

Satzung der Gemeinde Kaaks

Begründung für den Bebauungsplan Nr. 3

für das Gebiet nordwestlich vom Osterkamp, östlich vom Saarener Weg und nördlich vom Verbindungsweg zwischen Osterkamp und Saarener Weg

Planverfasser

Klaus Kunert Architekt Stadtplaner
Wallstraße 29 25524 Itzehoe
T. 04821 / 3975 F. / 5498

Gliederung:

1. Rechtsgrundlagen
 2. Erfordernis der Planaufstellung
 3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
und Einfügung in sonstige übergeordnete Planungen
 4. Lage des Plangebietes
 5. Städtebauliche Maßnahmen
 6. Erschließung
 7. Ver- und Entsorgungsmaßnahmen
 - 7.1 Elektrische Energie
 - 7.2 Wasserversorgung
 - 7.3 Abwasserbeseitigung
 - 7.4 Abfallbeseitigung
 - 7.5 Wertstoffsammlung
 - 7.6 Fernmeldeeinrichtungen
 - 7.7 Gasversorgung
 8. Maßnahmen der Landschaftspflege und Regelungen der Eingriffe in den Natur- und
Landschaftsraum
 - 8.1 Gebot der Vermeidung von Eingriffen in den Natur- und Landschaftsraum
 - 8.2. Unvermeidliche Eingriffe in gesetzlich geschützte Biotope und deren Ersatz-
regelung
 - 8.3 Eingriffe und Ausgleichsregelungen in das Schutzgut Wasser
 - 8.4 Eingriffe und Ausgleichsregelungen in das Schutzgut Boden
 - 8.5 Eingriffe und Ausgleichsregelungen in das Schutzgut Landschaftsbild
 9. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens
 10. Flächenbilanz
 11. Kosten der Erschließung
- Anlage 1 Nachweis des Ausgleiches für die Eingriffe nach dem Bundes- und Landesna-
turschutzgesetz
- Anlage 2 Lage der Ausgleichsflächen für die Eingriffe in den Natur- und Landschafts-
raum außerhalb des Plangebietes M 1 : 2.000

I. **Rechtsgrundlagen**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I, S. 2141), nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 127) und nach der Landesbauordnung vom 11. Juli 1994 (GVOBl. Schleswig-Holstein S. 321), in den derzeit geltenden Fassungen.

2. **Erfordernis der Planaufstellung**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Kaaks hat am 28.04.1997 für das Gebiet nordwestlich vom Osterkamp, östlich vom Saarener Weg und nördlich vom Verbindungsweg zwischen Osterkamp und Saarener Weg die Aufstellung des **Bebauungsplanes Nr. 3** beschlossen.

In der Gemeinde Kaaks besteht die Notwendigkeit, der Nachfrage aus der Bevölkerung nach **Wohnraum im innerörtlichen Bereich** nachzukommen. Hierfür wurden verschiedene mögliche Standorte überprüft. Das oben genannte Gebiet entsprach den Kriterien am stärksten und eignet sich besonders zur Entwicklung als Wohngebiet. Die Wohnbauflächen dienen zur Deckung des örtlichen Bedarfs.

Um die beabsichtigte bauliche Entwicklung in geordneter und verträglicher Form in die vorhandene städtebauliche Situation einzufügen und mit den bestehenden Nutzungen abzustimmen wurde die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

3. **Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und Einfügung in sonstige übergeordnete Planungen**

Die Gemeinde Kaaks stellt zur Zeit den Flächennutzungsplan auf. Der Bebauungsplan Nr. 3 wurde zusammen mit dem **Flächennutzungsplan parallel** ins Abstimmungsverfahren gegeben. Für der Bebauungsplan wird vorgezogen das Genehmigungsverfahren beantragt.

Im Flächennutzungsplan werden verschiedene Flächen innerhalb des Gemeindegebietes als Wohnbauflächen ausgewiesen, die zu einer neuen Wohnbauentwicklung führen sollen. Hiervon eignet sich wegen der Verfügbarkeit der Flächen nur die Bebauungsplan Nr. 3 überplante Bereich. Die hieraus geplanten 15 Wohngrundstücke stellen aus gemeindlicher Sicht eine bedarfsgerechte und überschaubare Größe der baulichen Entwicklung für die nächsten Jahre dar.

Das **Plangebiet** ist im zukünftigen Flächennutzungsplan als **Wohnbaufläche** ausgewiesen.

Die an das Plangebiet **angrenzenden Flächen** sind ausgewiesen:

- im Nord als Fläche für die Landwirtschaft
- im Osten als Wohnbaufläche "W"
- im Süden als Wohnbaufläche "W"
- im Westen als Fläche für die Landwirtschaft

4. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im **östlichen Teil des zentralen Dorfkernes der Gemeinde Kaaks**. Es erweitert und verbindet die vorhandene Bauflächen entlang des Osterkamps nach Westen und verbindet diese mit dem Dorfkern beidseitig der Hauptstraße.

Das Plangebiet wird zur Zeit als **landwirtschaftliche Fläche** genutzt, die im Wechsel als Grünland beweidet wird.

Im Norden des Plangebietes befinden sich großflächig, zusammenhängende landwirtschaftlichen Nutzflächen, die intensiv genutzt werden.

Die im Osten angrenzenden Grundstücke der Wohnbaunutzungen sind als Hausgärten genutzt.

Im Süden befindet sich eine ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle, an deren Ostseite - auf der Hauskoppel - sich in kleinerem Umfang eine Wohnbebauung entwickelt. Zwischen der ehemaligen Hofstelle und dem Plangebiet befindet sich ein überwiegend landwirtschaftlich genutzter Verbindungsweg zwischen Osterkamp und Saarener Weg.

Im Osten verläuft nach Norden der Saarener Weg, der die landwirtschaftlichen Flächen nördlich des Dorfkernes erschließt.

Das Plangebiet umfaßt insgesamt ca. **1,32 ha**.

5. Städtebauliche Maßnahmen

Die Plangebietsfläche wird geprägt durch eine durchgängig **offene Bauweise** von freistehenden, 1-geschossigen **Einzelhäusern**, die in Verbindung mit dem verkehrsberuhigt ausgebauten Erschließungssystem einen für diesen Teil der Gemeinde eigenständigen Charakter erhält, der jedoch bewußt die baulichen Traditionen fortsetzt.

Das Plangebiet gliedert sich in 15 **Grundstücke** die in gleicher Weise nach § 4 BauNVO als

"Allgemeines Wohngebiet" - WA

festgesetzt werden. Es sollen Wohngebäude und alle anderen nach der Zweckbestimmung zulässigen und wohnverträglichen Nutzungen eingerichtet werden können.

Die ausnahmsweise ermöglichten Nutzungen nach BauNVO § 4 Abs. 3 werden in Punkt 3, 4 und 5 nicht zugelassen. Hierbei handelt es sich um:

3. Anlagen für die Verwaltung
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen.

Der Charakter des geplanten Baugebietes und dessen Umgebung ist deutlich geprägt von überwiegender Wohnnutzung. Der Bedarf an anderen Nutzungen, wie sie unter Punkt 3., 4. und 5. aufgeführt werden, wird in anderen Bereichen in Kaaks oder im Nahbereich (Stadt Itzehoe, Gemeinde Schenefeld) vollständig abgedeckt. Das Zulassen dieser Nutzungsmöglichkeiten birgt die Gefahr einer Veränderung des Gebietscharakters in sich, die den städtebaulichen Zielen der Ortsentwicklung in diesem Teil der Gemeinde nicht entsprechen.

Im Plangebiet sollen sich Wohngebäude entwickeln, die sich um verkehrsberuhigte Erschließungsflächen in Form freistehenden Einzelhäuser gruppieren.

Auf jedem Grundstück sind Wohngebäude mit maximal **1 Wohneinheit zulässig**. Eine weitere Wohneinheit auf jedem Grundstück ist zulässig als **Einliegerwohnung** (i.S. § II. WoBauG), die mit dem Wohngebäude unmittelbar verbunden und gegenüber der Hauptwohneinheit von untergeordneter Bedeutung ist. Die Gemeinde will durch diese Einschränkungen eine unkontrollierbare Gebietsentwicklung verhindern, die dem städtebaulichen Grundkonzept der gemeindlichen Entwicklung durch eine zu starke Wohnungsdichte mit allen Folgeerscheinungen wie KFZ-Aufkommen u.a. entgegenstehen könnte.

Innerhalb der bebaubaren Flächen, die durch Baugrenzen umschrieben sind, sind Grundflächenzahlen **GRZ** von maximal **0,25** festgesetzt. Die Gebäudehöhen werden geregelt durch die Festsetzung

- der **Sockelhöhen** (= Erdgeschoßfußbodenhöhe Fertigmaße) von **max. 50 cm** über der **mittleren Höhe des Grundstückes** ermittelt aus den Höhen aller das Grundstück umschließenden Grenzen vor Erschließungsbeginn, die von der Gemeinde festgestellt, im Erschließungsplan dargestellt und an den Grundstückseigentümer vor Ort übergeben werden,
- der **Traufhöhe** auf **max. 3,50 m** und der **Firsthöhe** von **max. 9,00 m** jeweils bezogen auf die Oberkanten der Sockelhöhen.

Um eine deutliche Verbindung mit den **traditionellen Bauformen** im Gemeindegebiet herzustellen, wird zur **äußeren Gestaltung** der baulichen Anlagen

festgesetzt, daß an Außenwändflächen grundsätzlich **ungeputztes Mauerwerk** das vorherrschende Material sein soll, dessen Anteil in der Gesamtoberfläche der Wandabwicklung mindestens **50 %** betragen muß. Die Restflächen können aus anderen Materialien beschaffen sein. Es wird empfohlen die Materialvielfalt der Restflächen auf ein Minimum zu beschränken, damit der Zusammenhalt des neuen Baugebietes deutlich wird.

Bei den Dächern sind ebenfalls die traditionellen Bauformen im Gemeindegebiet Vorbild für eine städtebaulich sinnvolle Weiterentwicklung. Die **Dachneigungen** sind von mindestens **30°** bis höchstens **45°** auszubilden. Die Dacheindeckung ist herzustellen in massiven Materialien im Farbspektrum rot, braun, anthrazit bis schwarz.

Die Außenwandgestaltung und die Dachformen von **Carports, Garagen und Nebenanlagen** können hiervon abweichend ausgeführt werden.

Nebenanlagen sind grundsätzlich auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, wie es § 14 der BauNVO vorsieht.

An allen Grundstücksseiten, die zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen innerhalb des Plangebietes und den jeweiligen Baugrenzen liegen, sind Nebenanlagen nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Mit dieser Einschränkung soll vermieden werden, daß sich unmittelbar im Straßenbereich unkontrollierte Nebengebäudezonen entwickeln, die das städtebauliche Grundkonzept der Gemeinde, das sich innerhalb der Baugrenzen entwickeln soll, unterlaufen.

Im Plangebiet wird **kein öffentlicher Spielplatz** festgesetzt. Die Gemeinde geht davon aus, daß **ausreichende Spielmöglichkeiten** vorhanden sind durch

- die ländliche Umgebung des intakten Dorf- und Landschaftsraumes,
- die verkehrsberuhigten Erschließungsflächen innerhalb des Plangebietes mit Spiel- Ruhe- und Grünzonen für die Kleinkinder,
- die Nähe des großen Spiel- und Sportplatzes südlich der Hauptstraße in einer Entfernung von etwa 150 m.

6. Erschließung

Das Plangebiet wird an das übergeordnete Verkehrsnetz der Gemeinde Kaaks angebunden durch die Planstraße im Südosten über die Gemeindestraße "Osterkamp" und "Hauptstraße - K 62". Das Grundstück Nr. 5 wird aus Gründen der Verkehrssicherheit über den Verbindungsweg zwischen Osterkamp und Saarener Weg erschlossen.

Die vorhandene 20 kV-Leitung der Schleswag AG, die das Gebiet teilweise kreuzt, wird im Zuge der Erschließungsmaßnahmen verlegt.

Die **Planstraße** führt von Südosten aus dem "Osterkamp" nach Nordwesten und Westen und weitet sich zu einem begrünten Wendeplatz für Versorgungsfahrzeuge auf.

Die Straßen werden ausgebaut als **verkehrsberuhigter Bereich**.

Die Gesamtbreite des Verkehrsraumes der **Planstraße** beträgt einschließlich der höhengleichen Mischfläche zwischen allen Verkehrsteilnehmern **7,50 m**.

Die **Stellplätze** sind grundsätzlich auf den Grundstücken an geeigneter Stelle unterzubringen. Auf eine Spezifizierung der Standorte wird verzichtet. Alles weitere wird im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren oder im Rahmen der jeweiligen Bauanzeige durch die Landesbauordnung geregelt.

In dem Plangebiet werden **öffentliche Parkplätze** nicht ausdrücklich als Parkplatzanlagen festgesetzt, sondern als Bestandteil der verkehrsberuhigten Bereiche der Planstraße angeordnet. Nach dem Stellplatzerlaß - StErl - vom 04.09.1995 werden **keine** gesonderten Hinweise für die Ermittlung von **öffentlichen Parkplätzen** mehr ausgeführt. Nach EAE 85/95, Ziffer 5.2.1.2 werden jedoch 33 % der Pflichtstellplätze als öffentliche Parkplätze festgesetzt. Der Stell- und Parkplatzbedarf für das "Allgemeine Wohngebiet" ermittelt sich aus der Anzahl der errichteten Wohnungen. Es wird davon ausgegangen, daß ca 15 Wohneinheiten errichtet werden. Es ergibt sich ein Parkplatzbedarf von ca. 5 P. Der genaue Standort wird bei der Ausbaumaßnahme in Abstimmung mit der Verkehrsbehörde festgelegt. Für den Ausbau der Planstraßen erfolgt eine Detailplanung, die gemäß Anordnung nach § 45 StVO und Abstimmung mit der Straßenverkehrsbehörde des Kreises Steinburg erstellt wird.

Im Plangebiet sind 2 Gehwege aus dem Bereich der Erschließungsstraße nach

- Westen zum Saarener Weg und nach
- Norden in den freien Landschaftsraum

festgesetzt worden. Diese sollen eine fußläufige Anbindung des Wohngebietes zum Dorfkern und in den Landschaftsraum sicherstellen. Die nördliche Anbindung dient gleichzeitig zur Aufnahme einer Entwässerungsleitung aus den landwirtschaftlichen Flächen, die im Zuge der Erschließungsmaßnahmen im Bereich des Plangebietes umgelegt werden muß.

7. Ver- und Entsorgungsmaßnahmen

7.1 Elektrische Energie

Das Plangebiet wird durch die Schleswag mit elektrischem Strom versorgt. Bei Bedarf wird an geeigneter Stelle im Plangebiet in Abstimmung mit der Schleswag eine Umspannstation festgesetzt.

7.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über den Wasserbeschaffungsverband "Unteres Störgebiet". In diesem Zusammenhang wird die **Löschwasserversorgung** durch Unterflurhydranten sichergestellt.

7.3 Abwasserbeseitigung

- a. Das **Schmutzwasser** wird der zentralen Abwasserteichanlage der Gemeinde im Mischwasserkanal der Behandlung zugeführt.
- b. Das **Oberflächenwasser** auf den **privaten Grundstücken** von den **Dach- und Terrassenflächen** sowie den privaten Zufahrten und Stellplatzanlagen wird der zentralen Abwasserteichanlage der Gemeinde im Mischwasserkanal der Behandlung zugeführt. Eine Versickerung der genannten Oberflächenwässer ist innerhalb des Gebietes nach derzeitigem Erkenntnisstand nicht möglich. Der Landschaftsplan hat für diesen Bereich Untergrundverhältnisse beschrieben (Pseudogley aus lehmigem Sand bis Lehm, stellenweise podsodiert), die eine Versickerung mit vertretbarem Aufwand nicht möglich machen.
- c. Das Oberflächenwasser aus den öffentlichen **Verkehrswegen** wie alle Straßen- und Wegeflächen werden der zentralen Abwasserteichanlage zugeführt, entsprechend den technischen Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation gemäß Bekanntmachung des MNUL vom 25. 11. 1992 (Amtsblatt Schleswig-Holstein S. 829) behandelt und dann der Bekau als Vorflut zugeführt.

Eine Regenrückhalteanlage wird entsprechend den Einleitungsbedingungen des Wasserverbandes Unterhaltungsverband Bekau an zentraler Stelle innerhalb der Gemeinde hergestellt. Für das Plangebiet wird die Einleitungsmenge von 10 l/s nicht überschritten.

- e. Die erforderlichen **Einleitungsgenehmigungen** nach dem Landeswassergesetz für die Oberflächenentwässerung durch die Kreiswasserbehörde werden eingeholt.

7.4 Abfallbeseitigung

Die Müllbeseitigung erfolgt über die zentrale Müllabfuhr. Die Müllbeseitigung ist durch Satzung über die Abfallbeseitigung im Kreis Steinburg geregelt.

7.5 Wertstoff-Sammlung

Innerhalb des Planungsgebietes wird kein Standort für Wertstoff-Container ausgewiesen, da diese sich auf dem Grundstück des Gemeindezentrums befinden.

7.6 Fernmeldeeinrichtungen

Das Plangebiet soll durch Anschluß an das Netz der Deutschen Post AG TELEKOM versorgt werden.

7.7 Gasversorgung

Eine Versorgung des Plangebietes mit Erdgas ist vorgesehen.

8. Maßnahmen der Landschaftspflege und Regelungen der Eingriffe in den Natur- und Landschaftsraum

8.1 Gebot der Vermeidung von Eingriffen in den Natur- und Landschaftsraum

Der Wohnbedarf in der Gemeinde Kaaks erfordert die Bereitstellung von Wohnbauflächen. Im Gemeindebereich sind nur begrenzte Flächen vorhanden, die mit vertretbaren Eingriffen in den Natur- und Landschaftsraum ein effizientes Angebot an Wohnbauflächen schaffen und somit sparsam mit den insgesamt verfügbaren Flächen umgehen.

Der zukünftige **Flächennutzungsplan** weist diesen Bereich in der Gemeinde Kaaks als **Wohnbaufläche** aus.

Die Gemeinde Kaaks verfaßt zur Zeit einen **Landschaftsplan**, der als Entwurf vorliegt. In diesem Zusammenhang sind alle aus landschaftspflegerischer Sicht infrage kommenden Wohnbauflächen untersucht worden und - soweit sie sich auch nach Abwägung aller anderen öffentlichen Belange und Rechtsgüter eignen - in den Flächennutzungsplan übernommen worden. Auch der in diesem B-Plan festgesetzte Bereich ist in diesem Sinne eine geeignete Fläche. Die anderen sich ebenfalls gleichwertig eignenden Flächen stehen zur Zeit im Gemeindegebiet wegen des Grundbesitzes und der ausgeübten landwirtschaftlicher Nutzungen nicht zur Verfügung.

Der unvermeidliche Eingriff wird durch entsprechende Festsetzungen minimiert und durch geeignete Maßnahmen ausgeglichen.

8.2. Unvermeidliche Eingriffe in gesetzlich geschützte Biotope und deren Ersatzregelung

Zur Erschließung des Plangebietes werden **keine** unvermeidlichen Eingriffe in gesetzlich geschützte Biotope durchgeführt. Die Knickanlage im östlicher Verlängerung der nördlichen Plangebietsgrenze wird nicht beeinflusst.

8.3 Eingriffe und Ausgleichsregelungen in das Schutzgut Wasser

Stark verschmutztes Niederschlagswasser fällt im "allgemeinen Wohngebiet" nicht an und kann deshalb nicht in den Boden eindringen und das Grundwasser gefährden.

8.4 Eingriffe und Ausgleichsregelungen in das Schutzgut Boden

Die Eingriffe in den Landschaftsraum innerhalb des Planungsgebietes durch die geplanten Erschließungs- und Baumaßnahmen sind zu bewerten.

Durch die Bebauung und die Erschließung werden die Bodenflächen neu versiegelt. Der Umfang der neuen Versiegelung nach der Nutzungsänderung und der notwendige Ausgleich ist in der *Anlage I* als "**Nachweis des Ausgleiches für die Eingriffe nach dem Bundes- und Landesnaturschutzgesetz**" geführt worden. Die vorhandenen Nutzungen und Bebauungen im Bestand bleiben bei dem Nachweis unberücksichtigt.

Die Gemeinde hat den Ausgleichsbedarf nach dem gemeinsamen Runderlaß des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten aufgestellt. Sie macht von der **Übergangsregelung** unter Punkt 9 des Erlasses vom 3. Juli 1998 gebrauch und führt das Verfahren nach den **alten Regelungen** zu Ende, da das Planverfahren vor dem 1. Januar 1998 begonnen wurde.

Es ergibt sich ein **quantitativer Eingriff** in das Schutzgut Boden durch Erschließungs- und Baumaßnahmen:

1. **Bauflächen** als WA - Gebietsausweisungen mit unterschiedlichen Nutzungsdichten - **GRZ** - von max. **0.25** einschließlich der nach § 19 BauNVO zulässigen Überschreitung durch Nebenanlagen in einer Fläche von maximal **4.250 m²**, die auszugleichen sind mit mindestens
1.034 m²,
2. **Verkehrsflächen** mit teilversiegelten Oberflächen (Pflasterungen) in einer Fläche von **1.834 m²**, die auszugleichen sind mit mindestens
496 m².

Insgesamt ergibt sich ein quantitativer Ausgleichsbedarf von mindestens

1.530 m².

Als **qualitativer Ausgleichsansatz** zu 1. und 2. wird festgesetzt:

1. Auf jedem Grundstück ist **1 standortgerechter Baum** zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
2. An der westlichen und südlichen Plangebietsgrenze zwischen den Grundstücken 8 und 10 (am Saarener Weg) und 5 und 8 (am Verbindungsweg zum Osterkamp) ist eine Aufwallung bis zu einer Höhe von 60 cm mit einem durchgehenden **Gehölzstreifen** aus einer heimischen Bepflanzung herzustellen und dauerhaft zu unterhalten, bestehend aus:
- flächig 2 x verpflanzte Sträucher, Höhe 60 - 100 cm,
im Verbund 0,75 x 0,75 m.

An der nördlichen Grenze zwischen den Grundstücken 10 und 14 ist ein durchgehender max. 1.00 m hoher **Wall** in einer Breite von 3,00 m zu errichten, mit einer **standortgerechten Knickvegetation** im Verbund 0,75 x 0,75 m zu bepflanzen, dauerhaft und knickgerecht zu unterhalten.

Unterbrechungen in den Wall- und Pflanzflächen für Durchfahrten und Durchgänge sind nur an den im Plan festgesetzten Stellen zulässig.

3. Innerhalb der **öffentlichen Verkehrsfläche** der Planstraße sind **2 Bäume** zu pflanzen, deren Standorte im Plan bezeichnet sind, (Stammumfang in 1 m Höhe 16 - 18 cm, unbefestigte Baumscheibe mindestens 8 m²).
4. Innerhalb der **öffentlichen Verkehrsfläche** der Planstraße sind **weiter 5 Bäume** zu pflanzen, deren Standorte erst im Zusammenhang mit der Planung der Bau- und Erschließungsmaßnahme festgelegt werden, (Stammumfang in 1 m Höhe 16 - 18 cm, unbefestigte Baumscheibe mindestens 8 m²).

In den Grundstückskaufverträgen sollen die zukünftigen Eigentümer zusätzlich darauf hingewiesen werden, daß die unter 4. genannten Bäume im Straßenraum von der Gemeinde festgelegt und gepflanzt werden. Die Eigentümer werden jedoch bei der Festlegung der Einzelstandorte beteiligt. Aus der noch nicht vorgenommenen Darstellung in der Planzeichnung kann von den Grundstückseigentümern nicht abgeleitet werden, daß Baumstandorte im Nahbereich ihres jeweiligen Grundstückes zu pflanzen oder nicht zu pflanzen sind.

Die **weiteren Ausgleichsflächen** in der Größe von ca. **400 m²** werden außerhalb des Plangebietes in der **Gemarkung Kaaks** auf der **Flur 5** auf **Flurstück 34/8** durch Herausnahme aus der derzeitigen Nutzung und Umgestaltung durch geeignete Maßnahmen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Steinburg nachgewiesen. Die Ausgleichsflächen werden in einem eigenen Planteil dargestellt und sind der Begründung als **Anlage 2** beigelegt.

Für die quantitative Bewertung und Berechnung wird auf *Anlage 1* verwiesen !

Dem rechnerisch **erforderlichen Ausgleich** von **1.530 m²** steht ein Flächenangebot innerhalb und außerhalb des Planungsgebietes von **1.551 m²** gegenüber. Die Bilanz der **Eingriffs- und Ausgleichsregelung** ist damit **ausgeglichen !**

8.5 Eingriffe und Ausgleichsregelungen in das Schutzgut Landschaftsbild

Der Eingriff in das Landschaftsbild innerhalb des großräumlichen Zusammenhangs durch das Baugebiet muß für sich gesehen als nicht sehr hochrangig eingestuft werden. Aus dem freien Landschaftsraum wird sich von Süden und Westen das Baugebiet durch der Lage vor der bereits bebauten Kontur des Dorfbildes und hinter den hohen Knicksäumen kaum abheben.

9. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Die im Planungsbereich befindlichen Grundstücksflächen, die zukünftig als allgemeines Wohngebiet genutzt werden und deren Erschließungsflächen befinden sich im Eigentum der Gemeinde Kaaks.

Bodenordnende Maßnahmen gemäß §§ 45 ff BauGB, Grenzregelungen nach nach § 80 BauGB sowie die Inanspruchnahme privater Flächen für öffentliche Zwecke nach § 85 BauGB kommen deshalb nicht zur Anwendung.

10. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt folgende Flächen und Nutzungsanteile:

	Bereich	Fläche m ²	Anteil %
a.	Allgemeines Wohngebiet mit Pflanzstreifen im Norden, Westen und Süden von 975 m ²	11.332	86,1%
b.	Verkehrsflächen Mischfläche, Fußwege und Pflanzflächen	1.834	13,9%
	Gesamtflächen	13.166	100,0%

11. Kosten der Erschließung

Die Gesamtkosten der Erschließung einschließlich der Schmutzwasserkanalisation betragen

DM 300.000,-

Der Anteil der Schmutzwasserkanalisation hierin beträgt

DM 100.000,-

Von den Gesamtkosten von

DM 200.000,-

sind 90 % von den Anliegern anzufordern.

Das entspricht einem Betrag von

DM 180.000,-

Die Kosten für die Schmutzwasser und Regenwasserkanalisation sind gemäß Abwassergebührensatzung der Gemeinde Kaaks anzufordern.

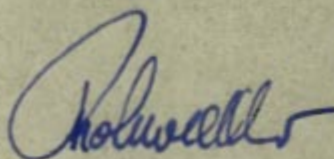
Für die Gemeinde Kaaks sind Kosten von

DM 20.000,-

aufzubringen, die nicht durch Beiträge gedeckt sind. Die Kosten werden entsprechend des geplanten Erschließungsablaufes im Haushalt der Gemeinde Kaaks eingeplant.

Kaaks, den 19. 7. 99

- Bürgermeister -




Anlage 1

Nachweis des Ausgleiches für die Eingriffe nach dem Bundes- und Landesnaturschutzgesetzes

Anlage 2

Lage der Ausgleichsflächen außerhalb des Plangebietes