

## V o r l a g e

### zur Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Talkau am 23.02.1999

#### zu Tagesordnungspunkt 15: Beratung und Beschluß über die Bauleitplanung der Gemeinde Talkau hier: Einstellungsbeschlüsse zu Flächennutzungsplan Nr. 4, 5 und 6 sowie Bebauungsplan Nr. 5

#### Sachverhalt:

Bezüglich der rechtlichen Situation der Bauleitplanung in der Gemeinde Talkau gibt es seit einiger Zeit Unklarheiten, da mehrere Flächennutzungs- und Bauleitpläne aufgestellt und teilweise auch öffentlich ausgelegt, die Verfahren jedoch nie vollständig beendet wurden. Die entsprechenden Pläne haben demnach keine Rechtskraft erlangt. Zur Feststellung, welche Bauleitpläne der Gemeinde Talkau rechtskräftig sind, wurden alle vorhandenen Unterlagen gesichtet und nachstehende Aufstellung gefertigt:

#### 1. **Flächennutzungsplan**

Der ursprüngliche Flächennutzungsplan der Gemeinde Talkau wurde im Jahre 1964 aufgestellt und im März 1965 genehmigt. Eventuelle Verfahrensfehler wurden nicht beanstandet, so daß der Plan als rechtskräftig anzusehen ist. Er kann jedoch als Basis für die Fortsetzung der Flächennutzungsplanung der Gemeinde Talkau nicht mehr herangezogen werden, da die aktuelle Rechtsprechung bei Flächennutzungsplänen von einer Geltungsdauer von ca. 20 Jahren ausgeht. Dies wurde anlässlich der Fortführung der Flächennutzungsplanung einer anderen Gemeinde im Amtsgebiet ermittelt und von Herrn Remus von der Planungs- und Entwicklungsabteilung des Kreises Herzogtum Lauenburg bestätigt.

##### 1.1. **1. Änderung des Flächennutzungsplanes**

Die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Talkau wurde 1966 eingeleitet und am 05.10.1967 genehmigt. Auch hier wurden keine Rechtsverstöße geltend gemacht, so daß der Plan als rechtskräftig anzusehen ist. Er kann jedoch aus den o. g. Gründen ebenfalls nicht mehr als Basis für eine Fortsetzung der Flächennutzungsplanung dienen.

##### 1.2. **2. Änderung des Flächennutzungsplanes**

Die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Talkau wurde rechtskräftig im Jahre 1980, kann jedoch aus den o. g. Gründen ebenfalls nicht als Grundlage für die weitere Planung herangezogen werden.

##### 1.3. **3. Änderung des Flächennutzungsplanes**

Die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Talkau wurde eingeleitet im Jahre 1982 und mit Datum vom 15.12.1986 genehmigt. Eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften wurde nicht geltend gemacht, so daß dieser Plan rechtskräftig ist. Er beinhaltet die Umwidmung zweier bestehender Gewerbegebiete westlich der B 207 und an der Kreisstraße Nr. 8 nach Schretstaken in Mischgebiet



bzw. Dorfgebiet. Außerdem wurde im nordwestlichen Bereich der Gemeinde eine ca. 2.000 m<sup>2</sup> große Fläche als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

#### **1.4. 4. Änderung des Flächennutzungsplanes**

Der Aufstellungsbeschluß zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Talkau wurde am 05.04.1989 gefaßt. Hier erfolgte die Ausweisung eines Wohngebietes westlich der B 207, südlich des Fühlenhagener Weges bis zum nächsten Wirtschaftsweg und die Ausweisung eines Wohngebietes am Birkenweg an der Kreisstraße Nr. 8. Im Verlaufe der Aufstellung der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes kam es zu erheblichen Unstimmigkeiten. So war zunächst geplant, westlich der B 207 die Ausweisung eines Gewerbegebietes vorzunehmen, was jedoch auf starken Widerstand seitens der Einwohner stieß. Die Planung wurde dann mehrfach umgestellt, bis zuletzt 1993 nur noch die Ausweisung eines Wohngebietes südlich der Dorfstraße und westlich der Friedhofstraße sowie die Ausweisung eines Wohngebietes nördlich der Dorfstraße hinter der vorhandenen Bebauungsreihe östlich der B 207 übrig blieb. Außerdem wurde östlich der bebauten Ortslage an der Gemeindestraße Eschensaal an die vorhandene Kläranlage anschließend eine Fläche für die Abwasserbeseitigung vorgesehen. Auch diese Planung konnte jedoch nicht zu Ende gebracht werden, da eine Wohnbebauung in der geplanten zweiten Wohnfläche wegen möglicher Geruchsbelästigung durch den angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb wahrscheinlich unmöglich gewesen wäre. Die Fläche 2 wurde am 27.10.93 daher von der Planung ausgenommen. An dieser Stelle wurde die Planung im April 1996 abgebrochen, da mittlerweile beschlossen worden war, einen neuen Landschaftsplan für das Gemeindegebiet der Gemeinde Talkau aufzustellen und mit der Fortführung der Flächennutzungsplanung bis zum Vorliegen eines rechtsverbindlichen Landschaftsplanes gewartet werden sollte.

#### **1.5. 5. Änderung des Flächennutzungsplanes**

Zur 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Talkau liegen so gut wie keine Unterlagen vor. Es liegt ein Vorentwurf vom Mai 1990 vor, der die Ausweisung eines Dorfgebietes westlich der Friedhofstraße sowie die Ausweisung eines Mischgebietes westlich der B 207 am Ortsausgang nach Schwarzenbek vorsieht. Außerdem ist die Ausweisung eines Sondergebietes für ein Hotel oder eine Gaststätte östlich der B 207 am Ortsausgang nach Schwarzenbek südlich des Birkenweges vorgesehen. Die Flächen für Mischgebiet und Dorfgebiet wurden auf der vorhandenen Karte durchgestrichen, so daß davon auszugehen ist, daß die Planung an dieser Stelle abgebrochen wurde. Weitere Unterlagen über die 5. Änderung des F-Planes wurden nicht gefunden.

#### **1.6. 6. Änderung des Flächennutzungsplanes**

Die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Talkau hat sich offensichtlich aus der 5. Änderung des F-Planes entwickelt. Hier wurde die Ausweisung des Sondergebietes Hotel/Gaststätte östlich der B 207 übernommen. Der Aufstellungsbeschluß wurde im Oktober 1990 gefaßt. Anschließend kam es jedoch zu Schwierigkeiten mit dem potentiellen Betreiber des Hotel- und Gaststättenbetriebes. Es sollte eine vollständige Übernahme der Planungskosten erfolgen, was von diesem jedoch zunächst abgelehnt wurde. Außerdem wurden seitens der Landesplanung Bedenken wegen der Größe des geplanten Hotelbetriebes geäußert. Anschließend kam es zu Unstimmigkeiten bzgl. der Größe des Parkplatzes bzw. der Anzahl der vorzusehenden Stellplätze. Letztendlich kam die Planung 1994 zum Stillstand, da der Gaststättenbetreiber an einer Realisierung seines Vorhabens kein Interesse mehr zeigte. Die Planung wurde demnach nie beendet. Die 6. Änderung des F-Planes hat keine Rechtskraft erlangt.

Weitere Änderungen des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Talkau existieren nicht. Anzumerken ist noch, daß die Festsetzungen der 3. Änderung des F-Planes



sich teilweise bereits überholt haben, da die Verteilerstelle der Post, für die eine Sonderfläche für den Gemeinbedarf ausgewiesen wurde, mittlerweile nicht mehr existiert.

Insgesamt ist festzustellen, daß die Flächennutzungsplanung der Gemeinde Talkau in den letzten 13 Jahren ohne Rechtskraft geblieben ist und daß die rechtskräftigen Flächennutzungspläne als Grundlage für eine Flächennutzungsplanung aufgrund ihres Alters nicht mehr herangezogen werden können. Es ist daher sinnvoll, nach erfolgter Aufstellung des Landschaftsplanes, die Aufstellung eines neuen Flächennutzungsplanes für das gesamte Gemeindegebiet in Angriff zu nehmen.

## **2. Bebauungspläne der Gemeinde Talkau**

### **2.1 Bebauungsplan Nr. 1**

Der Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde Talkau umfaßt den größten Teil des Gemeindegebietes. Er wurde im Jahre 1964 aufgestellt und aus dem ersten Flächennutzungsplan entwickelt. Mit Schreiben vom 27.07.1998 des Amtes für Regionalentwicklung, Umwelt und Bauen des Kreises Herzogtum Lauenburg (Rundschreiben Nr. 63/98) wurde bekanntgegeben, daß es sich um einen sogenannten Nummernplan handelt. Diese Pläne, die nur mit ihrer jeweiligen Nummernbezeichnung und ohne schriftliche Angabe des Geltungsbereiches aufgestellt und veröffentlicht wurden, leiden nach aktueller Rechtsprechung an einem unheilbaren Fehler und werden von der unteren Bauaufsichtsbehörde nicht mehr als Beurteilungsgrundlage herangezogen. Wenn im Geltungsbereich eines Nummernplanes ein Bauvorhaben zu bewerten ist, wird, je nach Ortslage, von einem Vorhaben innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles oder im Außenbereich ausgegangen.

#### **2.1 a bis c Bebauungspläne Nr. 1 a, 1 b und 1 c**

Der Aufstellungsbeschluß für die Bebauungspläne Nr. 1 a, 1 b und 1 c der Gemeinde Talkau wurde 1981 gefaßt und beinhaltet jeweils kleinere Änderungen in den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1. So wird beispielsweise festgelegt, daß im Kleinsiedlungsgebiet Drempele nicht zulässig sind. Außerdem werden verschiedene Ausnahmeregelungen eingefügt. Die Verfahren wurden jedoch nie rechtskräftig beendet, da dem Amt Breitenfelde am 26.01.1987 durch den damaligen Bürgermeister der Gemeinde Talkau mitgeteilt wurde, daß nach Erörterung in der Gemeindevertretung Satzungsbeschlüsse über die drei Bebauungspläne Nr. 1 a, 1 b und 1 c nicht gefaßt wurden, weil derzeit die Beratungen für Anschlußbeiträge zur Ortsentwässerung anstünden. Bei Festsetzungen lt. Bebauungsplan seien erhebliche Anschlußbeiträge von Anliegern zu fordern. Die Angelegenheit wurde damit vorläufig zu den Akten gelegt und offenbar nicht wieder aufgegriffen.

### **2.2 Bebauungsplan Nr. 2**

Da für das Gemeindegebiet der Gemeinde Talkau ein Bebauungsplan Nr. 3 und 4 vorliegen, muß davon ausgegangen werden, daß auch ein Aufstellungsbeschluß für den B-Plan Nr. 2 gefaßt wurde. Zu diesem B-Plan konnten jedoch keinerlei Unterlagen aufgefunden werden. Es ist auch nicht zu ermitteln, welchen Geltungsbereich der Bebauungsplan Nr. 2 haben müßte. Weder in den später aufgestellten B-Plänen noch in irgendeiner Bauakte der Gemeinde Talkau findet der B-Plan Nr. 2 Erwähnung. Eine rechtliche Beurteilung dieses Bebauungsplanes ist demnach nicht möglich, es muß jedoch aufgrund des völligen Fehlens von Unterlagen davon ausgegangen werden, daß das Verfahren zur Aufstellung des B-Planes Nr. 2 niemals durchgeführt wurde.



### **2.3 Bebauungsplan Nr. 3**

Der Aufstellungsbeschluß für den Bebauungsplan Nr. 3 der Gemeinde Talkau wurde am 11.12.1969 gefaßt. Die 1. vereinfachte Änderung des B-Planes Nr. 3 wurde am 19.06.1974 beschlossen. Die 2. vereinfachte Änderung am 14.05.1976 und die 3. vereinfachte Änderung am 24.01.1978. Der Geltungsbereich des B-Planes Nr. 3 sowie der dazu ergangenen Änderungen umfaßt das gesamte Gebiet der Straße „Breitenende“. Auch der B-Plan Nr. 3 und die 1. bis 3. Änderung hierzu wurden durch das o. g. Rundschreiben Nr. 63/98 als Nummernpläne bewertet. Konsequenzen: siehe oben.

### **2.4 Bebauungsplan Nr. 4**

Der Bebauungsplan Nr. 4 liegt südlich der K 15 im östlichen Bereich der Gemeinde Talkau. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 30.04.1981 gefaßt. Die Genehmigung des 1. Bauabschnittes erfolgte am 23.11.1981, die Genehmigung des 2. Bauabschnittes am 08.11.1989. Die 1. und 2. vereinfachte Änderung dieses Bebauungsplanes wurden am 03.07.1985 bzw. am 14.10.1987 beschlossen und beinhalten jeweils geringfügige Erweiterungen der überbaubaren Grundstücksflächen aufgrund der Verlegung der 11 kV-Leitung in diesem Gebiet. Der Bebauungsplan Nr. 4 sowie die hierzu ergangene 1. und 2. vereinfachte Änderung leiden derzeit gemäß Rundschreiben Nr. 63/98 an dem Rechtsfehler, daß Ausfertigung und Bekanntmachung am gleichen Tage erfolgten. Für diesen Fehler besteht durch erneuter Ausfertigung und Bekanntmachung eine Heilungsmöglichkeit, hiervon wurde jedoch bislang kein Gebrauch gemacht.

### **2.5 Bebauungsplan Nr. 5**

Der Bebauungsplan Nr. 5 der Gemeinde Talkau wurde parallel zur 6. Änderung des Flächennutzungsplanes in Angriff genommen, um den geplanten Bau des Hotel- und Gaststättenbetriebes zu ermöglichen. Der Geltungsbereich – östlich der B 207 und südlich des Birkenweges im Gemeindeteil Klein-Talkau – entspricht dem Geltungsbereich der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes. Beide Planungen sind zur gleichen Zeit eingestellt worden, so daß auch der B-Plan Nr. 5 der Gemeinde Talkau keine Rechtsverbindlichkeit erlangt hat.

Weitere Bebauungspläne wurden für das Gemeindegebiet bislang nicht aufgestellt.

## **3. Zukünftige Bauleitplanung**

Die Gemeinde Talkau kann derzeit ihre Bauleitplanung nur auf den rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan von 1986 stützen. Die Bebauungspläne leider unter Rechtsfehlern bzw. wurden vom Verfahrensablauf nicht zu Ende geführt. Der letzte als rechtsverbindlich anerkannte Flächennutzungsplan ist ebenso wie die vorhergehenden Flächennutzungspläne mittlerweile zu alt, um noch als Basis für die zukünftige Bauleitplanung dienen zu können. Es daher empfohlen, zunächst das Landschaftsplanverfahren zum Abschluß zu bringen. Sobald der Landschaftsplan festgestellt ist, kann die Gemeinde hieraus einen neuen Flächennutzungsplan für das gesamte Gemeindegebiet entwickeln, der die derzeitigen Nutzungen ebenso wie die zukünftig geplante Siedlungsentwicklung und sonstigen Entwicklungsvorhaben der Gemeinde berücksichtigt. Für die Planverfahren, die in den letzten Jahren eingeleitet, jedoch nie zu Ende geführt wurden, sollte von der Gemeindevertretung ein Einstellungsbeschluß gefaßt werden, um diese Verfahren nunmehr offiziell abzuschließen.




### Beschlußvorschlag:

Die Gemeindevertretung Talkau beschließt, das Verfahren zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes für das Gebiet einer Wohnbaufläche südlich der Dorfstraße und westlich der Friedhofstraße sowie einer Wohnbaufläche nördlich der Bebauungsreihe an der Dorfstraße hinter der vorhandenen Bebauung einzustellen.

Die Gemeindevertretung Talkau beschließt weiterhin, das Verfahren zur 5. Änderung des Flächennutzungsplanes zur Ausweisung eines Dorfgebietes westlich der Friedhofstraße, eines Mischgebietes westlich der B 207 am Ortsausgang nach Schwarzenbek und eines Sondergebietes für Hotel/Gaststätte östlich der B 207 Richtung Schwarzenbek einzustellen.

Des weiteren beschließt die Gemeindevertretung die Einstellung der Verfahren zur Aufstellung des B-Planes Nr. 5 und der 6. Änderung des F-Planes. Diese Planungen dienen ausschließlich der Ausweisung des Sondergebietes für Hotel/Gaststätte östlich der B 207.

Gesetzliche Zahl der Vertreter		Abstimmung:		
Anwesend:		Ja	Nein	Enthaltung
Ausgeschlossen gem. § 22 GO				

  
Berling