

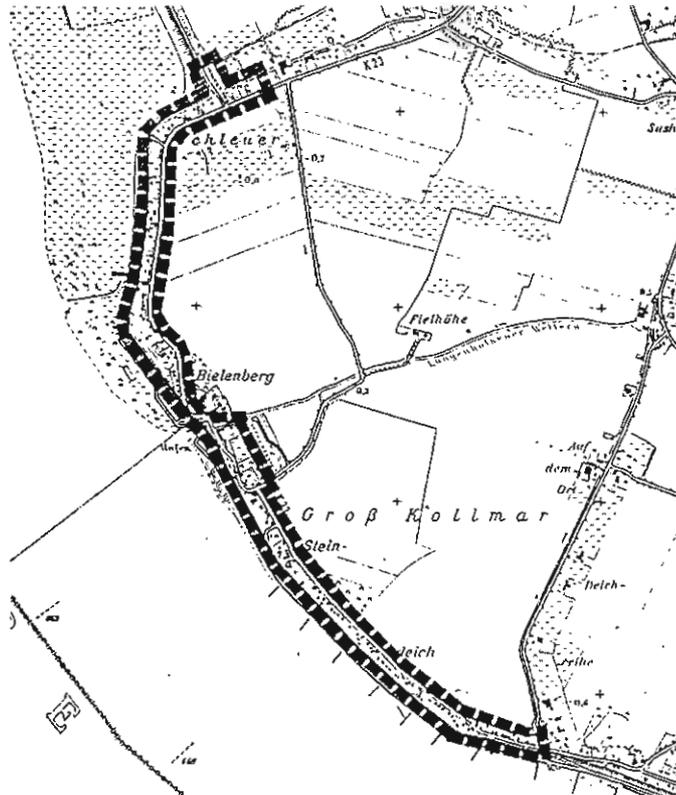
AMTLICHE BEKANNTMACHUNGEN

Bekanntmachung Nr. 57 des Amtes Herzhorn für die Gemeinde Kollmar

Bebauungsplan Nr. 8 der Gemeinde Kollmar für das Gebiet „Schleuer/
Bielenberg/Steindeich“;

hier: Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan

Die Gemeindevertretung hat in der Sitzung am 10. August 2000 den
Bebauungsplan Nr. 8 der Gemeinde Kollmar für das Gebiet „Schleuer/
Bielenberg/Steindeich“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und
dem Text (Teil B), als Satzung beschlossen. Dies wird hiermit
bekannt gemacht. Der Geltungsbereich der I. Änderung des Flächen-
nutzungsplans ist dem nachfolgend abgedruckten Lageplan kenntlich
gemacht.



Der Bebauungsplan tritt mit Beginn des 28. November 2000 in Kraft.

Alle Interessierten können den Bebauungsplan und die Begründung
dazu von diesem Tage an in der Amtsverwaltung Herzhorn, Wilhelm-
Ehlers-Straße 10, 25379 Herzhorn, Zimmer 5, während der Sprech-
stunden einsehen und über den Inhalt Auskunft erhalten.

Eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB bezeich-
neten Verfahrens- und Formvorschriften ist unbeachtlich, wenn sie
nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich
gegenüber der Gemeinde geltend gemacht wird. Mängel der Abwägung
sind unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb von sieben Jahren 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)

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

Unbeachtlich ist ferner eine Verletzung der in § 4 Abs. 3 GO bezeich-
neten 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.

Herzhorn, den 15. November 2000

Amt Herzhorn
Der Amtsvorsteher
gez. Lange Amtsvorsteher

Veröffentlicht in der Norddeutschen Rundschau am 27. November 2000.

Die vorstehende Bekanntmachung
ist am 27.11.2000 in der
„Norddeutschen Rundschau“
veröffentlicht worden.

Herzhorn, den 27.11.2000

AMT HERZHORN
KREIS STEINBURG
Der Amtsvorsteher
im Auftrag

Auszug aus den Elmshorner Nachrichten vom 27-11-2000

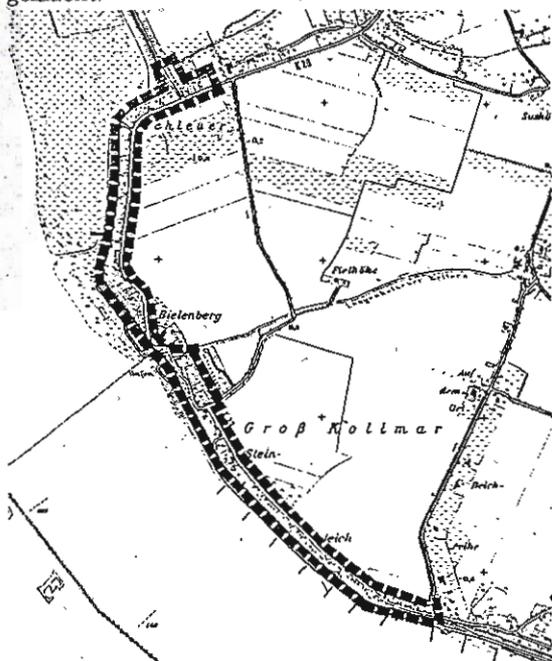
Bekanntmachung Nr. 18 des Amtes Herzhorn für die Gemeinde Kollmar

Bebauungsplan Nr. 8 der Gemeinde Kollmar für das Gebiet „Schleuer / Bielenberg / Steindeich“;

hier: Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan

Die Gemeindevertretung hat in der Sitzung am 10. August 2000 den Bebauungsplan Nr. 8 der Gemeinde Kollmar für das Gebiet „Schleuer / Bielenberg / Steindeich“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), als Satzung beschlossen. Dies wird hiermit bekanntgemacht.

Der Geltungsbereich der I. Änderung des Flächennutzungsplans ist in dem nachfolgend abgedruckten Lageplan kenntlich gemacht.



Der Bebauungsplan tritt mit Beginn des 28. November 2000 in Kraft. Alle Interessierten können den Bebauungsplan und die Begründung dazu von diesem Tage an in der Amtsverwaltung Herzhorn, Wilhelm-Ehlers-Straße 10, 25379 Herzhorn, Zimmer 5, während der Sprechstunden einsehen und über den Inhalt Auskunft erhalten.

Eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 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 wird. Mängel der Abwägung sind unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb von sieben Jahren 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).

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

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.

Herzhorn, den 15. November 2000

Amt Herzhorn
Der Amtsvorsteher
gez. Lange
Amtsvorsteher

Veröffentlicht in den Elmshorner Nachrichten am 27. November 2000.

Die vorstehende Bekanntmachung ist am 27.11.2000 in den „Elmshorner Nachrichten“ veröffentlicht worden.

Herzhorn, den 27.11.2000

Amt Herzhorn
Der Amtsvorsteher
AMT HERZHORN Auftrag
KREIS STEINBURG



ENTWURF DER BEGRÜNDUNG

des

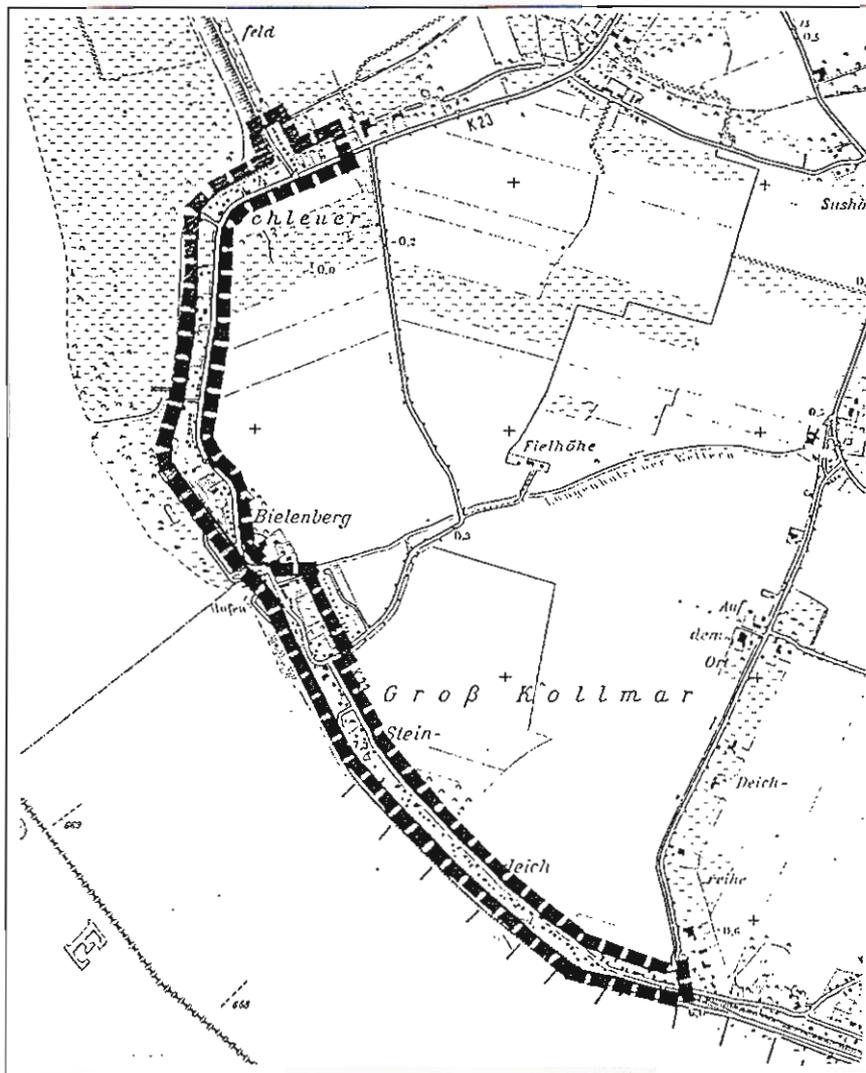
Bebauungsplans Nr. 8

der Gemeinde Kollmar

mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung

für den Bereich "Steindeich / Bielenberg / Schleuer"

- Fassung für die 2. öffentliche Auslegung -



Stand November 1999

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. Tim Wilms-Splinter / Dipl.-Biol. Torsten Bartels

Inhalt

1.0	Veranlassung und Ziele der Planung / Planungsverfahren	2
2.0	Rahmenbedingungen	3
2.1	Lage des Gebietes	3
2.2	Darstellung im Flächennutzungsplan	5
2.3	Derzeitige Nutzung / Städtebaulicher Bestand	5
2.4	Ver- und Entsorgung	6
2.5	Entsorgung Oberflächenwasser	6
3.0	Städtebauliches Konzept	8
4.0	Festsetzungen des Bebauungsplans	8
4.1	Art und Maß der baulichen Nutzung und die Bauweise	8
4.1.1	Allgemeine Wohngebiete	9
4.1.2	Dorfgebiete	9
4.1.3	Mischgebiete	10
4.1.4	Gemeinbedarf	10
4.1.5	Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	10
4.2	Verkehr	10
4.3	Belange des Denkmalschutzes	11
4.4	Grünflächen	12
5.0	Belange von Natur und Landschaft	13
5.1	Beschreibung der natürlichen Landschaftsfaktoren	13
5.1.1	Naturräumliche Gliederung, Relief, Geologie und Boden, Klima	13
5.1.2	Potentiell natürliche Vegetation	13
5.1.3	Flächennutzung/ Beschreibung und Bewertung der Biotoptypen	14
5.1.4	Beschreibung der Fauna	16
5.1.5	Beschreibung des Landschaftsbildes/ Erholungseignung	17
5.1.6	Bewertung des Naturraumes	17
5.2	Landschaftsplanerische Vorgaben	17
5.3	Eingriffe in Natur und Landschaft	18
5.3.1	Vermeidung/ Minimierung der Eingriffe	19
5.3.2	Verträglichkeit der Planung mit NATURA 2000-Gebiet	20
5.4	Ausgleichsmaßnahmen	21
5.5	Ersatzmaßnahmen	21
5.6	Umsetzung in ein Bewertungsverfahren	22
6.0	Sonstige zu berücksichtigende Belange	26
6.1	Umweltschutz- Altlasten	26
6.2	Küstenschutz	26
6.3	Immissionsschutz	27
6.4	Seezeichenkabel	27
7.0	Flächenbilanz B-Plan Nr. 8	28
8.0	Textliche Festsetzungen	31

Anhang:

- 5 Pläne Bestandsaufnahme "Natur und Landschaft"

1.0 Veranlassung und Ziele der Planung / Planungsverfahren

Die Gemeinde Kollmar liegt vollständig im Landschaftsschutzgebiet "Kollmarer Marsch". Die Kreisverordnung zum Schutz von Landschaftsteilen in den Gemeinden Kollmar und Neuen-dorf b.E. und der Stadt Glückstadt wurde am 23.8.1980 veröffentlicht. Mit Ausnahme der Flächen, die bei Beginn der B-Planaufstellung planungsrechtlich nach § 34 BauGB zu beurteilen waren, liegt das gesamte Plangebiet innerhalb des LSG "Kollmarer Marsch". Der Geltungsbe-reich des B-Plans Nr. 8 war zum Zeitpunkt des Planungsbeginns nicht als Baufläche im gülti-gen Flächennutzungsplan dargestellt, so daß es neben der nicht vorhandenen Bauflächendar-stellung im F-Plan für einzelne Grundstücke durchaus unterschiedliche Rechtsauffassungen gab, ob dortige Bauvorhaben nach § 34 oder nach § 35 BauGB zu beurteilen waren.

Diese Situation führte in verstärktem Maße zu Konflikten bei der Beurteilung von möglichen Bauvorhaben. Große Teile des Bebauungsplangebietes erfüllen durchaus die Kriterien des § 34 BauGB und stellen einen im Zusammenhange bebauten Ortsteil dar. Andernorts würde dieser Bereich problemlos als Innenbereich akzeptiert werden, und dort könnten auf der Grundlage des § 34 BauGB Bauvorhaben durchgeführt werden. Diese Rechtssicherheit herrschte dagegen in Kollmar nicht, da einerseits die Lage im festgesetzten Landschafts-schutzgebiet und andererseits die fast vollständige Lage innerhalb des 50 m-Deichschutzstrei-fens zum Landesdeich an der Elbe möglichen Neubauvorhaben entgegenstanden.

Die Erlangung von Baurecht lag somit häufig im Ermessensspielraum der Ämter, die über Ausnahmen zu entscheiden haben oder in der notwendigen Ausdauer, über Verwaltungsge-richte klären zu lassen, ob Bauanträge zu Recht oder Unrecht abgelehnt werden.

Die direkte Lage an der Elbe und am Deich, die unmittelbar angrenzende freie Landschaft sowie eine kleinteilige, lockere Bebauung sind wesentliche Merkmale des Planungsgebietes, die gerade diesen Teil Kollmars zu einem attraktiven Wohnstandort werden lassen. Die Lage aller möglichen Baugrundstücke an der Kreisstraße 23 stellt zudem die Erschließung sicher und schafft so relativ preiswert Bauland.

Die Gemeinde hat es im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und unter dem Gesichtspunkt der Herstellung von Rechtssicherheit über vorhandene Baumöglichkeiten für notwendig angesehen, für diesen gesamten rückwärtigen Elbdeichbereich eine verbindliche Bauleitplanung aufzustellen. So hat die Gemeindevertretung in ihrer Sitzung am 15.12.1992 die Aufstellung des B-Plans Kollmar Nr. 8 für den Bereich "Steindeich / Bielenberg / Schleuer" beschlossen. Parallel dazu erfolgte gemäß § 8 Abs. 3 BauGB der Beschluß zur parallelen Aufstellung der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes. Aufgrund der Durchfüh-rung der Verfahren zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes und zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 hatte die Gemeinde beantragt, das Plangebiet des B-Plans Nr. 8 aus dem Geltungsbereich der Kreisverordnung über das Landschaftsschutzgebiet "Kollmarer Marsch" zu entlassen.

Entsprechend diesem Antrag erließ der Landrat des Kreises Steinburg die 6. Verordnung zur Änderung des o. e. Landschaftsschutzgebietes. Diese wurde am 19.10.1999 in der Norddeut-schen Rundschau öffentlich bekanntgemacht und ist somit am 20.10.1999 in Kraft getreten. Die wesentliche Änderung betrifft den § 2 Abs. 2 der o. g. Kreisverordnung mit folgendem neuen Text: "Vom Schutz ausgenommen sind die im Zusammenhang bebauten Ortsteile und die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Verordnung durch rechtsverbindliche Bebauungs-pläne ausgewiesenen Baugebiete sowie die in den Unterkarten 1 bis 8 zu den Landschafts-schutzkarten besonders gekennzeichneten Teilflächen."

Die Unterkarte 8 ist neu in die Verordnung aufgenommen und stellt alle die Bauflächen des B-Plans Nr. 8 dar, die in dem B-Planentwurf (Stand Januar 1999) dargestellt waren, der in der Zeit vom 31.05.1999 bis zum 07.07.1999 öffentlich ausgelegt hat. Diese Baugebiete sind identisch mit den Baugebietsfestsetzungen des Entwurfes des B-Plans Nr. 8, Fassung November 1999.

Neben dem Ziel der Schaffung von Rechtssicherheit bei der Beurteilung von Bauvorhaben ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine behutsame Verdichtung und die Bewahrung des landschaftstypischen Ortsbildes ein weiteres Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 8. Die vorhandene Bebauung wird in ihrem Bestand weitgehend gesichert, wobei Möglichkeiten für Erweiterungen in geringem Umfang offengehalten werden. Untersucht wurde, in welchen Bereichen eine Neubebauung ortsbildverträglich ist und welche Freiflächen planungsrechtlich gesichert werden sollten. Am 7.1.1998 wurde im Rahmen einer öffentlichen Erörterung die frühzeitige Bürgerbeteiligung durchgeführt. Nach Erörterung dort vorgebrachter Anregungen und Bedenken und nach nochmaliger Abstimmung mit dem Amt für ländliche Räume, Itzehoe, Bereich Küstenschutz, hat die Gemeinde am 10.3.1998 den Entwurf des B-Plans Nr. 8 beschlossen und bestimmt, hiermit die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchzuführen.

Mit Schreiben vom 11.5.1998 vom Amt Herzhorn wurden die Träger öffentlicher Belange an der Planung beteiligt. Nach Vorliegen sämtlicher Stellungnahmen im August 1998 und weiteren Detailabstimmungen mit einigen Trägern öffentlicher Belange hat die Gemeinde Kollmar am 29. März 1999 in der Gemeindevertretung die Abwägung der Stellungnahmen vorgenommen, den ursprünglichen Planentwurf in Teilbereichen verändert und danach den so geänderten B-Planentwurf (Stand Januar 1999) zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt. Die öffentliche Planauslegung erfolgte in der Zeit vom 31.05.1999 bis zum 07.07.1999. Die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange und von Bürgern wurde am 17.11.1999 im Bau- und Wegeausschuß vorbereitet und erfolgte am in der Gemeindevertretung. Aufgrund einiger geringer Planänderungen wurde der B-Planentwurf in einigen Punkten geändert und beschlossen, diesen geänderten Entwurf (Fassung November 1999) erneut öffentlich auszulegen.

2.0 Rahmenbedingungen

2.1 Lage des Gebietes

Die Gemeinde Kollmar liegt im Südosten des Kreises Steinburg in der Kollmarer Marsch in der Achse der Wirtschaftsräume Brunsbüttel und Hamburg. Das Unterzentrum Glückstadt ist ca. 4 km, das Mittelzentrum Elmshorn ca. 12 km vom Bebauungsplangebiet entfernt.

Der Geltungsbereich des B-Plans liegt im Westen des Gemeindegebietes. Er erstreckt sich über ca. 5 km entlang des heutigen Elbdeichs von Schleuer über Bielenberg nach Steindeich und umfaßt die zwischen Elbdeich und Kreisstraße 23 gelegene Bebauung. Das B-Plangebiet hat eine Fläche von 36,9 ha.

Abgrenzung des Gebietes

Das Gebiet wird im Westen durch die innere Deichfußlinie begrenzt, die ab dem Hafen Bielenberg bis über Schleuer hinaus mit der Gemeindegrenze zur Stadt Glückstadt zusammenfällt.

Die Flurstücke 1/2, 1/3, 1/4, 1/7, 1/8, 1/9 und 3/1 der Flur 4 sind vollständig in den Geltungsbereich einbezogen und bilden zusammen mit einem 100 m tiefen Teilstück des Flurstücks 2/4 der Flur 4 die nördliche Begrenzung.

Im Osten wird der Geltungsbereich des B-Plans begrenzt durch die östliche Straßenbegrenzungslinie der Kreisstraße 23, bzw. in den Bereichen, in denen sie im Osten von einem Graben begleitet wird, von den östlichen Grenzen der Grabengrundstücke. Diese sind im einzelnen: in Schleuer 76/3 der Flur 2, in Steindeich 101/5, 11/3, 101/6 und 12/4 der Flur 35 und 43/1 der Flur 34.

In Bielenberg wird die Grenze des Geltungsbereiches durch das Flurstück 102/5 der Flur 35 des Vorfluters "Langer Hals" gebildet. Die Begrenzung erstreckt sich hier bis zur Höhe des Bebauungsplans Nr. 3 "Bielenberg", dessen westliche Begrenzung die weitere Grenze des Geltungsbereiches darstellt. Im weiteren Verlauf bilden die bereits oben beschriebenen Grundstücke des begleitenden Grabens die östliche Grenze.

In Steindeich bilden die südlichen Grenzen der Flurstücke 19/11 und 20/1 der Flur 34 die Grenze des Geltungsbereiches, danach die westliche Begrenzung der Straße Deichreihe in Richtung Süden bis zum inneren Deichfuß des Landesschutzdeiches.

Die in Bielenberg östlich der Kreisstraße gelegenen landwirtschaftlichen Betriebe wurden entgegen der Darstellung im Aufstellungsbeschluß zum B-Plan Nr. 8 in Absprache mit dem Kreisbauamt und dem Amt für Land- und Wasserwirtschaft Itzehoe (heute: Amt für ländliche Räume) nicht in den Geltungsbereich einbezogen. Durch die Lage der Betriebe im Außenbereich ist gewährleistet, daß z.B. Wohnnutzungen nicht näher an die Betriebsstandorte heranrücken können. Würden die Betriebe innerhalb eines Dorfgebietes in den Bereich des qualifizierten Bebauungsplanes einbezogen werden, wäre die "Regelnutzung" Wohnen innerhalb des MD-Gebietes durch dort neu entstehende landwirtschaftliche Betriebserweiterungen oder Veränderungen, die zu verstärkten Emissionen des landwirtschaftlichen Betriebes (z.B. Schweinemast) führen würden, nicht mehr realisierbar. Somit wäre die Einbeziehung der landwirtschaftlichen Betriebe nicht im Sinne einer Standortsicherung für die Betriebe. Eine bauliche Verdichtung wird in diesem Bereich nicht angestrebt, so daß die bestehenden Regelungen des § 35 BauGB für Bauvorhaben in diesem Bereich als Beurteilungsgrundlage ausreichend sind.

Umgebende Nutzungen

Im nördlichen und südlichen Anschluß an den Geltungsbereich setzt sich entlang der Kreisstraße 23 in aufgelockerter Weise die überwiegend durch Wohnnutzung geprägte einseitige und einreihige Bebauung fort. In geringem Umfang ist innerhalb der Wohnnutzung auch Kleintierhaltung vorhanden. Neben einigen in der Art der Nutzung eindeutig als Dorfgebiete zu definierenden Bereichen stellt das Gebiet überwiegend Wohngebiet dar, und es finden sich keine größeren Bereiche mit landwirtschaftlichem Nebenerwerb, die eine Einstufung als Kleinsiedlungsgebiet (WS) zulassen würden.

Westlich grenzt der Elbdeich direkt an das Plangebiet an. Von Schleuer bis zum Hafen von Bielenberg befindet sich der gesamte Elbdeich bis zum binnenlandigen Deichfuß auf dem Gebiet der Stadt Glückstadt. Der Elbdeich südlich vom Hafen Bielenberg befindet sich zwar auf dem Gebiet der Gemeinde Kollmar, unterliegt aber als Hochwasserschutzanlage an der Elbe der Gesetzgebung des Landes und kann nicht durch einen verbindlichen Bauleitplan der Gemeinde überplant werden. So verläuft auch in diesem Bereich die Grenze des B-Plangebietes an dem binnenseitigen Deichfuß.

Im Osten schließen überwiegend weite offene Ackerflächen der Kollmarer Marsch an. Lediglich in Steindeich wurden auf der ansonsten unbebauten Straßenseite einige Gebäude errichtet. Diese ortsuntypische Bebauung umfaßt heute 5 freistehende Einfamilienhäuser mit ihren Nebengebäuden und soll aufgrund der nachteiligen Wirkung für das Siedlungs- und Landschaftsbild nicht weiter fortgeführt werden.

In Bielenberg schließen sich östlich zum einen die Einfamilienhausbebauung des Bebauungsplans Nr. 3 "Bielenberg", zum anderen weiter nördlich die Hof- und Wirtschaftsflächen landwirtschaftlicher Betriebe sowie ein als Naturdenkmal eingetragener Teich an.

Übergeordnete Planungen

Das Verkehrsministerium des Landes Schleswig-Holstein hat im Rahmen der Trägerbeteiligung darauf hingewiesen, daß im Rahmen der Planungen der A 20 zwei mögliche Trassenvarianten der geplanten A 20 das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 8 berühren. Da die Planungen zur A 20 und zu einer Elbquerung westlich von Hamburg sich noch in einem sehr frühen Stadium befinden, wird hier nur vorsorglich darauf hingewiesen und die Darstellung einer der möglichen Trassenvarianten im Bebauungsplan erfolgt nicht.

2.2 Darstellung im Flächennutzungsplan

Der 1977 erstmals aufgestellte Flächennutzungsplan für die Gemeinde Kollmar war zum Zeitpunkt der B-Planaufstellung auf dem Stand der 1. Änderung von 1982 gültig. Darin ist der Geltungsbereich nicht für bauliche Nutzungen vorgesehen, sondern als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes befindet sich derzeit im Aufstellungsverfahren. Der von der Gemeindevertretung beschlossene Entwurf der 2. Änderung des Flächennutzungsplans zum Zeitpunkt des Planungsbeginns des B-Plans Nr. 8 (Stand 1992) stellte den Geltungsbereich des Bebauungsplans insgesamt als Dorfgebiet dar. Aufgrund der Weiterarbeit an der verbindlichen Bauleitplanung wird der Entwurf der 2. F-Planänderung überarbeitet und werden die dortigen Flächendarstellungen an die Festsetzungen im B-Plan Nr. 8 angepaßt.

Zur Vereinfachung des Parallelverfahrens der Aufstellung des B-Plans Nr. 8 und der notwendigen Flächennutzungsplanänderung hat die Gemeindevertretung außerdem beschlossen, die 2. F-Planänderung gegenüber dem früheren Aufstellungsbeschluß zu verändern. Der Gültigkeitsbereich der 2. F-Planänderung ist nunmehr identisch mit dem Gültigkeitsbereich des B-Plans Nr. 8. Die übrigen Änderungsflächen im Flächennutzungsplan werden zukünftig als 3. Änderung des Flächennutzungsplanes fortgeführt.

2.3 Derzeitige Nutzung / Städtebaulicher Bestand

Das Gebiet ist in der für die Elbmarschen typischen Struktur der Marschhufendörfer bebaut. Eine einreihige Bebauung auf der Binnenseite der Deiche wird durch eine parallel zum Deich verlaufende Straße erschlossen. Auf der Landseite der Kreisstraße verläuft - typisch für die in der Elbmarsch gelegenen Marschhufendörfer - parallel zur Straße in der Regel ein offener Entwässerungsgraben. Diese Gräben werden teilweise als Verbandsgräben des Sielverbandes Kollmar geführt, das Oberflächenwasser wird letztlich über die Langenhalsener Wettern zum Schöpfwerk in Bielenberg geführt. Hinter der Straße beginnen die Grünland- und Ackerflächen der offenen Marschhufenlandschaft. Historisch ist die Bebauung oftmals durch in größerem Abstand gebaute Hofstellen oder Häuser von Fischern, Schiffern und Landarbeitern bzw. Kättern entstanden. Ursprünglich typisch für eine rückwärtige Bebauung am Elbdeich war, daß die Bebauung am Elbdeich durch eine Vielzahl von Freiflächen, meist Grünland oder Obstbaumwiesen, unterbrochen wurden. Im B-Plangebiet hat sich diese Unterbrechung der Bebauung durch größere Grünflächen vor allem im nördlichen Abschnitt im Bereich Schleuer erhalten.

Die Architektur wird im wesentlichen bestimmt durch eingeschossige Gebäude mit niedrigen Sockelzonen und steilgeneigten Satteldächern, die überwiegend giebelständig zur Straße errichtet wurden. Ziegel- und Reeteindeckungen sowie rotes Ziegelmauerwerk dominieren hier wie auch im übrigen Gemeindegebiet Kollmars. Eingetragene Baudenkmale bei den Gebäuden sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht vorhanden, jedoch sind insbesondere der Göpelschauer und das Stallgebäude des Gehöftes Schleuer 33 sowie die Gebäude des Gehöftes Bielenberg 39 als erhaltenswert einzustufen. Diese Gebäude sind auch aufgrund der sie umgebenden Freiflächen bedeutsam für das Gesamtbild des Ortes. Viele der ehemaligen kleineren Gehöfte sind durch den Umbau zu reinen Wohnhäusern bereits deutlich überformt. Inzwischen gibt es nur noch wenige durch die landwirtschaftliche Nutzung geprägte Gehöfte zwischen den Wohnhäusern am Deich. Die im Plangebiet vorhandenen Deiche und Wehlen sind Reste der historischen Kulturlandschaft und nach dem Denkmalschutzgesetz zu erhalten.

Fast alle Grundstücke werden vom inneren Deichfuß sowie von der Kreisstraße 23 begrenzt. Viele ältere Gebäude, vor allem kleine ehemalige Hofstellen, wurden ehemals direkt am Deichfuß im Schutz des Deiches errichtet. Andere Gebäude wiederum, vor allem kleinere Wohnhäuser, wurden direkt an der Straße errichtet. Gerade dieser Wechsel von Baukörpern und Freiflächen als Straßenraumbegrenzung, von vor- und zurückspringenden Gebäuden und damit das Fehlen einer Bauflucht prägen den Charakter des B-Plangebietes.

Das abwechslungsreiche Siedlungsbild in Schleuer wie in Steindeich wird bestimmt durch freistehende Einfamilienhäuser und ehemalige Gehöfte, die von Hausgärten umgeben sind. In Bielenberg dagegen besteht noch ein enges Nebeneinander von Wohnnutzung und landwirtschaftlicher Nutzung, infolge derer in Teilbereichen auch mit Geruchsbelästigungen gerechnet werden muß. Die landwirtschaftliche Nutzung dominiert hier und prägt mit den zum Teil großen Bauernhäusern, Scheunen und Ställen und den sie umgebenden teilweise großzügigen Freiflächen das Ortsbild. Das dreigeschossige Gebäude des Hotel- und Gaststättenbetriebes "Zum Elbblick" ist mit der den Straßenraum überspannenden Terrasse und dem dreigeschoßhohen Anbau, in dem eine Kegelbahn untergebracht ist, aufgrund seiner Baumasse dominant im Ortsbild Bielenbergs.

Ausschließlich gewerblich genutzte Flächen sind im Geltungsbereich des B-Plans nicht vorhanden. In Schleuer befinden sich eine Gärtnerei und ein Baugeschäft jeweils mit dazugehörigen Wohngebäuden auf den Grundstücken.

2.4 Ver- und Entsorgung

Die Stromversorgung wird durch die Schleswag, Rendsburg, sichergestellt. Die Stadtwerke Glückstadt versorgen die Gemeinde mit Gas.

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt durch den Wasserbeschaffungsverband Kremper Marsch.

Die Schmutzwasserbeseitigung im Plangebiet wird künftig zentral erfolgen. Ein erster Abschnitt der Schmutzwasserkanalisation, der auch das gesamte Plangebiet umfaßt, befindet sich z.Z. im Bau.

Die Reinigung des Abwassers wird in der Kläranlage Glückstadt durchgeführt werden.

2.5 Entsorgung Oberflächenwasser

In dem B-Plangebiet gibt es keine Regenwasserkanalisation, so daß das anfallende Oberflächenwasser entweder vor Ort versickern muß oder über Gräben zu entsorgen ist.

Aufgrund der Lage des Plangebietes im Qualmwasserbereich der Elbe und dem daraus resultierenden, oft sehr hoch stehenden Grundwasserspiegel ist es oft über eine längere Zeit nicht möglich, anfallendes Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken zu versickern. Es muß daher möglichst lange schadlos zurückgehalten und dann über Gräben und Wettern abgeführt werden. Letztlich wird es über Gräben des Sielverbundes Kollmar zum Schöpfwerk in Bielenberg geführt und von dort in die Elbe.

Aufgrund der historisch vorhandenen Gruppenstrukturen und der zahlreichen Gräben auf den Grundstücken und parallel zu den Straßen befanden sich in diesen bebauten Bereichen viele kleinräumige Rückstaflächen im gesamten bebauten Bereich der Elbmarsch. In Verkennung dieser Rückhaltefunktion wurden von vielen Anliegern Gruppen verfüllt und Gräben verrohrt, um - im Gegensatz zur sinnvollen und notwendigen Wasserwirtschaft - das Niederschlagswasser schnell fortzuführen bei gleichzeitigem Verlust von Rückhalteflächen. Durch zunehmende Bebauung und Versiegelung kam es außerdem dazu, daß die Niederschläge sofort und ohne Verzögerung in die noch vorhandenen weniger Entwässerungsgräben geführt wurden.

Um auf diese grundsätzliche Problematik hinzuweisen, ist der Sielverband dazu übergegangen, inzwischen bei jedem neuen B-Plan eine Regenrückhaltung zu fordern, um deutlich zu machen, daß aufgrund zahlreicher früher vorhandener und zugeschütteter und/oder verrohrter Gräben (auch als straßenbegleitende Gräben) die dort früher vorhandenen Regenspeicherkapazitäten erheblich reduziert wurden. Insbesondere nach 3 - 4 Tagen Hochwasser auf der Elbe kann z.B. am Schöpfwerk in Bielenberg kaum oder kein Wasser in die Elbe geschöpft werden. Da Drainage oder Verrohrungen im Gegensatz zu Gruppen und offenen Gräben keine Speicherkapazität aufweisen, kommt es bei gleichzeitigen starken Regenfällen und Hochwasser der Elbe sehr viel schneller als noch vor 10 oder 20 Jahren zu Überschwemmungen in den Marschgebieten. Nach Auskunft des Sielverbandes sei dieses den meisten Bürgern bisher nicht ausreichend deutlich geworden.

Von Seiten der Gemeinde wird darauf hingewiesen, daß im B-Plangebiet Nr. 8 nur auf zwei größeren Flächen neue Baugrundstücke entstehen (Flurstück 73/1 der Flur 1 und Flurstück 33/, 33/6, 33/7 und 33/8 der Flur 35), die eine zusätzliche Flächenversiegelung erzeugen und so dort die Notwendigkeit zur zusätzlichen geregelten Oberflächenwasserentsorgung besteht. Die Gemeinde verkennt nicht die grundsätzliche Notwendigkeit zur Erhöhung der örtlichen Rückhaltungsmöglichkeiten für das Niederschlagswasser und wird daher insbesondere gegenüber den Eigentümern der Grundstücke im Plangebiet anregen, wo es möglich ist, verrohrte Gräben wieder zu öffnen.

Die Gemeinde ist der Auffassung, daß der Bau einer Regenwasserkanalisation mit Rückhaltebecken für das Plangebiet mit vertretbarem finanziellen Aufwand nicht möglich ist. Hierbei ist insbesondere auch zu berücksichtigen, daß durch die Planung nur in verhältnismäßig geringem Umfang eine Neubebauung zugelassen wird.

Zur Schaffung zusätzlicher Speicherkapazitäten wird für die möglichen vier neuen Bauplätze auf dem Flurstück 73/1 der Flur 1 (Schleuer 49a - 49d) zwingend vorgeschrieben werden, auf der zur Kreisstraße gelegenen Seite auf dem WA-Gebiet einen ausreichend breiten und tiefen straßenbegleitenden Graben mit Rückhaltequalität neu anzulegen, aus dem ein Überlauf unter der bestehenden Straße bis zu dem östlich der Straße gelegenen vorhandenen Graben zu führen ist. Ebenso wird auch für die möglichen vier neuen Bauplätze auf den Flurstücken 33/9, 33/6, 33/7 und 33/8 der Flur 35, Gemarkung Kollmar (Bielenberg 69 - 75)) die Neuanlage eines kreisstraßenbegleitenden Grabens auf dem WA-Gebiet festgesetzt.

Das Orts- und Landschaftsbild der Gemeinde Kollmar ist stark von Entwässerungsgräben entlang der Straßen und zwischen Grundstücksgrenzen geprägt, auch wenn diese Gräben in den

vergangenen Jahrzehnten insbesondere in bebauten Gebieten teilweise verfüllt worden sind. Ziel der Gemeinde ist es, die noch vorhandenen Gräben zu erhalten. Ferner wird angestrebt, möglichst auch in Neubaugebieten die Oberflächenentwässerung über ortstypische Gräben vorzunehmen. Darüber hinaus ist die Schaffung von zusätzlichem Rückhalteraum für Oberflächenwasser für den Fall starker Niederschläge nach Auffassung der Gemeinde gleichwohl sinnvoll, selbst wenn der neu anzulegende Graben wasserwirtschaftlich nicht zwingend erforderlich ist. Im Bebauungsplan kann lediglich die Fläche, auf der der Graben anzulegen ist, festgesetzt werden, seine Tiefe kann hingegen nicht geregelt werden. Diese muß sich nach den örtlichen Höhen- und Vorflutverhältnissen richten. Im Sinne der Belange von Natur und Landschaft ist ergänzend festzustellen, daß ein Graben - selbst wenn er nicht ständig Wasser führt - von hoher Bedeutung für Natur und Landschaft ist.

3.0 Städtebauliches Konzept

Die Bewahrung der historischen Siedlungs- und Landschaftsstruktur wird von der Gemeinde Kollmar im gesamten Gemeindegebiet angestrebt. Die traditionelle Bebauungsstruktur wird im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 8 geprägt durch große zusammenhängende Freiflächen und eine aufgelockerte Bebauung mit großen Hausgärten. Entlang des Deiches wechseln dichter bebaute Bereiche mit von Freiflächen umgebenen Einzelgehöften. Charakteristisch ist das Vor- und Zurückspringen der Gebäude. Vor allem die älteren Gebäude sind entweder unmittelbar am Deichfuß oder sehr nah an der Straße errichtet worden, während neuere Bauten überwiegend mit größerem Abstand zur Straße wie auch zum Deich errichtet wurden. In den dichter und vorwiegend mit neueren Gebäuden bebauten Bereichen tritt daher die einreihige Bebauung am deutlichsten in Erscheinung.

Diese traditionelle Siedlungsstruktur wird mit dem Bebauungsplan zum einen gesichert durch eine überwiegend baukörperbezogene Festsetzung der Baugrenzen, zum anderen durch die umfangreiche Festsetzung von privaten Grünflächen. Die Bebauung von Flächen mit besonderer Bedeutung für das Landschaftsbild wie Streuobstwiesen und Freiflächen mit noch ausgeprägter Gruppenstruktur wird weitgehend vermieden, und so werden an mehreren Stellen Landschaftsfenster innerhalb der bandartigen Siedlungsstruktur erhalten.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans erlauben bei vollständiger Ausschöpfung der Bauflächen die Neuerrichtung von ca. 30 freistehenden Einfamilienhäusern.

4.0 Festsetzungen des Bebauungsplans

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung und die Bauweise

In allen Baugebieten ist die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne der BauNVO § 14 außerhalb der durch die Baugrenzen bestimmten überbaubaren Flächen zulässig. Von dieser generellen Zulässigkeit von Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen wird der Bereich von weniger als 10,0 m zum Fußpunkt der Innenböschung des Landesschutzdeiches ausgenommen. Durch eine textliche Festsetzung im Teil B wird sichergestellt, daß das nach § 65 Abs. 1 i. V.m. § 70 Abs. 1 LWG (Wassergesetz des Landes Schleswig-Holstein) bestehende Verbot der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und von baulichen Anlagen innerhalb der vorgeannten Abstandsfläche übernommen wird.

Aufgrund der zahlreichen Unterbrechungen der Baugebiete durch Grünflächen ergibt sich eine relativ kleinteilige Struktur einzelner Baugebiete. Es werden dabei insgesamt 20 Baugebiete gemäß § 4 BauNVO als **allgemeine Wohngebiete** festgesetzt, insgesamt 10 Baugebiete gemäß § 5 BauNVO als **Dorfgebiete** und weitere 2 Baugebiete gemäß § 6 BauNVO als **Mischgebiete**.

4.1.1 Allgemeine Wohngebiete

In den mit Wohngebäuden bebauten Bereichen sowie in den für Neubebauung vorgesehenen Bereichen wird eine Grundflächenzahl von 0,25 und eingeschossige, offene Bauweise festgesetzt. Es ist nur die Errichtung von Einzelhäusern zulässig. Die Baugrenzen wurden für bestehende Gebäude so weit gefaßt, daß Anbauten weiterhin möglich sind. Mit der Festsetzung von Einzelhäusern und baukörperbezogener Baugrenzen wird der Siedlungscharakter der aufgelockerten Bebauung Kollmars aufgenommen.

Für die Bebauung der Grundstücke Bielenberg 17a (WA₈) sowie Steindeich 109 und 109a (WA₁₉) wird abweichend eine höhere GRZ von 0,3 festgesetzt, da eine sinnvolle Nutzung aufgrund der Zuschnitte der Grundstücke andernfalls nicht möglich ist.

Die nach Baunutzungsverordnung (BauNVO) § 4 Abs. 3) in allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden durch die textliche Festsetzung Nr. 1.1 im Teil B auch als Ausnahme ausgeschlossen. Durch Einrichtungen nach BauNVO § 4 Abs. 3 sind aufgrund der damit verbundenen Verkehrsbelastung und des erforderlichen Flächenbedarfs nachteilige Auswirkungen für die Wohnnutzung sowie für das Ortsbild zu befürchten.

Es wird darauf hingewiesen, daß innerhalb der WA-Gebiete Kleintierhaltung oder auch Hobbytierhaltung und damit zusammenhängende Nebenanlagen ortstypisch sind und weiterhin möglich sein sollen.

4.1.2 Dorfgebiete

Als Dorfgebiete sind die Grundstücke der landwirtschaftlichen Betriebe (MD₆ und MD₈) und die umliegenden bebauten Bereiche festgesetzt. Um der grundsätzlich wünschenswerten Wiederaufnahme einer landwirtschaftlichen Nutzung auch im Nebenerwerb bereits stillgelegter Betriebe (MD₁ und MD₂) planungsrechtlich nicht entgegenzustehen, sind auch diese Hofflächen als Dorfgebiet festgesetzt.

In den vorrangig für landwirtschaftliche Nutzung vorgesehenen Bereichen wird aufgrund der in der Regel in größerem Umfang notwendigen befestigten Hofflächen und der notwendigen Nebengebäude eine GRZ von 0,4 festgesetzt (MD Nr. 3 und 8). Die Geschossigkeit wird auf 1 Vollgeschoß begrenzt. In den überwiegend von Wohnnutzung geprägten Bereichen der Dorfgebiete wird die GRZ im MD-Gebiet Nr. 1 auf 0,25 und in den übrigen MD-Gebieten auf 0,3 festgesetzt. Durch diese Festsetzung wird erreicht, daß auf den Baugrundstücken zumindest in geringem Umfang noch Aus-, Um- oder Anbauten realisiert werden können.

Der Hotel- und Gaststättenbetrieb in Bielenberg (MD₃) liegt in unmittelbarer Nähe zu landwirtschaftlichen Betrieben mit Tierhaltung. Die Festsetzung als Dorfgebiet weist darauf hin, daß in diesem Bereich mit Geruchsbelästigungen durch die Tierhaltung zu rechnen ist. Der Hotel- und Gaststättenbetrieb hat im Hinblick auf das Maß der baulichen Nutzung, insbesondere der Dreigeschossigkeit, eine Größenordnung erreicht, die weit über das Maß der umgebenden Bebauung hinausgeht. Eine bauliche Erweiterung kann dem Betrieb aus städtebaulichen Gründen an dieser Stelle nicht ermöglicht werden. Die Festsetzung einer GRZ von 0,4 entspricht dem derzeitigen Bestand. Da der gesamte rückwärtige Bereich als Parkplatz für Gäste dient, ist das Grundstück zu 100% versiegelt. Dieser städtebauliche Mangel sollte behoben werden. Die Festsetzung der Stellplatzfläche wird daher begrenzt auf 3/4 der rückwärtigen Grundstücksfläche, eine Abpflanzung zur östlich gelegenen Wohnbebauung kann die vom Parkplatz ausgehende Lärmbelastung mindern.

4.1.3 Mischgebiete

Die bebaubaren Flächen des Gartenbaubetriebes (Schleuer 11) und des Baugeschäftes (Schleuer 43) werden bestandsorientiert gemäß § 6 BauNVO als Mischgebiet festgesetzt. Die festgesetzte bebaubare Fläche ermöglicht dem Gartenbaubetrieb, bei Bedarf ein weiteres Gebäude zu errichten. Die im Verhältnis zum gesamten Grundstück geringe Größe des Baugrundstücks im MI-Gebiet Nr. 1 sichert in Zusammenhang mit einer Festsetzung der GRZ auf 0,6 den Bestand des Betriebes einschließlich einer ortsverträglichen Erweiterung. Da das gesamte Umfeld des MI1-Gebietes als private Grünfläche festgesetzt ist, stellt sich selbst bei einer vollen Ausschöpfung der GRZ - auf das Gesamtgrundstück bezogen - die bebaute Fläche als relativ gering dar und ist damit der Umgebung angepaßt.

Die Grundstücksfläche des Baugeschäftes (MI₂) ist mit einem Wohnhaus und mehreren gewerblich genutzten Gebäuden bebaut. Eine wesentliche bauliche Erweiterung des Betriebes kann an dieser Stelle aus städtebaulichen Gründen nicht befürwortet werden. Das Mischgebiet Nr. 2 wird daher geteilt in das stark überbaute MI 2a-Gebiet mit einer GRZ von 0,6 und das MI 2b-Gebiet mit dem Wohngebäude und durchgrünem Grundstücksteil mit einer niedrigeren GRZ von 0,3.

4.1.4 Gemeinbedarf

Als Fläche für den Gemeinbedarf wird das Grundstück der Freiwilligen Feuerwehr Bielenberg festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung soll sich aufgrund des öffentlichen Interesses am tatsächlichen Bedarf orientieren und wird deshalb nicht festgesetzt, um eine Erweiterung des Gerätehauses zu ermöglichen, wenn dies erforderlich werden sollte.

4.1.5 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Außerhalb der durch die Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen ist in allen Baugebieten grundsätzlich die Errichtung von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen nach Landesbauordnung zulässig mit Ausnahme der Flächen im Abstand von 10,0 m von der Innenböschung des Landesschutzdeiches (siehe Kap. 4.1). Die Erscheinung des Ortsbildes soll jedoch nicht durch aufdringliche Nebenanlagen oder Garagen im Straßenraum gestört werden. Daher wird gemäß § 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO im Teil B des B-Plans in der textlichen Festsetzung Nr. 1.2 festgesetzt, daß Garagen und Nebenanlagen in einem Abstand von mindestens 6 m zur Straßenbegrenzungslinie zu errichten sind.

Für die Unterbringung der notwendigen Stellplätze für den Hotel- und Gaststättenbetrieb in Bielenberg ist im rückwärtigen Bereich eine Fläche für Stellplätze festgesetzt.

4.2 Verkehr

Die verkehrliche Erschließung für das gesamte Bebauungsplangebiet erfolgt über die Kreisstraße 23 sowie die Straße Schleuerdeich. Die Nutzer einzelner Grundstücke nutzen die Zuwegungen zum Deich, die als Stiche von der Kreisstraße abzweigen, für ihre Erschließung. In Schleuer ist ein einzelnes Grundstück nicht an einer öffentlichen Verkehrsfläche gelegen, die Erschließung wird hier über ein Geh- Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger gesichert.

Die Fahrbahn der Kreisstraße wird beidseitig von einem Grünstreifen, teilweise auch von einem Graben, begleitet. Einen gesonderten Fuß- oder Radweg gibt es nicht. In der Elbmarsch ist diese Straßenraumgestaltung üblich. Für die Erstellung eines separaten Geh- und Radweges ist das Profil des Straßenraums nicht ausreichend breit. Für Fußgänger besteht in Teilbereichen die Möglichkeit, auf den parallel verlaufenden Deich auszuweichen. Für Radfahrer stellt der außendeichs verlaufende Katastrophenweg eine Alternative zur Kreisstraße dar. Diese Möglichkeiten sind jedoch nur bei gutem Wetter und normalen Wasserständen der Elbe tatsächlich nutzbar.

In einigen Fällen stehen Gebäude direkt auf der Straßenbegrenzungslinie der K 23. Dies führt an diesen Fällen dazu, daß der Straßenverkehr aufgrund der Unübersichtlichkeit, der Verjüngung oder Verschwenkung des Straßenraums gefährdet wird. In diesen Fällen wird die Baugrenze der betreffenden Gebäude nicht bestandsorientiert festgesetzt, sondern mindestens 3 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt.

Verkehrsflächen

Die Haupterschließungsstraße, die K 23, ist ebenso wie die Straße Schleuerdeich als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die Zufahrten zum Deich sind als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Als verkehrsberuhigte Bereiche sind die öffentlichen Wege festgesetzt, über die auch Grundstücke erschlossen werden. Die für den Deichschutz notwendigen Zufahrten zum Deich sind als Deichverteidigungswege festgesetzt. Als Fuß- und Radweg sind die öffentlichen Wege zum Deich festgesetzt, die in der Regel nicht von Fahrzeugen befahren werden.

4.3 Belange des Denkmalschutzes

Das Gebiet der Kollmarer Marsch ist Teil der historischen Kulturlandschaft der Elbmarsch am Unterlauf der Elbe. Dieses ist in der gesamten Landschaftsstruktur von Kollmar an seinen Entwässerungsgräben, den Gruppen und den Wettern zu erkennen, einschließlich historischer und neuerer Deichlinien, die insbesondere nach den großen Sturmfluten von Februar 1962 und in den 70er Jahren vor den damaligen Elbdeichen neu errichtet wurden. Vor allem im Bereich des B-Plans Nr. 8 weist Kollmar mit seinen Ortsteilen Schleuer und Bielenberg den typischen Charakter von Marschhufendörfern auf, wo die ehemaligen landwirtschaftlichen Gebäude, aber auch ehemalige kleinere Gebäude, z.B. von Fischern, zwischen Elbdeich und binnenlandiger Straße liegen.

Als Reste dieser historischen norddeutschen Kulturlandschaft einer tideabhängigen Flußlandschaft sind überwiegend Deiche und Wehlen geschützt. Diese sind nach dem Denkmalschutzgesetz wie nach dem Landesnaturschutzgesetz zu erhalten.

Bei dem Landesschutzdeich an der Elbe sind die Regelungen zum Hochwasserschutz vorrangig gegenüber den Regelungen des Denkmalschutzes. Die aus dem LWG hergeleitete binnenlandige 10-m-Freihaltezone liegt dabei auch im Interesse des Denkmalschutzes. Wehlen sind gleichzeitig Denkmale, bei Maßnahmen in diesen Bereichen gilt § 16 Abs. 9 Landesnaturschutzgesetz. Es wird darauf hingewiesen, daß im Bereich von **eingetragenen** Denkmalen bei Veränderungen Genehmigungen nach § 9 DSchG erforderlich sind. Zuständige Behörde hierfür ist der Landrat als untere Denkmalschutzbehörde.

Obleich aus denkmalpflegerischer Sicht eine Bebauung in den Lücken des Marschhufendorfes auch nach § 34 BauGB bei strenger Beachtung einer geregelten Einfügung neuer Bauprojekte hätte geregelt werden können, bestehen aber auch keine Bedenken über die Regelung mittels einer verbindlichen Bauleitplanung.

4.4 Grünflächen

Die Grünflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen fast ausschließlich auf privatem Grund. Der hohe Anteil an unversiegelten Freiflächen ist in bestimmender Weise charakteristisch für die am Deich gelegenen Siedlungen im unteren Elberaum. Prägend sind vor allem die Weideflächen. Sie stellen die typische landwirtschaftliche Nutzung der an den Deich grenzenden Flächen dar. Ihre Sicherung ist ein wichtiger Beitrag zum Erhalt des Orts- und Landschaftsbildes.

Die Dauergrünlandflächen im Geltungsbereich, die überwiegend durch Schafe beweidet werden und nur vereinzelt mit Bäumen bestanden sind, werden als **private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Weideflächen"** festgesetzt. Die großen Gartenbereiche der bebauten Grundstücke werden demgegenüber als **private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Hausgärten"** festgesetzt. Sie bestehen aus Nutz- und Ziergärten sowie Rasenflächen, die teilweise mit großen Laubbäumen oder Obstbäumen bestanden sind.

An Landesschutzdeichen gehört aus wasserschutzrechtlicher Sicht ein 10 m breiter Schutzstreifen am inneren Deichfuß zum Deich, der von jeglicher Bebauung unbedingt freizuhalten ist. Er ist in der Plandarstellung gekennzeichnet. Mit dem Abgang bestehender Gebäude innerhalb dieses Streifens entfällt auch deren Bestandsschutz. Über die Flurstücksgrenzen des Deiches hinaus läuft binnendeichs eine Fläche landeinwärts leicht schräg aus. Diese Fläche scheint noch zum Deich zu gehören und hat daher einen eigenständigen Charakter als landschaftliche Freifläche. Der 10 m breite Schutzstreifen liegt im Geltungsbereich des B-Plans fast ausschließlich auf privaten Grundstücksflächen. Er wird dort als private Grünfläche festgesetzt. Es wird auf die Bestimmungen des § 70 Landeswassergesetz (LWG) hingewiesen, die bestimmen, daß innerhalb dieses 10 m -Schutzstreifens weder Gebäude noch andere Anlagen erstellt werden dürfen und daß dort auch keine Bäume und Sträucher gepflanzt werden dürfen und daß die Grasnarbe auch nicht durch Ackerbau aufgerissen werden darf. Außerhalb dieses 10 m-Schutzstreifens erhalten die privaten Grünflächen die Zweckbestimmung "Hausgarten", bzw. "Weidefläche".

Als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage wird ein kleines, im Eigentum der Gemeinde stehendes Flurstück in Bielenberg festgesetzt. Diese einzige öffentliche Grünfläche im Geltungsbereich ist direkt an einem der als Naturdenkmal ausgewiesenen Teiche gelegen.

5.0 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.

5.1 Beschreibung der natürlichen Landschaftsfaktoren

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

5.1.1 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 perimarinem 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.

5.1.2 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 holosteae-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 5.1.3 näher beschrieben.

5.1.3 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" eingeeignet zu verwenden, sondern bezeichnet i.S.d. § 1 LNatSchG alle Lebensstätten und Lebensräume der Pflanzen- und Tiergemeinschaften.

Bereits im Mai 1993 erfolgte durch die Zentralstelle für Landeskunde des SHHB eine erste Bestandsaufnahme. Im Sommer 1997 erfolgten durch mehrmalige Feldbegehungen für den Geltungsbereich des B-Planes eine nunmehr 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 landwirtschaftlich bewirtschaftet, weite Flächen des Plangebietes sind bebaut.

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 Bestandspläne):

Einheit 1: Neuzeitliche Ziergärten (Codierung: PHZ)

Große Abschnitte des Geltungsbereiches des B-Planes sind bereits bebaut; Wohngebäude mit neuzeitlichen Ziergärten sind in allen Gebieten der fünf Blattfenster vorhanden.

Es dominieren Hausgärten ohne große Altbäume und Obstgehölze; die Gartenstruktur ist auf eine Zier- und Repräsentationsfunktion ausgerichtet, die insbesondere durch intensiv gepflegte Rasen- und Beetbereiche geprägt wird.

Stellenweise sind größere Einzelhäuser mit Hofbereichen vorhanden, die ebenfalls dieser Einheit zugeordnet werden, da sie keine landschafts- oder kulturhistorischen Gartenstrukturen (mehr) aufweisen. Aufgrund der vorhandenen großen Hofbereiche ist der bestehende Versiegelungsgrad entsprechend höher (ca. 45 %, ansonsten ca. 30 %).

Einheit 2: Einzelgebäude mit Baumgärten (Codierung: ODL)

Vereinzelte Einzelgebäude (Einzelgehöfte) mit landschaftstypischen Bauformen und traditionellen Bauern- und Nutzgärten bilden diese Einheit.

Insbesondere im Bereich Bielenberg ist diese Biotopstruktur anzutreffen.

Teilweise werden die Höfe landwirtschaftlich genutzt. Dörfliche und/oder landwirtschaftlich bedingte Ruderalvegetation ist nicht vorhanden.

Erkennbar ist die Vorherrschaft traditioneller Zier- und Nutzpflanzen.

Einheit 3: Gärten mit Obstbaumbestand (Codierung: PHO)

Die im UG noch vermehrt anzutreffenden Gärten mit Obstbaumbestand werden aufgrund ihrer ökologischen Bedeutung separat abgegrenzt und dieser Einheit zugeordnet.

Es dominieren intensiv genutzte Obstgärten; die Gehölze bestehen aus Hoch- und Halbstämmen.

Einheit 4: Baumhecke (Codierung: HFB)

Baumhecken ohne Sträucher, die diese Einheit bilden, kommen insbesondere im Bereich Schleuer und Bielenberg vor.

Es dominieren die Baumarten Esche und Weide.

Die Baumhecken sind teilweise straßenbegleitend und teilweise als Abgrenzung innerhalb von Grünlandflächen anzutreffen.

Einheit 5: Mesophiles Grünland mit Baumbestand (Codierung: GM/HB)

Mäßig feuchte Grünlandflächen auf nährstoffreichen Standorten bilden diese Einheit, sofern sie nicht den nachfolgenden Einheiten (Mähwiese/Weideflächen) zuzuordnen sind.

Das Arteninventar entspricht überwiegend der Gesellschaft der Weidelgras-Weißklee-Weide, deren wichtigsten Vertreter folgende vorgefundene Arten sind:

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

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

Die Grünlandflächen dieser Einheit sind mit Laubbäumen bestanden; es handelt sich hierbei um Gemeine Esche, Pappel, Schwarz-Erle und Weide.

Einheit 6: Mähwiese (Codierung: GMm)

Weite Bereiche des Untersuchungsgebietes werden als Dauergrünland genutzt, dabei bilden die Mähwiesen diese Einheit. Eine Nachbeweidung (ab Spätsommer) wurde während des Untersuchungszeitraumes nicht festgestellt.

Das Arteninventar entspricht der Weidelgras-Weißklee-Gesellschaft, aufgrund der intensiven Nutzung ist das Artenspektrum auf wenige signifikante und konkurrenzstarke Vertreter reduziert.

Einheit 7: Weidefläche (Codierung: GMw)

Die beweideten Grünlandflächen sind ebenfalls durch Arten der Weidelgras-Weißklee-Gesellschaft gekennzeichnet. Durch Trittschäden ist stellenweise die Grasnarbe zerstört.

Einheit 8: Nährstoffreiches Kleingewässer (Codierung: SEN)

Im Bereich Bielenberg befinden sich zwei stehende Gewässer, die als naturnahe und nährstoffreiche Kleingewässer diese Einheit bilden.

Das südlich gelegene (größere) Gewässer wird teilweise von Grünlandflächen umgrenzt. Im Uferbereich stehen Rohrkolben und Wasser-Schwaden; das Gewässer weist einen Fischbesatz auf.

Das nördlich gelegene Kleingewässer wird von Hausgärten umgrenzt, im Uferbereich siedeln Schilf und Kalmus.

Einheit 9: Kleiner Kanal (Codierung: FKK)

Straßenbegleitend sind im Untersuchungsgebiet Kanäle vorhanden, die ganzjährig wasserführend sind. Der Verlauf ist geradlinig mit einem typischen Regelprofil. Die Böschungen weisen teilweise eine ruderale Vegetation auf, abschnittsweise dominiert ein Rasen-Charakter. Vereinzelt oder in Reihen angeordnete Kopfweiden und Eschen ergänzen das Erscheinungsbild der Kanäle.

Einheit 10: Straße (Codierung: OVS)

Die im Untersuchungsgebiet vorhandenen öffentlichen Straßen, einschließlich der Gehwege und der (Deich-)Zufahrten werden in dieser Biotopereinheit erfaßt.

5.1.4 Beschreibung der Fauna

Während der botanischen Bestandserhebung und bei zusätzlichen Begehungen wurden durch Sichtbeobachtungen, Lautäußerungen oder Spuren bestimmbar 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. Aufgrund der Größe des Untersuchungsgebietes von 36,88 ha mit seiner linearen Umgrenzung zwischen Deich und der Straße sowie den vorhandenen Biotopstrukturen konzentrierte sich die faunistische Untersuchung insbesondere auf die Avifauna.

Artenverzeichnis Vögel

Folgende Vogelarten wurden u.a. beobachtet:

Singdrossel	(<i>Turdus philomelos</i>)
Amsel	(<i>Turdus merula</i>)
Kohlmeise	(<i>Parus major</i>)
Blaumeise	(<i>Parus caeruleus</i>)
Ringeltaube	(<i>Columba palumbus</i>)
Feldlerche	(<i>Aelanda arvensis</i>)
Feldsperling	(<i>Passer montanus</i>)

Es ist erkennbar, daß die Vogelwelt mit Revierverhalten vermehrt dem Siedlungsbereich zuzuordnen sind, dabei besteht eine enge Wechselwirkung mit den vorhandenen Obstgärten als Nahrungsraum.

5.1.5 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 ist insbesondere der Wechsel zwischen bebauten Siedlungsbereichen und offenen Grünlandflächen mit teilweisen Obstgärten. Wertsteigernd sind die (großkronigen) Bäume im Untersuchungsgebiet, die eine räumliche Gliederung der Landschaft bewirken und die kulturhistorische Eigenart des Landschaftsraumes dokumentieren.

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

5.1.6 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 intensiven landwirtschaftlichen Nutzung mit allen ihren negativen Auswirkungen auf die Umwelt. Mit den großflächig unbebauten und gehölzreichen Flächen ist das UG jedoch stark durchgrünt in den umgebenden Naturraum ökologisch eingebunden.

5.2. 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.

Im LRP wird für den Bereich "Bielenberg-Kollmar/Krückau-Mündung" ein Entwicklungsbe-
reich für Erholung genannt (LRP, Seite 93).

Dieser Bereich liegt außerhalb des Geltungsbereiches des B-Plans Nr. 8.

Für die Gemeinde Kollmar liegt ein Landschaftsplan gem. § 6 LNatSchG noch nicht vor. Im
Februar 1998 wurde mit der Aufstellung eines Landschaftsplanes für das Gebiet der Gemein-
de Kollmar begonnen.

Aufgrund der zeitlich langen Bearbeitungsphase und der intensiven Abstimmungserörterun-
gen mit der UNB geht die Gemeinde Kollmar davon aus, daß von der vorherigen bzw. gleich-
zeitigen Aufstellung eines Landschaftsplanes bzw. Grünordnungsplanes zu diesem Bebau-
ungsplan abgesehen werden kann.

Die Gemeinde Kollmar führt die Aufstellung eines Landschaftsplanes durch, um an dessen
Ergebnissen die langfristige bauliche Entwicklung zu orientieren.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich zwei Naturdenkmäler nach § 19 LNatSchG; es
handelt sich hierbei um zwei Kleingewässer.

5.3 Eingriffe in Natur und Landschaft

Durch jede Art baulicher Maßnahme wird auf vielfältige Weise in den Naturhaushalt einge-
griffen, sei es durch Beseitigung bestehender Komponenten, durch Veränderung in der Bo-
denbeschaffenheit, 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 Verän-
derungen im Wirkungsgefüge des betroffenen Raumes. Die Schwere bzw. Nachhaltigkeit ei-
nes 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 Aus-
stattung 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 funktions-
bezogen in einer kurzen Auflistung wie folgt dargelegt:

Schutzgut Boden

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

Der Verlust umfaßt ca. 4.710 qm zusätzliche Vollversiegelung bei Ausnutzung der Grundflä-
chenzahl und ca. 1.880 qm zusätzliche Teilversiegelung bei einer 20 % igen Überschreitung
der GRZ (siehe auch Punkt 5.6 "Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung").

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 Le-
bensraum für freilebende Tierarten eingeschränkt; dies gilt insbesondere für jene Tierarten mit

dem Lebensraum "Grünland/Gärten", denen (auch benachbarte) Lebensräume entzogen werden. Der Verlust umfaßt zusätzlich 40 qm der Eschen-Baumhecke sowie Obstbaumbestände auf ca. 1.000 qm Fläche.

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. 4.710 qm zusätzliche Voll- und ca. 1.880 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 angrenzende 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 verbleiben geringe globale Defizite.

Schutzgut Landschaftsbild

Die Errichtung von eingeschossigen Baukörpern auf derzeit un bebauten Flächen führt zu Beeinträchtigungen dieses Schutzgutes. Die Beeinträchtigung erfolgt bereits während der Bauphase (Baukräne etc.).

5.3.1 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.

Die Planung wurde wie o.ä., mit der UNB im Vorfeld erörtert. Dies führte in der nachfolgenden Zeit zu Planänderungen in der Art, daß einzelne Bauflächen teilweise ganz herausgenommen wurden, um ausreichende und ortsrelevante Landschaftsfenster zu erhalten; außerdem wurden einzelne Bauflächen so verändert, daß Obstbaumbestände vollständig erhalten bleiben können.

Neue Bauflächenausweisungen erfolgen im Anschluß an bestehende Siedlungsstrukturen unter Beachtung des Erhalts ortsrelevanter Landschaftsfenster. Aus landschaftspflegerischer Sicht ist das Anschließen an die bestehende Siedlung und die Errichtung auf relativ unbedeutenden Flächen wünschenswert, da sich so die Eingriffsfolgen auf ein erträgliches Maß beschränken lassen.

Die Eingriffe sind in der Summe nicht vermeidbar, da erschlossene und tatsächlich bebaubare Flächen mit derart günstiger Anbindung an eine bestehende Infrastruktur (Kreisstraße 23) 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 von Baugebieten.

Nicht zu vermeidende Beeinträchtigungen sind auf das unbedingt notwendige Maß reduziert worden. Die unvermeidbaren Beeinträchtigungen werden im Bebauungsplan durch geeignete zeichnerische und textliche Festsetzungen minimiert.

Gemäß der textlichen Festsetzung Punkt 2.3 sind Stellplätze in den allgemeinen Wohngebieten mit wasserdurchlässigen Deckschichten bzw. mit breitfußiger Pflasterung herzustellen, um die Bodenversiegelung zu beschränken und eine Versickerung des anfallenden Niederschlages zu gewährleisten.

Grundstückszufahrten werden in dem Bereich Schleuer 49 - 51 zusammengefaßt, um den Verlust einer Eschen-Baumhecke auf ein Minimum zu reduzieren und um den dort neu anzulegenden Graben nur an 2 Standorten zu verrohren.

5.3.2 Verträglichkeit der Planung mit NATURA 2000-Gebiet

Das von dem B-Plangebiet Nr. 8 durch den Deich getrennte Deichvorland ist Teil des Untereifelgebietes Glückstadt bis Hamburg, das aus Landessicht die Auswahlkriterien der "FFH-Richtlinie" der Europäischen Union (Richtlinie 92/43/EWG) sowie der "EU-Vogelschutzrichtlinie" (Richtlinie 79/409/EWG) erfüllt.

Das Prüfgebiet 57 "Untereifel Glückstadt bis Hamburg" wurde gemäß der o.g. Richtlinien in Teilgebieten als FFH-Gebiet und als EU-Vogelschutzgebiet für die Aufnahme in die nationale Gebietsliste bzw. Ausweisung als Besonderes Schutzgebiet vorgeschlagen.

Die Gebiete des europäischen Schutzgebietssystems NATURA 2000, das sich aus den FFH-Gebieten und den EU-Vogelschutzgebieten zusammensetzt, sind noch nicht endgültig festgelegt. Gemäß dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 19. Mai 1998 zur A 20 sind jedoch Gebiete, die den inhaltlichen Anforderungen an FFH- bzw. EU-Vogelschutzgebiete entsprechen, so zu behandeln, als seien sie gemeldet bzw. in die Liste eingetragen.

Das Gebiet ist Lebensraum für 10 Brutvogelarten, die im Anhang 1 der Vogelschutzrichtlinie verzeichnet sind sowie Rastgebiet für 6 Vogelarten, die im Anhang 1 der Vogelschutzrichtlinie verzeichnet sind.

Der Geltungsbereich des B-Planes Nr. 8 ist von dem FFH- bzw. EU-Vogelschutzgebiet durch den Deich getrennt. Das B-Plangebiet ist bereits durch Wohnbebauung geprägt. Die durch den B-Plan ermöglichte zusätzliche Bebauung nimmt größtenteils intensiv genutztes Grünland in Anspruch, das kleinflächig zwischen den vorhandenen Gebäuden liegt. Die Neubebauung führt somit zu einer Innenverdichtung des Siedlungsbereiches. Aufgrund dieser Biotopstruktur ist davon auszugehen, daß die im FFH- bzw. EU-Vogelschutzgebiet vorkommenden und zu schützenden Vogelarten das Plangebiet weder als Rast- noch als Brutplatz nutzen. Als weiterer Grund ist die hohe Fluchtdistanz der zu schützenden Vogelarten zu nennen, der dazu führt, daß sich die Vögel nicht in oder in unmittelbarer Nähe von Wohngebieten aufhalten.

Der in der Nähe des B-Plangebietes Nr. 8 liegende Bereich des Deichvorlandes ist sowohl als FFH-Gebiet als auch als EU-Vogelschutzgebiet vorgeschlagen worden.

Da der B-Plan Nr. 8 in Kollmar einen Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des § 8 BNatSchG vorbereitet, ist in einer Vorprüfung zu klären, ob erhebliche Beeinträchtigungen

des vorgeschlagenen FFH- bzw. EU-Vogelschutzgebietes in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen von dem B-Plangebiet Nr. 8 ausgehen können oder ob diese ausgeschlossen werden können.

Als Erhaltungsziele für das FFH- und EU-Vogelschutzgebiet werden genannt:

- Erhaltung des Elbästuars als möglichst naturnahes Großökosystem für die hier vorkommenden Teillebensräume und Arten.
- Die Erhaltung der auf Rest- und Sekundärbestände geschrumpften typischen und gefährdeten Lebensräume und Arten des größten mitteleuropäischen Ästuars im Brack- und Süßwasserabschnitt.
- Sicherung der natürlichen Standorte und Vorkommen des endemischen Tidenfenchels (prioritäre Art) als repräsentative Art der gefährdeten Süßwasser-Tideröhrichte.

Für den Fall, daß die in dem Schutzgebiet lebenden Vögel über das B-Plangebiet in das Schutzgebiet einfliegen sollten, ist davon auszugehen, daß die auf Grundlage des B-Plans erfolgende zusätzliche Bebauung nicht zu einer Beeinträchtigung des Vogelfluges führt, da das B-Plangebiet im Bestand bereits Siedlungsbereich ist. Es ist keine Errichtung von nach dem Bundesimmissionschutzgesetz genehmigungsbedürftigen Anlagen geplant, dieses wird durch die Festsetzungen des B-Plans ausgeschlossen.

Da die abiotischen Bedingungen für das Schutzgebiet im wesentlichen von der Elbe bestimmt werden (Boden, Wasser), ist davon auszugehen, daß keine wesentlichen Beeinträchtigungen der abiotischen Schutzgüter des Naturhaushaltes von der Bebauung im B-Plangebiet ausgehen werden, zumal der Deich als Barriere zwischen B-Plangebiet und Schutzgebiet liegt. Der Deich führt auch zu einer optischen Trennung, so daß auch keine optischen Beeinträchtigungen durch die Bebauung zu erwarten sind.

Abschließend führen die obigen Ausführungen zu dem Schluß, daß von dem B-Plangebiet Nr. 8 ausgehende erhebliche Beeinträchtigungen des genannten FFH- bzw. EU-Vogelschutzgebietes in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen ausgeschlossen werden können.

5.4 Ausgleichsmaßnahmen

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

Diese Maßnahmen sind insbesondere auf eine Ersatzanpflanzung von Laub- und Obstbäumen orientiert, die bei Verlust bzw. einer zusätzlichen Bebauung und Bodenversiegelung zu erfolgen hat.

Damit wird ein dauerhafter und nachhaltiger Baumbestand in Kollmar gewährleistet, der wesentlich das Orts- und Landschaftsbild dieser Elbregion prägt.

5.5 Ersatzmaßnahmen

Die Gemeinde Kollmar hatte sich im Verlauf des Verfahrens darum bemüht, für die unvermeidbaren und nicht ausgleichbaren Beeinträchtigungen eine Fläche für Ersatzmaßnahmen im

Sinne des § 8 (3) LNatSchG anzubieten, 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 könnten.

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

Um insgesamt die Belange von Natur und Landschaft ausreichend zu berücksichtigen und eine vollständige Kompensation zu gewährleisten, wird eine Fläche außerhalb des B-Plangebietes für Ausgleichsmaßnahmen zur Verfügung gestellt.

Die Gemeinde Kollmar hatte beabsichtigt, das Flurstück 8/1 von 1,35 ha Größe in der Flur 3 der Gemarkung Kollmar zu erwerben. Dort sollten Maßnahmen zur ökologischen Aufwertung durchgeführt werden, die zum Ausgleich der Eingriffe in den Naturhaushalt im B-Plangebiet Nr. 8 der Gemeinde Kollmar und für zukünftige weitere Eingriffe in den Naturhaushalt im Gemeindegebiet dienen. Diese von der Gemeinde ursprünglich avisierte Fläche steht aufgrund von zwischenzeitlich geführten Verhandlungen der Gemeinde nun doch nicht zur Verfügung. Eine andere Fläche steht der Gemeinde ebenfalls nicht zur Verfügung, so daß die Gemeinde entschieden hat, von der Möglichkeit Gebrauch zu machen, mit der Schleswig-Holsteinischen Landgesellschaft eine Vereinbarung zur Realisierung dieser Ersatzmaßnahme zu treffen. Im Rahmen dieser Vereinbarung wird geregelt, daß die Schleswig-Holsteinische Landgesellschaft im Landschaftsraum der Kremper Marsch Flächen in der geforderten Größenordnung erwirbt und dort die Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffe im Gebiet des B-Plans Nr. 8 durchführt. Es wird damit von der Möglichkeit des § 1a Abs. 3 Satz 2 und 3 BauGB Gebrauch gemacht, demgemäß Maßnahmen zum Ausgleich auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen können.

Aus der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung (Kap. 5.6) ergibt sich ein Kompensationsbedarf, der nicht durch Ausgleichsmaßnahmen im B-Plangebiet gedeckt werden kann. Daher wird innerhalb einer von der Schleswig-Holsteinischen Landgesellschaft zu erwerbenden Ausgleichsfläche eine Teilfläche von 2.990 qm (entspricht 0,3 ha) Größe den dort durchzuführenden Maßnahmen im Rahmen des vorliegenden B-Plans zugeordnet (Lage der Ausgleichsfläche siehe Abbildung auf folgender Seite).

5.6 Umsetzung in ein Bewertungsverfahren

Neben der vorliegenden verbal-argumentativen Form einer Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung wird eine quantitative Modellbetrachtung als **Hilfsmittel** (nachrangige Kontrollmöglichkeit) beigelegt, um den Eingriff in Natur und Landschaft besser einschätzen zu können.

Die Bilanzierung orientiert sich dabei inhaltlich und formal an dem gemeinsamen Runderlaß des Innenministeriums und des Ministeriums für Natur und Umwelt vom 03. Juli 1998.

Da der vorliegende Bebauungsplan vorrangig einen baulichen Bestand festschreibt, bzw. Nutzungsänderungen in bestehenden baulichen Anlagen ermöglicht, ist für den überwiegenden Teil des Geltungsbereiches des B-Planes die Eingriffsregelung i.S.d. § 8 BNatSchG bzw. § 7 LNatSchG nicht anzuwenden.

Nach dem gemeinsamen Runderlaß ist unter Punkt 2.1 zunächst zu prüfen, ob aufgrund der Aufstellung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.



Abb.: Lage der externen Ausgleichsfläche im Landschaftsraum Kremper Marsch, Gemeinde Hohenfelde, Gemarkung Hohenfelde, Flur 1, Flurstück 119

Nach abgeschlossener Bestands-Biotopkartierung, Abgleich mit den Festsetzungen des B-Planes und Berechnung von möglichen zusätzlichen Bodenversiegelungen (Grundflächenzahl), ist auf folgenden Flächen von einem Eingriff auszugehen:

Blatt 1

- Mischgebiet 1 (2.100 qm / GRZ 0,6)
- Wohngebiet 2 (3.700 qm / GRZ 0,25)
- Wohngebiet 4 (8.200 qm / GRZ 0,25)
- Wohngebiet 5 (1.300 qm / GRZ 0,25)

- Blatt 2 - Wohngebiet 6
(6.400 qm / GRZ 0,25) -
- Wohngebiet 11 (1.400 qm / GRZ 0,25)

- Blatt 4 - Wohngebiet 13
(8.800 qm / GRZ 0,25).

Im Abgleich mit der Bestands-Biotopkartierung werden überwiegend Intensivgrünlandflächen (Mähwiesen / Weideflächen) in Anspruch genommen, die nach der Anlage des Runderlasses als "Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz" eingestuft werden.

Zusätzliche Bodenversiegelungen sind unter Berücksichtigung des Bestandes (vorhandene Versiegelung) und der geplanten GRZ in die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung wie folgt zu erwarten:

- Mischgebiet 1 = 860 qm (1.260 - 400 qm)
 - Wohngebiet 2 = 495 qm (955 - 430 qm)
 - Wohngebiet 4 = 750 qm (2.050 - 1.300 qm)
 - Wohngebiet 5 = 125 qm (325 - 200 qm)
 - Wohngebiet 6 = 1.100 qm (1.600 - 500 qm)
 - Wohngebiet 11 = 200 qm (350 - 150 qm)
 - Wohngebiet 13 = 1.180 qm (2.200 - 1.020 qm)
- gesamt 4.710 qm zusätzliche Versiegelung bei Ausnutzung der GRZ

Bei der Bemessung des Versiegelungsumfanges ist neben der zulässigen Überbauung nach der GRZ ebenso eine durchschnittliche zusätzliche Versiegelung durch Zuwegungen, Zufahrten u.ä. zu berücksichtigen.

Da der B-Plan diese zusätzliche Überbaumungsmöglichkeit nach § 19 Abs. 4 BauNVO nicht ausschließt, wird diese Versiegelung wie folgt eingerechnet:

Erfahrungsgemäß wird in ländlichen Regionen die 50 v.H.-Überschreitungsmöglichkeit nicht voll ausgeschöpft, so daß in diesem Fall von einer 20 v.H.-Überschreitung ausgegangen wird, bzw. bei einer GRZ von 0,6 inkl. Überschreitung von 0,8 als Maximalwert ausgegangen wird.

- Mischgebiet 1 = 105 qm
(GRZ 0,6 + 0,2 = 0,8 / 1.680 - 1.260 qm = 420 qm)
- Wohngebiet 2 = 155 qm
(GRZ 0,25 + 0,05 = 0,3 / 1.110 - 955 qm = 155 qm)
- Wohngebiet 4 = 410 qm
(GRZ 0,25 + 0,05 = 0,3 / 2.460 - 2.050 = 410 qm)
- Wohngebiet 5 = 225 qm
(GRZ 0,25 + 0,05 = 0,3 / 390 - 325 = 65 qm)

-	Wohngebiet 6 = 320 qm (GRZ 0,25 + 0,05 = 0,3 / 1.920 - 1.600 =	320 qm)
-	Wohngebiet 11 = 70 qm (GRZ 0,25 + 0,05 = 0,3 / 420 - 350 =	70 qm)
-	Wohngebiet 13 = 440 qm (GRZ 0,25 + 0,05 = 0,3 / 2.640 - 2.200 =	440 qm)
	gesamt	<u>1.880 qm</u> Versiegelung durch Überschreitung der GRZ (20 v.H.)

Es ergibt sich somit eine Bodenversiegelung von 4.710 qm bei Ausnutzung der GRZ; dies wird als Vollversiegelung gewertet und einer Bodenversiegelung von 1.880 qm durch Überschreitung der GRZ bei anzunehmenden 20 v.H.; dies wird in der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz als Teilversiegelung gewertet.

Ausgleichsflächen bzw. -maßnahmen für eine Bodenversiegelung sind nach der Anlage des Runderlasses (Schutzgut "Boden") im Verhältnis 1 zu 0,5 für Gebäudeflächen und versiegelte Oberflächenbeläge und mindestens im Verhältnis 1 zu 0,3 für wasserdurchlässige Oberflächenbeläge zur Verfügung zu stellen.

Diese Regelung ergibt:

4.710 qm Versiegelung x 0,5 =	2.355 qm
1.880 qm Versiegelung x 0,3 =	<u>564 qm</u>
Summe	2.919 qm benötigte Ausgleichsfläche für das Schutzgut "Boden"

Im Zuge der Errichtung von neuen Grundstückszufahrten wird für den Verlust von 40 qm Eschen-Baumhecke für das Schutzgut "Arten und Lebensgemeinschaften" ein Ausgleich von 1: 2 berechnet. Für die Inanspruchnahme von ca. 1.000 qm Gartenfläche mit Obstbaumbestand (Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften) sind entsprechende Ersatzpflanzungen durchzuführen. Die Ersatzpflanzungen können jedoch nicht im Plangebiet durchgeführt werden, da im inneren Schutzstreifen des Landesschutzdeiches gem. § 65 i.V. m. § 70 LWG Gehölzpflanzungen nicht zulässig sind. Es ist daher zu prüfen, ob entsprechende Ersatzpflanzungen auf der o.g. externen Ersatzfläche durchgeführt werden können.

Weitere Schutzgüter werden von der Planung nicht betroffen, so daß eine weitere Bemessung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nicht notwendig wird.

Die benötigten 2.999 qm Gesamtfläche (umgerechnet 0,3 ha) können auf der o.g. Ersatzfläche zur Verfügung gestellt werden, so daß die im Geltungsbereich des B-Planes erfolgenden Eingriffe vollständig kompensiert werden können.

Es kann somit festgestellt werden, daß die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Rahmen der Bauleitplanung ausreichend aufgearbeitet und nachvollziehbar berücksichtigt wurden; die Ziele und Grundsätze gem. § 1 LNatSchG werden genutzt.

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 erfolgte.

6.0 Sonstige zu berücksichtigende Belange

6.1 Umweltschutz - Altlasten

Auf den Grundstücken 33/6 bis 33/9 der Flur 35 der Gemarkung Kollmar wurden bei Planungsbeginn Altablagerungen durch die Verfüllung einer ehemaligen Reetkuhle mit Abfällen vermutet. In der Planzeichnung (Blatt 4) ist diese Fläche als Altlastenverdachtsfläche gekennzeichnet. Dieser Verdacht steht der Ausweisung von Wohnbauflächen entgegen. Der im Kreis Steinburg für die Erfassung von Altlasten zuständigen Wasserbehörde war das Vorhandensein einer Altablagerung nicht bekannt. Die Gemeinde hat daher im Jahre 1996 das Analytiklabor Nord Dr. Schumacher GmbH in Heide/Holstein beauftragt, eine Altablagerungsuntersuchung durchzuführen.

Als Ergebnis wurde festgestellt, daß dort künstliche Auffüllungen lagern, die zwischen 1,8 und 2,9 m mächtig sind und aus Bauschutt mit Holz- und Metallresten verfüllt wurden. Darunter wurde ein natürlich gewachsener Klei erbohrt, der mit Wattsandungen durchsetzt ist. Der Klei ist als toniger Schluff ausgebildet und weist unterschiedliche Beimengungen von Feinsandlagen auf. Der Klei wird durch Torf unterlagert. Die durchgeführten Messungen des oberflächennahen Grundwassers zeigten den Einfluß der Altablagerungen auf das oberflächennahe Grundwasser, ohne daß eine weitergehende Grundwassergefährdung festgestellt wurde. Das Gutachten stellt abschließend fest, daß eine Gefährdung für die geplante Bebauung nicht erkennbar ist.

Die Gemeinde hat sich daher entschieden, ein Baugebiet festzusetzen, weist aber die zukünftigen Bauherren darauf hin, daß aufgrund der unterschiedlich zusammengesetzten künstlichen Auffüllungen im Rahmen der Vorbereitung von Bauvorhaben durch ein fachlich qualifiziertes Büro oder Labor die jeweilige Bodenstandfestigkeit zu prüfen ist einschließlich einer abzugebenden Empfehlung für die dort anzuwendende Gründung des Bauvorhabens.

6.2 Belange des Küstenschutzes

Die Deichbaupläne "Glückstadt-Süd" des Landes Schleswig-Holstein berühren auch einen Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 8. Der zukünftige Verlauf des Landesschutzdeiches sowie eine weitere geplante Deichzufahrt wurden in die dem Bebauungsplan zugrundegelegten Katasterunterlagen eingetragen.

An Landesschutzdeichen wird durch das Landeswassergesetz, § 80 Abs. 1 ein 50 m breiter Streifen vom binnenseitigen Deichfuß gefordert, der von jeglicher Bebauung freizuhalten ist. Dieser ist in der Planzeichnung des Bebauungsplans gekennzeichnet. Ausnahmen sind zulässig, wenn sie mit den Belangen des Küstenschutzes zu vereinbaren sind und wenn das Verbot im Einzelfall zu einer besonderen Härte führen würde (LWG § 80 (3)).

Mit Schreiben vom 28.8.1998 des Amtes für ländliche Räume Husum - Küstenschutz - wurde in Verbindung mit der fachlichen Abstimmung des B-Plans Nr. 8 erklärt, daß dieser 50 m-Streifen jedoch nicht für Anlagen gilt, für die im Bereich von im Zusammenhang bebauter Ortsteile (§ 34 BauGB) errichteter baulicher Anlagen, wie im Fall des B-Plans Nr. 8 zutreffend, für die bei Inkrafttreten des LWG ein Anspruch auf Bebauung besteht (LWG § 80 Abs. 2). Ein Bauverbot in dem 50 m-Streifen im B-Plangebiet Nr. 8 besteht somit nicht. Es wird aber besonders darauf hingewiesen, daß aus wasserrechtlicher Sicht ein 10 m breiter Streifen landseitig vom Fuß der Innenböschung zum Deich (LWG § 65) gehört, der auf jeden Fall von jeglicher Bebauung freizuhalten ist, d.h. mit dem Abgang von innerhalb dieses Streifens bestehenden Gebäuden entfällt auch deren Bestandsschutz. Hier ist auch jegliche Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern verboten.

Zum Zeitpunkt der B-Planaufstellung ist der gesamte Deichverlauf an der B-Plangrenze noch als Landesschutzdeich festgesetzt, wo gemäß § 70 LWG in Verbindung mit § 65 LWG ein innerer Schutzstreifen, gemessen am inneren Deichfuß, von jeglicher Bebauung und der Errichtung baulicher Anlagen und auch von jeglicher Anpflanzung freizuhalten ist.

Südlich des Flurstücks 174/55 (Schleuer 41) wird daher im B-Plan auf diesem 10 m-Schutzstreifen eine private Grünfläche festgesetzt, in Teilbereichen verläuft die Kreisstraße 23 innerhalb dieses 10 m-Schutzstreifens. In diesem Streifen kommt aufgrund des LWG auch nicht der § 35 Abs. 4 Nr. 3 BauGB zum Tragen, wo die alsbaldige Neuerrichtung eines zulässigerweise errichteten, durch Brand, Naturereignisse oder andere außergewöhnliche Ereignisse zerstörten, gleichartigen Gebäude an gleicher Stelle zulässig wäre. Hier wäre jeweils eine Einzelfallentscheidung für den konkreten Fall durch das Amt für ländliche Räume zu treffen.

Nördlich und nordöstlich des Flurstücks 174/55 (Blatt 1) wird die auf der Innendeichseite gelegene private Grünfläche auf 5,0 m verringert, da der Deich im Bereich Schleuer seine Funktion als Landesschutzdeich durch den Deichneubau auf dem Gebiet der Stadt Glückstadt in naher Zukunft verlieren wird. Er wird dann als 2. Deichlinie zu einem Mitteldeich herabgestuft werden, dessen innerer Schutzstreifen gemäß § 65 LWG nur 5,00 m breit ist. Der Bebauungsplan berücksichtigt mit seinen Festsetzungen bereits diese Herabstufung der Deichfunktion.

6.3 Immissionsschutz

In Bielenberg betreiben zwei landwirtschaftliche Betriebe Schweinemast in immissionschutzrelevantem Umfang. Einer dieser Betriebe liegt innerhalb des Geltungsbereiches (MDs), die Hofflächen des zweiten Betriebes grenzen östlich an. Die davon ausgehenden Geruchsbelästigungen werden bei der Wohnbauflächenausweisung berücksichtigt. Zur Beurteilung der Zumutbarkeit steht die VDI-Richtlinie 3471 zur Verfügung, die in der aktuellen Rechtsprechung Anwendung findet. Die nach der Richtlinie errechneten Geruchsschwellen sind in die Planzeichnung zum B-Plan eingetragen. An dieser gegenwärtigen, nicht an der potentiellen zukünftigen Nutzung orientiert sich dabei das Maß der Rücksichtnahme, die in einem Dorfgebiet gegenüber landwirtschaftstypischen Störungen von der Wohnnutzung auszuüben ist. Die VDI-Richtlinie empfiehlt, innerhalb des halbierten Geruchsschwellenwertes keine zusätzlichen Wohnungen zuzulassen, da dort mit unzumutbaren Belästigungen gerechnet werden muß. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden in diesen Bereichen nur die bestehenden Gebäude baurechtlich gesichert.

6.4 Seezeichenkabel

Das Wasser- und Schiffsamt Hamburg hat im Rahmen der Trägerbeteiligung darauf verwiesen, daß im gesamten Plangebiet entweder entlang der K 23 oder entlang des Deichfußes die Leitungstrasse des Seezeichenkabels von Hetlingen nach Brunsbüttel verläuft. Das Kabel befindet sich laut Hinweis des Wasser- und Schiffsamtes Hamburg nicht innerhalb überbaubarer Grundstücksflächen. Beschädigungen des Seezeichenkabels können die Sicherheit des Schiffsverkehrs auf der Elbe beeinträchtigen. Wegen der besseren Lesbarkeit der Pläne werden die Leitungstrassen des Seezeichenkabels nicht in der Planzeichnung eingetragen.

Die detaillierten Lagepläne des Kabels liegen im Bauamt des Amtes Herzhorn vor. Es wird dringend empfohlen, vor Durchführung jeglicher Baumaßnahmen dort Einsicht zu nehmen bezüglich der Lage des Kabels auf den betroffenen Grundstücken.

7.0 Flächenbilanz B-Plan Nr. 8**B-Plan Nr. 8: Blatt 1:**

Mischgebiet 1 =	0,21 ha (GRZ 0,60)	
Mischgebiet 2a =	0,2 ha (GRZ 0,60)	
Mischgebiet 2b =	<u>0,1 ha (GRZ 0,30)</u>	
	0,51 ha	→ 0,51 ha
Wohngebiet 1 =	1,09 ha (GRZ 0,25)	
Wohngebiet 2 =	0,37 ha (GRZ 0,25)	
Wohngebiet 3 =	0,45 ha (GRZ 0,25)	
Wohngebiet 4 =	0,82 ha (GRZ 0,25)	
Wohngebiet 5 =	<u>0,13 ha (GRZ 0,25)</u>	
	2,86 ha	→ 2,86 ha
Grünfläche =	3,68 ha	→ 3,68 ha
Wasserfläche =	0,20 ha	→ 0,20 ha
Verkehrsflächen		
- Deichverteidigungsweg =	0,06 ha	
- Fuß-/Radweg =	0,05 ha	
- Straßenfläche =	<u>1,16 ha</u>	
	1,27 ha	→ 1,27 ha
Flächenbilanz Blatt 1	insgesamt	8,52 ha

B-Plan Nr. 8: Blatt 2:

Dorfgebiet 1 =	0,50 ha (GRZ 0,25)	
Dorfgebiet 2 =	<u>0,41 ha (GRZ 0,30)</u>	
	0,91 ha	→ 0,91 ha
Wohngebiet 6 =	0,64 ha (GRZ 0,25)	
Wohngebiet 7 =	1,35 ha (GRZ 0,25)	
Wohngebiet 8 =	0,05 ha (GRZ 0,30)	
Wohngebiet 9 =	0,08 ha (GRZ 0,25)	
Wohngebiet 10 =	0,09 ha (GRZ 0,25)	
Wohngebiet 11 =	<u>0,14 ha (GRZ 0,25)</u>	
	2,35 ha	→ 2,35 ha
Schutzgebiet		
- Naturdenkmal =	0,17 ha	→ 0,17 ha
Grünfläche =	3,83 ha	→ 3,83 ha
Verkehrsflächen		
- Straße =	0,88 ha	
- verkehrsberuhigter Bereich =	<u>0,02 ha</u>	
	0,90 ha	→ 0,90 ha
Flächenbilanz Blatt 2	insgesamt	8,16 ha

B-Plan Nr. 8: Blatt 3:

Dorfgebiet 2A =	0,27 ha (GRZ 0,30)	
Dorfgebiet 3 =	0,28 ha (GRZ 0,40)	
Dorfgebiet 4 =	0,10 ha (GRZ 0,40)	
Dorfgebiet 5 =	0,28 ha (GRZ 0,30)	
Dorfgebiet 6 =	0,18 ha (GRZ 0,30)	
Dorfgebiet 7 =	0,71 ha (GRZ 0,30)	
Dorfgebiet 8 =	0,23 ha (GRZ 0,40)	
Dorfgebiet 9 =	0,10 ha (GRZ 0,30)	
	<u>2,15 ha</u>	→ 2,15 ha
Schutzgebiet		
- Naturdenkmal =	0,33 ha	→ 0,33 ha
Wasserfläche =	0,32 ha	→ 0,32 ha
Grünfläche =	4,70 ha	→ 4,70 ha
Verkehrsflächen		
- Straße =	0,94 ha	
- Deichverteidigungsweg =	0,02 ha	
	<u>0,96 ha</u>	→ 0,96 ha
Fläche für Gemeinbedarf		
- Feuerwehr =	0,07 ha	→ 0,07 ha
Flächenbilanz Blatt 3	insgesamt	<u>8,53 ha</u>

B-Plan Nr. 8: Blatt 4:

Wohngebiet 12 =	nicht mehr vorhanden! nunmehr Dorfgebiet 2 A.	
Wohngebiet 13 =	0,88 ha (GRZ 0,25)	
Wohngebiet 14 =	0,06 ha (GRZ 0,25)	
Wohngebiet 15a =	0,20 ha (GRZ 0,25)	
Wohngebiet 15b =	0,17 ha (GRZ 0,25)	
Wohngebiet 16 =	1,45 ha (GRZ 0,25)	
	<u>2,76 ha</u>	→ 2,76 ha
Dorfgebiet 10 =	0,33 ha (GRZ 0,30)	→ 0,33 ha
Wasserfläche =	0,53 ha	→ 0,53 ha
Grünfläche =	1,74 ha	→ 1,74 ha
Verkehrsflächen		
- Straße =	0,76 ha	
- Deichverteidigungsweg =	0,03 ha	
	<u>0,79 ha</u>	→ 0,79 ha
Flächenbilanz Blatt 4	insgesamt	<u>6,15 ha</u>

B-Plan Nr. 8: Blatt 5:

Wohngebiet 17 =	0,94 ha (GRZ 0,25)	
Wohngebiet 18 =	1,08 ha (GRZ 0,25)	
Wohngebiet 19 =	0,06 ha (GRZ 0,30)	
Wohngebiet 20 =	1,21 ha (GRZ 0,25)	
	<u>3,29 ha</u>	→ 3,29 ha
Grünfläche =	1,20 ha	→ 1,20 ha
Wasserfläche =	0,22 ha	→ 0,22 ha
Verkehrsflächen		
- Straße =	0,79 ha	
- Fuß- /Radweg =	0,02 ha	
	<u>0,81 ha</u>	→ 0,81 ha
Flächenbilanz Blatt 5	insgesamt	<u>5,52 ha</u>

Summen:

WA-Gebiete:	11,28 ha
MI-Gebiete:	0,51 ha
MD-Gebiete:	3,39 ha
Fläche für Gemeinbedarf:	0,07 ha
Grünflächen:	15,13 ha
Verkehrsflächen:	4,73 ha
Sonstige Flächen:	1,77 ha
Gesamtsumme Flächen:	<u>36,88 ha</u>

8.0 Textliche Festsetzungen

Im Teil B des Bebauungsplanes werden drei städtebauliche, vier grünordnerische und vier gestalterische Festsetzungen getroffen.

Die städtebaulichen Festsetzungen Nr. 1.1 und 1.2 werden in den vorhergehenden Kapiteln bereits begründet. Die Festsetzung Nr. 1.3, die eine maximale Drempelhöhe von 0,30 m und einer maximalen Sockelhöhe von 0,40 m vorschreibt, begründet sich darin, daß keine ortsuntypischen, relativ hoch herausragenden Einfamilienhäuser entstehen.

Mit den grünordnerischen Festsetzungen Nr. 2.1 und 2.2 soll sichergestellt werden, daß der ortstypische Charakter einer stark durchgrünten Ortslage erhalten bleibt. Da der Obstbaumbestand in den Elbmarschdörfern traditionell zu den Hofstellen und auch zu kleineren Baugrundstücken als ortsbildprägend mit zur Grundstücksgestaltung gehört, werden in diesem B-Plangebiet neben den Laubbäumen auch die Obstbäume geschützt. Die Festsetzungen Nr. 2.3 und 2.4 sollen eine möglichst geringe Versiegelung sicherstellen.

Die gestalterischen Festsetzungen sollen sich auf ein Mindestmaß reduzieren, das notwendig ist, um den ortstypischen Charakter des Elbmarschdorfes Kollmar dauerhaft zu sichern. Dieses sind die ortsüblichen Dachneigungen in symmetrischen Dachformen zwischen 35 und 50 Neigung. Dieses können u.a. Satteldächer, Walmdächer, Krüppelwalmdächer, etc. sein oder auch die Dachmaterialien und die Außenfassaden in Materialien und Farben. Da sämtliche Gebäude im Plangebiet von der Kreisstraße gut einsehbar sind, soll hier die traditionelle und ortstypische Bauweise mit rotem und rotbraunem Ziegelsichtmauerwerk auch bei Neubauten ausgeführt werden. Die diese Materialwahl festlegende gestalterische Festsetzung 3.2 ist im Verlauf des B-Planverfahrens in der Form ergänzt worden, daß nunmehr auch Solaranlagen auf Dachflächen ausnahmsweise zulässig sind. Zur Sicherung von ortstypischen Gestaltungsmerkmalen gehört die Festsetzung von Holzzäunen und Hecken zur Straßenseite der Grundstücke.

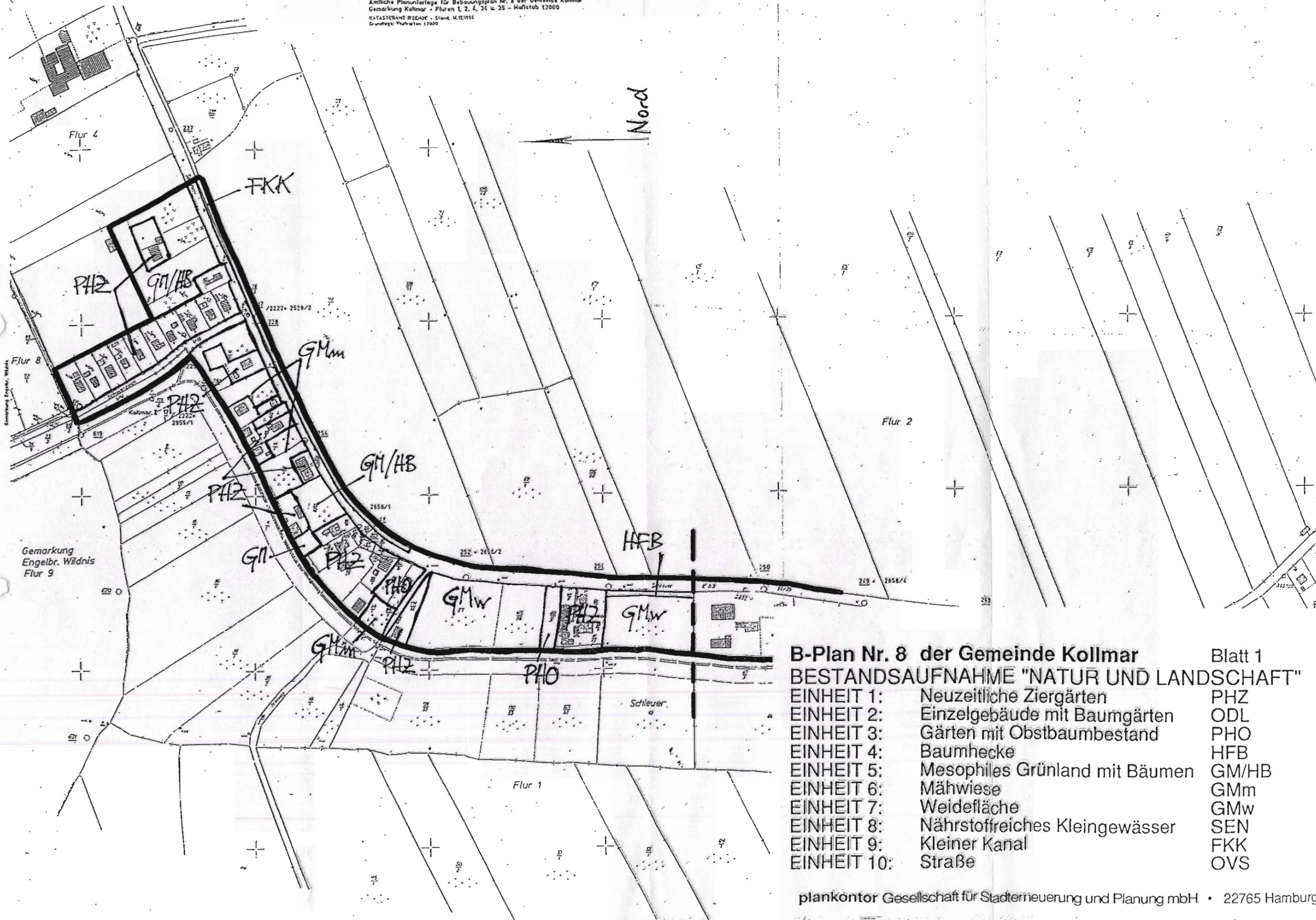
Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB wird über eine weitere textliche Festsetzung auf die Bestimmungen des Wasserschutzgesetzes des Landes Schleswig-Holstein hingewiesen mit der Notwendigkeit der absoluten Bau- und Bewuchsfreiheit eines 10,0 m breiten Schutzstreifens auf der Binnenseite des Landesschutzdeiches an der Elbe.

Stand: November 1999

Kollmar, den 15. Nov. 2000



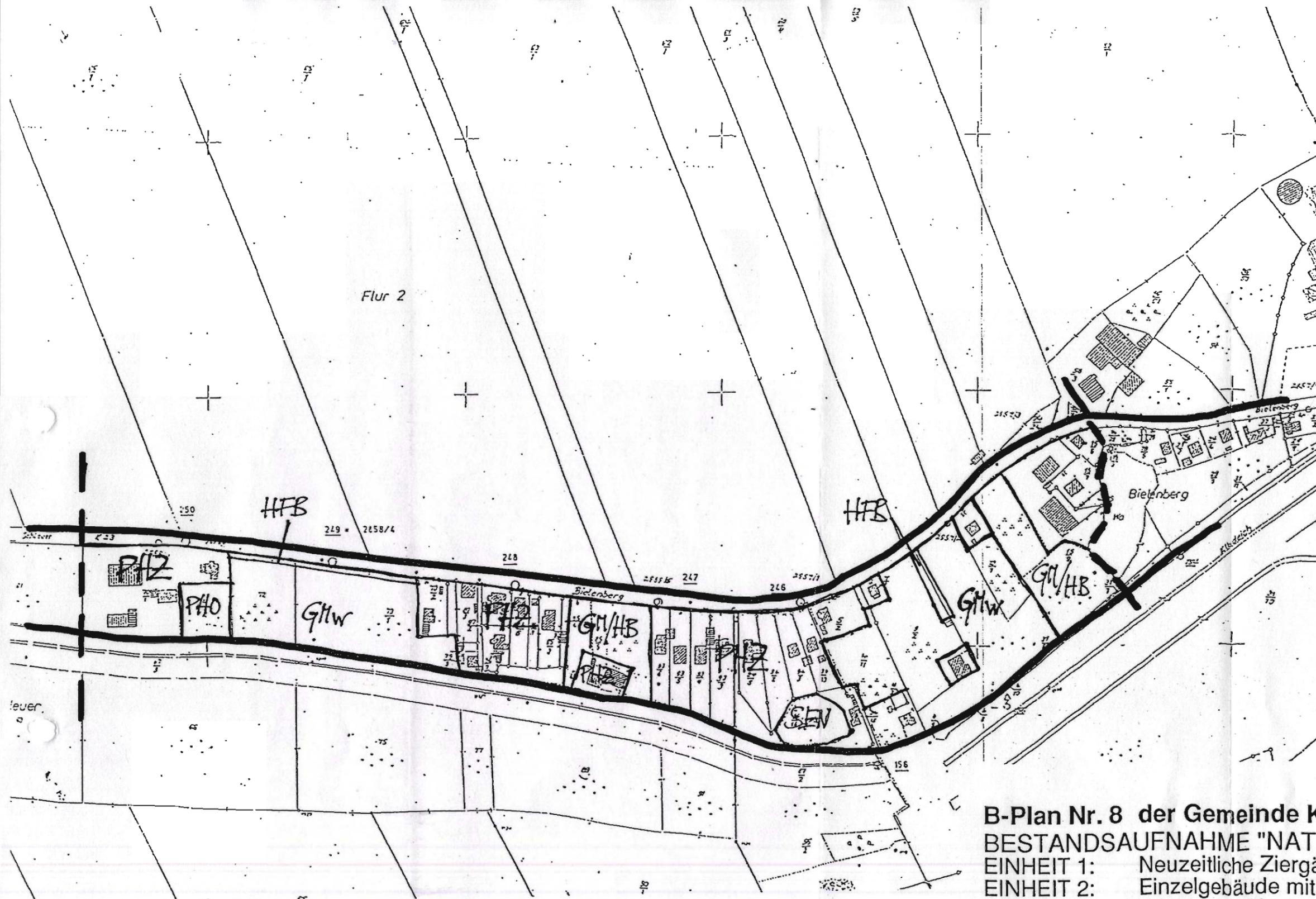

(Der Bürgermeister)



B-Plan Nr. 8 der Gemeinde Kollmar
BESTANDSAUFNAHME "NATUR UND LANDSCHAFT"

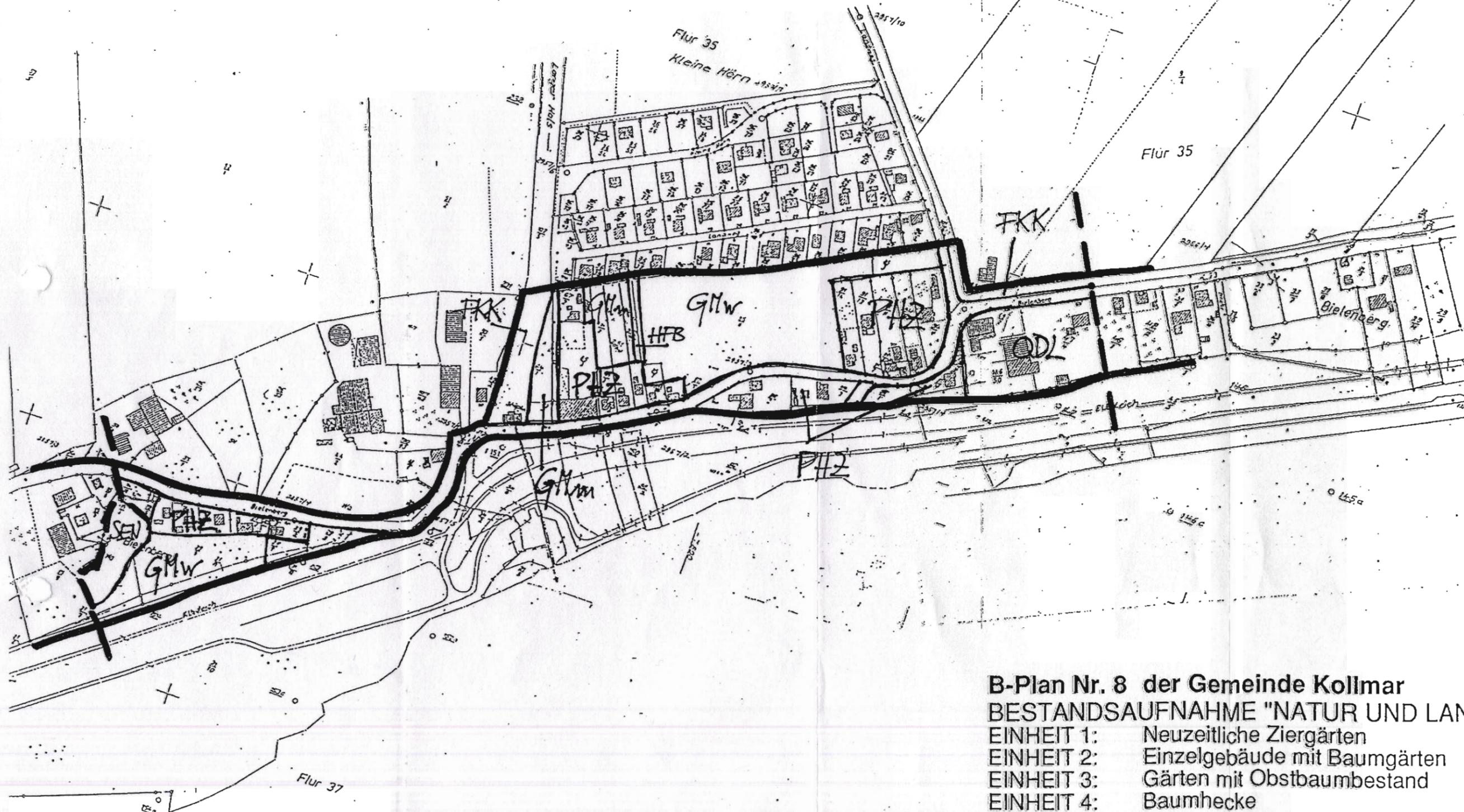
- | | |
|-------------|--------------------------------|
| EINHEIT 1: | Neuzeitliche Ziergärten |
| EINHEIT 2: | Einzelgebäude mit Baumgärten |
| EINHEIT 3: | Gärten mit Obstbaumbestand |
| EINHEIT 4: | Baumhecke |
| EINHEIT 5: | Mesophiles Grünland mit Bäumen |
| EINHEIT 6: | Mähwiese |
| EINHEIT 7: | Weidefläche |
| EINHEIT 8: | Nährstoffreiches Kleingewässer |
| EINHEIT 9: | Kleiner Kanal |
| EINHEIT 10: | Straße |

- Blatt 1
- | |
|-------|
| PHZ |
| ODL |
| PHO |
| HFB |
| GM/HB |
| GMm |
| GMw |
| SEN |
| FKK |
| OVS |



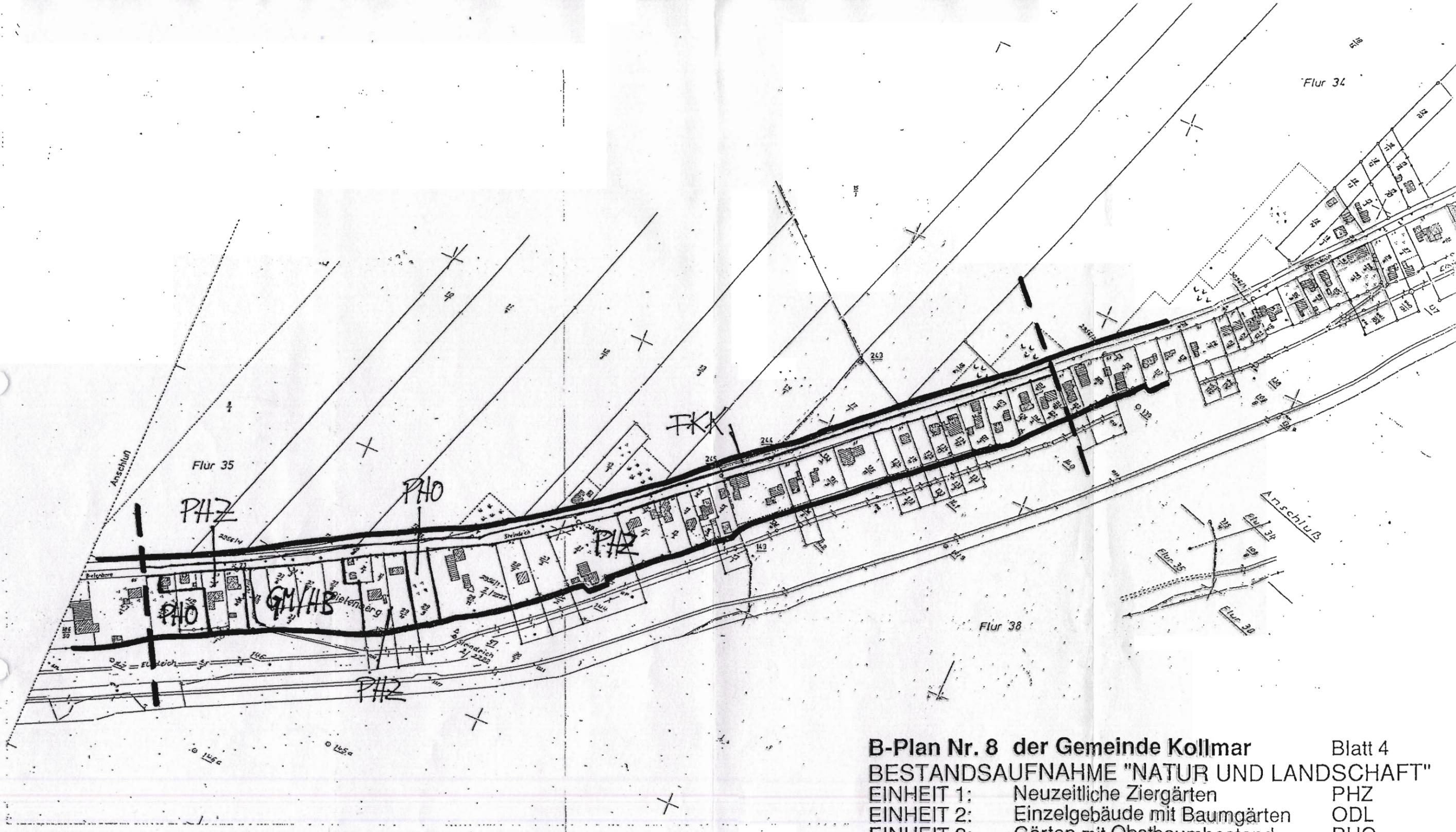
B-Plan Nr. 8 der Gemeinde Kollmar Blatt 2
BESTANDSAUFNAHME "NATUR UND LANDSCHAFT"

EINHEIT 1:	Neuzeitliche Ziergärten	PHZ
EINHEIT 2:	Einzelgebäude mit Baumgärten	ODL
EINHEIT 3:	Gärten mit Obstbaumbestand	PHO
EINHEIT 4:	Baumhecke	HFB
EINHEIT 5:	Mesophiles Grünland mit Bäumen	GM/HS
EINHEIT 6:	Mähwiese	GMm
EINHEIT 7:	Weidefläche	GMw
EINHEIT 8:	Nährstoffreiches Kleingewässer	SEN
EINHEIT 9:	Kleiner Kanal	FKK
EINHEIT 10:	Straße	OVS



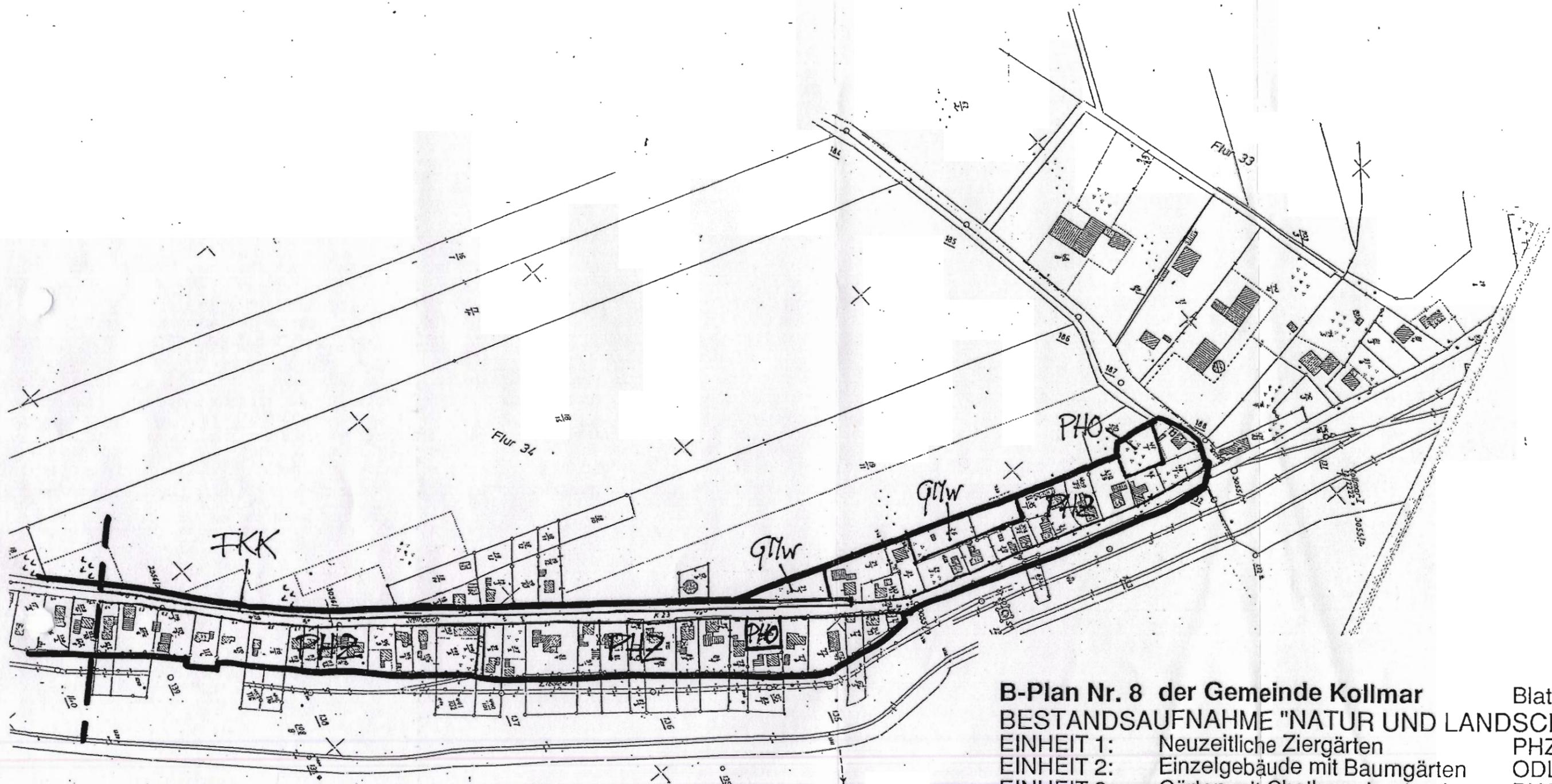
B-Plan Nr. 8 der Gemeinde Kollmar Blatt 3
BESTANDSAUFNAHME "NATUR UND LANDSCHAFT"

EINHEIT 1:	Neuzeitliche Ziergärten	PHZ
EINHEIT 2:	Einzelgebäude mit Baumgärten	ODL
EINHEIT 3:	Gärten mit Obstbaumbestand	PHO
EINHEIT 4:	Baumhecke	HFB
EINHEIT 5:	Mesophiles Grünland mit Bäumen	GM/HB
EINHEIT 6:	Mähwiese	GMm
EINHEIT 7:	Weidefläche	GMw
EINHEIT 8:	Nährstoffreiches Kleingewässer	SEN
EINHEIT 9:	Kleiner Kanal	FKK
EINHEIT 10:	Straße	OVS



B-Plan Nr. 8 der Gemeinde Kollmar Blatt 4
BESTANDSAUFNAHME "NATUR UND LANDSCHAFT"

EINHEIT 1:	Neuzeitliche Ziergärten	PHZ
EINHEIT 2:	Einzelgebäude mit Baumgärten	ODL
EINHEIT 3:	Gärten mit Obstbaumbestand	PHO
EINHEIT 4:	Baumhecke	HFB
EINHEIT 5:	Mesophiles Grünland mit Bäumen	GM/HS
EINHEIT 6:	Mähwiese	GMm
EINHEIT 7:	Weidefläche	GMw
EINHEIT 8:	Nährstoffreiches Kleingewässer	SEN
EINHEIT 9:	Kleiner Kanal	FKK
EINHEIT 10:	Straße	OVS



B-Plan Nr. 8 der Gemeinde Kollmar Blatt 5
BESTANDSAUFNAHME "NATUR UND LANDSCHAFT"

EINHEIT 1:	Neuzeitliche Ziergärten	PHZ
EINHEIT 2:	Einzelgebäude mit Baumgärten	ODL
EINHEIT 3:	Gärten mit Obstbaumbestand	PHO
EINHEIT 4:	Baumhecke	HFB
EINHEIT 5:	Mesophiles Grünland mit Bäumen	GM/HB
EINHEIT 6:	Mähwiese	GMm
EINHEIT 7:	Weidefläche	GMw
EINHEIT 8:	Nährstoffreiches Kleingewässer	SEN
EINHEIT 9:	Kleiner Kanal	FKK
EINHEIT 10:	Straße	OVS