TOP 11

Amt Bad Oldesloe Land

Bauabteilung

Ralf Maltzahn

Bad Oldesloe, den 25.09.2019

Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Rümpel

Abstimmungsgespräch mit der Landesplanung

Am 24.09.2019 wurden im nachstehend genannten Teilnehmerkreis verschiedene planungsrechtlich relevante Flächen in der Gemeinde Rümpel besichtigt und in einem abschließenden Gespräch bewertet:

Von der Landesplanung: Frau Domin, Frau Leibauer

Von der Ortsplanung: Frau Fedder-Schütz

Vom Kreis Stormarn: Herr Neck (Fachdienst Planung und Verkehr), Frau Faull (Fachdienst Naturschutz)

Von der Gemeinde Rümpel: Gemeindevertreter Knapp, Münstermann, Peglow, Wagner, Bielefeld

Vom Amt Bad Oldesloe-Land: Herr Maltzahn, Frau Witten

Herr Stolzenberg vom gleichnamigen Planungsbüro

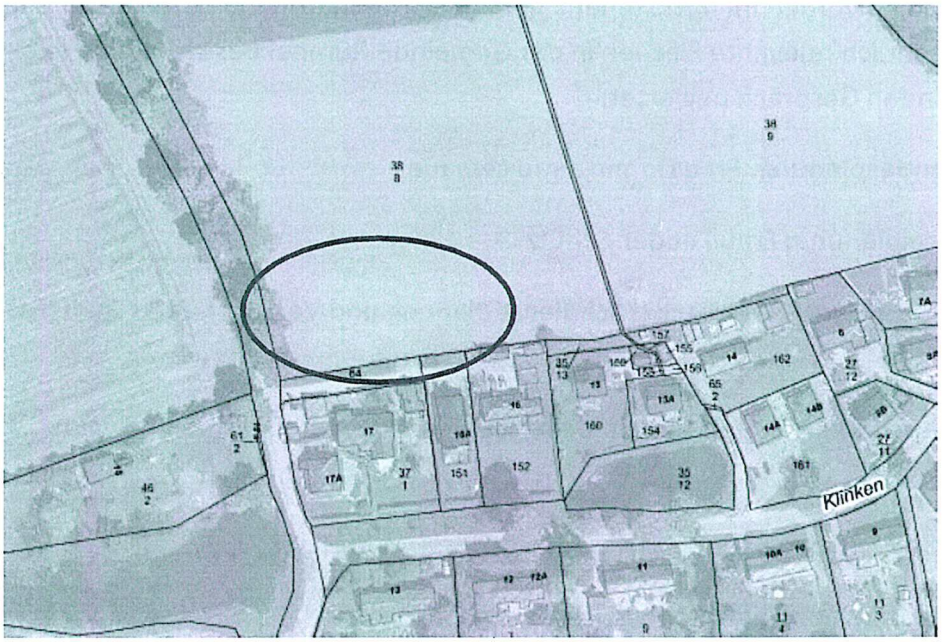
Frau Domin führt in die abschließende Gesprächsrunde mit grundsätzlichen Ausführungen über die Raumordnung und die Hierarchie der Planungsebenen ein. So ist in § 1 Abs. 4 BauGB verbindlich geregelt, dass Bauleitpläne der Gemeinden den Zielen der Raumordnung anzupassen sind. Im Falle der Gemeinde Rümpel geht es insbesondere um die regionalen Grünzüge. Diese haben eine multifunktionale Bedeutung und sollen angemessene Freiräume und deren Funktionen für Naturschutz, Landschaft, Landwirtschaft und Naherholung sichern. Eine planmäßige Besiedlung der regionalen Grünzüge schließt der Regionalplan aus. Hieran wird sich auch durch den im Neuaufstellungsverfahren befindlichen LEP und die darauf aufbauenden neu aufzustellenden Regionalpläne grundsätzlich nichts ändern. Außerdem weist sie darauf hin, dass die amtierende Landesregierung dem Klimaschutz eine besondere Bedeutung beimisst und insoweit auch die Reduzierung der Flächenneuinanspruchnahme

ein wichtiges Anliegen ist, welches bereits im Entwurf in der Fortschreibung des LEP verankert ist.

Zu den Flächen im Einzelnen:

Klinken

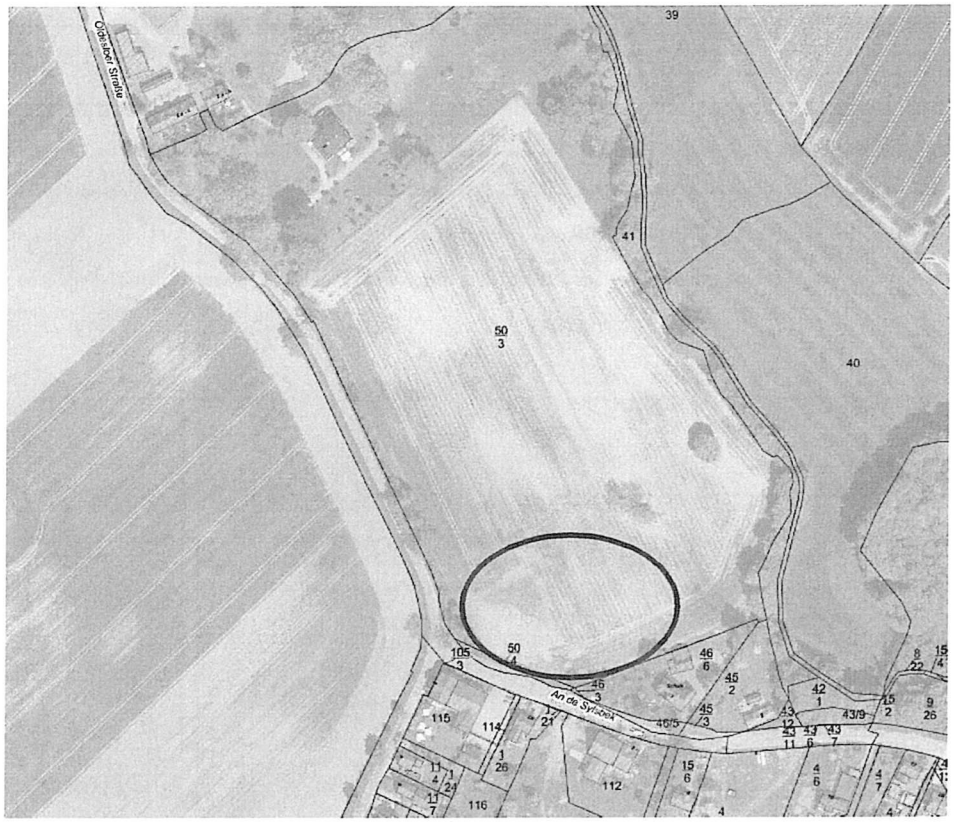
Die als erstes gemeinsam in Augenschein genommene Fläche in Klinken liegt wie der gesamte Ortsteil Klinken im regionalen Grünzug. Die Vertreterinnen der Landes- und Ortsplanung stellen ebenso wie die Vertreter des Kreises deutlich heraus, dass keinerlei Ansätze erkennbar sind, die es rechtfertigen würden, in Klinken, durch welches Planungsinstrument auch immer, eine Bautätigkeit im regionalen Grünzug zuzulassen. Die Siedlungsentwicklung soll in „tragfähigen Ortsteilen" stattfinden. Dies ist eindeutig nur der Ortsteil Rümpel.



Rohlfshagen

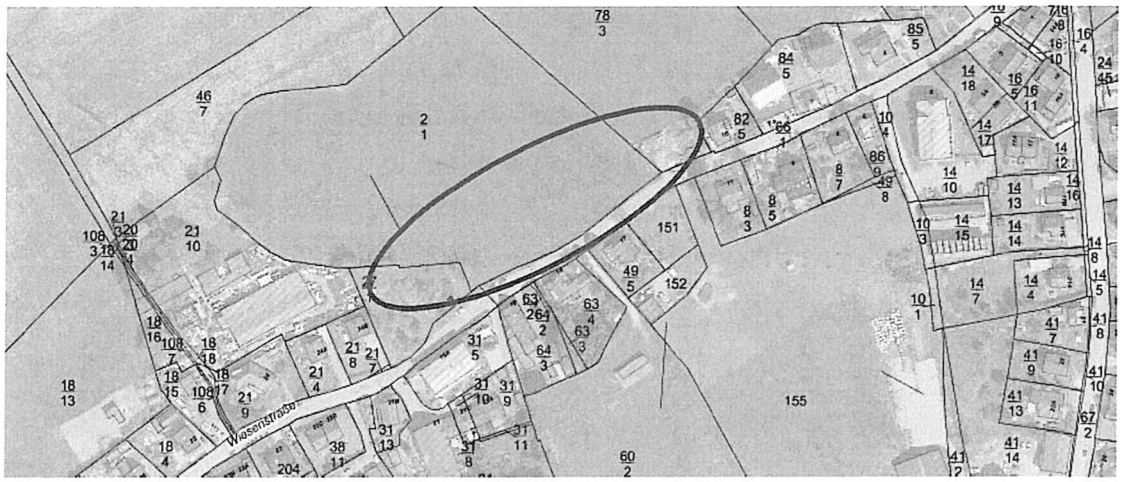
Der regionale Grünzug lässt in Rohlfshagen Räume für eine Siedlungsentwicklung im Ortskern. Gegen eine großflächige Bebauung der angedachten Fläche sprechen aber städtebauliche Gründe. Das Landschaftsbild mit der Blickbeziehung aufs Herrenhaus gebietet eine zurückhaltende Herangehensweise. Im Übrigen sind aus Sicht der Landeplanung für den Ortsteil Rohlfshagen ähnliche Maßstäbe wie für Klinken anzulegen und die bauliche Entwicklung auf den Ortsteil Rümpel konzentrieren. Unter Verweis darauf, dass es sich bei Rohlfshagen bis 1978 um eine selbstständige Gemeinde mit bis heute existierender Infrastruktur wie Feuerwehr und Gemeinschaftshaus handelt, sollten hier nach Auffassung von Gemeinde und Amt jedoch andere Maßstäbe angelegt werden. Aus Sicht der Landesplanung kann eine örtliche Entwicklung zur Befriedigung des nachzuweisenden

Eigenbedarfs erfolgen. Dabei wäre durch geeignete Maßnahmen die Vergabe an örtliche Grundstücksbewerber sicherzustellen.



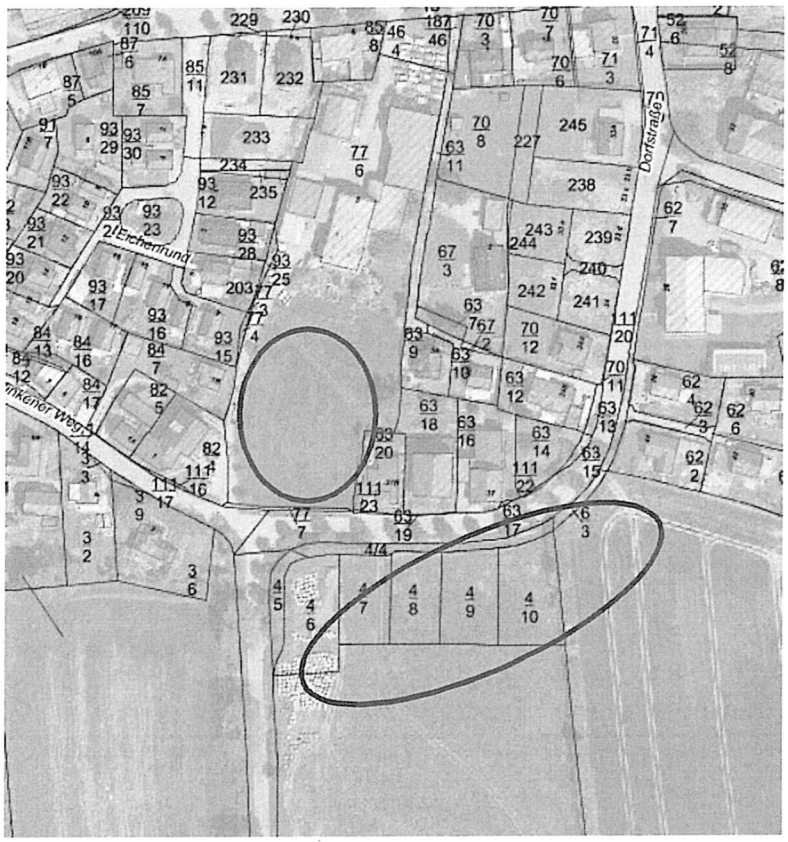
Rümpel

Die Vertreter von Kreis und Land haben bereits vor der gemeinsamen Besichtigung die zur weiteren Entwicklung an der Wiesenstraße vorgesehene Fläche in Augenschein genommen. Auch wenn man einen Lückenschluss städtebaulich gerade noch vertretbar halten mag, sprechen naturschutzrechtliche Gründe und der Erhalt des Einblickes in das weiträumige Bestetal gegen eine Einbeziehung dieser Flächen.



Nach dem ersten Anschein bietet der Ortsteil Rümpel erhebliches Innenentwicklungspotential. Herr Neck führt hierzu aus, dass er schon bei der Vorlage des Siedlungsentwicklungskonzeptes zusammen mit Frau Faull eine umfassende Bewertung vorgenommen hat. Die Flächen im Innenbereich (im Bereich des Sportplatzes) kommen wegen Emissionen noch aktiver Landwirte und des moorigen Untergrundes für eine Siedlungsentwicklung nicht infrage. Die Vertreter der Gemeinde betonen darüber hinaus, dass das Vorhandensein dieser „grünen Lunge" gerade den Reiz des Ortsteiles Rümpel ausmacht. Insofern wird darüber Einvernehmen hergestellt, dass die besagten Flächen für eine Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen. Aus Sicht der Landesplanung sollten diese Bereiche durch die Darstellungen im Flächennutzungsplan dann auch entsprechend als – ggf. zu entwickelnde – Grünräume gesichert werden.

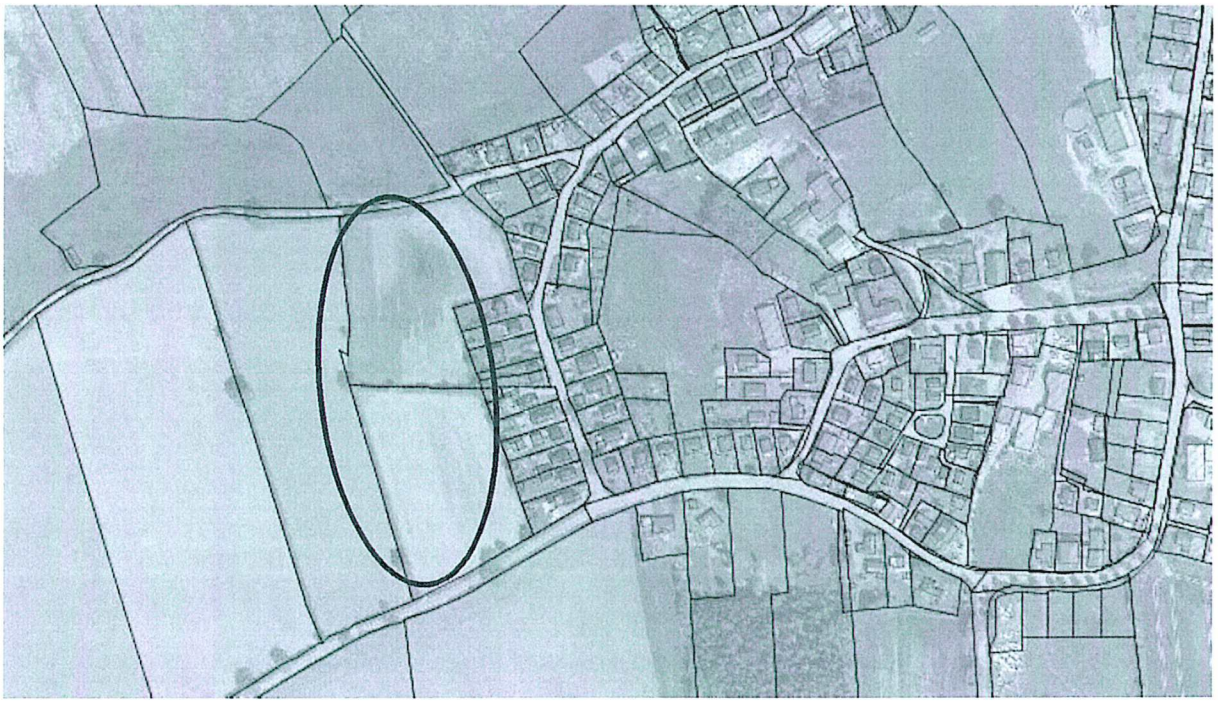
Dies gilt auch für die übrigen Flächen im südlichen Rümpel. Eine Fläche südlich der Dorfstraße wurde schon im Vorfeld geprüft. Die Hanglage und die nicht nur damit verbundenen Entwässerungsprobleme lassen diese Fläche aus Sicht der Gemeinde ungeeignet erscheinen. Die Fläche nördlich der K 61 (gegenüber der Einmündung der K 88) drängt sich für eine Innenverdichtung dagegen geradezu auf, steht aber in absehbarer Zeit nicht zur Verfügung.



Wenn eine weitere Siedlungsentwicklung in Form eines Neubaugebietes stattfinden soll, geht diese unter Abwägung aller Gesichtspunkte nur westlich des Ortsteils Rümpel in Richtung Klinken. Vorrangig wird die Ausweisung einer Fläche nördlich der K 88 angestrebt. Weiteres langfristiges Potenzial mag auf der gegenüberliegenden Straßenseite vorhanden sein; eine Flächenverfügbarkeit ist aber nicht absehbar. Die hier angesprochenen Flächen befinden sich allerdings zusammen mit bereits bebauten Flächen im regionalen Grünzug. Die großmaßstäbliche Darstellung im Regionalplan lässt aber Interpretationsspielräume zu.

Aus Sicht der Landesplanung ist eine Entwicklung in den freien Landschaftsraum kritisch zu sehen, mit Blick auf fehlende landschaftlich und städtebaulich verträgliche Alternativen werden Bedenken gegen die Lage zurückgestellt. Frau Domin weist aber darauf hin, dass die Größe dieses Gebietes den örtlichen Baulandbedarf der Gemeinde Rümpel mittel- bis langfristig decken muss. Sie hält es für geboten, das Gebiet abschnittsweise zu erschließen und eine gewisse Verdichtung zur Minderung des Flächenverbrauchs vorzunehmen. Hinweisen von Gemeindevertretern, dass zum dörflichen Charakter Einfamilienhäuser auf nicht zu kleinen Grundstücken gehören, entgegnet Frau Domin, das das freistehende Einfamilienhaus historisch nicht zum dörflichen Charakter gehört. Ortsbildprägend waren über Jahrhunderte große landwirtschaftliche Gebäude. Zielsetzung sollte es sein, das Neubaugebiet sowohl bedarfsgerecht als auch flächensparend zu entwickeln. Herr Maltzahn weist darauf hin, dass Flächen für gewöhnlich „nur am Stück“ gekauft werden können und abschnittsweise Erschließungen Baulandausweisungen unwirtschaftlich machen können. Letzten Endes wird die örtliche Bewerbersituation die weitere Vorgehensweise bestimmen

müssen. Frau Domin weist auf die landesplanerischen Rahmenbedingungen hin. Danach müsste das neue Baugebiet den örtlichen Bedarf für einen längeren Zeitraum (zurzeit bis 2030) decken.



Im Auftrage

(Maltzahn)

Den Beteiligten zur Kenntnis.