

KREIS HERZOGTUM LAUENBURG



Der Landrat
Bau- und Planungsamt
Planungs- und Entwicklungsabteilung

nachrichtlich:

Minister für Natur, Umwelt
und Landesentwicklung des
Landes Schleswig-Holstein
- Landesplanungsbehörde -

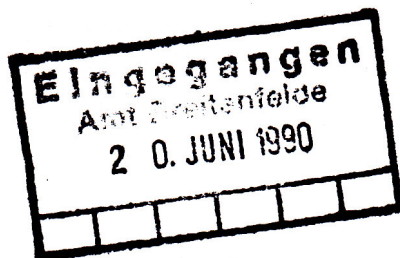
2300 Kiel

Innenminister des Landes
Schleswig-Holstein
- Abteilung IV 8 -

2300 Kiel

Minister für Natur, Umwelt
und Landesentwicklung des
Landes Schleswig-Holstein
- Oberste Landschafts-
pflegebehörde -

2300 Kiel



Bürgermeister der
Gemeinde Talkau
über Amtsvorsteher
des Amtes Breitenfelde

2413 Breitenfelde

Frau Hausser/Ds Tel.: 04541/12 478 Ratzeburg, 12.06.90
Az.: 61.20.2-1253.5

5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Talkau

hier: Begleitbericht zu der Planungsanzeige an die Landespla-
nungsbehörde

Mit Bericht vom 17.05.1990 hat der Amtsvorsteher den Entwurf der
Flächennutzungsplanänderung vorgelegt und bittet die Landespla-
nungsbehörde um ihre Stellungnahme.

Die Unterlagen reiche ich Ihnen heute mit nachstehenden Bemerkun-
gen weiter:

Talkau ist eine Gemeinde im ländlichen Raum. Aufgrund ihrer ver-
kehrsgünstigen Lage an der B 207 sowie der BAB Hamburg-Berlin
sind im Ortsteil Klein-Talkau nahe der Autobahnausfahrt mehrere
Gaststätten- bzw. Imbißbetriebe vorhanden, die jetzt in ihrem Be-
stand sowie der zukünftigen Entwicklung bauleitplanerisch abgesi-
chert werden sollen.



Seitens des Kreises sind zu den Teiländerungsflächen folgende Bedenken mitzuteilen:

1.1 Sondergebietsfläche (Hotel/Gaststätte)

Einer Erweiterung des vorhandenen Gaststättenbetriebes zu einer Hotel-Nutzung stehen keine Bedenken entgegen, der flächenhaften Ausdehnung, wie sie der F-Plan-Entwurf darstellt, sind jedoch Bedenken entgegenzubringen. Die hier ausgewiesene Bautiefe von ca. 200 m an der B 207 ohne Berücksichtigung der ansonsten östlich der B 207 vorhandenen Bausubstanz kann von hier aus nicht zugestimmt werden. Sollte tatsächlich eine Hotelanlage in der geplanten Größenordnung beabsichtigt sein, so müßte im Rahmen der Bauleitplanung auch das Umfeld und die flächenhafte Ausdehnung in Alternativen entlang der Straße oder in der hier vorgelegten Form überprüft werden. Eine abschließende Stellungnahme kann seitens des Kreises erst nach Vorlage eines Bebauungskonzeptes für diesen Bereich abgegeben werden.

1.2 Dorfgebietsfläche

Keine Bedenken.

1.3 Mischgebietsfläche

Es bestehen Bedenken gegen eine F-Plan-Ausweisung für einen einzelnen kleinen Betrieb, dessen Erweiterungen auch im Rahmen von Einzelgenehmigungen erfolgen können. Daher wird eine Darstellung als Mischgebiet nicht für sinnvoll gehalten.

Im Namen der Gemeinde bitte ich um die Bekanntgabe der Ziele der Raumordnung und Landesplanung, an die diese Planung anzupassen ist.

Im Auftrage

Betr.: Bau eines ländlich geprägten Hotels
bzw. einzelner Häuser mit Apartments
mit ca. 80 100 Betten als Ergänzung
zu dem Talkauer Hof

- I. Die Restauration im Talkauer Hof ist keine ausreichende Existenzgrundlage. Obwohl der Talkauer Hof von einem erfahrenen, fähigen und engagierten Ehepaar geführt wird reichen die Einnahmen für die Fortführung des Betriebes nichts aus.

Die Einnahmen sind zwar in den Urlaubsmonaten im Sommer ausreichend aber nicht hoch genug, um die defizitären Wintermonate zu überbrücken.

Obwohl erhebliche Beträge in den Talkauer Hof bereits investiert wurden (u.a. neue Kücheneinrichtung, Kühlzellen) und der Betrieb in den Bereich der Landwirtschaft hinein ausgedehnt wurde um die Kosten für den Einkauf von Fleisch u.a. zu senken, wird über das ganze Jahr gesehen eine Kostendeckung nicht erreicht.

Um bei dieser Lage den Talkauer Hof überhaupt weiter zu betreiben und eine entsprechende Motivation bei den Eheleuten Neckel für den Weiterbetrieb zu erreichen ist der baldige Bau des Hotels bzw. der Apartmenthäuser mit ca. 80 100 Betten und späterer Ausdehnungsmöglichkeit dringend notwendig.

Die Eheleute Neckel haben mehrere Angebote bereits erhalten, die Führung lukrativer Gastronomiebetriebe zu übernehmen.

- II. Durch die Öffnung der Grenze zur DDR nimmt die laufende Nachfrage nach Übernachtungsmöglichkeiten spürbar zu.

Für Tagungen, Familienfeiern, Schulungskurse von Unternehmen sowie für Urlauber und geschäftlich Reisende ist der Standort kurz vor Hamburg (von Berlin aus gesehen) sehr günstig.

Durch die erwähnten Veranstaltungen könnte gerade auch in den Wintermonaten und in den Herbstmonaten die Gastronomie wesentlich belebt werden.

Bei jeder Veranstaltung ist es nachteilig, wenn die Teilnehmer nachher noch gezwungen sind mit dem Auto nach Hause zu fahren.

Die dadurch entstehenden Gefahren für die Fahrer selbst und andere Verkehrsteilnehmer entfallen bei einer Hotel-Übernachtung.

- III. Das Hotel bzw. die Apartmenthäuser - ländlich

geprägt, z.B. in Fachwerkbauweise - sollte 80 - 100 Betten enthalten und es muß die Möglichkeit bestehen, die Bettenzahl später bei Bedarf zu erhöhen.

Der Hotelbau bzw. die einzelnen Appartmentshäuser mit je ca. 4 Appartments in einem Hause sollten in Grünanlagen eingebettet sein, sodaß die jetzt als Baugebiet von der Gemeinde ausgewiesene Fläche nicht ausreicht.

Vorgesehen sind neben den Gebäuden für Hotelbetten ein oder zwei Gebäude in demselben Stil für Mitarbeiter und eines zum Wohnen für den Eigentümer.

Es sollte deshalb das Baugebiet erweitert werden um die Hälfte der jetzt noch zum hinteren Weg hin frei gebliebenen Fläche.

Die Bauten sollten entstehen mit ausreichenden Parkplätzen für Busse und Pkw und ausreichenden Grünanlagen sowie evtl. Minigolf und dergl. sodaß auch für Ferienaufenthalte für mehrere Tage oder Wochen hinreichende Gründe gegeben sind, zumal in der sehr ansprechenden Landschaft auch Spaziergänge, Radtouren, Kutschfahrten und dergl. sich anbieten.

Ein seriös und fachlich qualifiziert geführtes Hotel mit geschäftlich Reisenden und Urlaubern als Gästen dürfte auch sich allgemein in der Region wirtschaftlich günstig auswirken und dies obendrein ohne jede Umweltbelastung.

Es ist damit zu rechnen, daß die Eheleute Neckel alsbald weitere Aktivitäten entwickeln würden um eine möglichst hohe Auslastung des Hotels zu erreichen.

In einer Stellungnahme vom 24. Okt. 1989 hat Herr Hesse von der Wirtschaftsförderungsgesellschaft im Kreis Herzogtum Lauenburg mbH dieses Vorhaben positiv beurteilt, wobei insbesondere auch auf die exzellente Autobahnanbindung hingewiesen wird.