



Gemeinde Kaaks

Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 4a
für das Gebiet nördlich der Siedlung "Am Kirchsteig" und
Flurstück 28/3 der Flur 2 (Gemarkung Eversdorf), südöst-
lich der Siedlung "Neuer Kamp", westlich Flurstück 523 der
Flur 2 (Gemarkung Eversdorf), Ortsteil Eversdorf

Verfasser:
Planungsbüro Sven Methner
Zingelstraße 50, 25704 Meldorf
Tel. 04832/9719779, post@planungsbuero-methner.de



Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	3
1.1	Räumlicher Geltungsbereich	3
1.2	Anlass und Ziel der Planung	3
2.	Übergeordnete Planungsvorgaben	3
2.1	Ziele der Raumordnung	3
2.2	Flächennutzungsplan	5
3.	Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung	5
3.1	Art der baulichen Nutzung	5
3.2	Maß der baulichen Nutzung	5
3.3	Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise	6
3.4	Anzahl der Wohnungen im Wohngebäude	6
3.5	Erschließung	7
3.6	Grünordnung und Entwässerung	8
3.7	Ruhender Verkehr	10
3.8	Gestaltungsvorgaben, Abstandsregelungen	10
3.9	Abgrabungen	11
3.10	Archäologischer Denkmalschutz	11
3.11	Immissionen	12
4.	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	12
5.	Rechtsgrundlagen	15
6.	Lage Ausgleichsfläche	16
7.	Anlagenverzeichnis	17

1. Einleitung

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans (B-Plan) umfasst den Großteil des Flurstücks 518 der Flur 2 der Gemarkung Eversdorf. Es befindet sich nördlich der Siedlung „Am Kirchsteig“ und des Flurstücks 28/3 der Flur 2 der Gemarkung Eversdorf, südöstlich der Siedlung „Neuer Kamp“ und westlich des Flurstücks 523 der Flur 2 der Gemarkung Eversdorf, ca. 35 m von der Kreisstraße K62 entfernt. Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 8.692 qm und liegt am östlichen Rand des Ortsteils Eversdorf im Siedlungszusammenhang.

Die Gemeinde Kaaks mit 443 Einwohnern (Stand 30.09.2019, Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein) liegt im Kreis Steinburg ca. 7 km nördlich der Kreisstadt Itzehoe.

1.2 Anlass und Ziel der Planung

Die Gemeinde Kaaks möchte Wohnraum für die örtliche Bevölkerung zur Verfügung stellen. Sie knüpft mit dem B-Plan an das westlich gelegene jüngste Wohngebiet an, dessen Kapazitäten mittlerweile ausgeschöpft sind. In einer für die vorliegende Bauleitplanung durchgeführten Innenpotenzialanalyse¹ wurden 3 potenzielle Baulücken im Baugebiet des B-Plans 4 ermittelt. Diese sind inzwischen verkauft bzw. teilweise schon bebaut. Ein weiteres Grundstück in der Straße „Am Sportplatz“ wurde zwischenzeitlich bebaut. Andere Flächen stehen der Gemeinde derzeit nicht zur Verfügung. Viele potenziell geeignete Flächen kommen für eine wohnbauliche Entwicklung nicht in Betracht, da die Gemeinde Kaaks als landwirtschaftlich geprägte Gemeinde in weiten Teilen mit Geruchsmissionen belastet ist. Die Gemeinde sieht daher das Erfordernis, eine weitere Wohnbaufläche außerhalb des Immissionsradius auszuweisen. Insgesamt sollen 8-10 Grundstücke entstehen. Dies entspricht dem ermittelten Wohnraumkontingent der Gemeinde bis 2030.

Der B-Plan wird im beschleunigten Verfahren gemäß §13b BauGB (Baugesetzbuch) durchgeführt. Das beschleunigte Verfahren findet aus folgenden Gründen Anwendung:

- Vorrangig Wohnnutzung vorgesehen (Dauerwohnraum)
- Anschluss an im Zusammenhang bebauter Ortsteile
- förmliche Einleitung des Bauleitplanverfahrens vor dem 31.12.2019
- Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 BauGB von weniger als 10.000 qm

Auf den Umweltbericht wird verzichtet. Der Flächennutzungsplan (FNP)² wird parallel mit seiner 1. Änderung berichtigt.

2. Übergeordnete Planungsvorgaben

2.1 Ziele der Raumordnung

Gemäß § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) besteht eine Anpassungspflicht der kommunalen Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung. Die Ziele der Raumordnung für die Gemeinde Kaaks werden im Landesentwicklungsplan (LEP) aus dem Jahr 2010 und im Regionalplan IV aus dem Jahr 2005 festgelegt. Im Folgenden werden nur die Ziele und Grund-

¹ Siehe Anlage 1 und 2

² Siehe Anlage 5

sätze der Raumordnung dargestellt, die allgemein für das Plangebiet bzw. für die Planungsaufgabe relevant sind.

Die Gemeinde Kaaks nimmt keine zentralörtlichen Funktionen wahr. Sie befindet sich in einem Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung, in unmittelbarer Nähe zu einer Landesentwicklungsachse (entlang der A 23 Hamburg-Heide) sowie im 10-km-Einzugsbereich des Mittelzentrums Itzehoe (Landesentwicklungsplan LEP) und wird von einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft durchschnitten (Regionalplan RP IV). Die Gemeinde stellt den Bebauungsplan im Interesse einer wohnbaulichen Entwicklung für die örtliche Bevölkerung auf.

Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden haben Innenentwicklung und Nachnutzung Vorrang vor der Ausweisung neuer Bauflächen (Kap. 2.7 LEP). Eine parallel zur Bauleitplanung erstellte Innenentwicklungspotenzialanalyse hat zwar eine Reihe von potentiellen Freiflächen verortet, jedoch sind diese auf Grund der landwirtschaftlichen Prägung der Gemeinde und der damit verbundenen Geruchsimmissionen nicht für Wohnzwecke geeignet bzw. stehen auch nicht zur Verfügung³. Alternativflächen wurden untersucht, sind jedoch ebenfalls auf Grund von Immissionsbelastung, deutlich exponierter Eingriffe in die Landschaft oder auf Grund schwieriger Erschließung nicht geeignet.⁴

Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion sind gehalten, den örtlichen Wohnraumbedarf zu decken. Dabei gilt ein im LEP vorgegebener wohnbaulicher Entwicklungsrahmen, der in der derzeitigen Fortschreibung des LEP aktualisiert wurde. Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion können nun - ausgehend von einem Wohnungsbestand am 31.12.2017 (vormals 31.12.2009) - bis zu 10% neue Wohnungen bis 2030 (vormals 2025) schaffen. Mit Einleitung der Fortschreibung des LEP ist der neue Entwicklungsrahmen gültig (siehe Runderlass des Ministeriums für Inneres, ländliche Räume und Integration des Landes S-H vom 27.11.2018 - IV 60 - Az. 502.01 - Amtsbl. Schl.-H. S. 1181). Mit Stichtag 31.12.2017 hatte die Gemeinde einen Bestand von 182 Wohnungen. Nach Abzug bis einschließlich 2019 erfolgter Baufertigstellungen verbleibt noch ein Kontingent von 13 Wohnungen. Hiervon abzuziehen sind die Restreserven des B-Plans 4 im Ortsteil Eversdorf (3 Baugrundstücke) sowie ein potentielles Grundstück in Innerortslage Kaaks (Am Sportplatz). Somit verbleibt bis 2030 ein Wohnraumkontingent von 9 Wohnungen. Nachfrage nach Baugrundstücken ist nachweislich in der Gemeinde vorhanden. Die Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde ist in den letzten Jahren stabil bzw. sogar leicht positiv (ca. 4 % Zuwachs von 425 Einwohnern im Jahr 2011 auf 442 Einwohner im Jahr 2018). Die kleinräumige Bevölkerungs- und Haushaltsprognose für den Kreis Steinburg aus dem Jahr 2017⁵ geht von einem Bedarf auf Grund der demografischen Entwicklung von „10 oder mehr Wohneinheiten bis 2030“ aus. Dies gründet sich auf der Prognose, dass die Bevölkerungszahl bis 2030 zwar moderat zurückgehen, der Anteil der Haushalte jedoch zunehmen wird. Um den Flächenverbrauch zu begrenzen und der Nachfrage zu entsprechen, beabsichtigt die Gemeinde, ausnahmsweise auch eine zweite Wohnung im Wohngebäude zuzulassen (siehe Kapitel 3.4 „Anzahl der Wohnungen im Wohngebäude“).

3 Siehe Anlagen 1 und 2

4 Siehe Anlage 3

5 Gertz Gutsche Rümenapp, Hamburg/Berlin, Schlussbericht September 2017

2.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Der gültige FNP der Gemeinde Kaaks stellt das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dar. Der FNP wird entsprechend mit seiner 1. Änderung berichtigt.⁶

3. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung

Mit der Aufstellung des B-Plans Nr. 4a möchte die Gemeinde Kaaks zusätzlichen Wohnraumbedarf für die örtliche Bevölkerung decken, da die Nachfrage nachweislich vorhanden ist, wie Anfragen bei der Gemeinde belegen. Zu diesem Zweck wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt, das sich an den westlich gelegenen B-Plan Nr. 4 aus dem Jahr 2012 anschließt. Die Kapazitäten dieses B-Plans sind mittlerweile ausgeschöpft, sodass die Gemeinde Handlungsbedarf sieht, zusätzliche Wohnbaufläche auszuweisen. Die gewählte Fläche eignet sich insbesondere deshalb, da sie direkt an das Wohngebiet des B-Plans Nr. 4 anschließt und zusammen mit dem nordwestlich gelegenen Wohngebiet „Neuer Kamp“ eine Abrundung des Ortsteils Eversdorf darstellt. Im Landschaftsplan der Gemeinde Kaaks aus dem Jahr 1995 wird diese Fläche zusammen mit dem Gebiet des B-Plans Nr. 4 als potenzielle Fläche für Wohnbauentwicklung dargestellt.

Mit der Aufstellung des B-Plans Nr. 4a werden Festsetzungen für einen Teilbereich des benachbarten B-Plans 4 im Bereich der dort vorgesehenen provisorischen Umfahrt überlagert und ersetzt. Es gelten dort dann die Festsetzungen des B-Plans Nr. 4a.

Bei Umsetzung des B-Plans Nr. 4a geht Lebensraum verloren. Auswirkungen betreffen insbesondere den Boden- und Wasserhaushalt durch Versiegelung (Bebauung, Verkehrswege). Das Plangebiet wird derzeit überwiegend als Ackerfläche genutzt. Im östlichen Randbereich befindet sich ein Knick, der erhalten bleibt.

Mit Realisierung der Planung wird zusätzlicher Verkehr auch durch das vorgelagerte Wohngebiet entstehen. Auf Grund der eher geringen Größe des Plangebietes und der moderaten Anzahl an Grundstücken und Wohnungen ist jedoch keine erhebliche Beeinträchtigung des bestehenden Wohngebietes zu erwarten.

Zum südöstlich liegenden Wald hält das Plangebiet einen Abstand von ca. 145m ein, sodass Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden können.

3.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird analog zum vorgelagerten B-Plan Nr. 4 als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt, wobei Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, sportliche und kulturelle Zwecke, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig sind, da sie auf Grund des damit verbundenen Verkehrs- und Personenaufkommens zu unterschiedlichen Zeiten und erforderlichen Platzbedarfs sowie der zu vermutenden erhöhten Lärmentwicklung (Menschen, Fahrzeuge) mit dem kleinräumigen Plangebiet mit überwiegend Wohnnutzung nicht verträglich sind. Nicht störende Handwerksbetriebe sind ausnahmsweise zulässig, um Wohnen und Arbeiten unter einem Dach zu ermöglichen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

In den Teilgebieten (TG) 1, 2, 3 und 5 wird eine GRZ (Grundflächenzahl) von 0,2 festge-

⁶ Siehe Anlage 5

setzt. Im TG 4 wird die GRZ auf 0,25 erhöht, um in dem Teilgebiet von eher geringer Größe eine adäquate Bebauung zu ermöglichen. Die GRZ kann durch die Grundflächen von Garagen, Stellflächen, Zufahrten, Nebenanlagen und unterirdischen Anlagen in den TG 1, 2, 3 und 5 abweichend von § 19 BauNVO um 100%, im TG 4 um 80% überschritten werden. Damit bleibt die maximale GRZ deutlich unterhalb der gemäß § 19, Abs. 4 BauNVO zulässigen GRZ von 0,8 (GRZ 0,4 in den TG 1,2,3,5 und GRZ 0,45 im TG 4). Im TG 4 fällt die maximale Überschreitung auf Grund der geringeren Größe des Teilgebietes etwas geringer aus. Als GFZ (Geschossflächenzahl) gilt für das gesamte Plangebiet 0,3. Damit orientiert sich der B-Plan Nr. 4a an den Festsetzungen des B-Plans Nr. 4. Gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO sind bei der Ermittlung der GFZ Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume sowie der für die Zugänglichkeit der Aufenthaltsräume erforderlichen Flure, jeweils einschließlich ihrer Umfassungswände, mitzurechnen.

Gebäude im Plangebiet dürfen maximal zweigeschossig sein. Das ermöglicht flexibleres Bauen, wobei die Höhenentwicklung durch die Vorgabe von Trauf- und Firsthöhen und die Kubatur durch die GFZ begrenzt wird. So wird gewährleistet, dass sich die Baukörper in die bebaute Umgebung einfügen.

Die maximale Traufhöhe von 6 m und die maximale Firsthöhe von 9 m wird vom B-Plan Nr. 4 übernommen. Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt von Außenkante Gebäudeaußenwand und Außenkante Dachhaut, als Firsthöhe gilt die obere Abschlusskante des Gebäudes. Angaben zu Höhenentwicklungen baulicher Anlagen sind bezogen auf die mittlere Höhe der Straßenbegrenzungslinie der anliegenden öffentlichen Verkehrsfläche im Bereich des jeweiligen Grundstückes. Voraussetzung hierfür ist die parallel durchgeführte Straßenplanung, da ohne definierte Höhenbezugspunkte ein Bauleitplan nicht vollzugsfähig ist.

Dabei werden den Grundstücken in den jeweiligen Teilgebieten folgende Verkehrsflächen zur Ermittlung des Bezugspunktes zugeordnet:

<u>Teilgebiet:</u>	<u>Verkehrsfläche:</u>
TG 1, 2	a
TG 3 und TG 5	b
TG 4	c

Dadurch wird die Höhenentwicklung der Gebäude innerhalb des Plangebietes abgestuft, da das Gelände von Südwest nach Nordost teilweise deutlich abfällt.

3.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden analog zum B-Plan Nr. 4 als Baufenster fest-gesetzt und zueinander versetzt angeordnet, um ein lebendigeres Gesamtbild in den Straßenräumen zu erzielen. Dadurch variieren auch die Abstände zu den Grundstücksgrenzen. Auf diese Weise wird ein weiträumig wirkender Straßenraum erzielt. Die offene Bauweise wird ebenfalls aus dem B-Plan Nr. 4 übernommen, sodass ein gestalterisch zusammenhängendes Wohngebiet entsteht.

3.4 Anzahl der Wohnungen im Wohngebäude

Die Anzahl der Wohnungen im Wohngebäude wird - wie auch bereits im B-Plan Nr. 4 - auf eine Wohnung im Wohngebäude begrenzt. Ausnahmsweise kann eine zweite Wohnung zu-

gelassen werden, wenn diese in der Flächengröße der Hauptwohnung untergeordnet ist. In der Gemeinde Kaaks sind Wohngebäude mit mehr als einer Wohnung die Ausnahme. Nur in etwa 11% der Wohngebäude ist eine Zweitwohnung vorhanden⁷. Es wird daher angenommen, dass auch im Plangebiet größtenteils Wohngebäude mit nur einer Wohnung entstehen werden. Bei vorgesehenen 9 Grundstücken wären dies für das Plangebiet maximal 1-2 zusätzliche Wohnungen, die ausnahmsweise zusätzlich entstehen könnten. Somit wären maximal 10-11 Wohnungen im Baugebiet möglich. Dies bedeutet zwar eine geringfügige Überschreitung des bestehenden Kontingentes, ist jedoch aus Sicht der Gemeinde vertretbar, um den künftigen Bewohnern die Möglichkeit zu eröffnen, ihre Wohnsituation sich ändernden Lebensumständen und Wohnbedürfnissen auch mittel- bis langfristig anpassen zu können, ohne den B-Plan hierfür ändern zu müssen.

Die Gemeinde ist sich bewusst, dass die Festsetzung von nur einer Wohnung im Wohngebäude einer genaueren Betrachtung bedarf. Nachfrage und Bautätigkeit bestätigen jedoch, dass Einfamilienhäuser mit einer Wohnung favorisiert werden. In dem benachbarten B-Plan Nr. 4 wurde die Festsetzung auf eine Wohnung im Wohngebäude bereits praktiziert und umgesetzt. Mit diesem B-Plan bildet der vorliegende B-Plan 4a eine inhaltliche und gestalterische Einheit. Mit der Entscheidung, die Anzahl der Wohnungen im Wohngebäude auf eine zu beschränken, möchte die Gemeinde möglichst vielen ortsansässigen Interessenten die Möglichkeit bieten, ihren Wohnwunsch vom Einfamilienhaus zu verwirklichen und ein Abwandern in andere Gemeinden zu vermeiden. Dies wäre bei mehr als einer allgemein zulässigen Wohnung im Wohngebäude bei 9 vorgesehenen Grundstücken nicht möglich, ohne das Wohnkontingent zu überschreiten. Bei zum Beispiel 2 zulässigen Wohnungen im Wohngebäude könnten dann statt der angestrebten 9 Wohngrundstücke nur etwa 5 entstehen. Es wird jedoch die Möglichkeit eingeräumt, ausnahmsweise eine zweite Wohnung zuzulassen. Mit der Beschränkung auf eine Wohnung im Wohngebäude wahrt die Gemeinde den verkehrsberuhigten Charakter des benachbarten Wohngebietes des B-Plans Nr. 4 und setzt ihn im Plangebiet fort, indem sie für eine Minimierung der Verkehrsbelastung sorgt.

Um die mit der Begrenzung auf eine Wohnung im Wohngebäude einhergehenden größere Flächennutzung zu kompensieren, greift die Gemeinde auf verschiedene Maßnahmen zur Schonung von Boden- und Wasserhaushalt zurück. Diese beinhalten z.B. eine zurückhaltende Ausweisung der GRZ (0,2-0,25) in Anlehnung an den benachbarten B-Plan Nr. 4, eine moderate Verkehrserschließung, die Anlage von bepflanzten Wällen und Bäumen sowie ein Verbot von flächenhaften Stein-, Kies- und Schottergärten im Vorgartenbereich.

3.5 Erschließung

Die Erschließung erfolgt über die Straße „Am Kirchsteig“ durch das Wohngebiet des B-Plans 4 auf die „Alte Landstraße“. Die bestehende Erschließung des B-Plans 4 wird fortgeführt, wie dies seinerzeit im B-Plan auch vorgesehen war. Die jetzt bestehende provisorische Umfahrt wird aufgehoben und durch die neue Erschließung ersetzt (Breite 5,75 m). Die Erschließung des Wohngebietes wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt, da sie - wie auch schon im B-Plan 4 - als verkehrsberuhigter Bereich vorgesehen ist und in dieser Art fortgeführt werden soll. Versorgungsmedien (Strom, Telekommunikation, Wasser, Abwasser) sind im benachbarten Wohngebiet vorhanden, so dass dort angeschlossen werden kann. Schmutzwasser wird über Freigefälle dem Abwas-

⁷ Quelle: Statistisches Landesamt für Hamburg und Schleswig-Holstein, Stand 31.12.2019

sersystem bzw. für die tiefer gelegenen Grundstücke mittels Pumpe zugeführt. Die Straßenplanung wird parallel zum B-Plan erstellt.

Löschwasser

Die Löschwasserversorgung ist für das Plangebiet gesichert, da an vorhandene Hydranten im B-Plangebiet Nr. 4 angeschlossen werden kann. Im Bedarfsfall kann nach Aussage der örtlichen Feuerwehr auch auf Löschwasser aus der Luftlinie ca. 175 m entfernten Bekau zurückgegriffen werden. Im Falle, dass die für die Brandbekämpfung und Personenrettung maximal 75 m lange Lauflinie vom Hydranten bis zum Zugang des Grundstücks von der öffentlichen Verkehrsfläche nicht eingehalten werden kann, werden im Rahmen der Erschließungsplanung Lage und Anzahl ggfs. erforderlicher zusätzlicher Hydranten mit der Feuerwehr abgestimmt.

3.6 Grünordnung und Entwässerung

Grünordnung

Der östlich bestehende Knick entlang der Plangebietsgrenze bleibt erhalten („B“ der Planzeichnung). Es wird jedoch ein Antrag auf Entwidmung gestellt, da er zum Teil den Privatgrundstücken zugeschlagen wird. Ausfälle sind in gleicher Gehölzart zu ersetzen. Knicks zählen zu den gesetzlich geschützten Biotopen. Sofern ein beidseitiger 3 m breiter, öffentlicher Pflegestreifen nicht gewährleistet werden kann, ist ein Antrag auf Entwidmung des Knicks zu stellen und entsprechend Ersatz zu leisten (siehe Kap. 4 „Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung“). Ausfälle Im Südwesten des Plangebietes wird der im B-Plan 4 bereits bestehende Pflanzwall mit der Entwässerungsmulde fortgesetzt. Sowohl entlang des Knicks als auch entlang des Pflanzwalles an der Entwässerungsmulde haben Nebenanlagen, Garagen und Carports zwei Meter Abstand zu halten, um die Gehölzstrukturen zu schützen. Ausfälle sind gleichwertig durch heimische Gehölzarten zu ersetzen. Geeignete Gehölze sind insbesondere:

- Hasel
- Hainbuche
- Schlehdorn
- Feldahorn
- Gemeiner Schneeball

Für weitere geeignete Gehölze und Knickpflege wird auf den Erlass des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein (V 534-531.04) "Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz" in der Fassung vom 20. Januar 2017 verwiesen. Weitere geeignete Knickgehölze sind im Anhang C "Liste typischer Gehölzarten Schleswig-Holsteinischer Knicks - Schlehen-Hasel- Knicks" des Erlasses gelistet.

Geeignete Bäume für den Straßenraum sind insbesondere:

- Feldahorn
- Eberesche
- Winterlinde
- Gemeine Traubenkirsche

Die Festsetzung auf heimische, standortgerechte Gehölze und Bäume schließt eine Bepflanzung mit nichtheimischen Gehölzen wie Thuja und Kirschlorbeer bereits aus. Ein spezieller Ausschluss dieser und anderer nichtheimischer Gehölze kann nicht als Festset-

zung erfolgen, denn eine solche „Negativliste“ bliebe stets unvollständig, da sie alle nichtheimischen Gehölze umfassen müsste.

Entwässerung

Um anfallendes Oberflächenwasser von der abfallenden Geländeoberfläche des umgebenden Ackers aus dem Plangebiet abzuhalten, wird entlang der südöstlichen Plangebietsgrenze eine Entwässerungsmulde angelegt, die von der Gemeinde unterhalten wird. Diese Mulde wird als Kiesrigole ausgeführt und für eine Wiederkehrzeit von 30 Jahren bemessen, um auch bei starken Niederschlägen oder gefrorenem/trockenem Boden ausreichend Niederschlagswasser aufnehmen zu können. Innerhalb des Plangebietes muss anfallendes Oberflächenwasser auf den Grundstücken versickern. Zusätzlich werden unter den im B-Plan vorgesehenen Baumpflanzungen in der öffentlichen Verkehrsfläche Baumscheiben als zusätzliche Versickerungsfläche festgesetzt mit einer Mindestgröße von 6 qm. Der fußläufige Anschluss an den Verbindungsweg zwischen westlich angrenzendem Wohngebiet und der K62 im Nordosten sowie der Verbindungsweg selbst werden als öffentliche Grünflächen festgesetzt, um hier zusätzlich Oberflächenwasser auch bei Starkregenereignissen aufnehmen zu können (Notwasserwege). Die Erfahrung aus dem benachbarten Wohngebiet sowie eine 2003 durchgeführte Baugrunduntersuchung⁸ mittels 9 Kernbohrungen zeigen, dass die Bodenbeschaffenheit (Braunerde; Lehmsand über Sand) Versickerung zulässt. Gemäß Erlass des Ministeriums vom 10.10.2019 ist der Eingriff in den Wasserhaushalt zu bewerten und Maßnahmen zur Reduzierung des Eingriffs mit den zuständigen Fachbehörden abzustimmen. Der Grad der Schädigung des Wasserhaushaltes wird mittels des Berechnungsprogramms A-RW1 ermittelt. Für das Plangebiet ergibt sich auf Grund der Versiegelung eine deutliche Schädigung des natürlichen Wasserhaushaltes.⁹ Eine Reduzierung der Versiegelung würde jedoch eine sinnvolle Bebauung und Erschließung beeinträchtigen. Das Plangebiet befindet sich im Geestraum, in dem eine Versickerung möglich ist. Dies wird in Kaaks auch in anderen Bereichen der Gemeinde praktiziert. Regenwasser wird daher entweder auf den Grundstücken bzw. im Straßenraum über Baumscheiben und Pflastermulden und/oder über Notwasserwege (Grünstreifen) abgeleitet. Im Fall von Starkregenereignissen oder Bodenverhältnissen, die ein direktes Versickern im Plangebiet einschränken (z.B. gefrorene/ausgetrocknete Böden), kann das Wasser über die Notwasserwege auf benachbarte landwirtschaftliche Flächen nordöstlich des Plangebietes abgeleitet werden. Bei Bedarf behält sich die Gemeinde vor, zusätzliche Retentionsflächen zu schaffen. Das im benachbarten Wohngebiet befindliche Regenrückhaltebecken wird für die Entwässerung nicht in Anspruch genommen, so dass Verbandsgewässer nicht zusätzlich belastet werden. Anfallendes Wasser auf Privatgrundstücken wird über private Versickerungsanlagen vor Ort versickert, wie dies auch bereits im benachbarten Wohngebiet geschieht. Sie sind entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik durch die Bauherren nachzuweisen, zu planen und herzustellen. Sie bedürfen zudem der wasserrechtlichen Erlaubnis durch die zuständige Fachbehörde. Das Entwässerungskonzept wurde mit den zuständigen Fachbehörden abgestimmt. Grundsätzliche Bedenken wurden nicht geäußert. Detaillierte Untersuchungen hinsichtlich Bodenbeschaffenheit, Tragfähigkeit, Sickerfähigkeit, Setzungsverhalten von Baukörpern, Grundwasserstand, Höhenlagen von Stau- oder Schichtwasser sind durch die Grundstückseigentümer zu veranlassen. Parallel wird die Erschließungsplanung durchgeführt, in der die Entwässerung konkretisiert wird.

⁸ Siehe Anlage 6

⁹ Siehe Anlage 7

Die technischen Anlagen zur Regen - und Oberflächenbeseitigung sind regelmäßig zu warten. Hierzu gehören eine mindestens jährliche Inaugenscheinnahme sowie eine angemessene Pflege und Unterhaltung des Regenrückhaltebeckens sowie des Abflussdrossel- und Absperrsystems. Die Funktionsfähigkeit der gesamten Anlage ist jederzeit und in vollem Umfang sicherzustellen. Dies gilt auch für die Unterhaltung der Versickerungsanlagen auf privaten Grundstücken, die beispielsweise vertraglich zwischen Gemeinde und Eigentümern geregelt werden kann. Auf die einschlägigen Wassergesetze und die Satzung des zuständigen Wasserverbandes Bekau, die die Belange und Aufgaben des Verbandes beschreiben und regeln, wird hingewiesen.

3.7 Ruhender Verkehr

Für den ruhenden Verkehr sind im öffentlichen Straßenraum Parkflächen ausgewiesen, wie dies auch bereits im B-Plan 4 dargestellt wurde. Auf den Privatgrundstücken sind mindestens zwei Stellplätze je Wohnung nachzuweisen. Dadurch wird der öffentliche Straßenraum mit einer moderaten Straßenbreite von 5,75 m entlastet und die städtebaulich gewünschte offene Raumwirkung des Straßenraumes unterstützt. Dazu trägt ebenfalls bei, dass Garagen und überdachte Stellplätze einen vorderen Abstand von mindestens 3 Metern und/oder einen seitlichen Abstand von mindestens 1,50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten müssen. Für nicht überdachte Stellplätze gilt ein vorderer und/oder seitlicher Abstand zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche von 1,50 m.

3.8 Gestaltungsvorgaben, Abstandsregelungen

Für den B-Plan werden Gestaltungskriterien festgesetzt, die zu großen Teilen aus dem B-Plan Nr. 4 übernommen und in Teilen modifiziert wurden, um einen harmonischen Gesamteindruck der zusammenhängenden Wohngebiete zu erzielen. Die Fassaden von Hauptgebäuden sind in Verblendmauerwerk oder Putz herzustellen. Angebaute Wintergärten, Terrassenüberdachungen sowie Giebdreiecke und bis zu 15% der verbleibenden Außenwandflächen dürfen dabei auch in anderen Materialien ausgeführt werden. Eine Farbgebung wird zugunsten einer größeren Flexibilität nicht vorgegeben. Für Garagen, Carports und Nebenanlagen dürfen neben Verblendmauerwerk und Putz auch Holz oder Glas Verwendung finden.

Für Dächer gilt eine Mindestdachneigung von 25°. Als Dachdeckung sind Dachziegel, Dachsteine oder Faserzementplatten in den Farben rot, braun, anthrazit bis schwarz oder grün sowie extensive Dachbegrünung durch selbstregenerierende Bepflanzung zulässig. Gründächer dienen zusätzlich der Wasserspeicherung und -rückhaltung im Plangebiet. Für Wintergärten, Terrassenüberdachungen und andere untergeordnete Bauteile sind ausnahmsweise auch geringere Dachneigungen und/oder eine andere Dacheindeckung zulässig.

Dachaufbauten sind nur in der ersten Geschossebene oberhalb des ersten Vollgeschosses gestattet.

Für Energiegewinnungsanlagen (z.B. Solaranlagen) gilt, dass sie oberhalb und innerhalb der Dachfläche zulässig sind, sofern sie der jeweiligen Dachneigung entsprechen und die festgesetzte Höhenentwicklung nicht überschreiten. Auf dem Grundstück installierte Energiegewinnungsanlagen dürfen nicht vor die straßenzugewandte(n) Fassade(n) des Hauptgebäudes vorspringen. Dies gilt auch für untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß §14 Abs. 1 BauNVO.

Die Höhenentwicklung von Garagen, Carports und Nebenanlagen wird auf 2,75 m beschränkt. Sofern sie einen Abstand von 3 m zu den angrenzenden Baugrundstücken unterschreiten, ist eine maximale Höhe von 2,50 m zulässig. Die geringere Höhe im Abstandsbereich soll insbesondere einer massiven mauerartigen Wirkung entlang der Grenze zum tiefer gelegenen Grundstück entgegenwirken. Der Absatz zum tiefer gelegenen Grundstück ergibt sich aus dem abfallenden Gelände.

Im Geltungsbereich des Plangebietes sind flächenhafte Stein-/ Kies-/ Splitt- und Schottergärten oder -schüttungen im Vorgarten unzulässig. Vorgärten sind mit Ausnahme von Flächen für Zufahrten, Stellplätze (überdacht und nicht überdacht), Wege, Terrassen und Nebenanlagen zu begrünen und/oder zu bepflanzen. Damit soll einer flächenhaften Versiegelung bzw. zusätzlichen Beeinträchtigung von Boden- und Wasserhaushalt sowie einer Monotonisierung von Vorgärten entgegengewirkt werden, die das Straßenbild besonders mitprägen. Als Vorgarten wird der straßenwirksame Bereich zwischen den Gebäudefluchtlinien eines Grundstücks und öffentlicher Verkehrsfläche bezeichnet.

Hecken und andere Bepflanzungen, Erdwälle, Trockenwälle (Friesenwälle), Zäune, Gitter oder Mauern müssen zu den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen einen Mindestabstand von 0,40 m einhalten. Einfriedigungen auf Aufschüttungen sind entlang der Grenze zum jeweils tiefer gelegenen benachbarten Grundstück nur in Form lebender Hecken bis zu einer maximalen Höhe von 80 cm zulässig. Heckenpflanzung wirkt weniger statisch und optisch bedrängend als bauliche Anlagen, wie etwa Holz-, Stein- oder Metallzäune, die die Böschungssituation eher betonen als abmildern würden. Mit diesen Vorgaben wird eine Balance zwischen Gestaltungsvorgaben für einen harmonischen Gesamteindruck und persönlichem Gestaltungsfreiraum geschaffen. Zugleich wird die städtebaulich wirksame Offenheit des Straßenraumes gefördert, während andere Maßnahmen die erforderlichen Böschungshöhen in ihrer Wirkung abmildern und möglicher Verschattung entgegenwirken.

3.9 Abgrabungen

Das gesamte Gelände fällt von Südwest nach Nordost ab. Im Zuge des B-Plans 4 wurde eine Höhenmessung¹⁰ durchgeführt, die auch das jetzige Plangebiet umfasst. Um die Grundstücke zu ebenen, sind Aufschüttungen bzw. Abgrabungen erforderlich. Diese dürfen bis maximal 20 cm von der mittleren Höhe der Straßenbegrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsfläche im Bereich des jeweiligen Grundstückes nach oben bzw. unten abweichen. Daraus ergibt sich eine mittlere rechnerische Böschungshöhe - je nach Gefälle des Geländes, Aufteilung/Gestaltung der Grundstücke und Lage des Gebäudes - zwischen ca. 1 und 1,20 m. Dieses Maß kann nach oben und unten variieren.

Um die Wirkung der Böschungen auf das Nachbargrundstück abzumildern, werden in den Gestaltungsvorgaben Höhenentwicklung von Garagen, Carports und Nebenanlagen festgesetzt (siehe Kapitel 3.8 „Gestaltungsvorgaben, Abstandsregelungen“).

3.10 Archäologischer Denkmalschutz

Archäologische Kulturdenkmale sind im Plangebiet nicht bekannt.

Es gilt § 15 Denkmalschutzgesetz: 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

¹⁰ Lage- und Höhenplan; Dipl.-Ing. Bernd Tittel, Lindenstraße 61, 25524 Itzehoe; 24.02.2003

oder 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.

3.11 Immissionen

Die Gemeinde Kaaks ist eine landwirtschaftlich geprägte Gemeinde. Verschiedene betriebsbezogene Geruchsgutachten¹¹ aus den Jahren 2011, 2012, 2013 und 2019 weisen für große Teile der Gemeinde und auch im Ortsteil Eversdorf eine hohe Immissionsbelastung aus, die auch dazu führt, dass wohnbauliche Erweiterungen an anderer Stelle nicht ohne immissionsrechtliche Konflikte möglich sind. Für den B-Plan Nr. 4, der westlich an das Plangebiet anschließt, ist daher aus diesem Grund ein Grundstück von Wohnbebauung ausgenommen. Für das vorliegende Plangebiet ergibt sich aus den damaligen Berechnungen keine Belastung mehr, da es von den entscheidenden Immissionsquellen weit genug entfernt liegt. Betriebsvergrößerungen oder wesentlich andere Nutzungen, die zu größeren Beeinträchtigungen als zum Untersuchungszeitpunkt führen könnten, sind seitdem nicht erfolgt.

In der näheren Umgebung zum Plangebiet sind keine Störfallbetriebe verzeichnet. Das Plangebiet befindet sich insoweit nicht innerhalb eines Achtungsabstandes eines Betriebsbereiches nach der 12. BImSchV (Zwölfte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes). Innerhalb allgemeiner Wohngebiete sind Störfallbetriebe unzulässig.

4. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist die Vermeidung und der Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft im Rahmen der planerischen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Durch bauliche Nutzungen und Versiegelungen entstehen grundsätzlich Eingriffe in den Naturhaushalt, in Boden, Wasserhaushalt und Landschaft.

Das Plangebiet wird derzeit als Acker genutzt. Mit der geplanten Bebauung findet Bodenversiegelung statt. Die Grundflächenzahl beträgt 0,2 bis 0,25. Zusammen mit Straßenverkehrsflächen, Grundflächen für Garagen, Carports und Nebenanlagen dürfen bis zu 3.860 qm neu versiegelt werden.

Der Bebauungsplan wird nach §13b BauGB durchgeführt. Ausgleich wird daher nicht erforderlich. Unabhängig davon sind jedoch die naturschutzrechtlichen Belange zu berücksichtigen. Für das Plangebiet wurde im April 2020 ein artenschutzfachliches Gutachten erstellt.¹² Untersucht wurden Auswirkungen auf die Belange des Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG sowie das Vorkommen von Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie.

11 Geruchsgutachten; Ing.-Büro Prof. Dr. Oldenburg, Osterende 68, 21734 Oederquart; diverse

12 Siehe Anlage 4

Als geschütztes Biotop gemäß § 30 BNatSchG bzw. § 21 LNatSchG SH ist entlang der östlichen Plangebietsgrenze ein ca. 130 m langer Knick vorhanden. Knicks, die direkt an Privatgrundstücke grenzen, sind andernorts zu ersetzen, auch wenn sie erhalten bleiben. Ein Ersatz entfällt nur dann, wenn beidseitig entlang des Knickes ein gemeindeeigener Pflegestreifen verbleibt, um die Unterhaltung des Knicks sicherzustellen. Die Gemeinde möchte den Knick ohne öffentlichen Pflegestreifen erhalten. Daher ist bei der zuständigen Fachbehörde ein Antrag auf Entwidmung zu stellen und der Knick an anderer Stelle ortsnah im Verhältnis 1:1 zu ersetzen. Hierfür ist eine gemeindeeigene Fläche vorgesehen (Flurstück 34/8 der Flur 5, Gemarkung Kaaks), auf der auch der Flächenausgleich stattfindet.

In ca. 145 m südöstlicher Richtung beginnt ein Waldstück, das von der Maßnahme jedoch nicht betroffen ist.

Andere gesetzlich geschützte Biotope sind nicht vorhanden.

Gemäß § 44 BNatSchG unterliegen besonders geschützte Arten sowie ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten einem besonderen Schutz. Zu den besonders geschützten Arten gehören Arten der Anhänge A und B der europäischen Artenschutzverordnung (Nr. 338/97), Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (Nr. 92/43/EWG) sowie alle in Europa heimischen Vogelarten.

Durch die Bebauung und Versiegelung entsteht Lebensraumverlust insbesondere für Bodenbrüter. Dieser ist gemäß Gutachten wie folgt auszugleichen:

„Als räumlicher **Ausgleich** für den Verlust von Bruthabitaten von Arten aus der Gilde der Bodenbrüter sind lückig-magere Ackerbrachen und Säume in der Agrarlandschaft in geringem Umfang von ca. **1000 m²** (0,1 ha) zu entwickeln. Die Maßnahmen sind den Empfehlungen des Landes NRW (LANUV NRW 2019) zu Brutvögeln der Ackerlandschaft entnommen. Sie sind vergleichbar mit den Blühflächen des Vertragsnaturschutzes SH (MELUR 2015).“¹³ Da es sich laut Gutachten bei den untersuchten **Bodenbrütern** nicht um Arten handelt, die in Schleswig-Holstein gefährdet sind, kann der Ausgleich im gesamten Naturraum der Geest umgesetzt werden und braucht nicht in räumlicher Nähe zum Plangebiet erfolgen. Dieser kann durch die Anlage von Ackerstreifen als Selbstbegrünung erfolgen oder durch geeignete, dünne Einsaat. Der Ausgleich erfolgt ebenfalls auf gemeindeeigener Fläche. Vorgesehen ist dafür das Flurstück 34/8 der Flur 5, Gemarkung Kaaks. Hier sind noch ca. 0,873 ha für Ausgleichsmaßnahmen vorhanden. 0,1 ha werden für den Ausgleich benötigt. Im Falle, dass zur Vorbereitung der Ausgleichsmaßnahme Gehölze zu beseitigen sind, darf dies zum Schutz von Gehölzbrütern gemäß § 39 BNatSchG nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. bzw. in Schaltjahren bis zum 29. Februar geschehen. Gehölzbeseitigung außerhalb dieser Fristen sind mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen und mittels Gutachten der Nachweis zu führen, dass Belange von Gehölzbrütern nicht betroffen sind. Für **Gehölzbrüter** steht ausreichend Ausweichfläche in räumlicher Umgebung zur Verfügung. Das Gutachten geht daher nicht von einer nachhaltigen Schädigung durch das Vorhaben aus.

Fledermäuse sind durch das Vorhaben nicht gefährdet, da weder Gebäude noch Baumbestand vorhanden sind, die als Ruhestätten, Wochenstuben oder Winterquartiere in Betracht kämen. Nahrungsreviere stehen in der Umgebung ausreichend zur Verfügung. Zum Schutz von **Brutvögeln** sind Fällungen von Bäumen und Gehölzen außerhalb der Brutsaison vorzunehmen (Brutsaison 01.03.-15.07.).

Für **Amphibien** und **Reptilien** ist das Plangebiet als Lebensraum nicht geeignet, weshalb diese Arten nicht näher untersucht wurden.

¹³ Siehe Anlage 4, Seite 38

Begründung zum Bebauungsplanung Nr. 4a - Gemeinde Kaaks

Es ist davon auszugehen, dass artenschutzrechtliche Belange dem Vorhaben nicht entgegenstehen.

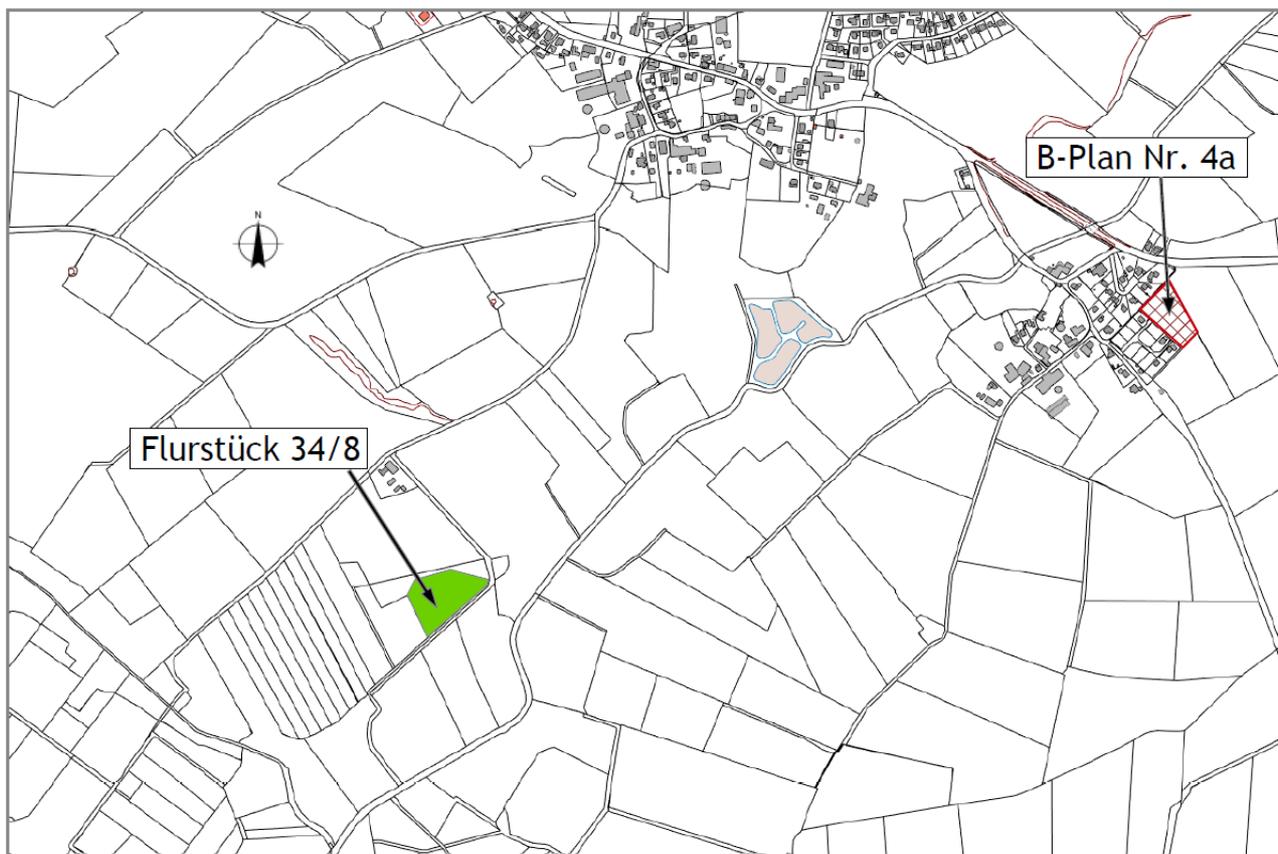
Ort, Datum

Unterschrift Bürgermeister

5. Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728).
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
4. Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist.
5. Gesetz zum Schutz der Natur des Landes Schleswig-Holstein (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) vom 24. Februar 2010 (GVOBl. 2010, 301), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 27.05.2016 (GVOBl. S. 162)
6. Gesetz über die Landesplanung des Landes Schleswig-Holstein (Landesplanungsgesetz - LPG) - in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Januar 2014, GVOBl. Schl.-H., S.8)
7. Landesentwicklungsplan S-H (LEP), festgestellt am 13. Juli 2010 (Amtsbl. 2010, 719)
8. Regionalplan für den Planungsraum IV des Landes Schleswig-Holstein, festgestellt am 04.02.2005 (Amtsbl. 2005, Seite 295)

6. Lage der Ausgleichsflächen



Flurstück 34/8, Flur 5, Gemarkung Kaaks (grüne Darstellung):

Lage der Ausgleichsfläche für den B-Plan 4a (1.000 qm entsprechend Artenschutzgutachten¹⁴⁾ sowie des zu ersetzenden Knicks.

14 Siehe Anlage 4

7. Anlagenverzeichnis

1. **Innenentwicklungspotenzialanalyse** (Planungsbüro Methner, Zingelstraße 50, 25704 Meldorf; 06.10.2020)
2. **Innenpotenzialflächen** (Planungsbüro Methner, Zingelstraße 50, 25704 Meldorf; 07.05.2020)
3. **Alternativflächen** (Planungsbüro Methner, Zingelstraße 50, 25704 Meldorf; 07.05.2020)
4. **Artenschutzfachliche Betrachtung** (BioConsult SH GmbH & Co KG, Schobüller Straße 36, 25813 Husum; April 2020)
5. **Berichtigung des Flächennutzungsplans - 1. Änderung** (Planungsbüro Methner, Zingelstraße 50, 25704 Meldorf; Oktober 2020)
6. **Baugrunduntersuchung** (Firma Johannes Will, Lerchenweg 28, 24811 Owschlag; 12.02.2003)
7. **Wasserwirtschaftliches Konzept** (Ingenieurgemeinschaft Reese & Wulff GmbH, 25337 Elmshorn; 10.02.2021)