

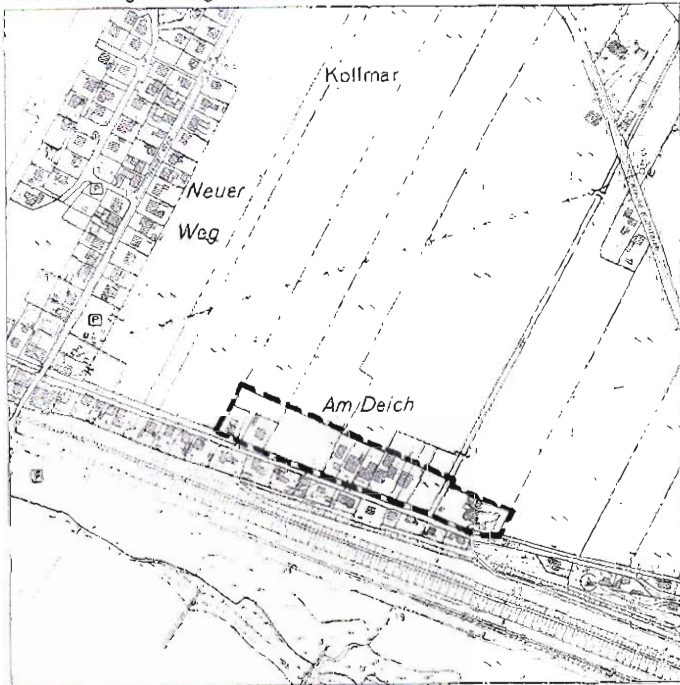
Auszug aus der „Holsteiner Allgemeinen“ vom 19.09.2007

Bekanntmachung Nr. 39 des Amtes Herzhorn für die Gemeinde Kollmar

II. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 der Gemeinde Kollmar für das Gebiet der Grundstücke Am Deich 20 – 44, belegen nördlich der Straße Am Deich;
hier: Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan

Die Gemeindevertretung hat in der Sitzung am 14. August 2007 die II. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 der Gemeinde Kollmar für das Gebiet der Grundstücke Am Deich 20 – 44, belegen nördlich der Straße Am Deich, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), als Satzung beschlossen. Dies wird hiermit bekannt gemacht.

Der Geltungsbereich der II. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 ist in dem nachfolgend abgedruckten Lageplan kenntlich gemacht.



Die II. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 tritt mit Beginn des 20.09.2007 in Kraft. Alle Interessierten können die II. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 und die Begründung dazu von diesem Tage an in der Amtsverwaltung Herzhorn, Wilhelm-Ehlers-Straße 10, 25379 Herzhorn, Zimmer 5, ab 01.10.2007 unter der Anschrift Elmshorner Str. 27, 25358 Horst, Zimmer 2.06, während der Sprechstunden einsehen und über den Inhalt Auskunft erhalten.

Unbeachtlich werden

1. eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine Verletzung der in § 214 Abs. 2 BauGB genannten Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs.

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht werden. Dabei ist der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, darzulegen (§ 215 Abs. 1 BauGB).

Unbeachtlich ist ferner eine Verletzung der in § 4 Abs. 3 GO bezeichneten landesrechtlichen Formvorschriften über die Ausfertigung und Bekanntmachung der Bebauungsplansatzung sowie eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften der Gemeindeordnung, wenn sie nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Satzung gegenüber der Gemeinde unter Bezeichnung der verletzten Vorschrift und der Tatsache, die die Verletzung ergibt, geltend gemacht worden ist.

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Schadensansprüche für Eingriffe durch diesen Bebauungsplan in eine bisher zulässige Nutzung und über das Erlöschen von Schadensansprüchen wird hingewiesen.

Herzhorn, den 11. September 2007

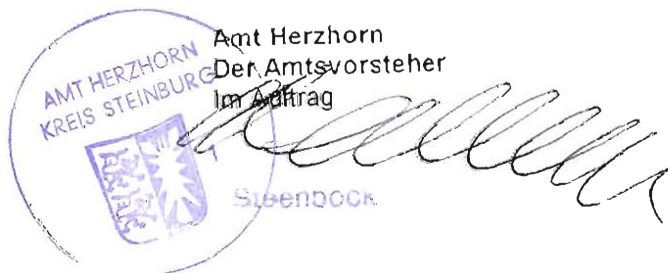
Amt Herzhorn
Der Amtsvorsteher
gez. Lange
Amtsvorsteher

Veröffentlicht in der Holsteiner Allgemeinen am 19.09.2007.

Die vorstehende Bekanntmachung ist
am 19.09.2007 in der „Holsteiner
Allgemeinen“ veröffentlicht worden.

Herzhorn, den 24.09.2007

Amt Herzhorn
Der Amtsvorsteher
Im Auftrag



**Entwurf der
Begründung
zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5
der Gemeinde Kollmar**

über das Gebiet der Grundstücke Am Deich 20 bis 44,



Stand April 2007

Amt Herzhorn für Gemeinde Kollmar
Wilhelm-Ehlers-Straße 10, 25379 Herzhorn

Erarbeitet im Auftrag und im Einvernehmen mit der Gemeinde Kollmar durch:
plankontor GmbH, Am Born 6 b, 22765 Hamburg,
Dipl.-Ing. Jörg W. Lewin / Dipl. Biologe Torsten Bartels

1.	Veranlassung und Ziele der Planung	1
2.	Stand des Verfahrens	1
3.	Rahmenbedingungen	2
3.1.	Lage des Plangebietes	2
3.2.	Abgrenzung des Geltungsbereiches	2
3.3.	Darstellung im Flächennutzungsplan	2
3.4.	Landschaftsschutzgebiet	2
3.5.	Natura 2000	3
3.6.	Landschaftsplan	3
4.	Änderungen im Rahmen der 2. B-Planänderung	3
4.1.	Art der baulichen Nutzung / Flächenfestsetzungen	3
4.2.	Maß der baulichen Nutzung / überbaubare Grundstücksfläche	4
4.3.	Weitere Festsetzungen	6
5.	Flächenermittlung	8

1. Veranlassung und Ziele der Planung

Die Genehmigung des Bebauungsplans Nr. 5 durch den Landrat des Kreises Steinburg wurde am 18.03.1983 ortsüblich bekannt gemacht. Der Plan trat jedoch aufgrund eines Formfehlers (die Bekanntmachung erfolgte vor der Ausfertigung) erst am 20.03.1998 nach erneuter Bekanntmachung in Kraft.

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 reicht im Westen von dem Flurstück 6/2 der Flur 27 der Gemarkung Kollmar (gegenüber Am Deich 9) bis zum Flurstück 33/1 der Flur 27 der Gemarkung Kollmar (Am Deich 44).

Südlich der in Richtung Westen fließenden Wetter ist die südliche Plangebietsgrenze. Die nördliche Plangebietsgrenze verläuft in rund 50 m parallel zum Nordufer der Wetter.

Im Januar 2004 hatte die Gemeinde Kollmar das Verfahren zur 1. Änderung des B-Plans Nr. 5 beschlossen. Die 1. Änderung betraf das westliche Plangebiet. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes sollte bis zum Neuen Weg erweitert werden und den dort vorhandenen Parkplatz einschließlich einer Parkplatzerweiterung planungsrechtlich sichern. Der im noch rechtswirksamen B-Plan auf dem Flurstück 6/2 festgesetzte öffentliche Parkplatz sollte stattdessen entfallen und dort sollte eine Fläche für Landwirtschaft festgesetzt werden. Das Verfahren der 1. Änderung wurde bis zum 1. Quartal 2005 fortgeführt und danach aufgrund der zur Zeit nicht vorhandenen Grundstücksverfügbarkeit nicht weitergeführt.

Im Verlauf des Jahres 2006 hat es dann in dem östlichen Plangebiet in den dort festgesetzten allgemeinen Wohngebieten Probleme mit dort gewünschten kleineren An-, Um- und Erweiterungsbauten ergeben, die aufgrund der in der rechtswirksamen Planung aus den 1980er Jahren sehr niedrig festgesetzten GFZ von 0,25 (keine GRZ-Festsetzung!) und relativ kleinen „Baufenstern“ nicht realisierbar waren.

In der Planung aus den 1980er Jahren waren zu entfernende Gebäude festgesetzt worden, die auch im Jahre 2006 noch standen und weiterhin Bestand haben sollen und die zum Teil erst in den 1970er Jahren neu gebaut waren. Dadurch ergab sich die Realität, dass auf einzelnen Grundstücken schon zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses zum „alten“ B-Plan Nr. 5 im Jahre 1982 eine höhere Grundflächenzahl (GRZ), bzw. Geschoßflächenzahl (GFZ) vorhanden war, als dort laut B-Plan zulässig gewesen wäre. So war z.B. auf dem Grundstück Am Deich 40 bereits eine GRZ von 0,35 vorhanden, obgleich der Plan „eigentlich“ nur 0,25 zuließ und auf dem Grundstück Am Deich 44 war eine GFZ (hier gleich GRZ) von 0,08 festgesetzt, obgleich dort damals wie auch im Jahre 2006 eine GRZ von 0,15 vorhanden war.

Die Gemeinde Kollmar hat daraufhin auf ihrer Sitzung am 21.12.2006 beschlossen für den Bereich zwischen Am Deich 20 im Westen und Am Deich 44 im Osten die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 durchzuführen mit dem Ziel die überbaubaren Grundstücksflächen so zu verändern, dass dort keine Gebäude mehr zum Abbruch vorgesehen sind und zum anderen die Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung so zu überprüfen, dass der bauliche Bestand gesichert wird.

2. Stand des Verfahrens

Auf der GV-Sitzung am 21.12.2006 hat die Gemeinde die Aufstellung der 2. B-Planänderung beschlossen und dieser Beschluss wurde am 31.01.2007 in der „Holsteiner Allgemeinen“ öffentlich bekannt gemacht. Die Gemeinde hatte gleichzeitig beschlossen für dieses Änderungsverfahren das vereinfachte Verfahren nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB anzuwenden, da mit der beabsichtigten Änderung keine Grundzüge der Planung verändert werden und der Eingriff in Natur und Landschaft sich nicht erhöhen soll.

Diese Planänderung ist somit ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufzustellen und sie kann ohne frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und Träger öffentlicher Belange durchgeführt werden.

Die Gemeindevertretung hat dann auf ihrer Sitzung am 26.04.2007 den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 (Stand März 2007) gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Gleichzeitig werden die betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange beteiligt.

3. Rahmenbedingungen

3.1. Lage des Plangebietes

Die Gemeinde Kollmar liegt im Südosten des Kreises Steinburg in der Kollmarer Elbmarsch an der Achse zwischen den Wirtschaftsräumen Brunsbüttel und Hamburg. Die Gemeinde hatte am 31.03.2006 insgesamt 1.736 Einwohner. Das Unterzentrum Glückstadt und das Mittelzentrum Elmshorn sind jeweils ca. 10 km von der Ortsmitte (Neuer Weg) entfernt.

Der Geltungsbereich des B-Plans liegt im Süden der Gemeinde, nördlich der parallel zum Elbdeich verlaufenden Straße Am Deich und östlich des Hauptsiedlungsbereiches im Bereich am Neuen Weg.

Im Süden ist die Wasserfläche der Wetter, dessen Wasseroberfläche bei ca. - 0,7 m NN liegt noch im Geltungsbereich des B-Plans. Die nördlich der Wetter gelegenen Grundstücke mit den dort vorhandenen Wohnhäusern befinden sich auf Höhenlagen von ca. + 1,0 bis + 1,2 m NN. Die zwischen den mit Wohnhäusern bebauten Grundstücken befindlichen Grundstücke werden als landwirtschaftliche Flächen (Weiden) genutzt, die in Nord-Süd-Richtung von den in der Marsch üblichen Gruppenstrukturen durchzogen werden.

3.2. Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der gesamte Geltungsbereich der Änderungssatzung befindet sich in der Flur 27 der Gemarkung Kollmar und umfasst folgende Flurstücke: 17/1 (teilweise), 17/2, 17/3, 18 (teilweise), 19 (teilweise), 21/1, 23/1, 23/2, 24/6, 24/7 (teilweise), 25/4 (teilweise), 25/6 (teilweise), 28/2 (teilweise), 33/1, 124 (Schleusenfleth, teilweise), 268/125 (die Wetter, teilweise). Der Geltungsbereich des Änderungsgebietes umfasst insgesamt 1,94 ha.

3.3. Darstellung im Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan Kollmar ist in der Fassung mit der 1., 2. und 4. Änderung rechtswirksam. Die im B-Plan als allgemeine Wohngebiete festgesetzten Gebiete sind dort als Wohnbauflächen dargestellt und die im B-Plan als Flächen für Landwirtschaft festgesetzten Flächen sind im FNP ebenfalls als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Somit steht der Bebauungsplan Nr. 5 einschließlich der geplanten 2. Änderung in Übereinstimmung mit der rechtswirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes.

3.4. Landschaftsschutzgebiet

Das gesamte Gebiet der Gemeinde Kollmar mit Ausnahme der im Zusammenhang bebauten Ortsteile sowie der Baugebiete, für die rechtskräftige Bebauungspläne bestehen, ist durch die Kreisverordnung zum Schutze von Landschaftsteilen in den Gemeinden Kollmar und Neuendorf b. E. und der Stadt Glückstadt vom 10.07.1980, zuletzt geändert durch die 6. Änderungsverordnung vom 18.10.1999, als Landschaftsschutzgebiet „Kollmarer Marsch“ geschützt.

Parallel zum Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. 5 in den 1980er Jahren erfolgte das Verfahren zur Ausgliederung, bzw. Teilausgliederung des Geltungsbereiches des B-Planes aus dem Landschaftsschutzgebiet. Im Rahmen dieses Verfahrens wurden die im Bebauungsplan festgesetzten Baugebiete (allgemeine Wohngebiete) als „vom Landschaftsschutz ausgenommene Flächen“ dargestellt. Somit befinden sich die im Bebauungsplan als „Flächen für Landwirtschaft“ festgesetzten Flächen weiterhin im Landschaftsschutzgebiet „Kollmarer Marsch“.

Da die Baugebiete nicht verändert werden, ergibt sich gegenüber dem Landschaftsschutzgebiet keine Notwendigkeit einer Veränderung.

3.5. Natura 2000

Die Elbe sowie deren Außendeichbereiche sind im Bereich der Gemeinde Kollmar Teil des Gebietes „2323-303 Schleswig-Holsteinisches Elbeästuar“, einem Gebietsvorschlag des Landes Schleswig-Holstein zur Aufnahme in die nationale Gebietsliste zum Aufbau eines kohärenten europäischen Netzes „Natura 2000“ gem. Art. 3 der FFH-Richtlinie (Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21.05.1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wild lebenden Tiere und Pflanzen). Darüber hinaus wird der im Elbaußendeich belegene Landbereich sowie auch der Wasserbereich südlich des Hafens Kollmar bis zur Gemeindegrenze als Gebiet „2323-401 Unterelbe bis Wedel“ als besonderes Schutzgebiet gem. Art. 4 der EU- Vogelschutzrichtlinie benannt.

Die Bebauungsplanänderung ist gemäß den §§ 34 und 35 Bundesnaturschutzgesetz auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen der europäischen Schutzgebiete (FFH-Gebiet, EU-Vogelschutzgebiet) zu überprüfen.

Die Grenze des FFH-Gebietes bzw. des EU-Vogelschutzgebietes verläuft im Gemeindegebiet Kollmar am äußeren Deichfuß. Zwischen den Schutzgebieten und dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen der Deich sowie eine Häuserreihe. Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 werden Baugebiete flächenbezogen nicht verändert. Die Baugebiete sind im Bestand (im Jahr 2007) bereits bebaute Flächen.

Im Rahmen dieser überschlägigen Prüfung wird festgestellt, dass durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 keine Vorhaben bauleitplanerisch ermöglicht werden, die geeignet wären, die o.g. Schutzgebiete zu beeinträchtigen. Eine weitergehende Verträglichkeitsprüfung nach den §§ 34 und 35 Bundesnaturschutzgesetz ist daher entbehrlich.

3.6. Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Gemeinde Kollmar gilt seit dem 13.02.2006 gem. § 6 Abs. 3 Satz 2 LNatSchG als festgestellt. Die landwirtschaftlichen Flächen des räumlichen Geltungsbereichs der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 sind in der Bestandsaufnahme des Landschaftsplans als artenarmes Intensivgrünland, die Freiflächen der bebauten Grundstücke als Gartenland kartiert. Konfliktpotentiale oder Planaussagen, die im Widerspruch zu den Festsetzungen der Bebauungsplanänderung stehen, weist der Landschaftsplan nicht aus.

4. Änderungen im Rahmen der 2. B-Planänderung

4.1. Art der baulichen Nutzung / Flächenfestsetzungen

Als besondere Art der baulichen Nutzung bleiben insgesamt vier Bauquartiere gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BaunVO) als allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Das Bauquartier 3 wird dabei nochmals in 6 verschiedene Teilbereiche unterteilt.

Als neue Festsetzung erfolgt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB die Festsetzung von **privaten Verkehrsflächen**. Sämtliche allgemeine Wohngebiete sind über Brücken über die Wetter an der öffentlichen Verkehrsfläche „Am Deich“ im Süden angeschlossen. In der bisherigen B-Planfassung sind über der Wasserfläche der Wetter zwar Brücken eingetragen, aber ohne deren bauplanungsrechtliche Nutzung festzulegen.

Da diese Brücken über die Wetter ausschließlich der Erschließung von ein oder teilweise zwei privaten Baugrundstücken in dem WA-Gebieten nördlich der Wetter dienen, werden diese Brückenflächen als private Verkehrsflächen festgesetzt. Zwischen den Bauquartieren 1 und 2 war bisher die Fläche für Landwirtschaft bis zur Brücke über die Wetter festgesetzt, so dass die beiden WA-Gebiete planungsrechtlich „eigentlich“ gar nicht erschlossen waren, da sie einerseits an die Wasserfläche der Wetter und andererseits an eine Fläche für Landwirtschaft grenzten. Hier wird in einer Tiefe von ca. 25 m gemessen ab der Brücke der Zwischenraum zwischen den Bauquartieren 1 und 2 als private Verkehrsfläche festgesetzt, über die nunmehr die allgemeinen Wohnquartiere 1 und 2 erschlossen werden und gleichzeitig auch die im Norden befindliche Fläche für Landwirtschaft erreicht werden kann.

Die parallel der Straße Am Deich verlaufende Wetter und der im östlichen Plangebietsteil verlaufende Entwässerungsgraben Schleusenfleth waren im bisher rechtswirksamen Bebauungsplan als Wasserfläche dargestellt. Aufgrund ihrer Funktion im geordneten Siel- und Entwässerungssystem der Marsch werden die Flurstücke mit den Wasserflächen und den angrenzenden Uferbereichen als **„Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und zur Regelung des Wasserabflusses“** festgesetzt. Für die Wetter und das Schleusenfleth ist der Sielverband Kollmar zuständig. Die vorhandenen Entwässerungsgräben am Westrand der Flurstücke 17/1 und 17/3 und auf dem Flurstück 18, direkt östlich des allgemeinen Wohngebietes im Bauquartier 2 werden aufgrund ihrer Größen und der Erhaltungsnötigkeit der Gräben ebenfalls als „Fläche zur Regelung des Wasserabflusses“ festgesetzt. In der bisher rechtswirksamen Fassung des B-Planes waren diese Gräben nicht gesondert festgesetzt, sondern Teil der dort festgesetzten Fläche für die Landwirtschaft, bzw. Teil des WA-Gebietes im Bauquartier 1.

Nördlich der Bauquartiere 1 und 2 und zwischen den Bauquartieren 2 und 3 bleiben die Flächen weiterhin als Flächen für Landwirtschaft festgesetzt. Diese Flächen sind außerdem Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes „Kollmarer Marsch“.

4.2. Maß der baulichen Nutzung / überbaubare Grundstücksfläche

In der bisherigen B-Planfassung war für die Bauquartiere 1 bis 3 eine Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,25 festgesetzt bei gleichzeitiger Zulässigkeit von einem Vollgeschoß. Für das Bauquartier 4 war eine GFZ von 0,08 festgesetzt worden.

Im Rahmen des Änderungsverfahrens soll nun zukünftig die **Grundflächenzahl (GRZ)** und nicht mehr die Geschoßflächenzahl festgesetzt werden, während es weiterhin bei der maximalen Zulässigkeit von **einem Vollgeschoß** und einer **offenen Bauweise** bleibt.

Bei der Ersterstellung des im Jahre 1982 als Satzung beschlossenen Bebauungsplanes wurden die Baugrenzen so festgesetzt, dass auf mehreren Grundstücken bereits vorhandenen Gebäude außerhalb der so genannten Baufenster standen und dann im Bebauungsplan als „abzubrechende Gebäude“ dargestellt wurden. In einem Fall, auf dem früheren Flurstück 24/3, jetzt 24/6 und 24/7 (Am Deich 38 und 40), hätte erst durch den Abbruch eines erst in den 1970er Jahren neu errichteten Gebäudes die 1982 dort festgesetzte GFZ von 0,25 erreicht werden können, da schon 1982 auf dem dortigen Grundstück eine GRZ, bzw. GFZ von fast 0,35 vorhanden war.

Ähnlich problematisch stellt sich die Situation auf dem Flurstück 33/1 (Am Deich 44) dar, wo im Jahre 1982 eine GFZ von 0,08 festgesetzt wurde, die nur durch den Abbruch vorhandener Gebäude nördlich des Wohnhauses erreichbar gewesen wäre, da dort bereits im Jahr 1982 eine GRZ bzw. GFZ von 0,15 vorhanden war. Im Bauquartier 1 umfasst das Flurstück

17/3 mit der dort vorhandenen Bebauung und nach Abzug der westlichen Wassergrabenfläche nur noch 548,6 qm innerhalb des WA-Gebietes. Diese Fläche ist bereits mit ca. 182 qm mit Gebäuden überbaut, so dass dort real eine GRZ von 0,33 vorliegt.

Im Rahmen dieses Änderungsverfahrens wurde nun ermittelt, auf welchen Flurstücken zu Beginn des Jahres 2007 (und zum Teil schon in den 1980er Jahren) eine GRZ vorlag, die über der dort festgesetzten GRZ (hier gleich GFZ) von 0,25 lag. Dieses sind folgende Flurstücke:

Flurstück 17/3, Am Deich 20, GRZ vorh. 0,33 (zulässig bisher 0,25)
 Flurstück 23/2, Am Deich 34, GRZ vorh. 0,26 (zulässig bisher 0,25)
 Flurstück 23/1, Am Deich 36, GRZ vorh. 0,27 (zulässig bisher 0,25)
 Flurstück 24/6, Am Deich 38, GRZ vorh. 0,28 (zulässig bisher 0,25)
 Flurstück 24/7, Am Deich 40, GRZ vorh. 0,35 (zulässig bisher 0,25)
 Flurstück 33/1, Am Deich 44, GRZ vorh. 0,15 (zulässig bisher 0,08)

Da durch dieses Änderungsverfahren die mögliche Baudichte weiterhin bei einer GRZ von 0,25 verbleiben soll und nur dort, wo diese GRZ 0,25 real überschritten ist, bzw. auf dem Grundstück Am Deich 44, wo die zulässige GRZ von 0,08 real überschritten ist, soll die heute vorhandene Baudichte als maximal zulässige überbaubare Grundfläche auch für die Zukunft gesichert bleiben.

Daher wurde bei den betroffenen Flurstücken Am Deich 20 und 34 bis 40 anstelle der GRZ-Festsetzung von 0,25 jeweils grundstücksbezogen die dort maximal zulässige Grundfläche (GR) festgesetzt. Hieraus ergibt sich die Aufteilung des Bauquartiers 3 in 6 verschiedene Unterbauquartiere, zwei davon mit GRZ-Festsetzungen und vier mit GR-Festsetzungen.

Somit ergeben sich jetzt folgende Festsetzungen für das zulässige Maß der baulichen Nutzung für die einzelnen Bauquartiere, bzw. Unterbauquartiere:

Bauquartier 1	Am Deich 20	GR 185 qm
Bauquartier 2	Am Deich 22	GRZ 0,25
Bauquartier 3.1	Am Deich 32	GRZ 0,25
Bauquartier 3.2	Am Deich 34	GR 265 qm
Bauquartier 3.3	Am Deich 36	GR 270 qm
Bauquartier 3.4	Am Deich 38	GR 140 qm
Bauquartier 3.5	Am Deich 40	GR 280 qm
Bauquartier 3.6	Am Deich 42, 42a	GRZ 0,25
Bauquartier 4	Am Deich 44	GRZ 0,15

Da nach § 17 Abs. 1 BauNVO als Regelfall für WA-Gebiete eine Obergrenze von 0,4 festgesetzt wird, dokumentiert sich mit den jetzt vorgenommenen GRZ-Festsetzungen von 0,15, 0,25 und den maximalen Grundflächenfestsetzungen, die GRZ-Werten zwischen 0,26 und 0,35 entsprechen, immer noch eine dem ländlichen Raum angemessene geringe Baudichte, die ausreichend Fläche für Begrünung der Grundstücke ermöglicht.

Diese neuen Festsetzungen ermöglichen es, in der alten B-Planfassung noch zum Abbruch gekennzeichnete Gebäude in den WA-Gebieten zu erhalten und umzubauen und dort Nutzungen zu etablieren, die in einem WA-Gebiet zulässig sind.

Für das Bauquartier 4 (Am Deich 44) wird die GRZ von 0,15 festgesetzt, welches den Erhalt und gegebenenfalls Gebäudeumnutzungen oder Ersatzbauten für den vorhandenen Bestand ermöglicht. Durch die relativ bestandsorientierte Baugrenzfestsetzung und die weiterhin relativ niedrige GRZ im Bauquartier 4 werden die Teilung des Grundstückes und der Bau eines weiteren Wohngebäudes faktisch ausgeschlossen.

Die Baugrenzfestsetzungen wurden im Rahmen des B-Planverfahrens so angepasst, dass alle in der alten Planfassung noch außerhalb der Baugrenzen befindlichen Gebäude oder Gebäudeteile nunmehr innerhalb der festgesetzten Baugrenzen liegen. Auf der Nordseite der Baugrundstücke wurden die Baugrenzen einheitlich nach Norden verschoben, so dass sie im Bauquartier 3 jetzt in einem Abstand von 5,0 m zur nördlichen WA-Gebietsgrenze liegen. Auf dem Flurstück 24/7 wurde die Baugrenze so weit nach Norden gezogen, dass der gesamte vorhandene Gebäudekomplex innerhalb der Baugrenzfestsetzung liegt.

Auf der Südseite der WA-Gebiete bleibt es in der Regel bei einem Baugrenzabstand von 10,0 m zur Wetter. An insgesamt 3 Standorten (Flurstücke 21/1, 24/7 und 25/6) werden die Baugrenzen nach Norden zurück gesetzt, damit die dort vorhandenen drei großen Laubbäume, die im Rahmen der Planänderung als „zu erhalten“ festgesetzt werden, ausreichend geschützt sind.

Während in der alten B-Planfassung Nebenanlagen und Garagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig waren, wird dieses in Teil B in der städtebaulichen Festsetzung Nr. 1.1 jetzt so differenziert und neu festgesetzt, dass Carports, Garagen und Nebenanlagen nur noch in der von der Straße gut einsehbaren Fläche zwischen südlicher Baugrenze und dem Ufer der Wetter nicht zulässig sind.

4.3. Weitere Festsetzungen

Die in der bisherigen B-Planfassung in der Planzeichnung festgesetzte Traufrichtung in Nord-Süd-Richtung entfällt zukünftig.

Die in den B-Plan integrierten gestalterischen Festsetzungen werden im Teil B unter den Festsetzungen 2.1 und 2.2 mit entsprechenden Unterpunkten neu formuliert, ohne dass sich dort wesentliche Änderungen ergeben. Eine Änderung betrifft die Verwendung von Holz für Außenwandmaterialien. Bei Hauptgebäuden ist Holz zukünftig nur noch zulässig, wenn sein Anteil an der Gesamtaußenfassade des Gebäudes 30 v. H. nicht überschreitet. Damit sollen die für die Elbmarsch an diesem Standort untypischen reinen Holz-Wohnhäuser nicht zugelassen werden.

In der gestalterischen Festsetzung Nr. 2.1.4 sind als zusätzliches Dachmaterial für Carports, Garagen und Nebenanlagen Gras-, bzw. Gründächer zulässig.

An insgesamt 9 Standorten in den WA-Gebieten werden gebietsprägende Laubbäume als zu erhaltende Bäume festgesetzt. Am östlichen Ende des Plangebietes, direkt am Übergang zur freien Landschaft der Marsch wird die dort vorhandene Reihe der Weidenbäume auf dem Flurstück 33/1 flächenhaft zur Erhaltung festgesetzt. Die im Vermesserplan dargestellten vorhandenen Bäume direkt in den Böschungsbereichen der Wetter und des Schleusenflethes befinden sich auf der Entwässerungsgrabenfläche des Sielverbandes Kollmar. Die Bäume sind innerhalb der dort festgesetzten „Entwässerungsfläche“ nicht zum Erhalt festgesetzt, da in jedem Einzelfall geprüft werden muss, welcher der Bäume erhalten bleiben kann bei gleichzeitiger Sicherstellung der Entwässerungsfunktion der Gräben und Wettern.

Im Bauquartier 3 wird an der Ostseite, direkt angrenzend an die Entwässerungsflächenfestsetzungen am Schleusenfleth in der Breite von 5,0 m ein Geh- und Fahrrecht zugunsten des Sielverbandes über die städtebauliche Festsetzung Nr. 1.2 festgesetzt.

Alte Fassung der gestalterischen Festsetzungen:

1. Gestaltung der Gebäude (Wohngebäude, Garagen und Nebengebäude):

Wände

Materialien: Klinker, Vormauerziegel, Holz, Putz

Farbe: beige – rotbraun – braun – gedämpftes grün (kein weiß und keine leuchtenden Farben!)

Dächer

Dachform: SD (Satteldach) 30-45°, FD (Flachdach) zulässig für Garagen + Nebengebäude
Farbe: braun, anthrazit, rot (nicht hell!)

2. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und Nebengebäude unzulässig.
3. Garagen und Nebengebäude müssen in der Gestaltung dem Hauptgebäude angepasst werden.

Neue Fassung der gestalterischen Festsetzungen:

2. Gestalterische Festsetzungen

(§ 92 LBO)

2.1 Dächer

- 2.1.1 Dächer von Hauptgebäuden sind als Satteldächer mit einer Neigung von mindestens 30° und höchstens 45° auszubilden. Für Vordächer sowie Dächer von Wintergärten oder Gauben gilt diese Festsetzung nicht.
- 2.1.2 Dächer von Garagen, überdachten Stellplätzen und Nebenanlagen dürfen mit einer geringeren Neigung oder als Flachdächer ausgebildet werden.
- 2.1.3 Die Dächer der Hauptgebäude sind in den Farben braun, anthrazit oder rot oder als Reetdach auszuführen.
- 2.1.4 Satteldächer von Garagen, überdachten Stellplätzen und Nebenanlagen sind in den Farben braun, anthrazit oder rot auszuführen. Ferner sind für diese Gebäude Gras- oder Gründächer zulässig.

2.2 Außenwände

- 2.2.1 Für die Außenwände der Hauptgebäude ist die Verwendung folgender Materialien zulässig:
 - Klinker,
 - Vormauerziegel,
 - Putz.
- 2.2.2 Darüber hinaus ist die Verwendung von Holz für Außenwände von Hauptgebäuden zulässig, wenn sein Anteil an der Gesamtaußenfassade des Gebäudes 30 v.H. nicht überschreitet.
- 2.2.3 Für die Außenwände von Garagen, überdachten Stellplätzen und Nebenanlagen ist die Verwendung folgender Materialien zulässig:
 - Klinker,
 - Vormauerziegel,
 - Putz,
 - Holz.
- 2.2.4 Die Außenwände der Gebäude einschließlich der Garagen, überdachten Stellplätze und Nebenanlagen sind in den Farben beige, rot, rotbraun oder braun auszuführen. Außenwände oder Fassadenelemente aus Holz dürfen darüber hinaus in dunkelgrün ausgeführt werden.

5. Flächenermittlung


In dem Änderungsbereich des B-Plans Nr. 5 ergeben sich folgende Flächen:

WA-Gebiet	10.992 qm
Private Verkehrsflächen	362 qm
Flächen zur Regelung des Wasserabflusses	3.244 qm
Flächen für die Landwirtschaft	4.754 qm
Gesamtfläche 2. Änderung B-Plan Nr. 5	19.352 qm

Stand: April 2007

Gemeinde Kollmar

29.08.07


J. Brockmüller
Bürgermeister -



Erstellt im Auftrag der Gemeinde Kollmar:
plankontor GmbH, Am Born 6 b, 22765 Hamburg
Dipl.-Ing. Jörg W. Lewin