

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB
zum Bebauungsplan Nr. 12 der Gemeinde Klein Rönau**

Datum: 10.04.2018

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<u>Privatperson 1</u> Vom 28.03.2018 Wir erlauben uns, Ihnen anzuzeigen, dass uns (Name) als Eigentümer eines Wohnungseigentumsrechts, belegen auf dem Grundstück Chausseebaum 18, 20, 22, mit der Wahrnehmung seiner Interessen beauftragt hat. Unser Mandant wendet grundsätzlich ein, dass die von der Gemeinde vorgenommene Abwägung der Zuwegungsmöglichkeiten/Zufahrten zu dem Baugebiet mangels ausreichender Datengrundlage und fehlerhafter Gutachten unzureichend ist. Unser Mandant wendet gegen den vorgelegten Bebauungsplan vorläufig und zusammenfassend ein; er behält sich weiteren Vortrag und Konkretisierung vor. 1. Die schallschutztechnische Untersuchung geht von der Einordnung des zwischen dem Bauplangebiet und der Straße „Chausseebaum“ liegenden Grundstücks als Mischgebiet aus. Dies ist unrichtig. Gemäß § 6 Baunutzungsverordnung wird das Mischgebiet in seiner zentralen Ausprägung beschrieben als Gebiet, dass dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben dient, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Dies ist unrichtig. Gemäß § 6 Baunutzungsverordnung wird das Mischgebiet in seiner zentralen Ausprägung beschrieben als Gebiet, das dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben dient, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Zulässig sind danach Wohngebäude, wie auch Geschäfts- und Bürogebäude etc. aber auch Gartenbetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten. Der Gebietscharakter eines Mischgebietes ist also auf diese beiden Nutzungsarten festgelegt.	

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB
zum Bebauungsplan Nr. 12 der Gemeinde Klein Rönau**

Datum: 10.04.2018

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
Das Wohnen beinhaltet die Nutzungsart Wohnen in Wohngebäuden und Wohnungen im Sinne von § 6 Abs. 2 Nr. 1 i n Verbindung mit § 3 Baunutzungsverordnung; die Gewerbebetriebe umfassen im Sinne der Zweckbestimmung des Mischgebietes die unterschiedlichen in Abs. 2 Nr. 2 – 8 genannte Form des Gewerbes einschließlich der in Abs. 2 Nr. 5 allgemein zulässigen Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Bereits aus dem Wortlaut des Abs. 1 folgt, dass zwischen den beiden Nutzungsarten kein Rangverhältnis besteht. Es besteht auch keine Vorrangklausel, wie beispielsweise für § 5 Abs. 1 Satz 2 und das dort geregelte Dorfgebiet. Daraus ist abzuleiten, dass sich ein Mischgebiet in seiner typischen Art für das Wohnen und für das nicht störende Gewerbe gleichermaßen offen steht im Sinne einer Gleichwertigkeit und Gleichgewichtigkeit beider Nutzungsarten (siehe auch BVerwGE 40,94 und andere). Ein Mischgebiet dient aufgrund dieser Gleichwertigkeit und der Gleichgewichtigkeit beider Nutzungsarten als Baugebiet für beide Hauptnutzungsarten; sie müssen bauplanungsrechtlich verfügbar sein und es darf keine der beiden Nutzungsarten ein Übergewicht gewinnen. Ein Mischgebiet liegt daher bei einer sowohl quantitativen als auch qualitativen Durchmischung des Gesamtgebietes vor. Hiervon kann im vorliegenden Fall nicht ausgegangen werden; eine Gleichwertigkeit zwischen diesen beiden Nutzungsarten ist in dem Gebieten zwischen der Straße Chausseebaum einerseits und dem Planungsgebiet nicht gegeben. Richtigerweise hätte das vorstehend beschriebene Gebiet als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung eingeordnet werden müssen; denn dort befindet sich ganz vorwiegend Wohnbebauung und nur ausnahmsweise andere Nutzungsarten.	

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB
zum Bebauungsplan Nr. 12 der Gemeinde Klein Rönau**

Datum: 10.04.2018

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
Damit entspricht die tatsächliche Nutzung dem Gebietscharakter eines allgemeinen Wohngebietes, in dem neben der Hauptnutzungsart des Wohnens auch ergänzende Nutzungen zulässig sind. Das Gebiet zwischen dem Plangebiet einerseits und der Straße „Chausseebaum“ ist von Gebäuden geprägt, bei denen die anderen Nutzungen dem Wohnen gegenüber nicht gleichwertig und gleichrangig sind, sondern ihn nur ergänzen. Bei dieser Bewertung behält sich unser Mandant den Einwand vor, dass bei der schallschutztechnischen Überprüfung nicht die Auswirkungen des gesamten Beplangebietes auf die Fläche zwischen der Straße Chausseebaum und dem Planungsgebiet hätte angewendet werden müssen; unter Berücksichtigung der Zufahrtssituation und der Einbeziehung dieser Zufahrtsstraße in das Beplangebiet hätte alleine wegen dieser besonderen Situation das schallschutztechnische Gutachten sich mit der Sondersituation zwischen Zufahrtstraße einerseits und den an der Zufahrtsstraße liegenden Bauten ausrichten müssen; dort wäre von der Qualifikation eines reinen Baugebietes und der dortigen Grenzwerte ausgegangen werden müssen. Vorsorglich erlauben wir uns, darauf hinzuweisen, dass unter Berücksichtigung der Kleinteiligkeit des Gebietes die Einordnung nicht unter Berücksichtigung aller in den unterschiedlichen Gebieten üblichen Arten möglich ist, sondern eine Hochrechnung bzw. eine Pauschalierung der Nutzungsart geboten ist. Diese Betrachtungsweise führt im vorliegenden Fall eindeutig zu der Beurteilung eines allgemeinen Wohngebietes – gegebenenfalls sogar eines reinen Wohngebietes – im Sinne der Baunutzungsverordnung.	

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB
zum Bebauungsplan Nr. 12 der Gemeinde Klein Rönau**

Datum: 10.04.2018

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
2. Das schallschutztechnische Gutachten hat die Immissionsschutzwerte sowohl nach der DIN 18005, wie nach den Immissionsgrenzwerten gemäß § 2 Abs. 1 bemessen. Der Ersteller des Gutachtens schlüsselt im einzelnen auf, welche Grenzwerte zu beachten sind; dabei erweckt er den Eindruck, als wenn die Angaben in der DIN 18005 eine strikte Verbindlichkeit entfalten; dies ist falsch, die Werte geben nur Orientierung zur Bestimmung der zumutbaren Lärmbelastung eines Wohngebietes und können im Rahmen einer Abwägung lediglich als Orientierungshilfe herangezogen werden. (siehe Bundesverwaltungsgericht Entscheidung 16.03.2006 veröffentlicht in BVerwGE 125, 116). In dem Gutachten hätte über diese Werte hinaus eine Abwägung der konkreten Einzelheiten vorliegen müssen; es wäre zu prüfen gewesen, ob die an die zumutbaren Wohn- und Schlafruhe zu stellenden Anforderungen im Gebäudeinneren erreicht bzw. überschritten werden. So sind die Anforderungen nur bei Beachtung bei einem Innenpegel von 40 dB (A) tags – was einer leichten Flüsttersprache entspricht – und 30 dB (A) nachts – entsprechend einem leichten Blätterrauschen – die Anforderungen gewahrt. Eine Beschäftigung mit der konkreten Auswirkungen ist dem Untersuchungsgutachten nicht zu entnehmen. Zwar führt der Untersuchungsbericht auf, welche Berechnungen angestellt worden sind. Sie sind aber in dem Gutachten selbst nicht nachvollziehbar dargestellt. Eine Überprüfung – wie sie auch Externe vornehmen können müssten – ist daher nicht möglich. Dies beweist beispielhaft, dass in dem Gutachten nicht zu erkennen ist, ob der Verfertiger die besondere Stellung der Gebäude und die Anordnung von Balkon etc. berücksichtigt hat. Im konkreten Fall führt die Zufahrt zu dem Plangebiet durch eine „Gebäudeenge“. Die Gebäude sind dreigeschossig, so dass sich zumindest im Engpunkt eine Verstärkung durch Schall entwickelt, der durch das hin und her werfen der Immissionswerte entstehen wird. Tatsächlich hat das schallschutztechnische Untersuchungsgutachten jedoch diese Situation nicht berücksichtigt, sondern stattdessen alleine pauschal darauf abgestellt, welche Immission von der Zufahrtsstraße auf ein Gebäude ausgeht.	

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit	Abwägungsvorschlag
--	--------------------

Inhalt der Stellungnahme	
Unser Mandant rügt, dass die schallschutztechnische Untersuchung keine konkrete Überprüfung unter Ansatz der Bausituation der Gebäude Chausseebaum 20 einerseits und 18 andererseits gefertigt hat. 3. Wir rügen, dass der Bebauungsplan im Bereich der Zufahrtsstraße zwei unterschiedliche Arten der Verkehrsflächen ausweist und nicht durchgängig die Fläche zwischen den Gebäuden als verkehrsberuhigte Fläche ausweist. Dies führt dazu, dass in dem Vorderen der Straße „Chausseebaum“ zugewandten Teil der Zufahrtsstraße keine Verkehrsberuhigung und damit keine Verminderung von Immission eintreten wird. 4. Der Mandant rügt, dass die Breite der Verkehrsfläche zwischen den Gebäuden Chausseebaum 18 und Chausseebaum 20 zu einer Annäherung an das Gebäude Chausseebaum 18 von weniger als 3 Metern an der engsten Stelle führen wird. Aus dem Plan nachweis ist die Entfernung nicht nachvollziehbar; bei Annahme einer Verkehrsfläche von 2,3 Metern (Fußweg) und 5 Metern (Verkehrsfläche für Kfz und anderes) ergibt sich jedoch zwingend eine Unterschreitung des Gebäudeabstandes von 3 Metern. 5. Unser Mandant rügt, dass im vorderen Bereich der Straße, dessen Breite von 3,5 Metern sowie sie in der Erschließungsplanung vorgesehen ist, nicht zu erreichen ist; denn unter Berücksichtigung des dort vorhandenen Wurzelwerks der zu erhaltenen Großbäume, ist eine Verfestigung und Befestigung des Straßenbelages mit einer Breite von 3,5 Metern unmöglich; es würde zu einer Beschädigung der dort oberflächlich laufenden Wurzelstruktur der beiden Bäume führen; da die Bäume jedoch schutzwürdig sind, sind sie zu erhalten und damit die Straßenbreite zu verringern.	

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
Dies führt dazu, dass die Zufahrtsstraße gemäß den Richtlinien für Straßenbau als Zufahrtsstraße zu einem Baugebiet mit 50 Wohneinheiten bzw. zur Erschließung der Gebäude Chausseebaum 18, 20 und 22 dienen kann. 6. Unser Mandant rügt, dass die Nutzung der Zufahrtsstraße auch als Erschließungsstraße nicht geprüft und in die Abwägung einbezogen wurde. Während der Bauphase wird die Straße von Baufahrzeugen mit hohem Lastgewicht und großer Breite genutzt werden. Der Engpass zwischen den beiden im Einmündungsbereich stehenden Bestandsbäumen lässt eine verkehrssichere Zufahrt nicht zu. Dies insbesondere unter Berücksichtigung des Bestands- und Erhaltungsauftrages beider Bäume. Die Wurzelballen beider Bäume liegen im und unter dem fahrbaren Bereich, teils verlaufen die Wurzeln an der Erdoberfläche. Bei Nutzung der Straße als Erschließungsstraße werden die Bäume irreparabel verletzt werden. 7. Unser Mandant rügt, dass die schallschutztechnische Überprüfung nicht die Gesamtbelastung aus der Errichtung des Beplangebietes erfasst; denn dem Gutachten ist nicht entnehmen, dass der Sachverständige auch den bereits bestehenden Bestandsverkehr, das heißt die Nutzung der bestehenden Zufahrt für die Gebäude Chausseebaum 18, 20 und 22 einbezogen hat. 8. Unser Mandant rügt, dass das schallschutztechnische Gutachten nicht die Gesamtsituation des Beplangebietes insoweit einbezogen hat, als dass die Zufahrtsstraße nicht nur die Zufahrtsstraße zum endgültig fertiggestellten Baugebiet darstellt, sondern auch die Erschließungsstraße. Für einen Zeitraum von zumindest vier bis fünf Jahre, ist mit einem stark zusätzlichen Straßenverkehr mit schweren Lkw's auszugehen; diese Belastung ist ebenfalls als Belastung aus dem Beplangebiet anzusetzen und bei der schallschutztechnischen Überprüfung zu berücksichtigen. Wir behalten uns weiteren Vortrag vor.	

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
Privatperson 2 Vom 23.03.2018 Gegen den in der Amtsverwaltung Trave-Land in 23795 Bad Segeberg Walter von Mohl-Straße 10 ausgelegten B-Plan Nr. 12 der Gemeinde Klein Rönau erhebe ich in den nachfolgenden Punkte als betroffener Anlieger Widerspruch und Einwendungen. <u>1.) Artenschutz-Fledermäuse:</u> a) Das Thema Fledermäuse wurde hier vom Bauherrn Falco Mumme hochgespielt, um an der Südseite des Baugebietes keinen Grunderwerb für eine südliche Zufahrtsstraße tätigen zu müssen. <u>Begründung:</u> Die angeblich zu schützenden Fledermäuse nutzen als „Einflugschneise“ auch die Schneise zwischen der Seniorenwohnanlage Haus Nr. 18 und Nr. 20 Chausseebaum, sowie die Fläche des südlichen Feldweges von ca. 6,00 m Breite, wie auch die über ca. 350 m freie Fläche zwischen der südlichen Bebauung Chausseebaum und der Stadt-Grenze Bad Segeberg, sowie den Hausabständen zwischen den Häusern entlang der Straße Chausseebaum, d.h. auf zusammen fast 800 m. Bei milden Nächten (saßen wir auf unserem Balkon) sind Schwärme von Fledermäusen zwischen den Wohnblöcken zu Haus 18 u. 20 zu beobachten gewesen. <u>Frage a):</u> Warum sind die vielen Fledermäuse in der zukünftigen geplanten breiten Zufahrtsstraße zwischen den Häusern Chausseebaum 18 und 20 nicht schützenswert, jedoch in der südlichen früher als Zufahrt (auch im Flächennutzungsplan) geplanten jetzt ca. 6,00 m breiten Feldwegzufahrt so sehr, dass dort noch nicht einmal eine Zufahrtsstraße in Schrittgeschwindigkeit zulässig sein soll? Fledermäuse fliegen schneller als 7 km/h. Hier geht es doch nicht um eine Autobahn oder Schnellstraße. Die jetzige 50 km/h Querung der Straße Chausseebaum ist auch kein Schutzproblem. Auch besteht mehr Gefahr für die Fledermäuse zwischen unseren Häusern der Seniorenwohnanlage, da dort mind. 30 km/h gefahren werden soll.	

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
b) Bei so einer großen Gefahr für die sicherlich schützenswerten Fledermäuse stellt man als Laie sich die Frage, ob nicht das gesamte neue Baugebiet von 53 Häusern, deren Lichter und vielen nächtlichen Fahrzeugbewegungen eine Gefahr für den Erhalt der Fledermäuse darstellt, wenn schon die Nutzung eines ca. 6 m breiten Feldweges als Zufahrt existenzbedrohend ist. c) In unserer Seniorenwohnanlage bestand bisher so gut wie gar keine nächtlichen Fahrzeugbewegungen, da Schlafzeit für alte Leute. d) Auch muss man die Frage stellen, wie bei dieser großen Gefährdung der Flugbahnen von Fledermäusen unsere Seniorenwohnanlage ca. 2006/08 bei diesem großen Baukörper überhaupt genehmigungsfähig war? Die großen Baukörper der Seniorenwohnanlage Chausseebaum 18/20/22 stören die Fledermäuse angeblich nicht, jedoch eine südliche Zufahrtsstraße, fast daneben, für ca. max. 3 m hohen Pkw und das noch selten in der Nacht bei Schrittgeschwindigkeit. Der Bauherr Falco Mumme bestimmt hier anscheinend je nach seinem Gewinnstreben mit Hilfe seiner CDU-Gemeinderatskumpanen im Klein Rönauer Gemeinderat, ob Fledermäuse und wo gefährdet sind. In Fachkreisen des Baugewerbes spricht man so etwas vielfach auch als „gekauft Gutachten“ je nach Bedarf auch an. Der Verdacht liegt hier sehr nahe??? da mehr als unschlüssig und unlogisch. <u>2.) Schallschutzgutachten - Widerspruch</u> Die in der Gemeinderatssitzung vom 27.04.2017 und 01.03.2018 vorgetragene „schalltechnische Untersuchung“ entspricht wiederum nicht den örtlichen Gegebenheit der weitläufigen Seniorenwohnanlage Chausseebaum 18, 20, 22 in seiner Gesamtheit.	

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB
zum Bebauungsplan Nr. 12 der Gemeinde Klein Rönau**

Datum: 10.04.2018

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
Die Verkehrswerte der Eutiner Straße (B 432) berühren nur den Westgiebel des Wohngebäudes Chausseebaum 22. Alle anderen Häuser werden durch diesen Gebäudeteil vom Straßenlärm der Eutiner Straße abgeschirmt. Auch der Verkehrslärm der Straße Chausseebaum wird entgegen diesen im Sinne des Herrn Falco Mumme „getürktem Gutachten“ auf Grund der Balkonentfernung abgemildert. Mein Schlafzimmerfenster als Hauptbetroffener auf der Ost- und Südseite des Hauses Chausseebaum 20 sind überhaupt nicht vom Verkehrslärm der Straße Chausseebaum betroffen, jedoch 100 % vom Verkehrslärm der neuen Erschließungsstraße. Ein gesonderter Schallschutz wird hier für meine Wohnung gefordert, zumal durch die trichterförmige Einengung der Bebauung Haus Nr. 18 zu Haus Nr. 20 eine Schallverstärkung genau im Bereich meiner Schlafzimmerfenster und des Wohnzimmerfenster stattfindet (Flüstertüteneffekt) . Hinzu kommt, dass unmittelbar neben meinem Schlafzimmer (Südostecke) die Schrittgeschwindigkeit anscheinend aus Boshaftigkeit auf 30 km/h angehoben werden soll = Beschleunigungslärm. Im frühen Berufsverkehr ist es der Rückstaulärm vor meinem Schlafzimmerfenster. An eine Nacht- und Mittagsruhe in meiner Wohnung ist in Zukunft nicht mehr zu denken. Dies ist ein nicht hinnehmbarer Wohnwertverlust. Dasselbe gilt für die Bremsgeräusche in der Gegenrichtung vor Beginn des „verkehrsberuhigten Bereiches“ vor dem Müllhäuschen, zumal Tempo 30 auf dieser kurzen Strecke nicht überwachbar ist.	

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
Warum verlängert man den „verkehrsberuhigten Bereich“ nicht bis vorne an die Einmündung Chausseebaum??? Auf die Gehwege in diesem Bereich kann man doch bei „Schritt-Geschwindigkeit“ verzichten, oder möchte man uns Rentner gefährden? Wenn die vom Verkehrsplaner vorgetragenen Lärmwerte Gültigkeit hätten, hätte diese Seniorenanlage (auch einfache soziale Wohnanlage) wegen der Schallwerte 2006/2008 überhaupt nicht errichtet werden dürfen. Was hier vorgetragen würde mit Unterstützung des DCU-Gemeinderates Klein Rönnau, ist ein Betrug an den Wohnungskäufern dieser Seniorenwohnanlage. <u>3.) Weitere Einwendungen und Widersprüche</u> a) Im ausgelegten B-Planentwurf ist der „verkehrsberuhigte Bereich“ viel zu lang und wird aus Berufserfahrung von den Kraftfahrern auf dieser langen Strecke nicht akzeptiert. Zu schnelles Fahren weit über die Schrittgeschwindigkeit hinaus sind insbesondere mit Personengefährdung im Bereich unserer Müllentsorgung (Bestandsschutz), ist die Folge dieser Fehlplanung. b) Es sind auch im jetzigen ausgelegten B-Plan pro Grundstück nur 2 Stellplätze pro Wohnhaus vorgesehen, d.h. für ca. 120 – 150 m² Wohnfläche. Dies ist viel zu wenig und längst nicht mehr zeitgemäß für Stadtrandsiedlungen der Ballungsräume. Es verlagert der Parkplatzmangel = ruhender Verkehr sich letztlich in unsere Seniorenwohnanlage mit dadurch verbundenen Streit und Lärm durch nächtliches Autotürenzuschlagen, Störung der Nachtruhe bei Feierlichkeiten und zugeparkte Ausfahrten in unserer Seniorenwohnanlage.	

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
Es wird nochmals darauf hingewiesen, dass 1 Stellplatz auf eigenem Grund für ca. 30 m² Wohnfläche = ca. 40 m² Geschossfläche <u>dringend</u> erforderlich ist. Die vorhandenen Garagen werden anfangs als Baumateriallager, danach für Sportgeräte, Kinderwagen, Fahrräder und Motorräder usw. zweckentfremdet. In allen Neubausiedlungen entspannt sich dann das Problem nach ca. 30 – 40 Jahren – Überalterung. c) Auf Grund der Hanglage des Baulandes ist darauf zu achten, dass die Straßenentwässerung der neuen Siedlung mind. 10 m vor unser östlichen Grundstücksgrenze einen Entwässerungstiefpunkt erhält, der über einen offenen Notgraben zum Regenrückhaltebecken <u>zusätzlich</u> entwässert würde. Es besteht die große Gefahr, dass unsere Carports der Häuser Chausseebaum 20+22 bei jedem Starkregen „absaufen“. d) <u>Außenanlagenrückbau:</u> Beim Kauf einer Eigentumswohnanlage gelten die vorhandenen bestehenden Außenanlagen als Grenzen und Bestand wie beim Kauf gesehen im „Trau u. Glauben“. Der geplante nachträgliche Außenanlagenrückbau für die neue Straße ist daher ein <u>Betrug</u> an den Wohnungskäufern und eine erhebliche Wertminderung insbesondere meiner Wohnung. Die Außenanlagen wie verkauft, wurden von den Eigentümer voll bezahlt. Eine Änderung gilt strafrechtlich als Diebstahl und ist nicht hinzunehmen. e) Die im Amtsblatt aufgestellte Behauptung vom 23. Feb. 2018 ist falsch. Die Baugrundaussweisung erfolgt nicht nur zur Deckung des örtlichen Neubaubedarfes. Es wurden Einwohnerwerte zusätzlich von der Stadt Bad Segeberg abgekauft, um überhaupt so viel Bauland zu Gunsten des Gemeinderatskollegen Falco Mumme ausweisen zu können, auch wieder eine CDU-Kumpaneie zu Lasten unserer Seniorenwohnanlage.	

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
f) Meine bisherigen Widersprüche vom 4. März 2017, 18. Juni 2017, 25. August 2017, sind weiterhin Bestandteil dieses erneuten Widerspruchs, jetzt vom 23. März 2018. Da die Abwägung der Widersprüche 1. Nicht im Einzelnen durch den Gemeinderat nicht selbst erfolgt und nur vorzisiert durch das Planungsbüro des Herrn Falco Mumme aus Bad Oldesloe á Block abgestimmt auf der Sitzung vom 1. Feb. 2018 wurde. Herr Mumme konnte dadurch selbst bestimmten, welche Einwende überhaupt und wie gewertet wurden. Fast alle Einwendungen wurden durch ein „bla-bla“ von Herrn Mumme abgelehnt. 2. Meine Widersprüche an die Gemeinde Klein Rönna sowie dem Amt Trave ohne jeglichen Rechtsbelehrungsbescheid nach den Interessen des Bauherrn und CDU Gemeinderat H. Falco Mumme von dessen Ing. Büro entschieden. Dies hat mit Demokratie und Baugesetzbuchabwicklung nun wirklich nichts mehr zu tun und ist reine CDU-Kumpanei und damit nicht rechtens. Dies geht im Amt Trave zu, als wenn sich ein Schüler selber sein Zeugnis schreiben darf. g) Die Bauzeit bis zur Beendigung aller Bauarbeiten von ca. 4 – 5 Jahren ist uns Senioren nicht zuzumuten. In unserem Alter können wir in der Bauzeit die Wohnungen nicht nutzen und auch ohne erhebliche Abstriche wegen Lkw- und Baugerätelärm, Staub u. Dreck (bindige Böden) in der Bauphase auch nicht vermieten. Nicht einmal im B-Plan ist die Bauzeit öffentlich rechtlich festgelegt, sondern nur im Erschließungsvertrag privatrechtlich mit 2 Jahre angegeben. Jedes Rechtsmittel fehlt, wenn ein Grundstückskäufer seine Bauzeit nicht einhält.	

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB
zum Bebauungsplan Nr. 12 der Gemeinde Klein Rönna**

Datum: 10.04.2018

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
g) Verwerflich ist, dass der CDU-Gemeinderat Klein Rönna in Kumpanei mit dem CDU-Gemeinderat Falco Mumme erst eine Senioren u. Behinderten-Eigentums-wohnanlage in bester Lage teuer verkaufen ließ und jetzt um Verkauf von teuren Baugrundstücken, wiederum in bester Lage durch die Straßendurchquetschung zwischen unserer Wohnanlage diese zur „Schrottimmoblie“ zum Schaden der alten Leute macht. Ich hatte über 37 Jahre ein Haus in Italien (Gardasee). So brutal geht dort noch nicht einmal die „Mafia“ mit den Werten ihrer Bürger um, wie hier der CDU Gemeinderat Klein Rönna in Kumpanei mit dem CDU Gemeinderatskollegen Falco Mumme zum Schaden über in der Seniorenwohnanlage lebenden Bürger. Nur um den Gewinn des H. Mumme zu maximieren.	

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<u>Privatperson 3</u> Vom 06.04.2018 Ergänzend trage ich nachfolgende Einwendungen vor. Meine bisherigen Einwendungen vom 08.11.2016 und 29.01.2017 haben weiterhin Bestand. 1. Die zugrundliegenden Gutachten, Stellungnahmen und Fachbeiträge sind unzutreffend. Sie basieren auf unzutreffenden Angaben und Annahmen. Berechnungsgrundlagen und Berechnungen sind weder erkennbar noch nachvollziehbar. 2. Das Lärmgutachten ist unzutreffend und nicht nachvollziehbar a) Die Aussage, die seniorengerechte Wohnanlage befände sich in einem Mischgebiet, ist unzutreffend. Vorliegend handelt es sich um ein allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO) b) Für die Beurteilung der Lärmimmission sind die Grenz- und Richtwerte für ein allgemeines Wohngebiet maßgebend. c) Die Annahme bezügl. Des Prognosenullfalls für die Erschließungsstraße sind unzutreffend und nicht nachvollziehbar. Sie entbehren jeglicher tatsächlicher Grundlage. d) Die Lärmimmission durch den Baulärm und den Schwerlastverkehr wurde überhaupt nicht betrachtet. e) Auch bei der Betrachtung des bislang nicht beurteilten Baulärms sind die Grenz- und Richtwerte für ein allgemeines Wohngebiet maßgebend.	

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
3. Schadstoffimmissionen etc. sind gar nicht geprüft worden. Die Annahme der Gemeinde Klein Rönna, diese seien nicht relevant, ist weder belegt noch nachvollziehbar. 4. Angewandte und zugrundegelegte Vorschriften sind seitens der Amtsverwaltung nicht zur Verfügung gestellt worden (Öffentliche Auslegung, Veröffentlichung im Internet). Die Ausführungen in den Gutachten, Stellungnahme und Fachbeiträgen sowie der Begründung sind daher nicht abschließend überprüfbar. 5. Die Alternativlosigkeit bezüglich der Erschließung beruht auf einer gemeindlichen Annahme (B432). Die Gemeinde Klein Rönna ist diesbezüglich gar nicht entscheidungsbefugt. 6. Die Erschließungsmöglichkeit hinsichtlich des südl. Redders wurde aufgrund einer artenschutzrechtlichen Prüfung/Studie verworfen. Diese basieren auf unzutreffenden Angaben und Annahmen. Bei mangelhafter Ausgangslagenerfassung ist eine Prüfung/Studie unzutreffend. Minimierungsmaßnahmen und Alternativen sind unter Berücksichtigung tatsächlich vorliegender Gegebenheiten sowie einer ebenso tatsächlich gegebenen Beeinträchtigung vorhandener Fledermäuse und Flugrouten im Erschließungsbereich sowie im Plangebiet nicht geprüft worden. 7. Die geplante Erschließungsstraße ist als solche nicht geeignet. a) Die rechts und links angrenzenden Linden sind als Teil der Lindenreihe an der Straße Chausseebaum naturschutzfachlich bedeutende Strukturen mit Schutzstatus gemäß § 21 LNatSchG i.V.m. § 30 BNatSchG.	

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
Die Linden befinden sich innerhalb verkehrsrechtlich freizubleibender Sichtdreiecke. Nach der vorliegenden Planung wird billigend in Kauf genommen, dass diesen strukturprägenden Linden die Fällung droht. Hierbei sind im Weiteren auch Folgen jeglicher Art auf die Bestandsbebauung zu betrachten – Dies ist nicht geschehen. b) Die Schutzmaßnahmen insb. während der Bauphase werden als unzureichend angesehen. Die schutzwürdigen Kastanien werden u.a. dem Schwerlastverkehr ausgesetzt. Die Kastanien müssen zur Herstellung eines verkehrsrechtlich erforderlichen lichten Raums am Kronenansatz am Stamm um 2 m entastet werden. Die Folgen eines solch starken Schnitts sind nicht betrachtet worden. Hierbei sind im Weiteren auch Folgen jeglicher Art auf die Bestandsbebauung zu betrachten – Dies ist nicht geschehen. c) Die für eine Straße erforderlichen Breiten inkl. Sicherheitsräume gem. RAST 06 – Wohnstraße 5.2.2 stehen nicht zur Verfügung. Berechnungen und Berechnungsgrundlagen sowie angewandte Vorschriften wurden nicht zur Verfügung gestellt und sind daher nicht nachvollziehbar. d) Die Sichtdreiecke sind unzutreffend in der Planzeichnung dargestellt. Berechnungen und Berechnungsgrundlagen und angewandte Vorschriften wurde nicht nachvollziehbar dargelegt. Die einzelnen erforderlichen Sichtweiten (Haltesicht, Annäherungssicht, Anfahrtsicht) sind tatsächlich nicht erfüllt.	

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
e) Gehwege sind Gehwege. Eine Beeinträchtigung des Fußgängerverkehrs durch Überfahren der Gehwege ist nicht zulässig – auch nicht zeitweise. f) Die Barrierefreiheit im öffentlichen Raum ist durchgängig zu gewährleisten. Auch während der Bauphase. – Dies ist nicht gewährleistet. g) Die Belastbarkeit der Zufahrtsstraße ist nicht nachvollziehbar, insb. fehlen Berechnungen, Berechnungsgrundlagen sowie die Darlegung angewandter Vorschriften. 8. Weitere Verkehrsplanung Die Anzahl der öffentlichen Parkplatzflächen ist für die Größe des Wohngebiets zu gering. Hier ist besonders zu beachten, dass im Verkehrsberuhigten Bereich ein Parken außerhalb gekennzeichneten Parkflächen nicht zulässig ist. Auch die Ausweisung von 2 Stellplätzen pro Wohneinheit vermag diesem Parkplatzmangel nicht zu begegnen. Die Gemeinde selbst geht von 2 ständig vorhandenen Fahrzeugen pro Wohneinheit aus. Dem Besucherverkehr für 50 Wohneinheiten muss daher innerhalb der Straßenflächen ausreichend Parkraum zur Verfügung gestellt werden. Es fehlen u.a. nach DIN 180403 erforderliche Stellplätze in der Nähe barrierefreier Zugänge. Die Barrierefreiheit ist auch für das Plangebiet einzuhalten. Zutreffend hat die Verkehrsaufsicht festgestellt, dass die verkehrsrechtliche Anordnung eines verkehrsberuhigten Bereichs („Spielstraße“) eines gesonderten Verfahrens bedürfe, welches vor dem Ausbau der Straße bei der Verkehrsaufsicht Segeberg zu beantragen ist. Die Gemeinde schaffe durch das Bebauungsplanverfahren die Voraussetzungen.	

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
Verschwiegen wird den Bauwilligen, dass trotz Festsetzungen im Bebauungsplanverfahren eine Umsetzung in keinsten Weise gesichert ist. Die zukünftigen Eigentümer / Anwohner haben keinen Anspruch auf Durchsetzung eines Verkehrsberuhigten Bereichs. – Hier wird Sicherheit und Verkehrsberuhigung vorgegaukelt. 9. Die Entfernung und / oder Veränderung der Einfriedigungen, Gehwege und Außenanlagen ist ohne Zustimmung der Eigentümer nicht zulässig. a) Die Eigentümer der Flurstücke 221 und 223 beanspruchen das Eigentum an den Einfriedigungen, Gehwegen, Außenanlagen und der Zufahrt für sich, sie liegen zumindest teilweise auf den Flurstücken 221 und 223. Die Grenzherstellung und Abmarkung ist widerrechtlich erfolgt. Die Planungen haben enteignungsrechtliche Vorwirkung. b) Eine Umlegung oder Entwidmung des die seniorenrechtliche Wohnanlage umlaufenden Knicks ist ohne Zustimmung der beteiligten Eigentümer nicht zulässig. Der Knick liegt teilweise auf den Flurstücken 221 und 223. Die Planungen haben enteignungsrechtliche Vorwirkung. 10. Eine Umlegung von Sukzessionsmaßnahmen (hier Knick und Sukzessionsflächen) ist auf Bebauungsplanebene nicht zulässig. Die Planungen haben enteignungsrechtliche Vorwirkung.	

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
Zutreffend hat die untere Naturschutzbehörde festgestellt, dass der Investor und Grundstückseigentümer des Plangebiets seinen baurechtlichen Auflagen seit Jahren nicht nachgekommen ist und die Gemeinde Klein Rönna duldet dies. 11. Eine Änderung der vorliegenden Abwasser- und Regenentwässerung ist auf Bebauungsplanebene nicht zulässig. Durch die Änderung der vorliegenden privaten Regenentwässerungsanlage zu einer kommunalen Regenentwässerungsanlage wird zukünftig eine Niederschlagswassergebühr (NiWaG) erhoben werden können, die die Gemeinde Klein Rönna derzeit plant umzusetzen. Die Planungen haben daher enteignungsrechtliche Vorwirkung. 12. Schäden und Beeinträchtigungen sind von der Bestandsbebauung (hier insbesondere seniorengerechte Wohnanlage) fernzuhalten. Die Standsicherheit der Gebäude Chausseebaum 18-22 für den Zusatzverkehr, den Baustellen- und Schwerlastverkehr ist nicht geprüft. Durch Trockenlegung der Entwässerungsgräben sind Grundwasserveränderungen und Einwirkungen auf die umliegenden Grundstücke zu befürchten. Die diesbezüglichen Ausführungen in der Begründung sind Annahmen und in keiner Weise belegt.	

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB
zum Bebauungsplan Nr. 12 der Gemeinde Klein Rönna**

Datum: 10.04.2018

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
Durch die Erstellung des Regenrückhaltebeckens kann es zu Grundwasserveränderungen kommen. Dies führt zu negativen Auswirkungen (z.B. durch Wassereintritt, Durchfeuchtung, Standsicherheit) für die anliegenden Grundstücke (Chausseebaum 18-22, auch Eutiner Str. und Rahland) sowie für die Straßenführungen Chausseebaum und B432. Um die Grundstücke Chausseebaum 18-22 ist der umlaufende Knick zur Vermeidung von Wasserübertritt ausgehend von dem Regenrückhaltebecken und anderen Beeinträchtigungen ausgehend von den Parkflächen und Wanderwegen als solcher zu erhalten bzw. entsprechend der Knickverordnung zu erstellen. Die bestehenden Grundstücke sind vor Wasser- und/oder Schlammein- und/oder – übertritt etc. ausgehend insbesondere von der Erschließungsstraße, dem Plangebiet und dem Regenrückhaltebecken durch geeignete Maßnahmen auch für den Fall von Starkregen, Schneeschmelze, Überflutung etc. zu schützen, dies gilt insbesondere für tieferliegende Grundstücke. Entsprechende Maßnahmen sind auch für die Bauphase zu gewährleisten. 13. Bezüglich möglicherweise auftretender Schäden sind die Haftungsfrage und der Haftungsumfang bereits im Planungsverfahren verpflichtend sicher zu stellen.	

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB
zum Bebauungsplan Nr. 12 der Gemeinde Klein Rönna**

Datum: 10.04.2018

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<u>Privatperson 4</u> Vom 04.04.2018 In obiger Sache erlauben wir uns, Ihnen anzuzeigen, dass uns nunmehr Herr (Name) mit der Wahrnehmung seiner Interessen beauftragt hat. Auch namens und in Vollmacht unseres vorstehend angegebenen Mandanten erheben wir die Einwände und Anregungen gegen die vorgesehene Überplanung des Gebietes Nr. 12 im Rahmen der Zufahrtsstraße gemäß unserem Schreiben vom 28.03.2018 in Sachen (Name) / Gemeinde Klein Rönna. Sollten Sie diese pauschale Bezugnahme für nicht zulässig erachten, bitte ich um Hinweis. Ergänzend führe ich folgende weitere Einwände an: 9. Unser Mandant rügt, dass im Rahmen der Abwägung die zur Verfügung stehenden Zufahrtsmöglichkeiten nicht ordnungsgemäß erkannt und beurteilt wurden; das neue Baugebiet, das östlich der vorhandenen Bebauung errichtet werden soll, könnte auch über das Baugebiet „Rahland“ angeschlossen werden. Die vorhandene Bebauung „Rahland“ schließt sich – getrennt nur durch eine Baulücke – an das geplante Baugebiet an; unter Berücksichtigung der Vorgaben des Flächennutzungsplanes einerseits, wie aber auch der zu erwartenden baulichen Erweiterung innerhalb der Gemeinde Klein Rönna ist davon auszugehen, dass die Baulücke durch ein weiteres Baugebiet geschlossen werden kann/wird. Es ist daher sachgerecht diese Erschließungsmöglichkeit über die Straße „Rahland“ bzw. das Baugebiet „Rahland“ mit in die Planung einzubeziehen. Diese Möglichkeit hat die Gemeinde Klein Rönna ohne weitere Prüfung verworfen, bzw. nicht weiter geklärt; es sind keine Untersuchungen vorgenommen, inwieweit die Anschlussmöglichkeit besteht.	

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB
zum Bebauungsplan Nr. 12 der Gemeinde Klein Rönna**

Datum: 10.04.2018

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
10. Unser Mandant rügt, dass der Anschluss an die Straße Chausseebaum nördlich der vorhandenen Bebauung Chausseebaum einerseits, wie aber auch direkt an die Straße B432, nicht geprüft worden ist; es existiert zwar ein kurzer Vermerk, dieses sei geschehen. Aus den vorliegenden Berichten ist jedoch nicht ersichtlich, welche Prüfungsschritte gegangen sind, welche Möglichkeiten und Einkünfte eingeholt worden sind und worauf das Ergebnis dieser „Prüfung“ beruht. Damit ist die Abwägung nicht nachvollziehbar. Eine Stellungnahme der Landesbauverwaltung als Bauträger der B432 ist in den Akten nicht enthalten. 11. Unser Mandant rügt, dass der Besatz und die Flugschneisen der Fledermäuse durch die im Moment geplante Zufahrtsstraße nicht geprüft worden sind; unsere Mandantin weist darauf hin, dass auch dort Fledermausflug vorhanden ist und von allen Wohnungseigentümer bestätigt werden wird. Wie stark dieser Fledermausflug ist, welche Fledermäuse es sind und inwieweit diese durch die Straßennutzung gestört werden, ist nicht geprüft. Weiteren Vortrag behalten wir uns vor.	

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<u>Privatperson 5</u> Vom 04.04.2018 In obiger Sache erlauben wir uns, Ihnen anzuzeigen, dass uns nunmehr die WEG Chausseebaum 18 mit der Wahrnehmung ihrer Interessen beauftragt hat. Auch namens und in Vollmacht unserer vorstehend angegebenen Mandantin erheben wir die Einwände und Anregungen gegen die vorgesehene Überplanung des Gebietes Nr. 12 im Rahmen der Zufahrtsstraße gemäß unserem Schreiben vom 28.03.2018 in Sachen (Name) / Gemeinde Klein Rönna. Sollten Sie diese pauschale Bezugnahme für nicht zulässig erachten, bitte ich um Hinweis. Ergänzend führe ich folgende weitere Einwände an: 9. Unsere Mandantin rügt, dass im Rahmen der Abwägung die zur Verfügung stehenden Zufahrtsmöglichkeiten nicht ordnungsgemäß erkannt und beurteilt wurden; das neue Baugebiet, das östlich der vorhandenen Bebauung errichtet werden soll, könnte auch über das Baugebiet „Rahland“ angeschlossen werden. Die vorhandene Bebauung „Rahland“ schließt sich – getrennt nur durch eine Baulücke – an das geplante Baugebiet an; unter Berücksichtigung der Vorgaben des Flächennutzungsplanes einerseits, wie aber auch der zu erwartenden baulichen Erweiterung innerhalb der Gemeinde Klein Rönna ist davon auszugehen, dass die Baulücke durch ein weiteres Baugebiet geschlossen werden kann/wird. Es ist daher sachgerecht diese Erschließungsmöglichkeit über die Straße „Rahland“ bzw. das Baugebiet „Rahland“ mit in die Planung einzubeziehen. Diese Möglichkeit hat die Gemeinde Klein Rönna ohne weitere Prüfung verworfen, bzw. nicht weiter geklärt; es sind keine Untersuchungen vorgenommen, inwieweit die Anschlussmöglichkeit besteht.	

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB
zum Bebauungsplan Nr. 12 der Gemeinde Klein Rönna**

Datum: 10.04.2018

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
10. Unsere Mandantin rügt, dass der Anschluss an die Straße Chausseebaum nördlich der vorhandenen Bebauung Chausseebaum einerseits, wie aber auch direkt an die Straße B432, nicht geprüft worden ist; es existiert zwar ein kurzer Vermerk, dieses sei geschehen. Aus den vorliegenden Berichten ist jedoch nicht ersichtlich, welche Prüfungsschritte gegangen sind, welche Möglichkeiten und Einkünfte eingeholt worden sind und worauf das Ergebnis dieser „Prüfung“ beruht. Damit ist die Abwägung nicht nachvollziehbar. Eine Stellungnahme der Landesbauverwaltung als Bauträger der B432 ist in den Akten nicht enthalten. 11. Unsere Mandantin rügt, dass der Besatz und die Flugschneisen der Fledermäuse durch die im Moment geplante Zufahrtsstraße nicht geprüft worden sind; unsere Mandantin weist darauf hin, dass auch dort Fledermausflug vorhanden ist und von allen Wohnungseigentümer bestätigt werden wird. Wie stark dieser Fledermausflug ist, welche Fledermäuse es sind und inwieweit diese durch die Straßennutzung gestört werden, ist nicht geprüft. Weiteren Vortrag behalten wir uns vor.	

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<u>Privatperson 6</u> Vom 04.04.2018 In obiger Sache erlauben wir uns, Ihnen anzuzeigen, dass uns nunmehr die WEG Chausseebaum 20-22 mit der Wahrnehmung ihrer Interessen beauftragt hat. Auch namens und in Vollmacht unserer vorstehend angegebenen Mandantin erheben wir die Einwände und Anregungen gegen die vorgesehene Überplanung des Gebietes Nr. 12 im Rahmen der Zufahrtsstraße gemäß unserem Schreiben vom 28.03.2018 in Sachen (Name) / Gemeinde Klein Rönna. Sollten Sie diese pauschale Bezugnahme für nicht zulässig erachten, bitte ich um Hinweis. Ergänzend führe ich folgende weitere Einwände an: 9. Unsere Mandantin rügt, dass im Rahmen der Abwägung die zur Verfügung stehenden Zufahrtsmöglichkeiten nicht ordnungsgemäß erkannt und beurteilt wurden; das neue Baugebiet, das östlich der vorhandenen Bebauung errichtet werden soll, könnte auch über das Baugebiet „Rahland“ angeschlossen werden. Die vorhandene Bebauung „Rahland“ schließt sich – getrennt nur durch eine Baulücke – an das geplante Baugebiet an; unter Berücksichtigung der Vorgaben des Flächennutzungsplanes einerseits, wie aber auch der zu erwartenden baulichen Erweiterung innerhalb der Gemeinde Klein Rönna ist davon auszugehen, dass die Baulücke durch ein weiteres Baugebiet geschlossen werden kann/wird. Es ist daher sachgerecht diese Erschließungsmöglichkeit über die Straße „Rahland“ bzw. das Baugebiet „Rahland“ mit in die Planung einzubeziehen. Diese Möglichkeit hat die Gemeinde Klein Rönna ohne weitere Prüfung verworfen, bzw. nicht weiter geklärt; es sind keine Untersuchungen vorgenommen, inwieweit die Anschlussmöglichkeit besteht.	

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB
zum Bebauungsplan Nr. 12 der Gemeinde Klein Rönna**

Datum: 10.04.2018

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
10. Unsere Mandantin rügt, dass der Anschluss an die Straße Chausseebaum nördlich der vorhandenen Bebauung Chausseebaum einerseits, wie aber auch direkt an die Straße B432, nicht geprüft worden ist; es existiert zwar ein kurzer Vermerk, dieses sei geschehen. Aus den vorliegenden Berichten ist jedoch nicht ersichtlich, welche Prüfungsschritte gegangen sind, welche Möglichkeiten und Einkünfte eingeholt worden sind und worauf das Ergebnis dieser „Prüfung“ beruht. Damit ist die Abwägung nicht nachvollziehbar. Eine Stellungnahme der Landesbauverwaltung als Bauträger der B432 ist in den Akten nicht enthalten. 11. Unsere Mandantin rügt, dass der Besatz und die Flugschneisen der Fledermäuse durch die im Moment geplante Zufahrtsstraße nicht geprüft worden sind; unsere Mandantin weist darauf hin, dass auch dort Fledermausflug vorhanden ist und von allen Wohnungseigentümer bestätigt werden wird. Wie stark dieser Fledermausflug ist, welche Fledermäuse es sind und inwieweit diese durch die Straßennutzung gestört werden, ist nicht geprüft. Weiteren Vortrag behalten wir uns vor.	

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB
zum Bebauungsplan Nr. 12 der Gemeinde Klein Rönna**

Datum: 10.04.2018

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<u>Privatperson 7</u> Vom 11.09.2018 Mit Schreiben vom 08.11.2016 wurde gegen die Festsetzung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Klein Rönna Widerspruch eingelegt. Begründend wurde vorgetragen, dass rechtsgültige Baugenehmigungen, insbesondere die Baugenehmigung für Chausseebaum 20+22, bei der Planaufstellung nicht berücksichtigt wurden und zwar weder in der Plandarstellung noch in der Begründung. Die Plandarstellung und die Begründung sind unvollständig und somit unzutreffend. Bislang habe ich keine Reaktion auf meinen Widerspruch erhalten. Ich nehme das heutige Schreiben daher zum Anlass, Ihnen die rechtliche Würdigung dieser unvollständigen und unzutreffenden Darstellung in Plan und Begründung darzulegen. Die Bauleitpläne sind Grundlage für den baurechtlichen Vollzug und müssen daher bestimmten formalen Anforderungen genügen. Sie sollen darüber hinaus auch für den an der Planung Beteiligten oder den von ihr betroffenen Bürger leicht lesbar sein und eine möglichst anschauliche Grundlage für die Erörterung städtebauliche Fragen in der Öffentlichkeit und im Gemeinderat bieten. Als Grundlage für Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 1 PlanzV Karten zu verwenden, die in Genauigkeit und Vollständigkeit den Zustand des Plangebiets in einem für den Planinhalt ausreichenden Grad erkennen lassen. Die planerischen Aussagen können jedoch nur dann in die Örtlichkeit übertragen, d.h. örtlich bestimmt werden, wenn sie mit dem tatsächlichen Zustand des Plangebiets in Beziehung gesetzt werden können.	

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB
zum Bebauungsplan Nr. 12 der Gemeinde Klein Rönnau**

Datum: 10.04.2018

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
Die Übertragung der planerischen Darstellungen und Festsetzungen in die konkrete Örtlichkeit setzt daher voraus, dass die Planunterlagen alle tatsächlichen Gegebenheiten enthalten und diese mit der Wirklichkeit übereinstimmen. Die Angaben der amtlichen Karte über (vorhandene) Bebauung, Verkehrswege, Gewässer, landwirtschaftliche Flächen und Wald, Abgrabungen und andere für die Planung wesentliche Merkmale wie beispielsweise naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen sind im Plan vollständig darzustellen und stets auf den aktuellen Stand zu bringen, um eine Übertragbarkeit in die Örtlichkeit zu gewährleisten. Diese Mindestanforderungen nach § 1 Abs. 1 PlanZV (zwingendes Recht) wurden nicht erfüllt, die tatsächlichen Gegebenheiten aufgrund rechtsgültiger Baugenehmigungen, insbesondere im Chausseebaum, wurden im Flächennutzungsplan nicht dargestellt. Die Verletzung dieser Mindestvoraussetzungen (§ 1 Abs. 1 PalnZV) führt zur Unwirksamkeit des vorliegenden Flächennutzungsplanes. Überdies erfolgten die Behördenbeteiligungen, die Abstimmungen, die Öffentlichkeitsbeteiligungen und die anschließenden Abwägungen auf Grundlage unzutreffender Plandarstellungen. Dies führt zu erheblichen Abwägungsfehlern, die zur Unwirksamkeit des Flächennutzungsplans führen. Der vorliegende Flächennutzungsplan ist daher unwirksam. Ein auf diesen unwirksamen Flächennutzungsplan basierender Bebauungsplan wird ebenso unwirksam.	

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<u>Privatperson 8</u> Vom 08.11.2016 Hiermit rüge ich die nachfolgend aufgeführten, beachtlichen Verstöße gegen Verfahrens- und Formvorschriften und Abwägungsmängel gem. §§ 214, 215 BauGB, die zur Unwirksamkeit des o.g. vorliegenden FNP führen. Aufgrund der Entwicklung des B-Plans aus dem FNP wird dieser aus selbigen Gründen unwirksam werden. <u>1. Ausgleichsflächen und Knickanlagen</u> Mit der Feststellung der Wohnbauflächen im FNP und der Baugrundstücke im B-Plan hinter Chausseebaum 6-22 werden vorhandene Ausgleichsflächen beplant und überplant. Vorhandene Knickanlagen als Ausgleichsmaßnahme werden beplant und überplant. Hierdurch werden baurechtswidrige Zustände geschaffen. a. Aus der beigefügten Baugenehmigung Chausseebaum 20+22 ergibt sich ausdrücklich eine als Bauauflage Nr. 7 bestimmte Ausgleichsfläche mit einer Fläche von 2866 m² um die Wohnanlagen Chausseebaum 18+22 herum, die dauerhaft aus der Nutzung genommen, der natürlichen Sukzession überlassen werden muss und von den übrigen Flächen abzugrenzen ist (z.B. durch einen Zaun). b. Aus der beigefügten Baugenehmigung Chausseebaum 20+22 ergibt sich ausdrücklich eine Knickanlage von 186 m Länge mit einem 1 m hohen und 1,5 m breiten Wall um die Wohnanlagen Chausseebaum 18-22 herum (Auflage Nr. 9).	

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
c. Die Knickanlagen stellen Grenzeinrichtungen dar, die im alleinigen Eigentum der WEG Chausseebaum 20+22 stehen. d. Der Gemeinde waren diese Ausgleichsflächen und Knickanlagen bereits aufgrund des Baugenehmigungsverfahrens bekannt. e. Der Gemeindevertreter, Herr Falko Mumme, war Bauherr dieser Wohnanlage. Ihm sind und waren die Ausgleichsflächen und Knickanlagen bekannt. f. Der Kreis Segeberg – Naturschutz und Landschaftspflege – hat mit Schreiben vom 12.03.15 vorgebracht, dass im Bereich von Neubaufäche I des FNP sich bereits eine Ausgleichsfläche befände und die ausgewiesene Fläche nicht nur landwirtschaftlich genutzt würde. g. Ausgleichsflächen und andere Ausgleichsmaßnahmen aus rechtsgültigen Baugenehmigungen im Bereich Chausseebaum 6-22 wurden bei Aufstellung des FNP nicht berücksichtigt. h. Die Eigentümer des Chausseebaus 20+22 haben bereits mit Schreiben vom 23.07.13 auf die naturschutzrechtlichen Belange – so auch Ausgleichsflächen – hingewiesen und keine Stellungnahme erhalten, eine Abwägung ist nicht ersichtlich. <u>2. Mitwirkungsverbot und Befangenheit</u> Der Gemeindevertreter, Herr Falko Mumme, hat im Planverfahren mitgewirkt und so entscheidend auf das Ergebnis Einfluss genommen. Dies widerspricht § 22 GO SH.	

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<u>3. Zufahrt zum Neubaugebiet – BA I</u> a. Die Zufahrt zwischen Chausseebaum 18 und 20 hindurch beplant und überplant vorhandene Ausgleichsflächen und Knickanlagen (s.o.), denn östlich dieser (Zufahrts-)Grundstücksfläche (Flurstück 222) befindet sich die durch Baugenehmigung festgelegte Ausgleichsfläche mit Knickanlage. Hierdurch werden baurechtswidrige Zustände geschaffen. b. Die Neubaufläche I verfügt im nördlichen Bereich nicht über einen unmittelbaren Zugang an die Hauptverkehrsstraße (s. Begr. FNP 15.3), dieser kann wg. Der Ausgleichsflächen/Knickanlagen auch nicht geschaffen werden. c. Das Zufahrtsgrundstück ist im Privateigentum. Es widerspricht geltendem Baurecht, Zufahrten und Straßen über private Grundstücke zu planen und zu erstellen. Hierdurch werden baurechtswidrige Zustände geschaffen bzw. manifestiert d. Die tatsächliche Größe und Gestaltung der jetzigen Zufahrt weicht erheblich von den Grundstücksgrenzen ab. Die Grenzeinrichtungen (Hecke, Zuwegungen, Gartenanlagen) stehen im alleinigen Eigentum der WEG Chausseebaum 20+22 und Chausseebaum 18. e. Die Verkehrssicherheit in den seniorengerechten Wohnanlagen ist durch die geplante Zufahrt nicht mehr gegeben. f. Die Immissionen für die seniorengerechten Wohnanlagen insb. aufgrund des Verkehrsaufkommens erhöhen sich durch die geplante Zufahrt erheblich. i. Die Eigentümer des Chausseebaums 20+22 haben bereits mit Schreiben vom 23.07.13 auf die mit der geplanten Zufahrt bestehenden, vorgenannten Probleme hingewiesen und keine Stellungnahme erhalten, eine Abwägung ist nicht ersichtlich.	

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<u>4. Regenentwässerung</u> a. Die Regenentwässerung für das Neubaugebiet soll über einen Regenwasserteich (Regenrückhaltebecken) erfolgen, welcher von der Wohnanlage Chausseebaum 20+22 genutzt wird und sich auf dem Grundstück des Eigentümers der Neubauflächen befindet. Es widerspricht geltendem Baurecht, Regenentwässerungsanlagen und –Leitungen über und auf privaten Grundstücken zu planen und zu erstellen. Hierdurch werden baurechtswidrige Zustände geschaffen und bzw. manifestiert. b. Die Regenentwässerungsleitungen führen im Bereich der Ausgleichsflächen und Knickanlagen (s.o.) zum Regenentwässerungsteich. Hierdurch werden baurechtswidrige Zustände geschaffen. <u>5. Wanderweg östlich und nördlich der Wohnanlage Chausseebaum 20+22</u> Der vorgesehene Wanderweg führt über vorhandene Ausgleichsflächen (s.o.) Hierdurch werden baurechtswidrige Zustände geschaffen. Zur Erlangung bzw. Aufstellung eines <u>wirksamen</u> FNP bzw. B-Plans sind die obigen Ausführungen zu berücksichtigen.	