

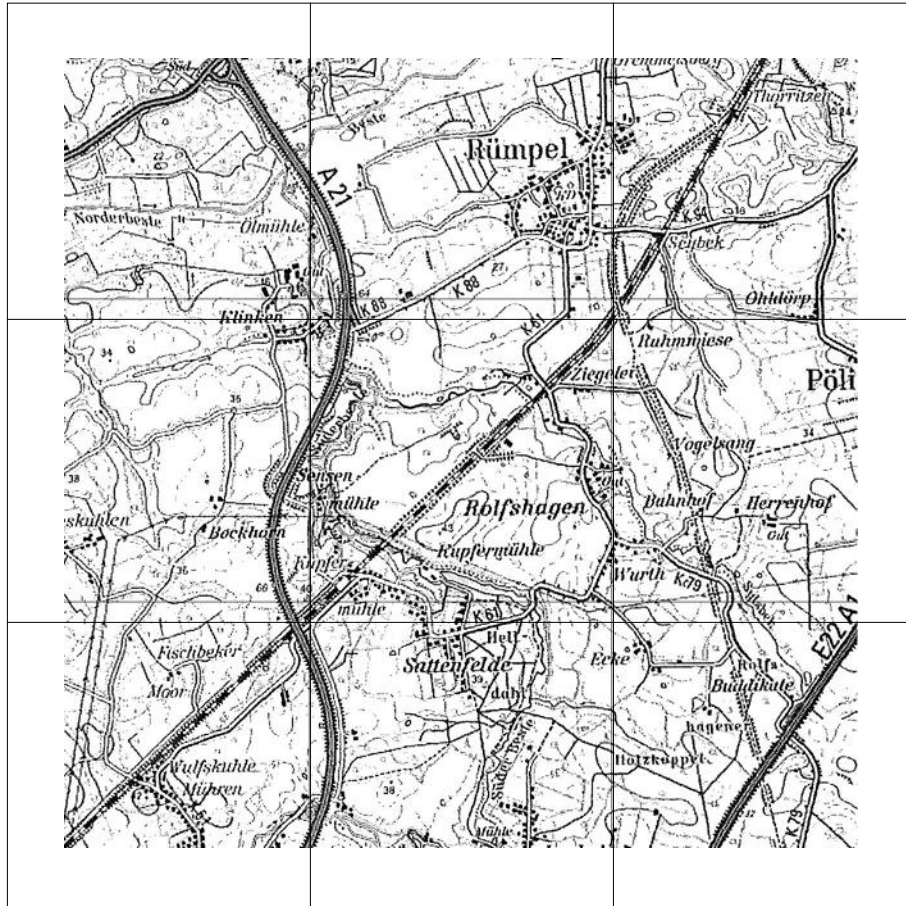
Gemeinde Rümpel

Kreis Stormarn

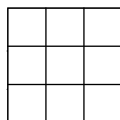
Bericht zum Siedlungsentwicklungskonzept

Gebiet: Gesamtes Gemeindegebiet mit den Ortsteilen Höltenklinken und Rolfshagen

Planstand: . Ausfertigung



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
www.planlabor.de

Inhaltsverzeichnis:

1.	Grundlagen zur Betrachtung der Siedlungsentwicklung	3
1.1.	Übergeordnete Planungsvorgaben	3
1.2.	Gemeindliche Planvorgaben	4
2.	Entwicklungspotentiale in der Gemeinde Rümpel.....	4
	Baulücken innerhalb rechtskräftiger Bebauungspläne nach § 30 BauGB/ in Aufstellung befindlicher Bebauungspläne nach § 33 BauGB	5
	Freiflächen in Bereichen gemäß § 34 Abs. 1 und 2 BauGB	5
	Freiflächen innerhalb von Satzungen zur Festlegung der Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile gemäß § 34 Abs. 4 BauGB.....	6
	Überprüfung von Flächenreserven im Geltungsbereich eines wirksamen Flächennutzungsplans	6
2.1.	Betrachtete Entwicklungspotenziale	6
3.	Siedlungsentwicklung in der Ortsrandlage	11
3.1.	Aussagen zur Siedlungsstruktur und Grundsätzen der Siedlungsentwicklung	11
3.2.	Landschaftsplanerische Einschätzungen zur Siedlungsentwicklung	11
3.3.	Erschließungsanforderungen.....	12
3.4.	Landwirtschaft und Tierhaltung	12
3.5.	Gewerbe	13
1.	Priorität.....	18
4.	Bewertung der bisherigen Ergebnisse	21
4.1.	Regionaler Grünzug	21
4.2.	Zusammenfassung.....	21
4.3.	Handlungsempfehlung.....	22

1. Grundlagen zur Betrachtung der Siedlungsentwicklung

In der Gemeinde Rümpel besteht örtlicher Bedarf an Wohnbaugrundstücken. Die Gemeinde möchte der Nachfrage entsprechen. Dazu wird, als vorbereitende Untersuchung, eine Betrachtung der Innenentwicklungspotentiale und ein Siedlungsentwicklungskonzept mit Handlungsempfehlungen zur baulichen Entwicklung erarbeitet. Die Betrachtung der einzelnen Bereiche erfolgt interdisziplinär aus den Fachdisziplinen Städtebau und Landschaftsplanung.

1.1. Übergeordnete Planungsvorgaben

Der Landesentwicklungsplan (2010) ordnet die Gemeinde Rümpel dem Ordnungsraum zwischen Hamburg und Lübeck zu, sie befindet sich innerhalb des 10km Umkreises um das Mittelzentrum Bad Oldesloe. Die Gemeinde liegt an der A21 zwischen Kiel und Bad Oldesloe sowie auf der Landesentwicklungsachse zwischen diesen und der Siedlungsachse Ahrensburg – Bargteheide – Bad Oldesloe. In den Ordnungsräumen ist unter Berücksichtigung der ökologischen und sozialen Belange eine differenzierte Weiterentwicklung des baulichen Verdichtungsprozesses und eine dynamische Wirtschafts- und Arbeitsentwicklung anzustreben. Die Anbindungen an die nationalen und internationalen Waren- und Verkehrsströme sollen dabei sichergestellt werden und Gewerbe- und Industrieflächen sollen ausreichend vorhanden sein.

Als ordnende Strukturelemente werden die zentralen Orte, Siedlungsachsen und regionale Grünzüge gesehen, die als Funktions- und Ausgleichsräume erhalten bleiben sollen. Rümpel ist dem Achsenzwischenraum zugeordnet. In Ordnungsräumen können bezogen auf ihren Wohnungsbestand am 31.12.2009 bis zu 15 Prozent neue Wohnungen gebaut werden. Bei einem Wohnungsbestand von 473 WE bedeutet dies für die Gemeinde Rümpel einen Entwicklungsspielraum von 71 Wohneinheiten bis zum Jahr 2025. Bis zum Jahr 2016 ist eine beträchtliche Zahl an Wohneinheiten hinzugekommen. Es wird ein aktueller Entwicklungsspielraum von ca. 50 Wohneinheiten angenommen.

Der Regionalplan von 1998 zeigt Rümpel innerhalb des Ordnungsraumes um Hamburg und Lübeck und innerhalb des Nahbereichs des Mittelzentrums Bad Oldesloe. Das Gemeindegebiet ist von einer Grünzäsur durchzogen und im Norden sowie im Süden sind Gebiete mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft, und im Süden für den Naturschutz dargestellt. Von Nordosten bis Südosten hat der Grundwasserschutz eine hohe Bedeutung. Außerdem befindet sich Rümpel auf der Achsengrundrichtung Ahrensburg – Bargteheide – Bad Oldesloe. Die im Osten der Ortslage verlaufende Bahnstrecke Hamburg - Lübeck wird dargestellt.

Im Gemeindegebiet von Rümpel sind in weiten Teilen Regionale Grünzüge ausgewiesen. Der Ortsteil Höltenklinken wird auch im Bebauungsbestand vollständig belegt. Der Hauptort Rümpel wird im Norden und Westen der Ortslage vom Regionalen Grünzug eng eingefasst, für die geomorphologische Sonderformen kartiert sind. Nach der Vorgabe des Regionalplanes soll innerhalb Regionaler Grünzüge keine

planmäßige Siedlungsentwicklung erfolgen. Die konkrete Abgrenzung ist auf örtlicher Planungsebene vorzunehmen.

Das Landschaftsprogramm Schleswig-Holstein von 1999 ordnet Rümpel einem Wasserschongebiet zu, das in ihrer Funktionsfähigkeit erhalten bleiben soll. Bei dem Bau von Siedlungsflächen soll gewährleistet sein, dass erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigung des Grundwassers ausgeschlossen ist. Östlich der Gemeinde befinden sich Geotope in Form von Schildrücken (Drumlins). Außerdem liegt Rümpel inmitten eines großflächigen Gebietes mit besonderer Bedeutung für die Bewahrung der Landschaft, ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie als Erholungsraum.

Der Landesrahmenplan aus dem Jahr 1998 sind in Rümpel Flächen zur Erholungseignung und Landschaftsschutzgebiete dargestellt. Nördlich der Ortslage Rümpel befindet sich ein Streifen zur Abgrenzung der baulichen Entwicklung sowie ein Wasserschongebiet. Beides befindet sich innerhalb eines Geotopes (Subglaziales Tal der Nordbeste) mit besonderen ökologischen Funktionen sowie einem Gewässer- und Erholungstreifen. Im Ortsteil Rümpel wird auf Kulturdenkmale hingewiesen.

1.2. Gemeindliche Planvorgaben

Für die Gemeinde Rümpel gelten die wirksamen Flächennutzungspläne für die ehem. selbständigen Gemeinden Rümpel und Rohlfshagen mit ihren wirksamen Änderungen. Darüber hinaus gibt es verschiedene Bebauungspläne und Satzungen nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB). Ein Landschaftsplan existiert für die Gemeinde nicht.

2. Entwicklungspotenziale in der Gemeinde Rümpel

Laut Gutachten Geritz Gutsche Rümenapp GbR 2013 wird für den Kreis Stormarn eine Bevölkerungsentwicklung von insgesamt 5% bis zum Jahr 2030 prognostiziert. Für die Gemeinde Rümpel wird ein moderater Zuwachs von bis zu 2,5% angenommen, wobei ein überdurchschnittlich hoher Anteil auf die Altersgruppe über 65 Jahre entfällt. Bei der Haushaltsentwicklung wird für Rümpel ein Zuwachs von bis zu 5% vorausgesetzt. Zukünftig werden vorrangig 1 bis 2 Personenhaushalte zunehmen, wobei auch hier diejenigen mit über 60 jährigen Haushaltsvorständen überproportional stark wachsen.

Gemäß den im Landesentwicklungsplan 2010 aufgeführten Zielen der Raumordnung und Landesplanung hat hinsichtlich baulicher Siedlungstätigkeit die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung (vgl. Ziff. 2.5.2 Abs. 6 LEP 2010). Neue Wohnungen sind vorrangig auf bereits erschlossenen Flächen zu bauen. Bevor die Kommunen neue, nicht erschlossene Bauflächen ausweisen, ist von ihnen aufzuzeigen, inwieweit sie noch vorhandene Flächenpotenziale ausschöpfen können. Hierzu zählen alle Baugrundstücke:

- im Geltungsbereich rechtskräftiger Bebauungspläne nach § 30 BauGB
- im Geltungsbereich von Bebauungsplänen, in denen Vorhaben nach § 33 BauGB zu beurteilen
- in Bereichen gemäß § 34 Abs. 1 und 2 BauGB
- In Satzungen zur Festlegung der Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile gemäß § 34 Abs. 4 BauGB.

Im Geltungsbereich wirksamer Flächennutzungspläne sind darüber hinaus Flächenreserven in städtebaulich integrierten Lagen zu überprüfen.

Um eine Übereinstimmung mit den landesplanerischen Zielen gewährleisten zu können, hat die Gemeinde Rümpel im vorliegenden Bericht die Siedlungsstruktur hinsichtlich der Eignung von Siedlungsentwicklungspotenzialen überprüft. Die Innenentwicklungspotenziale werden wie folgt eingeschätzt:

Baulücken innerhalb rechtskräftiger Bebauungspläne nach § 30 BauGB/ in Aufstellung befindlicher Bebauungspläne nach § 33 BauGB

In der Gemeinde Rümpel existieren die rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 1 (OT Rolfshagen) sowie 5 und 6 (Hauptort Rümpel). Die Plangebiete sind vollständig bebaut. Baulücken finden sich nicht. Es befinden sich aktuell keine Bebauungspläne in Aufstellung.

Freiflächen in Bereichen gemäß § 34 Abs. 1 und 2 BauGB

Zur Beurteilung von Freiflächen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile haben Ortsbegehungen in den drei Ortsteilen Rümpel, Rolfshagen und Höltenklinken sowie örtliche Abstimmungen stattgefunden. Potentielle Baulücken sind in der entsprechenden Übersichtskarte eingetragen. Dabei sollen keine planungs- oder baurechtlichen Ansprüche abgeleitet werden. Die Darstellung und Bewertung dienen der verwaltungsinternen Orientierung.

In Höltenklinken sind Nachverdichtungen nördlich der Straße Klinken bereits nach § 34 BauGB erfolgt. Eine weitere Nachverdichtung um vier Baugrundstücke erscheint in der Nachbarschaft vorstellbar. In der Ortslage Rolfshagen befindet sich ebenfalls eine Baulücke. Eine großzügige Parkanlage ist markiert, hier wird eine Innenentwicklung aufgrund der örtlichen Prägung der Freifläche nicht empfohlen. Im Hauptort Rümpel befinden sich vier potentielle Baulücken. Inwieweit von den Grundstückseigentümern Bebauungs- bzw. Verkaufsabsichten bestehen, kann von der Gemeinde nicht eingeschätzt werden. Erfahrungsgemäß dienen Baulücken im Bereich genutzter Grundstücke häufig einem langfristigen Eigenbedarf.

Freiflächen innerhalb von Satzungen zur Festlegung der Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile gemäß § 34 Abs. 4 BauGB.

In der Gemeinde Rümpel existieren eine Innenbereichssatzung und eine Klarstellungssatzung, deren Entwicklungspotenziale bereits vollständig ausgeschöpft sind.


Überprüfung von Flächenreserven im Geltungsbereich eines wirksamen Flächennutzungsplans

Im Geltungsbereich des gültigen Flächennutzungsplanes besteht derzeit noch die Möglichkeit in den untersuchten Bereichen AE 4, IE 2, IE 6 und AE 9a einzelne Bereiche baulich zu entwickeln. Die Gemeinde sieht diese Flächen als für eine Bebauung geeignet an. Baurechte nach § 34 BauGB bestehen hier allerdings nicht.


2.1. Betrachtete Entwicklungspotenziale

Die in der beiliegenden Plankarte eingetragenen Potenzialflächen wurden unter Berücksichtigung stadtplanerischer und landschaftspflegerischer Aspekte überprüft und mit einer Kurzbewertung versehen. Eine Konkretisierung der Aussagen wird im weiteren Verfahren vorgenommen.

Unter a. Darstellungen sind die zu beachtenden Vorgaben der übergeordneten Planwerke aufgeführt. Da die Gemeinde keinen Landschaftsplan besitzt sind unter dem Stichwort Landschaftsentwicklung ersatzweise Maßnahmenpotenziale benannt. Unter b. Eigenschaften sind Angaben zum Bestand, zu Strukturen, zur Empfindlichkeit sowie zur Erschließung aufgenommen worden. Es folgen unter c. Bewertungen aus städtebaulicher und landschaftsplanerischer Sicht sowie die Priorisierung der Gemeinde. Eine Anzahl potentieller Baugrundstücke wird bei Priorisierung angegeben.

Fläche Nr. IE 1 (IE3)	Lage: Rümpel (nördlich Klinkener Weg)		
a. Darstellungen:			
Regionalplan:	Keine Darstellung		
Landschaftsrahmenplan:	Keine Darstellung		
Flächennutzungsplan:	Fläche für die Landwirtschaft		
Landschaftsentwicklung:	Dauergrünland		
b. Eigenschaften:			
Bestandsnutzung:	Teilweise Gartennutzung, angrenzend Weidewirtschaft		
Ökologische Strukturen:	Gartennutzungen		
Empfindlichkeit Orts- und Landschaftsbild:	Am südlichen Siedlungsrand gelegen, jedoch in zweiter Reihe		
Erschließung:	Erschließung aufwändig und nicht geklärt		
c. Bewertung:			
Städtebauliche Empfehlung:	Bedingt geeignet aufgrund aufwendiger Erschließung, Bauleitplanung erforderlich.		
Landschaftsplanerische Empfehlung:	Bedingt Geeignet wegen hoher Eingriffsintensität		
Beurteilung Fachbehörden Städtebau	Keine Bedenken		
Beurteilung Fachbehörden Landschaftsplanung	Strukturreicher Randbereich einer innerörtlichen Grünlandfläche, andere Flächen sind zu bevorzugen		
Gesamtbeurteilung:	Keine Priorität		


Fläche IE 1


Fläche Nr. IE 2 (IE8)	Lage: Rümpel (südlich Klinkener Weg)		
a. Darstellungen:			
Regionalplan:	Keine Darstellung		
Landschaftsrahmenplan:	Keine Darstellung		
Flächennutzungsplan:	Gemischte Baufläche		
Landschaftsentwicklung:	Intensivgrünland, Nachbarschaft Wald.		
b. Eigenschaften:			
Bestandsnutzung:	Grünflächen		
Ökologische Strukturen:	Grünland, Waldrandlage		
Empfindlichkeit Orts- und Landschaftsbild:	Südlicher Ortsrand, Anbauverbot außerhalb Ortsdurchfahrt		
Erschließung:	Erschließung vom Klinkener Weg möglich, Straßenrandbebauung		
c. Bewertung:			
Städtebauliche Empfehlung:	Geeignet , außerhalb OD, ggf. Einbeziehung in Ortsdurchfahrt, Abstand zum Wald beachten. Bauleitplanung oder Innenbereichssatzung erforderlich.		
Landschaftsplanerische Empfehlung:	Geeignet		
Beurteilung Fachbehörden Städtebau	Straßenrandbebauung möglich, keine Entwicklung in die südliche Landschaft		
Beurteilung Fachbehörden Landschaftsplanung	Einzeilige Bebauung vertretbar		
Gesamtbeurteilung:	Priorität 3		

Fläche IE 2

Fläche Nr. IE 3 (IE7)	Lage: Rümpel (nördlich Klinkener Weg)		
a. Darstellungen:			
Regionalplan:	Keine Darstellung		
Landschaftsrahmenplan:	Keine Darstellung		
Flächennutzungsplan:	Fläche für die Landwirtschaft		
Landschaftsentwicklung	Grünland, innerörtliche Blickbeziehung		
b. Eigenschaften:			
Bestandsnutzung:	Innerdörfliche Grünfläche		
Ökologische Strukturen:	Grünland		
Empfindlichkeit Orts- und Landschaftsbild:	Am südlichen Ortsrand gelegen, markante mit Blickbeziehung zur Hofstelle Lindenstraße		
Erschließung:	Erschließung von der Dorfstraße möglich		
c. Bewertung:			
Städtebauliche Empfehlung:	Geeignet , dorfprägende Strukturen und Blickbeziehungen berücksichtigen. Bauleitplanung erforderlich.		
Landschaftsplanerische Empfehlung:	Geeignet .		
Beurteilung Fachbehörden Städtebau	Keine Bedenken		
Beurteilung Fachbehörden Landschaftsplanung	Kritisch aufgrund markanter Topografie, starke Bodeneingriffe, Störung von Blickbeziehungen zu Dorfstrukturen		
Gesamtbeurteilung:	Priorität 1	5 Baugrundstücke	

Fläche Nr. IE 4 (IE1)	Lage: Rümpel (südlich zum Weidenweg)		
a. Darstellungen:			
Regionalplan:	Keine Darstellung		
Landschaftsrahmenplan:	Keine Darstellung		
Flächennutzungsplan:	Gemischte Baufläche		
Landschaftsentwicklung:	Ggf. hohe Bedeutung der Gehölzfläche mit Übergang in Niederungsflächen, Artenschutz beachten.		
b. Eigenschaften:			
Bestandsnutzung:	Unbebaute Brachfläche im bestehenden Siedlungsgefüge, rückwärtige Lage hinter Dorfstraße 19b, Gartenfläche		
Ökologische Strukturen:	Dichter Gehölzbestand		
Empfindlichkeit Orts- und Landschaftsbild:	Rückwärtige Lage im Übergang zur freien Landschaft		
Erschließung:	Erschließung über Weidenweg, Flurstück 28/24		
c. Bewertung:			
Städtebauliche Empfehlung:	Innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 6, ehem. Gruppenkläranlage. Durch Änderung des Bebauungsplanes ein zusätzliches Baugrundstück. Geeignet		
Landschaftsplanerische Empfehlung:	Geeignet		
Beurteilung Fachbehörden Städtebau	Keine Bedenken		
Beurteilung Fachbehörden Landschaftsplanung	Keine Bedenken, Detailuntersuchung vorhandener Gehölzbestände notwendig		
Gesamtbeurteilung:	Keine Priorität		

Fläche Nr. IE 5 (IE5)		Lage: Rümpel (südlich Roter Hahn)		
a. Darstellungen:				
Regionalplan:	Keine Darstellung			
Landschaftsrahmenplan:	Keine Darstellung			
Flächennutzungsplan:	Fläche für die Landwirtschaft			
Landschaftsentwicklung:	Dauergrünland, anmoorig, Niederungsgebiet			
b. Eigenschaften:				Fläche IE 5
Bestandsnutzung:	Hofanlage mit Nebengebäuden, Grünland			
Ökologische Strukturen:	Grünland, Hofweide, Niederungsgebiet anmoorig			
Empfindlichkeit Orts- und Landschaftsbild:	In Ortslage, von Bebauung dreiseitig umgeben			
Erschließung:	Erschließung über die Hofstelle von der Dorfstraße möglich			
c. Bewertung:				
Städtebauliche Empfehlung:	Für eine Bebauung geeignet . Bauleitplanung erforderlich. Nichtstörende gewerbliche Nutzungen vorstellbar.			
Landschaftsplanerische Empfehlung:	Behutsame Einfügung in vorhandene Strukturen beachten, geeignet			
Beurteilung Fachbehörden Städtebau	Keine Bedenken			
Beurteilung Fachbehörden Landschaftsplanung	Einfügung in vorhandene Strukturen beachten			
Gesamtbeurteilung:	Priorität 2	Entwicklung für nicht störendes Gewerbe		

Fläche Nr. IE 6 (IE10)		Lage: Rümpel (nördlich Lehmburg; Dorfstraße)		
a. Darstellungen:				
Regionalplan:	Randlage Regionaler Grünzug			
Landschaftsrahmenplan:	Randlage Siedlungsabgrenzung			
Flächennutzungsplan:	Gemischte Baufläche			
Landschaftsentwicklung	Gärten			
b. Eigenschaften:				Fläche IE 6
Bestandsnutzung:	Nutzgarten , Randlage Intensivtierhaltung			
Ökologische Strukturen:	vereinzelte bedeutende Gehölzstrukturen, Obstgehölze			
Empfindlichkeit Orts- und Landschaftsbild:	Nördliche Ortsrandlage, teilweise als Gärten genutzte Flächen			
Erschließung:	Erschließung über Lehmburg möglich			
c. Bewertung:				
Städtebauliche Empfehlung:	Bedingt geeignet , Immissionsbereich Rinderhaltung beachten.			
Landschaftsplanerische Empfehlung:	Geeignet , Berücksichtigung von Artenschutzbelangen.			
Beurteilung Fachbehörden Städtebau	Keine Bedenken			
Beurteilung Fachbehörden Landschaftsplanung	Unbedenklich			
Gesamtbeurteilung:	Priorität 3			

Fläche Nr. IE 7 (IE9)	Lage: Rümpel (süd-östlich Wiesenstraße)		 <p>Fläche IE 7</p>
a. Darstellungen:			
Regionalplan:	Keine Darstellung		
Landschaftsrahmenplan:	Keine Darstellung		
Flächennutzungsplan:	Fläche für die Landwirtschaft		
Landschaftsentwicklung:	Hoffläche		
b. Eigenschaften:			
Bestandsnutzung:	Unbebaute Hofgrundstücksteile im rückwärtigen Bereich		
Ökologische Strukturen:	Hofflächen		
Empfindlichkeit Orts- und Landschaftsbild:	In Ortslage, in 3. Reihe der Wiesenstraße		
Erschließung:	Erschließung von Wiesenstraße ungünstig		
c. Bewertung:			
Städtebauliche Empfehlung:	Bedingt Geeignet aufgrund aufwendiger Erschließung. Innenbereichssatzung oder Bauleitplanung erforderlich.		
Landschaftsplanerische Empfehlung:	Geeignet		
Beurteilung Fachbehörden Städtebau	Keine Bedenken		
Beurteilung Fachbehörden Landschaftsplanung	Unbedenklich		
Gesamtbeurteilung:	Priorität 3		

Fläche Nr. IE 8 (IE11)	Lage: Rohlshagen (südlich An der Sylsbek)		 <p>Fläche IE 8</p>
a. Darstellungen:			
Regionalplan:	Keine Darstellung		
Landschaftsrahmenplan:	Keine Darstellung		
Flächennutzungsplan:	Gemischte Baufläche		
Landschaftsentwicklung:	Gebäudeleerstand		
b. Eigenschaften:			
Bestandsnutzung:	Leerstand ehem. Hofanlage, Denkmalschutz		
Ökologische Strukturen:	Artenschutzrelevanz		
Empfindlichkeit Orts- und Landschaftsbild:	Im Ortskern gelegen		
Erschließung:	Erschließung vorhanden		
c. Bewertung:			
Städtebauliche Empfehlung:	Geeignet als Innenentwicklung.		
Landschaftsplanerische Empfehlung:	Geeignet , Artenschutz beachten.		
Beurteilung Fachbehörden Städtebau	Keine Bedenken		
Beurteilung Fachbehörden Landschaftsplanung	Unbedenklich		
Gesamtbeurteilung:	Priorität 1	Ausbau mit 6 bis 8 Wohnungen	

3. Siedlungsentwicklung in der Ortsrandlage

3.1. Aussagen zur Siedlungsstruktur und Grundsätzen der Siedlungsentwicklung

Die Gemeinde Rümpel besteht aus den Ortslagen Rümpel, Rohlfshagen und Höltenklinken. Aufgrund der Siedlungsstrukturen und des baulichen Gewichtes soll die Hauptentwicklung in Rümpel stattfinden. Aufgrund der räumlichen Eigenständigkeit der drei Ortsteile möchte die Gemeinde in allen drei Ortsteilen Siedlungsentwicklungsflächen ausweisen. In den kleineren Ortsteilen soll eine Entwicklung entsprechend des örtlichen Bedarfs aus dem jeweiligen Ort berücksichtigt werden.

Die gewachsenen Siedlungsstrukturen im Hauptortsteil Rümpel erstrecken sich um zentrale, ortsbildprägende Freiflächen, welche teilweise noch durch landwirtschaftliche Betriebe geprägt sind. In nordöstlicher und südwestlicher Richtung haben sich jüngere Bebauungsstrukturen, entlang der Ausfallstraßen entwickelt. Charakteristische Freiflächen im Innenbereich prägen das Ortsbild.

Der Ortsteil Höltenklinken zeigt noch heute die Bebauungsstrukturen der historischen Hofanlage mit den dazugehörigen Bauten. Der Ort liegt vollständig innerhalb eines regionalen Grünzuges. Bauflächendarstellungen im F-Plan bestehen nicht. Eine bauliche Entwicklung über den engen, von Bebauung geprägten Bereich, wird hier im nordwestlichen Bereich des Ortsteils in 2. Reihe hinter den Grundstücken Klinken 15 bis 17 gesehen. Hier besteht die Möglichkeit den Siedlungsrand durch 3 Baugrundstücke zu ergänzen.

Der Ortsteil Rolfshagen stellt sich als eigenständiges kleines Dorf dar mit einem Ortskern mit Hofanlagen und alter Schule sowie einer neueren Siedlung. Eine Siedlungsentwicklung wäre hier nur für den örtlichen Bedarf und sehr kleinteilig vorstellbar.

3.2. Landschaftsplanerische Einschätzungen zur Siedlungsentwicklung

Das Gemeindegebiet weist landschaftliche Besonderheiten auf, die bei einer Siedlungsentwicklung zu berücksichtigen sind. Die Ortslagen werden von Grünzäsuren berührt, im Norden sowie im Süden sind Gebiete mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft und im Süden für den Naturschutz. Von Nordosten bis Südosten hat der Grundwasserschutz eine hohe Bedeutung. Diese Wertigkeit wird durch die Regionalen Grünzüge, die naturräumliche Ausstattung mit Waldflächen und Landschaftsschutzgebieten dokumentiert und im Rahmen der Planung beachtet.

Aufgrund des weitgehend nicht erneuerbaren Schutzgutes Boden, sind Bodenbewertungskriterien bei der Abwägung verschiedener Standorte in die Betrachtung mit eingeflossen.

Die Ortslage Rümpels wird durch landwirtschaftliche Hofstellen mit innerörtlichen Freiflächen für die Tierhaltung geprägt. Der Talraum der Beste mit anmoorigen Böden grenzt direkt an die Ortslage. Dieses individuelle und bedeutsame Gesicht des Ortes soll bewahrt werden.

3.3. Erschließungsanforderungen

Die Erschließungsmaßnahmen für einzelne Siedlungsentwicklungsschritte sind mit möglichst geringem Aufwand zu betreiben. Deshalb werden Maßnahmen zur Arrondierung sowie kleinteilige Bereiche günstiger beurteilt. Neue Erschließungsanlagen sind zu optimieren und sollen nur in kleineren Entwicklungsschritten umgesetzt werden.

3.4. Landwirtschaft und Tierhaltung

Im Untersuchungsgebiet sind immissionsrelevante landwirtschaftliche Betriebe mit Tierhaltung vorhanden. Zur Relevanz der Betriebe wurde eine Bewertung durch die Landwirtschaftskammer vorgenommen und in die Planunterlagen eingearbeitet. Bei der konkreten Entwicklung einzelner Teilgebiete, die von Immissionen berührt werden, wird im Einzelfall eine Abschätzung der Geruchsintensität nach Geruchsmissionsrichtlinie (GIRL) erforderlich.

Die Gemeinde möchte auch in Zukunft der Landwirtschaft im Ort eine Zukunft bieten. Deshalb soll auf die Anforderungen der Landwirtschaft besonders Rücksicht genommen werden.


Folgende landwirtschaftliche Anlagen sind in der Gemeinde Rümpel vorhanden:


- Pferdehaltung, Elisabeth Ernst, zentrale Ortslage (Geringfügigkeit, kein Schutzabstand)
- Rinderhaltung, Harald Gaden, nordöstlicher Siedlungsrand (Schutzabstand 200 m)
- Rinderhaltung, Hermann Höppner, nördlicher Siedlungsrand (Schutzabstand 180 m)
- Rinderhaltung, Dierk Olaf Schmahl (Außenbereich)
- Rinderhaltung, Reimer Wagner, südlicher Siedlungsrand (Schutzabstand 180 m)
- Rinderhaltung (Stall gepachtet), Reimer Wagner, zentrale Ortslage (Schutzabstand 130 m)
- Schweinehaltung, Rüdiger Knapp (Außenbereich)
- Ackerbau (verpachtet), Hans Holger Dreckmann (Außenbereich)

3.5. Gewerbe

Im Gemeindegebiet sind einige kleinere Gewerbebetriebe aus den Bereichen Behälterbau sowie Kraftfahrzeugbetrieb- und Landmaschinenhandel sowie nicht störende Handwerksbetriebe vorhanden. Generell sind diese Betriebe mit den dörflichen Strukturen und der Ausweisung von gemischten Bauflächen im Einklang. Dabei möchte die Gemeinde den Gewerbebetrieben im Ort ausreichende Betriebsflächen zur Verfügung stellen, sofern Bedarf besteht. Im Einzelfall sind Flächen für Betriebserweiterungen vorstellbar. Auf die Nachbarschaft zu schutzwürdigen Nutzungen ist Rücksicht zu nehmen. Die Teilflächen IE-5 und AE 1 sind für gewerbliche Ansätze gut vorstellbar.


Nachfolgend aufgeführte Teilgebiete in Ortsrandlage sind aus fachlicher Sicht näher betrachtet worden:

Fläche Nr. AE 1 (AE1)	Lage: Rümpel südlicher Ortseingang		 <p>Fläche AE 1</p>
a. Darstellungen:			
Regionalplan:	Randlage Regionaler Grünzug		
Landschaftsrahmenplan:	Keine Darstellung		
Flächennutzungsplan:	Fläche für die Landwirtschaft		
Landschaftsentwicklung	Ackerfläche, Randlage Regionaler Grünzug		
b. Eigenschaften:			
Bestandsnutzung:	Landwirtschaftliche Ackerfläche		
Ökologische Strukturen:	Randlage Wald		
Empfindlichkeit Orts- und Landschaftsbild:	Südwestlicher Ortseingang, Aufwertung/Neugestaltung des Ortseinganges, ggf. Vorgaben zum Erhalt der Geländesituation erforderlich, Anbauverbot außerhalb Ortsdurchfahrt.		
Erschließung:	Erschließung über Klinkener Weg möglich		
c. Bewertung:			
Städtebauliche Empfehlung:	Sofern Gesamtkonzept unter Berücksichtigung der Fläche AE_2 bedingt geeignet . Bauleitplanung erforderlich.		
Landschaftsplanerische Empfehlung:	Geeignet , abschnittsweise Entwicklung in Abhängigkeit zu AE2/AE3		
Beurteilung Fachbehörden Städtebau	Straßenrandbebauung zwischen Klinkener Weg und südlicher Verlängerung der westliche Grenze des Flurstückes 118/23 möglich		
Beurteilung Fachbehörden Landschaftsplanung	Behutsame einzeilige Bebauung bis zur Häuserreihe an der Wiesenstraße umsetzbar		
Gesamtbeurteilung:	Priorität 1	Entwicklung für nicht störendes Gewerbe	


Fläche Nr. AE 2 (AE2)	Lage: Rümpel (südwestlicher Ortsrand, angrenzend an Klarstellungssatzung)		 <p>Fläche AE 2</p>
a. Darstellungen:			
Regionalplan:	Randlage Regionaler Grünzug		
Landschaftsrahmenplan:	Keine Darstellung		
Flächennutzungsplan:	Fläche für die Landwirtschaft		
Landschaftsentwicklung:	Ackerland, Knickstrukturen		
b. Eigenschaften:			
Bestandsnutzung:	Ackerland in Ortsrandlage, freie Strecke an Kreisstraße		
Ökologische Strukturen:	Ackerland auf Moränenzug; prägende, straßenbegleitende Bäume am Ortseingang, regionaler Grünzug innerhalb, Artenschutz beachten.		
Empfindlichkeit Orts- und Landschaftsbild:	Ortsbildprägender Ortseingangsbereich		
Erschließung:	Erschließung über Klinkener Weg, außerhalb Ortsdurchfahrt		
c. Bewertung:			
Städtebauliche Empfehlung:	Bedingt geeignet , Entwicklung im Zusammenwirken mit AE 1		
Landschaftsplanerische Empfehlung:	Bedingt geeignet		
Beurteilung Fachbehörden Städtebau	Ungeeignet da im Regionalen Grünzug gelegen		
Beurteilung Fachbehörden Landschaftsplanung	Kritisch aufgrund der Lage im Regionalen Grünzug und angrenzender Geotopflächen, Eichen- und Knickbestand		
Gesamtbeurteilung:	Priorität 1	12 Baugrundstücke	


Fläche Nr. AE 3 (AE3)	Lage: Rümpel (südwestlicher Ortsrand, angrenzend an Klarstellungssatzung)		
a. Darstellungen:			
Regionalplan:	Randbereich Regionaler Grünzug		
Landschaftsrahmenplan:	Keine Darstellung		
Flächennutzungsplan:	Fläche für die Landwirtschaft		
Landschaftsentwicklung	Ackerland, Knickstrukturen		
b. Eigenschaften:			
Bestandsnutzung:	Ackerland, Knickstrukturen		
Ökologische Strukturen:	Ackerland auf Moränenzug; prägende, straßenbegleitende Bäume am Ortseingang, regionaler Grünzug, Artenschutz beachten.		
Empfindlichkeit Orts- und Landschaftsbild:	Ortsbildprägender Eingangsbereich		
Erschließung:	Erschließung über Brookredder und Wiesenstraße möglich		
c. Bewertung:			
Städtebauliche Empfehlung:	Bedingt geeignet , abschnittweise Entwicklung in Abhängigkeit zu AE 2 und IE 4		
Landschaftsplanerische Empfehlung:	Bedingt geeignet		
Beurteilung Fachbehörden Städtebau	Ungeeignet da im Regionalen Grünzug gelegen		
Beurteilung Fachbehörden Landschaftsplanung	Kritisch aufgrund der Lage im Regionalen Grünzug und angrenzender Geotopflächen, Eichen- und Knickbestand		
Gesamtbeurteilung:	Priorität 1	4 Baugrundstücke	

Fläche AE 3

Fläche Nr. AE 4 (IE4)	Lage: Rümpel (südlich Brookredder)		
a. Darstellungen:			
Regionalplan:	Randlage Regionaler Grünzug		
Landschaftsrahmenplan:	Keine Darstellung		
Flächennutzungsplan:	Gemischte Baufläche, angrenzend Klarstellungssatzung		
Landschaftsentwicklung:	Ackerland, Dorfrandlage, Knickstrukturen, Regionaler Grünzug		
b. Eigenschaften:			
Bestandsnutzung:	Landwirtschaftliche Ackerfläche		
Ökologische Strukturen:	Siedlungsrand, Knickstrukturen		
Empfindlichkeit Orts- und Landschaftsbild:	Am westlichen Ortsrand gelegen		
Erschließung:	Erschließung über Brookredder mit Stichstraße möglich		
c. Bewertung:			
Städtebauliche Empfehlung:	Im Rahmen einer Bauleitplanung für eine Bebauung geeignet		
Landschaftsplanerische Empfehlung:	Geeignet		
Beurteilung Fachbehörden Städtebau	Arrondierung nördlich Flurstück 117/8 bis Brookredder möglich		
Beurteilung Fachbehörden Landschaftsplanung	Arrondierung in der Tiefe der Bebauung Wiesenstraße möglich, Relief und Einbindung in die Landschaft beachten		
Gesamtbeurteilung:	Priorität 1	4 Baugrundstücke	

Fläche AE 4

Fläche Nr. AE 5 (AE4)	Lage: Rümpel (nordwestlicher Ortsrand)		
a. Darstellungen:			
Regionalplan:	Randbereich Regionaler Grünzug		
Landschaftsrahmenplan:	Keine Darstellung		
Flächennutzungsplan:	Fläche für die Landwirtschaft		
Landschaftsentwicklung:	Grünland, Knickstrukturen Anmoorige Flächen, Landschafts- schutzgebiet		
b. Eigenschaften:			Fläche AE 5
Bestandsnutzung:	Ackerland		
Ökologische Strukturen:	Gewachsene Ortsrandstrukturen mit Gehölzbestand, angrenzend intensive landwirtschaftliche Nutzung ohne gliedernde Strukturen		
Empfindlichkeit Orts- und Landschaftsbild:	Niederungsbereich Beste, regionaler Grünzug innerhalb, Geotop stark anmoorig, Dauergrünland, markante Blickbeziehung in die Bostenniederung		
Erschließung:	Erschließung über Brookredder in Verbindung mit IE 4 möglich		
c. Bewertung:			
Städtebauliche Empfehlung:	Ungeeignet		
Landschaftsplanerische Empfehlung:	Ungeeignet		
Beurteilung Fachbehörden Städtebau	Ungeeignet, da unerwünschte Entwicklung in den Niederungsbereich		
Beurteilung Fachbehörden Landschaftsplanung	Ohne Stellungnahme		
Gesamtbeurteilung:	Keine Priorität		

Fläche Nr. AE 6 (IE2)	Lage: Rümpel (nordwestlich der Wiesenstraße)		
a. Darstellungen:			
Regionalplan:	Übergang Regionaler Grünzug		
Landschaftsrahmenplan:	Abgrenzung bauliche Entwicklung		
Flächennutzungsplan:	Fläche für die Landwirtschaft		
Landschaftsentwicklung	Niederungsbereich Beste , regionaler Grünzug, Geotop, stark anmoorig, markante Blickbeziehung in die Besteniederung, Dauergrünland		
b. Eigenschaften:			Fläche AE 6
Bestandsnutzung:	Straßenrandlage, landschaftliche Nutzung Grünland nördlich des Siedlungsrandes		
Ökologische Strukturen:	Grünland teils anmoorig		
Empfindlichkeit Orts- und Landschaftsbild:	Arrondierung des nördlichen Siedlungsrandes an der Wiesenstraße.		
Erschließung:	Erschließung über Wiesenstraße, kein zusätzlicher Straßenbau		
c. Bewertung:			
Städtebauliche Empfehlung:	Bedingt geeignet aufgrund der Randlage zum Regionalen Grünzug. Innenbereichssatzung oder Bauleitplanung erforderlich.		
Landschaftsplanerische Empfehlung:	kritisch		
Beurteilung Fachbehörden Städtebau	Einreihige Straßenrandbebauung möglich, Blickbeziehung berücksichtigen		
Beurteilung Fachbehörden Landschaftsplanung	Kritisch aufgrund Beeinträchtigung der Blickbeziehung in Besteniederung		
Gesamtbeurteilung:	Priorität 1	4 Baugrundstücke	


Fläche Nr. AE 7 (AE5)	Lage: Rümpel (nordwestlicher Ortsrand)		
a. Darstellungen:			
Regionalplan:	Randlage Regionaler Grünzug		
Landschaftsrahmenplan:	Abgrenzung Siedlungsentwicklung		
Flächennutzungsplan:	Fläche für die Landwirtschaft		
Landschaftsentwicklung:	Grünland, anmoorige Flächen		
b. Eigenschaften:			
Bestandsnutzung:	Ackerland, Intensivgrünland		
Ökologische Strukturen:	Gewachsene Ortsrandstrukturen mit Gehölzbestand, angrenzend intensive landwirtschaftliche Nutzung ohne gliedernde Strukturen		
Empfindlichkeit Orts- und Landschaftsbild:	Niederungsbereich Beste, regionaler Grünzug innerhalb, Geotop stark anmoorig, Dauergrünland, markante Blickbeziehung in die Besteniederung		
Erschließung:	Erschließung über Wiesenstraße möglich		
c. Bewertung:			
Städtebauliche Empfehlung:	Ungeeignet		
Landschaftsplanerische Empfehlung:	Ungeeignet		
Beurteilung Fachbehörden Städtebau	Ungeeignet da unerwünschte Ausdehnung in Besteniederung		
Beurteilung Fachbehörden Landschaftsplanung	Ohne Stellungnahme		
Gesamtbeurteilung:	Keine Priorität		


Fläche AE 7


Fläche Nr. AE 8 (AE6)	Lage: Rümpel (östliche Siedlungserweiterung)		
a. Darstellungen:			
Regionalplan:	Keine Darstellung		
Landschaftsrahmenplan:	Keine Darstellung		
Flächennutzungsplan:	Fläche für die Landwirtschaft		
Landschaftsentwicklung:	Dauergrünland, Exponierte Lage		
b. Eigenschaften:			
Bestandsnutzung:	Dauergrünland		
Ökologische Strukturen:	Niederungsbereich, Dauergrünland		
Empfindlichkeit Orts- und Landschaftsbild:	Rückwärtiger Ortsbereich, Niederungsbereich, anmooriger Boden Bodenuntersuchung notwendig		
Erschließung:	Großer Erschließungsaufwand		
c. Bewertung:			
Städtebauliche Empfehlung:	Im Planungszeitraum nicht absehbar		
Landschaftsplanerische Empfehlung:	Kritisch		
Beurteilung Fachbehörden Städtebau	Ungeeignet da im Niederungsbereich gelegen		
Beurteilung Fachbehörden Landschaftsplanung	Ohne Stellungnahme		
Gesamtbeurteilung:	Keine Priorität		


Fläche AE 8


Fläche Nr. AE 9 / Teilbereich AE 9a (AE7/7a)		Lage: Rümpel (östliche Siedlungserweiterung)		
a: Darstellungen:				
Regionalplan:	Keine Darstellung			
Landschaftsrahmenplan:	Keine Darstellung			
Flächennutzungsplan:	Fläche für die Landwirtschaft			
Landschaft	Tlw. Hoffläche, Hanglage			
b. Eigenschaften:				
Bestandsnutzung:	Dauergrünland / tlw. Hoffläche		Fläche AE 9/9a	
Ökologische Strukturen:	Dauergrünland auf Moränenzug, Artenschutz beachten, Vorbelastung durch ruderalisierte Lagerflächen, Hangbereich mit Biotopstatus			
Empfindlichkeit Orts- und Landschaftsbild:	Neugestaltung östlicher Ortsrand, Hangbereich			
Erschließung:	Erschließung über Dorfstraße möglich,			
c. Bewertung:				
Städtebauliche Empfehlung:	Teilbereich 7 Siedlungsentwicklung entlang Ortsrand ungeeignet , Teilbereich AE 7a im Bereich der Hoffläche geeignet			
Landschaftsplanerische Empfehlung:	Teilbereich AE 7a geeignet			
Beurteilung Fachbehörden Städtebau	Ungeeignet aufgrund Hanglage und unerwünschter Bebauung in 3. Reihe			
Beurteilung Fachbehörden Landschaftsplanung	Ohne Stellungnahme			
Gesamtbeurteilung:	Teilfläche 9 Keine Priorität	Teilfläche 9a Keine Priorität		

Fläche Nr. AE 10 (AE8)		Lage: Rümpel (Ortseingang von Osten K 94)		
a: Darstellungen:				
Regionalplan:	Keine Darstellung			
Landschaftsrahmenplan:	Keine Darstellung			
Flächennutzungsplan:	Fläche für die Landwirtschaft			
Landschaftsentwicklung:	Ackerland, Knickstrukturen			
b. Eigenschaften:				
Bestandsnutzung:	Ackerland, Knickstrukturen		Fläche AE 10	
Ökologische Strukturen:				
Empfindlichkeit Orts- und Landschaftsbild:	Gestaltung der Orteingangssituation, Immissionen von der Bahnlinie			
Erschließung:	Erschließung über Im Seybeck möglich			
c. Bewertung:				
Städtebauliche Empfehlung:	Im Sinne einer Arrondierung des Ortsteilrandes geeignet .			
Landschaftsplanerische Empfehlung:	Geeignet.			
Beurteilung Fachbehörden Städtebau	Sinnvolle Arrondierung der Ortslage, südöstlichen Bereich aussparen aufgrund der Topografie			
Beurteilung Fachbehörden Landschaftsplanung	Arrondierung des östlichen Siedlungsrandes realisierbar, südlichen Bereich Höhenrücken) aussparen, Abstand zum Radweg beachten			
Gesamtbeurteilung:	Priorität 3			

Fläche Nr. AE 11 (IE6)		Lage: Rümpel (südlich der Dorfstraße)		
a. Darstellungen:				
Regionalplan:	Keine Darstellung		Fläche IE 11	
Landschaftsrahmenplan:	Keine Darstellung			
Flächennutzungsplan:	Fläche für die Landwirtschaft			
Landschaftsentwicklung:	Grünland, Ackerland, Hanglage, Knickstrukturen			
b. Eigenschaften:				
Bestandsnutzung:	Grünflächen südlich der Dorfstraße, Randlage zu Intensivtierhaltung			
Ökologische Strukturen:	Grünland, lineare Knickstruktur			
Empfindlichkeit Orts- und Landschaftsbild:	Ortsrandlage, Arrondierung möglich			
Erschließung:	Erschließung über Hauptstraße, keine Erschließungsstraße nötig			
c. Bewertung:				
Städtebauliche Empfehlung:	Aufgrund der Hanglage mit Entwässerungsaufwendungen bedingt geeignet , hoher Erschließungsaufwand, Immissionsbereich Rinderhaltung, Einbeziehungssatzung vorstellbar.			
Landschaftsplanerische Empfehlung:	Unter Berücksichtigung der Knickstrukturen geeignet .			
Beurteilung Fachbehörden Städtebau	Straßenrandbebauung zwischen Rohlfhagener Weg und Flurstück 62/2 möglich, Bauleitplanung erforderlich			
Beurteilung Fachbehörden Landschaftsplanung	Kritisch aufgrund markanter Topografie und Auswirkung auf Ortsbild, keine landschaftsgerechte Erschließung möglich			
Gesamtbeurteilung:	Priorität 1	7 Baugrundstücke		

Fläche Nr. AE 12 (AE9)		Lage: Rohlfshagen (westlicher Ortseingang)		
a. Darstellungen:				
Regionalplan:	Keine Darstellung		Fläche AE 12	
Landschaftsrahmenplan:	Keine Darstellung			
Flächennutzungsplan:	Fläche für die Landwirtschaft			
Landschaftsentwicklung:	Ortsrandlage als Intensivacker, Knickstrukturen			
b. Eigenschaften:				
Bestandsnutzung:	Ackerfläche, Knickstrukturen, Senke			
Ökologische Strukturen:	Knickstrukturen, Senke, Ortsrandstrukturen			
Empfindlichkeit Orts- und Landschaftsbild:	Westlicher Ortsteileingang			
Erschließung:	Erschließung über An Sylsbek möglich			
c. Bewertung:				
Städtebauliche Empfehlung:	Geeignet für Arrondierung des nördlichen Ortsteilrandes zur Deckung des örtlichen Bedarfs			
Landschaftsplanerische Empfehlung:	Geeignet			
Beurteilung Fachbehörden Städtebau	Straßenrandbebauung möglich			
Beurteilung Fachbehörden Landschaftsplanung	Für einzeilige Bebauung geeignet, Eingriff in Geländesenke und Blickbeziehung zum Gut Rohlfshagen beachten,			
Gesamtbeurteilung:	Priorität 1	3 Baugrundstücke		

Fläche Nr. AE 13 (AE10)		Lage: Rohlsfhagen (östlich B-Plan Nr. 1)		
a. Darstellungen:				
Regionalplan:	Keine Darstellung			
Landschaftsrahmenplan:	Keine Darstellung			
Flächennutzungsplan:	Fläche für die Landwirtschaft			
Landschaftsentwicklung:	Knickstrukturen, Landschaftsschutzgebiet			
b. Eigenschaften:				Fläche AE 13
Bestandsnutzung:	Ackerfläche angrenzend an B-Plan Nr. 1, Knicks			
Ökologische Strukturen:	Ackerflächen, Knickstrukturen			
Empfindlichkeit Orts- und Landschaftsbild:	Gebiet mit besonderer Erholungseignung			
Erschließung:	Erschließung über Raaland möglich			
c. Bewertung:				
Städtebauliche Empfehlung:	Bedingt geeignet , neue Erschließungsanlage			
Landschaftsplanerische Empfehlung:	Ungeeignet , Landschaftsschutzgebiet			
Beurteilung Fachbehörden Städtebau	Sinnvolle Arrondierung im nördlichen Bereich möglich, Ausdehnung in südliche Richtung unerwünscht			
Beurteilung Fachbehörden Landschaftsplanung	Kritisch aufgrund der Lage im Landschaftsschutzgebiet, unerwünschte überdimensionierte Siedlungsentwicklung, auf Rümpel konzentrieren			
Gesamtbeurteilung:	Priorität 3			

Fläche Nr. AE 14 (AE11)		Lage: Höltenklinken (westlicher Ortsteileingang)		
a. Darstellungen:				
Regionalplan:	Regionaler Grünzug			
Landschaftsrahmenplan:	Keine Darstellung			
Flächennutzungsplan:	Fläche für die Landwirtschaft			
Landschaftsentwicklung:	Ortsrandlage, Intensivacker, Knickstrukturen			
b. Eigenschaften:				Fläche AE 14
Bestandsnutzung:	Ackerfläche			
Ökologische Strukturen:	Straßenbegleitende Knickstrukturen, Senke			
Empfindlichkeit Orts- und Landschaftsbild:	Westlicher Ortsteileingang, Ortsrandstrukturen			
Erschließung:	Erschließung über Klinken 16/17			
c. Bewertung:				
Städtebauliche Empfehlung:	Geeignet , Ergänzung des nördlichen Ortsteilrandes in 2. Reihe zur Deckung des örtlichen Bedarfs			
Landschaftsplanerische Empfehlung:	Geeignet , Rücknahme Regionaler Grünzug			
Beurteilung Fachbehörden Städtebau	Ohne Stellungnahme			
Beurteilung Fachbehörden Landschaftsplanung	Ohne Stellungnahme			
Gesamtbeurteilung:	Priorität 2	3 Baugrundstücke		

4. Bewertung der bisherigen Ergebnisse

4.1. Regionaler Grünzug

Im Regionalplan sind in den Ordnungsräumen zum langfristigen Schutz unbesiedelter Freiräume und im Sinne einer ausgewogenen Freiraum- und Siedlungsentwicklung Regionale Grünzüge ausgewiesen.

Die Regionalen Grünzüge dienen als großräumige zusammenhängende Freiflächen

- dem Schutz der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes
- der Sicherung wertvoller Lebensräume für Tiere und Pflanzen
- der Erhaltung prägender Landschaftsstrukturen und geomorphologischer Besonderheiten
- dem Schutz der Landschaft vor Zersiedelung und der Gliederung des Siedlungsraumes
- der Freiraumerholung.

Zur Sicherung der Freiraumfunktionen sollen Belastungen der Regionalen Grünzüge vermieden werden. In den Regionalen Grünzügen soll planmäßig nicht gesiedelt werden. Es sollen nur Vorhaben zugelassen werden, die mit den genannten Funktionen vereinbar sind oder die im überwiegenden öffentlichen Interesse stehen.

Die Abgrenzung der Regionalen Grünzüge gegenüber der einzelnen Ortslage in der Karte erfolgte unter Berücksichtigung örtlicher Entwicklungsmöglichkeiten. Die kartographische Darstellung ist dabei nicht flächenscharf zu sehen. Die genauere Abgrenzung ist vielmehr im Rahmen der gemeindlichen Planung unter besonderer Berücksichtigung landschaftspflegerischer und ortsplanerischer Gesichtspunkte und in der Regel auf der Grundlage der Landschaftsplanung zu prüfen.

Bei der Detailbetrachtung der Abgrenzung der Regionalen Grünzüge ergibt sich nach der Beurteilung der Gemeinde Handlungsbedarf. Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und der geringen Ausstattung mit bedeutsamen Landschaftselementen wird der Regionale Grünzug westlich der Ortslage von Rümpel an der Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes erkannt.

Die Ortslage des Ortsteiles Höltenklinken hat nach § 34 BauGB Ortsteilqualität. Aufgrund dieser baulichen Strukturen wird eine Rücknahme der Ausweisung des Regionalen Grünzuges erbeten. Die Herausnahme sollte die Ortslage unter Berücksichtigung örtlicher Entwicklungsmöglichkeiten umfassen.

4.2. Zusammenfassung

Grundsätzlich sollte eine Entwicklung über eine Bauleitplanung im Hauptortsteil Rümpel stattfinden. Einer Entwicklung von Innenbereichsflächen soll dabei der Vorrang vor Außenbereichsflächen eingeräumt werden. Ein örtlicher Bedarfs an Gewerbegrundstücken sollte dabei angemessen berücksichtigt werden.

Aus der Erhebung der Innenentwicklungspotenziale ergibt sich, dass in der Gemeinde innerhalb der rechtskräftigen Bebauungspläne und Satzungen keine Bauplätze zur Verfügung stehen. Durch Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 könnte ein zusätzliches Grundstück entwickelt werden.

Weiteres Potenzial für eine Innenentwicklung bieten insgesamt neun Baulücken. Allerdings ist die Verfügbarkeit dieser Flächen ungewiss.

Nach der Priorisierung (1 und 2) der Gemeinde umfassen die Innenentwicklungspotenziale 5 Grundstücke und einen Leerstand mit Potential für 6 bis 8 Wohnungen. Inwieweit die Flächen zu welchem Zeitpunkt verfügbar sind lässt sich nicht abschätzen. Es zeigt sich, dass der zu erwartende Bedarf nicht allein durch Innenentwicklungspotenzialflächen gedeckt werden kann.

Die Entwicklungspotenziale (Priorität 1 und 2) an den Siedlungsrändern im Außenbereich umfassen 37 Grundstücke. Die Gemeinde sieht hier auf den Flächen AE 1 und AE 2 gute Möglichkeiten kurzfristig Baugrundstücke für die aktuelle Nachfrage zu realisieren.

4.3. Handlungsempfehlung

Nach der fachlichen Bewertung und Erhebung sollen nunmehr im Rahmen einer Beteiligung der Kreisdienststellen die Vorgaben, die bei einer weiteren Planung zu beachten sind, ermittelt werden. Weiterhin soll eine Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt werden, um weitere Belange der Siedlungsentwicklung abzuarbeiten.

Nach diesen Verfahrensschritten beabsichtigt die Gemeindevertretung, die Einarbeitung der Hinweise und Stellungnahmen und strebt eine abschließende Beschlussfassung zum Siedlungsentwicklungskonzept an. Danach soll sich das erforderliche Bauleitplanverfahren anschließen.