

# Gemeinde Rümpel

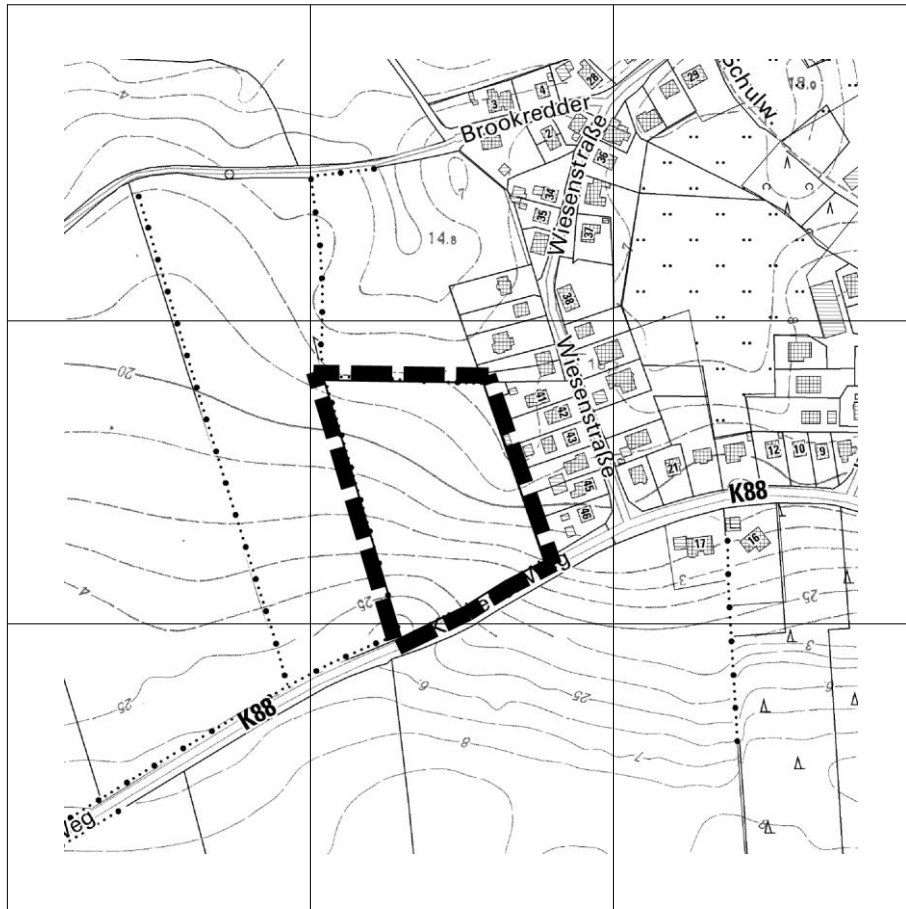
Kreis Stormarn

## Bebauungsplan Nr. 7

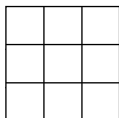
Gebiet: Westlicher Ortsausgang, nördlich Klinkener Weg (K 88),  
westlich der Bebauung Wiesenstraße

## Beschreibung des Konzeptes

Planstand: Beteiligung gem. § 3 (1) BauGB, GV 16.03.2022



Planverfasser:



**Planlabor Stolzenberg**

Architektur \* Städtebau \* Umweltplanung

Diplomingenieur Detlev Stolzenberg  
Freier Architekt und Stadtplaner

St. Jürgen-Ring 34 \* 23564 Lübeck  
Telefon 0451-550 95 \* Fax 550 96

eMail [stolzenberg@planlabor.de](mailto:stolzenberg@planlabor.de)  
[www.planlabor.de](http://www.planlabor.de)

## 1. Vorbemerkung

Gemäß der §§ 3 (1) und 4 (1) Baugesetzbuch (BauGB) ist die Öffentlichkeit möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, Alternativlösungen und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind frühzeitig zu beteiligen, insbesondere zur Festlegung des Umfangs und Detailierungsgrades der Umweltprüfung. Gemäß Erlass des Innenministeriums vom 5. Februar 2019 - IV 529 – kann die Beteiligung der Öffentlichkeit auch durch eine öffentliche Auslegung des Planentwurfes erfolgen. Stellungnahmen können schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange soll sich auf die Erläuterung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung beschränken. Ausführliche Planunterlagen einschließlich Begründung und Umweltbericht werden im nächsten Verfahrensschritt erstellt.

## 2. Planungsanlass und Ziele der Planung

Die Gemeinde Rümpel möchte örtlichen Baulandnachfragen entsprechen und hat im Rahmen eines Siedlungsentwicklungskonzeptes Möglichkeiten der weiteren Entwicklung überprüft. In der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes sind geeignete Flächen ausgewiesen. Die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes befindet sich kurz vor der Beschlussfassung.

Vorgesehen ist eine wohnbauliche Entwicklung nördlich des Klinkener Weges im Anschluss an die Bebauung der Wiesenstraße. In einem ersten Schritt sollen dort ca. 15 Baugrundstücke entstehen. Eine Erweiterungsoption in Richtung Norden wird offen gehalten. Die Größe des Plangebiets beträgt rd. 1,5 ha. Besonderheiten des Gebietes sind die hangige Lage und die Randlage zur freien Landschaft.

## 3. Planungsvorgaben

Im **Landesentwicklungsplan** (2021) ist Rümpel dem Ordnungsraum zugeordnet. Ausgehend vom örtlichen Bedarf, können in Gemeinden in Ordnungsräumen 15% des Wohnungsbestandes entwickelt werden. Bei einem zugrunde gelegten Wohnungsbestand von 557 Wohneinheiten leitet sich daraus für die Gemeinde Rümpel ein Entwicklungsspielraum von bis zu 84 zusätzlichen Wohneinheiten ab, der den Entwicklungsrahmen bis 2036 abbildet. Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes sind die Innenbereichspotentiale ermittelt und bewertet worden.

Im **Regionalplan** (1998) wird Rümpel ebenfalls dem Ordnungsraum zugeordnet. Das Plangebiet liegt in Randlage innerhalb eines Regionalen Grünzuges. Es wird auf die im Rahmen der Bearbeitung des Landschaftsplanes und der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes abgearbeiteten Belange hingewiesen sowie auf die dazu vorgenommenen Abstimmungen mit den übergeordneten Behörden. Eine Siedlungsentwicklung an diesem Standort erscheint vertretbar.

Der **Landschaftsplan** der Gemeinde ist im vergangenen Jahr abgeschlossen worden. Die Wirksamkeit des Landschaftsplanes steht kurz bevor. Der Bebauungsplan nimmt auf die Inhalte des Landschaftsplanes Bezug.

#### **4. Bestandsbeschreibung**

Das Plangebiet liegt westlich der zentralen Ortslage des Hauptortes Rümpel und wird intensiv landwirtschaftlich bewirtschaftet. Knickstrukturen grenzen das Gebiet im Westen und Norden ein. Das Gelände ist nach Norden und Osten hangig.

Der Klinkener Weg ist im Bereich des Plangebiets freie Strecke der Kreisstraße. Der Verkehrsraum ist durch markanten Baumbestand geprägt. Einen separaten Gehweg gibt es innerhalb des Plangebietes nicht.

Es stehen lehmige Böden an, die sich aus den Geschiebelehmen der letzten Vereisung gebildet haben. Nach dem Landwirtschafts- und Umweltatlas S-H haben die Böden im Plangebiet für den Wasser- und Nährstoffhaushalt eine überdurchschnittliche Bedeutung. (nähere Angaben vgl. Ziffer 8, Umweltschutz)

#### **5. Alternative Planungsüberlegungen**

Die Gemeinde Rümpel hat sich im Rahmen der Aufstellung des Siedlungsentwicklungskonzeptes und der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans intensiv mit den Innenentwicklungspotentialen und der Siedlungsentwicklung im Gemeindegebiet auseinandergesetzt. Dabei wurden die im Landschaftsplan dargestellten Werte des Naturhaushaltes berücksichtigt und insbesondere Flächen im direkten Ortsrandbereich mit geringer Bedeutung für den Naturhaushalt als Siedlungsentwicklungsbereiche dargestellt. Die überplante Fläche wurde mit hoher Entwicklungspriorität bewertet. Das Flurstück befindet sich bereits im Eigentum der Gemeinde.

#### **6. Planinhalt**

Im Plangebiet ist die Umwandlung einer Fläche für die Landwirtschaft in ein kleines Wohngebiet für den örtlichen Bedarf vorgesehen. Die Planvorstellungen der Gemeinde erfolgen durch Festsetzungen, die Beeinträchtigungen des angrenzenden Siedlungs- und Landschaftsraums weitgehend minimieren. Es ist eine Stichstraße mit Wendeanlage vorgesehen, an der die Baugrundstücke beidseitig angebunden werden. Das Wohngebiet wird durch die bestehenden Knicks und ausgewiesenen Knickschutzstreifen gut eingebunden.

Durch den Bebauungsplan werden ca. 15 Baugrundstücke geschaffen. Die Art der baulichen Nutzung soll als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt werden. Ziel der Gemeinde ist die Schaffung eines

Wohngebietes, in dem einzelne nicht störende Nutzungen aus dem Katalog der BauNVO zugelassen werden können. Die unter § 4 (2) BauNVO aufgeführten Ausnahmen sind aufgrund ihrer störenden Wirkung und der begrenzten verkehrlichen Anbindung nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Das Maß der baulichen Nutzung wird über eine Grundflächenzahl gesteuert. Darüber hinaus wird eine Mindestgrundstücksgröße festgesetzt, um eine aufgelockerte Bebauung zu gewährleisten. Entsprechend der prägenden Bebauungsstruktur in der näheren Umgebung sind Einzelhäuser, Doppelhäuser und Mehrfamilienhäuser vorgesehen. Die Vorgaben zu Firsthöhe und Geschossigkeit orientieren sich an dem baulichen Bestand in der Nachbarschaft, sollen aber auch aktuelle Wohnungsvorstellungen berücksichtigen. Durch die vorgenannten Festsetzungen fügt sich das Baugebiet gut in das Orts- und Landschaftsgefüge ein. Die Festsetzung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden sichert die angestrebte Wohnungsvielfalt.

Die Topografie ist bei der Entwicklung der Wohngebietes zu berücksichtigen. Dazu werden Festsetzungen getroffen, die Geländeänderungen verhindern oder nur in vertretbarem Maß zulassen.

Aufgrund der avisierten Entwicklung und des Zuwachses an neuen Bewohnern, wird von einem Zuwachs des Verkehrs ausgegangen. Deshalb wird die Anlage eines Fußweges entlang der Kreisstraße und Verkehrsberuhigungsmaßnahmen überprüft.

Die Erschließungsstraße berücksichtigt die straßenbegleitenden Bäume. Da sie lediglich das Wohnbauland erschließt wird sie als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen. Mithilfe eines abschließenden Wendeplatzes ist die Befahrbarkeit mit Müllfahrzeugen ebenfalls gesichert. Von der Wendeanlage in Richtung Norden wird eine Erweiterung der Erschließung berücksichtigt.

Zur schadlosen Beseitigung des Oberflächenwassers wird ein Entwässerungskonzept aufgestellt. Nähere Einzelheiten werden im weiteren Verfahren berücksichtigt. Zur Rückhaltung des Oberflächenwassers wird eine Fläche am nördlichen Plangebietsrand reserviert.

Nähere Einzelheiten zur Grünordnung und zum Ausgleichsbedarf werden im weiteren Verfahren entwickelt und ergänzt.

## **7. Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes soll durch Anschluss an die vorhandenen Einrichtungen erfolgen. Ggf. notwendige Erweiterungen werden vorgenommen. Nähere Ausführungen werden nach der Ausarbeitung der Erschließungsplanung aufgenommen.

## 8. Belange des Umweltschutzes

Zur Wahrung der Belange des Umweltschutzes gem. §§ 1 (6) Nr. 7, 1a BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Der Umfang und Detaillierungsgrad der Untersuchungen wird durch die Gemeinde festgelegt. Es erfolgt eine frühzeitige Abstimmung mit den entsprechenden Fachbehörden im Rahmen der Beteiligung nach § 4 (1) BauGB, insbesondere zur Abgleichung der Erfordernisse hinsichtlich des Untersuchungsrahmens (sogenanntes Scoping). Die Prüfung der betroffenen Belange erfolgt anhand der Vorgaben des § 1 (6) Nr. 7 BauGB. Die Bauleitplanung ist eine Angebotsplanung, so dass objektbezogene Angaben insbesondere zum Umgang mit Emissionen, Energie, Abwässern und Abfällen in der Regel beim Aufstellungsverfahren nicht vorliegen. Die Umweltprüfung kann zu diesen Belangen daher nur allgemeine Aussagen treffen. Die Gemeinde schätzt die betroffenen Belange wie folgt ein:

### a) Die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt

Erheblich betroffen, da Eingriffe nach § 14 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vorbereitet sowie die in § 2 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) genannten Funktionen des Bodens berührt werden. Die Artenschutzbelange des § 44 BNatSchG können berührt werden.

	Bestand	Bedeutung
Realnutzung	- Intensiv ackerbaulich genutzte Freifläche von linearen Gehölzstrukturen eingefasst - Knickstrukturen am nördlichen und westlichen Plangebietsrand	- +
Tiere und Pflanzen	- Lebensräume besonders und streng geschützter Arten sind insbesondere in den umgrenzenden Gehölzstrukturen zu erwarten.	+
Boden /Relief	- Sandiger Lehm / Lehm, nach dem Landwirtschafts- und Umweltatlas S-H insbesondere der Wasser- und Nährstoffhaushalt von überdurchschnittlicher Bedeutung	+
Wasser	- keine besondere Grundwasserneubildung	-
Klima / Luft	- keine lokalklimatischen Besonderheiten	-
Landschafts- und Ortsbild	- Bewegtes Gelände nach Norden abfallend, gut eingegrünt durch umgrenzende Gehölzstrukturen	+
Biologische Vielfalt, Wirkungsgefüge	- Zwischen linearen Gehölzstrukturen und den angrenzenden Freiflächen besteht ein enges Wirkungsgefüge.	-

Bedeutungseinschätzung: + = besondere Bedeutung, o = allgemeine Bedeutung, - = geringe Bedeutung

Das Plangebiet wird ackerbaulich bewirtschaftet und im Westen und Norden von Knickstrukturen begleitet. Das Gelände ist hangig und fällt nach Norden hin ab. Festsetzungen können Eingriffe in die Geländetopografie minimieren.

Naturschutzfachlich sind die Flächen im Hinblick auf Arten und Lebensgemeinschaften von allgemeiner Bedeutung. Artenschutzfachlich sind die Knickstrukturen zu beachten, auch wenn die Fläche selbst aufgrund der intensiven Nutzung und Nähe zur vorhandenen Bebauung als Lebensraum geschützter Arten von untergeordneter Bedeutung ist. Zur Vermeidung artenschutzfachlicher Betroffenheiten werden die Knicks erhalten und mit Schutzabständen berücksichtigt.

Auswirkungen sind insbesondere auf das Schutzgut Boden zu erwarten. Die in Teilen hangige Lage wird bei einer Bebauung zu Aufschüttungen und Abtragungen führen. Betroffen sind Bodenfunktionen mit überdurchschnittlicher Bedeutung. Entsprechend wird bodenfunktionsbezogener Ausgleich erforderlich.

Der erforderliche Ausgleich wird im weiteren Verfahren ermittelt und gesichert.

**b) Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des BNatSchG**

Nicht betroffen, da die o. g. genannten Schutzgebiete nicht berührt werden.

**c) Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt**

Nicht betroffen.

Es grenzen landwirtschaftliche Flächen an das Plangebiet. Die aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung resultierenden Immissionen (Lärm, Staub und Gerüche) können zeitlich begrenzt auf das Plangebiet einwirken.

**d) Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter**

Die Planung initiiert keine Auswirkungen auf den Wert der Sachgüter.

**e) Die Vermeidung von Emission sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern**

Die geltenden Gesetze, Verordnungen und Richtlinien sind anzuwenden. Die Beseitigung von Abwässern und Abfällen erfolgt über die Entsorgungseinrichtungen der Gemeinde. Beim Betrieb der Entsorgungseinrichtungen sind die geltenden Gesetze, Verordnungen und Richtlinien ebenfalls anzuwenden. Die Oberflächenwasserentsorgung erfolgt über eine Regenrückhaltung. Von einer Erheblichkeit wird daher nicht ausgegangen.

**f) Die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie**

Die Energieversorgung des Gebietes erfolgt durch Anschluss an das Netz der Versorgungsträger in der Gemeinde. Bei der Energieerzeugung bzw. -bereitstellung sowie

im Rahmen der objektbezogenen Bauausführung sind die geltenden Gesetze, Verordnungen und Richtlinien anzuwenden. Alternative Energieformen sind zulässig. Von einer Erheblichkeit wird daher nicht ausgegangen.

**g) Die Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionschutzrechts**

Die Gemeinde hat aktuell den Landschaftsplan aufgestellt, der die ökologischen Gegebenheiten im Gemeindegebiet darstellt und bewertet. Auf Ebene des Landschaftsplanes fand auch eine detaillierte Auseinandersetzung hinsichtlich einer Siedlungsentwicklung statt. Hieraus resultierten Flächenausweisungen, die das Plangebiet für eine Siedlungsentwicklung berücksichtigen.

**h) Die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden**

Die geltenden Gesetze, Verordnungen und Richtlinien zur Begrenzung von Emissionen aus Feuerungsanlagen oder anderen emittierenden Betriebseinrichtungen sind anzuwenden. Die verkehrsbedingten Luftschadstoffe steigen durch die Planung aufgrund der zu erwartenden Verkehrsstärke nur geringfügig. Immissionen oberhalb der Grenzwerte der 22. BImSchV sind nicht zu erwarten. Von einer Erheblichkeit wird daher nicht ausgegangen.

**i) Die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d**

Wesentliche Auswirkungen auf die Wechselwirkungen zwischen den Belanggruppen sind nicht erkennbar, von einer Erheblichkeit wird daher nicht ausgegangen.

## **9. Weiteres Vorgehen**

Die betroffenen umweltbezogenen Belange werden durch einen landschaftsplanerischen Fachbeitrag näher untersucht. Die in dem Fachbeitrag empfohlenen Maßnahmen werden in der weiteren Planung berücksichtigt. Darin werden auch Aussagen zum Artenschutz abgearbeitet.

Parallel zur Erschließungsplanung wird ein Entwässerungskonzept erstellt. Dabei wird auch die Versickerungsfähigkeit des Bodens untersucht.