

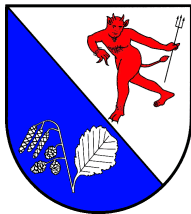
GEMEINDE TALKAU
AMT BREITENFELDE
KREIS HERZOGTUM - LAUENBURG

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 8

**für das Gebiet „westlich des Friedhofes, südlich des
Wohngebietes Op´n Hegbarg“**

Gemeinde Talkau, den 21.06.2022

Auftraggeber



Gemeinde Talkau -Der Bürgermeister-

Vertreten durch

Amt Breitenfelde
Wasserkrüger Weg 16
23879 Mölln

Auftragnehmer



IPP Ingenieurgesellschaft Possel u. Partner GmbH

Rendsburger Landstraße 196-198

24113 Kiel

Tel.: 0431 / 64959 - 0

Fax: 0431 / 64959 - 59

E-Mail: info@ipp-gruppe.de

www.ipp-gruppe.de

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Verena Lehndorfer

B.Sc. Patricia Bauer

Dipl.-Ing. Heike Von Den Bulk

Inhalt

1. Anlass und Ziel der Planaufstellung.....	1
2. Planungsgrundlagen	1
2.1. Rechtsgrundlagen	1
2.2. Übergeordnete und vorangegangene Planungen	2
3. Plangebiet	6
3.1. Lage.....	6
3.2. Geltungsbereich und Bestandssituation	7
3.3. Wohnbauliches Entwicklungspotenzial und Alternativenprüfung.....	8
4. Planinhalt und Festsetzungen.....	12
4.1. Städtebauliches Konzept.....	12
4.2. Planungsrechtliche Festsetzungen	13
4.3. Erschließung.....	16
5. Auswirkungen der Planung.....	21
5.1. Schalltechnische Immissionsprognose (ibs, 2020).....	21
5.2. Orientierende Vorerkundung Baugrund	22
5.3. Faunistische Potenzialanalyse sowie artenschutzrechtliche Stellungnahme	23
5.4. Immissionen durch landwirtschaftliche Nutzung	24
5.5. Archäologische Kulturdenkmale	24
5.6. Störfallbetriebe.....	25
6. Kosten	25
7. Flächenzusammenstellung	25
8. Grünordnung, Natur und Umwelt	26
8.1. Sach- und Rechtslage.....	26
8.2. Gesetzlich geschützte Bestandteile von Natur und Landschaft.....	26
8.3. Grünordnerische Festsetzungen.....	27
8.4. Knickausgleich (§ 9 Abs. 1a BauGB).....	31
9. Anhang.....	35
9.1. Rechtsgrundlagen	35
9.2. Quellenverzeichnis	36

Anlagen

- „Verkehrslärmuntersuchung für ein geplantes Wohngebiet an der Friedhofstraße in der Gemeinde Talkau“ (ibs – Ingenieurbüro für Schallschutz, November 2020)
- Orientierende Vorerkundung „B-Plan Friedhofstraße, 21493 Talkau“ (Dipl.-Geologe Axel Kion - Büro für Baugrunderkundung & Geotechnik, November 2020)
- Faunistische Potenzialanalyse sowie artenschutzrechtliche Stellungnahme im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 8 der Gemeinde Talkau (Dipl.-Biologe Björn Leupolt, Oktober 2021)

Abbildungsverzeichnis

- *Abbildung 1:* Ausschnitt Landesentwicklungsplan S-H – Fortschreibung 2021
- *Abbildung 2:* Ausschnitt Regionalplan I Schleswig-Holstein
- *Abbildung 3:* Landschaftsrahmenplan III S-H, Ausschnitte Karten 1-3
- *Abbildung 4:* Ausschnitt aus dem Landschaftsplan der Gemeinde Talkau, 1999
- *Abbildung 5:* Ausschnitt der 6. Änderung des F-Plans der Gemeinde Talkau, 2001
- *Abbildung 6:* Lage des Planungsgebietes
- *Abbildung 7:* Plangeltungsbereich
- *Abbildung 8:* Potenzialflächen der Innenentwicklung
- *Abbildung 9:* Alternativenprüfung [Luftbild Google Earth]
- *Abbildung 10:* Städtebauliches Konzept
- *Abbildung 11:* Knick entlang südlicher Geltungsbereichsgrenze
- *Abbildung 12:* Knick entlang westlicher Geltungsbereichsgrenze
- *Abbildung 13:* Lage der Ausgleichsfläche
- *Abbildung 14:* Schematische Darstellung Knickneuanlage

1. ANLASS UND ZIEL DER PLANAUFSTELLUNG

Die Gemeinde Talkau liegt in Schleswig-Holstein an der Zubringerstraße B 207 zwischen der Stadt Mölln und der Bundesautobahn 24 (BAB 24). Durch die Anschlussstelle Talkau wird eine überörtliche verkehrliche Anbindung sowohl nach Hamburg als auch in Richtung Mecklenburg-Vorpommern gewährleistet, wo weitere Zentren für Arbeitsplätze angesiedelt sind, u. a. das Gewerbegebiet Valluhn/Gallin. Die Stadt Mölln, welche als Mittelzentrum die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs sicherstellt, liegt 9 km nördlich der Gemeinde Talkau.

Die positive Entwicklung innerhalb der letzten Dekaden spiegelt sich in der anhaltenden Nachfrage nach Baugrundstücken für den individuellen Wohnungsbau sowie den Geschosswohnungsbau wider. Für die weitere Entwicklung der Gemeinde ist es daher essentiell, attraktive Bauflächen anbieten zu können.

2. PLANUNGSGRUNDLAGEN

2.1. Rechtsgrundlagen

Da die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen aufgrund der direkten Anbindung an das bestehende Siedlungsgebiet (Bebauungsplan Nr. 5) sowie der Unterschreitung der maximal zulässigen Grundfläche gegeben sind, hat die Gemeinde Talkau in der Sitzung der Gemeindevertretung am 24.08.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 nach § 13b BauGB für ein Allgemeines Wohngebiet beschlossen.

Der Öffentlichkeit sowie den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird Gelegenheit zur Stellungnahme gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB gegeben. Trotz Durchführung des beschleunigten Verfahrens werden die Behörden außerdem i. S. v. § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig über die Planung unterrichtet, um ihnen bereits zu diesem Zeitpunkt die Möglichkeit der Stellungnahme zu geben.

Gemäß § 13b BauGB i. V. m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird darauf hingewiesen, dass von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von einer zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen wird.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung im Sinne des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) ist nicht erforderlich.

Der Flächennutzungsplan wird im Rahmen einer Berichtigung im Sinne des § 13b i. V. m. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst.

Rechtsgrundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 8 der Gemeinde Talkau sind die folgenden Gesetze und Verordnungen in der jeweils geltenden Fassung:

Der Bebauungsplan Nr. 8 der Gemeinde Talkau wird auf Grundlage des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I 674), der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) und der Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 22. Januar 2009 (letzte berücksichtigte Änderung: § 81 neu gefasst durch Art 4 v. 06.12.2021, GVOBl. S. 1422).

2.2. Übergeordnete und vorangegangene Planungen

2.2.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich aus der am 17.12.2021 in Kraft getretenen Landesverordnung über den Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein – Fortschreibung 2021 vom 25.11.2021 (LEP-VO 2021, GVOBl. Schl.-H. S. 1409) sowie dem Regionalplan für den Planungsraum I (alt) (Fortschreibung 1998).

Landesentwicklungsplan

Die Gemeinde Talkau liegt im Ordnungsraum Hamburg und verfügt über keine zentralörtliche Funktion. Die Ordnungsräume sind Schwerpunkträume der wirtschaftlichen Entwicklung im Land. Sie profitieren von der Wirtschaftsstärke und der überregionalen Anziehungskraft der Oberzentren. Eine wohnbauliche Entwicklung soll im Rahmen des örtlichen Bedarfs erfolgen.

Die Gemeinde Talkau liegt an der Grenze zum 10 km-Umkreis der Stadt Mölln, welche als zentraler Ort der mittelzentralen Ebene über ein vielfältiges und attraktives Angebot an Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen von regionaler Bedeutung verfügt [LEP Fortschreibung 2021, Ziffer 3.1.2].

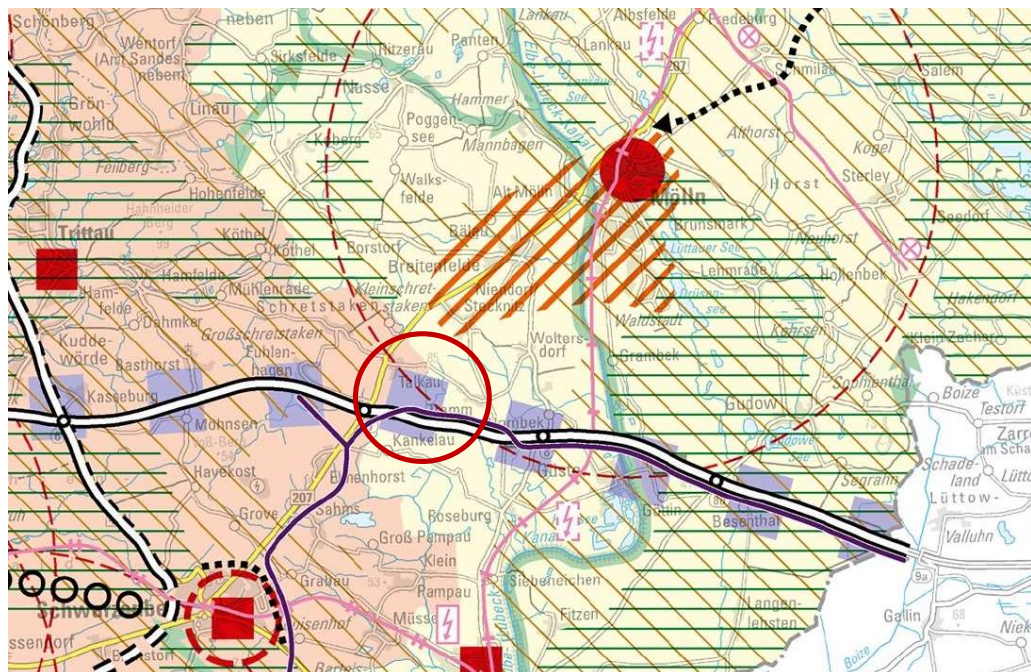


Abbildung 1: Ausschnitt Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein – Fortschreibung 2021 (ohne Maßstab)

Die Gemeinde Talkau grenzt unmittelbar an die Landesentwicklungsachse von Hamburg entlang der Bundesautobahn 24 (BAB 24) Richtung Berlin. Landesentwicklungsachsen markieren zentrale Entwicklungsstränge in Schleswig-Holstein und zeigen für Räume und Regionen, die durch diese überregionalen Verkehrswege erschlossen sind, besondere Wachstumsperspektiven auf [LEP Fortschreibung 2021, Ziffer 2.5].

Als Hauptverbindungsachse zwischen der BAB 24 und der Bundesautobahn 20 dient die Bundesstraße 207, die durch die Gemeinde Talkau führt [LEP Fortschreibung 2021, Ziffer 3.1.5].

Regionalplan

Der Regionalplan (RP) für den Planungsraum I bestätigt die Aussagen des Landesentwicklungsplanes.

Die Gemeinde Talkau befindet sich an der Ordnungsraumgrenze von Hamburg. [RP 1998, Ziffer 3.2.]. In den Randgebieten des Verdichtungsraumes soll zu seiner Entlastung grundsätzlich eine weitere Verdichtung auf den Achsen und in den außerhalb der Achsen gelegenen zentralen Orten erfolgen. Zusätzlich können geeignete Umlandgemeinden von Achsenswerpunkten in deren Entwicklung einbezogen werden (RP 1998, Ziffer 3.2.)

Talkau wird von einem regionalen Grünzug umkreist. 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 sowie der Gliederung des Siedlungsraumes und der Freiraumerholung [RP 1998, Ziffer 4.2.].

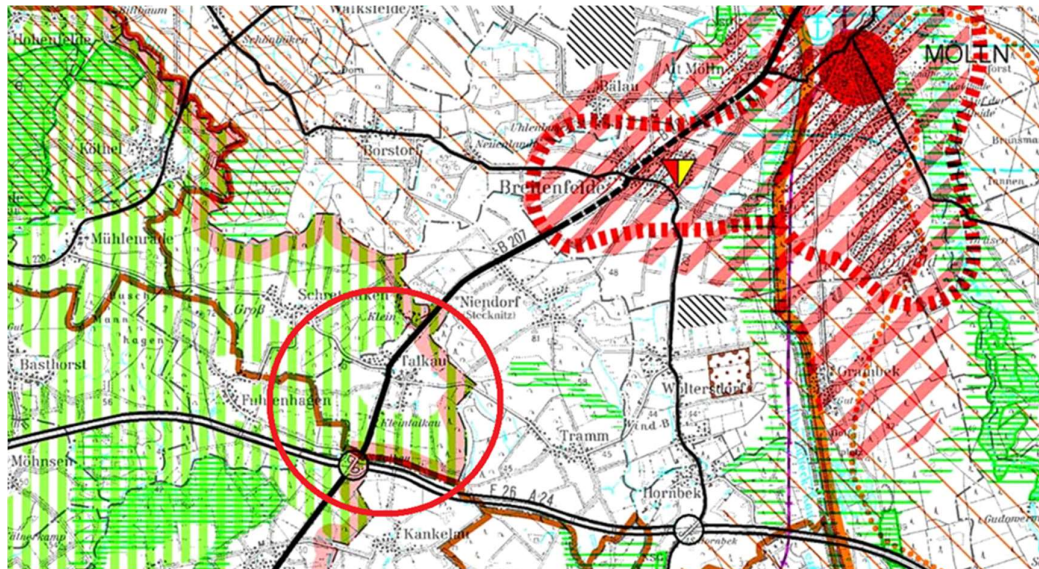


Abbildung 2: Ausschnitt Regionalplan I Schleswig-Holstein (ohne Maßstab)

2.2.2. Landschaftsrahmenplan

Gemäß § 9 Abs. 1 BNatSchG hat die Landschaftsplanung die Aufgabe, die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege für den jeweiligen Planungsraum zu konkretisieren und die Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung dieser Ziele auch für die Planungen und Verwaltungsverfahren aufzuzeigen, deren Entscheidungen sich auf Natur und Landschaft im Planungsraum auswirken.

Im Landschaftsrahmenplan sind gemäß § 10 Abs. 1 BNatSchG die überörtlichen Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege für Teile des Landes dargestellt. Darstellung und Inhalt des Landschaftsrahmenplanes haben dabei gemäß § 6 Landesnaturschutzgesetzes (LNatSchG) den Anforderungen des Landesentwicklungsplans sowie der Regionalpläne zu entsprechen.

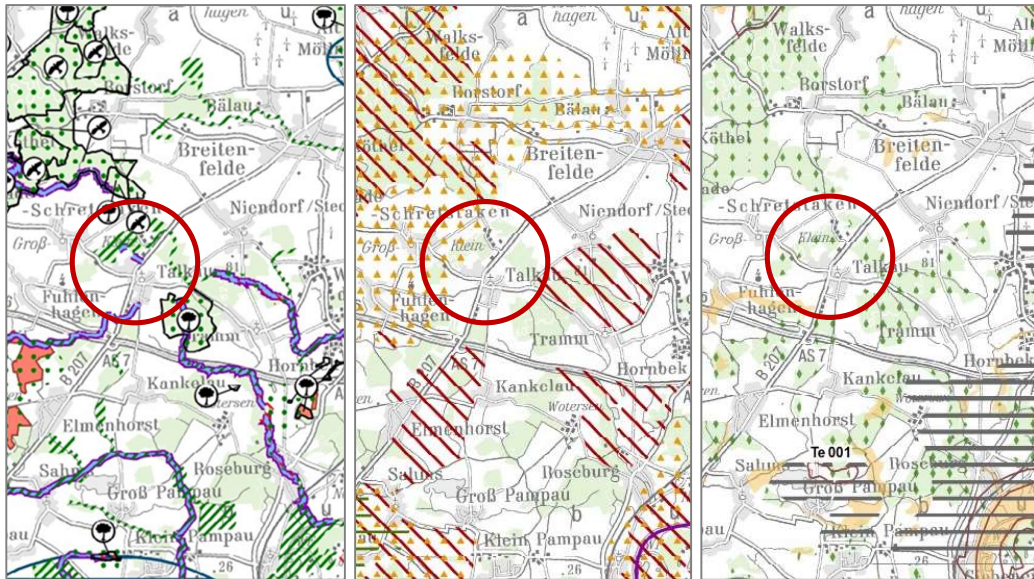
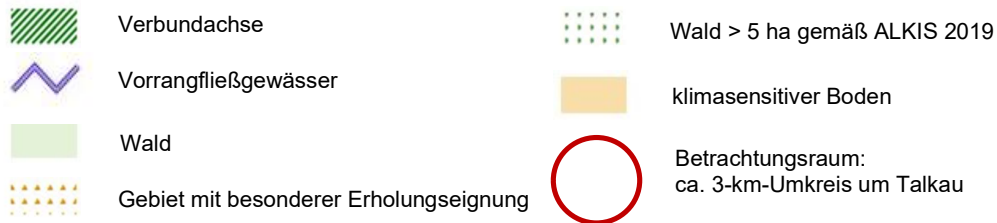


Abbildung 3: Landschaftsrahmenplan III Schleswig-Holstein, Ausschnitte Karten 1-3 (ohne Maßstab)



Aus der Planung der Gemeinde resultieren keine Konflikte mit den Inhalten der Landschaftsplanung aufgrund der Darstellungen des Landschaftsrahmenplanes des Landes Schleswig-Holstein, Planungsraum III (Neuaufstellung 2020).

2.2.3. Landschaftsplan der Gemeinde Talkau

Das Plangebiet ist im Landschaftsplan der Gemeinde Talkau aus dem Jahr 1999 noch als Grünland dargestellt, wird dort aber bereits als Erweiterungsfläche für Wohnbauland vorgeschlagen. Somit stehen die Ziele des Landschaftsplanes nicht im Widerspruch mit der Planungsabsicht der Gemeinde.

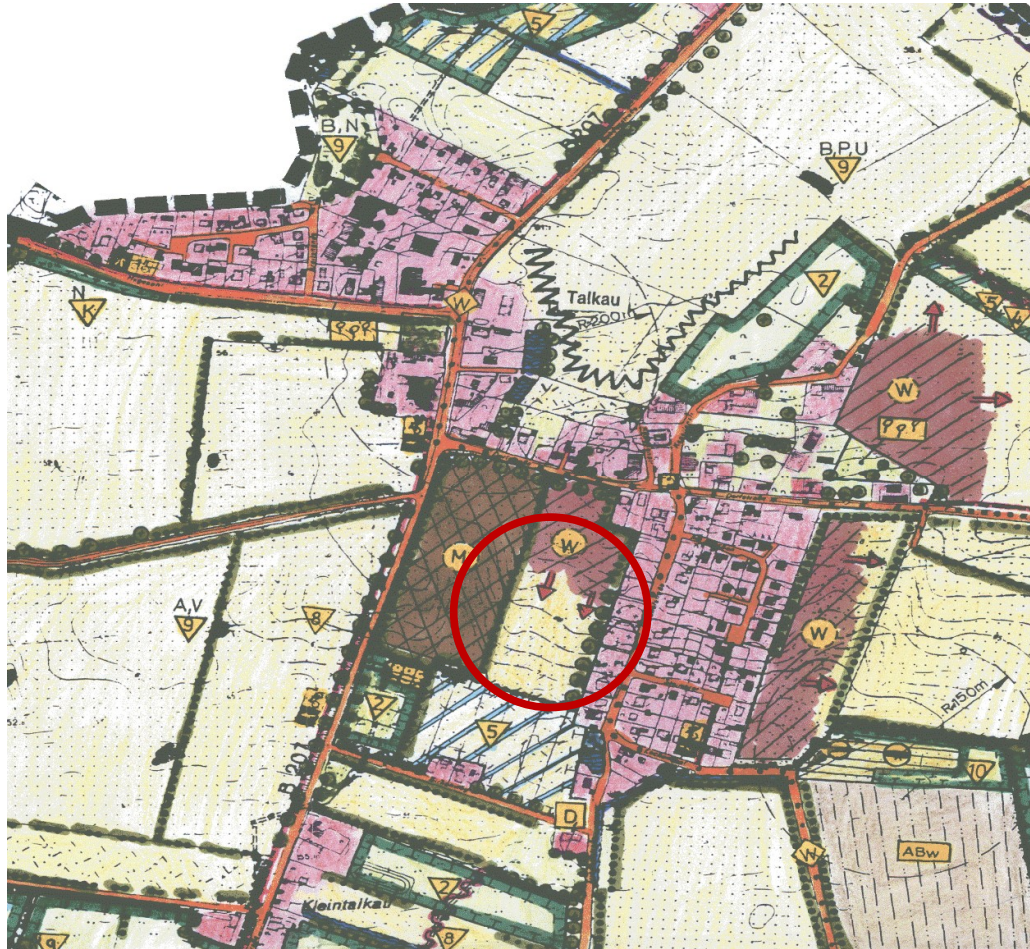


Abbildung 4 : Ausschnitt aus dem Landschaftsplan der Gemeinde Talkau, 1999 (ohne Maßstab)

2.2.4. Flächennutzungsplan

Im Zuge der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 wurde die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes am 23.11.2001 rechtskräftig. Die gesamte Fläche des Bebauungsplanes Nr. 5 wird im F-Plan als Änderungsfläche 1 dargestellt und mit der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes als Wohnbaufläche ausgewiesen. Laut Erläuterungsbericht der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes sollte über eine Erweiterung dieser Änderungsfläche ab 2010 durch die Gemeinde erneut beraten und entschieden werden können.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 8 wird im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Talkau aus dem Jahr 1964 als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Daher lassen sich die Ziele und Zwecke dieser Planung nicht vollständig aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickeln. Er wird daher im Rahmen einer Berichtigung im Sinne des § 13b i. V. m. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst.

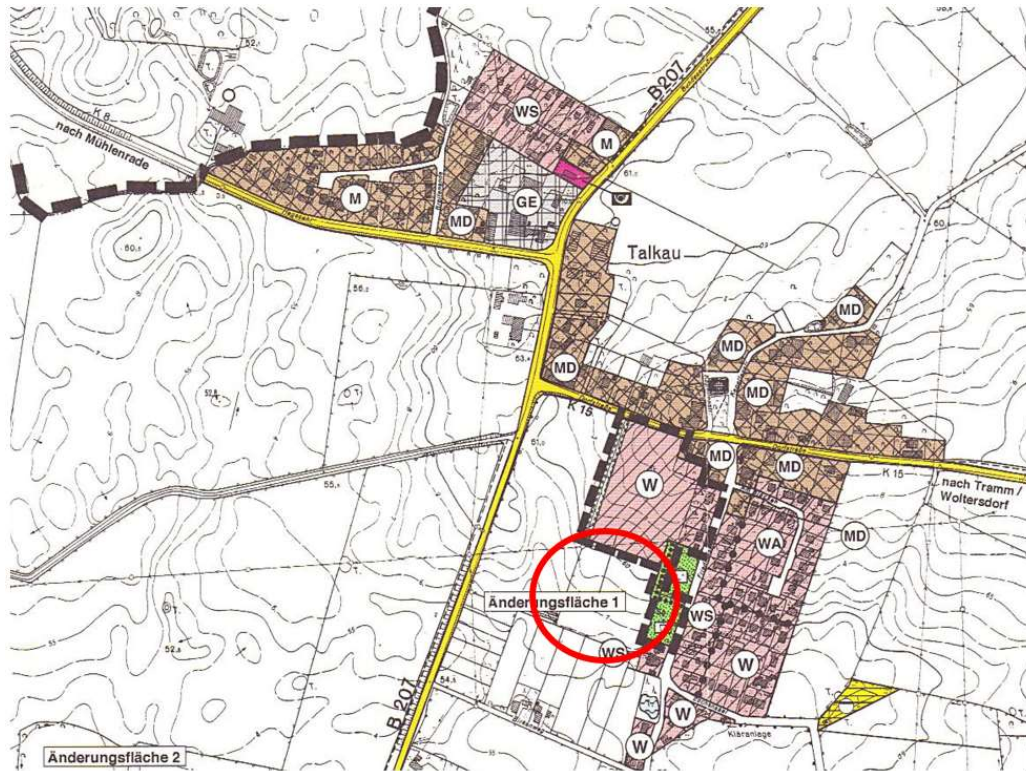


Abbildung 5 : Ausschnitt der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Talkau, 2001 (ohne Maßstab)

2.2.5. Angrenzende Bebauungspläne

Unmittelbar nördlich angrenzend liegt der Bebauungsplan Nr. 5 der Gemeinde Talkau, der im Jahr 2001 als Satzung beschlossen wurde, um der Nachfrage nach Grundstücken für den individuellen Wohnungsbau gerecht zu werden. Der Geltungsbereich umfasst eine Größe von ca. 2,07 ha und ist mittlerweile vollständig bebaut.

Bereits zum damaligen Zeitpunkt wurde im Rahmen der Aufstellung des B-Plans Nr. 5 eine spätere Weiterentwicklung der Wohnbauflächen berücksichtigt, um einer eventuellen Baulandnachfrage ab dem Jahr 2010 gerecht werden zu können (s. 2.2.3). Diese Wohnbauentwicklung war allerdings – in Anlehnung an die Darstellung im Landschaftsplan – für die Fläche westlich des Geltungsbereiches in Richtung der B 207 vorgesehen, so dass auch die Fortführung der Verkehrsflächen für eine Gebietserweiterung in diese Richtung angelegt wurde.

3. PLANGEBIET

3.1. Lage

Die Gemeinde Talkau liegt etwa 1,5 km nördlich der Bundesautobahn A 24, wobei sich innerhalb des Gemeindegebietes eine Anschlussstelle an das überregionale Fernstraßennetz befindet. Die B 207 verläuft von Süden nach Norden durch die Gemeinde, sie verbindet Mölln mit der A 24. Das Gemeindegebiet befindet sich sowohl westlich als auch östlich der B 207. Das Plangebiet

des Bebauungsplanes Nr. 8 liegt im südlichen Gemeindegebiet, östlich der B 207. Die Gemeinde ist landwirtschaftlich geprägt und weist im südlichen und östlichen Bereich Waldflächen auf.

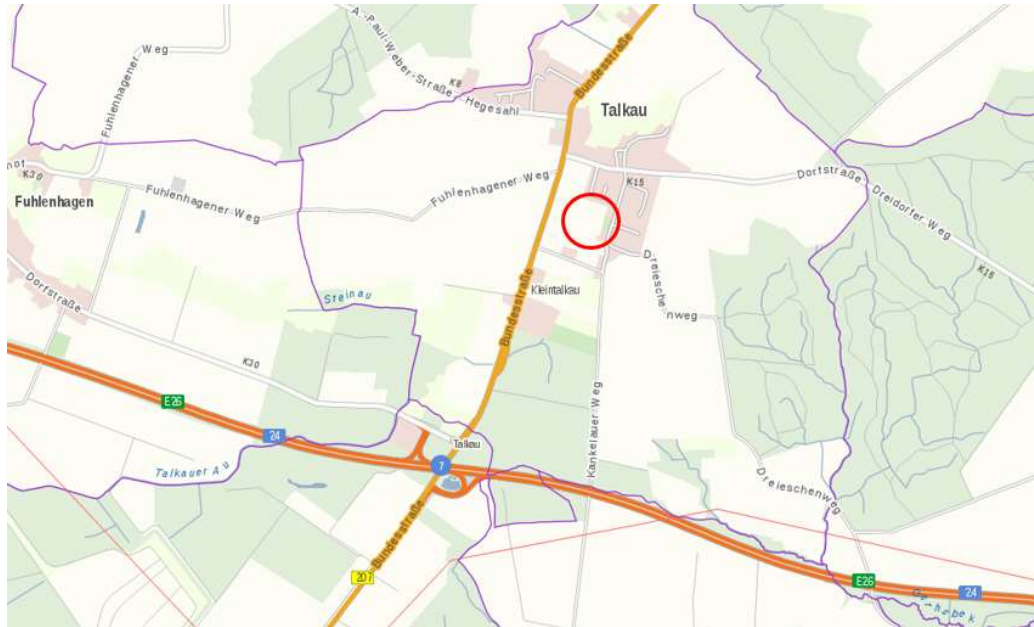


Abbildung 6: Lage des Planungsgebietes

3.2. Geltungsbereich und Bestandssituation

Das Gebiet grenzt im Norden an das Wohnbaugebiet des Bebauungsplanes Nr. 5. Östlich des Geltungsbereiches befinden sich ein Friedhof sowie ein Abschnitt der Friedhofsstraße. Südlich und westlich des Geltungsbereiches schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Das Gelände, welches derzeit noch ackerbaulich genutzt wird, weist eine Höhendifferenz von ca. 5,0 m auf. Die Geländehöhen liegen dabei etwa zwischen 56,0 m ü. NHN im Süden und 61,0 m ü. NHN im Norden.

Der Geltungsbereich ist umgeben von prägenden Knickstrukturen, die besonders zum westlich und südlich angrenzenden Landschaftsraum zu einer Einbindung des Plangebietes in die umgebende Landschaft beitragen und die gleichzeitig einen hohen Stellenwert für die Tier- und Pflanzenwelt haben.

Das Plangebiet wird begrenzt durch:

- angrenzendes Grünland (Flurstücke Nr. 47/2, Flur 05 im Westen und 8/2, 8/3, 8/4, 8/5, 8/6, Flur 04 im Süden),
- die Wohngrundstücke im Norden (Flurstücke 44/17, 44/16, 44/15, 44/14, Flur 05);
- den Fußweg entlang des Friedhofes und einen Abschnitt der Friedhofsstraße im Osten (44/13, 44/34 und anteilig 74/4, Flur 05);
- die Wohngrundstücke im Südosten (42/6, 42/3, 42/2, 42/4, Flur 05);

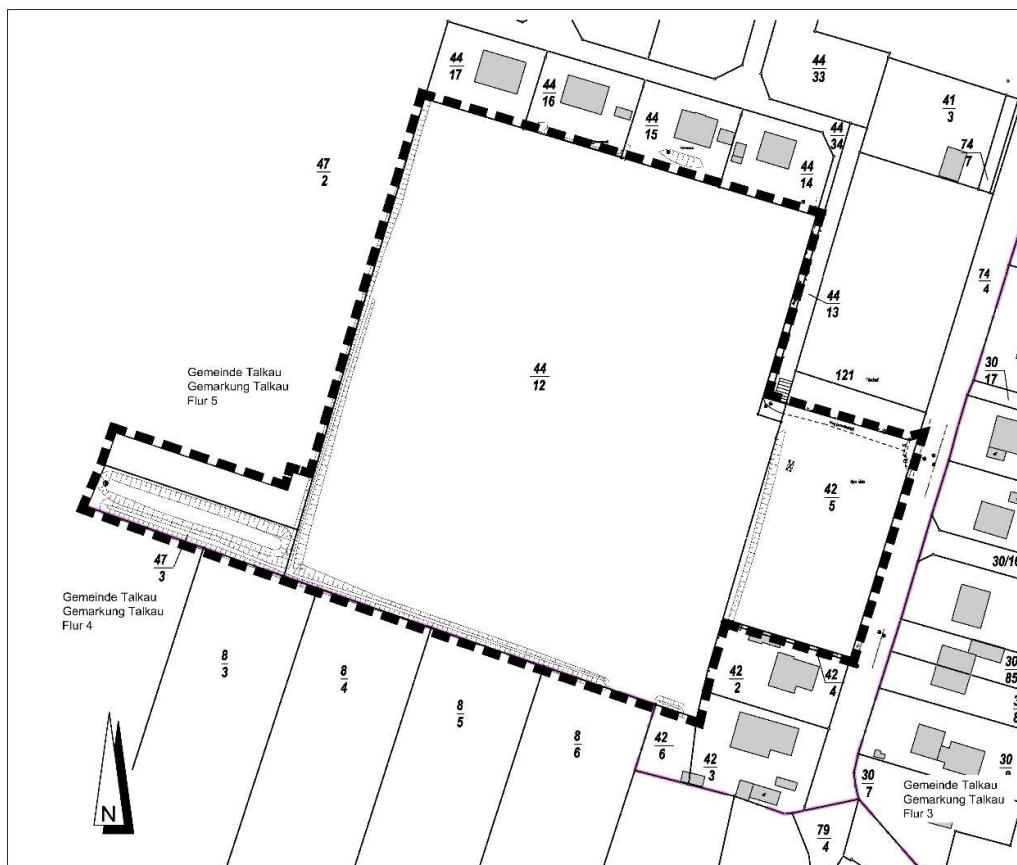


Abbildung 7: Plangeltungsbereich

Die Größe des Geltungsbereiches für den Bebauungsplan Nr. 8 umfasst eine Fläche von 2,3 ha und beinhaltet die Flurstücke 44/12 und 47/3 sowie anteilig die Flurstücke 42/5, 47/2 und 44/34 der Flur 5, Gemarkung Talkau.

3.3. Wohnbauliches Entwicklungspotenzial und Alternativenprüfung

Wohnbaulicher Entwicklungsrahmen

Talkau ist eine Gemeinde im Ordnungsraum um Hamburg (LEP Fortschreibung 2021, Ziffer 2.2) ohne Schwerpunkt für den Wohnungsbau. Sie soll den örtlichen Wohnungsbaubedarf decken.

Der wohnbauliche Entwicklungsrahmen der Gemeinde entspricht aufgrund der Zuordnung zum Ordnungsraum Hamburg 15 % der Wohneinheiten, bezogen auf den Wohnungsbestand am 31. Dezember 2020 (LEP-VO 2021, Ziffer 3.6.1 Abs. 3). Zu diesem Zeitpunkt verfügte die Gemeinde über 249 Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden (*Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein*). Aufgrund dieser Berechnungsgrundlage ergibt sich für Talkau somit ein Kontingent von 37 Wohneinheiten, wobei Wohneinheiten, die in Gebäuden mit drei und mehr Wohnungen entstehen, nur zu zwei Drittel auf den wohnbaulichen Entwicklungsrahmen angerechnet werden.

Gemäß des nach § 1 Abs. 5 BauGB betonten Vorrangs der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung sind Gemeinden generell aufgefordert zu prüfen, inwieweit vor Inanspruchnahme neuer, noch nicht erschlossener Bauflächen bereits vorhandene Flächenpotenziale ausgeschöpft werden können (LEP-VO 2021, Ziffer 3.9 Abs. 4).

Daher wurden die Innenentwicklungspotenziale im Gemeindegebiet untersucht und hierzu die vorhandenen Flächenpotenziale in verschiedene Kategorien eingeteilt.

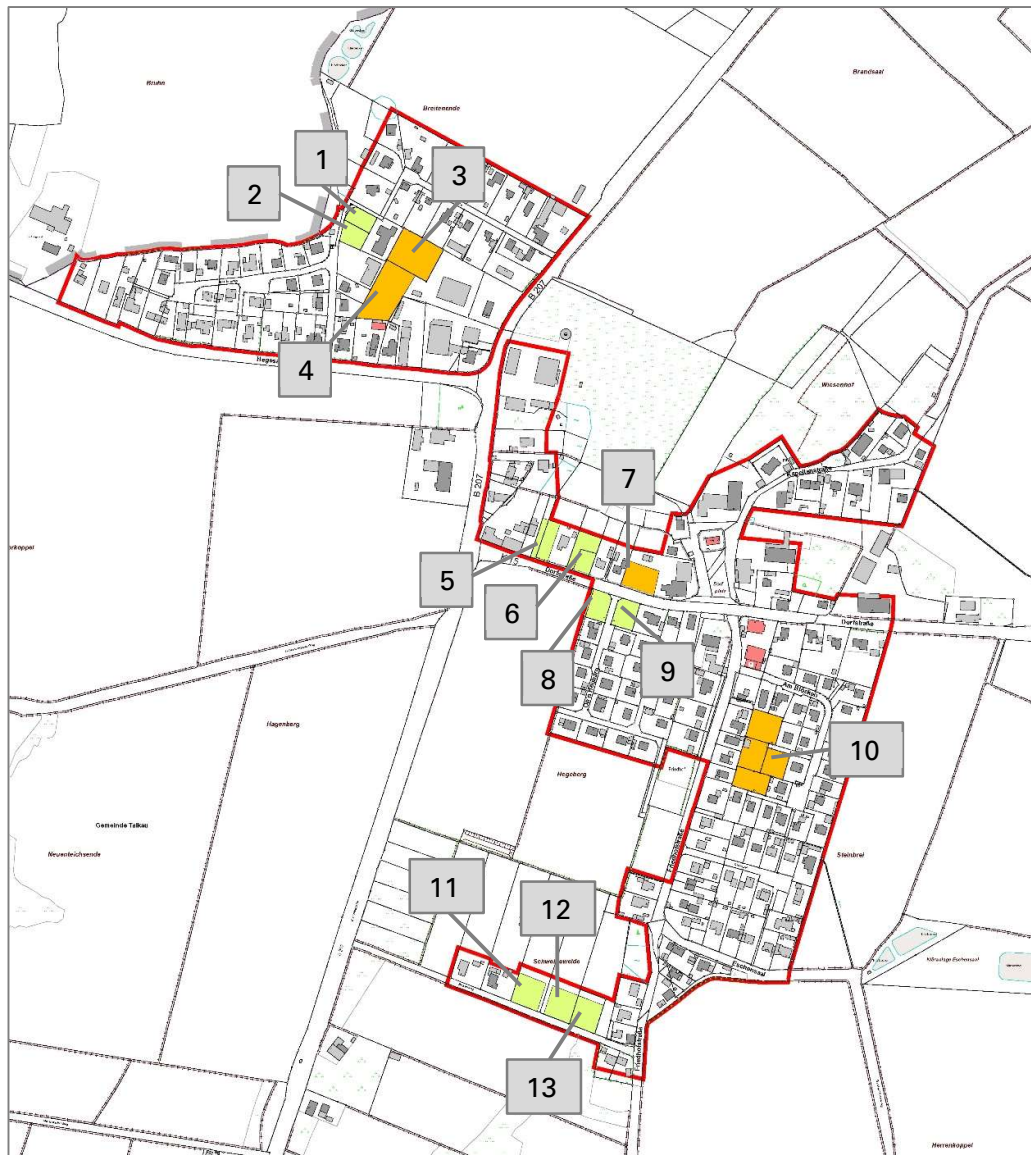



Abbildung 8: Potenzielflächen der Innenentwicklung

Potenzial-kategorie	Definition
A	Städtebaulich geeignete Flächen mit Baurecht - ohne erkennbare Realisierungshemmnisse
B	Städtebaulich geeignete Flächen mit Baurecht - mit Realisierungshemmnissen / besonderen Eigentümerinteressen
C	Flächen mit Planungserfordernis
D	Flächen ohne Realisierungsaussicht bzw. Außenbereich

Als Ergebnis dieser Prüfung lässt sich festhalten, dass zum jetzigen Zeitpunkt lediglich drei der vorhandenen Baulücken im Innenbereich der Gemeinde Talkau für eine kurzfristige Bebauung zur Verfügung stehen.

Nr.	Kategorie	Bebaubarkeit	m ² (ca.)	Anmerkungen
1 2	B	nach § 34 BauGB	580 + 620	Eigentümerwechsel, noch keine Aussage von neuen Besitzern
3	D	_____	2.010	Gewerbeflächen ohne separate Zufahrtsmöglichkeit Änderung der Art der baulichen Nutzung vom Kreis abgelehnt
4	D	_____	2.250	Gewerbeflächen ohne separate Zufahrtsmöglichkeit Änderung der Art der baulichen Nutzung vom Kreis abgelehnt
5	B	nach § 34 BauGB	900	Private Wiese/Weide seitens des Eigentümers kein Interesse am Verkauf
6	B	nach § 34 BauGB	1.140	Private Wiese/Weide, seitens des Eigentümers kein Interesse am Verkauf
7	D	_____	1.060	Keine Bebaubarkeit, da Grundstück ohne Zufahrtsmöglichkeit: Einfriedung muss nach Anfrage bei UNB erhalten bleiben
8	B	B-Plan Nr. 5	760	Fläche befindet sich im Privateigentum; eine Bebauung ist in absehbarer Zeit nicht geplant
9	B	B-Plan Nr. 5	760	Fläche befindet sich im Privateigentum; Bebauung in absehbarer Zeit nicht geplant.
10	D		3.600	Außenbereichsinsel im Innenbereich, Nutzung als parkähnliche Anlage mit mittlerweile prägenden Gehölzstrukturen (s. Foto)
11 12 13	A	Ergänzungssatzung Birkenweg	1.030 990 980	Baurecht gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

Da die Flächen der Kategorien A und B als Innenentwicklungspotenzial bei dem wohnbaulichen Entwicklungsrahmen zu berücksichtigen sind (hier 9 Grundstücke innerhalb gültiger Bebauungspläne / Ergänzungssatzung bzw. im unbeplanten Innenbereich), verbleiben von dem ursprünglichen Kontingent (37 WE) noch 28 Wohneinheiten. Die Einhaltung dieses wohnbaulichen Entwicklungsrahmens wird durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan gewährleistet (Mindestgrundstücksgrößen, Bauweise, Anzahl der Wohneinheiten gekoppelt an Grundstücksgröße).

Alternativenprüfung

Zusätzlich zu der geplanten Entwicklungsfläche des B-Plans wurden durch die Gemeinde weitere Flächen hinsichtlich der Eignung als Alternativflächen betrachtet und gegeneinander abgewogen.

Dabei wurden die Flächen A, F und G aufgrund ihrer direkten Lage an der Bundesstraße B 207 und den daraus resultierenden, notwendigen Schallschutzmaßnahmen als wenig geeignet eingestuft.

Bei den Flächen B und C am östlichen Ortsrand handelt es sich um Privatflächen, für die momentan keine Erwerbsmöglichkeiten bestehen.

Bei der Fläche D befasst sich die Gemeinde schon seit mehreren Jahren mit der Klärung der Eigentumsverhältnisse. Darüber hinaus haben sich in diesem Bereich mittlerweile Grünstrukturen gebildet, die einer Gebietsentwicklung entgegenstehen würden.

Der Bereich östlich der Dorfstraße (Fläche E) ist Bestandteil des dort angesiedelten Reiterhofes. Diese Flächen werden im Rahmen dieser Nutzung benötigt und stehen daher nicht für die Baulandentwicklung zur Verfügung.



Abbildung 9: Alternativenprüfung [Luftbild Google Earth]

Hinsichtlich dieser begrenzten weiteren Entwicklungsmöglichkeiten innerhalb der Gemeinde Talkau finden sich daher für eine dem Geltungsbereich entsprechende Fläche keine vergleichbaren Alternativen.

4. PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN

4.1. Städtebauliches Konzept

Ziel der Aufstellung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohngebietes am süd-westlichen Ortsrand. Diese den Bestand ergänzende Bebauung grenzt südlich an das Wohngebiet „Op´n Hegberg“ des B-Plans Nr. 5 aus dem Jahr 2001, bei welchem es sich um die letzte größere Baulandausweisung innerhalb des Gemeindegebietes handelt.

Diese Planung soll dem deutlichen Nachfrageüberhang nach Baugrundstücken im Gemeindegebiet gerecht werden und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den individuellen Wohnungsbau sowie Geschosswohnungen im Anschluss an das bestehende Wohngebiet des B-Plans Nr. 5 schaffen.



Abbildung 10: Städtebauliches Konzept (ohne Maßstab)

Gemäß dem städtebaulichen Entwurf können hier auf einer Fläche von etwa 2 ha ca. 26 bis 28 neue Wohnbaugrundstücke entstehen. Darin inbegriffen ist auch ein Mehrfamilienhaus, welches in Form eines größeren Doppelhauses für vier bis fünf Wohneinheiten errichtet werden soll.

Im Bebauungsplan Nr. 5 wurden zwar bereits Verkehrsflächen vorgesehen, um das neue Plangebiet verkehrlich anzubinden, im Rahmen der städtebaulichen Entwicklung wird nun allerdings entgegen der ursprünglich westlichen Planungsabsicht der Gemeinde die südlich angrenzende Fläche bevorzugt. Dies resultiert aus den Lärmimmissionen der westlich des Plangebiets verlaufenden Bundesstraße B 207 und dem sich daraus ergebenden notwendigen Abstand zur wohnbaulichen Nutzung. Die verkehrliche Erschließung erfolgt daher zukünftig nicht über das Wohngebiet „Op´n Hegbarg“, sondern über die bereits als landwirtschaftlicher Weg vorhandene Zuwegung über die Friedhofstraße.

4.2. Planungsrechtliche Festsetzungen

4.2.1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeine Wohngebiete

Entsprechend der angestrebten Nutzung wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Damit wird sichergestellt, dass sich die zukünftige Bebauung nach ihrer Art der Nutzung in die Umgebung einfügen wird.

Die folgenden, nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, da diese Nutzungen innerhalb des Wohngebietes und der angrenzenden Bebauung neue und den Wohncharakter beeinträchtigende Konflikte schaffen würden und es insbesondere um die Schaffung von neuem Wohnraum innerhalb des Gemeindegebietes geht.

Stellplätze und Garagen

Um zu vermeiden, dass der angrenzende Straßenraum und somit das Siedlungsbild von einer Vielzahl unterschiedlichster Garagen und überdachten Stellplätzen anstelle der vorgesehenen städtebaulichen Räume geprägt werden, sind Garagen und überdachte Stellplätze nur in einem Abstand von mindestens 6,0 m zur erschließungsseitigen öffentlichen Verkehrsfläche zulässig. Außerdem wird auf diese Weise das Unterbringen zweier PKW auf den privaten Grundstücksflächen ermöglicht. Diese Festsetzung hat keine nachbarschützende Wirkung, sondern wird ausschließlich städtebaulich begründet.

Mit Ausnahme der Baufläche WA5 ist je Einzelhaus jeweils nur eine Grundstückszufahrt mit einer Breite von maximal 5 m zulässig, wodurch ebenfalls regulierend auf das Erscheinungsbild des Straßenraumes eingewirkt wird und gleichzeitig ausreichend Fläche für die Anlage öffentlicher Parkplätze erhalten bleibt. Bei Zufahrten, die gegenüber von Bauminseln im öffentlichen Straßenraum angelegt werden, ist zu berücksichtigen, dass die Zufahrtsbreite auf den Privatgrundstücken ausreichend Rangierfläche zur Ein- und Ausfahrt ermöglicht.

Nebenanlagen

Um eine Beeinträchtigung des angestrebten Quartierscharakters und insbesondere des Straßenraumes durch eine Vielzahl unterschiedlicher Nebenanlagen zu vermeiden, sind innerhalb der Vorgartenbereiche bauliche Anlagen,

deren Grundfläche 2 m² und deren Höhe 1,0 m überschreiten, ausgeschlossen.

Der Vorgartenbereich ist definiert als ein 3,0 m breiter Streifen, gemessen ab der öffentlichen Verkehrsfläche (Straßenbegrenzungslinie).

4.2.2. Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

Zur Verringerung der Bodenversiegelung sowie zur Sicherung des Orts- und Landschaftsbildes entspricht das festgesetzte Maß der überbaubaren Grundstücksfläche innerhalb der Baufelder der Bebauungsdichte des angrenzenden Wohngebietes. Dadurch wird einerseits eine hohe Freiflächenversorgung unter Berücksichtigung der dörflichen Strukturen gewährleistet, andererseits aber auch ein ausreichendes Maß der baulichen Nutzung der Baufelder ermöglicht.

Hierbei findet eine Differenzierung bei der Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) statt. Diese resultiert daraus, dass aufgrund der vorhandenen westlich und südlich entlang der Grundstücksgrenzen verlaufenden Knicks und Knickschutzstreifen die für die Berechnung der Grundflächenzahl anrechenbare überbaubare Grundstücksfläche gegenüber den Grundstücken ohne diese Ausweisungen geringer ausfällt. Aus diesem Grund wird für diese Baufelder eine GRZ von 0,3 festgesetzt, während bei den übrigen Grundstücken 25 % der Grundstücksfläche bebaut werden dürfen. Das absolute Maß der Baubarkeit ist somit ansatzweise bei allen Grundstücken gleich.

Einzig für die Baufläche WA5 wird eine höhere Bebaubarkeit durch eine GRZ von 0,4 ermöglicht, da hier eine stärker verdichtete Bebauung mit bis zu 6 Wohneinheiten in kompakterer Bauweise angestrebt wird.

Anzahl der Vollgeschosse und Höhe baulicher Anlagen

Die Anzahl der Vollgeschosse wird gemäß städtebaulichem Entwurf auf ein Geschoss festgesetzt. Darüber hinaus werden die maximal zulässige Gebäudehöhe auf 9,0 m sowie die Traufhöhe auf 4,5 m beschränkt. Diese Höhenvorgaben ermöglichen sowohl großzügigere Geschosshöhen als auch einen höheren Dremmel für eine bessere Ausnutzung des Daches und verhindern gleichzeitig die Errichtung überdimensionierter Gebäudekubaturen.

Diese Festsetzungen tragen zu einer einheitlichen, moderaten Höhenlandschaft des neuen Wohngebietes unter Berücksichtigung der umgebenden Bebauungsstruktur des B-Plans Nr. 5 sowie des angrenzenden Landschaftsraumes bei.

Größe der Baugrundstücke

Ziel der Festsetzung von Mindestgrößen der Baugrundstücke ist es, eine Überprägung des Gebietes durch kleinteilige Grundstücksstrukturen zu verhindern sowie einen angemessenen Übergang zu der nördlich angrenzenden Bebauungsstruktur zu schaffen. Daher müssen die Baugrundstücke mindestens eine Größe von 550 m² (WA2, WA3, WA4) bzw. 650 m² (WA1 und WA5) aufweisen.

Begrenzung der Anzahl von Wohnungen

Aus städtebaulichen und verkehrstechnischen Gründen wird die höchstzulässige Anzahl der Wohnungen im Verhältnis zur Grundstücksgröße festgesetzt und somit gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB beschränkt. Dadurch soll die städtebauliche Eigenart eines ruhigen Wohngebietes mit aufgelockerter Bebauung entsprechend den umgebenden dörflichen Strukturen gewährleistet und zusätzlicher Bedarf für erforderliche Stellplätze und Garagen sowie ein erhöhter Zu- und Abfahrtsverkehr vermieden werden.

Gleichzeitig bewirkt u.a. diese Festsetzung, dass der wohnbauliche Entwicklungsrahmen der Gemeinde nicht überschritten wird.

Um in diesem dörflich geprägten Rahmen dennoch die Errichtung eines Mehrfamilienhauses innerhalb der Baufläche WA5 zu ermöglichen, wird hier die Verhältniszahl reduziert, so dass bereits je angefangene 250 m² Grundstücksfläche eine Wohnung je Wohngebäude zulässig ist.

4.2.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Die Baugrenzen werden zur Sicherung einer geordneten Bebauung und Verhinderung des Heranrückens der Bebauung an die erschließungsseitigen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen im Plangebiet festgesetzt. Die ausgewiesenen Baufenster sind so großzügig dimensioniert, dass unterschiedliche Varianten zur Realisierung des festgesetzten Nutzungsmaßes ermöglicht werden.

Gleichzeitig ist die überwiegende Zahl der Baufelder ausschließlich für die Errichtung von Einzelhäusern vorgesehen. Damit soll vorrangig der baulichen Einbindung in die umgebenden, aufgelockerten Bebauungsstrukturen Rechnung getragen werden. Außerdem soll die geringere Bebauungsdichte zu einem moderaten Übergang zum angrenzenden Landschaftsraum beitragen. Eine höher verdichtete Bauweise ist lediglich in dem mittig gelegenen Baufeld W5 möglich, in welchem eine Bebauung mit seitlichem Grenzabstand in Form einer offenen Bauweise möglich ist.

4.2.4. Örtliche Bauvorschriften

Die Möglichkeiten der Gebäude- und Freiraumgestaltung werden aufgrund der städtebaulichen Zielsetzung einer ortsüblichen Bauweise sowie aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes durch die Festsetzungen örtlicher Bauvorschriften reguliert, welche einen Rahmen setzen, um bestimmte städtebauliche, baugestalterische und ökologische Absichten zu verwirklichen. Dem Vorsatz der planerischen Zurückhaltung folgend, bieten diese Regelungen gleichzeitig ausreichend Raum für individuelle Gestaltungsansätze.

Aus diesen Gründen sind innerhalb des Baugebietes als Dacheindeckungen der Hauptgebäude nur Dachsteine und Dachpfannen in den Farben Rot, Braun und Anthrazit mit einer Dachneigung zwischen 15° und 45° sowie Gründächer mit einer Dachneigung ab 10° zulässig. Pult- und Zeltdächer sind ausgeschlossen, da sie nicht dem ortstypischen Erscheinungsbild entsprechen.

Nebenanlagen ab 30 m³ umbauter Raum sowie Carports und Garagen sind mit Gründächern auszuführen.

Photovoltaik und solarthermische Anlagen sind zulässig, so dass die Möglichkeit besteht, den Anforderungen des Klimaschutzes zu entsprechen und eigene Strom- und Warmwassererzeugungsanlagen zu nutzen.

Zum Zwecke des Erhalts der ortsüblichen Bauweise sind bei der Außenwandgestaltung Fassaden aus Verblendmauerwerk, Putz oder Holz zulässig. Glasfassaden dürfen nur bis zu einem Anteil von bis zu 30 % der Gesamtfassadenfläche ausgeführt werden. Fassaden aus Blockbohlen sind unzulässig.

Um ein harmonisches Gesamtbild möglicher Doppelhaushälften im Baufeld WA5 zu erreichen, sind diese hinsichtlich Dachneigung, Dachform, Farbe und Material der Dacheindeckung einheitlich auszuführen. Gleiches gilt für die Fassaden dieser Doppelhaushälften, welche ebenfalls aus einheitlichen Baustoffen mit gleicher Farbgebung herzustellen sind. Ausnahmen für untergeordnete Bauteile sind zulässig.

4.2.5. Grünordnerische Festsetzungen

Zum Zwecke der Umsetzung der grünordnerischen Ziele werden Festsetzungen der Grünordnung im B-Plan vorgenommen (s. Ziffer 8.3).

4.3. Erschließung

4.3.1. Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Friedhofstraße, welche im nördlichen Verlauf in die Dorfstraße mündet. Über diese findet in westlicher Richtung der Anschluss an die Bundesstraße 207 statt. Im nördlichen Verlauf der B 207 erfolgt die Anbindung an Mölln, im Süden befindet sich in einer Entfernung von ca. 1,5 km die Anschlussstelle an die BAB 24.

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine verkehrsberuhigte Ringerschließung, welche als Mischfläche mit einer Gesamtbreite von 6,0 m bzw. 8,0 m (6,0 m Fahrbahn + 2,0 m Längsparkplätze) angelegt ist.

4.3.2. Energieversorgung und Kommunikation

Die Versorgung der Gemeinde Talkau mit Elektrizität erfolgt über das Leitungsnetz der E.ON Hanse AG.

Eine Gasversorgung kann über die Stadtwerke Mölln durch ein in den angrenzenden Straßen vorhandenes Gasleitungsnetz gewährleistet werden.

Vor Beginn von Tiefbauarbeiten ist die genaue Kabellage bei der für den Kreis Herzogtum Lauenburg zuständigen Betriebsstelle der E.ON Hanse AG zu erfragen. Bauvorhaben im Bereich der Leitungen der E.ON Hanse AG bedürfen vor Baubeginn der Zustimmung der E.ON Hanse AG.

Die Einrichtungen zur Telekommunikation und Breitbandanbindung werden durch einen autorisierten Träger sichergestellt.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Kommunikationsnetzes sowie Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutschen Telekom AG, PTI 12, Fackenburger Allee 31b in 23554 Lübeck, so früh wie möglich mitgeteilt wird.

4.3.3. Wasserversorgung

Die Wasserlieferung wird durch die Vereinigten Stadtwerke GmbH (VSG) in Mölln gewährleistet.

4.3.4. Abwasserentsorgung

Die Beseitigung des in dem Gemeindegebiet anfallenden Abwassers erfolgt entsprechend der Satzung über die Abwasserbeseitigung der Gemeinde Talkau über die vorhandene Kläranlage. Diese ist ausreichend bemessen und in der Lage, die zusätzlich anfallenden Frachten aufzunehmen.

Das im Neubaugebiet anfallende Schmutzwasser wird innerhalb der Verkehrsflächen in einem Schmutzwasserkanalsystem gesammelt und dann über den Spielplatz zu einer neu zu errichtenden Pumpstation geleitet. Von dort wird es zu den vorhandenen Schmutzwasserleitungen in der Erschließungsstraße und im weiteren Verlauf zu dem gemeindeeigenen Klärwerk gepumpt.

4.3.5. Niederschlagswasser

Das im Baugebiet anfallende Niederschlagswasser wird in Regenwasserkanälen gesammelt und dem südwestlich des Plangebietes bereits bestehenden Regenrückhaltebecken im Freigefälle zugeführt, welches entsprechend dem erforderlichen Volumen erweitert werden wird. Hier erfolgen eine Rückhaltung und Verdunstung des Niederschlagswassers. Das bestehende Regenrückhaltebecken wird zur Erhöhung der Kapazität in nördliche Richtung erweitert, die Bemessung erfolgt dabei auf ein 10-jähriges Regenereignis.

Nach den Ergebnissen der orientierenden Untergrunderkundung sind die im untersuchten versickerungsrelevanten Tiefenbereich erbohrten überwiegend bindigen Bodenschichten für eine oberflächennahe Regenwasserversickerung nicht geeignet.

Dennoch ist eine geringe Versickerungsrate innerhalb der unbefestigten Flächen auch durch die Vegetation zu erwarten.

Im Oktober 2019 wurde der Erlass „Wasserrechtliche Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser in Schleswig-Holstein, Teil 1: Mengenbewirtschaftung“ (A-RW 1) eingeführt. Dieser Erlass ist bei der Aufstellung, Änderung und Ergänzungen von Bebauungsplänen anzuwenden und dient dem Schutz des natürlichen Wasserhaushalts.

Um den Eingriff des geplanten Baugebiets in den natürlichen Wasserhaushalt zu bewerten, wurde ein Nachweis gemäß dem A-RW 1 erstellt. Hierzu wurde in einem ersten Arbeitsschritt der potenziell naturnahe Wasserhaushalt (Referenzzustand) ermittelt. Für die Berechnung des Planzustandes wurde als Basisvariante der „Worst-Case“ mit maximal zulässiger Bebauung entsprechend der B-Plan-Vorgaben und ohne Ansatz von Regenwasserbewirtschaftungsmaßnahmen ermittelt. Im Weiteren wurde eine Variante mit Ansatz von Regenwasserbewirtschaftungsmaßnahmen erarbeitet und berechnet. Aufgrund der vorgefundenen Bodeneigenschaften können keine Maßnahmen zur Versickerung von Regenwasser geplant werden.

Die Berechnungen wurden mit dem frei zugänglichen Berechnungsprogramm des Landes Schleswig-Holstein durchgeführt.

Nach Berechnung des Wasserhaushalts wurden die Abweichungen der berechneten Variante zum Referenzzustand bewertet und den unterschiedlichen Fällen gem. A-RW 1 zugeteilt.

- Ermittlung Referenzzustand

Das Plangebiet umfasst eine Größe von insgesamt ca. 2,03 ha und wird gemäß A-RW 1 der Teilfläche „Hügelland H-11 Herzogtum-Lauenburg Nord“ zugeordnet. Dieser Teilfläche sind die folgenden a_1 - g_1 - v_1 -Werte zur Ermittlung des potenziell naturnahen Wasserhaushalts zugeordnet:

- a_1 : 0,030 (Anteil abflusswirksame Fläche)
- g_1 : 0,283 (Anteil versickerungswirksame Fläche)
- v_1 : 0,687 (Anteil verdunstungswirksame Fläche)

Gemäß DWA-A 102-2 stellen die Kenngrößen für den potentiell naturnahen Wasserhaushalt Referenzwerte dar, diese Werte können anhand vorliegender Informationen (z.B. Baugrundgutachten) plausibilisiert werden. In der durch das Büro für Baugrunderkundung & Geotechnik Dipl.-Geol. Axel Kion aus Nahe durchgeführten Baugrunderkundung wurden unterhalb von humosen Oberböden überwiegend Geschiebelehme erbohrt (s. 5.2). Eine nennenswerte Versickerung bzw. Grundwasserneubildung ist daher im Plangebiet unter den aktuellen Standortbedingungen nicht anzunehmen. Vielmehr wird die im Oberboden versickernde Wassermenge zum Großteil als „interflow“ geringfügig verzögert oberflächennah ebenfalls der Vorflut zufließen. Die Erkenntnisse des Baugrundgutachtens lassen darauf schließen, dass die Versickerungsrate bereits im Bestand den g_1 -Wert deutlich unterschreitet und somit durch die geplante Erschließung und Versiegelung von Teilflächen keine relevante Veränderung der Grundwasserneubildung zu erwarten ist.

- Ermittlung Planzustand

Auf Grundlage des aktuellen Planungsstandes des Bebauungsplanes Nr. 8 der Gemeinde Talkau wurde das Plangebiet in versiegelte und nicht versiegelte Flächen aufgeteilt.

Zur Flächenaufteilung wurde der „Worst-Case“ (maximal zulässige Versiegelung) berechnet. Für die festgesetzten Gründächer und versiegelten Privatflächen (Hoffläche, Terrasse etc.) wurde ein Ansatz getroffen.

Berechnungsbeispiel:

Grundstücksgröße:	1.000 m ² , GRZ: 0,3
Dachfläche:	1.000 m ² x 0,3 = 300 m ²
Nebenanlagen:	1.000 m ² x 0,15 = 150 m ² (Ansatz: hiervon 50 % als Dachfläche, Rest als Pflasterfläche)

Anhand des aufgezeigten Rechenansatzes teilt sich die geplante Wohnbaufläche wie folgt auf:

Flächentyp	Größe
Plangebietsgröße	2,031 ha
Grünfläche	1,007 ha
Dachfläche Nebenanlagen	0,104 ha
Dachfläche Hauptgebäude	0,417 ha
Verkehrsfläche (Pflaster)	0,253 ha
Nebenanlagen (Pflaster)	0,104 ha
Regenrückhaltebecken	0,146 ha

Für den Planungsfall werden 2 Varianten berechnet. In Variante 1 werden keine Regenwasserbewirtschaftungsmaßnahmen angesetzt. Die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers erfolgt über das bestehende Regenrückhaltebecken (Erdbauweise).

Zum Schutz des natürlichen Wasserhaushaltes wird in Variante 2 festgesetzt, dass die Dachflächen von Nebenanlagen als Gründach auszubilden sind.

Für den Planungsfall ergeben sich die folgenden a-g-v-Werte:

	Abflusswirksame Fläche (a)		Versickerungswirksame Fläche (g)		Verdunstungswirksame Fläche (v)	
	Fläche	Anteil	Fläche	Anteil	Fläche	Anteil
Variante 1	0,840 ha	41,36 %	0,285 ha	14,03 %	0,906 ha	44,61 %
Variante 2	0,819 ha	40,32 %	0,285 ha	14,03 %	0,927 ha	45,64 %

Bewertung der Wasserhaushaltsbilanz:

Für die Beurteilung der Intensität des Eingriffes in den Wasserhaushalt werden gemäß A-RW 1 drei Fälle unterschieden:

- **Fall 1:** weitgehend natürlicher Wasserhaushalt (< 5 %)
- **Fall 2:** deutliche Schädigung des naturnahen Wasserhaushaltes (>= 5 % u. < 15 %)
- **Fall 3:** extreme Schädigung des naturnahen Wasserhaushaltes (>= 15 %)

Zur Einteilung in die Fälle werden die prozentualen Abweichungen des Planungsfalls vom Referenzzustand ermittelt.

Bei einem Anschluss aller Flächen an das bestehende Regenrückhaltebecken ohne Ansatz von Regenwasserbewirtschaftungsmaßnahmen (Variante 1) gilt der Wasserhaushalt als extrem geschädigt (Fall 3). Grund für die Einstufung in Fall 3 ist die starke Erhöhung der abflusswirksamen Fläche und der damit verbundenen starken Verringerung der verdunstungswirksamen Fläche.

Durch den Ansatz von Gründächern auf Nebenanlagen (Variante 2) können die Auswirkungen auf den natürlichen Wasserhaushalt verringert werden. Der Wasserhaushalt gilt jedoch dennoch als extrem geschädigt (Fall 3). Grund für die Einstufung in Fall 3 ist ebenfalls die starke Erhöhung der abflusswirksamen Fläche und der damit verbundenen starken Verringerung der verdunstungswirksamen Fläche.

Die Abweichungen des geplanten Wasserhaushalts zum potentiell naturnahen Wasserhaushalt sind in folgender Tabelle dargestellt:

	Abfluss (a)		Versickerung (g)		Verdunstung (v)	
V1-Abweichung Δ	+38,36 %	+0,779 ha	-14,27 %	-0,290 ha	-24,09 %	-0,489 ha
V2-Abweichung Δ	+37,32 %	+0,758 ha	-14,27 %	-0,290 ha	-23,06 %	-0,468 ha

Abwägung der Bewertung des Wasserhaushaltes

Der Wasserhaushalt wird mit dem geplanten Vorhaben extrem geschädigt (Fall 3).

Die im Plangebiet anstehenden Böden sind nicht zur Versickerung von Niederschlagswasser geeignet. Aufgrund der schlechten Versickerungseigenschaften des anstehenden Bodens kann der Planungsfall nicht in „Fall 1“ eingestuft werden, da unter diesen Gegebenheiten der abflusswirksame Anteil meist deutlich zu hoch ausfällt.

Im Plangebiet sind Baumpflanzungen (Straßenbäume sowie festgesetzte Baumpflanzungen auf den Privatgrundstücken) vorgesehen, wodurch sich der verdunstungswirksame Flächenanteil erhöht und der abflusswirksame Flächenanteil im gleichen Maße verringert. Dieser Effekt wurde im Berechnungsprogramm nicht berücksichtigt, sodass der tatsächliche verdunstungswirksame Flächenanteil über dem berechneten Anteil liegen wird.

Bei Einstufung in Fall 3 werden gemäß A-RW 1 im Rahmen der Genehmigungsplanung lokale und regionale Überprüfungen erforderlich. Die Art und der Umfang der Überprüfungen sind mit der zuständigen unteren Wasserbehörde des Kreises Herzogtum Lauenburg abzustimmen. Als lokale Nachweise sind aufgrund der Erhöhung der abflusswirksamen Fläche die Nachweise „Einhaltung des bordvollen Abflusses“ und „Vermeidung von Erosion“ zu führen. Als regionaler Nachweis ist der „hydrologischer Nachweis Schleswig-Holstein“ durchzuführen, um die maximal zulässige Einleitungsmenge zu ermitteln. Da der versickerungswirksame Flächenanteil nicht erhöht wird, ist der lokale Nachweis „Vermeidung der Grundwasser-Aufhöhung“ nicht zu führen.

4.3.6. Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung für den Bereich der privaten Haushalte führt die Abfallwirtschaft Südholstein (AWSH) im Auftrag des Kreises Herzogtum Lauenburg (öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger) als beauftragte Dritte durch.

Grundlage für die Abfallwirtschaft im Kreis ist die jeweils gültige Fassung der Satzung über die Abfallwirtschaft des Kreises, einschließlich der Gebührensatzung. Es muss gewährleistet sein, dass während der Abfuhrzeit eine störungsfreie Zufahrt gewährleistet ist.

4.3.7. Löschwasserversorgung

Die für das Plangebiet notwendige Löschwassermenge für den erforderlichen Grundschutz von 48 m³/h für eine Löschdauer von 2 Stunden ist gemäß Anlage 1 des DVGW Arbeitsblatts W 405 sicherzustellen. Die erforderliche

Löschwassermenge, welche über die Bereitstellung durch das Trinkwassernetz hinausgeht, wird über einen Löschwassertank im Bereich des Spielplatzes gewährleistet. Dort ist ebenfalls eine Aufstellfläche für die Löschfahrzeuge vorgesehen.

Die Gebäude sind in der überwiegenden Bauart mindestens mit feuerhemmenden Umfassungen (Feuerwiderstandsklasse \geq F30) sowie harten Bedachungen auszuführen.

Die im Rahmen der Erschließungsplanung vorgesehenen Straßenverläufe und Ausbaubreiten ermöglichen der Feuerwehr und anderen Rettungsdiensten ungehinderte Zufahrtsmöglichkeiten.

5. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

5.1. Schalltechnische Immissionsprognose (ibs, 2020)

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind Lärmimmissionen in der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange zu berücksichtigen, sofern sie nicht unerheblich und damit zu vernachlässigen sind. Gesetzliche Grundlagen für die Belange des Schallschutzes in der Bauleitplanung ergeben sich aus dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) mit dem Gebot, vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen, sowie aus dem Baugesetzbuch (BauGB). Neben dem Trennungsgebot nach § 50 BImSchG beurteilt sich die Rechtmäßigkeit der konkreten planerischen Lösung primär nach den Maßstäben des Abwägungsgebotes gemäß § 1 Nr. 5, Nr. 6 und Nr. 7 BauGB (Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt, allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, umweltbezogene Auswirkungen).

Die DIN 18005-1 "Schallschutz im Städtebau" vom Juli 2002 gibt Hinweise zur Berücksichtigung des Schallschutzes bei der städtebaulichen Planung. Die Vorgängernorm wurde einschließlich des heute noch geltenden Beiblattes 1 vom Mai 1987 durch Erlass als Instrumentarium für die Bauleitplanung eingeführt. Das Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 enthält Orientierungswerte für Lärmeinwirkungen (differenziert nach verschiedenen Lärmquellenarten), um die mit der Eigenart des betreffenden Baugebietes oder der betreffenden Baufläche verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen zu erfüllen.

Das Büro IBS wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 der Gemeinde Talkau beauftragt, die Verkehrslärmimmissionen innerhalb des Plangebietes zu untersuchen, die von der im Westen im Abstand von 140 m verlaufenden B 207 und der im Süden im Abstand von 1.200 m verlaufenden A 24 ausgehen.

Die Berechnungen der von der B 207 und der A 24 ausgehenden Verkehrslärmimmissionen erfolgen auf der Grundlage der letztmaligen Verkehrserhebungen im Jahr 2015 zuzüglich 25 % bzw. 1dB(A) für zwischenzeitliche bzw. zukünftige Verkehrszunahmen.

Am Tag wird der für Allgemeine Wohngebiete (WA) geltende Orientierungswert des Beiblattes 1 zu DIN 18005-1 von 55 dB(A) im Plangebiet sowohl in

den Außenwohnbereichen als auch im Ober- bzw. Dachgeschoss vollumfänglich eingehalten.

In der Nacht liegen die berechneten Beurteilungspegel um 1 – 4 dB(A) über dem Orientierungswert von 45 dB(A). Der als Abwägungshilfe heranziehbare Immissionsgrenzwert der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) von 49 dB(A) wird eingehalten.

Aus den Verkehrslärmimmissionen ergeben sich keine Anforderungen an den Schallschutz der geplanten Wohnhäuser, die über das übliche Maß hinausgehen.

Bei Beurteilungspegeln tags von maximal 55 dB(A) ergeben sich erforderliche Bau-Schalldämm-Maße von $R'_{w,ges} \leq 28$ dB bzw. bei Beurteilungspegeln nachts von maximal 49 dB(A) erforderliche Bau-Schalldämm-Maße von $R'_{w,ges} \leq 32$ dB. Diese Werte werden im Wohnungsbau bereits aus Schallschutzgründen standardmäßig eingehalten. Festsetzungen im Bebauungsplan zum Schallschutz an den Gebäuden bzw. besondere Vorkehrungen bei der Planung und dem Bau der Wohnhäuser sind nicht erforderlich.

5.2. Orientierende Vorerkundung Baugrund

(Dipl.-Geol. Axel Kion, 2020)

Baugrundaufschluss und Gründung

Der Baugrund innerhalb des Geltungsbereiches wurde durch insgesamt fünf Kleinbohrungen bis in eine Tiefe von max. 6,00 m unter Geländeoberkante beprobt. Nach Auswertung der Aufschlüsse ergab sich ausgehend von der Geländeoberkante abwärts folgende allgemeine Bodenschichtung:

- Mutterboden – Geschiebelehm – Sand.

Der humose Oberboden sowie oberflächennahe Weichschichten sind für eine Gründung von Bauwerken nicht geeignet und daher zu entfernen. Der liegende Sand, welcher als Aushubmaterial anfällt, ist überwiegend Material der Bodengruppe SI. Nach den Kriterien der DIN 18196 ist dieses Material gut verdichtbar und somit zum Verfüllen von Leitungsgräben, für die Herstellung von Erd- und Baustraßen und als Baugrundmaterial für Gründungen geeignet. Der gemittelt ab ca. 0,75 m Tiefe anstehende, bindige Boden ist stark frostempfindlich. Für den Bau der Rohrleitungsgräben ist in Abhängigkeit der geplanten Einbindetiefen, welche überwiegend in bindigem Boden zum Liegen kommen, ein geeigneter Verbau einzuplanen. Für die Herstellung der Gräben empfehlen wir daher eine offene Wasserhaltung zu installieren. Hierfür ist eine Bauhilfsdrainage mit einem Pumpensumpf und einer Schmutzwasserpumpe bereit zu stellen. Das anfallende Tagwasser (Oberflächenwasser) ist genehmigungspflichtig abzuleiten. Der anstehende Sand im Bereich der Rohrleitungsgräben ist gut verdichtbar, so dass keine Zusatzmaßnahmen zur Gründung der Rohrleitungen erforderlich sind.

Die geplanten Wohnhäuser können flach auf Einzel- bzw. Streifenfundamenten oder einer entsprechend bemessenen Bodenplatte gegründet werden. Darüber hinaus wird eine auf das einzelne Bauvorhaben abgestimmte Baugrunduntersuchung mit Gründungsberatung empfohlen.

Versickerung von Oberflächenwasser

Die Bemessung von Versickerungsanlagen erfolgt nach dem von der „Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V.“ herausgegebenem Arbeitsblatt „DWA-A 138“. Für eine dezentrale Versickerung von nicht belastetem Oberflächenwasser kommen danach nur Lockergesteine mit einem Durchlässigkeitsbeiwert zwischen 1×10^{-3} und 1×10^{-6} [m/s] in Frage. Zusätzlich muss für eine ausreichende Filterstrecke ein Sickerraum von mindestens 1,0 m unterhalb der Versickerungsanlage bestehen.

Diese Bedingungen werden in den Bereichen BS 1 und BS 5 des Erkundungsgebietes erfüllt *[an den Bohrpunkten entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze]*. In BS 5 ist eine Versickerung unterhalb des bindigen Bodens ab ca. 2,0 m u. GOK eingeschränkt möglich. Oberflächenwasser kann in diesen Bereichen dezentral über Versickerungsanlagen nach DWA-A 138 versickert werden. Solche Anlagen sind gesondert zu planen und zu bemessen.

5.3. Faunistische Potenzialanalyse sowie artenschutzrechtliche Stellungnahme (Dipl.-Biologe Björn Leupolt, 2021)

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes sind die Belange des Artenschutzes nach § 44 BNatSchG einzuhalten. Um mögliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu vermeiden, wurde diesbezüglich eine Potenzialanalyse hinsichtlich artenschutzrechtlich relevanter Arten durchgeführt (Leupolt, 2021).

Als artenschutzrechtlich bedeutende Gruppen kommen hier insbesondere Vögel (besonderer Status der „europäischen Vogelarten“, d.h. aller Arten, als besonders geschützt) sowie Fledermäuse (alle Arten streng geschützt) in Betracht. Des Weiteren sind hier die Haselmaus sowie Amphibien und Reptilien zu betrachten.

Die Fläche ist teilweise von Knicks begrenzt. Am 15.06.2021 erfolgte eine Tagesbegehung des B-Plangebietes. Zu überprüfen war, ob durch das geplante Vorhaben das Tötungs- oder Störungsverbot nach § 44 BNatSchG für diese Arten eintreten könnte sowie ob Brut-, Wohn und Zufluchtsstätten von diesen Arten durch die geplanten Maßnahmen beeinträchtigt werden.

Auswirkungen auf Vögel, Fledermäuse, Amphibien und die Haselmaus

Bei Fehlen von Potenzial für Fledermausquartiere und Fortpflanzungsstätten von höhlenbrütenden sowie bodenbrütenden Vogelarten sind diese durch das Vorhaben nicht betroffen. Die potenziellen Lebensstätten der Haselmaus sowie potenziellen Landlebensräume von Amphibien sind die Knicks. Von einer erheblichen Beeinträchtigung von Amphibien und der Haselmaus durch das Vorhaben ist jedoch nicht auszugehen, da die Knicks bestehen bleiben. Gleiches gilt für Fortpflanzungsstätten von frei- sowie gebüschbrütenden Vogelarten.

Weitere artenschutzrechtlich relevante Arten kommen hier potenziell aufgrund ihrer Lebensraumansprüche und ihrer natürlichen Verbreitung nicht vor.

Prüfung des Eintretens der Verbote nach § 44 BNatSchG

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten (Zugriffsverbote)

1. *wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
 - Dieses Verbot tritt auf der bestehenden Ackerfläche nicht ein. Die Knicks bleiben bestehen.
2. *wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwintungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,*
 - Dieses Verbot wird nicht verletzt.
3. *Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
 - Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen sind nicht betroffen. Es werden durch das Vorhaben keine Brutreviere mit Fortpflanzungsstätten von Vogelarten beseitigt oder so beschädigt, dass sie ihre Funktion verlieren. Die Bereiche mit potenziellen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von der Haselmaus und Amphibien sind nicht betroffen. Somit wird dieses Verbot nicht verletzt.

Somit stehen dem geplanten Vorhaben hinsichtlich der Artenschutz-Verbote des § 44 BNatSchG in Bezug auf Vögel, Fledermäuse, Amphibien und Haselmaus sowie den übrigen artenschutzrechtlich relevanten Arten keine artenschutzrechtlichen Hindernisse entgegen. Aus gutachterlicher Sicht ist keine Ausnahmegenehmigung nach § 45 BNatSchG erforderlich.

5.4. Immissionen durch landwirtschaftliche Nutzung

Das Plangebiet grenzt im Süden und Westen an landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen an. Es wird daher ausdrücklich darauf hingewiesen, dass daraus zeitlich begrenzt Emissionen wie Lärm, Staub und Gerüche resultieren und auf das Plangebiet einwirken können.

5.5. Archäologische Kulturdenkmale

Laut Auszug aus der archäologischen Landesaufnahme befindet sich der Gelungsbereich nicht in einem archäologischen Interessengebiet.

Es wird auf den § 15 DSchG SH verwiesen:

Sollten während der Erdarbeiten Kulturdenkmale entdeckt oder gefunden werden, ist dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zum Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach § 15 Satz 2 DSchG Verpflichteten haben das Kulturdenkmal

und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen der Mitteilung.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

5.6. Störfallbetriebe

Das Plangebiet liegt nach heutigem Kenntnisstand nicht innerhalb der Achtungsabstände von Störfallbetrieben i. S. d. § 3 (5) BImSchG und fällt somit nicht in den Anwendungsbereich des Artikel 13 der Seveso-III-Richtlinie (RL 2012/18/EU).

Gleichermaßen wird durch die vorliegende Planung keine Zulässigkeit eines Störfallbetriebes begründet.

6. KOSTEN

Der Erschließungsträger hat mit der Gemeinde Talkau einen Erschließungsvertrag zur Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten für das gesamte Baugebiet abgeschlossen. Der Gemeinde entstehen in diesem Zusammenhang keine Kosten.

7. FLÄCHENZUSAMMENSTELLUNG

Bezeichnung	Größe in m ²
Wohnbaufläche	ca. 14.450
Private Grünfläche	ca. 1.890
Erschließung	ca. 2.480
Spielplatz	ca. 2.150
Regenrückhaltebecken	ca. 1.460
Versorgungsfläche	ca. 250
Gesamtfläche Geltungsbereich	ca. 22.700 m²

8. GRÜNORDNUNG, NATUR UND UMWELT

8.1. Sach- und Rechtslage

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8 umfasst ca. 2,3 ha und wird aktuell noch landwirtschaftlich genutzt. Das Plangebiet wird zum Landschaftsraum hin begrenzt durch Knickstrukturen. Diese Knicks stellen gesetzlich geschützte Biotope dar, welche im Naturschutzrecht einen besonderen Schutz genießen und einen hohen Stellenwert für die Tier- und Pflanzenwelt haben.

Die Planung dient der Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes im Außenbereich. Die Erstellung eines Umweltberichtes ist aufgrund der Durchführung des beschleunigten Verfahrens nach § 13b BauGB und der Tatsache, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen, nicht erforderlich. Da eventuelle Eingriffe im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung beim Verfahren nach § 13b BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten, ist ein naturschutzrechtlicher Ausgleich für das Schutzgut Boden nicht erforderlich.

Die folgende Bilanzierung stellt daher lediglich eine Übersicht über die zu erwartenden naturschutzrechtlichen Eingriffe dar, welche in einem Regelverfahren auf Grundlage des gemeinsamen Runderlasses des Ministeriums für Inneres und Bundesangelegenheiten sowie des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume - Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht vom 09. Dezember 2013 und den 'Hinweisen zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der verbindlichen Bauleitplanung' bilanziert werden würden.

Flächen Vollversiegelungen:

Wohnbaufläche GRZ 0,25 (WA1 und WA3):	ca. 5.900 m ²	= 1.480 m ²
Wohnbaufläche GRZ 0,3 (WA2 und WA4):	ca. 7.200 m ²	= 2.160 m ²
Wohnbaufläche GRZ 0,4 (WA5) :	ca. 1.350 m ²	= <u>540 m²</u>
Wohnbauflächen gesamt		ca. 4.180 m ²
50 % gem. § 19 Abs. 4 BauNVO für die Anlage von Garagen, Stellplätzen, Zufahrten, Nebenanlagen		ca. 2.090 m ²
Verkehrs- und Versorgungsflächen		<u>ca. 2.530 m²</u>
Summe der möglichen Bodenversiegelungen:		<u>ca. 8.800 m²</u>

Da die Bodenversiegelungen gemäß Runderlass im Verhältnis von **1 : 0,5** auszugleichen wären, würde sich im Regelverfahren ein Ausgleichsbedarf von ca. **4.400 m²** ergeben, wobei zusätzlich noch die Wertigkeit der jeweiligen für den Ausgleich zur Verfügung stehenden Fläche zu berücksichtigen wäre.

8.2. Gesetzlich geschützte Bestandteile von Natur und Landschaft

Bei Planungen ist der Artenschutz gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu berücksichtigen. Beim Geltungsbereich handelt es sich um eine landwirtschaftlich genutzte Fläche (Acker), welche direkt an ein bestehendes Wohngebiet anschließt.

Der Geltungsbereich befindet sich weder in einem FFH-Gebiet noch in einem EU-Vogelschutzgebiet. Es bestehen daher keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b genannten Schutzgüter (s. 5.3).

8.3. Grünordnerische Festsetzungen

8.3.1. Gehölzbestand (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Entlang der westlichen und südlichen Geltungsbereichsgrenze verlaufen Knicks, welche nach § 30 BNatSchG i. V. m. § 21 LNatSchG geschützt sind und welche mit ihren Strukturen prägend für den umgebenden Landschaftsraum sind.

Für den Umgang mit Knicks gelten in Schleswig-Holstein die Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz, der Kreis Herzogtum Lauenburg hat darüber hinaus „Grundsätze für den Knickschutz in der Bauleitplanung“ aufgestellt, die ebenfalls im Umgang mit Knicks zu berücksichtigen sind.

Die vorhandenen Knicks weisen überwiegend dichten Gehölzbestand auf, der zum großen Teil aus Buchen und Eichen besteht. In regelmäßigen Abständen sind Überhälter vorzufinden.

Die letzte Knickperiode wird auf ungefähr 10 Jahre geschätzt.



Abbildung 11: Knick entlang südlicher Geltungsbereichsgrenze a) Blick Richtung Westen b) östlicher Abschnitt mit Durchbruch



Abbildung 12 a) bis c): Knick entlang westlicher Geltungsbereichsgrenze - Blick von Süden (a) Richtung Norden (c)

Um den ökologischen Wert dieser prägenden Landschaftselemente trotz Ansiedlung eines neuen Wohngebietes bestmöglich zu erhalten, hat im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 der Gemeinde Talkau ein Ortstermin mit der unteren Naturschutzbehörde des Kreises, der Gemeinde und dem Erschließungsträger mit folgendem Ergebnis stattgefunden:

Die Knicks gehen ins private Eigentum der zukünftigen Grundstückserwerber über. Um sie dennoch bestmöglich in ihren Strukturen zu erhalten, werden sie zum Erhalt festgesetzt, d. h. sie müssen in ihrer arttypischen Wuchsform erhalten bleiben bzw. sind bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Dem Knickfuß wird grundstücksseitig eine 3,0 m breite private Grünfläche als Schutzstreifen vorgelagert, die von jeglicher gärtnerischen Nutzung und von baulichen Anlagen freizuhalten ist. Ebenfalls wird der Abstand der Baugrenzen zum Knickfuß durchschnittlich 8,0 m betragen.

Da trotz dieser Festsetzungen noch eine Beeinträchtigung der Knickstrukturen gegeben sein kann, sind die betroffenen Knicks zu entwidmen und in einem Verhältnis von 1:1 auszugleichen (ca. 315 lfd. m). Hierfür hat die Gemeinde innerhalb des Gemeindegebietes eine Fläche im Außenbereich an der Kapellenstraße auf den Flurstücken 66/1, 10/4, 10/2, 1/4 und 1/5 der Flur 05, Gemarkung Talkau vorgesehen (s. Knickausgleich Ziffer 8.4).

Die Gemeinde verpflichtet sich darüber hinaus, die periodische Knickpflege durchzuführen. Daher wird mit dem Eigentümer der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen vertraglich vereinbart, dass die Gemeinde im Rahmen der „Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz des Landes Schleswig-Holstein“ dauerhaft berechtigt ist, die entsprechenden Grundstücke zu betreten und die erforderliche Pflege durchzuführen.

8.3.2. Anpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Zur orts- und landschaftstypischen Durchgrünung des Plangebietes ist auf jedem Grundstück pro Wohneinheit mindestens ein standortgerechter heimischer Laubbaum gemäß Artenliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Anpflanzung von Bäumen schafft ein ökologisch wirksames Grünvolumen und unterstützt das gestalterische Einfügen des Wohngebietes in den umgebenden Landschaftsraum.

Außerdem sind in den öffentlichen Verkehrsflächen mindestens acht heimische, standortgerechte Laubbäume zu pflanzen, auf Dauer in ihrer arttypischen Wuchsform zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen, um den Anteil klimawirksamer Vegetation zu erhöhen und gleichzeitig zu einer Grüneinbindung des Straßenraumes beizutragen.

Zu den öffentlichen Verkehrsflächen sollen die privaten Grundstücke einen gewissen Schutz erhalten, der von öffentlichen Flächen aus möglichst attraktiv und ruhig gestaltet ist und zur freiraumplanerischen Gliederung des Straßenraumes beiträgt. Um eine naturbetonte Durchgrünung des Wohngebietes und eine einheitliche Gestaltung zu erzielen, sind Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche daher nur als lebende Hecken aus standortgerechten, heimischen Laubgehölzen bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig. Zusätzlich ist die Errichtung eines Zaunes bis zu einer Höhe von 0,8 m auf der Innenseite der Hecke möglich. Auch Natursteinmauern sind in Form von Trockenmauern, d. h. ohne Mörtel, bis zu einer Höhe von 0,8 m zulässig. Diese stellen neben einem hochwertigen, ortstypischen Gestaltungselement einen wertvollen Lebensraum für Insekten, Reptilien und Kleinsäuger dar.

Die vorgesehenen Bepflanzungsmaßnahmen sind mit standortgerechten, heimischen Gehölzen der folgenden Liste auszuführen:

Artenliste Baum- und Gehölzpflanzungen:

I Straßenbäume im öffentlichen Bereich: H, 3 x v, 18–20 cm StU

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus fastigiata	Pyramiden-Hainbuche
Corylus colurna	Baumhasel

II Bäume auf Privatgrundstücken und auf Stellplatzanlagen

Bäume 2. Ordnung (mittelkronig): H, 3 x v, 14 – 16 cm StU

Acer campestre	Feldahorn
----------------	-----------

Carpinus betulus	Hainbuche
Coryllus colurna	Baumhasel
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Obstbäume als Hochstamm	

III Schnitt-Heckengehölze auf Privatgrundstücken Str., 2 x v, 60-100cm

Acer campestre	Feldahorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Carpinus betulus	Hainbuche

8.3.3. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, § 8 Abs. 1 LBO S-H)

Wasserhaushalt und Oberflächen

Gemäß EU-Wasserrichtlinie ist auf die Niederschlagswasserbeseitigung besonderes Augenmerk zu richten. Die Auswirkungen auf den natürlichen Wasserhaushalt sollen mit folgenden Maßnahmen möglichst geringgehalten werden:

Dächer von Nebenanlagen ab 30 m³ umbauter Raum sowie Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) sind extensiv zu begrünen. Diese Maßnahme bietet Vorteile hinsichtlich Biotopstrukturen und Arten, des Klimas, der Bodenfunktion und des Wasserhaushaltes. Gründächer sind neben den positiven thermischen Effekten in der Lage, als offene Vegetationsflächen Oberflächenwasser zu speichern. Darüber hinaus stellen sie ein wichtiges Element in Baugebieten dar, um das Erscheinungsbild und die gestalterische Einbindung in das Umfeld zu verbessern.

Stellplätze und Erschließungsflächen auf privaten Grundstücken sowie Grundstückszufahrten sind mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau mit einem Abflussbeiwert von maximal 0,7 herzustellen. Eine Befestigung, die die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindert, wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung und Betonierung sind nicht zulässig.

Um die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt und das Kleinklima zu reduzieren, sind nicht überbaute Grundstücksflächen der bebauten Grundstücke gemäß § 8 Abs. 1 LBO Schleswig-Holstein wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen. Außerdem sind lose Material- und Steinschüttungen für maximal 5 % der Grundstücksfläche zulässig.

Ziel dieser Festsetzungen ist der Erhalt eines möglichst großen Anteils versickerungsfähiger Flächen, über die das Niederschlagswasser in den Boden eindringen und dem natürlichen Wasserhaushalt zugeführt werden kann.

Bodenschutz

Während der Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass der Bodenaushub getrennt nach Ober- und Unterboden gelagert und anschließend wieder fachgerecht eingebaut wird. Eine Schadverdichtung des Bodens durch Baufahrzeuge und Lagerflächen ist zu vermeiden. Nach Beendigung der Bauarbeiten ist die

ursprüngliche Luft- und Wasserdurchlässigkeit des Bodens wiederherzustellen. Die DIN 19639 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben) sowie die DIN 18915 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten) sind zu berücksichtigen.

Oberboden ist abseits vom Baubetrieb in Bodenmieten zu lagern (maximale Höhe 2,0 m), wobei diese nicht befahren werden dürfen. Bei Lagerung von mehr als 3 Monaten während der Vegetationszeit ist eine Zwischenbegrünung zum Schutz gegen Austrocknung und Erosion vorzunehmen. Die Ansaat ist gemäß DIN 18917 – Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Rasen und Saatarbeiten – durchzuführen. Durch die Bearbeitung darf der Oberboden nicht schadhafte verdichtet werden. Entsprechend sollen bei anhaltend starkem Regen oder bei nassem Boden keine Bodenarbeiten bzw. Befahrungen durchgeführt werden. Überschüssiger Oberboden ist als wertvolles Schutzgut zu erhalten und weiterzuverwenden.

Im Zuge der Maßnahmen sind die Vorgaben des BauGB (§ 202 Schutz des humosen Oberbodens), der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV, § 12) des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG u. a. § 7 Vorsorgepflicht) sowie das Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG u. a. § 2 und § 6) einzuhalten.

Insekten- und Fledermausfreundliche Beleuchtung

Zum Schutz lichtempfindlicher Fledermäuse ist die gesamte Außenbeleuchtung im privaten und öffentlichen Bereich mit insekten- und fledermausfreundlichem Warmlicht (LED-Leuchten mit warmweißer oder gelber (= Bernstein bzw. Amber) Lichtquelle mit einer Lichttemperatur von max. 3.000 Kelvin oder weniger auszustatten.

8.4. Knickausgleich (§ 9 Abs. 1a BauGB)

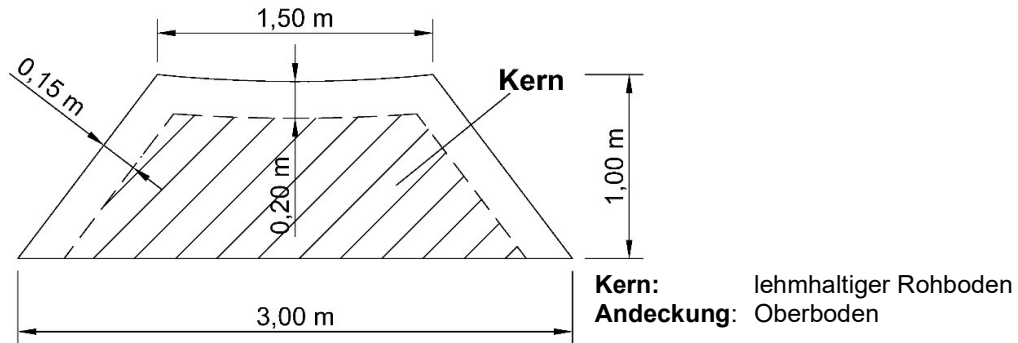
Auf den gemeindeeigenen Flurstücken 1/4, 1/5, 10/2, 10/4 und 66/1 der Gemarkung Talkau, Flur 5, sind 315 m Knick als Knickausgleich für die entwidmeten Knicks im Geltungsbereich herzustellen und dauerhaft zu erhalten.



Abbildung 13: Lage der Ausgleichsfläche (ohne Maßstab)

Knickwall

Der Knickwall soll eine Sohlenbreite von 3,0 m, eine Höhe von 1,0 m und eine Kronenbreite von 1,5 m aufweisen.



Knickschutzstreifen

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen sind entlang der Knicks ungenutzte Pufferstreifen als extensiv gepflegte Knickschutzstreifen mit einer Mindestbreite von jeweils 3,0 m ab Knickfuß zu entwickeln:

- Ansaat einer blütenreichen Mähwiese mit Regiosaat
- 1 Schnitt / Jahr und Abfuhr des Mähguts
- 1 Jahr Fertigstellungspflege, 2 Jahre Entwicklungspflege

Anpflanzungen

Bei allen Strauch- und Heisterpflanzungen sind heimische Gehölze gemäß Pflanzschemata zu verwenden (1 Jahr Fertigstellungspflege, 3 Jahre Entwicklungspflege). Für die Bepflanzung der neu anzulegenden Knickabschnitte darf nur gebietseigenes Pflanzmaterial aus dem Vorkommensgebiet 1 Norddeutsches Tiefland verwendet werden. Die Herkunft der Gehölze ist zu belegen.

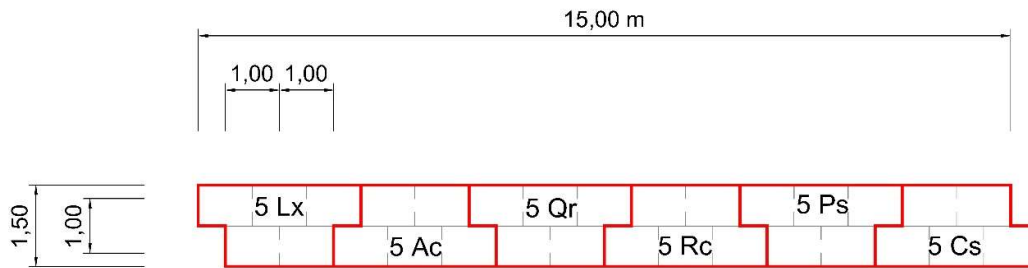
Die Pflanzflächen sollen zum besseren Anwachsen der Bepflanzung durch eine Abdeckung mit Stroh vor Austrocknung geschützt werden. Ein Abdecken mit nährstoffhaltigen Materialien ist zu unterlassen, um die Entwicklung artenarmer stickstoffreicher Staudenfluren zu vermeiden.

Die Knickneuanlage ist gegenüber Wild mit Hilfe eines Wildschutzzaunes zu schützen, damit die neu gepflanzten Gehölze gut ausschlagen. Nach ca. 4 bis 6 Jahren, je nach Entwicklungsstand der Knickneuanlage, ist der Zaun wieder abzubauen.

Der neu angelegte Knick ist entsprechend den jeweils aktuell geltenden gesetzlichen Regelungen dauerhaft alle 10 bis 15 Jahren auf den Stock zu setzen und zu pflegen.

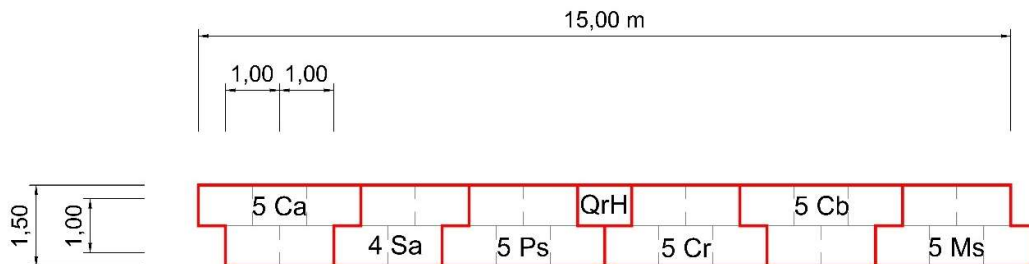
Die Gehölze sind entsprechend der folgenden Schemata 2-reihig mit einer jeweiligen Länge von 15 m (30 Pflanzen je Schema, Wechsel 1 – 2 – 3 fortlaufend) zu pflanzen. Der Reihenabstand sowie der Pflanzabstand innerhalb einer Reihe betragen dabei jeweils 1,0 m.

Schema 1



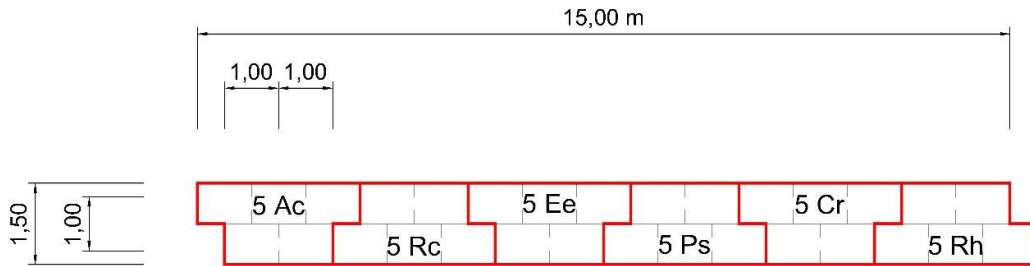
<u>Stk.</u>	<u>Abk.</u>	<u>Botanischer Name</u>	<u>Deutscher Name</u>	<u>Qualität</u>
5	Ac	Acer campestre	Feldahorn	I. Hei. 1xv. oB 100-125
5	Cs	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	v. Str. 4 Tr. oB. 60-100
5	Lx	Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche	v. Str. 5 Tr. oB. 100-150
5	Qr	Quercus robur	Stieleiche	I. Hei. 1xv. oB 100-150
5	Rc	Rosa canina	Hunds-Rose	v. Str. 3 Tr. oB. 60-100
5	Ps	Prunus spinosa	Schlehe	v. Str. 3 Tr. oB. 60-100

Schema 2



<u>Stk.</u>	<u>Abk.</u>	<u>Botanischer Name</u>	<u>Deutscher Name</u>	<u>Qualität</u>
5	Cb	Carpinus betulus	Hainbuche	I. Hei. 1xv. oB 100-125
5	Ca	Corylus avellana	Haselnuss	v. Str. 4 Tr. oB. 60-100
5	Cr	Crataegus monogyna	Weißdorn	v. Str. 3 Tr. oB. 60-100
5	Ms	Malus sylvestris	Wildapfel	v. Str. 4 Tr. oB. 100-150
5	Ps	Prunus spinosa	Schlehe	v. Str. 3 Tr. oB. 60-100
1	QrH	Quercus robur	Stieleiche	Hei. 2xv. oB 150-200
4	Sa	Sorbus aucuparia	Vogelbeere	I. Hei. 1xv. oB 100-150

Schema 3



<u>Stk.</u>	<u>Abk.</u>	<u>Botanischer Name</u>	<u>Deutscher Name</u>	<u>Qualität</u>
5	Ac	Acer campestre	Feldahorn	I. Hei. 1xv. oB 100-125
5	Cr	Crataegus monogyna	Weißdorn	v. Str. 3 Tr. oB. 60-100
5	Ee	Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	v. Str. 3 Tr. oB. 100-150
5	Ps	Prunus spinosa	Schlehe	v. Str. 3 Tr. oB. 60-100
5	Rh	Rhamnus catharticus	Kreuzdorn	v. Str. 4 Tr. oB. 100-150
5	Rc	Rosa canina	Hunds-Rose	v. Str. 3 Tr. oB. 60-100



Abbildung 14: Schematische Darstellung Knickneuanlage (ohne Maßstab)

9. ANHANG

9.1. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I 674).
Baunutzungsverordnung (BauNVO)	Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908).
Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)	Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. September 2021 (BGBl. I S. 4458) geändert worden ist.
Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG SH)	Gesetz zum Schutz der Natur (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) vom 24. Februar 2010 (GVObI. S. 301), letzte berücksichtigte Änderung: §§ 1, 6 und 14 (Ges. v. 02.02.2022, GVObI. S. 91)
Landesplanungsgesetz (LaplaG)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Februar 2014, letzte berücksichtigte Änderung: § 22 geändert (Art.6 Ges. v. 12.11.2020, GVObI. S. 808)* <i>[*Unberührt vom Neuzuschnitt der Planungsräume nach § 3 LaplaG gelten die bestehenden Regionalpläne bis zu ihrer Neuaufstellung bezogen auf die neuen Planungsräume weiter.]</i>
Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO SH)	Landesbauordnung Schleswig-Holstein (BauO S-H) i.d.F. der Bek. v. 22. Januar 2009 (GVObI. 2009, 6), letzte berücksichtigte Änderung: § 81 neu gefasst (Art 4 v. 06.12.2021, GVObI. S. 1422).

9.2. Quellenverzeichnis

- Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein – Fortschreibung 2021 (Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein)
- Regionalplan für den Planungsraum I (Ministerium für Ländliche Räume, Landesplanung, Landwirtschaft und Tourismus des Landes Schleswig-Holstein, 1998)*
*[*Unberührt vom Neuzuschnitt der Planungsräume nach § 3 LaplaG gelten die bestehenden Regionalpläne bis zu ihrer Neuaufstellung bezogen auf die neuen Planungsräume weiter.]*
- Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III des Landes Schleswig-Holstein (Neuaufstellung 2020)

Die vorliegende Begründung zum Bebauungsplan Nr. 8 der Gemeinde Talkau wurde von der Gemeindevertretung in der Sitzung am 28.06.2022 gebilligt.

Gemeinde Talkau, den

Der Bürgermeister