

Innenentwicklungsanalyse Gemeinde Kaaks

Stand 06.10.2020

Lage und Ausgangssituation

Die Gemeinde Kaaks liegt im Gebiet des Amtes Itzehoe-Land ca. 7 km nördlich der Kreisstadt Itzehoe. Die Gemeinde hat 443 Einwohner (Stand 30.09.2019), eine zentral-örtliche oder sonstige besondere Funktion ist ihr im Rahmen der Raumordnung nicht zugewiesen.

Die Gemeinde ist ländlich geprägt, auch wenn die Anzahl landwirtschaftlicher Betriebe in den letzten Jahren - wie überall - abgenommen hat. Durch die verkehrsgünstige und landschaftlich schöne Lage weist die Gemeinde eine relativ hohe Attraktivität als Wohnstandort auf, was sich in einer kontinuierlichen Nachfrage nach Wohnraum und einem praktisch kompletten Fehlen von Wohnungsleerstand zeigt.

Das Siedlungsgebiet von Kaaks besteht im Wesentlichen aus einer Hauptortslage beiderseits der Kreisstraße K 62 (Hauptstraße) und dem südöstlich davon in geringer Entfernung gelegenen Ortsteil Eversdorf. Dazwischen verläuft die Niederung der Bekau. Östlich der A 23 liegt der Ortsteil Kaaksburg, der eine Streusiedlung mit Hofstellen im Außenbereich darstellt und daher nicht in die Betrachtung einbezogen wurde.

Durch die starke topographische Bewegung im Norden und Süden der Hauptortslage sowie zur Bekau hin und die im Westen der Hauptortslage angrenzenden Waldflächen sind der Siedlungsentwicklung natürliche Barrieren gesetzt.

Hinzu kommen weitere Restriktionen, die sich aus Nutzungen und Infrastruktur ergeben, insbesondere durch zwei Hochspannungsleitungen, die durch das Gemeindegebiet führen, sowie durch Immissionen der Viehhaltungsbetriebe in der Gemeinde. Für letztere liegen mehrere Immissionsschutzgutachten bzw. -stellungen vor, die bei der Bewertung der Innenentwicklungspotentiale berücksichtigt wurden.

Baurechtlich ist das Siedlungsgebiet durch eine Innenbereichssatzung mit ergänzender Abrundungssatzung sowie mehrere Bebauungspläne mit festgesetzten Wohngebieten recht klar definiert.

Das nun mit der Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 4 ins Ziel genommene Gebiet grenzt an die bestehenden Bebauungspläne Nr. 2 und 4 in Eversdorf an, die weitgehend bebaut sind und ist der zweite Abschnitt eines in sich geschlossenen städtebaulichen Konzepts, dessen erster Abschnitt mit dem Bebauungsplan Nr. 4 (Rechtskraft 2012) umgesetzt wurde.

Bedarfsabschätzung

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). Bemerkenswert ist auch die relative Stabilität in der Altersstruktur. Zwar nahm entsprechend der allgemeinen demographischen Entwicklung die Zahl der über 65jährigen seit 2011 spürbar zu, während die der unter 18jährigen (deren Anteil jedoch immer noch etwa vier Prozentpunkte über dem Durchschnitt ähnlicher großer Gemeinden liegt) sowie der 30-49jährigen abnahm, die Zahl der jungen Erwachsenen zwischen 18 und 29 nahm jedoch leicht zu. Der Wanderungssaldo war in sechs der acht Jahre von 2011 bis 2018 positiv, und trägt damit im Wesentlichen die stabile Bevölkerungsentwicklung.¹

¹ Alle Daten: Statistikamt Nord, 2020

Eine Nachfrage nach Wohnungsneubau ist stetig vorhanden, was sich anhand von Anfragen an die Gemeinde belegen lässt. Die Wohnungsbautätigkeit in der Gemeinde ist in den letzten 20 Jahren jedoch stark an die Rechtskraft der aufgestellten Bebauungspläne gebunden, da im planungsrechtlichen Innenbereich, in dem nach § 34 Baugesetzbuch Bautätigkeit grundsätzlich zulässig wäre, kaum Potentiale vorhanden waren und sind (wie weiter unten in der Analyse bestätigt wird).

Der Bedarf an weiterer Wohnungsbauentwicklung in der Gemeinde Kaaks wird gestützt durch die aktualisierte kleinräumige Bevölkerungs- und Haushaltsprognose für den Kreis Steinburg bis zum Jahr 2030². Darin werden für Kaaks ein moderater Bevölkerungsrückgang³ und ein moderater Anstieg der Haushaltszahl⁴ bis zum Jahr 2030 prognostiziert, die jeweils deutlich über der Entwicklung auf Amtsebene liegen. Daraus resultiert laut Prognose ein demographisch bedingter maximaler zusätzlicher Wohnraumbedarf in Kaaks von 10 oder mehr Wohneinheiten bis 2030⁵. Damit ist Kaaks eine von vier Gemeinden im Amt Itzehoe-Land (und die kleinste dieser vier), der ein solcher Zuwachs zugeschrieben wird.

Angesichts der offensichtlichen Attraktivität Kaaks als Wohnstandort ist diese Entwicklung nachvollziehbar und bedarf entsprechender planerischer Aktivität der Gemeinde bei der Siedlungsentwicklung.

Vorgehensweise

Für die weitere Siedlungsentwicklung sind zunächst grundsätzlich die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu prüfen, um sparsam mit freien Landschaftsflächen umzugehen und Leerstände bzw. untergenutzte Gebäude und Grundstücke zu vermeiden. Dies entspricht auch dem Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“, der in Baurecht und Raumordnung gilt.

Innenentwicklungspotentiale sind insbesondere

- Baulücken: unbebaute Grundstücke im Siedlungsbereich
- Nachverdichtungspotentiale: Grundstücke, auf denen der Bebauungsgrad deutlich unter dem der Umgebung liegt
- Leerstände/Brachflächen: nicht oder kaum genutzte Flächen im Siedlungsbereich

Entsprechende Potentialflächen in Kaaks wurden mittels Karten- und Onlinerecherche, örtlichen Auskünften sowie zwei Ortsbesichtigungen aufgenommen und überprüft. Es erfolgte eine Bewertung anhand folgender Kriterien:

- bestehende Nutzung
- Immissionsbelastung bezüglich landwirtschaftlicher Gerüche (es lagen mehrere gutachterliche Stellungnahmen mit Ausbreitungsrechnungen und Einschätzung des Anteils der belasteten Jahresstunden vor; gemäß Geruchsimmisionsrichtlinie sollen in Wohngebieten weniger als 10% belastete Jahresstunden vorkommen, in Dorfgebieten weniger als 15%; in Ausnahmefällen können diese Werte überschrit-

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

3 ebd. S. 29

4 ebd. S. 43

5 ebd. S. 51

ten werden)

- baurechtliche Situation (B-Plan, Innenbereich, Außenbereich)
- Erschließungssituation
- Größe und Zuschnitt in Bezug auf mögliche Wohngrundstücke
- Verfügbarkeit bzw. Entwicklungsinteresse der Eigentümer

Die Übersicht zu Beschreibung und Bewertung der Potentialflächen ist dieser Analyse angehängt. Ebenso eine zeichnerische Darstellung der untersuchten Potentialflächen.

Ergebnisse

Im Ergebnis wurden sechs geeignete Innenentwicklungsflächen festgestellt. Drei davon sind die noch freien Bauplätze im B-Plan 4, die bereits im Jahr 2012 für die Siedlungsentwicklung vorgesehen waren. Sie sind mittlerweile alle verkauft. Eine weitere Fläche (Am Sportplatz) ist bereits in Bebauung. Die beiden übrigen, die im Innenbereich bzw. im Bereich der Abrundungssatzung liegen, sind nicht verfügbar, da kein Entwicklungsinteresse der Eigentümer besteht.

Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion, die sich im ländlichen Raum befinden, können gemäß Landesentwicklungsplan (LEP) ihren Wohnungsbestand - bezogen auf den Wohnungsbestand am Stichtag 31.12.2017 - bis zu 10 % bis 2030 vergrößern (vgl. Ziff. 3.6.1 Abs. 3 LEP Fortschreibung 2018). Am Stichtag hatte die Gemeinde Kaaks 182 Wohnungen im Bestand. Dies ergibt einen möglichen Entwicklungsrahmen bis 2030 von 18 Wohneinheiten. Unter Berücksichtigung der bis einschließlich 2019 erfolgten Baufertigstellungen⁶ verbleibt zunächst ein Rahmen von insgesamt 13 Wohneinheiten.

Neben den bereits erfolgten Baufertigstellungen sind auch die zur Verfügung stehenden Innenentwicklungspotentiale sowie vorhandene Reserven in Bauleitplänen auf den wohnbaulichen Entwicklungsrahmen anzurechnen. Hierzu zählen zum einen die drei vorhandenen Reserven im B-Plan Nr. 4 (mittlerweile veräußert), zum anderen das Baugrundstück Am Sportplatz 9/11, das sich mittlerweile in Bebauung findet. Diese 4 Wohnungen sind von den verbleibenden 13 Wohnungen abzuziehen, sodass ein Kontingent von 9 Wohneinheiten bis 2030 übrig bleibt.

Strukturelle Leerstände, die als Entwicklungsreserve in Frage kommen, gibt es in Kaaks nicht.

Zusammenfassend sind also keine Innenentwicklungspotentiale in der Gemeinde Kaaks vorhanden, die ausreichende Entwicklungsmöglichkeiten für die Wohnbaunachfrage bis zum Jahr 2030 bieten.

Es besteht demnach ein Planungserfordernis für die Gemeinde.

Als Abwägungsgrundlage für die Einleitung eines Bauleitplanverfahrens wurde in einem weiteren Schritt eine Kurzanalyse von Standortalternativen im Anschluss an den bestehenden Siedlungsraum vorgenommen. Dabei wurden nur Flächen betrachtet, die von Größe, Zuschnitt und Erreichbarkeit dem bereits konzeptionell bei der Aufstellung des B-Plans Nr. 4 vorgeplanten Erweiterungsgebiet zum B-Plan Nr. 4 vergleichbar sind (so sind

⁶ Statistikamt Nord

z.B. die Flächen nördlich der Hauptstraße am westlichen Ortsrand aufgrund der topographischen Zäsur zur Hauptstraße hin nicht in Erwägung gezogen worden).

Die Bewertung der Alternativflächen erfolgte anhand vergleichbarer Kriterien wie die oben bei der Bewertung der Innenentwicklungspotentiale genannten. Im Ergebnis ist das geplante Baugebiet als Erweiterung des B-Plans Nr. 4 das am besten für eine Siedlungsentwicklung geeignete.

Die zeichnerische Darstellung der untersuchten Standortalternativflächen ist beigefügt.

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



Anlage: Bewertung und Beschreibung der Innenentwicklungspotentiale

Innenentwicklungsanalyse Kaaks

Eignung	Erläuterung	
Sehr gute Eignung	Sehr gute Lage und Erschließung, Baulücke; keine bis geringe Immissionsbelastung; verfügbar	
Eingeschränkt gute Eignung	Sehr gute Lage und Erschließung, ungenutzte Fläche, potenzielle Baulücke im Dorfgebiet; mittlere Immissionsbelastung (10-20%)	
Mittlere Eignung	Von der Lage prinzipiell geeignete Flächen, die jedoch mit einer anderen Nutzung versehen sind und kurz- bis mittelfristig nicht zur Verfügung stehen. Keine bis mittlere Immissionsbelastung (0-15%)	
Mittlere bis geringe Eignung	Von der Lage prinzipiell geeignete Flächen, die jedoch mit einer anderen Nutzung versehen sind und kurz- bis mittelfristig nicht zur Verfügung stehen. Mittlere bis hohe Immissionsbelastung (10-20%)	
Sehr geringe bis keine Eignung	<ul style="list-style-type: none"> - Außenbereichslagen - Flächen ohne Erschließungsmöglichkeiten - Freiflächen, die aus städtebaulicher Sicht nicht bebaut werden sollten (Freiflächen in Verbindung mit Anwesen) - besonderen Zwecken dienende Einrichtungen (Naturschutzfläche, Sport, Reitplatz, Ehrenmal, Feuerwehr) - hohe Immissionsbelastung 	

- Baurecht/Erschließung/Verfügbarkeit nicht vorhanden; hohe Belastung durch Immission; Nutzung wegen Gemeinbedarfs-/Naturschutz-/Feuchtfächen ungeeignet
- o Baurecht/Erschließung teilweise vorhanden; mittlere Belastung durch Immission; Grundstück mit offensichtlicher/intensiver Nutzung belegt (z.B. Gärten, Weiden, Hofflächen)
- + Baurecht/Erschließung/Verfügbarkeit vorhanden; geringe Belastung durch Immission; Bauland oder ungenutzte/gering genutzte Grundstücke

Flächenübersicht und Kurzbeschreibung

Nr.	Lage/ Beschreibung	Größe ca. in qm	Baurecht	Erschlies- sung	Landw. Immissionen (Eignung für Bebauung)	Derzeitige Nutzbarkeit	Verfügbar- keit
SEHR GUTE EIGNUNG							
33	Am Kirchsteig verkauft	700	+	+	+	+	+
34	Am Kirchsteig verkauft	800	+	+	+	+	+
35	Am Kirchsteig verkauft	800	+	+	+	+	+
EINGESCHRÄNKT GUTE EIGNUNG							
14	Ströpel 1-3	1600	+	+	0	+	-

Innenentwicklungsanalyse Kaaks

Nr.	Lage/ Beschreibung	Größe ca. in qm	Baurecht	Erschlies- sung	Landw. Immissionen (Eignung für Bebauung)	Derzeitige Nutzbarkeit	Verfügbar- keit
	Grünfläche , Baulücke						
26	Am Sportplatz 9/11	1000	+	+	-	+	+
	In Bebauung						
36	Südlich Dorf- straße Evers- dorf	1800	+	+	0	+	-
	Grünland						
MITTLERE EIGNUNG							
1	Nördlich Tannenweg 4	1200	+	+	0	0	-
	Garten, Baumbestand						
16	Osterkamp 1	500	+	+	0	0	-
	Vorgarten						
30	Westl. Dorfstraße 3	1100	+	+	0	0	-
	Baumbestand						
32	Neuer Kamp zw. 10/14	700	+	+	+	0	-
	Garten						
MITTLERE BIS GERINGE EIGNUNG							
24	Moorweg 3	1700	0	+	0	0	-
	Garten, Baumbestand						
SEHR GERINGE BIS KEINE EIGNUNG							
2	Tannenweg 3	500	+	-	-	0	-
	Garten						
3	Tannenweg 2	500	+	-	-	0	-
	Garten						
4	Hauptstraße 13	2100	-	0	-	0	-
	Grünfläche						
5	Hauptstraße 19	800	+	-	-	0	-
	Garten/An- baufläche						

Innenentwicklungsanalyse Kaaks

Nr.	Lage/ Beschreibung	Größe ca. in qm	Baurecht	Erschlies- sung	Landw. Immissionen (Eignung für Bebauung)	Derzeitige Nutzbarkeit	Verfügbar- keit
6	Hauptstraße 28	1500	+	+	-	0	-
	Garten						
7	Hauptstraße 28	800	+	+	-	-	-
	Ehrenmal						
8	Hauptstraße 28	3000	0	0	-	0	-
	Brache						
9	Alter Schmiede 4	700	-	+	-	0	-
	Garten						
10	Alte Schmiede 4	700	0	0	-	-	-
	Teich, Garten						
11	Hauptstraße 18	1000	0	0	-	0	-
	Garten						
12	Hauptstraße 14-16	1700	+	-	-	0	-
	Garten						
13	Hauptstraße 12	1600	+	+	-	0	-
	Hoffläche						
15	Sportplatz	12300	0	+	0	-	-
17	Zwischen Hauptstraße und Raiff- eisenstraße	8500	+	+	-	-	-
	Naturschutz- fläche, Bruchwald						
18	Raiffeisenstr aße 16	600	+	+	-	0	-
	Garten, Grünfläche						
19	westl. Haupt- straße 1	1000	+	+	-	-	-
	Feuerwehr						
20	Moorweg 1	800	0	-	0	0	-

Innenentwicklungsanalyse Kaaks

Nr.	Lage/ Beschreibung	Größe ca. in qm	Baurecht	Erschlies- sung	Landw. Immissionen (Eignung für Bebauung)	Derzeitige Nutzbarkeit	Verfügbar- keit
	Garten, Brache						
21	Raiffeisenstr aße 8	1200	o	-	o	o	-
	Garten						
22	Raiffeisenstr aße 10-14	6300	o	+	-	o	-
	Hoffläche, Reitplatz						
23	Hauptstraße 24	500	+	+	-	o	-
	Garten, Grünfläche						
25	Am Sportplatz 15	2500	+	-	o	o	-
	Garten, Baumbestand						
27	Raiffeisenstr aße 16	900	+	+	o	o	-
	Grünfläche, Garten						
28	Südlich Dorfstraße Eversdorf	2400	+	+	-	+	-
	Grünland						
29	Dorfstraße 7	1200	-	+	-	o	-
	Grünfläche, Baumbestand						
31	Am Kirchsteig	700	-	+	o	-	-
	Freifläche						

Bearbeitungsvermerke:

Fläche 1: Brache, Gartengrundstück; Immissionsbelastung 10-15%

Fläche 2: Keine Erschließung; Grundstück sehr schmal; Bebauung 2. Reihe; Immissionsbelastung 15-20%

Fläche 3: Keine Erschließung Bebauung 2. Reihe; Gartengrundstück; Immissionsbelastung 15-20%

Fläche 4: Rückwärtiges Grundstück; Tw. Außenbereichslage; ungeeigneter Baugrund (Bodenauffüllung mit Stubben); Immissionsbelastung 25%

Fläche 5: Rückwärtige Lage; keine Erschließung; teilversiegelt; ungeeigneter Baugrund (Bodenauffüllung mit Stubben); Immissionsbelastung 25%

Fläche 6: Erhaltenswerter Vorgarten eines größeren Anwesens; Hanglage; Immissionsbelastung 25%

- Fläche 7: Ehrenmal; Immissionsbelastung 25%
- Fläche 8: Erschließung? Brache; tw. Außenbereich; Immissionsbelastung 25%
- Fläche 9: Außenbereich; Immissionsbelastung 25%
- Fläche 10: Rückwärtige Lage; Gartennutzung und Teich; tw. Baumbestand; keine Erschließung; Immissionsbelastung 25%
- Fläche 11: Rückwärtige Lage; Gartennutzung; keine Erschließung; Immissionsbelastung 25%
- Fläche 12: rückwärtige Lage; tw. Baumbestand; Gartennutzung; Immissionsbelastung 25%
- Fläche 13: rückwärtige Lage; Hof-, Verkehrsfläche; tw. bebaut; Immissionsbelastung 25%
- Fläche 14: Sehr gute Lage an der Hauptstraße; Grünfläche, Baulücke; Immissionsbelastung 15-20%
- Fläche 15: Sportplatz
- Fläche 16: Gute Lage an der Straße; Vorgarten; Immissionsbelastung 10-15%
- Fläche 17: Naturschutzfläche, Bruchwald; Immissionsbelastung 25%
- Fläche 18: Gut Lage an der Hauptstraße; landwirtschaftliche Fläche (Grünland); Immissionsbelastung 25%
- Fläche 19: Feuerwehr
- Fläche 20: rückwärtige Lage; keine Erschließung; Schmales Grundstück, tw Außenbereich; Immissionsbelastung 15-20%
- Fläche 21: rückwärtige Lage; keine Erschließung; sehr schmales Grundstück; Immissionsbelastung 15-25%
- Fläche 22: öffentl. Reitplatz; Landwirtschaftlicher Betrieb; Immissionsbelastung 25%
- Fläche 23: Sehr gute Lage an der Hauptstraße; Garten, Grünfläche; Immissionsbelastung 25%
- Fläche 24: Brache, Baumbestand; tw. Außenbereich; Immissionsbelastung 10-20%
- Fläche 25: Rückwärtige Lage; Baumbestand; tw Außenbereich; Erschließung möglich; Gartennutzung; Immissionsbelastung 15-20%
- Fläche 26: Gute Lage an der Straße; Nähe Sportplatz und landw. Betrieb; verkauft für Bebauung; Immissionsbelastung 10-25%
- Fläche 27: Rückwärtige Lage, keine Erschließung; verdichtete Bebauung; Gartennutzung Immissionsbelastung 25%
- Fläche 28: Landwirtschaftl. Grünland, Weide; Immissionsbelastung <10-25%
- Fläche 29: Sehr gute Lage an der Dorfstraße; Grünfläche, Garten; Außenbereich; Immissionsbelastung 25%
- Fläche 30: Gute Lage an der Straße; dichter Nadelbaumbestand; Knickwall; Immissionsbelastung 10-15%
- Fläche 31: Immissionsschutzfläche; Immissionsbelastung 10-15%
- Fläche 32: potentielle Baulücke; Gartennutzung
- Flächen 33-35: Unbebaute Grundstücke im Neubaugebiet Am Kirchsteig (B-Plan 4)
- Fläche 36: Grünlandfläche/Weide; Immissionsbelastung 15 - <10%