

BEGRÜNDUNG

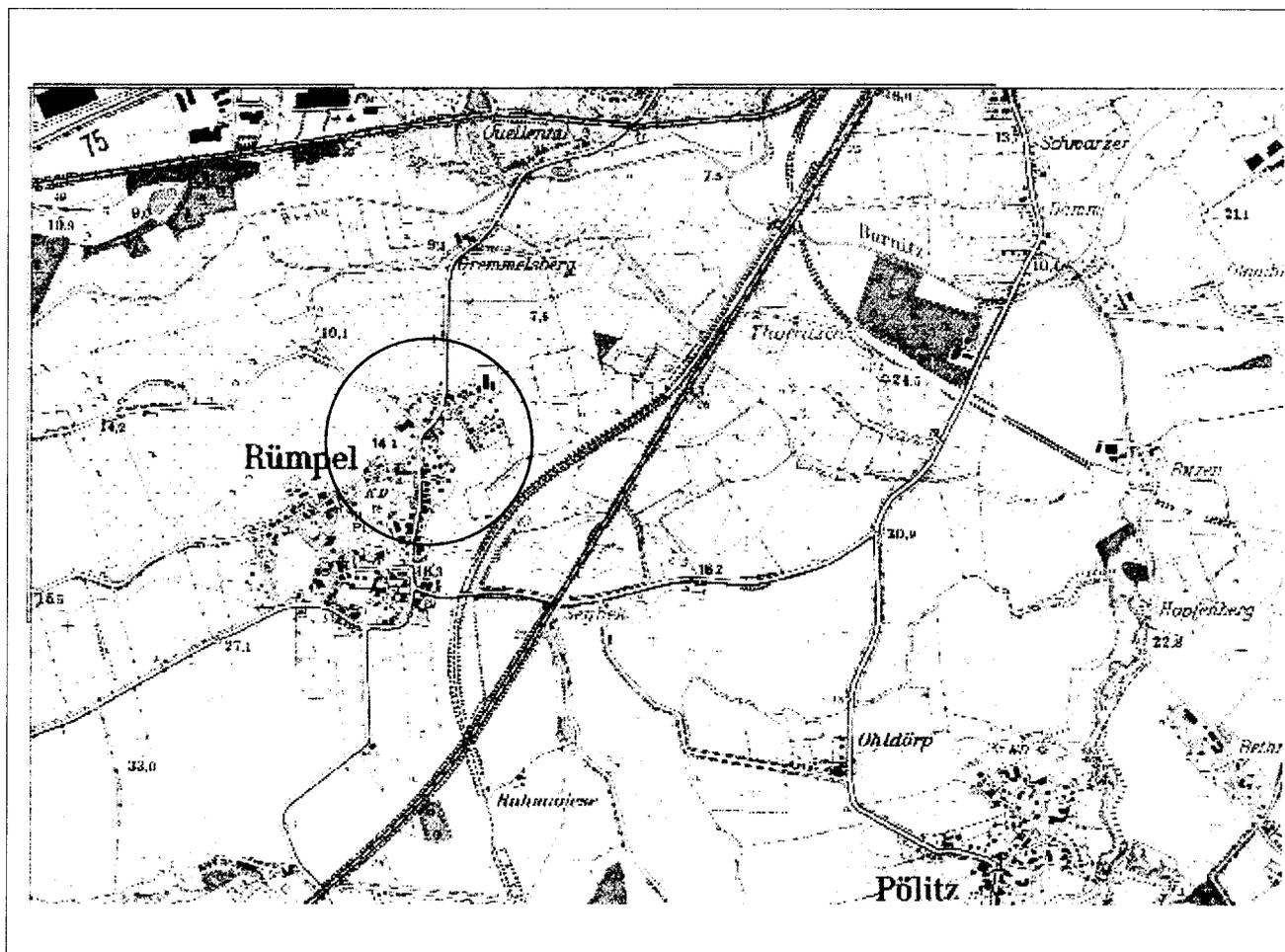
ZUR SATZUNG

DER GEMEINDE RÜMPEL

(KREIS STORMARN)

über die „in den Zusammenhang bebauter Ortsteile einbezogener Außenbereichsflächen“ nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB)
(Ergänzungssatzung)

für das Gebiet: Ortsteil Rümpel, Bereich südlich „Roter Hahn“ sowie landwirtschaftliche Flächen westlich „Hohenrah“.



Übersichtsplan M = 1 : 25.000

PLANUNGSBÜRO JÜRGEN ANDERSSSEN
- Büro für Bauleitplanung -
Rapsacker 12 a - 23556 Lübeck
Telefon: 0451 / 8 79 87-0 * Fax: 0451 / 8 79 87-22
e-Mail: anderssen.planung@t-online.de

Planungsstand:

Satzung

2. Ausfertigung

Inhaltsverzeichnis
der Begründung
zur Satzung
der Gemeinde Rümpel (Kreis Stormarn)

über die "in den Zusammenhang bebauter
Ortsteile einbezogenen Außenbereichsflächen"
nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB
("Ergänzungssatzung")

für das Gebiet: Ortsteil Rümpel,
Bereich südlich „Roter Hahn“ sowie landwirtschaftliche Flächen
westlich „Höhenrahn“.

1.	Grundlagen der Satzung.....	Seite	3
	a) Rechtsgrundlagen.....	Seite	3
	b) Flächennutzungsplan.....	Seite	3
2.	Lage des Geltungsbereichs der Satzung.....	Seite	3
3.	Festlegung des Geltungsbereichs der Satzung.....	Seite	3
4.	Gründe zur Aufstellung der Satzung.....	Seite	4
5.	Inhalt der Satzung.....	Seite	4
6.	Erschließung sowie Ver- und Entsorgung des Geltungsbereichs der Satzung.....	Seite	5
7.	Geruchsbelästigung aus landwirtschaftlichem Betrieb.....	Seite	6
8.	Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege.....	Seite	6
9.	Immissionen.....	Seite	12
10.	Hinweise.....	Seite	13
11.	Beschluss über die Begründung.....	Seite	13
	Arbeitsvermerke.....	Seite	13

1. GRUNDLAGEN DER SATZUNG

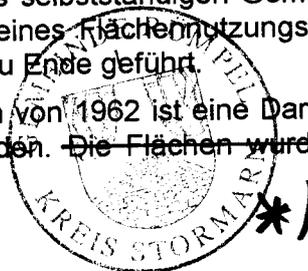
a) Rechtsgrundlagen

Als Rechtsgrundlage für die aufgestellte Satzung über die "in den Zusammenhang bebauter Ortsteile einbezogenen Außenbereichsflächen" nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB ("Ergänzungssatzung") der Gemeinde Rümpel gilt das Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I, S. 2253), in der Fassung der Neufassung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.2001 (BGBl. I S. 3762, Art. 3, S. 3762) >10. Euro-Einführungsgesetz – 10. EuroEG<.

b) Flächennutzungsplan

Die heutige Gemeinde Rümpel entstand durch Zusammenlegung der ehemals selbstständigen Gemeinden Rümpel und Rohlfshagen im Rahmen der Gemeindeneuordnung am 01. Januar 1978. Es bestehen für die heutigen Ortsteile noch die zuvor genehmigten Flächennutzungspläne der ehemals selbstständigen Gemeinden. Die 1984 angestrebte Neuaufstellung eines Flächennutzungsplanes für die gesamte Gemeinde wurde nicht zu Ende geführt.

Im Flächennutzungsplan von 1962 ist eine Darstellung für das Plangebiet aufgenommen worden. ~~Die Flächen wurden als Dorfgebiet (MD) dargestellt.~~



Vuegg
Bürgermeister

2. LAGE DES GELTUNGSBEREICHS DER SATZUNG

20. 2. 04

Der Bereich der Satzung liegt im Norden der Gemeinde Rümpel im Ortsteil Rümpel.

Der Plangeltungsbereich wird begrenzt:

im Norden durch die Bebauung an der Straße "Roter Hahn",

im Osten durch die angrenzende vorhandene Bebauung der Straße „Hohenrah“,

im Süden und im Westen durch landwirtschaftlich genutzte Flächen.

3. FESTLEGUNG DES GELTUNGSBEREICHS DER SATZUNG

Die "in den Zusammenhang bebauter Ortsteile einbezogenen Außenbereichsflächen" nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB (sogenannte "Ergänzungssatzung") grenzt westlich an das Bebauungsplangebiet Nr. 2 an. Die Straße „Hohenrah“ ist lediglich einseitig bebaut, sodass sich dieser Bereich für eine abrundende Wohnbebauung anbietet, da er bereits verkehrlich erschlossen ist. Eine Grundstückstiefe von ca. 35 m ist für diesen Bereich vorgesehen.

Die Satzung ist mit einer geordneten Entwicklung der Ortslage vereinbar.

6. ERSCHLIESSUNG SOWIE VER- UND ENTSORGUNG DES GELTUNGSBEREICHES DER SATZUNG

Die verkehrliche Erschließung des Geltungsbereiches der Satzung ist durch Anschluss an die Straße "Hohenrah" gesichert. Neue Straßenbaumaßnahmen werden durch diese Satzung nicht erforderlich.

Gemäß der regionalplanerischen Entwicklungsstudie Stormarn – Mitte – ist die westlich des Satzungsbereiches gelegene Fläche mit der Gewinnbezeichnung „Mekenrah“ Bauerwartungsland. Das Freihalten einer verkehrlichen Erschließungsmöglichkeit zwischen den Neubaugrundstücken der Satzung ist nicht vorgesehen. Sofern später auf der Fläche „Mekenrah“ Bauland ausgewiesen werden sollte, könnte die Erschließung über die Hoffläche des dann zwangsweise nicht mehr existierenden landwirtschaftlichen Betriebes Dorfstraße 10 erfolgen.

Die Versorgung der Gemeinde Rümpel mit Trink- und Brauchwasser sowie mit Elektrizität ist sichergestellt.

Die Beseitigung des Schmutzwassers ist für den Geltungsbereich der Satzung durch die vorhandenen zentralen Anlagen der Gemeinde Rümpel sichergestellt. Die von der unteren Wasserbehörde des Kreises Stormarn konstatierten Mängel bezüglich der Reinigungsleistung der Kläranlage werden sachverständig untersucht. Nach bisherigen Erkenntnissen scheint das zulaufende Schmutzwasser zeitweise relativ hoch befrachtet zu sein, so dass zunächst eventuelle Fehleinleitungen festzustellen sind und unterbunden werden müssen. Mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 10.09.2003 wurde der „Otterwasser GmbH“ aus Lübeck in Zusammenarbeit mit der TU Harburg (Prof. Otterpohl) der Auftrag für ein Gutachten erteilt, in dem untersucht und belegt wird, im welchem Umfang die Kläranlage tatsächlich belastet ist, woher die erhöhten Zulaufkonzentrationen kommen und wie auf Dauer ein stabiler Betrieb der Kläranlage erreicht werden kann. Bis zum Erlass der Satzung werden Lösungsmöglichkeiten vorliegen, so dass die Erschließung in Bezug auf die Schmutzwasserbeseitigung als gesichert angesehen werden kann.

Die gemeindliche Regenwasserkanalisation kann das von den neuen Grundstücken zu erwartende Oberflächenwasser nicht mehr rückstaufrei abführen. Aus Sicht der Wasserwirtschaft und des Naturschutzes ist eine Versickerung des Oberflächenwassers auf den Grundstücken einem schnellen Ableiten des Wassers durch Kanäle vorzuziehen. Es ist dabei zweckmäßig, die gewählte Versickerungseinrichtung über einen Notüberlauf an die vorhandene Regenwasserkanalisation anzuschließen, um bei Starkwasserereignissen oder zeitweisem Versagen der Versickerung ein Überfluten der Grundstücke und des umliegenden Geländes auszuschließen. Im Zuge der Erschließung der 7 Baugrundstücke ist geplant, anfallendes Oberflächenwasser grundstücksintern versickern zu lassen. Zu diesem Zweck wurden geeignete Untergrundverhältnisse des im Erschließungsbereich anstehenden Bodens von dem Ing.-Büro Cords, Bargtheide, durch Baugrundaufschlüsse mittels Sondierbohrungen festgestellt. Das Untersuchungsergebnis liegt der unteren Wasserbehörde des Kreises Stormarn vor.

7. GERUCHSBELÄSTIGUNG AUS LANDWIRTSCHAFTLICHEM BETRIEB

Gegen eine Bebauung entlang der Westseite der Strasse „Hohenrah“ sprach bisher die Geruchsbelästigung aus dem landwirtschaftlichen Betrieb (Rinderhaltung), Grundstück „Dorfstrasse“ 10, von dem nach einer Stellungnahme der Landwirtschaftskammer von 1997 ein Schutzradius von 100 m zu Neubebauungen eingehalten werden müsste, um den Bestandsschutz des Betriebes sicher zu stellen. Der Betreiber des landwirtschaftlichen Betriebes plante zudem die Errichtung eines Güllebehälters, durch den die Situation noch weiter verschärft worden wäre. Mit Vertrag vom Dezember 2002 verpflichtet sich der Betreiber/ Eigentümer des landw. Betriebes dazu, den Güllebehälter nicht zu errichten. Zusätzlich werden in die Kaufverträge mit den Grundstückserwerbern entlang der Strasse „Hohenrah“ folgende Formulierung aufgenommen:

„In unmittelbarer Nachbarschaft befindet sich der landwirtschaftliche Betrieb (Rinderhaltung) Stoffers, Dorfstrasse 10. Die von dem Betrieb im Rahmen des Zulässigen ausgehenden Emissionen (Geruch, Lärm) nimmt der Erwerber zur Kenntnis und akzeptiert diese im Rahmen des gegenseitigen Rücksichtnamegebotes.“

Der landwirtschaftliche Betrieb ist des weiteren in direkter Nachbarschaft von „sonstiger“ Wohnbebauung umgeben. Insofern wird die dem landwirtschaftlichen Betrieb vorgegebene Situation nicht weiter „verschärft“.

Konflikte zwischen landwirtschaftlichen Emissionen und den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse sind nicht zu befürchten.

8. BELANGE DES NATURSCHUTZES UND DER LANDSCHAFTSPFLEGE

Bei der Einbeziehung von Außenbereichen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 5 wird gemäß § 8 a Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ein Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet, der ausgeglichen werden muss.

Aufgrund der geringen Intensität des geplanten Eingriffs sowie der begrenzten Flächengröße wird die Aufstellung eines formellen Grünordnungsplanes nicht als erforderlich angesehen. Die Bewertung des Eingriffs und Regelungen zur Kompensation werden in der Satzung bzw. der Begründung zur Satzung abgearbeitet.

Durch Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen und externen Maßnahmenflächen, die über einen städtebaulichen Vertrag (§ 11 BauGB) gesichert werden, kann den umweltschützenden Belangen ausreichend Rechnung getragen werden.

Übergeordnete Planungen

Der Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum I (Stand: September 1998) enthält für den direkten Bereich der Ergänzungsfläche keine Zielaussagen. Außerhalb des Geltungsbereichs der Satzung, nördlich der K 94, verläuft die Grenze der Geotope und der Gebiete mit besonderer ökologischen Funktionen.

Der Gesamtbereich liegt innerhalb eines Wasserschongebietes.

Gemeindliche Planungen

Die Gemeinde hat einen städtebaulichen Rahmenplan für den Ortsteil Rümpel aufgestellt, in den auch Belange von Natur und Landschaft einfließen. Die vorgesehene Bebauung entlang der westlichen Seite der Straße „Hohenrah“ ist im Entwurf des städtebaulichen Rahmenplanes nicht in diesem Umfang vorgesehen, gleichwohl im Ansatz vorhanden. Mit dem Entwurf wurden die wichtigsten Träger öffentlicher Belange beteiligt. Nach den vorliegenden Ergebnissen ist die Bebauung der Abrundungsfläche mit seinen sieben Baugrundstücken vom Grundsatz her möglich.

Bestand

Die Abrundungsfläche umfasst heute ein intensiv landwirtschaftlich, als Ackerland genutztes Gebiet. Südlich der Straße „Hohenrah“ befindet sich ein 45 m langer Knick (§ 15 b LNatSchG).

Darstellung des Eingriffs

Entlang der Straße „Hohenrah“ sollen insgesamt 7 Grundstücke für die Bebauung mit Einfamilienhäusern mit einer Grundfläche (GR) von 140 m² und einer Mindestgröße der Baugrundstücke (Fmind) von 600 m² entstehen.

Bezüglich der zu untersuchenden Schutzgüter wird entsprechend den Hinweisen der Ministerin für Natur und Umwelt (MNU) zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung¹ davon ausgegangen, daß kompensationsbedürftige Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima / Luft auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung in der Regel nicht mehr vorliegen, da Flächen mit für Klima und Luft wichtigen Funktionen bereits auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung Berücksichtigung finden. Eine Eingriffs- und Ausgleichsermittlung ist hierfür in der Regel also nicht notwendig.

Soweit der Eingriff zu einer Beeinträchtigung des Kleinklimas beiträgt, findet dies in der Bilanzierung Berücksichtigung. Bezogen auf den Bereich Arten und Lebensgemeinschaften handelt es sich bei dem vom Eingriff betroffenen Raum um intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen.

¹ Hinweise zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der verbindlichen Bauleitplanung, Anlage zum gemeinsamen Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom 03.07.1998 - IV 63- 510.335 / X 33 - 5120 -.

Die erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigung liegt in den Bereichen Boden und Wasser durch die Versiegelung und im Bereich des Landschaftsbildes durch die Überplanung des Ortsrandes sowie durch die Beseitigung eines 45 m langen Knickes vor.

Boden

Der hier anstehende Boden ist auf den vom Eingriff betroffenen Flächen heute durchgehend unversiegelt und wird intensiv landwirtschaftlich genutzt. Im Bereich des Ackerlandes ist durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung von Vorbelastungen des Bodens durch die maschinelle Bearbeitung und den Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden auszugehen. Der Bodenhaushalt ist also bereits gestört.

Die geplante Bebauung führt durch die Überbauung, die damit verbundene zusätzliche Versiegelung und die notwendige Erschließung der Grundstücke zu einer erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden. Die Bodenfauna wird in den versiegelten Bereichen vernichtet und die Bodenatmung und Oberflächenwasserversickerung stark behindert.

Durch die getroffenen Festsetzungen erfolgt eine Minimierung des Eingriffs. Es ist davon auszugehen, dass durch die Begrenzung der Grundflächen (GR) 140 m² eine damit einhergehende maximale Versiegelung von 210 m² (incl. der gemäß § 19 BauNVO zulässigen Überschreitung der GR um 50%) zusätzlich pro Baugrundstück entstehen kann. Erschließungsflächen sind nicht erforderlich, weil ergänzende Maßnahmen nicht notwendig sind (siehe Begründung Ziffer 6). Es kommt damit nicht zu weiteren Versiegelungen.

Eine Beeinträchtigung des Oberbodens kann durch einen schonenden Umgang während der Bauphase (Abtrag, Zwischenlagerung) weitgehend vermieden werden. Überschüssiger Oberboden sollte für die neu anzulegenden Knickwälle Verwendung finden.

Auch unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffs ist von einer nachhaltigen Veränderung des Bodenhaushalts auszugehen, so daß Festsetzungen von Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen notwendig sind. Ein Ausgleich innerhalb des Plangebiets durch die im Randbereich neu anzulegenden Knicks sowie Anlegen von Wildkrautfluren ist möglich.

Die Hinweise des Ministers für Umwelt, Natur und Forsten sehen als Ersatz für einen Eingriff in das Schutzgebiet Boden die Anlage eines naturnahen Biotops auf ehemals intensiv landwirtschaftlich genutzter Fläche vor. Dabei sind versiegelte Gebäudeflächen und versiegelte Oberflächenbeläge in einem Verhältnis von mind. 1 : 0,5 und wasser-durchlässige Oberflächenbeläge von mind. 1 : 0,3 auszugleichen. Diese Hinweise werden von der Gemeinde als "Abwägungshilfe" zur Bewertung herangezogen.

Landschaftsbild

Das stark bewegte Gelände der Ergänzungssatzung weist Höhenunterschiede von fast 4 m auf und liegt am südlichen Ortsrand des Ortsteiles Rümpel. Der derzeitige Ortsrand wird im Bereich der Ergänzungssatzung von einer Strasse gebildet. Durch die vorgesehene Bebauung wird aufgrund von Art und Maß der baulichen Nutzung der Ortsrand an das umgebende Landschaftsbild und die vorhandene Bebauung angepasst. Die rückwärtigen Hausgärten bilden dann den dorftypischen Übergang zur freien Landschaft.

Eine rückwärtige Einfassung der Baugrundstücke mit einem Knick erscheint ~~als~~ nicht sinnvoll, da die unmittelbar angrenzende Fläche Bau-erwartungsland ist. Langfristig würde also die Funktionalität eines Knicks in dieser Lage zwischen zwei Wohngebieten in Frage zu stellen sein.

Der Eingriff in das Landschaftsbild durch die Baukörper wird durch eine angemessene Einpassung mittels entsprechender Gestaltungsvorgaben minimiert (Einfamilienhaus, eingeschossig, Firsthöhe, Dachneigung).

Unter Berücksichtigung der Minimierungsmaßnahmen wirkt sich der Eingriff in das Landschaftsbild nicht nachhaltig aus. Es besteht kein Kompensationsbedarf.

Arten und Biotope

Wie schon zuvor erläutert, handelt es sich bei dem vom Eingriff betroffenen Raum um Flächen ohne besondere Bedeutung für den Naturschutz. Erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen von Arten und Lebensgemeinschaften sind hier, bezogen auf die Fläche an sich, nicht zu erwarten.

Als schützenswerter Landschaftsbestandteil ist der an die Strasse „Hohenrah“ angrenzende vorhandene Knick zu nennen. Dieser Knick wird entfernt. Knicks sind im Verhältnis Verlust - Neuanlage von 1 : 1,5 bei Knickverschiebung bzw. von 1 : 2 bei Neuanlage anzulegen. Damit ergibt sich ein Ausgleichsfordernis von 90 m Knickneuanlage auf der externen Ausgleichsfläche.

Ausgleichsbedarf:

45 m Knick entfernen (Faktor 2) = **90 m Knick neu anlegen**

Es sind 90 m Knick in folgender Art und Qualität neu anzulegen.

Knickwall: der Knickfuß ist 3 m breit anzulegen, die Knickkrone soll eine Breite von 1 m und eine Höhe von 1 m aufweisen. Die Knickkrone ist zweireihig versetzt zu bepflanzen mit einem Pflanzabstand von 0,5 m.

Artenauswahl: Es sind einheimische standortgerechte Gehölze des bunten Knicks in Gruppen von 5 Pflanzen zu verwenden.

Klima / Luft

In den Hinweisen des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten wird angenommen, dass kompensationsbedürftige Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima / Luft auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung in der Regel nicht mehr vorliegen. Unabhängig davon, kann aber durch die geplanten Vorhaben in Baugebieten das Kleinklima beeinträchtigt werden. Wesentlicher Punkt dabei ist die Neuerschließung von Baugebieten und die damit verbundene temporäre übermäßige Aufheizung der versiegelten Flächen.

Im Bereich der Ergänzungsfläche sind die sieben geplanten Neubaugrundstücke bereits durch die vorhandene Strasse "Hohenrah" erschlossen.

Neu-Asphaltierungen sind nicht vorgesehen.

Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen sind nicht notwendig.

Grünordnung

Weitergehende Festsetzungen zur Grünordnung des Plangebiets erscheinen nicht notwendig.

Generell sollte, losgelöst von den Festsetzungen der Satzung, die naturnahe Ausgestaltung der Hausgärten durch Information und Beratung der Bürger, wie beispielsweise mit Pflanzlisten als Empfehlung, gefördert werden. Gleiches gilt für die extensive Begrünung von Garagendächern und Fassaden.

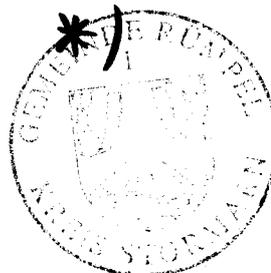
Allgemeine Maßnahmen

Neben den dargestellten Maßnahmen, die im Zusammenhang mit dem Eingriff durch die geplante Bebauung und der Grünordnung zu sehen sind, ergibt sich im Rahmen der Satzung auch ein Bedarf an Maßnahmen, die aus Sicht des Natur- und Landschaftsschutzes allgemein von Bedeutung sind. ~~Im vorliegenden Fall sind im Zuge der Verwirklichung der Ziele von Natur- und Landschaftsschutz entlang der neu anzulegenden Knicks (zur landwirtschaftlich genutzten Fläche hin) mit Nutzungsbeschränkungen belegte Knickschutzstreifen (Wildkrautfluren) festzusetzen.~~

9.

IMMISSIONEN

Geruchsimmissionen



V. Vereg
Bürgermeister
20. 2. 04

Auf die durch den landwirtschaftlichen Betrieb an der Dorfstraße 10 ausgehende mögliche Geruchsbelästigung ist im Kapitel 7 hingewiesen worden. Weitere Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.

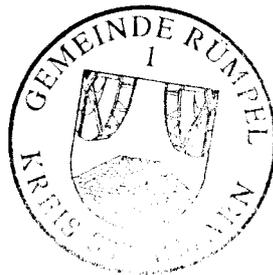
10. HINWEISE

- a) Die befahrbaren Grundstücksflächen dürfen einer Schachtversickerung nicht zugeführt werden, ebenso nicht die Stellplätze für PKW. Die dauerhafte Bodenentwässerung z.B. durch Kellerdrainagen ist unzulässig. Die zu erstellenden Gebäude sollen aufgrund ihrer Bauweise dicht sein.
- b) Den Bauherren des Gebietes wird empfohlen, für die Heizung der Gebäude nur umweltfreundliche Brennstoffe zu verwenden.
- c) Sollten während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, so ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern.

11. BESCHLUSS ÜBER DIE BEGRÜNDUNG

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung Rümpel am 10. September 2003 gebilligt.

Rümpel, den 03. 12. 03



GEMEINDE RÜMPEL

- Die Bürgermeister -

Vieregge
- Vieregge -

ARBEITSVERMERKE

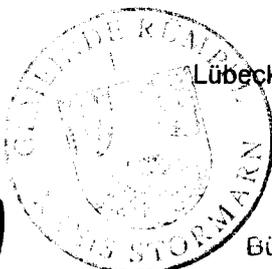
Aufgestellt durch das

PLANUNGSBÜRO JÜRGEN ANDERSEN

- Büro für Bauleitplanung -
Rapsacker 12a, 2400 Lübeck
Tel.: 0451/87 9 87-0
Telefax: 0451/87 9 87-22
e-Mail: anderssen.planung@t-online.de

Aufgestellt am:
Zuletzt geändert (Stand):

27.12.2002
03.01.2003
29.01.2003
04.02.2003
28.07.2003
05.09.2003



Lübeck, den 07. 12. 2003

*****)

Vieregge
Bürgermeister 20. 2. 04

Jürgen Andersen
Planverfasser