



**GEMEINDE TALKAU**

**AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 8**

**Zusammenstellung der Äußerungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden, Nachbargemeinden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**



**IPP** Ingenieure für Bau, Umwelt  
und Stadtentwicklung

**IPP** Ingenieurgesellschaft  
Possel u. Partner GmbH  
Rendsburger Landstraße  
196-198  
D 24113 Kiel

Tel.: 0431 / 6 49 59 - 0

Fax: 0431 / 6 49 59 - 59

e-mail: [info@ipp-gruppe.de](mailto:info@ipp-gruppe.de)

**Stand: 15. März 2022**



lfd. Nr.:	Datum	Institution	keine Äußerung	mit Anregungen / Veranlassung	ohne Anregungen
1	21.01.2022	Ministerium für Inneres, ländliche Räume, Integration und Gleichstellung des Landes Schleswig-Holstein Landesplanungsbehörde - IV 6		X	
2	-	Ministerium für Inneres, ländliche Räume Integration und Gleichstellung des Landes Schleswig-Holstein Referat für Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht - IV 52	X		
3	21.12.2021	Kreis Herzogtum Lauenburg		X	
4	-	Ministerium für Wirtschaft, Verkehr, Arbeit, Technologie und Tourismus des Landes S-H Abteilung VII 4 - Verkehr und Straßenbau	X		
5	-	Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein	X		
6	-	Landesamt für Vermessung und Geoinformation	X		
7	12.01.2021	Archäologisches Landesamt Schleswig-Holstein		X	
8	-	Landesamt für Denkmalpflege Schleswig-Holstein	X		
9	-	LLUR Schleswig-Holstein - Untere Forstbehörde -	X		
10	23.11.2021	LLUR Schleswig-Holstein -Technischer Umweltschutz -			X
11	06.12.2021	Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein			X
12	26.11.2021	Gebäudemanagement Schleswig-Holstein (AöR) GMSH			X
13	18.11.2021	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr			X
14	-	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben	X		
15	08.12.2021	Handwerkskammer Lübeck		X	
16	16.12.2021	Industrie- und Handelskammer zu Lübeck		X	
17	-	NABU Landesverband SH e.V.	X		
18	-	Arbeitsgemeinschaft der anerkannten Naturschutzverbände in SH - AG-29	X		
19	17.12.2021	BUND e.V. Landesverband Schleswig-Holstein		X	
20	14.12.2021	Schleswig-Holstein Netz AG		X	



lfd. Nr.:	Datum	Institution	keine Äußerung	mit Anregungen / Veranlassung	ohne Anregungen
21	26.11.2021	Deutsche Telekom Technik GmbH		X	
22	14.12.2021	Vodafone Kabel Deutschland		X	
23	22.11.2021	Vereinigte Stadtwerke Netz GmbH		X	
24	-	Abfallwirtschaft Südholstein GmbH (AWSH)			X
25	-	Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Lauenburg	X		
26	25.11.2021	Gewässer- und Landschaftsverband Herzogtum Lauenburg		X	
27		Ev. Luth. Kirchenkreis Lübeck-Lauenburg	X		
28	--	Freiwillige Feuerwehr Talkau	X		
29	-	Ratzeburg-Möllner Verkehrsgesellschaft mbH	X		
30	07.12.2021	Deutscher Wetterdienst			X
31	03.12.2021	Gemeinden Niendorf a.d. Stecknitz und Schretstaken			X
32	-	Gemeinde Tramm	X		
33	-	Gemeinden Kankelau, Elmenhorst, Fuhlenhagen	X		



Ifd. Institution Nr.	Stellungnahme	Behandlung der Stellungnahme
01 Ministerium für Inneres, ländliche Räume, Integration und Gleichstellung des Landes S-H Landesplanungsbehörde (Schreiben vom 21.01.2021)	<p>Die Gemeinde Talkau beabsichtigt, mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 8 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohngebietes am südwestlichen Ortsrand zu schaffen. Laut Planunterlagen sollen ca. 30 Wohnbaugrundstücke entwickelt werden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von 2,3 ha.</p> <p>Momentan wird die Fläche durch den Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan wird im Rahmen einer Berichtigung angepasst.</p> <p>Aus Sicht der <b>Landesplanung</b> nehme ich zu der o. g. Bauleitplanung wie folgt Stellung:</p> <p>Die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich aus der am 17.12.2021 in Kraft getretenen Landesverordnung über den Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein – Fortschreibung 2021 vom 25.11.2021 (LEP-VO 2021, GVOBl. Schl.-H. S. 1409) sowie dem Regionalplan für den Planungsraum I (alt) (Fortschreibung 1998).</p> <p>Die Gemeinde Talkau verfügt über keine zentralörtliche Funktion und befindet sich im Ordnungsraum von Hamburg. Eine wohnbauliche Entwicklung soll im Rahmen des örtlichen Bedarfs erfolgen.</p> <p>Nach Kapitel 3.9 Ziffer 4 der LEP-VO 2021 hat die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung. Vorrangig sind bereits erschlossene Flächen im Siedlungsgefüge zu bebauen. Bevor Kommunen neue, nicht erschlossene Bauflächen ausweisen, ist von ihnen aufzuzeigen, inwieweit sie noch vorhandene Flächenpotenziale ausschöpfen können. In der Begründung werden Aussagen zu Alternativflächen sowie zu den Innenentwicklungspotenzialen getroffen. Im Innenbereich wurden insgesamt 13 Innenentwick-</p>	<b>Die Hinweise werden berücksichtigt.</b>



lungspotenziale identifiziert. Zehn dieser Flächen sind grundsätzlich für eine Bebauung geeignet (innerhalb gültiger Bebauungspläne sowie im Innenbereich).

Nach Ziffer 3.6.1 Abs. 3 LEP-VO 2021 können Gemeinden, die den örtlichen Bedarf decken, im Zeitraum 2022 bis 2036 bezogen auf Wohnungsbestand am 31.12.2020 neue Wohnungen im Umfang von bis zu 15 % in den Ordnungsräumen bauen. Der Wohnungsbestand der Gemeinde Talkau betrug am 31.12.2020 249 Wohneinheiten. Abzüglich der im Innenbereich grundsätzlich bebaubaren Innenentwicklungspotenziale beträgt der wohnbauliche Entwicklungsrahmen der Gemeinde Talkau bis 2036 27 Wohneinheiten. Durch die Planung sollen rund 30 Wohngrundstücke entwickelt werden.

Ich weise darauf hin, dass der wohnbauliche Entwicklungsrahmen sich nicht auf die Anzahl von Wohnbaugrundstücken bezieht, sondern auf die möglichen Wohnungen / Wohneinheiten in den geplanten Gebäuden gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

In Anbetracht der getroffenen Festsetzungen und dem damit eingehenden Umfang der geplanten Wohnbebauung wird der wohnbauliche Entwicklungsrahmen der Gemeinde Talkau voraussichtlich überschritten.

Nach Ziffer 3.6.1 Abs. 1 LEP-VO 2021 soll die Erschließung und Ausweisung von Bauflächen zudem zeitlich angemessen verteilt werden. Insofern sollte geprüft werden, ob das Baugebiet nicht in mehreren Bauabschnitten entwickelt werden kann.

Ich bitte, die Planung kritisch zu überprüfen. Eine abschließende Stellungnahme wird zurückgestellt.

Diese Stellungnahme bezieht sich nur auf die Erfordernisse der Raumordnung und greift damit einer planungsrechtlichen Prüfung

#### **Der Hinweis wird berücksichtigt.**

Aus diesem Grund wurde die Anzahl der Wohnungen an die Grundstücksgröße gekoppelt, so dass erst ab der Überschreitung von 800 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche eine weitere Wohnung zulässig wird. Ausgenommen von dieser Festsetzung ist das Baufenster für den Geschosswohnungsbau.

Darüber hinaus sind in dem Plangebiet bis auf Baufläche WA5 nur Einzelhäuser zulässig und die Mindestgrundstücksgrößen wurden entsprechend angepasst.

Aufgrund dieser Festsetzungen wird der wohnbauliche Entwicklungsrahmen der Gemeinde Talkau eingehalten.

#### **Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

Aufgrund der relativ kleinen Gebietsgröße und der großen Nachfrage nach Baugrundstücken kommt für die Gemeinde eine Realisierung des Baugebietes in mehreren Bauabschnitten nicht in Betracht.



des Bauleitplanes nicht vor. Eine Aussage über die Förderungswürdigkeit einzelner Maßnahmen ist mit dieser landesplanerischen Stellungnahme nicht verbunden.

3 Kreis Herzogtum Lauenburg  
(Schreiben vom 21.12.2021)

Aus Sicht des Kreises Herzogtum Lauenburg bitte ich um Berücksichtigung folgender Anregungen und Hinweise:

Fachdienst Wasserwirtschaft

Die Festsetzungen zur Reduzierung des Niederschlagwasserabflusses werden von mir begrüßt.

Hinweis:

Auch Zisternen zur Regenwassernutzung und Gartenbewässerung können u.a. dazu beitragen und festgesetzt werden. Gemäß Bodengutachten ist eine Versickerung lediglich im östlichen Planbereich denkbar. Dies sollte auch nach Möglichkeit genutzt werden. Allerdings wäre im Bereich der Bodensondierung BS1 der Einfluss durch die Versickerung auf den Friedhofsbereich noch genauer zu betrachten. Eine Beeinträchtigung des Friedhofes ist zu vermeiden.

Die Änderung der wasserrechtlichen Erlaubnis und die Genehmigung für die Erweiterung des Rückhaltebeckens sind von der Gemeinde beim Fachdienst Wasserwirtschaft zu beantragen.

Schmutzwasser:

Die Kapazität der Kläranlage ist rechnerisch ausreichend bemessen. Allerdings ist die Kläranlage zurzeit sehr schwankend in ihrer Reinigungsleistung. Die Grenzwerte der wasserrechtlichen Erlaubnis werden oft überschritten.

Die Gründe dafür konnten noch nicht abschließend ermittelt werden. Hierfür sind noch weitere Untersuchungen an der Kläranlage und im Kanalnetz erforderlich.

Zurzeit stimme ich daher dem Anschluss weiterer Einwohner durch den B-Plan 8 nicht zu.

**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

Aufgrund der größtenteils schlechten Versickerungsverhältnisse im Plangebiet wird von einer diesbezüglichen Festsetzung abgesehen.

Darüber hinaus wird den Grundstückserwerbern nahegelegt, zur Regenwassernutzung Zisternen bereits im Rahmen der Grundstückerschließung vorzusehen.

**Der Hinweis wird berücksichtigt.**

**Die Hinweise werden berücksichtigt.**

Mittlerweile hat ein Gespräch mit dem Fachdienst Wasserwirtschaft und dem Bürgermeister stattgefunden. Die Kapazitäten der Kläranlage sind für die Lasten des neuen Wohngebiets ausreichend groß bemessen.

Zur Behebung der Überschreitung der Grenzwerte wird aktuell ein Konzept in Abstimmung mit dem Fachdienst erstellt.



### Landschaftsplanung und Naturschutz

1. Die Gemeinde Talkau stellt den Bebauungsplan Nr. 8 auf, um die Voraussetzungen für die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes auf dem Flurstück 44/12, Flur 5 der Gemarkung Talkau zu schaffen. Die Gemeinde beabsichtigt, den Bebauungsplan Nr. 8 für das Gebiet „westlich des Friedhofes, südlich des Wohngebietes Op´n Hegberg“ im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB entsprechend den Vorschriften des § 13a BauGB aufzustellen. Unabhängig von der Anwendung des § 13b BauGB rege ich dringend an, hier eigenverantwortlich insbesondere Ausgleichsmaßnahmen für die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft auf jeden Fall bereitzustellen.
2. Aussagen und Erläuterungen zum Landschaftsplan der Gemeinde sind unter Punkt 2.2 der Begründung zu ergänzen. Im Hinblick auf die Erfordernisse und Maßnahmen zur Umsetzung der konkretisierten Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege wird eine Fortschreibung des Landschaftsplans der Gemeinde Talkau, der bereits im Jahr 1999 fertiggestellt wurde und inzwischen mehr als 20 Jahre alt ist, für äußerst sinnvoll erachtet. Die Gemeinde sollte gewissenhaft prüfen, das und in welchem Umfang eine solche Fortschreibung ihres Landschaftsplans fachlich erforderlich ist und dies möglichst beauftragen.
3. Knicks sind gesetzlich geschützte Biotope, genießen damit im Naturschutzrecht einen besonderen Schutz und haben einen hohen Stellenwert für die Tier- und Pflanzenwelt. Die Knickstrukturen an den Rändern des Plangebiets sorgen für eine wirksame Eingrünung der zukünftigen Wohnbaufläche und Einbindung in die Landschaft. Die vorhandenen Knickstrukturen stellen insbesondere auch einen Verbund zu den reicher strukturierten Flächen südlich des Plangebiets dar und sind insofern durchaus prägend. Die Aussagen unter Punkt 3.2 der Begründung sind anzupassen.-

#### **Dem Hinweis wird nicht gefolgt.**

Laut Gesetz gelten Eingriffe bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes im Verfahren nach § 13b BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt, weshalb ein naturschutzrechtlicher Ausgleich für das Schutzgut Boden nicht erforderlich ist. Möglichen Beeinträchtigungen der Knickstrukturen, welche nach § 30 BNatSchG i. V. m. § 21 LNatSchG geschützt sind, wird durch den entsprechenden Knickaustgleich Rechnung getragen.

#### **Dem Hinweis wird teilweise gefolgt.**

Der Landschaftsplan der Gemeinde Talkau wird unter Punkt 2.2 der Begründung ergänzt. Eine Fortschreibung wird nach intensiver Prüfung der Inhalte für den Geltungsbereich des B-Plans Nr. 8 nicht für notwendig gehalten, da der Landschaftsplan die entsprechende Fläche bereits zum damaligen Zeitpunkt als „Vorschlag für Wohnbauflächen“ vorgesehen hatte. Die aktuelle Planung steht damit den Zielen des Landschaftsplanes nicht entgegen.

#### **Dem Hinweis wird gefolgt.**

Die Begründung wird unter Punkt 3.2 entsprechend angepasst.



4. Der Regenwasserrückhaltegraben im Übergang zur freien Landschaft, besonderes zu den reicher strukturierten, feuchteren Flächen im Süden des Plangebiets, ist naturnah, mit flach geneigter, geschwungener Uferlinie herzustellen/zu erweitern. Dafür ist ausreichend Fläche im Bebauungsplan vorzusehen/festzusetzen, um andernfalls zu erwartenden Konflikten im Genehmigungsverfahren möglichst vorzubeugen.

**Dem Hinweis wird nicht gefolgt.**

Bei dem Regenrückhaltebecken handelt es sich um eine rein technische Anlage, weshalb die entsprechenden Vorgaben bei dessen Errichtung einzuhalten sind und der Flächenanspruch so gering wie möglich gehalten werden sollte.

Der erforderliche Flächenbedarf wird im Rahmen der Erstellung des Entwässerungskonzeptes ermittelt, um spätere Konflikte zu vermeiden.

5. Knicks sind gesetzlich geschützte Biotope, die rechtliche Grundlage ist § 30 Bundesnaturschutzgesetz i. V. m. § 21 Landesnaturschutzgesetz sowie die Biotopverordnung. Speziell für den Umgang mit Knicks gelten in Schleswig-Holstein die Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz ((Erlass des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein). Für eine einheitliche Handhabung hat der Kreis Herzogtum Lauenburg „Grundsätze für den Knickschutz in der Bauleitplanung“ aufgestellt, die Regelungen sind im November 2020 wirksam geworden und anzuwenden.

**Den Hinweisen wird teilweise gefolgt.**

Im Rahmen des in der Begründung genannten Ortstermins am 31.05.2021 wurden geeignete Alternativen zum Umgang mit den vorhandenen Knicks geprüft, das Ergebnis des Gesprächs ist in der Begründung dargestellt. Vor dem Hintergrund kann im Zusammenhang mit der Entwicklung eines Wohngebiets eine Ausnahme vom Biotopschutz für die erhebliche Beeinträchtigung der Knicks an der südlichen und an der westlichen Grenze des Geltungsbereichs sowie für den Knick zwischen Spielplatz und Wohngebiet nach Abwägung der relevanten Belange letztlich in Aussicht gestellt werden.

Allerdings ist eine Bestandsaufnahme der Knicks (Gehölzarten, Bewertung) zu ergänzen und die geplanten Ausgleichsmaßnahmen in Text und Karte konkret zu benennen und zu beschreiben. Meine endgültige Zustimmung stelle ich deshalb

Die vorhandenen Knicks bleiben in ihrem derzeitigen Bestand erhalten. Daher wird auf die genaue Erfassung der einzelnen Gehölze und ihrer jeweiligen Bewertung verzichtet. Allerdings





bis zur Vorlage vollständiger Planungsunterlagen zum nächsten Verfahrensschritt noch zurück.

Einer Knickneuanlage als Ausgleich am südlichen Rand des Flurstücks 1/5 wird nicht zugestimmt. Der Knickausgleich ist grundsätzlich im Außenbereich als Verbund in der freien Landschaft zu erbringen.

Wie vor Ort besprochen, ergibt sich im vorliegenden Fall ein Ausgleichserfordernis im Verhältnis von 1 zu 1 für die gesamte Länge des vorhandenen, zu entwidmenden Knicks. Gehölzbestand ist unabhängig davon jeweils zu erhalten.

#### 6. Ökologische Baubegleitung

Für die fachgerechte und sichere Umsetzung der geplanten Anpflanzungen, der Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Wasserhaushalt und Oberflächen, Bodenschutz, insekten- und fledermausfreundliche Beleuchtung) sowie der Maßnahmen zum Knickschutz/Ausgleichsmaßnahmen für Knickbeeinträchtigungen halte ich eine ökologische Baubegleitung und/bzw. ein ökologisches Monitoring unbedingt für erforderlich. Die Gemeinde wird gebeten, dies entsprechend einzuplanen und zu beauftragen, die Unterlagen sind zu ergänzen. So können Missverständnisse und Konflikte vermieden werden.

7 Archäologisches Landesamt S-H  
(Schreiben vom 01.12.201)

Wir können zurzeit keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale gem. § 2 Abs. 2 DSchG in der Neufassung vom 30.12.2014 durch die Umsetzung der vorliegenden Planung feststellen. Daher haben wir keine Bedenken und stimmen den vorliegenden Planunterlagen zu.

wurden nun in der Begründung unter Ziffer 8.3.1 (Gehölzbestand) die vorhandenen Knickstrukturen mit Fotos aufgenommen und näher beschrieben.

Für die Umsetzung des geplanten Knickausgleichs werden in der Begründung unter Ziffer 8.4 eine Systemskizze sowie die Anpflanzschemata ergänzt (Knickausgleich).

#### **Dem Hinweis wird gefolgt.**

Dieser Abschnitt der Knickneuanlage wird stattdessen ebenfalls im Außenbereich als Verbund in der freien Landschaft erbracht werden.

Der vorhandene Gehölzbestand bleibt unabhängig vom Knickausgleich erhalten. Die entsprechende Verpflichtung wurde im Text-Teil B unter Ziffer 4.1 „Gehölzbestand“ festgesetzt.

#### **Dem Hinweis wird nicht gefolgt.**

Die Ausgleichsmaßnahmen werden entsprechend der abgestimmten Ausführungspläne durch eine Fachfirma erstellt und nach Fertigstellung von der UNB abgenommen.

Bei den weiteren grünordnerischen Maßnahmen handelt es sich um verbindliche Vorgaben für die einzelnen Grundstückserwerber. Eine jeweilige ökologische Baubegleitung für die einzelnen Maßnahmen wird als kaum praktikabel eingeschätzt. Die Gemeinde ist sich durchaus bewusst, dass eine Kontrolle der korrekten Umsetzung der Festsetzungen durch sie durchzuführen ist.

#### **Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**



Darüber hinaus verweisen wir auf § 15 DSchG: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

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

10	LLUR Schleswig-Holstein - Technischer Umweltschutz – <i>(Schreiben vom 23.11.2021)</i>	Zu den mir vorgelegten o. g. Planungsunterlagen habe ich aus Sicht des Immissionsschutzes keine Bedenken.  Bei Planänderungen und Ergänzungen bitte ich um erneute Beteiligung mit Benennung der geänderten oder ergänzten Teile.	<b>Kenntnisnahme</b>
11	Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein <i>(Schreiben vom 06.12.2021)</i>	Aus unserer Sicht bestehen zu der o.a. Bauleitplanung keine Bedenken bzw. Änderungswünsche.	<b>Kenntnisnahme</b>
12	GMSH <i>(Schreiben vom 26.11.2021)</i>	Die mir per Mail zugesandten Planunterlagen habe ich auf Belange des Landes Schleswig-Holstein hin überprüft und erhebe hierzu keine Einwände, da keine Landesliegenschaften betroffen sind.	<b>Kenntnisnahme</b>
13	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr	Durch die oben genannte und in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden Belange der Bundeswehr nicht berührt.	<b>Kenntnisnahme</b>



	(Schreiben vom 18.11.2021)	Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände. Eine erneute Beteiligung der Bundeswehr ist im weiteren Verfahren nicht erforderlich.	
15	Handwerkskammer Lübeck (E-Mail vom 08.12.2021)	Nach Durchsicht der uns übersandten Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass in obiger Angelegenheit aus der Sicht der Handwerkskammer Lübeck keine Bedenken vorgebracht werden, sofern die Belange der Handwerksbetriebe berücksichtigt werden.  Sollten durch die Flächenfestsetzungen Handwerksbetriebe beeinträchtigt werden, wird sachgerechter Wertausgleich und frühzeitige Benachrichtigung betroffener Betriebe erwartet.	<b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b>
16	Industrie- und Handelskammer zu Lübeck (E-Mail vom 16.12.2021)	Die Planunterlagen haben wir geprüft. Die IHK zu Lübeck als Träger öffentlicher Belange erhebt keine Bedenken bezüglich der Planungen.	<b>Kenntnisnahme</b>
19	BUND e.V. Landesverband Schleswig-Holstein (Schreiben vom 17.12.2021)	<u>Zum Flächenverbrauch:</u> Generell ist bereits kritisch zu sehen, dass dringend benötigte Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen wird.  In den Unterlagen steht, dass das betreffende Gebiet eine derzeit landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche ist und diese in eine Wohnbaufläche umgewandelt werden soll. Weiterhin steht in den Unterlagen unter Anlass und Ziel der Planungsaufstellung: „Für die weitere Entwicklung der Gemeinde ist es essentiell, attraktive Bauflächen für den individuellen Wohnungsbau im Einfamilien- und Doppelhaussegment anbieten zu können  Angesichts des Gerichtsurteils des Bundesgerichtshofs zur Wahrung der Rechte künftiger Generationen vom 29.4.2021 und des Baugesetzbuches ist der Bodenverbrauch der Gemeinde Talkau jedoch abzulehnen, denn die ungebremsste Inanspruchnahme von	<b>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</b> Die Bewertung der regionalen Verluste von Landwirtschaftlichen Nutzflächen obliegt den zuständigen Institutionen (z.B Landwirtschaftskammer, Bodenschutzbehörde), die im Bauleitplanverfahren ebenfalls zur Stellungnahme aufgefordert werden. Die Gemeinde hat sich mit möglichen Planungsalternativen ausgiebig befasst. Hinsichtlich der begrenzten Entwicklungsmöglichkeiten innerhalb des Gemeindegebietes stehen für die geplante Gebietsentwicklung keine vergleichbaren Flächen zur Verfügung. Da das letzte Baugebiet der Gemeinde bereits ab dem Jahr 2001 durch den Bebauungsplan Nr. 5 realisiert wurde, besteht mittlerweile deutlicher Bedarf nach neuem Wohnraum. Im Rahmen dieses B-Plans wurde bereits damals eine spätere Erweiterung des Wohngebietes vorgesehen. Die Gemeinde befürwortet nach Abwägung die Umnutzung der landwirtschaftlichen Flächen in Bauland.  Das Baulandmobilisierungsgesetz unterstützt diese gemeindliche Entscheidung. Dabei ist ein wesentliches, ausformuliertes Ziel dieses Gesetzes, die Kommunen bei der Aktivierung von Bauland zu unterstützen. Diesbezüglich wird durch § 13b



Ackerland wird vom BUND wegen der dramatischen Verknappung von landwirtschaftlichen Flächen in vielerlei Hinsicht als unverantwortlich angesehen - wie aus § 1 BauGB (5) (s.o.) auch abzuleiten ist. Außerdem wurde das Verfahren der beschleunigten Aufstellung von Bebauungsplänen mit der Idee in Kraft gesetzt, schnell bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen, um der Wohnungsnot abzuhelpfen, nicht um vermehrt Einfamilienhäuser zu bauen. Aus den Unterlagen wird deutlich, dass die Gemeinde Talkau lediglich die klassische Einfamilien- und Doppelhausbebauung umsetzen möchte, die der Vorgabe einer sozialgerechten Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung nicht entspricht, da das Bauen immer teurer wird und finanzschwächere Haushalte ausgeschlossen werden. Durch die zunehmende Überalterung der Bevölkerung sollte vielmehr eine angemessene Zahl an Seniorenwohnungen in Ketten- oder Mehrgeschossbau erstellt werden, um das Nachrücken von Jungfamilien in die Einzelhäuser zu ermöglichen. Viele ältere Hausbesitzer möchten ihr im Alter als zu groß und als zu arbeitsaufwändig empfundenes Einfamilienhaus mit einer weniger Betreuung erfordernden Wohnung tauschen. Dies ist aber nur möglich, wenn vor Ort auch entsprechende Wohnungen zur Verfügung gestellt werden.

Es wird daher vom BUND empfohlen, im Innenbereich von Talkau in Reihen- oder Kettenbauweise, wo möglich, auch 2- oder 3-geschossige Mehrfamilienhäuser, zu bauen. Die Möglichkeit von Flächentausch sollte ernsthaft versucht werden. Aus Sicht des BUND ist unbedingt zu prüfen, ob durch einen Flächentausch nicht alle Seiten zufriedengestellt werden könnten. Mit 20-30jähriger Verspätung könnte auf diesem Wege die Umwandlung des Ackers in Grünland vorgenommen werden und dem alten Landschaftsplan Rechnung getragen werden. Aus Sicht des BUND sollte jetzt die Chance ergreifen, hier noch einmal umzusteuern. Gleichzeitig könnte der Außenbereich geschont werden, was der Zersiedelung der Landschaft vorbeugen würde.

Der BUND wendet sich entschieden gegen eine sich immer weiter in die Landschaft fressende Bauerschließung und weist auf Folgendes hin: Das Schleswig-Holsteinische Umweltministerium hat ganz aktuell den Auftrag des Landtages aufgegriffen und feder-

BauGB ausdrücklich die Schaffung von Flächen für den Wohnungsbau im Außenbereich gefördert. Auch mit der vorgesehenen Einfamilienhausbebauung trägt dieser B-Plan zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum bei. Darüber hinaus ist innerhalb des Plangebietes die Errichtung eines Mehrfamilienhauses in Form eines dem Ortsbild entsprechenden Doppelhauses vorgesehen (Baufläche WA5). Die Gemeinde legt großen Wert auf eine Planung, welche die tatsächlichen Bedürfnisse der Bevölkerung berücksichtigt und die der ortstypischen Bebauung entspricht.

Im Innenbereich von Talkau stehen momentan keine Grundstücke für eine derartige Bebauung oder zum Flächentausch zur Verfügung (s. Begründung Ziffer 3.3).

**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**



führend für die Landesregierung eine umfassende und wegweisende Landes-Biodiversitätsstrategie Kurs Natur 2030 für das kommende Jahrzehnt erarbeitet, vorgestellt im Landtag am 27.10.2021. Darin wird formuliert: 3.6.2 Flächenschutzinitiative Fläche ist eine begrenzte Ressource, um die viele verschiedene Nutzungen konkurrieren (...). Rund 13 Prozent des Landes bestehen aus Siedlungs- und Verkehrsflächen. Zu diesen gehören neben Gebäuden auch unbebaute Bereiche wie Parks oder Verkehrsinseln. Insgesamt sind jedoch rund 45 Prozent, also 931 Quadratkilometer, der Siedlungs- und Verkehrsflächen versiegelt und damit nicht mehr als natürlicher Lebensraum nutzbar. Über den derzeitigen Stand hinaus wird fortschreitend wertvoller Boden „verbraucht“. Für Siedlungs- und Verkehrszwecke wurden 1,8 Hektar Fläche im Jahr 2019 (3,2 Hektar 2018) täglich in Anspruch genommen. Seit 1992 ist der Anteil dieser Nutzungsart in Schleswig-Holstein um rund 28 Prozent gestiegen

Ziele:

Es ist erklärtes Ziel der Landesregierung, den täglichen Zuwachs von Siedlungs- und Verkehrsflächen bis 2030 von derzeit 1,8 Hektar auf unter 1,3 Hektar zu senken. Dies entspricht dem Flächenanteil Schleswig-Holsteins an dem bundesweiten Ziel von 30 Hektar pro Tag, das im Rahmen der Nachhaltigkeitsstrategie 2016 gesetzt wurde.

Maßnahmen:

Im schleswig-holsteinischen „Landesprogramm zum Schutz der Böden und zum nachhaltigen Flächenmanagement“ (2021) sind unter anderem folgende Handlungsstränge vorgesehen:

Die Reduzierung der Flächeninanspruchnahme auf unter 1,3 Hektar pro Tag in Schleswig-Holstein bis 2030 wird im Rahmen der Fortschreibung des Landesentwicklungsplans im Teil A des Plans als Teil einer nachhaltigen Landesentwicklung sowie im Teil B als Grundsatz der Raumordnung aufgenommen.

Leerstände, Baulücken und Nachverdichtungspotenziale im Innenbereich werden gezielt aktiviert, bevor eine bauliche Erweiterung in den Außenbereich stattfindet.“ Der BUND erwartet von der Gemeinde, der neuen Biodiversitätsstrategie des Landes nicht zu wider zu handeln.

Für die Aufstellung des B-Planes sind die übergeordneten Planungsgrundlagen maßgeblich und wurden dementsprechend berücksichtigt. Ziele, Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich aus der Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes Schleswig-Holstein 2021 (LEP-VO 2021) und dem Regionalplan für den Planungsraum I (alt) (Fort-schreibung 1998).



Ungeachtet der obigen Einwände sollten im Falle einer Bebauung folgende Festlegungen getroffen werden:

- Aufgrund der Klimakrise sollten alle Neubauten als Passivenergie-Häuser ausgeführt werden.

Wie von Ihnen oben schon dargestellt, wird das Bauen immer teurer und finanzschwächere Haushalte laufen Gefahr, ausgeschlossen zu werden. Um die Baukosten nicht über die Maße zu erhöhen, sollten daher Passivenergie-Häuser nicht als allgemeiner Standard festgesetzt werden. Gleichzeitig stellen steigende Energiepreise und hohe Fördergelder einen großen Anreiz für die freiwillige Errichtung eines energetisch höherwertigen Neubaus wie z. B. mit dem Standard „KfW-Effizienzhaus“ oder dem Passivhausstandard dar.

- Eine Nutzung für Photovoltaik auf geeigneten Dachflächen (auch Carports) sollte verbindlich vorgeschrieben werden.

Durch das Gebäudeenergiegesetz (GEG) sind die Grundstückserwerber zur anteiligen Nutzung erneuerbarer Energien verpflichtet. Diese Pflicht kann u.a. durch die Nutzung von Solarthermie, Wärmepumpen oder PV-Anlagen erfüllt werden. Eine vorherige Festlegung auf eine spezielle Nutzung würde die Eigentümer bei der Erstellung ihres Energiekonzeptes deutlich einschränken.

Flach geneigte Dächer sollten ggf. auch zusätzlich begrünt werden.

Dächer unter 15° Dachneigung sind ausschließlich als Gründach zulässig, ebenso müssen Nebenanlagen ab 30 m³ umbaubarer Raum sowie überdachte Stellplätze und Garagen mit Gründächern ausgeführt werden.

- Holzbauweise sollte ausdrücklich empfohlen werden, da die Herstellung von Beton, Zement und Ziegeln unverhältnismäßig hohe CO<sub>2</sub>-Emissionen erzeugt und deshalb aus Klimaschutzgründen vermindert werden muss.

Um die gestalterische Freiheit der Bauherren nicht zusätzlich zu den örtlichen Bauvorschriften (Text Teil B, Ziffer 3) einzuschränken, wird seitens der Gemeinde auf die Vorgabe zur Errichtung von Holzhäusern verzichtet. Gleichwohl ist festzuhalten, dass Neubauten laut Gebäudeenergiegesetz 2020 generell als Niedrigstenergiegebäude auszuführen sind. Deshalb ist die Errichtung eines gut gedämmten Holzfertighauses mit Maßnahmen für erneuerbare Energien für den Strom und Wärmebedarf generell naheliegend, da dadurch der geforderte Baustandard leicht erfüllt wird.

- Stellplätze sollten ohne zusätzliche Bodenversiegelung hergestellt werden.

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



Asphaltierung und Betonierung sind unzulässig (s. Text Teil B, Ziffer 5.1).

- Eine eingeschossige Bungalowbauweise mit Flachdach sollte aufgrund der geringen Nutzungseffizienz bezogen auf die beanspruchte Fläche nicht gestattet werden.
- Die Anlage von Schottergärten ist gemäß der Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO) nicht zulässig. Dies wird erfahrungsgemäß häufig nicht beachtet. Es ist dafür Sorge zu tragen, dass die Anlage von Schottergärten unterbleibt und ebenso eine Versiegelung von Gartenflächen durch übermäßiges Verplatten für Terrassen u.ä. verhindert wird.

Der B-Plan enthält etliche Festsetzungen, die das Maß der baulichen Nutzung regulieren (GRZ, max. Gebäudehöhe, max. Traufhöhe, Anzahl der Vollgeschosse). Mit den baulichen Möglichkeiten, die sich daraus für die zukünftigen Grundstückserwerber ergeben, hat sich die Gemeinde ausführlich auseinandergesetzt. Die Errichtung von Bungalows wird demzufolge ermöglicht, ist aber nur aufgrund der relativ geringen GRZ auf wenigen Grundstücken realisierbar.

Unter Ziffer 5.1 Wasserhaushalt und Oberflächen werden lose Material- und Steinschüttungen explizit für maximal 5 % der Grundstücksfläche zugelassen.

Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Hauptterrasse mit anzurechnen. Eine Versiegelung ist somit nur im Rahmen der zulässigen GRZ möglich.

Teilen Sie uns bitte die von der Gemeindevertretung beschlossenen Abwägungsergebnisse zu den von uns eingewendeten Anregungen und Bedenken detailliert schriftlich mit.

20 Schleswig-Holstein Netz AG  
(Schreiben vom 14.12.2021)

Die Schleswig-Holstein Netz AG hat keine Bedenken gegen Inhalte und Ziele der Planungen.

Bitte halten Sie im Planungsbereich den Platz von ca. 24 m<sup>2</sup> für eine Ortsnetzstation frei. Alternativ bieten wir eine Verlegung zweier Leitungen aus dem vorhandenen Netz an. Der von uns dafür vorgesehene Standort für die Ortsnetzstation, wie auch die Leitungstrassen, sind im beigefügten Plan gekennzeichnet. Der Tiefbau im Erschließungsbereich ist bauseits zu stellen.

Bitte beachten Sie, dass die Gasversorgung in dem angefragten Gebiet nicht durch die Schleswig-Holstein Netz AG erfolgt.

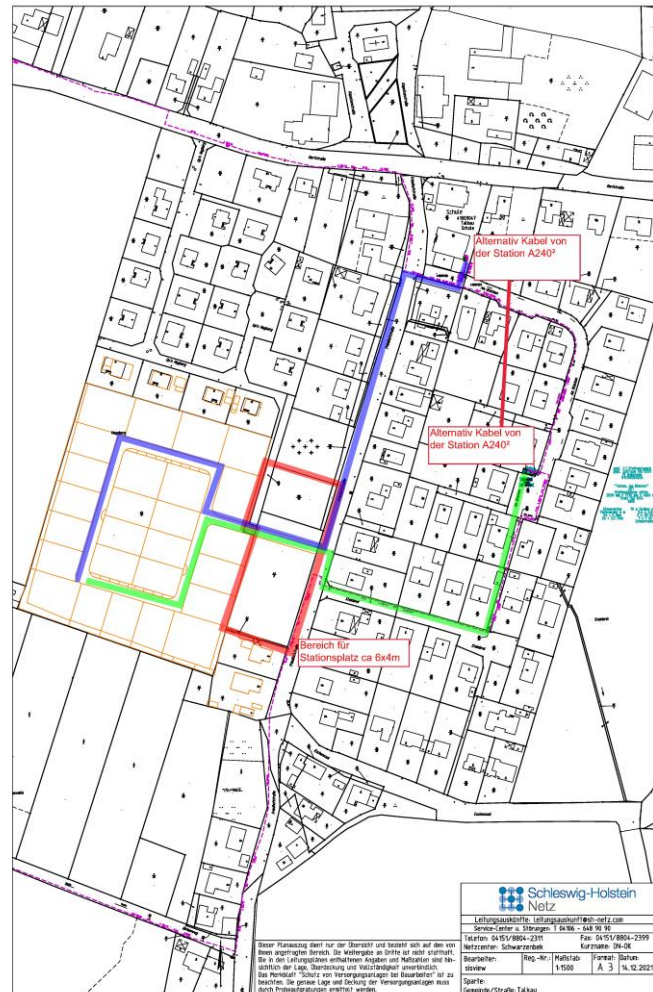
Bitte berücksichtigen Sie bei der Maßnahme unser **Merkblatt** „Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten“. Das Merkblatt erhalten Sie nach einer Anfrage zu einer Leitungsauskunft oder

**Den Hinweisen wird gefolgt.**

Nach Abstimmung mit der SH-Netz AG wird die Errichtung einer Ortsnetzstation nördlich der Gebietserschließung, angrenzend an den Friedhof, errichtet werden.



über unsere Website [www.sh-netz.com](http://www.sh-netz.com) Für Ihre Planung notwendige Bestandspläne der Schleswig-Holstein Netz AG erhalten Sie unter: [leitungsauskunft@sh-netz.com](mailto:leitungsauskunft@sh-netz.com).







21 Deutsche Telekom Technik GmbH  
(Schreiben vom 26.11.2021)

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.

**Die Hinweise werden berücksichtigt.**

Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:  
Gegen die o.a. Planung haben wir keine Bedenken, weitere folgende Hinweise bitten wir aber zu beachten:

Generell gilt für zukünftige Baugebiete folgender Grundsatz:  
Die Telekom prüft die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentcheidung treffen.  
Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten.  
Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt.

Im Fall eines Netzausbaus durch die Telekom, bitten wir aus wirtschaftlichen Gründen sicherzustellen,

- dass für die hierfür evtl. erforderliche Glasfaserinfrastruktur in den Gebäuden von den Bauherren Leerrohre vorzusehen sind, um dem politischen Willen der Bundesregierung Rechnung zu tragen, allen Bundesbürgern den Zugang zu Telekommunikationsinfrastruktur =>50 MB zu ermöglichen,
- dass für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte und unentgeltliche Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,
- dass auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH eingeräumt und im Grundbuch eingetragen wird,
- dass eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird



---

und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt,

- **dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der folgenden Adresse so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden:**

Deutsche Telekom Technik GmbH  
PTI 11, Planungsanzeigen  
Fackenburger Allee 31b  
23554 Lübeck

Alternativ kann die Information gern auch als E-Mail zugesandt werden. Die Adresse hat folgende Bezeichnung:  
[T-NL-N-PTI-11-Planungsanzeigen@telekom.de](mailto:T-NL-N-PTI-11-Planungsanzeigen@telekom.de)

Bei Planungsänderungen bitten wir darum, uns erneut zu beteiligen.

---

22 Vodafone Kabel Deutschland  
(E-Mail vom 14.12.2021)

Nachricht 1:  
Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.

Nachricht 2:  
Eine Ausbauentscheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung:

Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH  
Neubaugebiete KMU  
Südwestpark 15  
90449 Nürnberg



[Neubaugebiete.de@vodafone.com](mailto:Neubaugebiete.de@vodafone.com)

Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.

Weiterführende Dokumente:

- Kabelschutzanweisung Vodafone GmbH
- Kabelschutzanweisung Vodafone Deutschland GmbH
- Zeichenerklärung Vodafone GmbH
- Zeichenerklärung Vodafone Deutschland GmbH

<p>23 Vereinigte Stadtwerke Netz GmbH (E-Mail vom 22.11.2021)</p>	<p>Die Vereinigte Stadtwerke Netz GmbH hat folgenden Hinweis zum anliegenden Bauleitverfahren: Das geplante B-Gebiet kann durch uns mit Breitband-, Wasser- und Gasversorgung erschlossen werden.</p>	<p><b>Kenntnisnahme</b></p>
<p>26 Gewässer- und Landschaftsverband Herzogtum Lauenburg (Schreiben vom 25.11.2021)</p>	<p>Die Gemeinde Talkau befindet sich innerhalb des Gewässerunterhaltungsverbandes Steinau/Büchen.</p> <p>Laut Begründung (Pkt. 4.3.5, Niederschlagswasser) des B-Plans Nr. 8 wurde in Bezug des anfallenden Niederschlagswassers der Erlass „Wasserrechtliche Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser in Schleswig-Holstein, Teil 1: Mengenbewirtschaftung“ angewandt.</p> <p>Der Verband weist darauf hin, dass bei eventuellen Einleitungen in Verbandsgewässer eine hydraulische Mehrbelastung ausgeschlossen werden muss. Ansonsten hat der Gewässerunterhaltungsverband zum derzeitigen Planungsstand keine Hinweise und Bedenken vorzubringen.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</b></p> <p>Eine Erhöhung der Drosselmenge ist nicht vorgesehen.</p>
<p>30 Deutscher Wetterdienst (Schreiben vom 07.12.2021)</p>	<p>Der Deutsche Wetterdienst (DWD) bedankt sich als Träger öffentlicher Belange für die Beteiligung an o. a. Vorhaben.</p> <p>Der DWD hat keine Einwände gegen die von Ihnen vorgelegte Planung, da keine Standorte des DWD beeinträchtigt werden bzw. betroffen sind.</p> <p>Sofern Sie für Vorhaben in Ihrem Einzugsgebiet amtliche klimatologische Gutachten für die Landes-, Raum- und Städteplanung,</p>	<p><b>Kenntnisnahme</b></p>



---

für die Umweltverträglichkeit (UVP) o. ä. benötigen, können Sie diese bei uns in Auftrag geben bzw. Auftraggeber in diesem Sinne informieren.

Für Rückfragen stehen Ihnen die Ansprechpartner des DWD gerne zur Verfügung.

---

31	Gemeinden Niendorf a.d. Stecknitz und Schretstaken (E-Mail vom 03.12.2021)	Seitens der Nachbargemeinden Schretstaken und Niendorf a.d.St. gibt es keine Bedenken gegen die Aufstellung des B-Planes 8 der Gemeinde Talkau. Hinweise werden nicht gegeben.	<b>Kenntnisnahme</b>
----	---	---	----------------------

---