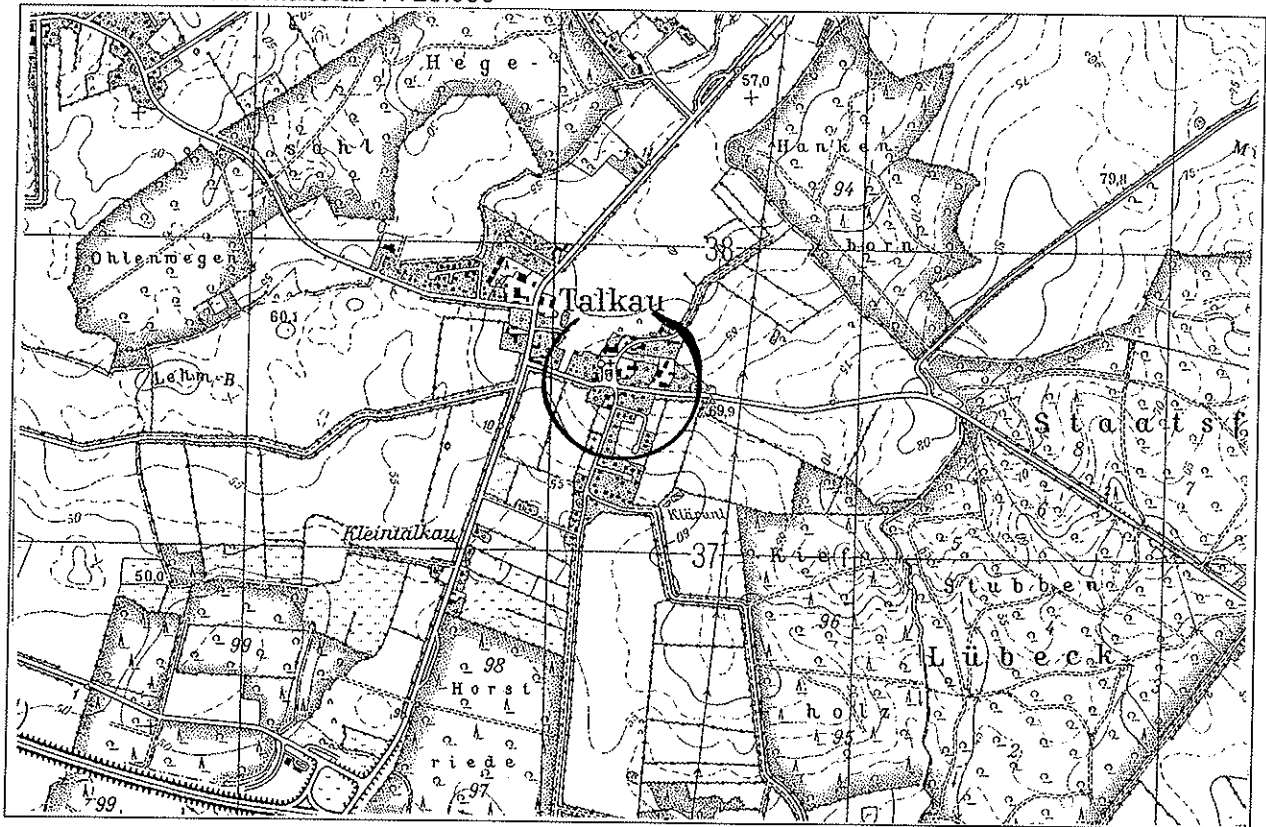


Begründung
zum
BEBAUUNGSPLAN NR. 6
der
GEMEINDE TALKAU
KREIS HERZOGTUM LAUENBURG
Seite 1

BEGRÜNDUNG
zum
BEBAUUNGSPLAN NR. 6
der
GEMEINDE TALKAU

Für das Gebiet der „historischen Ortsmitte“ der Gemeinde Talkau, umfassend die Flurstücke beidseitig der Kapellenstraße, im Norden begrenzt durch die Flurstücke 1/1, 1/2, 3/3, 10/7, 10/8, tlw. 10/9, im Westen (nördlich der Dorfstraße) die Flurstücke 52/7, 52/4, 65/4 und 78/4, im Osten begrenzt durch die Flurstücke 32/5, 22/3 und 24/3, tlw. 8/10, südliche Flurstücke an der Dorfstraße liegend, vom Flurstück 45/7 bis zum Flurstück 35/10 einschließlich der Dorfstraße tlw.

Übersichtskarte im Maßstab 1 : 25.000



■	Aufstellungsbeschluss	25.06.2002/ 08.12.2003
■	Bekanntmachung	12.07.2002/ 12.12.2003
■	Frühzeitige Beteiligung der Bürger	05.03.2004
■	Beteiligung der TÖBs und Gemeinden	09.07.2004
■	Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	10.08.2004/ 19.10.2004
■	Öffentliche Auslegung	15.11.2004 – 15.12.2004
■	Prüfung der Anregungen und Stellungnahmen	21.12.2004
■	Satzungsbeschluss	21.12.2004

Begründung
zum
BEBAUUNGSPLAN NR. 6
der
GEMEINDE TALKAU
KREIS HERZOGTUM LAUENBURG
Seite 2

INHALTSVERZEICHNIS

1. Vorbemerkungen

- 1.1. Einleitung
- 1.2. Verhältnis zur Landes- und Regionalplanung
- 1.3. Landschaftsplan
- 1.4. Flächennutzungsplan

2. Rechtsgrundlagen

3. Beschreibung des Plangebietes

- 3.1. Lage im Raum
- 3.2. Bearbeitungsgrenzen

4. Planung

5. Grünordnungsplanung

6. Massnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

7. Ver- und Entsorgung

- 7.1 Elektrizität
- 7.2 Wasser
- 7.3 Abwasser
- 7.4 Abfallentsorgung
- 7.5 Löschwasser

8. Denkmalschutz

9. Verkehrsanbindung

10. Kosten

Begründung
zum
BEBAUUNGSPLAN NR. 6
der
GEMEINDE TALKAU
KREIS HERZOGTUM LAUENBURG
Seite 3

1. VORBEMERKUNGEN

1.1 Einleitung

Die Gemeinde Talkau hat beschlossen, um eine geordnete städtebauliche Ordnung und Entwicklung zu gewährleisten, sowie die Sicherstellung bestimmter Funktionen in der Landschaft und zur Sicherung der reizvollen dörflichen Anlagen, den Bebauungsplan Nr. 6 aufzustellen.

Mit dieser städtebaulichen Entwicklungsplanung des historischen Ortsbereiches ergibt sich die Möglichkeit, die spezifisch städtebaulichen Missstände, Probleme und Konflikte auf Sicht zu beheben und zu lösen und gleichzeitig die erkennbaren Entwicklungspotentiale der Gemeinde für diesen Bereich zu stützen und zu stärken.

1.2 Verhältnis zur Landes- und Regionalplanung

Der Regionalplan für den Planungsraum I lehnt sich an das zwischen Hamburg und seinen Nachbarn ausgehandelte Regionalachsen-Konzept an, da der Planungsraum I stark wirtschaftlich und siedlungsmäßig mit Hamburg verknüpft ist. Nicht nur durch Hamburg, sondern auch durch die Städte Lübeck und Neumünster und die Elbe wurde die Entwicklung in diesem Gebiet beeinflusst.

Die Gemeinde Talkau liegt danach innerhalb der Nahbereichsgrenzen des „Zentralen Ortes“ (Regionalplan 1996, S. 12 ff.) Mölln. Mölln ist wirtschaftlicher Schwerpunkt im nördlichsten Teil des Kreises und ist in seiner Funktion als „Mittelzentrum“ (ebenda, S. 21) auszubauen.

Talkau zählt zu den Gemeinden des „Ländlichen Raumes“ (ebenda, S. 15). Der Gemeinde Talkau wurde neben den Gemeindefunktionen „Agrar- und Wohnfunktion“ zusätzlich noch „Gewerbe- und Dienstleistungsfunktionen“ zugewiesen. Diese Funktionen sollen Grundlage für die zukünftige Entwicklung sein.

Als Gemeinde im ländlichen Raum soll sich seine Bautätigkeit im wesentlichen auf die Deckung des Eigenbedarfs beschränken. Das bedeutet, dass innerhalb von 10 Jahren Wohneinheiten in der Größenordnung von 15 % des vorhandenen Wohnungsbestandes entstehen können.

Weiterhin trifft der Regionalplan Aussagen zu den Wirtschaftsbereichen Landwirtschaft, Forstwirtschaft, Fischerei, Industrie und Gewerbe, Handwerk, Handel und private Dienstleistungen sowie zum Fremdenverkehr und verschiedenen infrastrukturellen Bereichen.

Begründung
zum
BEBAUUNGSPLAN NR. 6
der
GEMEINDE TALKAU
KREIS HERZOGTUM LAUENBURG
Seite 4

Der südliche Gemarkungsteil ist als Gebiet mit besondere Eignung für Erholungsnutzung dargestellt.

1.3 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan für die Gemeinde Talkau wurde festgestellt.

Der Landschaftsplan liefert somit eine wesentliche, flächenbezogene Aussage und Orientierung über den derzeitigen Zustand von Natur und Landschaft. Ferner stellt er die Soll- bzw. Optimalvorstellung der räumlichen Entwicklung im Gemeindegebiet aus Sicht der Landschaftsplanung dar.

Aus diesem Planungsverständnis leitet sich die Relevanz des Landschaftsplanes für die Bauleitplanung ab:

Die Aufgabe der Gemeinde in diesem Planungsprozess besteht darin, den Inhalt des Landschaftsplanes, unter Abwägung mit den anderen bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigten Belange in die Bauleitpläne aufzunehmen.

1.4 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Talkau weist für den Bebauungsplanbereich Dorfgebiet und südlich der Dorfstraße einen Bereich als Wohnbaufläche aus.

Die Abgrenzungen der Flächen gemäß Flächennutzungsplan sind in den Bebauungsplan Nr. 6 übernommen.

Begründung
zum
BEBAUUNGSPLAN NR. 6
der
GEMEINDE TALKAU
KREIS HERZOGTUM LAUENBURG
Seite 5

2. RECHTSGRUNDLAGEN

Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung Teil A im Maßstab 1 : 1.000, dem Text Teil B und der Begründung (§ 9 Abs. 8 BauGB).

Der Bebauungsplan gem. §§ 2, 8, 9, und 10 in Verbindung mit § 30 (2) Baugesetzbuch entwickelt sich aus den Flächennutzungsplanungen der Gemeinde Talkau.

Die Gemeindevertretung hat am 25.06.2002 beschlossen, für das Gebiet der „historischen Ortsmitte“ der Gemeinde Talkau, umfassend die Flurstücke beidseitig der Kapellenstraße, im Norden begrenzt durch die Flurstücke 1/1, 1/2, 3/3, 10/7, 10/8, tlw. 10/9, im Westen (nördlich der Dorfstraße) die Flurstücke 52/7, 52/4, 65/4, im Osten begrenzt durch die Flurstücke 32/5, 22/3 und 24/3, tlw. 8/10, südliche Flurstücke an der Dorfstraße liegend, vom Flurstück 45/7 bis zum Flurstück 35/10 einschließlich der Dorfstraße tlw., Bebauungsplan Nr. 6 aufzustellen.

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in zuletzt geänderter Fassung
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.11.1990, zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1003
- die Planzeichenverordnung 1990 (PlanZVO 90) vom 18.12.1990
- die Landesbauordnung (LBO) in der zuletzt geänderten Fassung

Begründung
zum
BEBAUUNGSPLAN NR. 6
der
GEMEINDE TALKAU
KREIS HERZOGTUM LAUENBURG
Seite 6

3. BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES

3.1 Lage im Raum

Talkau liegt im Kreis Herzogtum Lauenburg etwa 10 km von Mölln, Büchen, Schwarzenbek und Trittau entfernt.

Die Verkehrsverbindungen sind Talkau durch die Lage an der B 207 und der Autobahnanschlussstelle der A 24 sowie die Busverbindungen in Richtung Lübeck und Hamburg gut.

Talkau gehört neben elf weiteren Gemeinden zum Amt Breitenfelde.

3.2 Bearbeitungsgrenzen

Das Bearbeitungsgebiet umfasst eine Fläche im Gemeindegebiet von insgesamt ca. 6,5 ha.

Begründung
zum
BEBAUUNGSPLAN NR. 6
der
GEMEINDE TALKAU
KREIS HERZOGTUM LAUENBURG
Seite 7

4. PLANUNG

Für das Gebiet wird das Planungsziel einer geordneten städtebaulichen Ordnung und Entwicklung angestrebt.

Die historische Ortsmitte der Gemeinde Talkau ist durch die Vielzahl der vorhandenen Bauten sowie durch die Anordnung dieser zusammen mit dem vorhandenen Grün so geprägt, dass der vorgenannte Ortsteil nur die Erhaltung und eine äußerst zurückhaltende städtebauliche Entwicklung verträgt.

Mitten in der Ortslage nördlich der K 15 liegt der Dorfplatz, mit der an der Nordseite liegenden Kapelle der Gemeinde Talkau.

Der Dorfplatz ist erschlossen über eine rund um den Platz führenden Straße. Durch diese Straße werden die anliegenden Grundstücke erschlossen.

Zur Sicherung der reizvollen dörflichen Anlage und der landwirtschaftlichen Einzigartigkeit ist es erforderlich, einen Bebauungsplan aufzustellen.

Nur ein Bebauungsplan kann über das Satzungsrecht gewährleisten, dass die Planungsziele der Gemeinde nachhaltig gesichert werden.

Die Gemeinde Talkau stellt den Bebauungsplan Nr. 6 auf. Dabei werden dörflich ortsbildprägende bauliche Strukturen wiederhergestellt und gewahrt. Die brachliegenden und bedrohten Nutzungen werden verändert und neu definiert.

Die prägenden landwirtschaftlichen Elemente im Dorf und im Übergangsbereich zum Landschaftsraum werden funktional und gestalterisch mit einbezogen und aufgewertet.

Im Plangeltungsbereich wird gemäß § 9 (1) 1 BauGB/ § 5 BauNVO ein Dorfgebiet (MD) festgesetzt, mit einer ein- und zweigeschossigen Bebauung.

Die Kapellenfläche wird als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt.

Westlich der Friedhofstraße und südlich der Dorfstraße auf den Flurstücken 45/7 und 45/6 ist im südlichen Bereich gemäß Flächennutzungsplan ein „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen.

Flachdächer sind zulässig auf Nebengebäuden.

Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Innerhalb des Bebauungsplanes sind im gesamten Geltungsbereich unter Berücksichtigung der Nutzung und der vorhandenen Struktur bzw. der städtebaulichen Eigenart die Zahl der Wohnungen in den einzelnen Wohngebäuden durch Festsetzungen begrenzt worden. Um eine Umstrukturierung der städtebaulichen Eigenart des Ortskerns zu verhindern, ist die Zahl der Wohnungen begrenzt worden.

5. AUSGLEICHS- UND ERSATZMASSNAHMEN

Zu dem Bebauungsplan Nr. 6 hat die Gemeinde Talkau einen Grünordnungsplan (GOP) gem. § 6 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) aufgestellt. Der GOP in der Fassung vom Juli 2004, geändert im November 2004 gilt als festgestellt.

Verfasserin:

Dipl. Ing. Landschaftsarchitektin LAR

Lena Lichtin

Am Mühlenplatz 1

23879 Mölln

Aus dem Grünordnungsplan zum B-Plan Nr. 6:

5.1 Erhaltungsmaßnahmen

(Festsetzungen nach § 9 (1) 25b BauGB)

Erhaltung von Landschaftselementen

Die folgenden Landschaftselemente sind durch Festsetzung zu erhalten:

- die gekennzeichneten Einzelbäume
- der Knick am Ende der Kapellenstraße, östliche Seite
- die Weißdornhecke an der Südgrenze des Flurstücks 52/7 (8 m Hecke muss bei der Erschließung des Grundstückes entfernt werden).

Erhaltungsmaßnahmen

Die Bäume und der Knick sind so zu schützen, dass keine Schädigungen im Wurzel-, Stamm- und Kronenbereich des Baumes, die zum Absterben des Baumes führen oder seine Lebensfähigkeit nachhaltig beeinträchtigen, vorkommen können.

Als Schädigung des Wurzelbereiches unter der Baumkrone (Kronenbereich) gelten insbesondere

- Befestigung der Fläche mit einer wasserundurchlässigen Decke (z.B. Asphalt, Beton)
- Abgrabungen, Ausschachtungen (z.B. durch Ausheben von Gräben) oder Aufschüttungen
- Lagern oder Ausschütten von Salzen, Ölen, Säuren oder Laugen
- Austreten von Gasen und anderen schädlichen Stoffen aus Leitungen
- Unsachgemäße Anwendung von Düngemittel und Unkrautvernichtungsmittel
- Anwendung von Streusalzen, soweit der Kronenbereich nicht zum befestigten Verkehrsraum gehört.

Begründung
zum
BEBAUUNGSPLAN NR. 6
der
GEMEINDE TALKAU
KREIS HERZOGTUM LAUENBURG
Seite 9

Für jeden Baum ist ein vegetationsfähiger Standort von mind. 10 m² Größe zu gewährleisten und auf Dauer zu pflegen und zu erhalten.

Die Bäume sind aus Gründen des Faunaschutzes nur in Ausnahmefällen baumchirurgisch zu behandeln. Auf die Verkehrssicherungspflicht ist zu achten.

Art und Umfang der Verkehrssicherungsmaßnahmen sind vom Zustand des Baumes, dem Standort des Baumes, der Art des Verkehrs und der Verkehrserwartung abhängig.

Dabei darf der Charakter des Baumes nicht beeinträchtigt werden.

Die fachgerechte Pflege des Knicks ist zu gewährleisten. Entsprechend den Anforderungen des § 15b Abs. 2 LNatSchG sind die Knicks alle 10 bis 15 Jahre auf den Stock zu setzen unter Verbleib von Überhälter im Abstand von 20 – 50 m. die Fristen des § 24 Abs. 4 LNatSchG (Gehölzschnitt nur vom 1. Oktober bis 14. März) sind zu beachten und anzuwenden.

Schutzmaßnahmen während der Bauzeit:

Während der Bauzeit (Ausbau der Kapellenstraße mit Wendehammer) sind die Bäume an die Kapelle und der Knick am Ende der Kapellenstraße zu der Baustraße hin ordnungsgemäß nach DIN 18920 zu sichern und zu schützen.

Das Befahren mit Baumaschinen sowie das Zwischenlagern von Baumaterialien ist innerhalb des Wurzelraumes zur Vermeidung von Bodenverdichtungen unzulässig.

Bei Abgang von Gehölzen sind Ersatzpflanzungen, bei einheimischen, ortsbildtypischen, standortgerechten – Ersatzpflanzungen gleicher Art, bei nicht einheimischen – Arten nach der nachfolgenden Liste vorzunehmen.

Baumarten:

- Acer platanoides – Spitzahorn
- Aesculus hippocastanum – Kastanie
- Betula verrucosa – Birke
- Fagus silvatica – Rotbuche
- Fraxinus excelsior – Esche
- Quercus robur – Stieleiche
- Salix spp – Weide
- Tilia cordata – Linde

Heckenarten: Crataegus monogyna (Weißdorn)

Bei jedem abgegangenen Baum ist ein Ersatzbaum mit einem Stammumfang von mind. 18-20 cm zu pflanzen. Je Baum ist ein vegetationsfähiger Standort von mind. 10 m² Größe zu schaffen und auf Dauer zu pflegen und zu erhalten.

Begründung
zum
BEBAUUNGSPLAN NR. 6
der
GEMEINDE TALKAU
KREIS HERZOGTUM LAUENBURG
Seite 10

5.2 Minimierungsmaßnahmen

(Festsetzungen nach § 9 (1) 4, 14, 16 BauGB)

Bodenschutzmaßnahmen (§ 9 (1) 4 BauGB)

- Die Gärten und die öffentlichen Grünflächen sind so strukturreich und naturnah wie möglich zu gestalten und zu erhalten.
- Die versiegelten Flächen, privat und im öffentlichen Raum, sollen so gering wie möglich gehalten werden.

Maßnahmen zum Schutz des Wasserhaushaltes (§ 9 (1) 14, 16 BauGB)

- Das unbelastete Regenwasser von den Dachflächen ist zu sammeln und als Gartenbewässerung zu nutzen oder auf den Grundstücken zu versickern.

Maßnahmen mit Auswirkungen auf das Landschaftsbild

- Die verschiedenen Erhaltungs-, Gestaltungs- und Ausgleichsmaßnahmen dienen der Einbindung des Gebietes in die Landschaft und schaffen eine harmonische Gliederung im Gebiet sowohl einen harmonischen Übergang vom Ort zur Landschaft

5.3 Gestaltungsmaßnahmen

(Festsetzungen nach § 9 (1) 15, 25a,b BauGB)

Baumpflanzungen auf dem Dorfplatz und Kapellenstraße

Um den Baumkranz zu vervollständigen sind auf dem Dorfplatz bzw. entlang der Kapellenstraße insgesamt 6 Linden (*Tilia cordata*) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei eventuellen Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Pflanzgut:

Hochstamm, 3xv.mDb, mind. Stammumfang 18-20 cm

Die Bäume sind in Pflanzlöcher 80x80 cm, 50 cm tief, mit 1/3 Kompost, 2/3 Erde zu pflanzen.

Um die Standsicherheit zu gewährleisten sind die Bäume jeweils mit zwei 2,3-2,5 m langen Stützpfehlen aus druckimprägniertem Holz zu verankern.

Die Pfähle sind nach Aushub der Pflanzgruben noch vor der Pflanzung etwa 50 cm tief in den Boden zu schlagen.

Die Baumstandorte sind als offene Baumscheiben, 10 m² groß, ohne Versiegelung herzustellen und zu mulchen oder mit geeigneten Bodendeckern zu unterpflanzen. Die Baumscheiben sind vor dem Überfahren zu schützen.

Begründung
zum
BEBAUUNGSPLAN NR. 6
der
GEMEINDE TALKAU
KREIS HERZOGTUM LAUENBURG
Seite 11

Heckenpflanzung an der nördlichen und westlichen Seite des Wendehammers

Die nördliche und westliche Seite des Wendehammers ist mit einer zweireihigen, freiwachsenden Hecke, anschließend an den vorhandenen Knick außerhalb des Planungsgebietes, 24 m lang, aus standortgerechten, einheimischen Laubgehölzen anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Gehölzarten:

- Feldahorn (*Acer campestre*)
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
- Hasel (*Corylus avellana*)

Pflanzgut:

- Sträucher: leichte Sträucher, 2xv, 60-100 cm Höhe
- Pflanzabstand 0,75 m auf Lücke gesetzt
- die Fläche ist mit Strohmulch abzudecken

5.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(Festsetzungen nach § 9 (1) 20 BauGB)

Die Stilllegungsfläche/Streuobstwiese an der nordöstlichen Seite der Dorfstraße wird als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

Die Stilllegungsfläche ist als Streuobstwiese zu erhalten bzw. zu entwickeln und mit zusätzlichen Obstbäumen als Hochstämme, zu ergänzen.

Pflege:

- die Obstbäume sind extensiv zu bewirtschaften, d.h. Verzicht auf Mineraldünger und chemischen Pflanzschutz
- bei vorhandenen Obstbäumen ist ein Pflegeschnitt nach Bedarf vorzunehmen
- bei Neupflanzung ist in den ersten 5 bis 10 Jahren jährlich ein fachgerechter Erziehungschnitt auszuführen um die Entwicklung einer tragfähigen Kronenschicht zu ermöglichen
- die Fläche ist extensiv zu pflegen.

5.5 Externe Ausgleichsfläche

Es gibt keine Möglichkeiten die vorstehenden Eingriffe, gemäß der Bilanzierung, voll mit Ausgleich zu kompensieren. Das Ausgleichsdefizit muss außerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes in der Gemeinde Talkau durchgeführt werden, gemäß § 1a Abs. 3 BauGB.

Begründung
zum
BEBAUUNGSPLAN NR. 6
der
GEMEINDE TALKAU
KREIS HERZOGTUM LAUENBURG
Seite 12

Die externe Ausgleichsfläche liegt im südwestlichen Gemeindegebiet Talkau. Die „Hageswiese“ (Flurstück 29/2) ist gemeindeeigene Fläche und ist im Landschaftsplan als „vorrangige Fläche für den Naturschutz“ dargestellt. Insgesamt ist die Fläche 2,5 ha. Die Fläche ist in einem Teilbereich (0,4 ha) bereits als Ausgleich des B-Planes Nr. 5 der Gemeinde Talkau festgesetzt. Sie grenzt im Süden und Südwesten an Laubwald bzw. Laubmischwald, im Norden und Osten an Wiesenflächen und im Nordwesten an Ackerflächen. Die Hageswiese weist nach Süden und Westen ein Geländefälle auf. Im Westen liegt eine Feuchtsenke mit Erlenbaumbestand. Während der nördliche Bereich des Flurstückes 29/2 landwirtschaftlich als Mähwiese genutzt wird, liegt der südliche Bereich brach und ist als aufgelassenes Grasland einzustufen. Der südliche Bereich des Flurstückes liegt innerhalb einer Geländesenke. Neben typischen Grünlandarten (div. Süßgräser, Hornklee) und in großer Menge auftretenden stickstoffliebenden Arten aufgelassener Graslandflächen (Brennnessel, Ackerkratzdistel, Gänsefingerkraut) sind daher auch feuchtzeigende Arten vertreten (Kuckuslichtnelke, Kohldistel, div. Binsen, div. Seggen). Der südliche Teil des Flurstückes 29/2 ist daher zumindest in Teilflächen gemäß § 15a LNatSchG geschützter Biotop. Dieser Schutzstatus bedeutet jedoch nicht, dass nicht Maßnahmen möglich und sinnvoll sind, die den ökologischen Wert der Fläche noch verbessern. Der hohe Anteil stickstoffliebender Arten ist aus ökologischer Sicht nicht optimal. Durch fortschreitende Verbuschung würde die Vegetation der Fläche arten- und strukturärmer.

Am östlichen Rand des Flurstückes 29/2 ist ein ziemlich lückiger ca. 80 m langer Knick vorhanden.

In der Fläche verlaufen Rohrleitungen des Gewässersystems (Nr. 1.5 von Nordost kommend führt quer über die Fläche in die südwestliche Ecke der Fläche und Nr. 1.5.3 führt von Nordwest kommend ebenfalls in die südwestliche Ecke), das Teile des Gemeindegebietes von Talkau zur Steinau hin entwässert. Verrohrte Gewässer und Rohrleitungen, die vom Gewässerunterhaltungsverband zu unterhalten sind, müssen laut Satzung § 7 in einem Abstand von 3 m zu jeder Seite der Rohrleitungsachse von jeglicher Bebauung frei bleiben.

Bäume und stark- sowie tiefwurzelnde Sträucher dürfen in den vorgenannten Bereichen nicht gepflanzt bzw. nicht zugelassen werden.

Als Maßnahme und Ausgleich für die Flächenversiegelung des B-Plans Nr. 6 in der Gemeinde Talkau ist eine extensive Pflege der Wiesenfläche vorgesehen. Die 2.550 m² Ausgleichsfläche für diesen B-Plan wird zu der schon durch B-Plan 5 festgesetzten 0,4 ha Ausgleichsfläche dazugerechnet. Die Wiesenfläche wird extensiv gepflegt, d.h. im Abstand von 2 Jahren ab Juli gemäht, um einer Verbuschung entgegenzuwirken. Die Wiesenfläche wird weder gedüngt noch mit Pflanzenschutzmittel behandelt.

Begründung
zum
BEBAUUNGSPLAN NR. 6
der
GEMEINDE TALKAU
KREIS HERZOGTUM LAUENBURG
Seite 13

Als Maßnahme und Ausgleich für die Heckenentfernung sowie die Gehölzreihe ist, der lückige Knick an der Ostgrenze auf einer Länge von 60 m durch Gehölzpflanzungen zu schließen.

Es sind folgende Gehölzarten zur Pflanzung vorgesehen:

Feldahorn, Hasel, Hainbuche, Holunder, Hundsrose, Pfaffenhütchen, Schlehe, Stieleiche und Weißdorn.

Pflanzgut:

Leichte Sträucher / leichte Heister 2xv.

Für die Lückenbepflanzung ist ein Gewährleistungszeitraum von 5 Jahren anzusetzen, ausfallende und nicht wieder angewachsene Gehölzpartien sind entsprechend zu ersetzen.

Pflege:

Der Knick ist in regelmäßigen Abständen (alle 10-15 Jahre) fachgerecht zu pflegen (auf den Stock setzen unter Verbleib von Überhälter im Abstand von 20 m).

5.6 Empfehlungen zur Bepflanzung der Grundstücke

Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und Stauden

Für die Grundstücke wird empfohlen, pro angefangene Grundstücksfläche von 500 m² Größe (falls noch keine Bäume vorhanden sind) je einen großkronigen, standortgerechten heimischen Laubbaum zu pflanzen.

Empfohlene Laubbäume:

- Obsthochstämme, Spitzahorn (*Acer platanoides*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Feldahorn (*Acer campestre*), Roskastanie (*Aesculus hippocastanum*), Sandbirke (*Betula pendula*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Esche (*Fraxinus excelsior*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Stieleiche (*Quercus robur*), Linde (*Tilia spec*) u.a.

Pflanzgut:

- Hochstamm, 3xv.mBb, mind. Stammumfang 16-18 cm

Außerdem werden auf den Grundstücken Anpflanzungen vor allem mit geeigneten heimischen Laubgehölzen empfohlen z.B.:

- Ahornarten (*Acer spec.*), Felsenbirne (*Amelanchier canadensis*), Birke (*Betula*), Hasel (*Corylus avellana*), Weißdornarten (*Crataegus spec.*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Heckenkirschenarten (*Lonicera spec.*), Zieräpfel (*Malus spec.*), Obstbäume, Kirschenarten (*Prunus spec.*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Strauch- und Wildrosenarten (*Rosa spec.*), Salweide (*Salix caprea*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Vogelbeerarten (*Sorbus spec.*), Fliederarten (*Syringa vulgaris*), Schneeball (*Viburnum opulus*)

Begründung
zum
BEBAUUNGSPLAN NR. 6
der
GEMEINDE TALKAU
KREIS HERZOGTUM LAUENBURG
Seite 14

Nicht geeignet sind immergrüne Gehölze (Koniferen) !

Außerdem werden auf den Grundstücken Anpflanzungen von Stauden empfohlen (Vorbild alte Gärten) z.B.:

Schafgarbe (*Achillea filipendulina*), Eisenhut (*Aconitum cammarum*), Kriechender Günsel (*Ajuga reptans*), Stockrose (*Alcea rosea*), Anemone (Anemone), Akelei (*Aquilegia vulgaris*), Haselwurz (*Asarum europaeum*), Herbstaster (*Aster novae-angliae*), Blaukissen (*Aubretia Hybriden*), Glockenblume (*Campanula latifolia*), Margariten (*Chrysanthemum*), Maiglöckchen (*Convallaria majalis*), Krokos (*Crocus*), Dahlien (*Dahlia Variablis*), Rittersporn (*Delphinium cultorum*), Bartnelke (*Dianthus barbatus*), Nelke (*Dianthus deltoides*), Tränendes Herz (*Dicentra spectabilis*), Fingerhut (*Digitalis purpurea*), Winterling (*Eranthis cilicica*), Kaiserkrone (*Fritillaria imperialis*), Schneeglöckchen (*Galanthus nivalis*), Storchschnabel (*Geranium sanguin.*), Christrose (*Helleborus niger*), Taglilie (*Heemerocallis Hybride*), Johanniskraut (*Hypericum calycinum*), Schwertlilie (*Iris germanica, sibirica*), Goldnessel (*Lamium galeobdolon*), Märzenbecher (*Leucojum vernalis*), Feuerlilie (*Lilium bulbiferum*), Madonnenlilie (*Lilium candidum*), Lichtnelke (*Lychnis chalcedonica*), Vergissmeinnicht (*Myosotis sylvatica*), Pfingstrose (*Paeonia officinalis*), Mohn (*Papaver somniferum*), Rittersporn (*Delphinium cultorum*), Phlox (*Phlox paniculata*), Bartnelke (*Dianthus barbatus*), Gartenprimel (*Primula elatior*), Nelke (*Dianthus deltoides*), Schaumblüte (*Tiarella cordifolia*), Tränendes Herz (*Dicentra spectabilis*), Tulpe (*Tulipa*), Fingerhut (*Digitalis purpurea*), Immergrün (*Vinca minor*), Winterling (*Eranthis cilicica*), Hornveilchen (*Viola cornuta*), Kaiserkrone (*Fritillaria imperialis*)

Um einen strukturreichen Garten zu erhalten und zum Faunschutz wird zusätzlich eine Reduktion der z.T. hohen Pflegeintensität empfohlen.

Grundstücksabgrenzungen

Als Einfriedungen sind Hecken aus heimischen Gehölzen, Feldsteinmauern und auch Holzstaketenzäune besonders geeignet.

Geeignete Arten für Hecken sind z.B. (Pflanzung von 3 Stück/ lfm):

- Feldahorn (*Acer campestre*)
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
- Rotbuche (*Fagus sylvatica*)
- Liguster (*Ligustrum vulgare*)
- Flieder (*Syringa vulgaris*)
- Buschrosen

Nicht geeignet sind immergrüne Gehölze (Koniferen)!!

Begründung
zum
BEBAUUNGSPLAN NR. 6
der
GEMEINDE TALKAU
KREIS HERZOGTUM LAUENBURG
Seite 15

Gründächer und Kletterpflanzen

Für Nebengebäude mit Flachdächern und Dächer geringer Dachneigung wird empfohlen, diese als Gründächer mit einer 8-10 cm starken, geeigneten, durchwurzelbaren Substratauflage anzulegen und mit Extensivbegrünung aus Kräutern und ca 20 % Gräser zu bepflanzen. Moose wandern als Pionierpflanzen meist von selbst ein. Sedum- Arten sind Hauptbestandteil der Begrünung.

Geeignete Arten sind z.B. :

- Weißer Mauerpfeffer (*Sedum album*)
- Fetthenne (*Sedum floriferum*)
- Milder Mauerpfeffer (*Sedum sexangulare*)
- Mongolen- Sedum (*Sedum hybridum*)
- Kaukasus- Fetthenne (*Sedum spurium*)
- Tripmadam (*Sedum rupestre*)
- Hauswurz (*Jovibarba globifera*)
- Dachwurz (*Sempervivum tectorum*)
- Schöner Lauch (*Allium pulchellum*)
- Schnittlauch (*Allium schoenoprasum*)
- Aufrechte Trespe (*Bromus erectus*)
- Schaf-Schwingel (*Festuca ovina*)
- Horst-Rotschwingel (*Festuca rubra*)
- Kleine Kammschmiele (*Koeleria glauca*)
- Zittergras (*Briza media*)

Für die Eingliederung der Gebäude in ein naturnahes Landschaftsbild und für den Faunaschutz wird die Verwendung von Kletterpflanzen empfohlen.

Um einen strukturreichen Garten zu erhalten und zum Faunaschutz wird zusätzlich eine Reduktion der z.T. hohen Pflegeintensität empfohlen.

Geeignete Arten sind:

- Bergwaldrebenarten (*Clematis montana spec*)
- Gemeine Waldrebe (*Clematis vitalba*)
- Gemeine Efeu (*Hedera helix*)
- Hopfen (*Humulus lupulus*)
- Waldgeißblatt (*Lonicera periclymenum*)
- Wilder Wein (*Parthenocissus tricuspidata Veitchii*)
- Kletterrosen (*Rosa spec*)
- Brombeere (*Rubus fruticosus*)
- Wilde Weinrebe (*Vitis vinifera*)
- sowie Obstbaumsorten aller Art

Begründung
zum
BEBAUUNGSPLAN NR. 6
der
GEMEINDE TALKAU
KREIS HERZOGTUM LAUENBURG
Seite 16

5.7 Eingriff - Ausgleich

Die durch den Bebauungsplan Nr. 6 der Gemeinde Talkau betroffene Gesamtfläche ist ca. 8.670 m² groß.

Tabelle: Bilanzierung

Schutzgut	erforderliches Ausgleichsvolumen	geplante Ausgleichsmaßnahmen	Flächengröße
Boden	1.273 m ² Ackerfläche in Sukzession übergeht	-Grünlandsfläche mit extensiver Pflege (1.273 m ² x 2)	2.550 m ²
Wasser	Minimierungsmaßnahmen	-Offenporige Versiegelung, -Versickerung des Dachwassers auf den Grundstücken	keine
Arten- und Biotopen-Schutz	Verlust Grünlandsfläche 1.198 m ² Verlust Sandweg 300 m Verlust 12 m Gehölzreihe Verlust 8 m Hecke	- Erhaltungsmaßnahmen - Baumpflanzungen - extensive Wiese - Heckenpflanzung - Knickergänzung	6 Stück 2.550 m ² 12 m ² 60 m
Landschaftsbild		- Erhaltungsmaßnahmen - Durchgrünung; Baumpflanzung, Heckenpflanzung	

Nach der Bilanzierung sind die anstehenden Eingriffe mit den vorgeschlagenen Maßnahmen vollständig ausgeglichen.

Begründung
zum
BEBAUUNGSPLAN NR. 6
der
GEMEINDE TALKAU
KREIS HERZOGTUM LAUENBURG
Seite 17

6. MASSNAHMEN ZUR ORDNUNG DES GRUND UND BODENS

Soweit die vorhandenen Grenzen eine Bebauung nicht zulassen, wird eine Umlegung gem. § 45 ff. BauGB vorgesehen.

Wird eine Grenzregulierung erforderlich, so findet das Verfahren nach §§ 85 ff. BauGB statt. Die genannten Verfahren werden jedoch nur dann durchgeführt, wenn die geplante Maßnahme nicht im Wege freier Vereinbarung durchgeführt werden kann.

7. VER- UND ENTSORGUNG

7.1 Elektrizität

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

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

Bei der Aufstellung der Bebauungspläne sind in allen Straßen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Kommunikationsanlagen vorzusehen.

Für Fernseh- und Telefonkabel ist die zuständige Stelle der Deutsche Telekom AG, T-Com, zu informieren.

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, Schillstraße 1-3 in 23566 Lübeck, so früh wie möglich mitgeteilt wird.

7.2 Wasser

Die Versorgung der Gemeinde Talkau mit Trinkwasser und Brauchwasser erfolgt über die zentrale Wasserversorgung der Gemeinde Talkau.

Begründung
zum
BEBAUUNGSPLAN NR. 6
der
GEMEINDE TALKAU
KREIS HERZOGTUM LAUENBURG
Seite 18

7.3 Abwasser

Das anfallende Abwasser wird innerhalb der vorhandenen Ortsentwässerung Talkau zum Klärwerk geführt, dort gereinigt und dann dem Vorfluter zugeführt.

Bei der Ableitung des Oberflächenwassers ist auf eine Reduzierung zu achten, indem die Versiegelung innerorts auf öffentlichen und privaten Flächen auf das notwendige Maß minimiert wird.

7.4 Abfallentsorgung

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 zur Durchführung der Abfallwirtschaft im Kreis.

Für den Bereich der gewerblichen Abfallerzeuger ist die AWL Entsorgungsträger gemäß § 16.2 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).

7.5 Löschwasser

Für die Gebiete sind jeweils Löschwassermengen von 48 m³/h, für eine Löschdauer von 2 h, bereitzuhalten.

Begründung
zum
BEBAUUNGSPLAN NR. 6
der
GEMEINDE TALKAU
KREIS HERZOGTUM LAUENBURG
Seite 19

8. DENKMALSCHUTZ

Als bauliches Kulturdenkmal nach § 1 Denkmalschutzgesetz (DSchG) ist die Hofanlage Kapellenstraße 4 (ehem. Hof Meyer) einzustufen.

In Talkau stehen keine archäologischen Denkmäler unter Schutz. Ebenso gibt es keine Naturdenkmäler.

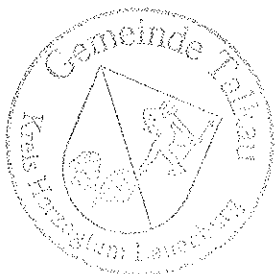
9. VERKEHRSANBINDUNG

Durch die Gemeinde Talkau hindurch führen nicht nur die Kreisstraßen 15 (von Talkau nach Tramm) und die Kreisstraße 8 (von Talkau in Richtung Schretstaken) sondern auch die Bundesstraße 207. Diese Bundesstraße wird in 24 Stunden von rd. 12.600 Fahrzeugen befahren.

Durch die Autobahn haben die anliegenden Gemeinden, so auch Talkau, bessere Standorteigenschaften für Wirtschaft und Pendler. Nachteilig auf den Ort wirken sich jedoch der Autobahnlärm und der hohe Verkehr in der Ortsdurchfahrt aus. Die Lage zwischen den Wirtschaftszentren Hamburg und Lübeck hat die Gemeinden des Kreises, so auch Talkau, zu einem bevorzugten Wohnstandort gemacht.

10. KOSTEN

Für die Erschließungsmaßnahmen für den Bebauungsplan Nr. 6 der Gemeinde Talkau werden der Gemeinde keine Kosten entstehen.



Talkau, im Dezember 2004

[Handwritten Signature]
-Bürgermeister-

Talkau, im Dezember 2004