzer sind, soweit Teile der Außenanlage nicht auf ihren Grundstücken liegen und dass insofern die gesetzlichen Besitzschutzansprüche gelten.	Die Gemeinde überplant keine Flächen, die im Eigentum der WEG Chausseebaum 20+22 und der WEG Chausseebaum 18 liegen. Es werden ausschließlich Flächen überplant, die seitens des Eigentümers zur Verfügung gestellt werden. Sollten grundbuchliche Nutzungsrechte einzelner Flurstücke bestehen, wird die Gemeinde diese entsprechend übernehmen.
Anmerkung zu Absatz I. Meine / unsere Bedenken ➢ Bedenklich ist, dass die Gemeinde bisher keine Aussagen gemacht oder Unterlagen präsentiert hat, ob behördliche Auflagen im Hinblick auf sicherheitstechnische Vorschriften, wie z.B. Feuerwehrzufahrt, Zufahrt von Notärzten und Rettungsdienst erfüllt werden, wenn auf die südliche Erschließungsstraße verzichtet wird und als einzige Zufahrtstrasse zum Neubaugebiet ausschließlich die beengte und verkehrsberuhigte Durchfahrt zwischen den Häusern 18 und 20 vorgesehen wird.	Der Bebauungsplanverfahren wurden konkrete Untersuchungen zur Erschließung des Wohngebietes vorgenommen. Die verschiedenen Erschließungsmöglichkeiten des Plangebietes wurden unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten geprüft. Gemäß der erfolgten Untersuchungen zur Erschließung des Wohngebietes ist eine alleinige Erschließung über das Flurstück 222 verkehrstechnisch ohne unzumutbare Störwirkungen der Anlieger möglich, eine Erschließung über den südlichen Redder hingegen würde gegen europarechtliche Gesetzgebungen sowie § 34 BNatSchG aufgrund bedeutender Fledermausvorkommen verstoßen. Die Form und Ausgestaltung der Erschließung ist zwischenzeitlich mit der Verkehrsaufsicht des Kreises Segeberg abgestimmt worden.

Privatpersonen - Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
➢ Bedenklich ist auch, dass offensichtlich keine offiziellen verkehrstechnischen Gutachten vorliegen, ob die bisher vorgesehene einzige Zufahrtstraße aus behördlicher Sicht überhaupt geeignet ist, um den zusätzlichen Verkehrsstrom aus Autos, Fahrrädern, Fußgängern (besonders älteren Leuten !!! und Kindern !!!) in und über den Chausseebaum Nähe Einmündung der B432 bewältigen zu können. Die bisherige Verkehrslage der vorgenannten Örtlichkeit hat sich bereits als sehr unübersichtlich und gefährlich erwiesen ohne das zusätzlich zu erwartende Verkehrsaufkommen.	Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 der Gemeinde Klein Rönnau wurde eine Leistungsfähigkeitsprüfung des künftigen Zufahrtsbereiches erstellt, die diesen in seiner Funktion als „sehr gut“ bescheinigt. Die Form und Ausgestaltung der Erschließung ist zwischenzeitlich mit der Verkehrsaufsicht des Kreises Segeberg abgestimmt worden. Die geplanten Straßen werden nach der RASt 06 bemessen und hergestellt. Die Zufahrt zu dem Baugebiet ist eine Wohnstraße und wird auch so gestaltet. Die zu erwartende Verkehrsstärke auf diesem Streckenabschnitt beträgt lediglich rd. 10% der in der RASt 06 empfohlenen Höchstverkehrsstärke (unter 400 kfz/h) für Wohnstraßen und bleibt sogar weit unter der empfohlenen Höchstverkehrsstärke (unter 150 kfz/h) für Wohnwege.