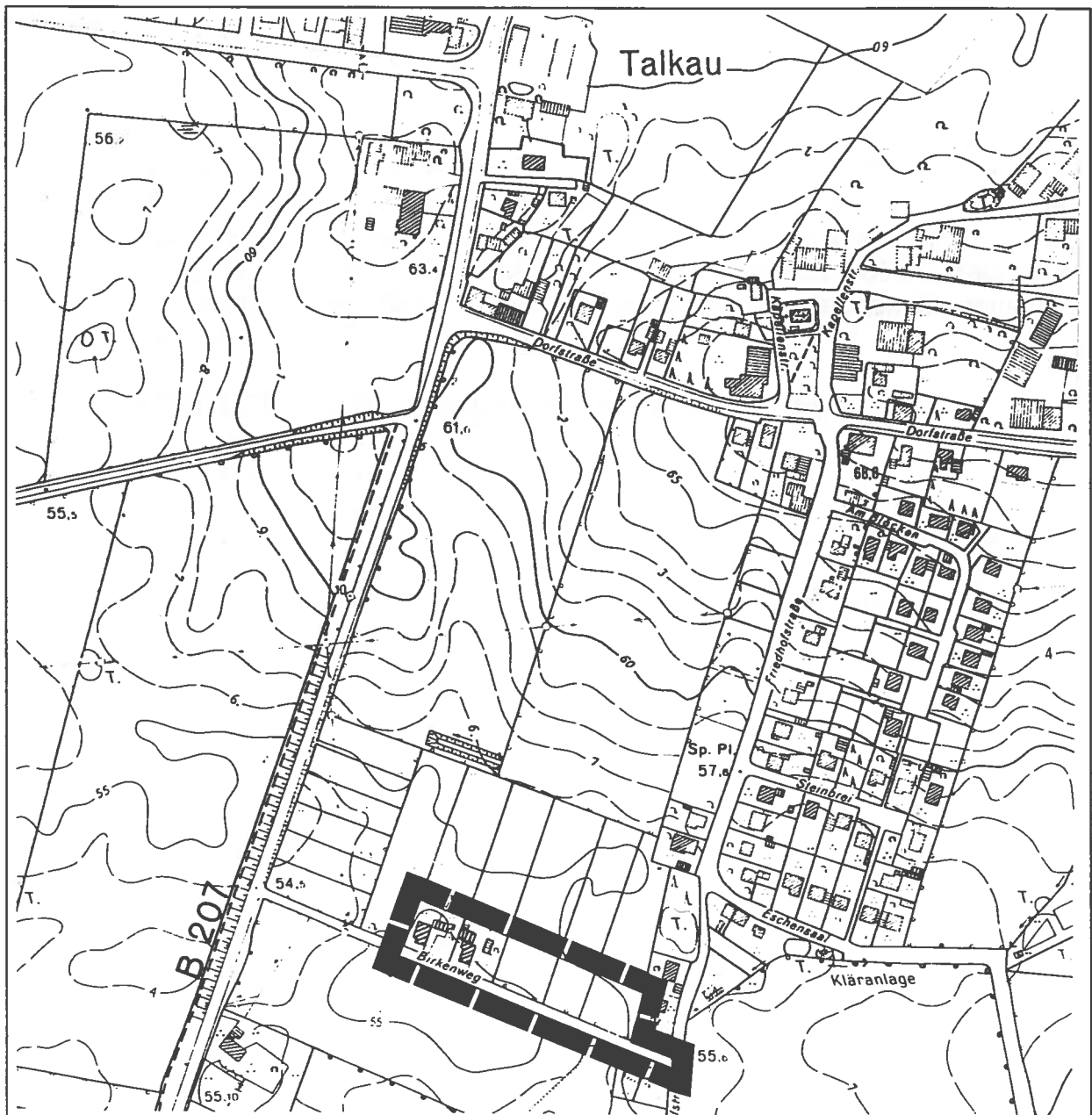


GEMEINDE TALKAU ERGÄNZUNGSSATZUNG NR. 1

GEBIET:

NÖRDLICH BIRKENWEG EINSCHLIESSLICH DEM TEILBEREICH DES
BIRKENWEGES VON DER EINMÜNDUNG DER FRIEDHOFSTRASSE AN BIS
ZUM ENDE DES GRUNDSTÜCKES BIRKENWEG 5

BEGRÜNDUNG



1. ZIELE UND ZWECKE DER ERGÄNZUNGSSATZUNG

Die Gemeinde Talkau möchte durch die Planung 3 unbebaute und 2 bebaute zur Zeit im Außenbereich liegende Grundstücksflächen nördlich des Birkenweges nach § 34 (4) 3. BauGB in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen.

Zweck der Satzung ist es, für die 3 unbebauten Grundstücke eine Bebauung nach § 34 BauGB mit Einfamilienhäusern zu ermöglichen. Die neuen Baugrundstücke sollen so angelegt werden, daß die rückwärtig liegenden Flächen für die Landwirtschaft auch weiterhin zur Bewirtschaftung und für eine eventuelle spätere Bebauung eine Zufahrtmöglichkeit vom Birkenweg her behalten.

2. ANGABEN ZUM PLANGEBIET

Das Plangebiet liegt an der Nordseite des mit Birken bestandenen Birkenweges in Angrenzung an die bebauten Wohnbauflächen im Süden der Gemeinde Talkau. Im Westen des Plangebietes sind 2 Grundstücksflächen in einer Tiefe von ca. 30 m bereits mit Einfamilienhäusern und Garagen bebaut, die 3 nicht bebauten Grundstücksflächen werden zur Zeit als Grünlandfläche genutzt. Die bereits bebauten Grundstücksflächen haben eine Größe von ca. 1000 m², auf den neuen Grundstücken werden jeweils ca. 900 m² Baugrundstücksfläche und ca. 300 m² für Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.

3. VORBEREITENDE PLANUNGEN + FACHPLANUNGEN

3.1 Flächennutzungsplan

Das Satzungsgebiet entwickelt sich nicht aus dem Flächennutzungsplan. Die Darstellung ist hier „Flächen für die Landwirtschaft“. Die Satzung bedarf daher nach § 34 (5) BauGB der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde.

3.2 Landschaftsplan

Das Satzungsgebiet entwickelt sich nicht aus dem Landschaftsplan. Die Darstellung ist hier „Ackerfläche/Ackergras/Ackerbrache“.

Begründung zur Abweichung vom Landschaftsplan:

Die Gemeinde kann nach § 34 (4) 3. BauGB durch Satzung einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind. Diese Voraussetzung ist hier gegeben, da der westliche Bereich der Satzung und der östlich an die Satzung angrenzende Bereich durch Einfamilienhausbebauung geprägt ist. Durch die geplante Neubebauung soll die Lücke zwischen den bebauten Grundstücken geschlossen und dieser Bereich damit baulich abgerundet werden.

Die Flächen liegen an einem erschlossenen Weg, so daß hier für eine neue Bebauung kein zusätzlicher Eingriff für Erschließungsmaßnahmen erforderlich wird.

Abweichungen von den Ergebnissen der Landschaftsplanung sind nach § 4 (3) LNatSchG nur zulässig, wenn dadurch die Ziele des Naturschutzes nicht oder nicht erheblich beeinträchtigt werden oder andere Belange bei der Abwägung den Belangen des Naturschutzes bei Würdigung aller Umstände im Range vorgehen.

Die Gemeinde hat sich bei der Abwägung der konkurrierenden Belange zugunsten der geplanten Bebauung entschieden, Ziele des Naturschutzes werden nicht erheblich beeinträchtigt, die Flächen haben keine besondere ökologische Wertigkeit. Der Eingriff wird entsprechend den Aussagen des grünordnerischen Fachbeitrages in vollem Umfang kompensiert. Langfristig ist eine weitergehende Bebauung nördlich des Satzungsbereiches zu erwarten, so daß hier zu einem späteren Zeitpunkt auch eine entsprechende Änderung des Landschaftsplanes erfolgen dürfte.

3.3 Grünordnerischer Fachbeitrag

Zur Satzung ist ein Grünordnerischer Fachbeitrag aufgestellt worden.

4. FESTSETZUNGEN NACH § 9 (1) BauGB

4.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1. BauGB)

Die Baugebietsflächen werden als „Allgemeine Wohngebiete“ (WA) festgesetzt, weil das Gebiet vorwiegend dem Wohnen dienen soll.

4.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1. BauGB)

Durch die Grundflächenzahl (GRZ 0,20) und die Zahl der Vollgeschosse (I) wird die städtebauliche Dichte und das Erscheinungsbild des neuen Baugebiets bestimmt. Die in der Bebauungsplansatzung gewählten Festsetzungen sollen gewährleisten, daß sich die neue Bebauung an dieser Stelle ortsgerecht in die vorhandenen Strukturen einfügt.

4.3 Private Grünflächen (§ 9 (1) 15. BauGB)

Zwischen den Baugrundstücksflächen werden 2 Stichstreifen zu den rückwärtig liegenden landwirtschaftlichen Flächen als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung von Vorhalteflächen für zukünftige Erschließungsmaßnahmen festgesetzt. Die Fläche zwischen den Flurstücken 8/5 und 8/6 soll freigehalten werden, um eine Erschließungsmöglichkeit für etwaige zukünftige Bauvorhaben nördlich des Satzungsbereichs zu sichern. Die Fläche auf dem Flurstück 8/24 soll freigehalten werden, da hier die Verlegung von Entsorgungsleitungen für das nördlich gelegene neue Baugebiet geplant ist.

4.4 **Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20. BauGB)**

Die Flächen werden für Ausgleichsmaßnahmen zur Kompensierung der geplanten Eingriffe auf den Grundstücken festgesetzt.

4.5 **Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) 21. BauGB)**

Die östlich gelegene Grünfläche wird für hier geplante Entsorgungsleitungen mit einem Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger belastet.

4.6 **Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25. a) BauGB)**

Nördlich der Baugrundstücksflächen wird ein Pflanzstreifen als Minimierungsmaßnahme festgesetzt.

5. FESTSETZUNGEN NACH § 9 (4) BauGB

Örtliche Bauvorschriften

Der § 92 LBO ermöglicht den Gemeinden die Festsetzung von örtlichen Bauvorschriften. Die in der Bebauungsplansatzung getroffenen textlichen Festsetzungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen sollen gewährleisten, daß sich die Gebäude, Straßen und Zuwegungen hinsichtlich der zulässigen Materialien und Formen in das Ortsbild einfügen.

6. ÜBERNAHMEN AUS DEM GRÜNORDNERISCHEN FACHBEITRAG

6.1 **Auswirkungen auf Natur und Landschaft**

Durch den Bebauungsplan erfolgt ein erstmaliger Eingriff in Natur und Landschaft. Die Auswirkungen dieses Eingriffs und den erforderlichen Ausgleich hierfür behandelt der zur Ergänzungssatzung aufgestellte grünordnerische Fachbeitrag.

Die Umsetzung der Ergänzungssatzung zieht eine Veränderung der Gestalt und Nutzung von Grundflächen nach sich. Bisher nicht bebaute Flächen werden bebaut, bisher nicht versiegelte Flächen werden versiegelt, bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen werden umgewandelt zu Gartenflächen und Flächen für sonstige Nebenanlagen. Diese Veränderungen haben Auswirkungen auf den Boden, das Grund- und Oberflächenwasser, Arten- und Lebensgemeinschaften sowie das Orts- und Landschaftsbild.

6.2 **Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen**

Gemäß dem naturschutzrechtlichen Vermeidungs- und Minimierungsgebot sind alle vermeidbaren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen bzw. auf das geringste mögliche Maß zu vermindern. Als geeignete Minimierungsmaßnahmen beschreibt der Fachbeitrag die

Festsetzung einer GRZ, die Verwendung wasserdurchlässiger Wegebeläge, die fachgerechte Zwischenlagerung des Oberbodens, die Pflanzung eines großkronigen Laubbaumes je Grundstück, die Pflanzung eines zweireihigen Gehölzstreifens und die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse.

Verbleibende Beeinträchtigungen sind so auszugleichen oder zu ersetzen, daß nach dem Eingriff keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes zurückbleiben.

Die geplanten Baumaßnahmen erfolgen auf Grünlandflächen, die als „Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz“ eingestuft werden. Als Ausgleichsmaßnahme für eine Bodenversiegelung kommt die Herausnahme von Flächen aus der landwirtschaftlichen Nutzung und deren Entwicklung zu einem naturbetonten Biotoptyp in Betracht. Das Verhältnis der Flächenumwandlung richtet sich nach dem Maß der Versiegelung und anderen ermittlungsrelevanten Gegebenheiten auf dem Eingriffs- bzw. dem Ausgleichsgrundstück.

Für den Eingriff in das Schutzgut Boden wird ein erforderlicher Ausgleichsbedarf von 405 m² ermittelt.

Für das Schutzgut Landschaftsbild soll eine landschaftliche Einbindung des geplanten Vorhabens und eine ortsbildtypische Durchgrünung erfolgen.

Eingriffe in Knicks und sonstige Landschaftsbestandteile mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz erfolgen nicht, die Schutzgüter Klima/Luft und gefährdete Arten werden durch die Planung nicht betroffen.

Der erforderliche Ausgleich für das Schutzgut Boden wird durch die festgesetzte Anlage einer Obstwiese (ca. 630 m²) erreicht.

Der erforderliche Ausgleich für das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild wird durch die festgesetzten Pflanzmaßnahmen erreicht.

Der Eingriff ist durch die geplanten Maßnahmen vollständig ausgeglichen.

6.3 Vollzug und Kostentragung von Maßnahmen mit Ausgleichsfunktion

Die im Bebauungsplan auf den Baugrundstücken festgesetzten Maßnahmen zum Ausgleich sind gemäß § 135a Abs.1 BauGB von den Eigentümern selbst auf eigene Kosten durchzuführen.

7. VER- UND ENTSORGUNG

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluß an die öffentliche Trinkwasserversorgung.

Die Entsorgung von Schmutzwasser und Niederschlagswasser erfolgt durch Anschluß an die öffentliche Kanalisation.

Für den Bereich der privaten Haushalte ist der Kreis Herzogtum Lauenburg öffentlich rechtlicher Entsorgungsträger. Die Abfallwirtschaftsgesellschaft Herzogtum Lauenburg mbH ist für diesen Bereich beauftragte Dritte gemäß § 16.1 KrWirt/AbfG.

Für den Bereich der Abfälle aus anderen Herkunftsbereichen ist die AWL Entsorgungsträger gemäß § 16 II KrWirt/AbfG.

Grundlage für die Abfallwirtschaft im Kreis ist die jeweils gültige Fassung der Satzung über die Abfallwirtschaft des Kreises, einschließlich der Gebührensatzung. Für Abfälle aus anderen Herkunftsbereichen gelten die „Allgemeinen Entsorgungsbedingungen“ (AEB).

Die Stromversorgung erfolgt durch Anschluß an das vorhandene Stromnetz.

Talkau, den 17. SEP. 2003



Bürgermeister

