

Begründung

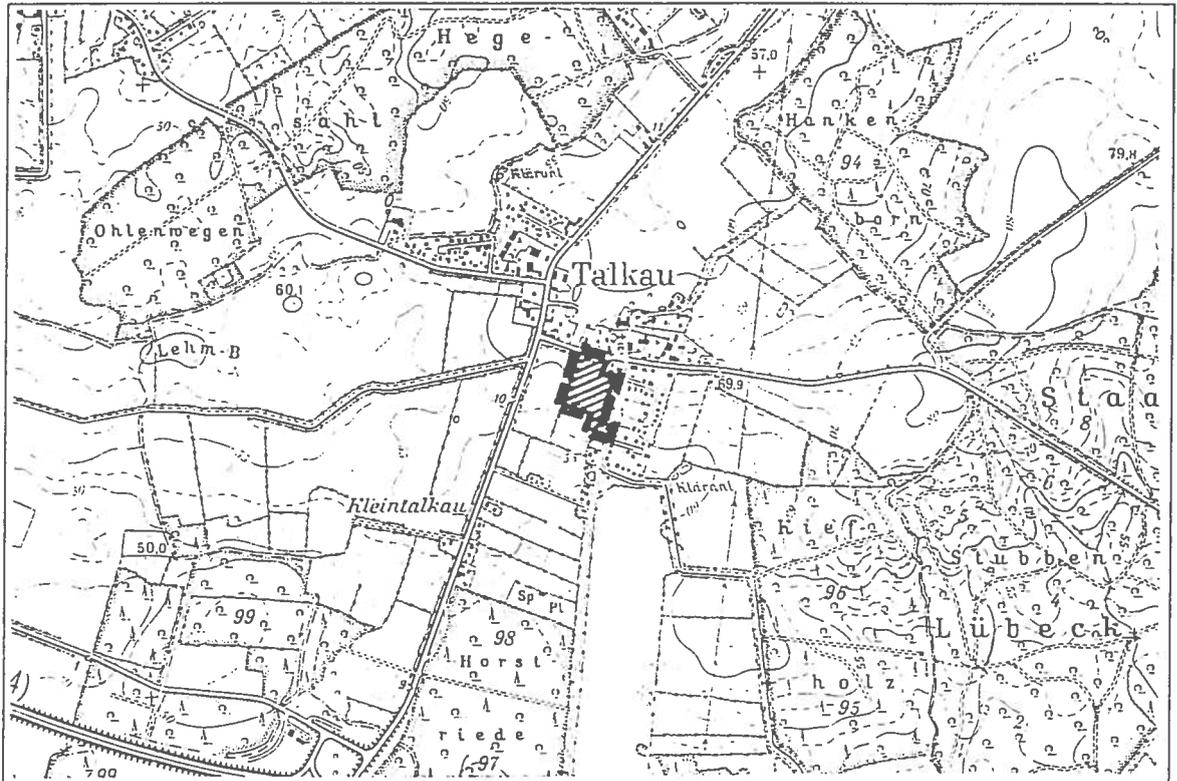
zum Bebauungsplan Nr. 5 der Gemeinde Talkau, Amt Breitenfelde

für den Bereich "südlich der Dorfstraße, östlich des Knicks am Ostrand des Flurstücks 47/2,
westlich des Friedhofes"

Fassung Juli 2001

Fassung gemäß Satzungsbeschluß vom 04.09.2001

Rechtskräftig seit dem 24.11.2001



Im Einvernehmen mit der Gemeinde Talkau und dem Amt Breitenfelde erstellt durch:
plankontor Gesellschaft für Stadterneuerung und Planung mbH

Am Born 6 b, 22765 Hamburg

Dipl.-Ing. Jörg W. Lewin

Dipl.- Biol. Torsten Bartels

Inhaltsverzeichnis	Seite
1.0 Lage und Größe des Plangebietes	1
2.0 Anlaß und Ziele des Bebauungsplanes	1
3.0 Ziele der Raumordnung und Landesplanung	1
4.0 Inhalt des Flächennutzungsplanes / Entwicklungsplanung	2
5.0 Zustand und Umgebung des Plangebietes	2
6.0 Planinhalt	3
6.1 Planerisches Grundprinzip	3
6.2 Schallschutz	4
6.3 Art der Nutzung und sonstige Flächenfestsetzungen	4
6.4 Maß der baulichen Nutzung	5
6.5 Bauweisen, Baugrenzen	6
6.6 Erschließung	6
7.0 Belange von Natur und Landschaft	7
8.0 Technische Infrastruktur	9
8.1 Niederschlagswasserentsorgung	9
8.2 Schmutzwasserentsorgung	10
8.3 Wasserversorgung / Löschwasserversorgung	10
8.4 Abfallentsorgung	10
8.5 Energieversorgung	11
9.0 Textliche Festsetzungen	11
10.0 Flächen- und Kostenangaben	12
10.1 Flächenbilanz	12
10.2 Kostenangaben	12
11.0 Planungsverfahren	13

1.0 Lage und Größe des Plangebietes

Das ca. 2,07 ha große Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 5, welches identisch ist mit der Fläche der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes, grenzt direkt an den Ortsmittelpunkt von Talkau und umfaßt den nördlichen Teilbereich des Flurstücks 44/5 der Flur 5 und einen schmalen Bereich des Flurstücks 42/5 (südl. Friedhof) der Gemarkung Talkau. Im Westen wird das Plangebiet begrenzt durch einen vorhandenen Knickwall an der Ostseite des Flurstücks 47/2, im Norden durch die Dorfstraße (Kreisstraße 15), im Osten durch die Baugrundstücke an der Friedhofstraße und im Süden durch eine parallele Linie ca. 165 m südlich der Dorfstraße.

2.0 Anlaß und Ziele des Bebauungsplanes

Die Gemeinde Talkau hat einen Landschaftsplan im Entwurf neu aufgestellt und im Rahmen der Landschaftsplanaufstellung Flächen für eine weitere wohnbauliche Entwicklung untersucht und vorgeschlagen. Die Suche nach Standorten für zukünftige Wohnbauflächen war notwendig, da innerhalb der Gemeinde kaum noch Flächen für neue Baugrundstücke vorhanden waren und gleichzeitig aus der eigenen Bevölkerung heraus, aber auch aus der umliegenden Region eine steigende Nachfrage nach Baugrundstücken in der Gemeinde Talkau zu verzeichnen ist.

Innerhalb des Planungsraumes I in Schleswig-Holstein können Gemeinden im Planungszeitraum bis zum Jahr 2010 eine Flächenvorsorge für den Wohnungsbau außerhalb der Siedlungsschwerpunkte in Höhe von 20 v. H. des Wohnungsbestandes von Anfang 1995 realisieren. Innerhalb der Flächendarstellungen des für Talkau geltenden Flächennutzungsplanes sind keine derartigen Flächenreserven mehr vorhanden, so daß sich die Gemeinde Talkau entschlossen hat, auf der Grundlage der Standortempfehlungen aus dem Landschaftsplan im Parallelverfahren durch die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Neuaufstellung eines Bebauungsplanes diese zusätzlichen Wohnbauflächen zügig zu realisieren.

3.0 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Gemeinde Talkau befindet sich innerhalb des Planungsraumes I des Landes Schleswig-Holstein und hatte zu Beginn des Jahres 2000 insgesamt 501 Einwohner. Gleichzeitig liegt sie am östlichen Rande des Ordnungsraumes Hamburg, dessen östliche Abgrenzung identisch ist mit der östlichen Gemeindegrenze. Talkau mit dem Amt Breitenfelde ist dem Nahbereich des 10 km entfernten Mittelzentrums Mölln zugeordnet. Die in ca. 5 km entfernt liegende Gemeinde Breitenfelde übernimmt auch für Talkau planerische Dienstleistungs- und Gewerbefunktion.

Über die B 207 und den nur 2 km südlich gelegenen Anschluß an die BAB 24 hat die Gemeinde gute Straßen-Verkehrsverbindungen sowohl über das Mittelzentrum Mölln an das Oberzentrum Lübeck, als auch an das Unterzentrum Schwarzenbek, das Mittelzentrum Geesthacht und an die Metropole Hamburg. Die nächsten Bahnhöfe befinden sich in jeweils ca. 10 km Entfernung in Schwarzenbek und Mölln.

Im Regionalplan des Planungsraumes I ist einem Großteil der Gemeindefläche von Talkau in der regionalen Freiraumstruktur die Funktion eines regionalen Grünzuges zugewiesen. Der direkte Siedlungsraum von Talkau, auch bis Kleintalkau reichend, innerhalb dessen das neue Bebauungsplangebiet liegt, ist nicht als regionaler Grünzug dargestellt.

Laut Schreiben des für die Landesplanung und Raumordnung zuständigen Ministeriums für ländliche Räume, Landesplanung, Landwirtschaft und Tourismus vom 25. Mai 2000 wird der Gemeinde Talkau bis zum Jahre 2010 ein Zuwachs von 30 Wohneinheiten zugestanden. Hierfür wird eine Fläche von ca. 3 ha Bruttobauland als ausreichend angesehen.

In der konkreten Planungsbearbeitung und im Rahmen der Bürger- und Kinderbeteiligung am Planverfahren hat sich der Wunsch ergeben, das Plangebiet durch eine neue Wegebeziehung östlich der Friedhofsfläche an den dort vorhandenen Spielplatz der Gemeinde anzubinden. So kann der in direkter Nachbarschaft gelegene Spielplatz genutzt werden und ein ursprünglich im Neubaugebiet vorgesehener Spielplatz kann entfallen.

In der ersten Planentwurfsfassung wollte die Gemeinde in ca. 140 m Tiefe parallel zur Dorfstraße ein ca. 3,8 ha großes Wohnbaugebiet ausweisen über die Flurstücke 47/2 und 44/5. Dabei hätten sich 34 Baugrundstücke ergeben. Im Rahmen der frühzeitigen Trägerbeteiligung hat die Landesplanung darauf hingewiesen, daß der B-Plan in dieser Form die zugestandene Eigenentwicklung von 30 WE in 10 Jahren deutlich überschreiten würde und somit in dieser Größe nicht genehmigungsfähig sei. Unter der Annahme, daß in 20 bis 30 % der dort entstehenden Einzelhäuser jeweils eine zweite Wohnung entsteht, dürfen zur Realisierung von 30 Wohneinheiten nur ca. 23 bis 24 Baugrundstücke geplant werden.

Aufgrund der planerischen Maßgabe einer von der Ortsmitte ausgehenden Siedlungsentwicklung ist bei einer notwendigen Bauflächenreduzierung zuerst die am jetzigen Ortsrand liegende Fläche zu entwickeln, d.h. westlich der an der Friedhofsstraße befindlichen Baugrundstücke.

Es hat sich eine sinnvolle Planungskonzeption ergeben, bei der sich bei einer Grundstücksaufteilung zwischen ca. 620 und bis zu ca. 750 qm auch 23 Baugrundstücke ergeben können. Die Gemeinde ist der Auffassung, daß sie sich hiermit noch im Rahmen der von der Raumordnung vorgegebenen Zuwachsrates bewegt, da durch textliche Festsetzungen auch bestimmt wird, daß nur der Bau von höchstens 2 Wohnungen pro Einzelhaus zulässig ist und dann unter der Annahme, daß in 20 v.H. der neuen Wohngebäude eine zweite Wohnung errichtet wird, in dem Baugebiet insgesamt 28 neue Wohneinheiten entstehen würden. Mit Schreiben vom 11. Juni 2001 hat das Ministerium für ländliche Räume, Landesplanung, Landwirtschaft und Tourismus bestätigt, daß gegen die jetzt vorgelegte Planfassung keine Bedenken bestehen und die Ziele und Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung den jetzt verfolgten Planungsabsichten nicht entgegenstehen.

4.0 Inhalt der Flächennutzungsplanung

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan stellt das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 5 als landwirtschaftliche Fläche dar. Nördlich angrenzend an die K 15 und die nordöstlich gelegenen drei bebauten Flurstücke im Eckbereich Dorfstraße/Friedhofstraße sind im FNP als MD-Gebiet dargestellt. Die in der Zwischenzeit eingeleiteten insgesamt sechs Änderungsverfahren des FNP sind nicht bis zur Rechtskraft geführt worden. Die ursprünglich eingeleitete 6. Änderung wurde eingestellt, und im Einvernehmen mit der Genehmigungsbehörde erhält daher die jetzt parallel eingeleitete Flächennutzungsplan-Änderung nochmals die Bezeichnung "6. Änderung".

Parallel zu dieser Bebauungsplanaufstellung wurde nunmehr das Verfahren der 6. Änderung des FNP durch GV-Beschluß am 8.11.2000 eingeleitet, das neben dem B-Plangebiet auch noch die bereits auf der Basis des § 34 BauGB mit Wohnhäusern bebauten Grundstücke nördlich des Friedhofes, westlich der Friedhofstraße erfaßt und die Spielplatzfläche, die im bisherigen FNP noch als Friedhofsfläche dargestellt ist. Die gesamte Änderungsfläche wird dann als Wohnbaufläche dargestellt.

5.0 Zustand und Umgebung des Plangebietes

Das Plangebiet wird im Westen begrenzt durch einen ca. 130 m östlich der B 207 in Nord-Süd-Richtung parallel zur B 207 verlaufenden Knickwall als Grenze zwischen den Flurstücken 47/2 und 44/5. Das westliche Flurstück (47/2) wird zur Dorfstraße abgegrenzt durch eine dichte Bepflanzung, während sich das östliche Flurstück zur Dorfstraße öffnet und die Fläche gewisser-

maßen als Landschaftsfenster in die südlich angrenzende freie Landschaft wirkt. Beide Flurstücke wurden zu Planungsbeginn landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt, wobei die landwirtschaftlichen Fahrzeuge ihr Zufahrtmöglichkeiten von der Dorfstraße aus hatten. Der östliche Plangebietsrand ist durch dort angrenzende vorhandene überwiegende Wohnnutzung geprägt. Der südlich des Friedhofes noch gut ausgeprägte Knick am Ostrand des Plangebietes ist im Gebiet der neueren Wohnbebauung an der Friedhofstraße nur noch in Ansätzen vorhanden.

Das gesamte Plangebiet fällt von Nordosten in Richtung Süden / Südwesten ab. Der höchste Punkt befindet sich mit 66,0 m ü.N.N. im Nordosten nahe der Dorfstraße, während der niedrigste Punkt mit ca. 59,5 m ü.N.N. an der Südwestecke des Plangebietes liegt.

6.0 Planinhalt

6.1 Planerisches Grundprinzip

Die Gemeinde beabsichtigt ein der vorhandenen dörflichen Situation angemessenes Wohngebiet zu entwickeln. Das Baugebiet wird für den Kfz-Verkehr ausschließlich durch eine Anbindung an die Dorfstraße (K 15) erschlossen. Für Fußgänger und Radfahrer gibt es eine zweite Wegeanbindung im Südosten an die Friedhofsstraße.

Die neue Planstraße wird im Süden so ausgestaltet, daß im Rahmen einer zukünftigen Siedlungsentwicklungsplanung zu einem späteren Zeitpunkt beraten werden kann, ob die jetzt aus der Planung herausgenommenen Baugebiete zwischen der B 207 und dem B-Plan Nr. 5 wieder überplant werden. Dann könnte von dem Stichweg aus dem B-Plangebiet Nr. 5 mittels eines schmalen Knickdurchbruchs eine Straßenverbindung zu dem möglicherweise entstehenden westlichen Baugebiet geschaffen werden. Diese würde dann - wie ursprünglich geplant - als Ringstraße im Westen wieder an die Dorfstraße heranführen. Falls es zu einem späteren Zeitpunkt zu einer derartigen Planung kommt, müßte im Zusammenhang mit dem dann neu aufzustellenden Bebauungsplan bei der unteren Naturschutzbehörde ein Antrag zur Befreiung des § 54 LNatSchG von dem Verbot des § 15 b LNatSchG zum Knickdurchbruch gestellt werden. Erst zu diesem späteren Zeitpunkt würde die untere Naturschutzbehörde darüber entscheiden, so daß im Rahmen dieser Planung der Knick vollständig erhalten bleibt.

Da gleichzeitig beabsichtigt ist, im Zusammenhang mit der B-Planaufstellung den Friedhof geringfügig nach Westen zu erweitern und das neue Baugebiet mit einem Geh- und Radweg an den südlich des Friedhofes gelegenen Spielplatz und die Friedhofsstraße anzubinden, läuft im Südosten der neuen Planstraße ein kleiner Stichweg heraus, der als Geh- und Radweg in Richtung Spielplatz weiterführt.

Es ist geplant, in dem Baugebiet nur Einfamilienhäuser mit höchstens 2 Wohnung zuzulassen (Teil B, städtebauliche Festsetzung Nr. 3). Der dörfliche Charakter soll dadurch gewahrt bleiben, daß für Einzelhäuser die Grundstücke mindestens 600 qm groß sein müssen (Teil B, städtebauliche Festsetzung Nr. 2). Hierdurch wird außerdem sichergestellt, daß tatsächlich nur 22 - 25 Grundstücke entstehen können und die Maßgabe der Landesplanung auf maximal 30 WE eingehalten wird. Im Sinne eines sparsamen und schonenden Umgangs mit dem Grund und Boden wird ergänzend dazu festgesetzt, daß die Baugrundstücke höchstens 1.000 qm groß sein dürfen.

Südlich des Neubaugebietes wird auf den Baugrundstücken eine mindestens 3,0 m breite Anpflanzfläche für Bäume und Sträucher festgesetzt, um so einerseits eine dorfgerechte Eingrünung der Neubaugebietes zu erreichen, andererseits aber den Bewohnern der südlichen Wohnhäuser auch Durchblick in die freie Landschaft zu ermöglichen. Im Südosten wird aus der Planstraße heraus ein Geh- und Radweg zur Friedhofsstraße geführt. Durch die Wegeverknüpfung von der Planstraße am Friedhof und über den Spielplatz zur Friedhofsstraße wird dieses Wegenetz auch von anderen Einwohnern Talkaus, vor allem im Bereich östlich des Friedhofes, für wohnungsnahen Spaziergänge genutzt werden. Von diesem Weg aus wird ein für die Allgemeinheit zugängliches und erlebbares Landschaftsfenster Richtung Süden und Südwesten erhalten.

6.2 Schallschutz

Nach der Verkehrsmengenkarte des Landes Schleswig-Holstein wurden 1995 an der B 207 im Bereich des Plangebietes folgende Verkehrsdaten erfaßt:

DTV-Wert	13.300 Kfz/24 h
maximaler Tages-Stundenwert:	795 Kfz/h
LKW-Anteil am Tage ca. 7%, nachts, 11%.	

Die zulässige Höchstgeschwindigkeit auf der B 207 beträgt von Norden kommend bis ca. 100 Meter südlich der Einmündung der Dorfstraße 50 km/h, danach 100 km/h.

Von der Dorfstraße (K 15) stammen die letzten Zählwerte von 1999 mit einem

DTV-Wert von	900 Kfz/24 h
maximaler Tages-Stundenwert	54 Kfz/h
mit LKW-Anteilen tags und nachts von 9%.	

Aufgrund der hohen Verkehrsbelastung auf der B 207 und einer bis 2015 prognostizierten Steigerung auf 16.000 Kfz/24 h war es notwendig, ein gesondertes Schallgutachten zu erstellen, um die Maßnahmen für einen aktiven Lärmschutz festzulegen, damit in dem neuen Wohngebiet die nach DIN 18005 geltenden schalltechnischen Orientierungswerte für

Allgemeine Wohngebiete von	55 dB (A) tags
und	45 dB (A) nachts

eingehalten werden.

Das Ingenieurbüro Dipl.-Ing. Volker Ziegler aus Mölln hat dazu ein Schallgutachten erstellt, dessen Ergebnisse in den Entwurf des B-Plans eingeflossen sind.

In der ersten B-Plan-Entwurfsversion war noch die Bebauung des direkt an der B 207 gelegenen Flurstückes 47/2 geplant. Damit dort die schalltechnischen Orientierungswerte hätten eingehalten werden können, wäre es notwendig gewesen, parallel zur B 207, östlich des dort vorhandenen straßenparallelen Knicks einen 6,0 m hohen Lärmschutzwall als Wall-Wand-Kombination zu errichten. Durch den Fortfall dieser Bebauung konnte die Lärmsituation neu ermittelt werden.

Bei einer ungehinderten Schallausbreitung von der B 207 aus wäre im Bereich des vorhandenen Knickwalls der Tageswert von 55 dB (A) erreicht, die Flächen östlich davon lägen unter 55 dB (A). Nur die Flächen direkt an der Dorfstraße in einer Tiefe von ca. 20 m am Knick und ca. 10 m an der östlichen Plangebietsgrenze zeigen Werte zwischen 55 dB (A) und an der nördlichen Grundstücksgrenze von 58 dB (A). Die Nachtwerte an der westlichen Plangebietsgrenze liegen bei 47 dB (A) und an der nördlichen Baugrenze zur Dorfstraße bei 49 dB (A).

In den besagten Bereichen werden auch beim Ausbau der Dachgeschosse die Schall-Orientierungswerte dort leicht überschritten, wobei die Überschreitung innerhalb der zulässigen Überschreitungstoleranz von 5 dB (A) läge. Um mehr als 5 dB (A) werden die Werte nachts in keinem der ausgebauten Dachgeschosse überschritten. Bei dem Ausbau der Dachgeschosse in der Häuserreihe direkt südlich der K 15 wird empfohlen, die Fenster von Räumen mit besonderem Ruhebedürfnis jeweils an der lärmabgewandten Seite anzuordnen. Falls dieses nicht möglich ist, ist der Lärmschutz durch passiven Lärmschutz an Fenstern und Türen zu empfehlen. Da laut Schallgutachten die Richtwerte auch an den lautesten Stellen nicht um mehr als 5 dB (A) überschritten werden, wird auf die Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen in Teil B des B-Plans verzichtet.

6.3 Art der Nutzung und sonstige Flächenfestsetzungen

Für das gesamte Plangebiet werden als Art der baulichen Nutzung gemäß § 4 BauNVO **Allgemeine Wohngebiete** festgesetzt, in der 6. Flächennutzungsplan-Änderung wird eine Wohnbaufläche dargestellt. Da die südöstlichsten 50 m des neuen Baugebietes außerhalb der geschlossenen

Ortschaft an der B 207 liegen und dort auf der B 207 keinerlei Geschwindigkeitsbegrenzung gilt (außer dem Zwang, in Sichtweite des gelben Ortseingangsschildes rechtzeitig auf 50 km/h zu reduzieren), kommt es an der westlichen Grenze des Baugebietes zu leichten Überschreitungen der städtebaulichen Schall-Orientierungswerte, die aber innerhalb der tolerierbaren 5 dB (A)-Überschreitung liegen.

Die WA-Gebiete sind insgesamt 15.813 qm groß und teilen sich auf in drei unterschiedliche Baugebiete, die durch Verkehrsflächen voneinander abgetrennt sind. Westlich der Planstraße befindet sich das 3.105 qm große Baugebiet Nr. 1 mit 5 geplanten Bauplätzen.

Das Baugebiet Nr. 2 ist insgesamt 9.917 qm groß und umfaßt den gesamten Baubereich östlich und nördlich der Planstraße bis zur nördlichen und nordöstlichen B-Plangrenze. In dieses Baugebiet ragt das hakenförmige Ende der Planstraße mit dem Wendepunkt. Hier werden insgesamt 14 Baugrundstücke entstehen, die mit einer Ausnahme an der Dorfstraße alle eine direkte Belegenheit an der Planstraße aufweisen. Die im ersten Entwurf noch geplanten kleineren Privatstraßen über Geh-, Fahr- und Leitungsrechten sind bei der Planüberarbeitung entfallen.

An der Nordostecke des Baugebietes Nr. 2 befindet sich das einzige Baugrundstück im B-Plangebiet, wo an der zu Planungsbeginn vorhandenen landwirtschaftlichen Zufahrt in Zukunft auch eine direkte Zufahrt des Baugrundstücks zur Dorfstraße zugelassen wird. Die anderen an der Dorfstraße gelegenen Grundstücke müssen über die Planstraße erschlossen werden.

Im Süden, südlich der Planstraße, östlich des vorhandenen Knicks, befindet sich das 2.791 qm große Baugebiet Nr. 3 für 4 Baugrundstücke.

Als Grünfläche wird im Südosten eine 357 qm große Friedhofserweiterung festgesetzt, parallel neben dem Verbindungsweg von der Planstraße zum Spielplatz und zur Friedhofsstraße.

Auf insgesamt 495 qm Fläche wird der geschützte Knick im B-Plan als nachrichtliche Übernahme dargestellt. Am jeweiligen Ende der im Süden gelegenen kleinen, von der Planstraße abgehenden Stichstraßen werden vor den dort vorhandenen Knickwällen kleine öffentliche Grünflächen als "Verkehrsbegleitgrün" festgesetzt (zusammen 50 qm).

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird für sämtliche Baugebiete in Teil B in der städtebaulichen Festsetzung Nr. 3 bestimmt, daß in den Wohngebäuden nur die Anlage von jeweils zwei Wohnungen zulässig ist. Dieses begründet sich in der raumordnerischen Maßgabe, mit diesem Plangebiet die gesetzte Zuwachsrates für Wohnungen in Talkau nicht zu überschreiten.

Zur Erschließung des Plangebietes werden insgesamt 3.987 qm öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

Das Baugebiet grenzt im Südosten an einen Friedhof. Sickerwasser von Friedhofstandorten kann unter Umständen nutzungsbedingte Belastungen durch Schadstoffe aufweisen. Liegt das Baugebiet auf der Abstromseite des Friedhofes, kann unter ungünstigen hydrologischen Bedingungen (ungenügend abgedeckter Grundwasserleiter) das Friedhofsickerwasser in das Grundwasser im Baugebiet eintreten und gegebenenfalls eine negative Beeinflussung verursachen.

6.4 Maß der baulichen Nutzung

In den allgemeinen Wohngebieten wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 festgesetzt. So besteht bei der gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO möglichen Überschreitung der GRZ um 50 v.H. (z.B. für Stellplätze, Terrassen, Nebenanlagen) in den WA-Gebieten die Gewißheit, daß höchstens 37,5 v.H. der Grundstücksflächen versiegelt werden.

Daß die GRZ-Festsetzung von 0,25 bei einer Mindestgrundstücksgröße von 600 qm (Teil B, städtebauliche Festsetzung Nr. 2) als ausreichend anzusehen ist, zeigt folgende Modellrechnung über mögliche überbaute Grundstücke:

Einfamilienhaus, EG-Grundfläche	140 qm
Terrasse	20 qm
2 Garagen oder Carports inkl. Zufahrt und Wege	55 qm
Gartenhaus / Geräteschuppen	10 qm
Versiegelung (Grund-GRZ + Überschreitung)	225 qm

Dieses Beispiel ergibt eine Gebäude-GRZ von 0,233 (bei zulässigen 0,25) und einschließlich "Überschreitungsmaß" einen Gesamtversiegelungsgrad von 0,375.

Als **Zahl der Vollgeschosse** wird in den WA-Gebieten als Höchstmaß ein **Vollgeschoß** zugelassen, um hier dem dörflichen Ortscharakter und der Ortsrandlage angemessene Gebäude entstehen zu lassen.

Damit sichergestellt ist, daß die Gebäude nicht zu hoch aus dem Grundstück herauswachsen, wird einerseits die **Sockelhöhe** der Gebäude auf maximal 0,50 m begrenzt, wobei die Bezugshöhe die Höhe der Verkehrsfläche ist, wo die Grundstückszufahrt erfolgt, und andererseits in der städtebaulichen Festsetzung Nr. 1 die **maximale Gebäudehöhe** auf 9,0 m über einer Bezugshöhe festgesetzt wird, die sich aus der mittleren Höhe des gewachsenen Bodens des Baugrundstückes ergibt.

6.5 Bauweisen, Baugrenzen

In sämtlichen Baugebieten wird die **offene Bauweise** festgesetzt. Die **Baugrenzen** werden in der Regel so festgelegt, daß für die zukünftigen Bauherren ein größtmöglicher Spielraum für die Stellung der geplanten Gebäude besteht. Auf den Flächen außerhalb der Baugrenzen können Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zugelassen werden (z.B. Carports, Garage, Schuppen). Dieses gilt auch für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abständen zulässig sind oder zugelassen werden können.

Gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO wird festgesetzt, daß nur **Einzelhäuser** zulässig sind, da die Anlage von Doppel- oder Reihenhäusern für die Gemeinde Talkau ortsuntypisch wäre.

6.6 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Neubaugebietes erfolgt ausschließlich über die von der Dorfstraße abzweigende Planstraße. Von dem Südostende der Planstraße verbindet ein neuer Geh- und Radweg das Baugebiet mit dem Spielplatz und der Friedhofsstraße.

Im Norden ist die 1.073 qm große Dorfstraße (K 15) als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt, die im Plangebiet selbst durch insgesamt 2.380 qm Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung als verkehrsberuhigter Bereich in der Planstraße ergänzt wird. Um auch den Müllfahrzeugen das Kehren in dem Südostende der Planstraße zu ermöglichen, wird dort eine ausreichend große Verkehrsfläche festgesetzt, die sowohl die Anlage eines Wendeparkplatzes mit einem Radius von 10,0 m, als auch die Anlage von ca. 3 Besucherparkplätzen ermöglicht. Weitere 3 bis 4 Besucherparkplätze werden in einer Verkehrsflächenerweiterung im nördlichen Abschnitt der Planstraße festgesetzt.

Auf die Festsetzung von weiteren detaillierten Parkplatzstandorten in den öffentlichen Verkehrsflächen wird verzichtet, da dieses sinnvollerweise im Rahmen der detaillierten Erschließungsplanung erfolgen sollte.

Hinsichtlich einer zusätzlichen Kfz-Verkehrsbelastung für die K 15 durch das neue Wohnbaugebiet wird folgende Prognose erstellt:

Es entstehen 28 neue WE

28 WE x 1,8 Kfz = 50,4
gerundet 50 Kfz im WA-Gebiet

Mit jedem Kfz werden täglich durchschnittlich 2,8 Fahrten durchgeführt, d. h. mit An- und Abreise insgesamt 5,6 Fahrbewegungen

50 x 5,6 = 280 Kfz/24 h durch Anwohner
zuzüglich ca. 28 Kfz/24 h durch Liefer- und Besucherverkehr

Summe 308 Kfz/24 h

Es kann davon ausgegangen werden, daß sich dieser Kfz-Verkehr zu etwa zwei Dritteln (ca. 205 Kfz/24 h) in / bzw. aus Richtung B 207 bewegen wird. Unter der Annahme einer vorhandenen Verkehrsbelastung von ca. 950 Kfz/24 h auf der K 15 ist die Steigerung auf dann ca. 1.155 Kfz/24 h vor der Einmündung in die B 207 problemlos zu bewältigen.

Aufgrund der schlechten Anbindung der Gemeinde an öffentliche Verkehrsmittel ist davon auszugehen, daß pro Wohneinheit überwiegend zwei Kraftfahrzeuge vorhanden sein werden. Daher wird in Teil B des B-Plans in der städtebaulichen Festsetzung Nr. 4 bestimmt, daß pro Wohnung 2 Stellplätze auf den Grundstücken selbst hergestellt werden müssen und somit in den öffentlichen Verkehrsflächen tatsächlich nur noch Besucherparkplätze nachgewiesen werden müssen. Für 28 Wohneinheiten wird dabei von einer Anzahl von ca. 9 Besucherparkplätzen ausgegangen, die überwiegend an zwei dafür festgesetzten Standorten realisiert werden können.

7.0 Belange von Natur und Landschaft

Parallel zum Bebauungsplan wird gemäß § 6 Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein zur Konkretisierung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege ein begleitender Grünordnungsplan (GOP) erstellt.

Die im Grünordnungsplan vorgeschlagenen Maßnahmen werden nach deren Abwägung mit anderen Belangen als textliche grünordnerische Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen und die grünordnerische Ziel- und Maßnahmenkonzeption als Teil des Bebauungsplanes in diesen integriert. In der grünordnerischen Ziel- und Maßnahmenkonzeption sind Maßnahmen zum Schutz der im Plangebiet vorhandenen Knicks und weiterer schützenswerter Landschaftsbestandteile enthalten. Desweiteren werden Maßnahmen für Gehölzpflanzungen und zur Gestaltung des Plangebietes festgesetzt. Es werden Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sowie zum ökologischen Ausgleich des Eingriffes in Natur und Landschaft, der durch den B-Plan vorbereitet wird, vorgesehen. Die Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich wird im GOP vorgenommen.

Das Plangebiet besteht zum Großteil aus Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz (Ackerfläche, Straßenabschnitt). Diese Bewertung folgt den Bewertungskategorien, die in der Anlage zum Runderlaß des Umweltministeriums und des Innenministeriums zur Eingriffsregelung vom 3.07.1998 genannt werden.

Die Knickbereiche im Plangebiet sowie auch der östlich angrenzende Knickabschnitt sind wertvolle Landschaftsbestandteile und sind gemäß § 15b LNatSchG geschützt. Knickdurchbrüche werden nach derzeitigem Stand der Planung nicht erforderlich.

Bei der Anbindung der Planstraße an die Dorfstraße ist die vorhandene Lücke zwischen den Bäumen ausreichend, um die Fällung von Bäumen zu verhindern.

Auf den in der Planzeichnung mit Erhaltungsgeboten für Bäume festgesetzten Standorten sind die vorhandenen Bäume zu erhalten und vor Beeinträchtigungen zu schützen.

Um das neue Wohngebiet nach Süden landschaftsgerecht in die Umgebung einzubinden, werden am südlichen Rand des Plangebietes Gehölzpflanzungen festgesetzt. Entlang der südlichen Grenze des Plangebietes sind daher im durchschnittlichen Abstand von 10 m zueinander Gehölzgruppen aus je 1 Baum und 3 Sträuchern der im Grünordnungsplan genannten Arten anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Durch diese lückige Pflanzung wird einerseits eine wirksame Eingrünung erreicht. Andererseits wird so eine Sichtbehinderung von den Grundstücken in Richtung Süden sowie eine zu starke Beschattung der Grundstücke vermieden.

Das Gestaltungskonzept für den Straßenraum der Planstraße sieht vor, durch Baumpflanzungen in der Planstraße sowie angrenzend an die Verkehrsflächen auf den Grundstücksflächen eine Durchgrünung und attraktive Gestaltung des Straßenraumes zu erreichen.

In der Planstraße sind daher mindestens 6 Laubbäume der im Grünordnungsplan genannten Arten zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Im Funktionsplan werden dafür Pflanzstandorte an wechselnden Straßenseiten sowie im Bereich der Stellplatzanlagen vorgeschlagen. Durch diese Anordnung der Pflanzinseln soll auch erreicht werden, daß die Straße nicht über eine längere Strecke in einer geraden Linie zu befahren ist und der Kfz-Verkehr dadurch beruhigt wird.

Zusätzlich sind in den Wohngrundstücken entlang den Verkehrsflächen insgesamt mindestens 30 Laubbäume der im Grünordnungsplan genannten Arten zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Diese sind, wie im Funktionsplan dargestellt, im Abstand von 1,00 m von der Straßenbegrenzungslinie und im Abstand von 15,0 m zueinander in der Reihe zu pflanzen. Aufgrund von anzulegenden Grundstückszufahrten kann der Abstand einzelner Bäume zueinander in der Reihe um wenige Meter von dem festgesetzten Abstand abweichen. Durch diese Anordnung der Straßenbäume wird eine einheitliche und harmonische Gestaltung des Straßenraumes erreicht.

Um zusätzlich zu der Gestaltung des Straßenraumes ein Mindestmaß an Durchgrünung mit heimischen Gehölzen auch in den allgemeinen Wohngebieten zu erreichen, ist in den Grundstücken der allgemeinen Wohngebiete pro angefangene Grundstücksfläche von 400 qm Größe ein einheimischer standortgerechter Laubbaum oder ein Obstbaum zu pflanzen (Grünordnerische textliche Festsetzung Nr. 4). Die gemäß grünordnerischer textlicher Festsetzungen Nr. 1 und 3 durchzuführenden Baumpflanzungen in den Grundstücken entlang den Straßen können dabei angerechnet werden.

Die fachgerechte Pflege des Knicks ist zu gewährleisten. Entsprechend den Anforderungen des § 15 b Absatz 2 LNatSchG sind die Knicks alle 10 bis 15 Jahre auf den Stock zu setzen. Die Fristen des § 24 Absatz 4 LNatSchG (Gehölzschnitt nur von 1. Oktober bis 14. März) sind zu beachten und anzuwenden. Die Knickpflege wird einheitlich in Verantwortung der Gemeinde durchgeführt. Um dies zu ermöglichen, wird für die Gemeinde Talkau in der grünordnerischen Festsetzung Nr. 6 gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB ein Geh- und Fahrrecht auf einem 2,5 m breiten Streifen entlang des Knicks zum Zwecke der Knickpflege festgesetzt. Bei dem Bau von Zäunen an den Grundstücksgrenzen im Bereich des Geh- und Fahrrechtes sind mindestens 2,5 m

breite zu öffnende Elemente im Zaun vorzusehen, um bei den Knickpflagemassnahmen eine durchgängige Begehbarkeit zu ermöglichen. Außerdem dürfen in diesem Streifen keine Bepflanzungen vorgenommen werden, die diese durchgängige Begehbarkeit im Rahmen der Knickpflege behindern. Die gemeindliche Knickpflege ist bereits im Rahmen des Grundstückskaufes mit dem künftigen Grundstückseigentümer zu regeln.

Im Bereich der vorhandenen Knicks ist gemäß grünordnerischer Festsetzung Nr. 6 die Errichtung von baulichen Anlagen einschließlich Nebenanlagen nur im Abstand von mindestens 3 m vom Knickfuß zulässig. Dies gilt auch für die Errichtung von Lagerplätzen und von Kfz-Stellplätzen. Diese von baulichen Anlagen freizuhaltenen Flächen sind in der Planzeichnung als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (SPE-Fläche) festgesetzt. Die Errichtung von Zäunen unter Berücksichtigung des Geh- und Fahrrechtes zugunsten der Gemeinde Talkau ist auch innerhalb der SPE-Fläche zulässig. Die 2,5 m breiten Streifen innerhalb der SPE-Flächen, für die ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Gemeinde eingeräumt wird, sind als Grasflächen anzulegen und dürfen nicht versiegelt werden. Durch diese Maßnahmen auf 3 m breiten Knickschutzstreifen werden die ökologischen Funktionen der Knicks - gegenüber der vorhandenen Situation der landwirtschaftlichen Nutzung ohne Randstreifen zu den Knicks - verbessert.

Im Ergebnis der auf die einzelnen Schutzgüter des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes bezogenen Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich, die im GOP vorgenommen wird, kann nicht für jedes Schutzgut der Eingriff im Plangebiet kompensiert werden. Für die Schutzgüter Boden und Biotope verbleiben im Plangebiet Defizite, welche nicht im Plangebiet ausgeglichen werden können.

Es werden daher Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des B-Plangebietes durchgeführt. Hierfür ist eine gemeindeigene Fläche westlich von Kleintalkau vorgesehen, die "Hageswiese" auf dem Flurstück 29/2 der Flur Der südliche Teil der Fläche mit einer Wiesennutzung ist 2,5 ha groß. Gemäß Grünordnungsplan beträgt das Ausgleichserfordernis für den B-Plan Nr. 5 insgesamt 0,4 ha, so daß diese Maßnahmen dort problemlos zu realisieren sind.

8.0 Technische Infrastruktur

8.1 Niederschlagswasserentsorgung

Die Oberflächenentwässerung der Grundstücke und Straßenflächen erfolgt über herzustellende Regenwasserleitungen in den Verkehrsflächen. Diese müssen den vorhandenen Regenwasserleitungen zugeführt werden. Aufgrund des natürlichen Geländegefälles werden diese Regenwasserleitungen in der Planstraße in Richtung Südosten geführt und dann im Zuge des neuen Gehweges am Friedhof bis zur Friedhofsstraße geführt.

Im Zuge der Erschließungsarbeiten ist dann geplant, die vorhandene alte Leitung in der Friedhofstraße aufzunehmen und eine neu dimensionierte Regenwasserleitung zu verlegen. Da die Steinau kritischen hydraulischen Belastungen unterliegt und somit u.a. der Einleitpunkt im Eschensaal zu entlasten ist, werden das anfallende Regenwasser des Bebauungsplangebietes und die Regenwassermengen des Einleitpunktes im Eschensaal über eine ebenfalls neu herzustellende Regenwasserleitung in die vorhandene Tränke im Friedhofsweg (nördlich Hausnummer 12) eingeleitet.

Über eine geplante Rohrleitung wird das Regenwasser dann in die als potentielle Überschwemmungsfläche zur Verfügung stehende (jetzt Gemeindeland) Grünfläche südlich des Birkenweges

und einen mittig laufenden Graben zur Übergabe (Einleitstelle) in das vorhandene verrohrte Verbandsgewässer weitergeleitet.

Diese Maßnahmen sind im Rahmen der Erschließungsplanung mit dem Gewässerunterhaltungsverband und dem Umweltamt des Kreises abzustimmen.

Aufgrund der relativ niedrigen GRZ von 0,25 wird bei den Baugrundstücken davon ausgegangen, daß das dort anfallende Oberflächenwasser auf den Grundstücken zumindest teilweise zur Versickerung gebracht und so dem Grundwasser zugeführt wird. Es wird allerdings angeregt, das Regenwasser über die Dachflächen gesondert zu sammeln und anschließend als Brauchwasser zu nutzen, z.B. für Toilettenspülungen, Gartenbewässerung und den Betrieb von Waschmaschinen. Dieses ist eine ökologisch sinnvolle Alternative zur örtlichen Versickerung. Innerhalb des Gebäudes bedeutet dies eine getrennte Leitungsführung, bei der sichergestellt sein muß, daß aus dem Brauchwassernetz kein Wasser in das Trinkwassernetz gelangen kann. Durch den Einbau von Regenwassernutzungsanlagen werden einerseits die wertvollen Trinkwasserressourcen geschont und andererseits erfüllen die Brauchwassertanks die Funktion einer individuellen Regenwasserrückhaltung.

8.2 Schmutzwasserentsorgung

Innerhalb der Friedhofsstraße befinden sich die gemeindlichen Schmutzwasserleitungen zu dem im südöstlichen Bereich der Gemeinde befindlichen gemeindeeigenen Klärwerk. Das Schmutzwasser in dem Neubaugebiet wird innerhalb der Verkehrsflächen in einem Schmutzwasserkanalsystem gesammelt und dann über den südöstlichen Stichweg der Planstraße unter dem neu anzulegenden Gehweg westlich des Friedhofes zu den vorhandenen Schmutzwasserleitungen in der Friedhofsstraße geleitet.

8.3 Wasserversorgung / Löschwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch Anschluß an die zentrale Trinkwasserversorgung der Vereinigten Stadtwerke GmbH (Bad Oldesloe, Ratzeburg, Mölln), wo über die vorhandenen Leitungen sowohl in der Dorfstraße wie in der Friedhofsstraße eine ausreichende Versorgung mit Trinkwasser sichergestellt wird.

Für das Baugebiet ist eine Löschwassermenge von 48 cbm/h für eine Löschdauer von 2 Stunden bereitzuhalten. Diese Löschwassermenge kann über das vorhandene Netz gewährleistet werden.

8.4 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung führt die Abfallwirtschaftsgesellschaft Lauenburg mbH (AWL) im Auftrag des Kreises Herzogtum Lauenburg (öffentlich rechtlicher Entsorgungsträger) als beauftragte Dritte durch. Die Entsorgung erfolgt gemäß Satzung über die Abfallwirtschaft des Kreises Herzogtum Lauenburg (Abfallwirtschaftssatzung).

An den Abfuhrtagen sind die Abfallbehälter von den zugänglichen, öffentlichen Straßen zur Abfuhr bereitzustellen.

8.5 Energieversorgung

Die Stromversorgung wird durch ein ausreichend vorhandenes Netz der Schleswig AG sichergestellt.

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

9.0 Textliche Festsetzungen

Im Teil B erfolgen insgesamt 6 städtebauliche Festsetzungen, 6 grünordnerische Festsetzungen und 8 gestalterische Festsetzungen. Die städtebaulichen Festsetzungen werden in den einzelnen Kapiteln 6.0 bis 6.6 erläutert und begründet, die grünordnerischen Festsetzungen in Kap. 7.

Gestalterische Festsetzungen

Gemäß § 92 der Landesbauordnung werden 8 gestalterische Festsetzungen in den B-Plan integriert. Die gestalterischen Festsetzungen Nr. 1 und Nr. 2 und der dort getroffene Ausschluß von Holzhäusern direkt an der Dorfstraße und die übrigen Festsetzungen zu den Materialien und Farben der Hausaußenfassaden und der Dächer begründet sich in der ortstypischen Architektur, die wesentlich durch Ziegelbauten und auch verputzte Gebäude geprägt wird. In dem von der Dorfstraße aus gesehen rückwärtigen Teil hält es die Gemeinde für angemessen, den Bauherren eine größtmögliche Freiheit bei der Materialwahl der Häuser und Fassaden zu lassen, so daß dort kein Ausschluß von Holzhäusern erfolgt. Im Sinne einer harmonischen Fassadengestaltung wird über die Festsetzung Nr. 6 erreicht, daß auch Garagenbauten sich der allgemeinen Fassadengestaltung anpassen müssen, um nicht als Fremdkörper zu wirken.

Bei der Anlage der Dächer soll den zukünftigen Bauherren eine möglichst große Freiheit zugestanden werden, wobei durch die gestalterische Festsetzung Nr. 3 mit einer Mindestdachneigung von 18° ortsunübliche Flachdächer vermieden werden sollen.

Die Festsetzungen Nr. 4 und Nr. 5 zu maximalen Sockel- und Drempelhöhen begründen sich in dem Bemühen, die Gebäude nicht zu hoch werden zu lassen. Die Festsetzung Nr. 6 zu minimalen Traufhöhen (mindestens 1,50 m über Erdgeschoßrohfußboden) soll sicherstellen, daß in dem Neubaugebiet keine sogenannten "Nur-Dach-Häuser" entstehen können.

Da insbesondere durch die zur Straße hin gelegenen Einfriedungen eine harmonische gestalterische Wirkung des Baugebietes erreicht werden kann, erfolgt durch die gestalterische Festsetzung Nr. 8 eine Beschränkung der Materialien und der Höhe dieser Einfriedungen auf der zur öffentlichen Verkehrsfläche hin gelegenen Grundstücksseite und erfolgt bei der Anpflanzung von Hecken die Verpflichtung zur Verwendung standortheimischer Laubgehölzhecken gemäß Grünordnungsplan.

10.0 Flächen- und Kostenangaben

10.1 Flächenbilanz

1.	Allgemeine Wohngebiete	
	Wa-Gebiet Nr. 1	3.105 qm
	Wa-Gebiet Nr. 2	9.917 qm
	Wa-Gebiet Nr. 3	2.791 qm
	<hr/>	
	Summe WA-Gebiete	15.813 qm
2.	Öffentliche Verkehrsflächen	
	Dorfstraße (K 15)	1.074 qm
	Planstraße	2.380 qm
	Geh- und Radweg zur Friedhofsstraße	284 qm
	Landwirtschaftlicher Verkehr	249 qm
	<hr/>	
	Summe Verkehrsflächen	3.987 qm
3.	Öffentliche Grünflächen	
	Grünfläche Friedhofserweiterung	357 qm
	Verkehrsbegleitgrün östl. Fußweg	32 qm
	Verkehrsbegleitgrün westl. Planstraße	18 qm
	<hr/>	
	Summe Grünflächen	407 qm
4.	Fläche zum Knickerhalt	
	Knick	495 qm
	<hr/>	
	Summe Fläche B-Plangebiet	20.702 qm
	gerundet	2,07 ha

10.2 Kostenangaben

Die detaillierte Kostenbeteiligung der Gemeinde wird in einem gesondert geregelten Erschließungsvertrag zwischen der Gemeinde und dem Erschließungsträger, der Treuhandgesellschaft für Erschließungsanlagen in Reinbek mbH, geregelt.

Planungsverfahren

In dem Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB am 26. Juni 2000 die frühzeitige Bürgerbeteiligung in Form einer öffentlichen Bürgerversammlung und einer anschließenden zweiwöchigen öffentlichen Auslegung der Entwurfsunterlagen im Amt Breitenfelde durchgeführt.

Am 8. November 2000 hat die Gemeindevertretung den vorliegenden B-Planentwurf beschlossen und bestimmt, gemäß § 4 Abs. 1 BauGB die Träger öffentlicher Belange zu beteiligen.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und im Rahmen der Grünordnungsplanung auch der Naturschutzverbände erfolgte mit Schreiben vom 21.11.2000. Aufgrund der vorgebrachten Stellungnahmen war es notwendig, den Entwurf des Bebauungsplanes erheblich zu ändern.

Auf der Gemeindevertreterversammlung am 8. Mai 2001 wurde die Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung durchgeführt und entsprechend der Beschlußlage der Entwurf des Bebauungsplanes (Fassung April 2001) nebst Entwurf der Begründung beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB hat der Planentwurf und der Entwurf der Begründung in der Zeit vom 29.05.2001 bis zum 29.06.2001 öffentlich ausgelegen. Mit Schreiben vom 11.05.2001 wurden die Träger öffentlicher Belange hierüber informiert.

Da aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen keine erneute Planänderung erforderlich war, konnte am 04.09.2001 der Satzungsbeschluß gefaßt werden. Ebenfalls am 04.09.2001 wurde der Feststellungsbeschluß zur 6. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde mit Schreiben vom 05.11.2001 vom Innenministerium genehmigt. Am 23.11.2001 erfolgte in den Lübecker Nachrichten die öffentliche Bekanntmachung sowohl der Genehmigung der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes wie des am 04.09.2001 erfolgten Satzungsbeschlusses zum B-Plan Nr. 5. Damit trat der Bebauungsplan Nr. 5 am 24.11.2001 in Kraft

Gemeinde Talkau

M. Mechelke

- Der Bürgermeister -

Stand Juli 2001, ergänzt im November 2001