

# KREIS HERZOGTUM LAUENBURG

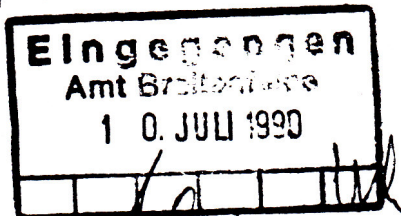


Der Landrat  
Bau- und Planungsamt  
Planungs- u. Entwicklungsabt.

Bürgermeister  
der Gemeinde Talkau  
2053 Talkau

*Leik 31.7.90*

über den  
Amtsvorsteher  
des Amtes Breitenfelde  
2413 Breitenfelde



Frau Haüßer/De Tel.: 12478  
Az.: 61.20.2-1253.5

Ratzeburg, den 06.07.1990  
Barlachstr. 2

5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Talkau;  
hier: Stellungnahme gemäß § 4 (1) BauGB

Mit Bericht vom 17.05.1990 haben Sie mir den Entwurf der Flächennutzungsplanänderung vorgelegt und um eine Stellungnahme zu dem Planentwurf gebeten.

Im Rahmen eines Ortstermines am 02.07.1990 mit Vertretern des Kreises sowie der Landesbehörden ist die geplante Entwicklung für den Bereich Klein Talkau sowie ihre Beurteilung aus orts- und landschaftsplanerischer Sicht diskutiert worden.

Zusammenfassend teile ich Ihnen heute folgende Bedenken und Anregungen mit:

## Fläche 1: Sondergebiet Hotel/Gaststätte

Bei dem vorhandenen Betrieb Talkauer Hof handelt es sich um eine Gaststätte in einem Einzelgebäude, das Teil einer "Splittersiedlung im Außenbereich" ist. Hier liegen an der B 207 verschiedene Einzelgebäude mit unterschiedlicher Nutzung außerhalb der Ortslage von Talkau.

Durch die geplante flächenhafte Erweiterung auf 1,5 ha für einen Gebäudekomplex mit Hotelnutzung ist die Verfestigung der Splittersiedlung zu befürchten. Nach Abwägung der wirtschaftlichen Gesichtspunkte (ganzjährige Nutzung des Betriebes) sowie der in diesem Raum vorhandenen Siedlungsstruktur und der



bisherigen Ortsentwicklung von Talkau kann von hier aus keine Zustimmung zu einer Sondergebietsausweisung in diesem Bereich gegeben werden.

Einer angemessenen Erweiterung des Gebäudes im Sinne des § 35 (4) 6. BauGB als Gaststätte mit Fremdenzimmern stehen keine Bedenken entgegen, solange der durch das Gesetz vorgeschriebene Rahmen eingehalten wird.

Aus ortsplanerischer Sicht rate ich der Gemeinde an, eine derartige Entwicklung für den Fremdenverkehr in Anbindung an die vorhandene Ortslage zu planen und die Zersiedelung der Landschaft nicht weiter voranzutreiben. Die splitterhafte Bebauung entlang der B 207 (Ortsteil Klein Talkau) sollte nicht verdichtet werden.

3

## Fläche 2: Dorfgebiet

Keine Bedenken.

2

## Fläche 3: Mischgebiet

Auch gegen die Darstellung eines Mischgebietes im Außenbereich bestehen Bedenken. Der hier vorhandene Imbißbetrieb kann auch im Rahmen einer Einzelgenehmigung erweitert werden. Auch hier sollte die splitterhafte Bebauung nicht übermäßig verdichtet werden.

Im Hinblick auf die jetzt vorgelegte 5. F-Planänderung mit verschiedenen Teiländerungsflächen rate ich an, den Flächennutzungsplan insgesamt zu überarbeiten und die geplante Siedlungsentwicklung für die nächsten 10 bis 20 Jahre in einem neuen Flächennutzungsplan zu überprüfen und darzustellen.

Im Auftrage

*Hampel*

V e r m e r k

**5. Änderung des Flächennutzungsplanes;  
hier: Bau eines Hotels - Sondergebiet - sowie MI-Gebiet**

- 1.) Am 02. 07. 1990 fand eine Ortsbesichtigung mit den im Vermerk vom 19. 06. 1990 genannten Personen statt. Die Gemeindevertretung war vollständig zugegen, ebenso Herr Kühl vom Planungsbüro sowie der Unterzeichner.

Herr von Wedel trug sein Vorhaben, das er auf dem SO-Gebiet verwirklicht haben will, vor. Die Örtlichkeit wurde von den Beteiligten besichtigt. Anschließend fand ein Gespräch im Bürgermeisterbüro statt, bei dem nur die beteiligten Behördenvertreter zugegen waren.

Herr Knaack vom Innenministerium teilt mit, daß er die Planungsfläche SO und das MI-Gebiet nicht genehmigen wird. Beim SO-Gebiet handelt es sich um eine eigenständige Maßnahme von Herrn von Wedel, ohne daß zwischen der Gaststätte und dem geplanten Hotelkomplex ein Zusammenhang besteht.

Für das von Herrn von Wedel geplante Objekt besteht aus planerischer Sicht keine Notwendigkeit. Argumente, die die planerische Notwendigkeit unterstützen, sind von keiner Seite vorgetragen worden.

Soweit es sich um eine effektive und wirtschaftliche Ausnutzung der Gaststätte handelt, wäre das Vorhaben nach § 35 zu genehmigen, und zwar im Verhältnis zum vorhandenen Komplex. Hier wäre eine zusätzliche Modernisierung bis zu 50 % des Vorhandenen vertretbar, und zwar unter Verwirklichung des örtlichen Zusammenhanges entweder durch einen Anbau oder durch ein nahegelegenes zweites Haus.

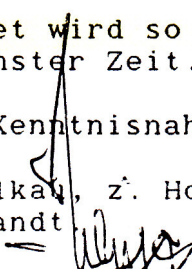
Hierzu besteht insbesondere auch vor dem Hintergrund der übrigen Grundstücke, die das gleiche Recht zur Realisierung eines Hotelkomplexes hätten, keine planerische Notwendigkeit. Die Ausweisung des MI-Gebietes entfällt somit ebenso, insbesondere auch vor dem Hintergrund der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Planerisch macht die Ausweisung des MI-Gebietes in der 5. Änderung keinen Sinn. Auch hier sind einsehbare planungsrechtlich relevante Gründe nicht genannt worden.

Das MD-Gebiet wird so genehmigt. Der Erlaß des Innenministerium ergeht in nächster Zeit.

- 2.) Amt 10 zur Kenntnisnahme übersandt.

- 3.) Gemeinde Talkau, z. Hdn. Herrn Bürgermeister Hümpel, zur Kenntnisnahme übersandt

  
Meister