

Auszug aus der „Norddeutschen Rundschau“

vom 20-07-1998

1
9 98

**Bekanntmachung Nr. 45 des Amtes Herzhorn
für die Gemeinde Kollmar**

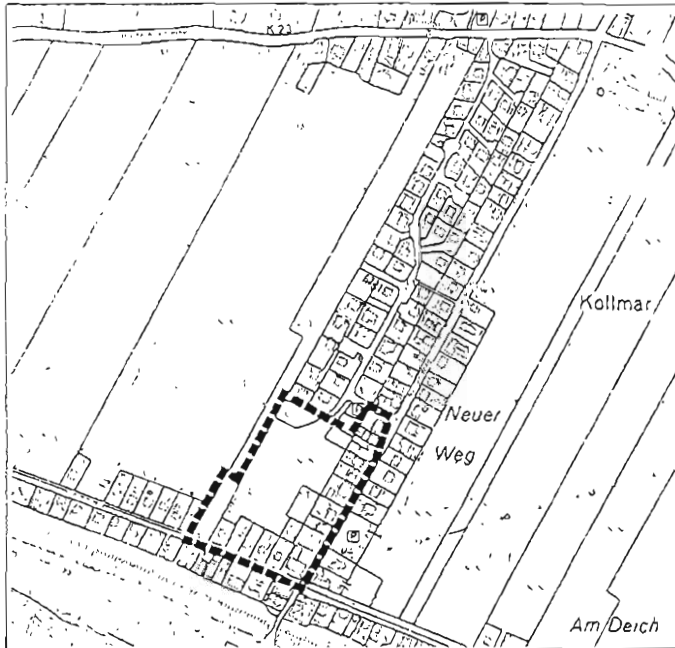
Bebauungsplan Nr. 7 der Gemeinde Kollmar für das Gebiet
„Wiesengrund IV und Umgebung“;

hier: Satzungsbeschluß über den Bebauungsplan

Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan Nr. 7 der Gemeinde Kollmar für das Gebiet „Wiesengrund IV und Umgebung“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), in der Sitzung am 10. März 1998 als Satzung beschlossen.

Dieses wird hiermit bekanntgemacht.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist in dem nachfolgend abgedruckten Lageplan kenntlich gemacht.



Diese Bekanntmachung ist am 20.07.1998 in der "Norddeutschen Rundschau" veröffentlicht worden.

Herzhorn, den 23.07.1998

Amt Herzhorn
Der Amtsvorsteher
Im Auftrag

Steenbock



Der Bebauungsplan tritt mit Beginn des 21. Juli 1998 in Kraft. Jedermann kann den Bebauungsplan und die Begründung dazu ab diesem Tag in der Amtsverwaltung Herzhorn, Wilhelm-Ehlers-Straße 10, 25379 Herzhorn, Zimmer 5, während der Dienststunden einsehen und über den Inhalt Auskunft erhalten.

Eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nrn. 1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften ist unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden ist. Mängel der Abwägung sind unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb von sieben Jahren seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind. 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 Vorschriften 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 Entschädigungsansprüche für Eingriffe in eine bisher zulässige Nutzung durch diesen Bebauungsplan und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

Herzhorn, den 14. Juli 1998

Amt Herzhorn
Der Amtsvorsteher
gez. Lange
Amtsvorsteher

Veröffentlicht in der Norddeutschen Rundschau am 20. Juli 1998.

Auszug aus den „Elmshorner Nachrichten“

vom 20-07-1998

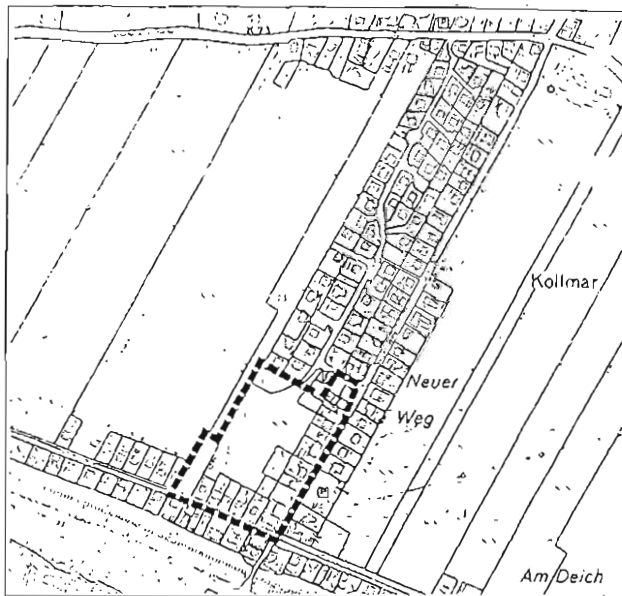
Bekanntmachung Nr. 23 des Amtes Herzhorn für die Gemeinde Kollmar

Bebauungsplan Nr. 7 der Gemeinde Kollmar für das Gebiet „Wiesengrund IV und Umgebung“;
hier: Satzungsbeschluß über den Bebauungsplan

Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan Nr. 7 der Gemeinde Kollmar für das Gebiet „Wiesengrund IV und Umgebung“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), in der Sitzung am 10. 3. 1998 als Satzung beschlossen:

Dieses wird hiermit bekanntgemacht.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in dem nachfolgend abgedruckten Lageplan kenntlich gemacht.



Der Bebauungsplan tritt mit Beginn des 21. Juli 1998 in Kraft. Jedermann kann den Bebauungsplan und die Begründung dazu ab diesem Tag in der Amtsverwaltung Herzhorn, Wilhelm-Ehlers-Str. 10, 25379 Herzhorn, Zimmer 5, während der Dienststunden einsehen und über den Inhalt Auskunft erhalten.

Eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nrn. 1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften ist unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden ist. Mängel der Abwägung sind unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb von sieben Jahren seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind. 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 Vorschriften 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 Entschädigungsansprüche für Eingriffe in eine bisher zulässige Nutzung durch diesen Bebauungsplan und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

Herzhorn, den 14. Juli 1998

Amt Herzhorn
Der Amtsvorsteher
gez. Lange
Amtsvorsteher

(Veröffentlicht in den Elmshorner Nachrichten am 20. Juli 1998.)

Diese Bekanntmachung ist am 20.07.1998 in den "Elmshorner Nachrichten" veröffentlicht worden.

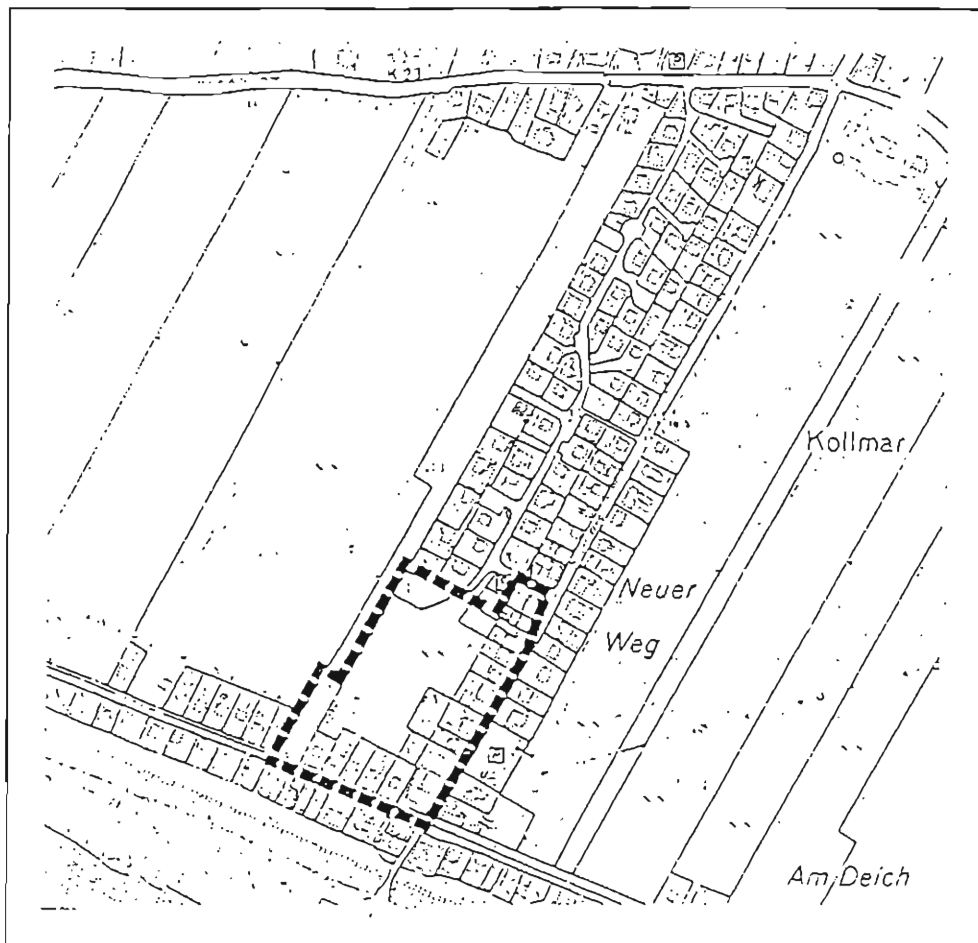
Herzhorn, den 23.07.1998

Amt Herzhorn
Der Amtsvorsteher
Im Auftrag
Steenbock



BEGRÜNDUNG
des
Bebauungsplanes Nr. 7
der Gemeinde Kollmar

für den Bereich "Wiesengrund IV und Umgebung"
mit integriertem Grünordnungsplan
- Fassung des Satzungsbeschlusses -



Stand: November 1997, ergänzt nach Satzungsbeschluß 10. März 1998

Amt Herzhorn für die Gemeinde Kollmar • 25379 Herzhorn

Erarbeitet im Auftrag und im Einvernehmen mit der Gemeinde Kollmar
durch:

plankontor Gesellschaft für Stadterneuerung und Planung mbH
Bergiusstraße 27, 22765 Hamburg-Altona

Dipl.-Ing. Jörg W. Lewin / Dipl.-Ing. Ulrike Blecken / Dipl.-Ing. Tim Wilms-Splinter

Inhalt

1. Veranlassung der Planung	2
2. Stand des Verfahrens	2
3. Rahmenbedingungen	2
3.1 Lage des Gebietes	2
3.2 Abgrenzung des Geltungsbereiches	2
3.3 Darstellung im Flächennutzungsplan	3
3.4 Vorhandene und umgebende Nutzungen	3
3.5 Natur und Landschaft	3
3.6 Ver- und Entsorgung	3
4. Städtebauliches Konzept	5
5. Festsetzungen des Bebauungsplans	6
5.1 Baugebiete	6
5.2 Verkehrsflächen	
5.3 Grünflächen	7
6. Belange von Natur und Landschaft	8
6.1 Beschreibung der natürlichen Landschaftsfaktoren	8
6.1.1 Naturräumliche Gliederung, Relief, Geologie und Boden, Klima	8
6.1.2 Potentiell natürliche Vegetation	8
6.1.3 Flächennutzung / Beschreibung und Bewertung der Biotoptypen	9
6.1.4 Beschreibung der Fauna	11
6.1.5 Beschreibung des Landschaftsbildes / Erholungseignung	12
6.1.6 Bewertung des Naturraumes	12
6.2 Landschaftsplanerische Vorgaben	12
6.3 Eingriffe in Natur und Landschaft	13
6.3.1 Vermeidung / Minimierung der Eingriffe	14
6.4 Ausgleichsmaßnahmen	15
6.5 Ersatzmaßnahmen	15
7. Textliche Festsetzungen	17
8. Flächenbilanz	18

1. Veranlassung und Ziele der Planung

Die Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt führt seit Beginn der 90er Jahre zu einer zunehmenden Baulandnachfrage in den Gemeinden des Wirtschaftsraumes Hamburg. Trotz der Randlage innerhalb der Hamburger Region ist diese Entwicklung auch in Kollmar spürbar. Die Gemeinde hat zuletzt für den Bereich Kleine Hörn einen Bebauungsplan für Wohnungsbau aufgestellt. Dieser Bereich ist inzwischen vollständig bebaut. Derzeit kann die Gemeinde keine Flächen für eine Neubebauung mit Wohngebäuden zur Verfügung stellen. Die Gemeinde möchte deshalb südlich der Straße Wiesengrund weitere Grundstücke für die Bebauung mit Einfamilienhäusern zur Verfügung stellen. Diese Fläche ist bereits im Flächennutzungsplan 1977 als Wohnbaufläche dargestellt, wurde jedoch bislang nicht entwickelt. Die Bebauung dieses Bereiches rundet die Bebauung am Wiesengrund zwischen der Großen Kirchreihe im Norden und der Schulstraße im Süden ab.

Am 29.11.1990 wurde von der Gemeindevertretung beschlossen, den Bebauungsplan Nr.7 für den Bereich "Wiesengrund IV und Umgebung" aufzustellen. Mit der Bearbeitung wurde das Büro plankontor GmbH, Hamburg beauftragt.

2. Stand des Verfahrens

Seit der Beschlussfassung zur Aufstellung des Bebauungsplanes am 29.11.1990 haben sich grundlegende Änderungen des Entwurfes ergeben. Ein im Dezember 1993 von der Gemeindevertretung gefaßter Satzungsbeschluß zum Bebauungsplan Nr.7 wurde am 12.5.1996 wieder aufgehoben. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist gegenüber dem im Aufstellungsbeschluß beschriebenen Bereich nunmehr wesentlich verkleinert. Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 4 "Wiesengrund III" wird durch den Bebauungsplan Nr. 7 nicht erneut, wie zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses beabsichtigt, überplant.

Im Juni 1997 beschloß die Gemeinde die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes und die erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange. Nach Abschluß der öffentlichen Planauslegung und dem Vorliegen der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange hat die Gemeinde im November 1997 die eingegangenen Stellungnahmen beraten und den Bebauungsplan nochmals in einigen Bereichen geändert (z. B. Wegfall eines Klärwerksgrundstücks), so daß gemäß § 3 Abs. 3 der überarbeitete Planentwurf (Stand November 1997) erneut in der Zeit vom 08.12.97-12.01.98 öffentlich ausgelegt werden mußte. Am 10.03.98 erfolgte dann von der Gemeindevertretung der Satzungsbeschluß.

3. Rahmenbedingungen

3.1 Lage des Gebietes

Die Gemeinde liegt im Südosten des Kreises Steinburg in der Kollmarer Marsch an der Achse zwischen den Wirtschaftsräumen Brunsbüttel und Hamburg. Das Unterzentrum Glückstadt und das Mittelzentrum Elmshorn sind jeweils ca. 10 km vom Bebauungsplangebiet entfernt.

Der Geltungsbereich des B-Plans liegt im Süden Kollmars in direkter Nähe zum Zentrum der Gemeinde zwischen "Schulstraße" und "Neuer Weg" und schließt südlich direkt an den mit Einfamilienhäusern bebauten Bereich am Wiesengrund an.

3.2 Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7 liegt in der Flur 32 der Gemarkung Kollmar. Er wird im Norden durch den Geltungsbereich des B-Plans Nr. 4 "Wiesengrund III" (Satzungsbeschluß vom 20.12.1978) begrenzt. Im Osten begrenzt der Gehweg am Neuen Weg den Geltungsbereich des B-Plans Nr. 7, im Süden bildet die nördliche Straßenbegrenzungslinie

nie der Schulstraße die Grenze des Geltungsbereiches. Im Süd-Westen begrenzt auf 78m Länge die westliche Grenze des Flurstückes 43 den Geltungsbereich. Die westlichen Grenzen der Flurstücke 51/108 und 51/107 bilden im weiteren Verlauf die westliche Begrenzung des Geltungsbereiches.

Der Geltungsbereich umfaßt somit 2,85 ha.

3.3 Darstellung im Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Kollmar wurde 1977 erstmalig aufgestellt und ist auf dem Stand der 1. Änderung 1982 gültig. Diese Fassung des F-Planes stellt die mit dem B-Plan Nr. 7 neu überplante Fläche als Wohnbaufläche dar. Die bereits bebauten Flächen am Neuen Weg sind als gemischte Bauflächen dargestellt. Die Bebauung an der Schulstraße ist als Wohnbaufläche dargestellt. Somit wird der Bebauungsplan aus dem gültigen Flächennutzungsplan entwickelt.

Die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes befindet sich derzeit im Aufstellungsverfahren. Im Rahmen der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes ist beabsichtigt, die westlich an die Bebauung am Wiesengrund anschließenden zur Zeit landwirtschaftlich genutzten Flächen als Wohnbaufläche auszuweisen.

3.4 Vorhandene und umgebende Nutzungen

Die nördliche Bebauung an der Schulstraße sowie die westliche Bebauung am Neuen Weg sind in den Geltungsbereich einbezogen. Die Bebauung an der Schulstraße wie auch am Neuen Weg ist insgesamt überwiegend durch eingeschossige Wohnbebauung geprägt. In unmittelbarer Nähe zum Hafen Kollmar hat sich entlang dieser beiden Straßen jedoch das Zentrum der Gemeinde herausgebildet, in diesem Bereich wird die Nahversorgung der Bevölkerung sichergestellt. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 7 liegt am Neuen Weg eine Gaststätte sowie das ehemalige "Hotel zur Post" mit seinen zwei- und dreigeschossigen Gebäuden, an der Schulstraße befindet sich ein kleinerer Fischräuchereibetrieb.

Im Geltungsbereich des B-Plans liegt eine Kläranlage der Gemeinde Kollmar, deren Standort im Zuge des Anschlusses der Abwasserentsorgung der Gemeinde an das Klärwerk Glückstadt aufgegeben werden soll. An diesem Standort wird danach nur noch eine Pumpstation benötigt.

Die für Neubebauung vorgesehene Fläche schließt unmittelbar an die Einfamilienhausbebauung am Wiesengrund an. Sie ist zur Zeit unbebaut und wurde bis vor ca. zwei Jahren landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Offene Grünlandflächen schließen sich im Westen an den Geltungsbereich an.

3.5 Natur und Landschaft

Die unbebaute Fläche im Zentrum des Plangebietes wurde landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Sie wird noch durch die in der Elbmarsch typische Gruppenstruktur geprägt. Eine detaillierte Beschreibung über den Zustand von Natur und Landschaft erfolgt im Kapitel 6. "Belange von Natur und Landschaft".

3.6 Ver- und Entsorgung

Die Stromversorgung wird durch die Schlesweg, Rendsburg sichergestellt. Bei den im Bebauungsplan durch grünordnerische Festsetzungen vorgegebenen Anpflanzungen von Bäumen bedarf es bei der Ausführung einer Absprache vor Ort mit der Schlesweg, damit sichergestellt ist, daß Beschädigungen der vorhandenen Leitungen ausgeschlossen und erforderliche Verletzungen nicht unnötig eingeschränkt werden.

Die Stadtwerke Glückstadt versorgen die Gemeinde mit Gas, so daß das Baugebiet an das Gasversorgungsnetz der Stadtwerke Glückstadt angeschlossen wird. Ein Anschluß der Einzelhaushalte an das Gasnetz ist wünschenswert. Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt durch den Wasserbeschaffungsverband Kremper Marsch. Für Strom, Trinkwasser und Gas kann ein Anschluß der Neubebauung an das vorhandene Netz erfolgen.

Die Ortsentwässerung wird für das gesamte Gemeindegebiet zur Zeit überplant. Für die Schmutzwasserbeseitigung ist ein Anschluß an das Klärwerk Glückstadt geplant. Im Bereich Wiesengrund/Neuer Weg/Schulstraße ist bislang keine zentrale Ortsentwässerung vorhanden. Auf einer im Südwesten gelegenen Fläche im Geltungsbereich dieses B-Planes befindet sich eine Gebietskläranlage für die vorhandene Bebauung des Wiesengrunds. Diese Anlage arbeitet als Belebungsanlage mit zwei Vorklärbecken (VKB), einem Belebungsbecken (BB) und einem Nachklärbecken (NKB). Der Ablauf erfolgt in die vorhandene Regenwasserleitung mit Vorflut in die Wettern entlang der Schulstraße.

Zukünftig wird das Abwasser dieses B-Gebietes aus dem ersten, vorhandenen Vorklärbecken über eine kommunizierende Rohrleitung in eine zweistufiges neues Vorklärbecken eingeleitet, das auf dem vorhandenen Klärwerksgrundstück zusätzlich eingerichtet wird. Aus einem weiteren neuen Vorklär- und Speicherbecken wird das Abwasser anschließend in ein ebenfalls auf demselben Grundstück anzulegendes neues Belebungsbecken gepumpt. Die Pumpen werden so gesteuert, daß lediglich das rechnerisch anfallende Schmutzwasser des B-Planes 7 in das geplante neue Belebungsbecken und Nachklärbecken gelangen. Das vollbiologisch gereinigte Abwasser fließt danach in die vorhandene Regenwasserleitung (s. o.). Der Überschussschlamm aus der Belebung und der Grundschlamm aus dem Speicherbecken werden bis zur Abfuhr in einem neuen Überschussschlammbecken auf dem Grundstück gelagert.

Es wird möglich, die oben beschriebene zusätzliche Kläranlage für diesen B-Plan auf der Fläche der vorhandenen Kläranlage zu plazieren, ohne im Geltungsbereich weitere Flächen in Anspruch nehmen zu müssen. Daher konnte das in der vorhergehenden Entwurfsplanung noch festgesetzte zusätzliche Klärwerksgrundstück westlich der alten Kläranlage entfallen und stattdessen in das allgemeine Wohngebiet Nr. 4 einbezogen werden.

Nach Realisierung der zentralen Ortsentwässerung im Neuen Weg in den Jahren 2000/2001 werden sowohl die vorhandene Kläranlage als auch die für diesen B-Plan geplante zusätzliche Kläranlage zurückgebaut. Anschließend wird der vorhandene Pumpenschacht umgerüstet. Über eine Druckrohrleitung erhält die vorhandene Bebauung im Wiesengrund sowie der B-Plan Vorflut in eine Freigefälleleitung im Neuen Weg. Die Klärwerksfläche behält dann nur noch die Funktion einer Fläche für eine Schmutzwasserpumpstation.

Eine bereits vorhandene Schmutzwasserleitung, die den nördlichen Wiesengrund an die vorhandene Kläranlage anschließt, verläuft im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 7 innerhalb der geplanten öffentlichen Straßenfläche des Wiesengrundes. Lediglich das letzte Teilstück dieser Leitung vor dem Anschluß an die Kläranlage führt von der Verkehrsfläche über das allgemeine Wohngebiet zur Kläranlage. Hier erfolgt daher die Festsetzung eines 2,5 m breiten Leitungsrechtes zugunsten des Schmutzwasserentsorgungsträgers. An der nördlichen Grenze der an der Schulstraße belegenen Flurstücke wird ebenfalls eine 2,0 m breite Trasse festgesetzt für ein Leitungsrecht zugunsten der Schmutzwasserentsorgung. Sobald der Anschluß an die Kläranlage Glückstadt hergestellt wurde und eine Kapazitätserhöhung der zu bewältigenden Schmutzwassermengen möglich ist, sollen diese an der Schulstraße bereits bebauten Grundstücke über diese Leitungstrasse an das zukünftige Pumpwerk angeschlossen werden.

Der an der östlichen Grenze des allgemeinen Wohngebietes Nr. 2 vorhandene Regenwasserkanal, der über das Klärwerksgelände bis an die Wetter an der Schulstraße führt, ist im B-Plan ebenfalls durch ein 3,0 m breites Leitungsrecht zugunsten der Regenwasserentsorgung dargestellt. Damit soll sichergestellt werden, daß auf der Regenwasserleitung keine baulichen Anlagen errichtet werden.

Ein Regenrückhaltebecken (RRB) mit Reinigungsfunktion ist für die Aufnahme des gering verschmutzten Oberflächenwassers vorgesehen. Eine Fläche zur Regelung des Wasserabflusses ist der Nähe der Einleitungsstelle in den Vorfluter (Verbandsgewässer Nr. 14) festgesetzt. Eine Darstellung von Größe, Umfang und Tiefe des Beckens kann erst nach Vorlage der Volumenangabe des RRB als Ergebnis detaillierter hydraulischer Berechnungen erfolgen; diese sind im Rahmen der Erschließungsplanung zu ermitteln. Die genaue Gestaltung der Anlage muß in einem nachfolgenden Detail- und Ausführungsplan dargestellt werden.

4. Städtebauliches Konzept

Die südlich an die Bebauung am Wiesengrund anschließende Fläche soll die Bebauung mit Einzelhäusern fortsetzen und sich in die umgebende Bebauung einfügen zur Sicherstellung des Charakters eines Einfamilienhausgebietes wird in Teil B des Bebauungsplanes mit der Festsetzung Nr. 4 in den städtebaulichen Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB bestimmt, daß in den allgemeinen Wohngebieten pro Wohngebäude die Errichtung von höchstens zwei Wohnungen zulässig ist.

Bei der Bebauung soll möglichst die vorhandene Gruppenstruktur beachtet werden. Die Bebauung soll so möglich sein, daß die Gruppen nicht überbaut werden müssen. Hierin begründet sich die relativ enge Festsetzung der Baugrenzen in den allgemeinen Wohngebieten. Dadurch werden zum einen die naturräumlichen Strukturen der Elbmarsch (typische Marschhufenstruktur) erhalten und fließen in das Siedlungsbild ein, zum anderen besteht nicht die Gefahr der Gebäudeabsenkung bei einer Überbauung der Entwässerungsrinnen. Die Errichtung von Garagen und Nebengebäuden ist gemäß Landesbauordnung auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. In dem WA-Gebiet Nr. 2 östlich der Verlängerung der Straße "Wiesengrund" wird die zum Mischgebiet gelegene Baugrenze auf einen Abstand von 5,0 m von der Mischgebietsgrenze festgesetzt. Damit die zukünftigen Bauherren im Neubaugebiet im Bedarfsfall einen weiteren Abstand zu den vorhandenen Gebäuden im Mischgebiet einhalten können, wird die westliche Baugrenze in einem Abstand von 17,0 m von der östlichen Baugrenze festgesetzt. So besteht einerseits die Möglichkeit, das neue Gebäude im WA-Gebiet Nr. 2 relativ weit im westlichen Grundstücksteil zu errichten - wobei die möglichen bautechnischen Probleme bei der Überbauung einer Gruppe zu beachten sind, andererseits können die Bauherren ihren Neubau auch vollständig außerhalb der alten Grabenstrukturen errichten.

Die westliche zukünftige Bebauung grenzt unmittelbar an die offene Landschaft an, daher wird für diesen Bereich des Bebauungsplanes zur ruhigen Gestaltung des Ortsrandes die Firstrichtung der Gebäude festgesetzt. Weitere gestalterische Festsetzungen zu Dachform und -deckung sowie zur Sockel- und Traufhöhe der Gebäude werden zur Einfügung der Neubebauung in das gewachsene Ortsbild getroffen. (siehe Kap. 7)

Bei einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 600 qm ist die Neuerrichtung von 15 Einfamilienhäusern möglich.

Die Erschließung soll der dörflichen Struktur angemessen und gering versiegelt sein. Das Profil des Wiesengrundes nördlich des B-Plangebietes soll in der bestehenden Form mit beidseitigem Gehweg und einer Fahrbahnbreite von 5,50 m nicht weitergeführt werden. Geschwindigkeitsreduzierende Fahrbahnverengungen von 4,80 m auf 3,20 m Breite werden durch festgesetzte Baumpflanzgebote in der Fahrbahn erreicht. Durch den Verzicht eines Hochbordes als Trennung zwischen Gehweg und Fahrbahn soll darüberhinaus die Aufenthaltsfunktion der Verkehrsfläche betont werden.

Für die Gestaltung der Erschließung für Fußgänger und Radfahrer ist besonders die Anbin-

dung an die Ortsmitte von Bedeutung. Im Falle einer zu einem späteren Zeitpunkt erfolgenden Erweiterung der Wohnbebauung in westlicher Richtung soll für Fußgänger und Radfahrer eine direkte Anbindung des Wohngebietes "Wiesengrund" an die Schulstraße vorgesehen werden. Diese Verbindung (Wege B und C) ist vor allem für Kinder aus Gründen der Sicherheit im Verkehr von Bedeutung, da an der Schulstraße die Grundschule und der Kindergarten liegen. Die detaillierte Planung der Gestaltung der Verkehrsflächen ist Bestandteil der Erschließungsplanung.

5. Festsetzungen des Bebauungsplans

5.1 Baugebiete

Die für Neubebauung vorgesehenen Flächen, die südlich an die am Wiesengrund vorhandene Bebauung anschließen, werden gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) als allgemeine Wohngebiete als Art der baulichen Nutzung festgesetzt. Als Maß der baulichen Nutzung wird in allen vier allgemeinen Wohngebieten gemäß §§ 16/19 BauNVO eine Grundflächenzahl von 0,25 festgesetzt. Die nach § 17 BauNVO mögliche Obergrenze von 0,4 wird deutlich unterschritten, um eine dorfgerechtes, intensiv durchgrüntes Wohngebiet zu realisieren. Selbst bei der gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO möglichen Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) um bis zu 50 von Hundert durch die dort genannten baulichen Anlagen ist so sichergestellt, daß nur maximal 37,5% des Grundstücks versiegelt werden dürfen. In den allgemeinen Wohngebieten wird als höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse jeweils ein Vollgeschoß festgesetzt. Zusätzlich können gemäß Landesbauordnung die Dachgeschosse noch bis zu 3/4 genutzt werden. Aufgrund dieser relativ intensiven Dachgeschoßnutzungsmöglichkeit besteht oft der Anreiz, auch in eingeschossige Einzelhäuser drei oder vier Wohnungen zu bauen. Da es das planerische Ziel ist, ein Wohngebiet mit Einfamilienhauscharakter zu realisieren, wird in den allgemeinen Wohngebieten über die textliche Festsetzung Nr. 4 der städtebaulichen Festsetzungen sichergestellt, daß höchstens zwei Wohnungen je Wohngebäude eingerichtet werden dürfen. Als Bauweise werden in den WA-Gebieten Einzelhäuser in offener Bauweise festgesetzt. Am Schulweg wird bestandsorientiert und gemäß der Flächennutzungsplandarstellung ebenfalls ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Am Neuen Weg werden gemäß § 6 BauNVO insgesamt zwei Mischgebiete bestandsorientiert als Art der Nutzung festgesetzt. Dieses WA-Gebiet wird erschlossen jeweils über Einzelbrücken über die parallel zur Straße verlaufende Wetter. Es erfolgt die Festsetzung von einem Vollgeschoß, offener Bauweise und einer Grundflächenzahl von 0,4. Die Mischgebiete Nr. 2 und Nr. 3 am Neuen Weg sind als Teil der Ortsmitte überwiegend dicht bebaut, so daß in diesen Mischgebieten am realen Bestand orientiert das nach § 17 BauNVO mögliche maximale Maß der baulichen Nutzung von einer GRZ von 0,6 festgesetzt wird. In der Ecksituation Schulstraße / Neuer Weg befindet sich ein Gebäude mit drei Vollgeschossen, so daß hier bestandsorientiert als Höchstmaß der Vollgeschosse drei Vollgeschosse festgesetzt werden. Ortsgestalterisch korrespondiert dieses relativ hohe Gebäude mit dem südöstlich davon gelegenen relativ hohen Gebäude des Fährhauses Kollmar.

Nördlich anschließend sind in den Mischgebieten Nr. 2 und 3 jeweils maximal zwei Vollgeschosse zulässig. Für alle Mischgebiete wird als Bauweise die offene Bauweise festgesetzt.

5.2 Verkehrsflächen

Die Erschließung der neuen Baugrundstücke erfolgt über die direkte Weiterführung der Straße Wiesengrund als öffentliche Verkehrsfläche. Diese Haupteerschließung ist nach Westen weitergeführt (Planstraße A) und endet dort als Sackgasse, so daß im Falle einer Erweiterung der Wohnbauflächen an diese Straße angeknüpft werden kann. In dem Bereich, wo die öffentliche Verkehrsfläche vom Wiesengrund Richtung Westen abzweigt, wird ein Wendepunkt mit

einem Wenderadius von 9,5 m in die Verkehrsfläche integriert. Westlich parallel zur Verlängerung des Wiesengrundes wird der straßenbegleitende Graben erhalten. Über diesen Graben soll außerdem die Regenwasserentsorgung von den öffentlichen Verkehrsflächen erfolgen, wobei der Grabenerhalt im wesentlichen auch eine Maßnahme zum Erhalt von Natur und Landschaft darstellt. Um dieses Ziel zu erreichen, wurde auf der Verkehrsfläche parallel zum Graben festgesetzt, daß dort weder Ein- und Ausfahrten zu den Grundstücken zulässig sind.

Die Verkehrsfläche der Verlängerung des Wiesengrundes ist insgesamt 7,5 m breit. Die Erschließungsfachplanung sieht vor, auf der Ostseite einen 2,0 m breiten Gehwegbereich anzulegen, anschließend eine 4,8 m breite Fahrbahnfläche, die an den insgesamt drei Standorten für Straßenbäume auf 3,20 m verengt.

Die vom Wendeplatz nach Westen abzweigende Erschließungsstraße (Planstraße A) soll bis zum Zeitpunkt eines möglichen Anschlusses an ein ergänzendes Baugebiet vorerst in einem geringst möglichen Umfang ausgebaut werden. Die Planstraße A erhält mittig eine 5,0 m breite Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung. Sie soll in 4,0 m Breite mit jeweils beidseitiger 0,50 m befahrbarer Bankette (als Schotterrassen) als verkehrsberuhigter Bereich erstellt werden. Parallel zu dieser Verkehrsfläche werden in jeweils 2,4 m Breite Flächen für Verkehrsleitgrün festgesetzt. Durch die städtebauliche Festsetzung Nr. 5 in Teil B wird sichergestellt, daß in 3,5 m Breite die Grundstückszufahrten zu den angrenzenden Grundstücken über diese Grünfläche gebaut werden. Wird später über einen weiteren Bebauungsplan ein zusätzliches Baugebiet mit über die Planstraße A erschlossen, muß im Bedarfsfall der neue Bebauungsplan die Planstraße A erneut überplanen mit dem Ziel einer Verkehrsflächenverbreiterung.

Einige Bauflächen werden dem Grundsatz der sparsamen Erschließung folgend über eine Stichstraße erschlossen, die als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "verkehrsberuhigter Bereich" mit einer Breite von 4,0 m festgesetzt ist. Auch die Zufahrt zum Regenrückhaltebecken erfolgt über eine solche Verkehrsfläche. Das WA-Gebiet Nr. 3 wird erschlossen über die Planstraße A. Dieses wird dadurch sichergestellt, daß gegenüber dem Planweg B festgesetzt wird, daß dort keine Ein- und Ausfahrten zulässig sind. So wird der Kfz-Verkehr auf diesem schmalen Teilstück der Mischverkehrsfläche des Planweges B auf das geringstmögliche Maß reduziert.

Um einen gefahrlosen Verkehrsablauf auf diesen schmalen öffentlichen Verkehrsflächen zu gewährleisten, wurde in der städtebaulichen Festsetzung Nr. 3 bestimmt, daß bei den Grundstücken mit direktem Anschluß an einen verkehrsberuhigten Bereich die Stellplätze, Garagen und Carports so anzulegen sind, daß mit den Kraftfahrzeugen auf den Grundstücken gewendet werden kann und die öffentliche Verkehrsfläche nur vorwärts befahren werden kann.

Vom Neuen Weg stellt eine 3,0 m breite Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "Fußgänger- und Radfahrerbereich" eine kurze Verbindung (Planweg C) zwischen dem Wohngebiet am Wiesengrund und dem Zentrum Kollmars sicher.

Insgesamt werden 3 öffentliche Stellplätze als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "Parkflächen" angrenzend an die öffentliche Verkehrsfläche des Wiesengrundes festgesetzt.

5.3 Grünflächen

Im Westen des Geltungsbereiches wird eine Fläche an der Schulstraße als Grünfläche festgesetzt. Diese Fläche soll nicht bebaut werden, sie stellt ein Landschaftsfenster in der Bebauung an der Schulstraße dar und soll als Grünfläche gesichert werden. Über diese Grünfläche möchte die Gemeinde einen Fußweg führen, der das Wohngebiet am Wiesengrund an die Schulstraße anbindet. Da die Schulstraße beidseitig dieses Grundstückes durchgehend bebaut ist, besteht hier die letzte Möglichkeit für eine solche Anbindung.

6. Belange von Natur und Landschaft

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind gemäß dem Verfahren und den inhaltlichen Anforderungen nach § 1 Absatz 5 BauGB die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege zu beachten und zu berücksichtigen. Es gilt die in der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und dem Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) genannten Gebote planerisch zu bewältigen und entsprechend ihrem Gewicht in die sachgerechte Abwägung einzubeziehen.

6.1 Beschreibung der natürlichen Landschaftsfaktoren

Die folgenden Abschnitte dienen der Einführung in den Planungsraum und bilden eine Grundlage zur ökologischen Beurteilung des Landschaftszustandes.

6.1.1 Naturräumliche Gliederung, Relief, Geologie und Boden, Klima

Naturräumliche Einheiten sind Teile der Erdoberfläche mit einem einheitlichen Gefüge, das sich aus der räumlichen Verteilung und dem Zusammenwirken der natürlichen Faktoren Gestein, Relief, Klima, Vegetation etc. ergibt. Die so abgegrenzten Räume sind Bereiche mit einer jeweils besonderen, nur ihnen eigenen Ausstattung.

Das Untersuchungsgebiet (UG) liegt in der Naturraumgruppe der "Untereibeniederung" und gehört dort geologisch einheitlich der "Holsteinischen Elbmarsch" mit der "Kremper Marsch" an.

Die Kremper Marsch liegt zwischen den Flüssen Stör und Krückau. In den tiefer gelegenen Teilgebieten vor dem Geestrand wird sie als Grünland, ansonsten ackerbaulich genutzt.

Der anstehende Bodentyp wird aus perimarine Ablagerungen gebildet, es liegen schluffige Tone vor.

Das Relief im UG ist relativ eben. Die gemessenen Höhen schwanken zwischen +1,0 ü.NN. und 0,7 m unter NN.

Hydrographisch gesehen gehört das UG zum Einzugsgebiet der Elbe.

Der Grundwasserstand ist abhängig von der Wasserführung der Elbe, die Hauptströmungsrichtung verläuft von Ost nach West, wird aber in Elbenähe durch zum Fluß hin- oder von ihm wegströmendes Wasser modifiziert. In diesem Bereich (Qualmwasserzone, ca. 300 - 800 m hinter dem Elbdeich) ist der Grundwasserflurabstand mit 0,8 - 1,0 m besonders niedrig.

Durch den Einfluß der Elbe ist der untere Teil des Grundwassers versalzt (> 250 mg Chlorid/l).

Makroklimatisch liegt das UG in einem gemäßigten, feucht-temperierten, ozeanischen Klima. Langjährige Klimabeobachtungen weisen eine mittlere Jahres-Lufttemperatur von 7,6°C und eine mittlere Jahres-Niederschlagssumme von 675 - 700 mm aus.

Die Winde wehen überwiegend aus südwestlichen und westlichen Richtungen.

6.1.2 Potentiell natürliche Vegetation

Die potentiell natürliche Vegetation beschreibt das Artengefüge, das sich unter den gegenwärtigen Umweltbedingungen ausbilden würde, wenn der Mensch überhaupt nicht mehr eingriffe und die Vegetation Zeit fände, sich bis zu ihrem Endstadium zu entwickeln. Die Kenntnis der potentiell natürlichen Vegetation läßt Rückschlüsse zu, ob vorhandene Arten als standortgerecht (unter den derzeitigen Umweltbedingungen) anzusprechen sind. Desweiteren dient die potentiell natürliche Vegetation als Grundlage für die Planung standortgerechter Bepflanzungen, zur Ableitung von Aussagen über Nutzungseignungen sowie über die Einschätzung der Schutzwürdigkeit vorhandener Landschaftselemente bzw. Biotope.

Im UG würde sich ein Sternmieren-Eichen-Eschenwald (Stellario holostaeae-Fraxinetum) entwickeln. Somit würden sich neben Stieleiche (*Quercus robur*), Schwarzerle (*Alnus glutinosa*) und Gemeiner Esche (*Fraxinus excelsior*) insbesondere Zweigriffliger Weißdorn (*Crataegus laevigata*) und Hainbuche (*Carpinus betulus*) ansiedeln.

Die Krautflora wäre dicht geschlossen und kräftig entwickelt.

Die real vorhandene Vegetation im UG wird im folgenden Kapitel 6.1.3 näher beschrieben.

6.1.3 Flächennutzung / Beschreibung und Bewertung der Biotoptypen

In der Biotopkartierung werden Einheiten dargestellt, die sich aufgrund von bestehenden abiotischen Standortverhältnissen und einer bestimmten Nutzungsart sowie Nutzungsintensität zu typischen Pflanzengemeinschaften entwickelt haben. Das Vorkommen und die Häufigkeit charakteristischer Pflanzenarten sind wichtige Hinweise zur Bestimmung und Beschreibung des Biotoptyps.

Der Begriff "Biotop" ist demnach nicht nur auf sogenannte "besondere" oder "schutzwürdige Biotope" eingengt zu verwenden, sondern bezeichnet i.S.d. § 1 LNatSchG alle Lebensstätten und Lebensräume der Pflanzen- und Tiergemeinschaften.

Für den Geltungsbereich des B-Planes erfolgte durch mehrmalige Feldbegehungen im Frühjahr und Sommer '97 eine flächendeckende ökologische Kartierung zu den Biotoptypen, den Strukturmerkmalen und der Nutzung.

Die Biotopkartierung gibt Aufschluß über den Grundcharakter der verschiedenen Flächen, läßt Rückschlüsse auf die biotoptypischen Strukturen zu und zeigt die Empfindlichkeit der vorhandenen Landschaftselemente gegenüber Veränderungen auf.

Das UG wird derzeit überwiegend extensiv bewirtschaftet, als Nutzung liegt Grünlandbrache vor; weite Flächen des Plangebietes sind bebaut oder werden von dem Gelände einer Kläranlage eingenommen.

Neben der Flächennutzung wurde eine genaue pflanzensoziologische Kartierung für die eindeutige Zuordnung des Biotoptyps vorgenommen.

Grundlage für die Kartierung war der Kartierschlüssel für Biotoptypen nach Drachenfels, 1994.

Folgende Biotoptypen bzw. Einheiten wurden unterschieden (siehe Bestandsplan):

Einheit 1: Marschgräben (Codierung: FGM)

Das UG wird von einem in Nordost-Südwest-Richtung verlaufendem dichten Grabennetz durchzogen. Zum Untersuchungszeitpunkt waren die Gräben trocken bis frisch; ein Fließgewässercharakter konnte nicht festgestellt werden. Die Gräben sind je nach Lage zwischen 0,3 bis 1,0 m tief und weisen auf der Böschungsoberkante eine Breite bis zu 3,0 m auf.

Lediglich der Graben entlang der nordwestlichen Plangebietsgrenze zeigte eine Wasserführung.

Da die an die Gräben angrenzenden Flächen ehemals landwirtschaftlich genutzt werden, besteht die Vegetationszusammensetzung aus überwiegend nährstoffliebenden Arten, wie z.B.

Galium aparine	Kletten-Labkraut
Urtica dioica	Große Brennessel
Ranunculus acris	Scharfer Hahnenfuß
Ranunculus repens	Kriechender Hahnenfuß
Rumex acetos	Wiesen-Sauerampfer
Rumex palustris	Sumpf-Ampfer
Symphytum officinale	Gemeiner Beinwell
Veronica chamaedrys	Gamander-Ehrenpreis
Cardamine pratensis	Wiesen-Schaumkraut
Equisetum palustre	Sumpf-Schachtelhalm
Juncus effusus	Flatterbinse
Crepis paludosa	Sumpf-Pippau

Ein grabenbegleitender Gehölzbewuchs ist nicht vorhanden. Da die Flächen seit ca. zwei Jahren nicht mehr landwirtschaftlich genutzt werden, wurden in den krautigen und hohen Bewuchs Gartenabfälle "versteckt", die von der Ferne nicht erkennbar sind.

Grundlage für die angegebene Flächengröße ist die Vermesserverunterlagen mit den eingetragenen Gräben und Böschungsflächen.

Fläche im Geltungsbereich des B-Planes: 1.560 qm

Einheit 2: Intensivgrünland der Marschen (Codierung: GIM)

Bei dieser Einheit handelt es sich um artenarmes Intensivgrünland der Marschen. Die Fläche liegt im westlichen Teil des Plangebietes.

Zum Untersuchungszeitpunkt im Frühjahr und Sommer waren die Flächen beweidet. Das Arteninventar der Weidewiesen entspricht überwiegend der Gesellschaft der Weidelgras-Weißklee-Weide, deren wichtigsten Vertreter folgende vorgefundene Arten sind:

<i>Lolium perenne</i>	- Weidelgras
<i>Holcus lanatus</i>	- Wolliges Honiggras
<i>Alopecurus pratensis</i>	- Wiesenfuchsschwanz
<i>Deschampsia cespitosa</i>	- Rasenschmiele
<i>Poa pratensis</i>	- Wiesenrispengras
<i>Bellis perennis</i>	- Gänseblümchen
<i>Festuca pratensis</i>	- Wiesenschwingel
<i>Rumex obtusifolius</i>	- Stumpfblätriger Ampfer

Insgesamt ist das Artenspektrum als klein und wenig vielfältig zu bezeichnen.

Fläche im Geltungsbereich des B-Planes: 1.450 qm

Einheit 3: Ruderalflur frischer Standorte (Codierung: URF1)

Diese Einheit bildet eine Ruderalflur mit mehrjährigen, überwiegend krautigen Vegetationsbeständen auf anthropogen stark veränderten Standorten (ehemals landwirtschaftlich genutztes Grünland) auf dem unbebauten planmäßig gelegenen Gebiet.

Aufgrund fehlender eindeutiger pflanzensoziologischer Zuordnung erfolgt eine Auflistung der vorgefundenen Arten:

<i>Cirsium arvense</i>	- Ackerkratzdistel
<i>Tanacetum vulgare</i>	- Rainfarn
<i>Vicia cracca</i>	- Vogelwicke
<i>Equisetum arvense</i>	- Ackerschachtelhalme
<i>Arabidopsis thaliana</i>	- Acker-Schmalwand
<i>Glechoma hederacea</i>	- Gundermann
<i>Plantago lanceolata</i>	- Spitz-Wegerich
<i>Plantago major</i>	- Breit-Wegerich
<i>Stellaria media</i>	- Vogel-Sternmiere
<i>Taraxacum officinale</i>	- Gemeiner Löwenzahn
<i>Trifolium repens</i>	- Weißklee
<i>Trifolium dubium</i>	- Kleiner Klee
<i>Trifolium hybridum</i>	- Schweden-Klee
<i>Bromus hordeaceus</i>	- Weiche Tresse

In der Gesamtzusammensetzung der Krautflora spiegelt sich das Überangebot an pflanzenverfügbarem Stickstoff wieder, wie in landwirtschaftlich genutzten Gebieten fast immer zu beobachten. Es handelt sich bei den Arten im wesentlichen um häufig vorkommende, nährstoffliebende Ubiquisten, wobei nicht vergessen werden darf, daß auch diese Arten wichtige ökologische Funktionen, zum Beispiel als Nahrungsquelle für die Insektenfauna, wahrnehmen.

Fläche im Geltungsbereich des B-Planes : 10.200 qm

Einheit 4: Stark ausgebauter Bach (Codierung: FXS)

Entlang der Schulstraße verläuft ein stark ausgebauter Bach (Wetter), der diese Einheit bildet. Der Verlauf ist gradlinig mit einem typischen Regelprofil, wobei das nördliche Ufer mit Holzverbau befestigt wird. Am südlichen Uferverlauf findet sich eine artenarme und häufig gemähte Rasenvegetation. Eine Wasservegetation und/oder Sohlenvegetation herrscht nicht vor.

Fläche im Geltungsbereich des B-Planes : 750 qm

Einheit 5: Kläranlage (Codierung: OSK)

Innerhalb des Plangebietes befindet sich eine Kläranlage. Die Böschungen der Anlage sind mit Scherrasen bewachsen, randlich finden sich die einzigen Großgehölze dieses Plangebietes. Die vorhandenen Weiden sind nach optischer Wahrnehmung vital und weisen keinerlei Schäden auf.

Fläche im Geltungsbereich des B-Planes : 550 qm

Einheit 6: Verdichtetes Einzelhausgebiet (Codierung: OED)

Die vorhandene Bebauung entlang des Neuen Weges und der Schulstraße bildet diesen Biotoptyp, der gleichzeitig die flächengrößte Einheit darstellt.

Es herrscht vorwiegend Einzelhausbebauung vor, die jedoch durch einzelne Geschäfte und einer Gaststätte unterbrochen wird. Damit verbunden ist die vorhandene Versiegelung größer als in einem "typischen" Einfamilienhausgebiet; es erfolgte daher die Einstufung als Verdichtetes Einzelhausgebiet.

Der bestehende Versiegelungsgrad beträgt ca. 40 %.

Die Gartenstruktur besteht aus Ziergärten mit intensiv genutzten und gepflegten Rasen- und Beetbereichen (Repräsentationsfunktion). Der Anteil an fremdländischen Gehölzen (Koniferen) ist überproportional hoch; Nutz- oder Naturgartenbereiche liegen nicht vor.

Fläche im Geltungsbereich des B-Planes : 13.415 qm

Einheit 7: Befestigte Fläche (Codierung: TF)

Innerhalb des Plangebietes befinden sich zwei kleinere befestigte Flächen, die als Schotterfläche (Codierung: TWK) und als Fläche mit Betonsteinpflaster (Codierung: TFZ) kartiert wurden. Die Schotterfläche befindet sich in der südlichen Verlängerung des Wiesengrundes für die Erschließung des dort neu errichteten Einfamilienhauses.

Der Gehweg am Neuen Weg ist mit Betonrechtecksteinen befestigt.

Beide Bereiche werden als teilversiegelte Fläche in die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung eingerechnet.

Fläche im Geltungsbereich des B-Planes : 575 qm

Die nachfolgend aufgeführten Landschaftselemente befinden sich nicht mehr im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, sind für eine Analyse und Bewertung des Naturraumes aufgrund der ökologischen Funktionszusammenhänge aber unverzichtbar.

Beschreibung des Siedlungsbereiches:

Östlich des Plangebietes (östliche Straßenseite am Neuen Weg) ist eine einzeilige Straßenbebauung vorhanden. Die Außenanlagen bestehen aus Ziergärten mit Rasen- und Beetflächen; es dominieren Nadelgehölze. Unterbrochen wird die Bebauung durch einen asphaltierten Parkplatz, der gleichzeitig als Busparkplatz und -wendeplatz genutzt wird.

Am Wiesengrund und entlang der Schulstraße setzt sich die einzeilige Bebauung fort.

Beschreibung der Wiesenflächen:

Westlich des Plangebietes herrscht Intensivgrünland, genutzt als Weidewiesen vor. Das Arteninventar entspricht der Einheit 2 im Plangebiet.

6.1.4 Beschreibung der Fauna

Während der botanischen Bestandserhebung und bei zusätzlichen Begehungen wurden durch Sichtbeobachtungen, Lautäußerungen oder Spuren bestimmbare Tierarten miterfaßt. Mit dieser (Zufalls-)Methode kann keine auch nur annähernd vollständige Artenliste der im UG und angrenzende Gebiete siedelnde Tiere erstellt werden; dennoch ist sie für eine fachgerechte Bewertung unerlässlich.

Artenverzeichnis: Heuschrecken

Chorthippus albomarginatus (Weißrandiger Grashüpfer)

Vorgefunden an der Ruderalflur im Übergang zur Schotterfläche.

Chorthippus dorsatus (Wiesengrashüpfer)

Kommt wie der o.g. Weißrandige Grashüpfer ebenfalls in frischen Grünlandflächen vor.

Artenverzeichnis: Vögel

Alauda arvensis (Feldlerche)

Häufigste Lerche Europas, fast überall in jeder Art von offenem Gelände vorzufinden. Wenige Einzelexemplare wurden westlich des Plangebietes auf den Intensivgrünlandflächen gesichtet.

In dem bebauten Siedlungsbereich des Plangebietes wurden weiterhin gesichtet Amsel (*Turdus merula*) und Kohlmeise (*Parus major*)

6.1.5 Beschreibung des Landschaftsbildes/ Erholungseignung

Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft kommen im Landschaftsbild zum Ausdruck. Damit wird eine Ebene des Naturschutzes angesprochen, die über eine reine ökologisch-funktionale Betrachtungsweise hinausreicht und subjektive Empfindungen des einzelnen Menschen einbezieht. Ein Orts- bzw. Landschaftsbild, das im Zusammenklang von unbebauter und bebauter Umwelt als harmonisch und angenehm empfunden wird, vermag dem Erholungsbedürfnis und dem Gefühl heimatlicher Verbundenheit nachzukommen. Die diesbezügliche Leitvorstellung wird gemeinhin als Kulturlandschaft bezeichnet.

Der Begriff ist zwar wenig spezifisch, bringt aber doch hinreichend zum Ausdruck, daß im allgemeinen Erscheinungsbild der Landschaft die formenden Kräfte der Natur und die Gestaltung durch den Menschen einander die Waage halten sollen. Vor diesem Hintergrund ist Vielfalt nicht als willkürliche Maximierung, sondern im Rahmen der standörtlichen Voraussetzungen zu sehen sowie Eigenart als Ausdruck historisch gewachsener Identität aufzufassen.

Die von subjektiven Faktoren geprägte Wahrnehmung des Landschaftsbildes läßt naturgemäß keine "objektive" Bewertung in dem Sinne zu, daß allgemeingültige Maßstäbe für eine differenzierte Einstufung herangezogen werden können.

Andererseits unterliegt des landschaftsästhetische Empfinden auch nicht reiner Beliebigkeit, sondern läßt ein Einvernehmen im Rahmen eines gewissen Schwankungsbereiches zu.

Für den Naturraum wurden in den vorangegangenen Kapiteln die Landschaftsfaktoren benannt, die das Landschaftsbild deutlich prägen.

Landschaftsbildprägend sind insbesondere die landw. Nutzflächen, deren intensive Nutzung zu einer Monotonisierung und Uniformität führte. Als wertsteigernd sind die großkronigen Weidenbäume im Plangebiet zu nennen, die eine räumliche Gliederung der Landschaft bewirken.

Geprägt wird das Landschaftsbild jedoch durch den Siedlungsbereich mit der vorhandenen Bebauung und den Verkehrsflächen. Die vorhandene Bebauung ist nicht landschaftgerecht eingegrünt und dementsprechend unempfindlich gegenüber (neuer) Bebauung.

Die am Siedlungsrand existierenden Fichtenabpflanzungen sind zwar "raumbildend", jedoch sind solche Pflanzungen nicht als landschaftsbild- und landschaftsgerecht anzusehen. Von ihnen geht Kulissenwirkung aus.

Eine Erholungsnutzung findet im Geltungsbereich nicht statt, da das Gebiet keine Erholungsinfrastruktur aufweist.

6.1.6 Bewertung des Naturraumes

Das UG und angrenzende Flächen sind durch anthropogene Nutzungen beeinflusst und vorbelastet. Die Vorbelastung besteht in Form des Siedlungsbereiches, des Verkehrs und der intensiv genutzten Landwirtschaft mit allen ihren negativen Auswirkungen auf die Umwelt.

Diese Auswirkungen spiegeln sich ebenfalls im Vorkommen der Biotoptypen und der Vegetation wieder; insbesondere die Vegetation hat sich diesen Nutzungen angepaßt. Die Artenzusammensetzung ist auf wenige und häufig anzutreffende Ubiquisten reduziert.

Die Dominanz und Ausbreitung konkurrenzstarker Ruderalarten auf der ehemaligen Grünlandfläche wirkt sich in der Artenzusammensetzung und Strukturausprägung negativ aus. Dies wird verursacht durch die Beendigung der Nutzung und Pflege.

6.2 Landschaftsplanerische Vorgaben

Neben den inhaltlichen Zielen und Grundsätzen des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. BNatSchG und LNatSchG sind die vorgegebenen Maßnahmen der übergeordneten Planungen (Landschaftsrahmenplan und Landschaftsplan) zu verfolgen.

Der Landschaftsrahmenplan (Planungsraum IV-Stand 1984) nach § 5 LNatSchG für das

Gebiet der Kreise Dithmarschen und Steinburg trifft für den Geltungsbereich des B-Planes keine Aussage.

Für die Gemeinde Kollmar liegt ein Landschaftsplan gem. § 6 LNatSchG nicht vor.

Aufgrund der zeitlich langen Bearbeitungsphase wurde übereinstimmend festgestellt, daß von der vorherigen bzw. gleichzeitigen Aufstellung eines Landschaftsplanes zu diesem Bebauungsplan abgesehen werden kann. Bei zukünftigen baulichen Entwicklungen wird die Gemeinde Kollmar jedoch einen Landschaftsplan aufstellen, an dessen Ergebnisse sich u.a. die langfristige bauliche Entwicklung orientieren wird.

6.3 Eingriffe in Natur und Landschaft

Durch jede Art baulicher Maßnahme wird auf vielfältige Weise in den Naturhaushalt eingegriffen, sei es durch Beseitigung bestehender Komponenten, durch Veränderung in der Bodenbeschaffenheit, durch Reliefveränderung, durch Nutzungsänderung, durch Veränderung der Wasserführung oder durch die Versiegelung ehemals durchlässiger Oberflächen.

Eingriffe in den Naturhaushalt sind demnach komplexe, z.T. einander beeinflussende Veränderungen im Wirkungsgefüge des betroffenen Raumes. Die Schwere bzw. Nachhaltigkeit eines Eingriffs hängt wesentlich von seiner Dauer, Art und seiner flächenmäßigen Ausdehnung ab, und ganz besonders von der Wertigkeit und Empfindlichkeit der betroffenen Biotoptypen.

Bei Realisierung der Planung werden die beschriebenen Flächen mit unterschiedlicher Ausstattung an Naturgüter und Vegetation tw. zugunsten von Bauflächen umgewandelt.

Es werden somit nach § 7 LNatSchG Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes vorbereitet.

Die bau-, anlagen- und betriebsbedingten Beeinträchtigungen auf die unbelebten und belebten Natur- und Schutzgüter sowie das Landschaftsbild werden flächen-, schutzgut- und funktionsbezogen in einer kurzen Auflistung wie folgt dargelegt:

Schutzgut Boden

Mit der Bodenversiegelung wird nicht nur der Boden als Lebensraum und Vegetationsstandort zerstört, sondern es erfolgt auch eine Unterbrechung der Bodengenese und des Bodenwasserhaushaltes. Es kommt zum Verlust der natürlichen Bodenfruchtbarkeit, der natürlichen Ertragsfähigkeit und der natürlichen chemischen und physikalischen Eigenschaften des Bodens. Der belebte Oberboden verliert somit nachhaltig seine Funktion im Ökosystem.

Der Verlust umfaßt ca. 2.090 qm zusätzliche Vollversiegelung durch Gebäude und Verkehrsflächen; ca. 820 qm Teilversiegelung im Bereich der geplanten Parkflächen sowie der Fuß- und Radwege.

Durch die Anlage eines Regenrückhaltebeckens erfolgen Bodenabgrabungen/ Bodenaushub.

Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Wird der Boden durch Gebäude, Stellplätze, Zufahrten und Straßen völlig versiegelt, kommt es zum Totalverlust von Bodenfauna und -flora. Durch die vorgesehene Nutzung wird der Lebensraum für freilebende Tierarten eingeschränkt; dies gilt insbesondere für jene Tierarten mit dem Lebensraum "Grünlandbrache/Ruderalflur", denen (auch benachbarte) Lebensräume entzogen werden.

Der Verlust beträgt ca. 10.200 qm Ruderalflur und ca. 60 lfdm Marschgräben.

Schutzgut Wasser / Grundwasser

Für das Schutzgut "Wasser/ Grundwasser" ist durch die angestrebte Bebauung und Flächenversiegelung tendenziell eine Verringerung der Grundwasserneubildung, eine Erhöhung des Oberflächenabflusses und eine Veränderung des Bodenwasserhaushaltes in Richtung vermehrter Grundwasserabsenkungen in der oberen Bodenschicht zu erwarten.

Die Beeinträchtigung wird verursacht durch ca. 2.090 qm zusätzliche Voll- und ca. 820 qm Teilversiegelung.

Schutzgut Klima / Luft

Veränderungen des Mikroklimas ergeben sich durch zusätzliche Bodenversiegelungen und damit verbunden dem Verlust von Vegetationsstrukturen. Die angestrebte Nutzung wird Luftbelastungen durch Heizungs- und Prozeßwärme mit sich bringen. Das geplante Gebiet und an-

grenzende Bereiche werden durch den vermehrten Kfz-Verkehr eine Schallpegelerhöhung erfahren.

Die Schadstoffbelastung bewegt sich in Abhängigkeit der genutzten Feuerungsanlagen und des Verkehrsaufkommens. Bei Einhaltung aller vermeidenden Maßnahmen (TA-Luft) verbleiben geringe globale Defizite.

Schutzgut Landschaftsbild

Die Errichtung von eingeschossigen Baukörpern auf einer derzeit un bebauten Fläche, die Anlage neuer Erschließungsstraßen und die damit verbundene Zunahme landschaftsfremder technischer Elemente im bisherigen Bild der Kulturlandschaft führt zu Beeinträchtigungen dieses Schutzgutes. Die Beeinträchtigung erfolgt bereits während der Bauphase (Baukräne etc.).

Nach Realisierung der Planung werden ausschließlich städtebauliche Strukturen vorherrschen. Es kommt zum Blickbeziehungsverlust über die unbebaute Ruderalflur und den Marschgräben.

6.3.1 Vermeidung / Minimierung der Eingriffe

Das LNatSchG sieht vor, daß die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild nicht mehr als unbedingt notwendig beeinträchtigt werden dürfen.

Hierbei ist zwischen der Vermeidbarkeit des Vorhabens als solches, der Vermeidbarkeit einzelner seiner Teile und der jeweils möglichen Minimierung der Auswirkungen auf Natur und Landschaft zu unterscheiden.

Unter dem Vermeidungsaspekt ist bereits die Auswahl der Fläche zu nennen, da ein bereits von verschiedenen Siedlungsstrukturen angrenzender Raum ausgewählt wurde. Der Flächenverbrauch wird zwar dadurch nicht reduziert; aus landschaftspflegerischer Sicht ist das Anschließen an einer bestehenden Siedlung und die Errichtung auf einer relativ unbedeutenden Fläche wünschenswert, da sich so die Eingriffsfolgen auf ein erträgliches Maß beschränken lassen.

Durch die Ausweisung eines ortsnah gelegenen Baugebietes wird ein wesentlicher Beitrag zu einer städtebaulich orientierten Innenentwicklung in Kollmar geleistet. Der Entwicklung im baulichen Zusammenhang wird hiermit Vorrang vor der Inanspruchnahme zusätzlicher Flächen in bisher un bebauten Randbereichen eingeräumt. Eine Zersiedelung der Landschaft wird entgegengewirkt.

Die Eingriffe sind in der Summe nicht vermeidbar, da erschlossene und tatsächlich bebaubare Flächen mit derart günstiger Anbindung an eine bestehende Infrastruktur (Verlängerung der Straße "Wiesengrund") in Kollmar nicht zur Verfügung stehen. Es stehen in Kollmar auch keine anderen Flächen zur Verfügung, bei denen eine Bebauung einen geringeren Eingriff in den Naturhaushalt bedeuten würde. Ein Teil der Eingriffe wäre auch an anderen Standorten zu verzeichnen, wie Beeinträchtigungen des Bodens, Beeinträchtigungen von Lebensräumen in (ehemals) landwirtschaftlichen Nutzflächen sowie Belastungen der Umwelt.

Abschließend betrachtet wird hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft kein Standort in Anspruch genommen, der aufgrund seines natürlichen Potentials und seiner Empfindlichkeit problematisch für die Ausweisung eines allgemeinen Wohn- und Mischgebietes ist.

Im Bebauungsplan sind die o.g. erhaltenswerten Strukturen als zu "Erhalten" (Gehölze) bzw. für "Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung" (Grabensystem) festgesetzt.

Die Baugrenzen wurden dabei so festgesetzt, daß das Grabensystem nur im unbedingt notwendigen Maße durch Zufahrten und Verkehrsflächen aufgehoben werden muß. Die Bauteppiche orientieren sich dabei an der Längsrichtung der Grabenverläufe. Die straßenbegleitenden Gräben werden durch die Festsetzung "Bereich ohne Ein- und Ausfahrten" vor unnötigen Zufahrten geschont. Eine Erschließung erfolgt über kurze Sammelstichwege, um gebündelt mehrere Grundstücke gleichzeitig zu erreichen.

Nicht zu vermeidende Beeinträchtigungen sind auf das unbedingt notwendige Maß reduziert worden.

Die unvermeidbaren Beeinträchtigungen werden im Bebauungsplan durch geeignete (zeichnerische) Maßnahmen minimiert.

Aus ökologischer Sicht gilt es, Oberflächenwasser möglichst nahe an seinem Entstehungsort zu speichern, zu gebrauchen oder zu versickern, statt es wie bisher auf schnellstem Wege direkt oder indirekt über die Kanalisation in die Gewässer abzuleiten.

Der ökologische Wert der Regenwasserversickerung und -speicherung ist durch verschiedene Untersuchungen hinreichend erwiesen. U. a. tragen beide Maßnahmen zu einer wünschenswerten Erhöhung der Luftfeuchtigkeit, einer die Staubbildung herabsetzenden Durchfeuchtung des Bodens, insgesamt zur Verbesserung des Wasserhaushaltes und damit der Lebensbedingungen für Tiere und Pflanzen bei und führen bei flächenhafter Anwendung zu einer Abflachung von Abflußspitzen in den Gewässern und damit zu einer Verringerung der Hochwasserproblematik.

Eingebettet in die Siedlungsgestaltung, und somit für die Bewohner erlebbar, ist im Plangebiet die Anlage einer naturnahen Regenwasserrückhaltung vorgesehen.

Das Regenwasserrückhaltebecken mit allen erforderlichen Einrichtungen zur mechanischen Reinigung wird eine schadlose und ökologisch sinnvolle Beseitigung des in versiegelten Gebieten anfallenden Oberflächenwassers gewährleisten.

6.4 Ausgleichsmaßnahmen

Die verbleibenden minimierten, jedoch unvermeidbaren Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft werden durch eingriffs- und funktionsbedingte Kompensationsmaßnahmen gem. § 8 (2) LNatSchG ausgeglichen.

Das gesamte Plangebiet wird stark ein- bzw. durchgrünt, welches eine Verbesserung des durch die geplante Versiegelung beeinträchtigten Kleinklimas und der Strukturvielfalt sowie der visuell empfundenen Naturnähe zur Folge hat. Dafür werden öffentliche und private Grünflächen festgesetzt. Die Grünflächen sind dabei beliebig gärtnerisch anzulegen. Für die private Grünfläche werden keine aufwertenden Maßnahmen formuliert, da hierfür kein Zugriff auf die Fläche besteht.

Das geplante Regenrückhaltebecken ist naturnah mit unterschiedlich geneigten Uferböschungen von 1:7 bis 1:2 sowie mit unterschiedlichen Wassertiefen zu gestalten. Dies wird in der grünordnerischen Festsetzung Nr. 1 bestimmt.

Das Regenrückhaltebecken "gleicht sich somit selbst aus".

Straßenbegleitende Gräben werden durch die Festsetzung als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dauerhaft in ihrem Bestand gesichert. Die typische Grabenstruktur bleibt somit im Plangebiet erhalten. Durch eine kontinuierliche Pflege (Mahd) kann eine vielfältige und artenreiche Krautvegetation wieder hergestellt werden.

6.5 Ersatzmaßnahmen

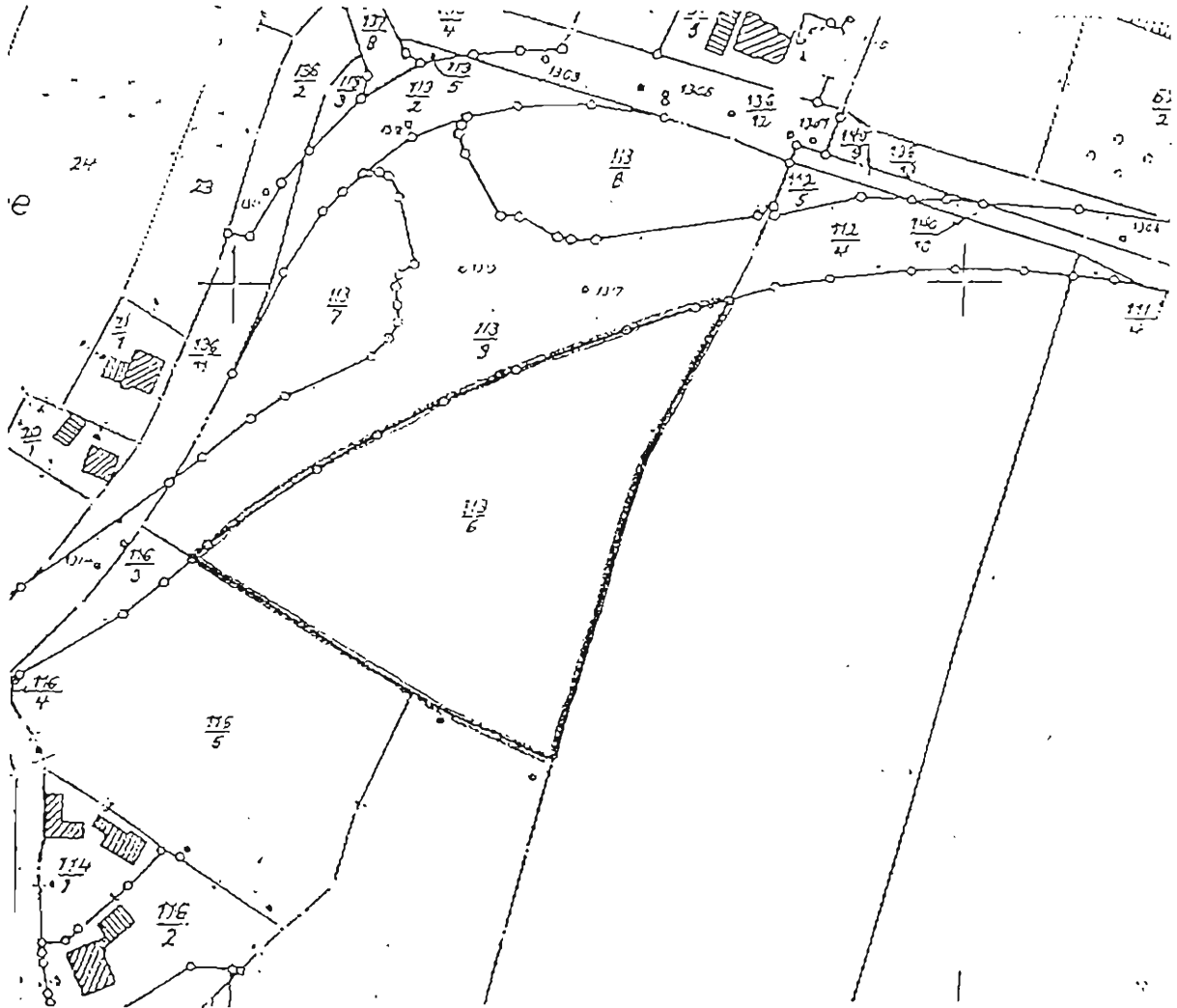
Die Gemeinde Kollmar bietet für die unvermeidbaren und nicht ausgleichbaren Beeinträchtigungen eine Fläche für Ersatzmaßnahmen im Sinne des § 8 (3) LNatSchG an, auf denen die zerstörten Funktionen und Werte des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes an anderer Stelle des von dem Eingriff betroffenen Raumes in ähnlicher Art und Weise wiederhergestellt werden.

Die Gemeinde Kollmar hat sich in Abwägung aller Anforderungen an Natur und Landschaft für den "Weg" einer vollständigen Kompensation über Ersatzmaßnahmen entschieden.

Um insgesamt die Belange von Natur und Landschaft ausreichend zu berücksichtigen und eine vollständige Kompensation zu gewährleisten, wird eine Fläche für Ersatzmaßnahmen zur Verfügung gestellt.

Die Fläche steht für Ersatzmaßnahmen zur Verfügung, d.h. es besteht ein Zugriff auf diese Fläche.

Der nachfolgende Kartenausschnitt gibt die Lage der Ersatzfläche wieder.



Es handelt sich dabei um die Fläche in der Gemeinde Kollmar, Gemarkung Kollmar, Flur 5, Flurstück 113/6 mit einer Gesamtgröße von 7.968 qm.

Es wurde dabei eine Fläche für Ersatzmaßnahmen gewählt, die im engen planerischen, räumlichen und funktionalen Zusammenhang zur Eingriffsfläche steht.

Die o.g. Ersatzfläche wurde im Juni 1997 kartiert, um den ökologischen "Grundwert" der Fläche zu ermitteln.

Die Ersatzfläche befindet sich ebenfalls im Naturraum der "Krempfer Marsch"; die Fläche liegt südlich der B 431 an der Abzweigung nach Stroheich.

Vorherrschende Nutzungsart in diesem Raum ist Intensivlandwirtschaft mit Acker- und Grünlandnutzung.

Die Fläche selbst wurde ehemals als Obstplantage genutzt. Seit ca. zwei Jahren findet keine regelmäßige Pflege mehr statt. Da die Obstbäume sehr dicht stehen, sind im Zuge der fehlenden Pflege (Rückschnitt) die Kronenbereiche zusammengewachsen. Die Höhe der Obstbäume beträgt zwischen 3 und 8 Meter.

- Dominante Pflanzengesellschaften als Bodenvegetation sind hochwüchsige ruderale Arten mit typischen Stickstoffzeigern (Brennesselfluren). Da eine Pflege der Bodenvegetation ebenso unterbleibt, ragt die krautige Vegetation bis in den Kronenbereich der Obstbäume. Randlich wird die Fläche von Weiden- und Erlengehölzen eingerahmt.

Als Ersatzmaßnahme ist vorgesehen, daß die mit Obstbäumen bestandene Fläche dauerhaft der natürlichen Entwicklung (Sukzession) zu überlassen ist.

Die Gemeinde Kollmar als Trägerin der Planungshoheit hat im Rahmen ihrer Bauleitplanung die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege ausreichend aufgearbeitet und

nachvollziehbar berücksichtigt. Die zu beachtenden Gebote des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Vermeidung, Minimierung und Kompensation über Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen) wurden von der Gemeinde Kollmar für den Geltungsbereich des B-Plangebietes Nr. 7 angewandt und im Rahmen der Abwägung aller untereinander und gegeneinander zu berücksichtigende Belange im größtmöglichen Umfang umgesetzt.

Dem Konfliktbewältigungsgebot, d.h. die durch die Planung aufgeworfenen Konflikte mit den Belangen von Natur und Landschaft lösen zu können, kann gefolgt werden. Die gesetzlich vorgeschriebene Beachtung und Anwendung der Eingriffsregelung gem. § 8 a BNatSchG bzw. § 7 LNatSchG ff erfolgte.

Die genannten Maßnahmen kompensieren vollständig die durch den B-Plan Nr. 7 vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft. Die Ersatzfläche wurde nach Lage, Art und Umfang sorgfältig von der Gemeinde Kollmar ausgewählt.

In mehreren Abstimmungsgesprächen (zuletzt Telefonat mit Frau Wegner am 07.07.1997) mit dem Kreis Steinburg als Untere Naturschutzbehörde wurde dabei festgelegt, daß eine quadratmetergenaue Bilanzierung zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der verbindlichen Bauleitplanung nach der Anlage des gemeinsamen Runderlasses des Innenministeriums und des Umweltministeriums vom 08.11.1994 als obsolet angesehen werden kann.

Die Größe der Ersatzfläche wird insgesamt als ausreichend angesehen, die Eingriffe im Plangebiet (Biotoptypen: Ruderalflur und Marschgräben) kompensieren zu können.

7. Textliche Festsetzungen

Im Teil B des Bebauungsplanes erfolgen insgesamt fünf städtebaulichen Festsetzungen, vier gestalterische Festsetzungen und eine grünordnerische Festsetzung.

Die städtebaulichen und grünordnerischen Festsetzungen werden jeweils ausführlich begründet in den Einzelkapiteln zur Baugebietsbeschreibung und zu den Belangen von Natur und Landschaft.

Mit den gestalterischen Festsetzungen sollen zumindest die wesentlichen gestalterischen Elemente der benachbarten Baugebiete in dem neuen Bebauungsplangebiet mit übernommen werden. Das sind die ortsüblichen Dachneigungen zwischen 38° und 52° und die Dacheindeckung mit Pfannen in den Farben Rot bis Braun und Grau.

Um auf den relativ kleinen Baugrundstücken des allgemeinen Wohngebietes die Gebäude nicht "warftartig" hochwachsen zu lassen, wurden auch Höhenbeschränkungen der Sockelhöhen und Traufhöhen festgesetzt. Durch den hohen Qualmwasserstand und dem häufig vorhandenen Wunsch nach Kellergeschossen besteht somit die Gefahr, daß dort fast erdgeschoßartige Kellergeschosse entstehen, die nachträglich mit Erdaufschüttungen kaschiert werden.

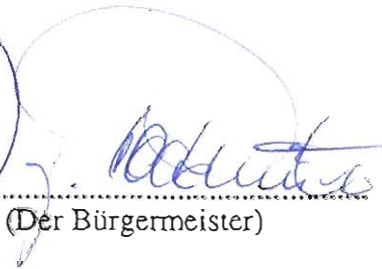
Aufgrund eines Hinweises der Genehmigungsbehörde wird es nicht für möglich angesehen, die externe ökologische Ersatzmaßnahme als textliche Festsetzung mit in den B-Plan Nr. 7 aufzunehmen. Die Gemeinde weist daher nur noch darauf hin, daß durch eine ergänzende vertragliche Absicherung die Durchführung dieser ökologischen Kompensationsmaßnahme sichergestellt wird, wobei für diese Fläche folgende Maßnahme sichergestellt wird:

Die mit Obstbäumen bestandene Fläche ist dauerhaft der natürlichen Entwicklung (Sukzession) zu überlassen.

8. Flächenbilanz

• Allgemeines Wohngebiet (GRZ 0,25)	10.329,4 qm
• Allgemeines Wohngebiet (GRZ 0,4)	3.108,8 qm
• Mischgebiet (GRZ 0,4)	780,0 qm
• Mischgebiet (GRZ 0,6)	6.819,9 qm
• Verkehrsfläche	
- Straßenverkehrsfläche	1.341,6 qm
- Verkehrsberuhigter Bereich	758,5 qm
- Fußgänger- und Radfahrerbereich	228,3 qm
- Öffentliche Parkfläche	37,5 qm
• Flächen für die Abwasserbeseitigung	980,6 qm
• Grünfläche	
- (privat)	1.464,2 qm
- (öffentlich)	447,3 qm
• Flächen für die Regelung des Wasserabflusses/	
- Regenrückhaltebecken	821,7 qm
- Vorfluter	735,6 qm
• Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (ohne Regenrückhaltebecken)	540,2 qm
• Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern	142,1 qm
Gesamtgröße des Plangebietes	<u>28.535,7 qm</u>
Größe der Ersatzfläche	7.968,0 qm

Stand: November 1997

Kollmar, den 09.07.98

 (Der Bürgermeister)