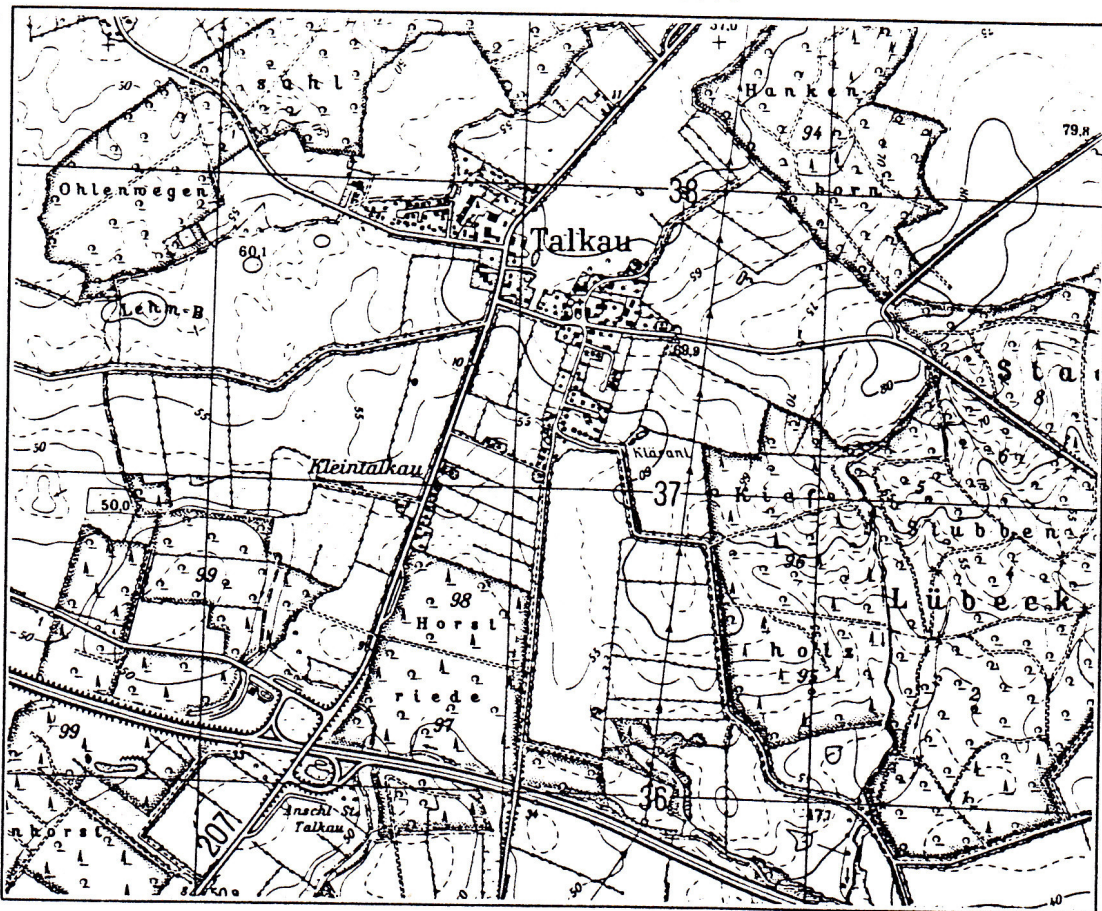


Entwurf  
des  
**ERLÄUTERUNGSBERICHTS**  
zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes  
der Gemeinde **TALKAU**

Kreis Herzogtum Lauenburg

Übersichtskarte 1 : 25000



**Auslegung vom 2.11.92 bis zum 2.12.92**

Talkau, im Oktober 1992

---

## 1. PLANUNGSZIELE

### 1.1 Gewerbegebiete

#### 1.1.1 Gewerbegebietsfläche 3

Westlich der Bundesstraße 207, südlich des Weges von Talkau nach Fuhlenhagen, mit einer max. Breite von 370 m und einer max. Länge von 690 m soll ein Gewerbegebiet ausgewiesen werden.

Vor dem Hintergrund der generellen Gewerbeflächenknappheit im gesamten Kreisgebiet und besonders im Raum zwischen Mölln und der Bundesautobahn, ist es so nahe der Autobahnabfahrt Talkau sinnvoll, gewerbliche Flächen in der vorgesehenen Größenordnung auszuweisen. Durch die Bereitstellung großer Gewerbeflächen wird sowohl der ländliche Raum als auch die Gemeinde Talkau in der wirtschaftlichen Entwicklung gestärkt werden.

Die von der Gemeinde vorgesehene Fläche ist gekennzeichnet durch ihre exzellente Lage entlang der B 207 und den innerhalb von zwei Autominuten zu erreichenden Anschluß an die Bundesautobahn A 24 (Hamburg/Berlin). Ebenfalls ist über die B 207 eine verkehrlich gute Anbindung an das Mittelzentrum Mölln und an die anderen an dieser Hauptverkehrsachse des Kreises liegenden Gemeinden gegeben.

Außerdem muß für vorhandene Gewerbebetriebe die notwendige Erweiterungsmöglichkeit geschaffen werden.

Es ist das Ziel der Gemeinde, die Anzahl der Pendler in Richtung Hamburg, Schwarzenbek und Mölln, durch Schaffung von Arbeitsplätzen zu reduzieren.

Für junge Bürger sollen durch die Ansiedlung von Gewerbe Ausbildungsplätze am Ort geschaffen werden.

Eine wirtschaftliche Leistungsfähigkeit mit ausreichend qualifizierten Ausbildungs- und Erwerbsmöglichkeiten - auch außerhalb der Land- und Forstwirtschaft - wird angestrebt.

Es stehen von der ca. 11 ha großen Flächenausweisung für Gewerbeflächen ca. 5,5 ha zur



Verfügung. Die anderen 5,5 ha sind Ausgleichsflächen für den Eingriff.

**1.1.1.1 Haltestelle Städtesschnellbus**

Innerhalb der Gewerbegebietsfläche 3 soll ein Parkplatz sowie eine Haltestelle für den Städtesschnellbus (Ratzeburg-Mölln-Hamburg) eingerichtet werden. Der genaue Standort und die Größe der Anlage werden bei der Aufstellung der Bebauungspläne berücksichtigt.

**1.1.2 Gewerbegebietsfläche 5**

Westlich der Bundesstraße 207 im Ortsteil Kleintalkau gelegen, in einer max. Breite von 50 m und einer Länge von 75 m soll ein Gewerbegebiet anschließend an die Fläche 1 ausgewiesen werden. Die Flächenausweisung dient der Sicherung und der Erweiterungsmöglichkeiten eines vorhandenen Betriebes.

**1.1.3 Ansiedlungsbeschränkungen für die Gewerbegebiete**

Für die Ansiedlung sind nachstehende Betriebe bzw. Betriebszweige unzulässig:

Chemische Werke, Kautschuk verarbeitende Betriebe, Mineralöl verarbeitende Betriebe, Lagerhallen als Zwischenlager (Speditionen), Vergnügungshallen (Spielhallen), Fahrzeugbau, Brauereien, Gießereien.

Um Immissionen gegenüber den vorhandenen Wohn- und Dorfgebietsflächen, die vom Gewerbegebiet ausgehen, auf ein Minimum zu beschränken, werden Lärmschutzobergrenzen gemäß DIN 18005 festgelegt mit 60 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht.

**1.1.4 Verkehrsanbindung**

Die Gewerbegebietsfläche 3 soll an die Bundesstraße 207 anschlossen werden. Es ist geplant dies über die Einmündung einer Erschließungsstraße durchzuführen. Die weitere Erschließung des Geländes erfolgt über die v.g. Straße.

Weitere Zufahrten sollen nicht zugelassen werden.

**1.2 Wohnbauflächen**

**1.2.1 Wohnbaufläche 1**

Südlich der Dorfstraße und westlich der Friedhofstraße, direkt an der Westgrenze des Friedhofes grenzend gelegen, mit einer Breite von ca. 125 m und einer Länge von 315 m soll eine Wohnbaufläche ausgewiesen werden. Auf dieser Fläche sollen freistehende Einfamilienhäuser errichtet werden.

Die Größe des Wohnbaugebietes bedingt eine Bebauung die in mehreren Abschnitten verwirklicht werden kann. Es werden daher für die konkrete Überplanung des Geländes mindestens zwei Bebauungspläne erforderlich sein.

Die Wohnbauflächen sollen auch zum Teil zur Verfügung gestellt werden für Wohnbauten, die aufgrund der Gewerbeansiedlung erforderlich werden.

**1.2.2 Wohnbaufläche 2**

Nördlich der Bebauungsreihe an der Dorfstraße, östlich der Bundesstraße 207, hinter der vorhandenen Bebauung mit der Ostgrenze an die Kapellenstraße anschließend gelegen, mit einer Breite von ca. 50 m und einer max. Länge von 155 m soll eine Wohnbaufläche ausgewiesen werden.

**1.3 Flächen für Abwasserbeseitigung**

**1.3.1 Fläche für Abwasserbeseitigung, Fläche 4**

Anschließend an die bereits vorhandene Kläranlage, gelegen östlich der bebauten Ortslage Talkau an der Gemeindestraße Eschensaal soll eine Fläche für eine Erweiterung ausgewiesen werden.

Diese Erweiterung ist für die Entsorgung der neu ausgewiesenen Wohnbauflächenausweisungen vorgesehen.



## 2. BEBAUUNGSPLÄNE

Zur Sicherung der Planungsziele der Gemeinde sollen nach Abschluß des Planverfahren dieser Änderung des Flächennutzungsplanes verschiedene Bebauungspläne aufgestellt werden.

Parallel zur Aufstellung der Bebauungspläne sollen Grünordnungspläne erstellt werden.

## 3. ENTWICKLUNG DER GEMEINDE

Die Gemeinde Talkau liegt zwischen dem Mittelzentrum Mölln und der Stadt Schwarzenbek. Es ist keinem Siedlungsbereich dieser beiden Zentren zugeordnet.

Durch die Bebauung der in der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes vorgesehenen Bauflächen ist mit einem Bevölkerungszuwachs für die Gemeinde von ca. 70 Einwohnern zu rechnen. Dadurch wird einer rückläufigen Bevölkerungsentwicklung entgegengewirkt. Außerdem müssen die ständig zurückgehenden positiven Lebensbedingungen im ländlichen Raum verbessert werden, insbesondere bezüglich des Arbeitsplatz- und des Ausbildungsplatzangebotes, sowie der Dienstleistungs- und anderer Versorgungseinrichtungen.

Bei der Bebauung der Flächen, die von der Gemeinde langfristig angelegt ist, ist der Zuwachs über den Planungszeitraum von ca. 10 - 12 Jahren zu verteilen.

## 4. ABWASSERBESEITIGUNG

Das anfallende Abwasser wird innerhalb der vorhandenen Ortsentwässerung Talkau zum Klärwerk geführt, dort gereinigt und dann dem Vorfluter zugeführt. Das vorhandene Klärwerk ist für die Bebauung der Wohnbauflächen zu erweitern.

Für das Gewerbegebiet ist eine eigene Abwasserbehandlungsanlage vorgesehen.

**4. Änderung des Flächennutzungsplanes  
der Gemeinde Talkau  
Kreis Herzogtum Lauenburg**

**Seite 6**

**5. VERSORGUNG MIT TRINKWASSER**

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser erfolgt über die zentrale Wasserversorgung der Gemeinde Talkau. Diese ist vor Bebauung der gesamten Flächen zu erweitern.

**5. REGENWASSER**

Das Regenwasser der öffentlichen Verkehrsflächen und der Grundstücke wird mittels Betonrohrleitungen in das vorhandene Regenwasserrohrleitungsnetz der Gemeinde Talkau eingeleitet und fließt je nach Lage des Gebietes den Vorflutern "Steinau" bzw. "Priesterbach" zu.

Da beide Vorfluter innerhalb der Gemeinde kritisch belastet sind, ist das Regenwasser, das in den größeren Baugebieten anfällt, besonders zu behandeln. Entsprechende Rückhalte- als auch Reinigungseinrichtungen sind bei der Bebauungsplanung zu berücksichtigen.

**6. MÜLLBESEITIGUNG**

Die Müllbeseitigung erfolgt in festen, verschließbaren Gefäßen und wird gemäß Satzung des Abfallbeseitigungsverbandes Lauenburg - Stormarn geregelt abgefahren.

Aufgestellt  
Talkau, im Oktober 1992

.....  
Bürgermeister

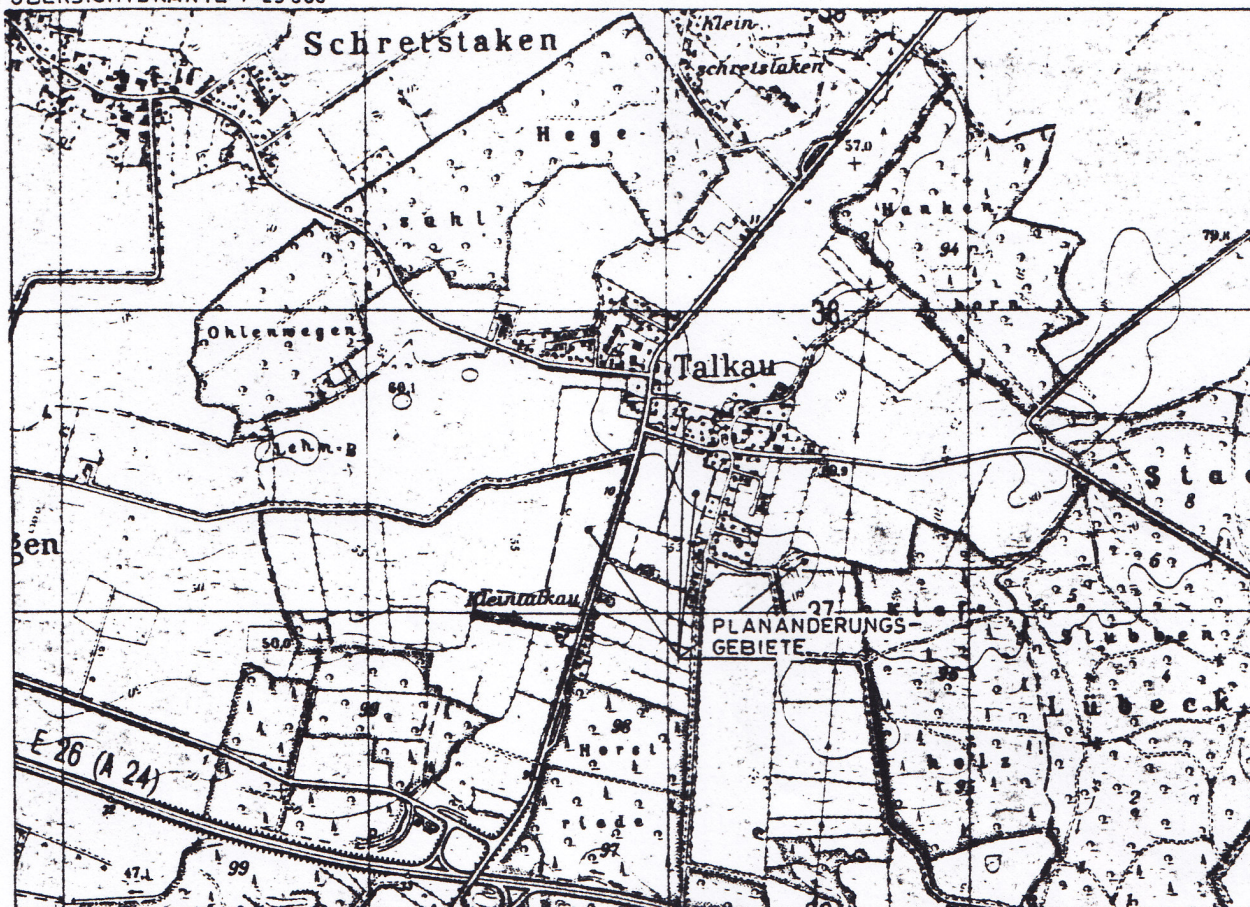
Talkau, im Oktober 1992



# Gemeinde Talkau KREIS HERZOGTUM LAUENBURG

## 4. Änderung des Flächennutzungsplanes

ÜBERSICHTSKARTE 1:25 000



<p>Bauherr:</p> <p>GEMEINDE TALKAU</p>	<p>Ingenieurbüro Beecken + Sbey + Kuehl Am Muehlenplatz 1, 2410 Moelln Tel. 04542/7055 - Fax 6281</p>
<p>PROJEKT:</p> <p>4. Änderung des Flächennutzungsplanes Gemeinde Talkau</p>	
<p>PROJEKT NR.: F 239-89</p>	<p>ANLAGE NR.:</p>
<p>MASSTAB: 1 : 5 000</p>	<p>BLATT NR.:</p>
<p>GEZEICHNET: <i>Schneff</i></p>	<p>GEAENDERT:</p>
<p>BEARBEITET:</p>	<p>MOELLN IM JUNI 1992</p>



