

Erläuterungsbericht

zur 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Talkau Amt Breitenfelde / Kreis Herzogtum Lauenburg

Fassung Juli 2001

Fassung gemäß Feststellungsbeschluß
der Gemeindevertretung vom 04.09.2001
genehmigt vom Innenministerium am 05.11.2001
Rechtskräftig seit dem 24.11.2001



Amt Breitenfelde für Gemeinde Talkau, Borstorfer Straße 1, 23881 Breitenfelde
Im Einvernehmen mit der Gemeinde Talkau und dem Amt Breitenfelde erstellt durch:

Dipl.-Ing. Jörg W. Lewin

plankontor Gesellschaft für Stadterneuerung und Planung mbH

Am Born 6 b, 22765 Hamburg

Inhalt

	Seite
1.0 Planungsziele	1
2.0 Ziele der Raumordnung und Landschaftsplanung	1
3.0 Bisherige Flächennutzungsplanung	1
4.0 Flächendarstellung in der 6. Flächennutzungsplan-Änderung	2
4.1 Änderungsfläche 1 (Ortslage)	2
4.2 Änderungsfläche 2 (SPE-Fläche)	4
5.0 Technische Infrastruktur	4
6.0 Belange der Landschaftsplanung	5

1.0 Planungsziele

Die Gemeinde Talkau hat einen Landschaftsplan neu aufgestellt, der zum Zeitpunkt des Feststellungsbeschlusses zur 6. Flächennutzungsplan-Änderung ebenfalls bereits festgestellt war. Im Rahmen der Landschaftsplanaufstellung wurden 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 des Bebauungsplanes Nr. 5 diese zusätzlichen Wohnbauflächen zügig zu realisieren.

2.0 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 und wird vom Amt Breitenfelde verwaltet. 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 direkt Siedlungsraum von Talkau, auch bis Kleintalkau reichend, innerhalb dessen das neue Bebauungsplangebiet und die Fläche der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes 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 im Zusammenhang mit der Aufstellung des B-Plans Nr. 5 wird der Gemeinde Talkau bis zum Jahre 2010 ein Zuwachs von 30 Wohneinheiten zugestanden. Hierfür wird eine Fläche von ca. 2,5 ha Bruttobauland als ausreichend angesehen.

3.0 Bisherige Flächennutzungsplanung

Die Gemeinde Talkau verfügt über einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan aus dem Jahre 1964, der im März 1965 genehmigt wurde.

In der 488 ha großen Gemeinde lebten seinerzeit 350 Einwohner.

Ab Beginn der 80er Jahre des 20. Jahrhunderts ergab sich auch für Talkau ein zusätzlicher Entwicklungsschub durch die Fertigstellung der Bundesautobahn Hamburg-Berlin (A 24) mit der 2 km südlich der Talkauer Dorflage gelegenen Anschlußstelle, die es ermöglichte, die Hamburger Innenstadt in ca. 30 - 40 Minuten per Kfz zu erreichen. So ergab sich eine kontinuierliche Einwohnerentwicklung bis zu 501 Einwohnern zu Beginn des Jahres 2000.

Mit dem Anschluß der ehemaligen DDR an die Bundesrepublik Deutschland war auch im Raum östlich von Hamburg ein neuer Entwicklungsschub bemerkbar, der insbesondere in verkehrsgünstig gelegenen Orten zu einer verstärkten Baulandnachfrage führte.

Seit 1965 wurden von der Gemeinde Talkau insgesamt 6 Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan eingeleitet und auch bis zur öffentlichen Auslegung geführt. Das bisher numerisch letzte und 6. Änderungsverfahren wurde im Mai 1993 mit der öffentlichen Auslegung abgebrochen, während die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes erst im April 1996 aufgestellt wurde und neben der Flächendarstellung der Kläranlage auch die Wohnbaufläche nördlich des Friedhofes erfaßte und eine Fläche südlich der Dorfstraße. Da das ursprüngliche Verfahren zur 6. Änderung vollständig eingestellt wurde, hat sich die Gemeinde in Absprache mit der zuständigen Genehmigungsbehörde dafür entschieden, dieses neue Änderungsverfahren erneut als "6. Änderung" zu bezeichnen.

In der 4. Flächennutzungsplan-Änderung war vorgeschlagen worden, südlich der Dorfstraße, direkt westlich angrenzend an die Eckbebauung Dorfstraße/Friedhofstraße eine ca. 3.500 qm große Wohnbaufläche darzustellen. Dieses Planverfahren ist ebenfalls nicht zum Abschluß geführt worden.

4.0 Flächendarstellung in der 6. Flächennutzungsplan-Änderung

4.1 Änderungsfläche 1 (Ortslage)

Im Rahmen der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes soll nunmehr parallel und in Übereinstimmung mit dem in Aufstellung befindlichen B-Plan Nr. 5 eine entsprechende Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt und zur Rechtskraft geführt werden. Im Landschaftsplan war die gesamte Fläche zwischen der B 207 im Westen, der Dorfstraße im Norden und der Bebauung an der Friedhofsstraße im Osten als eine für die Wohnbebauung geeignete Fläche dargestellt. So war in der ersten Entwurfsfassung für diese 6. Flächennutzungsplan-Änderung in diesem Bereich eine ca. 3,9 ha große Fläche als Wohnbaufläche dargestellt. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange hat die Landesplanung darauf verwiesen, daß eine derartig große Wohnbauflächendarstellung den Rahmen der zugestandenen Wohnbauentwicklung bis zum Jahre 2010 deutlich überschreitet und daher zu reduzieren ist. Dabei ist auch das Gebot zu beachten, die neuen Siedlungsflächen von der Ortsmitte beginnend zu entwickeln, so daß sich die Gemeinde dafür entscheiden mußte, vorerst nur die östliche Fläche dieser potentiellen Wohnbaufläche zu entwickeln. Etwa im Jahre 2010 kann die Gemeinde erneut darüber beraten und entscheiden, ob sie diese im Osten begonnene Siedlungsentwicklung dann weiter in Richtung Westen bis zur B 207 fortsetzt.

Gemäß § 1 Abs. 1 BauNVO wird in der Änderungsfläche Nr. 1 nur die allgemeine Art der baulichen Nutzung festgesetzt. Südlich der Dorfstraße und östlich der Friedhofsstraße wird hierfür eine insgesamt ca. 1,7 ha große Fläche als Wohnbaufläche dargestellt. Diese W-Fläche wird ergänzt durch eine im B-Plan Nr. 5 nicht überplante Fläche von ca. 0,4 ha Größe nördlich des Friedhofes und westlich der Friedhofstraße und eine kleine, ca. 800 qm große Fläche in dem Eckbereich Dorfstraße / Friedhofsstraße, da südlich der Dorfstraße die beiden dort belegenen Grundstücke bisher nur in einer Bautiefe von ca. 25 m als Baufläche (MD-Gebiet) dargestellt waren.

Im Rahmen der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes war die Baufläche nördlich des Friedhofes bereits einmal als WA-Gebiet überplant worden. Die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde nicht rechtskräftig, dennoch wurde die Fläche auf der Grundlage des § 34 BauGB inzwischen vollständig mit Wohngebäuden bebaut, so daß es sinnvoll und notwendig ist, im Rahmen der westlich angrenzenden neuen W-Flächendarstellung diese mit in die W-Flächendarstellung der 6. Änderung einzubeziehen.

Damit hat sich gewissermaßen das Verfahren der 5. Flächennutzungsplan-Änderung erledigt und der ursprüngliche Entwurfsbeschluß dazu kann aufgehoben werden.

Auf der B 207 muß mit einer Verkehrsmenge von ca. 13.600 Kfz/24 h gerechnet werden. Im Rahmen der Aufstellung des B-Plans Nr. 5 wurde ein Schallgutachten erstellt, aus dem hervorgeht, daß auch ohne Lärmschutzmaßnahmen an der B 207 die städtebaulichen Schall-Orientierungswerte gemäß DIN 18005 nur in dem westlichen und nördlichen Randbereich der Wohnbaufläche geringfügig überschritten werden. Da das Überschreitungsmaß unter dem Wert von 5 dB (A) liegt, kann auf die Festsetzung von aktiven Schallschutzmaßnahmen direkt an der B 207 verzichtet werden. Wenn später über eine Bebauung auf dem Flurstück direkt östlich der B 207 entschieden wird, müßte auf jeden Fall eine ca. 6,0 m hohe Wall-Wand-Kombination direkt östlich des Knicks an der B 207 errichtet werden, um dort die Schall-Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete einhalten zu können. Direkt angrenzend an die B 207 würden sogar die Schall-Orientierungswerte für Mischgebiete überschritten werden, so daß sowohl bei W- wie bei M-Flächendarstellungen in direkter Nachbarschaft Lärmschutzmaßnahmen direkt an der B 207 notwendig wären. Da die Gemeinde bei der neuen W-Flächendarstellung der Empfehlung gefolgt ist, die östliche Freifläche als Wohnbauland zu entwickeln, kann einerseits auf die hohen Kosten einer Wall-Wand-Kombination für Lärmschutz an der B 207 verzichtet werden und andererseits ist der mit dem Bau einer solchen Lärmschutzanlage verbundene Eingriff in Natur und Landschaft im Rahmen dieses Planverfahrens nicht notwendig.

Die innerhalb der Änderungsfläche Nr. 1 verlaufenden und unter Naturschutz stehenden Knicks sind in der Planzeichnung ebenfalls dargestellt.

Die Gemeinde geht davon aus, daß dieses neue Plangebiet (1,7 ha neu, 0,4 ha Bestand an der Friedhofsstraße) zur Deckung der Wohnlandentwicklung in der Gemeinde bis etwa zum Jahre 2010 ausreicht. Die Gemeinde strebt die Dichte mit einer GRZ zwischen 0,25 und 0,3 an, um hier ein ländlich strukturiertes Einfamilienhausgebiet entstehen zu lassen.

Im bisher gültigen Flächennutzungsplan ist der vorhandene Kinderspielplatz südlich des Friedhofes noch als Friedhofserweiterungsfläche dargestellt. Die Gemeinde möchte den Friedhof geringfügig nach Westen erweitern und bei Verzicht auf eine Friedhofserweiterung in Richtung Süden den Spielplatz dauerhaft erhalten. Durch die geplante Anlage eines Fuß- und Radweges aus dem Neubaugebiet an den Spielplatz soll dieser noch aufgewertet und verbessert werden. In Konsequenz dieser planerischen Absichten hat die Gemeinde sich entschlossen, im Rahmen der 6. Flächennutzungsplan-Änderung im Bereich des vorhandenen Spielplatzes anstelle der bisherigen Flächendarstellung als Friedhof jetzt eine öffentliche Grünflächendarstellung mit der Zweckbestimmung "Spielplatz" vorzunehmen. Die aus Sicht der Gemeinde gewünschte und im B-Plan Nr. 5 bauleitplanerisch auch gesicherte Fußwegebeziehung westlich des vorhandenen Friedhofs zum Spielplatz wird als Darstellung ebenfalls in den geänderten Flächennutzungsplan übernommen. Da die geplante geringfügige Friedhofserweiterung um 3,0 bis 4,0 m nach Westen im Flächennutzungsplan nicht darstellungsrelevant ist, wird auf eine derartige gesonderte Flächendarstellung verzichtet. Diese Friedhofserweiterung ist somit Bestandteil der "Gehweg-Grünfläche".

4.2 Änderungsfläche 2 (SPE-Fläche)

Für die erforderlichen ökologischen Ausgleichsmaßnahmen für die Eingriffe in Natur und Landschaft im Bereich der Änderungsfläche Nr. 1 stellt die Gemeinde die gemeindeeigene "Hageswiese" westlich des Siedlungssplitters "Kleintalkau" zur Verfügung. Gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB wird diese Fläche nun als Änderungsfläche Nr. 2 in der 6. Flächennutzungsplan-Änderung als Fläche mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt. Da sich aus der Grünordnungsplanung zum B-Plan Nr. 5 ergibt, daß für dessen Geltungsbereich nur ein Ausgleichserfordernis von 0,4 ha besteht und die gemeindeeigene Hageswiese insgesamt ca. 3,7 ha groß ist, können dort im Bedarfsfall auch noch andere ökologische Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden.

5.0 Technische Infrastruktur

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser ist über die gemeindliche Schmutzwasserkanalisation an das im Südosten des Plangebietes befindliche gemeindliche Klärwerk einzuleiten.

Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser wird mittels einer eigenständigen Regenwasserkanalisation in das Regenwasserrohrleitungsnetz der Gemeinde Talkau eingeleitet und über die Friedhofstraße in eine neu zu schaffende Regenrückhaltung südlich des Birkenweges geführt. Von dort aus wird das Regenwasser der Vorflut der Steinau zugeführt. Das im Südwesten des Neubaugebietes vorhandene Regenrückhaltebecken wird somit nicht in das neue Entwässerungssystem einbezogen. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sollte geprüft werden, ob zur Entlastung dieser Vorfluter in möglichst hohem Maße eine Regenwasserversickerung auf den Baugrundstücken durchgeführt werden kann und ob durch den Einbau von Regenwassernutzungsanlagen in den Wohngebäuden der Regenwasserabfluß gemindert werden kann bei gleichzeitiger Schonung der Trinkwasserressourcen.

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser erfolgt über die zentrale Trinkwasserversorgung der Vereinigten Stadtwerke GmbH (Bad Oldesloe, Ratzeburg, Mölln).

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 (Abfallwirtschaftsatzung).

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

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.

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen ist darauf zu achten, daß in allen Straßen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung von Telekommunikationsanlagen vorgesehen werden.

6.0 Belange der Landschaftsplanung

Durch die von der Gemeinde veranlaßte Neuaufstellung des inzwischen festgestellten Landschaftsplanes für die Gemeinde Talkau wurden die Belange von Natur und Landschaft ausreichend und frühzeitig berücksichtigt, denn die gewählte Lage des Plangebietes ergibt sich aus den Vorschlägen für neue Siedlungsflächen aus dem Landschaftsplan. Parallel zur Aufstellung des B-Plans Nr. 5 wird ein Grünordnungsplan aufgestellt, über den dann auch die Maßnahmen für externe ökologische Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen festzulegen sind. Als Ergebnis dieser Planung wurde die Änderungsfläche Nr. 2 für die ökologischen Kompensationsmaßnahmen in die 6. Flächennutzungsplan-Änderung mit aufgenommen.

Gemeinde Talkau

M. Mechelke

- Der Bürgermeister -

Stand Juli 2001, ergänzt im November 2001

Der Feststellungsbeschluß erfolgte auf der Sitzung der Gemeindevertretung am 04. September 2001.

Die Genehmigung durch das Innenministerium erfolgte mit Hinweisen am 05. November 2001 (AZ IV 647-512.111-53.125).

Die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes ist am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung des Feststellungsbeschlusses am 23.11.2001 in dem Lauenburgischen Teil der "Lübecker Nachrichten" in Kraft getreten.