

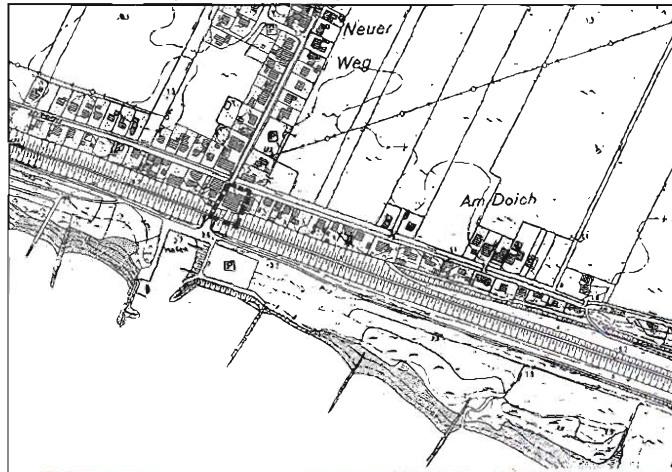
Bekanntmachung Nr. 14 des Amtes Herzhorn für die Gemeinde Kollmar

Bebauungsplan Nr. 9 der Gemeinde Kollmar für das Gebiet der Grundstücke Am Deich 1 und 3, belegen östlich der Straße Neuer Weg sowie zwischen der Straße Am Deich und der Krone des Landesschutzdeichs;

hier: Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan

Die Gemeindevertretung hat in der Sitzung am 7. März 2006 den Bebauungsplan Nr. 9 der Gemeinde Kollmar für das Gebiet der Grundstücke Am Deich 1 und 3, belegen östlich der Straße Neuer Weg sowie zwischen der Straße Am Deich und der Krone des Landesschutzdeichs, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), als Satzung beschlossen. Dies wird hiermit bekannt gemacht.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 9 ist in dem nachfolgend abgedruckten Lageplan kenntlich gemacht.



Der Bebauungsplan tritt mit Beginn des 23.03.2006 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.

Unbeachtlich werden

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

wenn sie nicht innerhalb von zwei 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).

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

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

Herzhorn, den 16. März 2006

Amt Herzhorn
Der Amtsvorsteher
gez. Lange
Amtsvorsteher

Veröffentlicht in der Holsteiner Allgemeinen am 22.03.2006.

Die vorstehende Bekanntmachung ist
am 22.03.2006 in der „Holsteiner
Allgemeinen“ veröffentlicht worden.

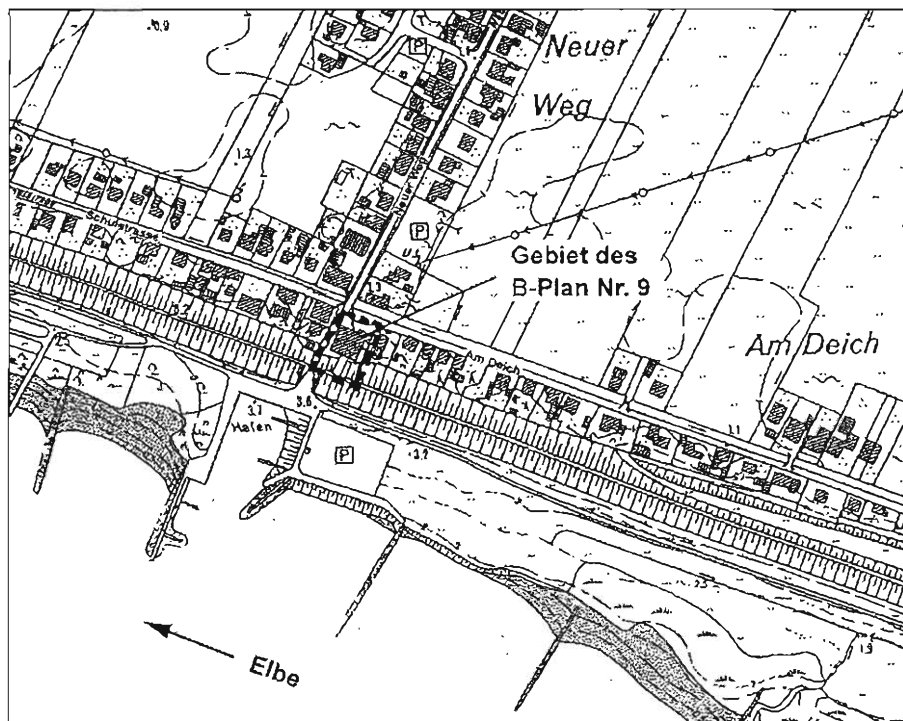
Herzhorn, den 27.03.2006

AMT HERZHORN
18 STEINBURG
Der Amtsvorsteher
Inhabertag
Steinbock

Ein offizieller Stempel des Amtes Herzhorn, bestehend aus einem rechteckigen Feld mit dem Text 'AMT HERZHORN' und '18 STEINBURG' sowie einer handschriftlichen Unterschrift, die über den Stempel hinweggezogen ist.

**Begründung
des
Bebauungsplanes Nr. 9
der Gemeinde Kollmar**

**über das Gebiet der Grundstücke Am Deich 1 und 3,
belegen östlich der Straße Neuer Weg sowie zwischen der Straße Am Deich
und der Krone des Landesschutzdeiches**



Stand Februar 2006

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

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

1.	Veranlassung und Ziele der Planung	1
2.	Stand des Verfahrens	1
3.	Rahmenbedingungen	2
3.1.	Lage des Plangebietes	2
3.2.	Abgrenzung des Geltungsbereiches	3
3.3.	Darstellung im Flächennutzungsplan	3
3.4.	Landschaftsschutzgebiet	3
3.5.	Natura 2000	3
3.6.	Landschaftsplan	5
3.7.	Vorhandene und umgebende Nutzungen	5
3.8.	Landesschutzdeich	6
4.	Städtebauliches Konzept und Festsetzungen des Bebauungsplanes	7
4.1	Art der Nutzung	7
4.1.1.	Allgemeines	7
4.1.2.	Nutzungseinschränkung im 2. Obergeschoss des Fährhauses	7
4.1.2.1.	Rechtfertigung durch besondere städtebauliche Gründe	7
4.1.2.2.	Berücksichtigung privater Belange	8
4.1.2.3.	Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse und der sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung	9
4.1.2.4.	Abwägung der Belange	9
4.1.3.	Ausschluss einzelner Nutzungen im gesamten Plangebiet	10
4.2.	Maß der Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise	10
4.3.	Öffentliche Verkehrsflächen	11

1. Veranlassung und Ziele der Planung

Das Fährhaus Kollmar hat innerhalb der Gemeinde, aber auch in der gesamten Region als eine Gaststätte mit einem direkten Blick auf die Elbe eine große Bedeutung für den Tourismus und die Naherholung und wird neben den Bürgern Kollmars auch in erheblichem Umfang von auswärtigen Besuchern frequentiert. Das Fährhaus Kollmar in seiner Gaststättenfunktion ist ein wesentlicher Bestandteil des gemeindlichen Anziehungspunktes des „Kollmarer Hafens“, in dessen Attraktivitätssteigerung die Gemeinde im Rahmen der Dorfentwicklungsplanung in den vergangenen Jahren erhebliche Finanzmittel investiert hat. Dieses beinhaltet sowohl die Sanierung der „Dampferbrücke“ im Hafen wie auch den Ausbau des Kinderspielplatzes im Hafenbereich. Binnenseitig ist eine Erweiterung und Qualitätsverbesserung des Parkplatzes am Neuen Weg vorgesehen, um dem durch den starken Besucherverkehr – insbesondere in den Sommermonaten und am Wochenende – verursachten Parkraumbedarf besser gerecht werden zu können, was zu einer weiteren Attraktivitätssteigerung des Hafenbereiches führen wird.

Der Gaststättenbetrieb im Fährhaus Kollmar war seit Februar 2003 geschlossen und wurde im Mai 2003 von einem neuen Pächter wieder eröffnet. Am 24.02.2003 übersandte die untere Bauaufsichtsbehörde der Gemeinde eine Bauvoranfrage mit der Bitte um Entscheidung über das Einvernehmen nach § 36 BauGB. Die Antragsteller begehren einen positiven Vorbescheid für eine Nutzungsänderung des Fährhauses in eine betreute Seniorenwohnanlage mit 15 Ein-Zimmer-Appartements. Lediglich ein kleiner Teil von ca. 30% der Nutzfläche der heutigen Gaststätte im 2. Obergeschoss sollte als Café genutzt werden. Das Grundstück des Fährhauses liegt heute im unbeplanten Innenbereich der Gemeinde. Da die beantragte Nutzungsänderung sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen würde, hätte auf dieser Rechtsgrundlage ein positiver Vorbescheid erteilt werden müssen.

Aufgrund der für die Gemeinde und die von ihr angestrebte weitere Entwicklung des Fremdenverkehrs hervorgehobene besondere Bedeutung einer Nutzung des Fährhauses als Gastronomiebetrieb hat die Gemeinde die o. g. Bauvoranfrage zum Anlass genommen, für diesen Bereich den Bebauungsplan Nr. 9 aufzustellen. Als Planungsziele werden die Erhaltung der Gaststättennutzung im bisherigen Umfang im 2. Obergeschoss des Fährhauses sowie die Regelung weiterer mit dem Gaststättenbetrieb verträglicher Nutzungen im Plangebiet angestrebt. Gleichzeitig mit dem Planaufstellungsbeschluss wurde in der Gemeindevertreterversammlung am 02.04.2003 eine Veränderungssperre für den voraussichtlichen Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplans Nr. 9 beschlossen. Mit der Bearbeitung des Bebauungsplans wurde das Büro plankontor GmbH, Hamburg, beauftragt.

2. Stand des Verfahrens

Nach dem GV-Beschluss zur Aufstellung des B-Plans Nr. 9 hat die Gemeinde in der selben GV-Sitzung am 02. April 2003 die Satzung über eine Veränderungssperre über das Plangebiet beschlossen, um die spätere Realisierung der von der Gemeinde formulierten Planungsziele sicherzustellen.

Da der bebaute Teil des voraussichtlichen Geltungsbereichs des B-Plans Nr. 9 im rechtskräftigen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1977 als „Freihaltezone“ des Landesschutzdeiches ausgewiesen war, innerhalb des B-Planverfahrens dort aber ein Mischgebiet festgesetzt werden soll, wurde auf der GV-Sitzung beschlossen, parallel zur Aufstellung des B-Plans Nr. 9 die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes durchzuführen mit dem Ziel der Darstellung einer gemischten Baufläche.

Im Sommer 2003 beauftragte die Gemeinde dann ein unabhängiges Institut mit einer Markt- und Standortanalyse zu einer Gastronomieeinrichtung im alten Fährhaus Kollmar, um an-

hand des dann im September 2003 vorgelegten Gutachtens zu überprüfen, ob ein Gastronomiebetrieb bei den vorhandenen Rahmenbedingungen im Fährhaus Kollmar sowohl für den Pächter als auch für den Haus- und Grundeigentümer wirtschaftlich zu führen ist. Nur im Falle einer positiven Beantwortung dieser Frage ist es möglich, eine solche einzelne Nutzung im Bebauungsplan zwingend festzusetzen.

Nach Fertigstellung dieses Gutachtens und der Beratung in den gemeindlichen Gremien wurde die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB gemeinsam mit der frühzeitigen Bürgerbeteiligung zur parallelen 4. Änderung des Flächennutzungsplanes als öffentliche Erörterung im Rahmen einer Einwohnerversammlung am 22.01.2004 im Fährhaus Kollmar durchgeführt.

Da keine Festsetzung einer Baugrenze erfolgt, erfüllt dieser Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB die Kriterien eines einfachen Bebauungsplanes.

Die Gemeindevertretung Kollmar hat dann am 11. März 2004 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 9 "Fährhaus Kollmar" gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Der gleiche Beschluss erfolgte für den Entwurf der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes. Die öffentliche Auslegung sowohl des Bebauungsplanentwurfes als auch des Entwurfes der 4. FNP-Änderung erfolgte in der Zeit vom 19.04.2004 bis zum 25.05.2004 und mit Schreiben vom 29.03.2004 wurden die betroffenen Träger öffentlicher Belange beteiligt. Die während der öffentlichen Auslegung geäußerten Anregungen von Trägern öffentlicher Belange machten keine Änderung der Planung erforderlich. Anregungen von Bürgern wurden nicht vorgebracht. Somit war keine Änderung des B-Plans in Teil A oder Teil B erforderlich. Die Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen erfolgte auf der Gemeindevertreterversammlung am 23.09.2004. Nachdem dann vom öffentlich bestellten Vermesser W. Patzelt, Norderstedt, eine aktuell örtlich aufgemessene neue Planunterlage erstellt wurde, stellte sich heraus, dass sowohl der Straßenverlauf im Norden wie der Deichfuß im Süden geringfügig anders verliefen, als es in der alten Planunterlage dargestellt war. Daraus ergab sich die Notwendigkeit zur Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche der Straße „Am Deich“ und somit die Durchführung einer erneuten öffentlichen Auslegung. Der geänderte B-Planentwurf (Stand Januar 2005) wurde von der Gemeindevertretung am 18.01.2005 gebilligt und dessen erneute öffentliche Auslegung beschlossen. Diese erneute öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 14.02.2005 bis 01.03.2005 im Amt Herzhorn. Die Abwägung der in diesem Rahmen eingegangenen Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange und Bürgern durch die Gemeindevertretung erfolgte am 07.03.2006. Gleichzeitig wurde der Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

3. Rahmenbedingungen

3.1. Lage des Plangebietes

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

Der Geltungsbereich des B-Plans liegt im Süden Kollmars am Übergang vom Neuen Weg zum Hafengelände und an der Kreuzung mit der Straße Am Deich. Die Nordseite des Landesschutzdeiches an der Elbe ist Bestandteil des Plangebietes, da im Bereich des 2. OG des Fährhauses bis auf die Krone des Elbdeiches eine relativ breite, dem Gaststättenbereich vorgelagerte Brücke reicht, die im Sommer auch als Außenterrasse genutzt wird. Die tiefste Stelle des Plangebietes liegt an der Straße Am Deich mit 0,91 m ü. NN, der Hauseingang am Neuen Weg liegt bei 2,35 m ü. NN und die Deichkrone liegt bei 8,12 m ü. NN.

3.2. Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9 liegt in der Flur 27 der Gemarkung Kollmar und umfasst die Flurstücke 113/9 (teilweise), 114/2 (teilweise), 121/1, 238/121. Im Westen begrenzt der durch den Elbdeich zum Hafen führende Neue Weg das Plangebiet, im Norden die Straße Am Deich, im Osten die Grenze zum Flurstück 119/1 und im Süden die Deichkrone. Der Geltungsbereich umfasst somit ca. 0,16 ha.

3.3. Darstellung im Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan Kollmar ist in der Fassung mit der 1. und 2. Änderung rechtskräftig. Die 3. FNP-Änderung befindet sich zur Zeit noch – parallel zur Landschaftsplanaufstellung – im Verfahren. Bisher war die baulich genutzte Fläche des B-Plans Nr. 9 als „Freihaltezone“ des Landesschutzdeiches dargestellt. Gemäß § 8 Abs. 3 BauGB wurde parallel zur B-Planaufstellung die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt mit dem Ziel, in diesem zentralen Bereich der Gemeinde eine Mischbaufläche darzustellen. Diese Änderung des Flächennutzungsplans ist nach Durchführung des entsprechenden Aufstellungsverfahrens am 17.02.2005 in Kraft getreten.

3.4. Landschaftsschutzgebiet

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

Der durch Bebauungsplan Nr. 9 als Mischgebiet festgesetzte Bereich im Ortszentrum der Gemeinde Kollmar liegt eindeutig innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils im Sinne des § 34 BauGB und somit nicht innerhalb des vorgenannten Landschaftsschutzgebietes. Die bereits vor dem Erlass der Landschaftsschutzgebietsverordnung am 23.04.1976 bauaufsichtlich genehmigte Brücke vom zweiten Obergeschoss des Fährhauses auf die Krone des Landesschutzdeiches hat als Bestandteil des Gebäudes am Bauungszusammenhang teil und liegt somit ebenfalls außerhalb des Landschaftsschutzgebietes. Die untere Naturschutzbehörde hat sich dieser Rechtsauffassung nach einer Vorabstimmung der Planung mit Schreiben vom 12.02.2004 ausdrücklich angeschlossen.

Innerhalb des Landschaftsschutzgebietes liegt folglich nur der vom räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 9 erfasste Teil des Landesschutzdeiches, mit Ausnahme des vorgenannten Brückenbereiches. Dieser wird jedoch lediglich als Landesschutzdeich nach § 64 Abs. 2 Nr. 1 LWG i.V.m. § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen.

Da durch den Bebauungsplan Nr. 9 somit keine neue Bebauung ermöglicht wird, sondern nur die vorhandenen Gebäude einschließlich der Brücke zwischen dem Fährhaus und der Deichkrone in ihrem Bestand gesichert werden sollen, ist eine Entlassung seines räumlichen Geltungsbereichs aus dem Landschaftsschutzgebiet nicht erforderlich.

3.5. Natura 2000

Die Elbe sowie deren Außendeichbereiche sind im Bereich der Gemeinde Kollmar Teil des Gebietes „2323-391 Schleswig-Holsteinisches Elbeästuar und angrenzende Flächen“, einem Gebietsvorschlag des Landes Schleswig-Holstein zur Aufnahme in die nationale Gebietsliste zum Aufbau eines kohärenten europäischen Netzes „Natura 2000“ gem. Art. 3 der FFH-Richtlinie (Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21.05.1992 zur Erhaltung der natürlichen

Lebensräume sowie der wild lebenden Tiere und Pflanzen). Darüber hinaus ist der im Elb-
außendeich belegene Landbereich sowie auch der Wasserbereich südlich des Hafens Koll-
mar bis zur Gemeindegrenze als Gebiet „2323-401 Unterelbe bis Wedel“ als besonderes
Schutzgebiet gem. Art. 4 der EU- Vogelschutzrichtlinie benannt.

Auch wenn diese Gebiete noch nicht endgültig in die Liste nach Art. 4 Abs. 2 Satz 3 der
Richtlinie 92/43/EWG eingetragen sind, sind Gebiete, die den inhaltlichen Anforderungen der
FFH- bzw. EU-Vogelschutzrichtlinie entsprechen, nach der Rechtsprechung des Bundesver-
waltungsgerichtes so zu behandeln, als seien sie eingetragen. Die Erhaltungsziele und der
Schutzzweck der Gebiete sind daher bei der Aufstellung des B-Plans Nr. 9 gem. § 1a Abs. 2
Nr. 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen.

Dazu ist zunächst im Rahmen einer Erheblichkeitseinschätzung zu beurteilen, ob die Pla-
nung zu erheblichen Beeinträchtigungen des o. g. Gebietes führen kann (vgl. Schliepkorte in:
Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, § 1a Rn. 167).

Die Grenze des vorgeschlagenen FFH-Gebietes bzw. des EU-Vogelschutzgebietes verläuft
im Gemeindegebiet Kollmar am äußeren Deichfuß, schließt jedoch den Hafen Kollmar, die
Stellplatzanlage östlich des Hafens und weitere befestigte Flächen westlich des Hafens nicht
mit ein. Das B-Plangebiet Nr. 9 liegt somit nicht direkt angrenzend an das gemeldete FFH-
Gebiet bzw. EU-Vogelschutzgebiet. Die zum Fährhaus gehörende befestigte Stellplatzfläche
südlich des Deichfußes umfasst ausweislich der Baugenehmigung vom 23.04.1976 63 Pkw-
Stellplätze. Das Außendeichgelände südlich des Plangebiets selbst ist somit bereits heute
durch intensive menschliche Nutzung geprägt.

Im Gebietsvorschlag des Landes Schleswig-Holstein für das Gebiet „2323-391 Schleswig-
Holsteinisches Elbeästuar und angrenzende Flächen“ als FFH-Gebiet werden folgende Er-
haltungsziele genannt:

- Erhaltung des Elbeästuars mit seinen Nebenflüssen im Brack- und Süßwasserabschnitt
als möglichst naturnahes Großökosystem für die im Gebietsvorschlag aufgeführten Teil-
lebensräume und Arten. Dazu gehört auch die Aufrechterhaltung der ordnungsgemäßen
landwirtschaftlichen Nutzung im Bereich der bäuerlichen Kulturlandschaft.
- Die Erhaltung der typischen Lebensräume und Arten des größten mitteleuropäischen
Ästuars im Brack- und Süßwasserabschnitt.
- Sicherung der natürlichen Standorte und Vorkommen des endemischen Tidenfenchels als
repräsentative Art der gefährdeten Süßwasser-Tideröhrichte.

Das EU-Vogelschutzgebiet „2323-401 Unterelbe bis Wedel“ umfasst große Flächen des El-
beästuars in Schleswig Holstein, wobei Hauptgebiete das Naturschutzgebiet Haseldorfer
Binnenelbe und angrenzende Flächen, Teile der Wedeler Marsch, das Naturschutzgebiet
Neßsand, das Naturschutzgebiet Eschhallen sowie diverse Wattflächen und die Störmün-
dung sind.

Im Bereich östlich des Hafens Kollmar mit dem Deichvorland vor Hörn (etwa 1,3km vom
Plangebiet entfernt) bis zur Krückaumündung (etwa 2,3km vom Plangebiet entfernt) sind
folgende Vorkommen von Vogelarten der Anhänge der EU-Vogelschutzrichtlinie bekannt
(Angaben des Staatlichen Umweltamtes, Itzehoe): Es liegen für diesen Bereich keine Brut-
nachweise vor. Brutvorkommen von Blaukehlchen ist im Grünlandbereich denkbar, jedoch
ebenfalls eher im Bereich östlich von Hörn (mehr als 1,3km vom Plangebiet entfernt). Vor-
kommen folgender Rastvogelarten wurden auf Grünland bzw. im Watt festgestellt, jedoch
ebenfalls schwerpunktmäßig im Bereich östlich von Hörn bis zur Krückaumündung (jeweils
mit Angabe der maximalen Anzahl Tiere): Blässgans (200), Graugans (200), Nonnengans
(400, kein bedeutender Rastplatz), Goldregenpfeifer (unter 20), Brandgans (unter 10),
Kampfläufer (unter 10), Säbelschnäbler. Für Rastvögel hat der Bereich östlich des Hafens
Kollmar mit dem Deichvorland vor Hörn (etwa 1,3 km vom Plangebiet entfernt) somit nur

nachrangige Bedeutung. Für Brutvögel hat der gesamte Bereich östlich des Hafens Kollmar bis zur Krückaumündung nachrangige Bedeutung.

Mit der Festsetzung der Art der Nutzung (Gastronomie) ist verbunden, dass Besucher der Gastronomieeinrichtung die Wanderwege der Umgebung, z.B. auch den außen entlang des Deiches führenden Weg, für Spaziergänge oder Radfahrten nutzen werden. Es wird jedoch nicht von einer erheblichen Erhöhung des Besucherverkehrs durch diese Festsetzung gegenüber der bisherigen Situation ausgegangen. Bei ordnungsgemäßigem Verhalten der Besucher sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die geschützten Außendeichbereiche und die dort rastenden Vögel zu erwarten.

Weitere negative Auswirkungen vom Plangebiet auf die geschützten Außendeichbereiche sind aufgrund der großen Entfernung nur in Form von Immissionen denkbar. Derartige Beeinträchtigungen sind hier jedoch nicht zu erwarten. Die Entfernung zwischen dem Plangebiet und den lediglich landwirtschaftlich genutzten Außendeichflächen beträgt ca. 80 m. Zudem sind emissionsträchtige Nutzungen im festgesetzten Mischgebiet nach § 6 Abs. 1 BauNVO unzulässig, da sie geeignet wären, das Wohnen wesentlich zu stören. Darüber hinaus werden die oft mit stärkeren Emissionen verbundenen Nutzungsarten „Tankstelle“ und „Vergnügungsstätte“ im B-Plan ausdrücklich ausgeschlossen, weil das Plangebiet hierfür bereits aus städtebaulichen Gründen ungeeignet ist.

Da mögliche erhebliche Beeinträchtigungen des FFH- und EU-Vogelschutzgebietes somit nicht ersichtlich sind, ist eine Verträglichkeitsprüfung der Planung nach den §§ 34, 35 BNatSchG entbehrlich.

3.6. Landschaftsplan

Die Gemeinde Kollmar besitzt noch keinen festgestellten Landschaftsplan. Der Entwurf des Plans befindet sich zur Zeit im Feststellungsverfahren nach § 6 Abs. 3 LNatSchG, das voraussichtlich erst nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 9 abgeschlossen werden kann.

Nach § 6 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 LNatSchG ist ein Landschaftsplan umgehend aufzustellen, wenn ein Bauleitplan aufgestellt, geändert oder ergänzt werden soll und Natur und Landschaft dadurch erstmalig oder schwerer als nach der bisherigen Planung beeinträchtigt werden können. Diese Voraussetzung liegt im Fall des Bebauungsplans Nr. 9 nicht vor. Der räumliche Geltungsbereich dieses Plans liegt im Ortszentrum der Gemeinde Kollmar. Die Grundstücke im Plangebiet, für die eine bauliche Nutzung festgesetzt wird, sind bereits heute dicht bebaut und liegen innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils im Sinne des § 34 BauGB. Der Landesschutzdeich wird lediglich nach § 64 Abs. 2 Nr. 1 LWG i.V.m. § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Der Plan ermöglicht im Vergleich mit der bisherigen bauplanungsrechtlichen Situation keine intensiveren baulichen oder sonstigen Nutzungsmöglichkeiten der Grundstücke. Ein festgestellter Landschaftsplan ist für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 9 daher nicht erforderlich.

3.7. Vorhandene und umgebende Nutzungen

Das Plangebiet wird im Wesentlichen eingenommen von dem dreigeschossigen Fährhausgebäude Am Deich 1. Am Nordrand des Flurstückes 238/121 befindet sich in einer Tiefe bis zu 3,20 m die Verkehrsfläche der öffentlichen Straße „Am Deich“ (insges. 75 m²). Diese stellt eine seit vielen Jahrzehnten vorhandene Situation dar, wo vor Ort nicht erkennbar ist, dass sich diese öffentliche Verkehrsfläche teilweise auf dem Flurstück 238/121 befindet. Wie es zur Inanspruchnahme des Privatgrundstücks durch die öffentliche Straße gekommen ist, ist nicht bekannt. Auf der Ostseite befindet sich ein zweigeschossiges Wohnhaus (Am Deich 3), das direkt an das Fährhaus angebaut wurde und dessen Erdgeschoss in der Vergangenheit gewerblich genutzt wurde, als Bäckerei. Im Rahmen einer früheren Elbdeicherhöhung wurde

das alte Fährhaus Kollmar im Jahre 1976 umgebaut und aufgestockt, so dass im 2. Obergeschoss der Gaststättenbetrieb mit seiner Fußbodenhöhe geringfügig über der Deichkrone liegt und so der freie Blick über den hier ca. 5,6 m über dem Fährhaussockel liegenden Elbdeich bis zur Elbe möglich ist. Neben dem Gastronomiebetrieb gibt es im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss 5 Gästezimmer sowie eine Wohnung. In einem Teil des Erdgeschosses war in der Vergangenheit eine Arztpraxis untergebracht. Auf der Westseite des Neuen Weges befinden sich die Sparkasse und weitere Wohn- und Geschäftshäuser und nördlich der Straße Am Deich und der parallel verlaufenden Wetter befindet sich ein weiterer kleiner Gastronomiebetrieb und der öffentliche Gemeindeparkplatz.

3.8. Landesschutzdeich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt unmittelbar hinter dem Landesschutzdeich an der Elbe und erstreckt sich auch auf die Innenböschung des Deiches bis zur Deichkrone. Bestandteil des Landesschutzdeiches ist gem. § 65 Abs. 1 Satz 2 und 3 LWG auch ein 10 m breiter innerer Schutzstreifen, der entlang des Deichfußes verläuft. Auf dem Deich sowie dem dazugehörigen Schutzstreifen ist es gem. § 70 Abs. 1 Nr. 4 LWG u.a. verboten, Anlagen zu errichten oder wesentlich zu ändern und Brücken zu errichten. Die Planung verstößt nicht gegen diese Bestimmung, da sie sich lediglich auf bestehende bauliche Anlagen am bzw. auf dem Deich erstreckt, die bereits vor Inkrafttreten des LWG zulässigerweise errichtet wurden, und keine neue oder zusätzliche Bebauung ermöglicht. Das Amt für ländliche Räume Husum als zuständige untere Küstenschutzbehörde hat der Festsetzung des Plangebiets bis direkt an den Deichfuß als Mischgebiet nach einer Vorabstimmung der Planung mit Schreiben vom 10.02.2004 zugestimmt. Damit ist jedoch noch keine Aussage darüber getroffen, ob bei einem Abgang der vorhandenen Gebäude eine Neubebauung innerhalb des 10 m breiten Schutzstreifens zugelassen würde. Hierfür müsste gegebenenfalls eine Ausnahmegenehmigung der unteren Küstenschutzbehörde nach § 70 Abs. 3 LWG beantragt werden. Dies gilt auch für die vorhandene Brücke vom Gebäude des Fährhauses auf die Krone des Landesschutzdeiches. Da der Bebauungsplan derartigen Einzelfallentscheidungen einerseits nicht vorgreifen kann, eine künftige Erneuerung der Gebäude innerhalb des Schutzstreifens sowie der Brücke auf den Deich andererseits aber auch nicht von vornherein ausgeschlossen werden soll, wird auf die verbindliche Festsetzung von Baugrenzen im Plan verzichtet. Somit bleiben die Voraussetzungen erhalten, diese Frage in künftigen Baugenehmigungsverfahren, z. B. auch bei Wiederaufbau nach Zerstörungen oder einem projektierten Neubau an vorhandenem Standort, unter Beteiligung der unteren Küstenschutzbehörde zu entscheiden.

§ 80 Abs. 1 Nr. 1 LWG verbietet es, in einem Abstand von weniger als 50 m vom Fußpunkt der Innenböschung des Deiches bauliche Anlagen zu errichten oder wesentlich zu ändern. Dies gilt jedoch gem. § 80 Abs. 2 Nr. 4 LWG nicht für Grundstücke, die bereits bei Inkrafttreten des LWG als im Zusammenhang bebaute Ortsteile im Sinne des § 34 BauGB anzusprechen waren und für die deshalb ein Anspruch auf Bebauung besteht. Diese Voraussetzung trifft auf den als Mischgebiet festgesetzten Teil des Plangebiets zu. Der Bebauungsplan schafft also auch in soweit keine neuen Baurechte, sondern beschränkt sich auf bestandsorientierte Festsetzungen und regelt die in seinem Geltungsbereich zulässige Nutzung der vorhandenen Gebäude im Sinne der städtebaulichen Ziele der Gemeinde.

Das Wasser- und Schifffahrtsamt Hamburg weist darauf hin, dass im Fußbereich des Landesschutzdeiches zur Binnenseite hin ein Kabelkanal der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung verläuft. Nach dem vorliegenden Bestandsplan des Wasser- und Schifffahrtsamtes verläuft die Leitungstrasse in einem Abstand von 5.60 bzw. 8.70 m zu den deichseitigen Ecken des Fährhausgebäudes. Sie liegt damit eindeutig innerhalb der Teilfläche des Plangebietes, die im Bebauungsplan Nr. 9 als Landesschutzdeich gekennzeichnet ist und nicht innerhalb des festgesetzten Mischgebietes. Auch im Fall einer Neubebauung des Plangebietes innerhalb des 10 m breiten inneren Deichschutzstreifens nach § 65 Abs. 1 LWG, der im Mischgebiet

biet liegt, ist daher keine Gefährdung der Leitungen der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung zu erwarten.

4. Städtebauliches Konzept und Festsetzungen des Bebauungsplanes

4.1 Art der Nutzung

4.1.1. Allgemeines

An der nördlichen Grenze des B-Plangeltungsbereiches wird entsprechend des real vorhandenen Bestandes eine 75 m² große Fläche als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Direkt angrenzend wird ein 1.040 m² großer Bereich des Plangebietes gem. § 6 BauNVO als Mischgebiet festgesetzt. Der im B-Plangebiet befindliche Teil des Elbdeichs auf dem Flurstück 113/9 mit 477 m² Größe wird nachrichtlich übernommen als eine gemäß § 64 Abs. 2 Nr. 1 LWG festgesetzte Fläche des „Landesschutzdeiches“. Diese Fläche befindet sich mit Ausnahme der Brücke als Zuwegung in das 2. OG des Fährhauses außerdem innerhalb des Landschaftsschutzgebietes. Die vorhandene 8,0 m breite Brücke zwischen dem 2. OG des Fährhauses und der Deichkrone unterliegt baurechtlich dem Bestandsschutz. Einem notwendigen Wiederaufbau bei Abgang der Brücke stehen die Festsetzungen des Bebauungsplans in Verbindung mit § 34 BauGB nicht entgegen. Zu den weiteren Voraussetzungen für eine Erneuerung der Brücke wird auf Tz. 3.8 dieser Begründung verwiesen.

4.1.2. Nutzungseinschränkung im 2. Obergeschoss des Fährhauses

4.1.2.1. Rechtfertigung durch besondere städtebauliche Gründe

Durch die textliche Festsetzung Nr. 1.1 wird geregelt, dass im 2. Obergeschoss, d.h. im 3. Vollgeschoss des Mischgebietes 1 mit dem Fährhausgebäude ausschließlich eine Nutzung als Schank- und Speisewirtschaft zulässig ist. Damit erfolgt für dieses Vollgeschoss eine Beschränkung auf eine einzelne in § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO aufgeführte Nutzung gem. § 1 Abs. 7 Nr. 1 BauNVO. Diese Festsetzung ist durch besondere städtebauliche Gründe gerechtfertigt.

Das Potential des Hafens Kollmar für eine Entwicklung des Tourismus wurde bereits in den Jahren 1999/2000 im Rahmen der Ländlichen Struktur- und Entwicklungsanalyse im Amt Herzhorn (LSE) aufgezeigt. Durch Befragungen der Hafenbesucher wurde seinerzeit ermittelt, dass der Anteil der Gäste aus dem Raum Hamburg und Pinneberg ca. 60 % beträgt (vgl. Region Nord – Büro für Regionalentwicklung und -beratung, LSE Amt Herzhorn, Materialband, S. 34, Stand: 06.02.2001). Als eine wesentliche Stärke des Hafens wurde die vorhandene Gastronomie mit Elbblick festgestellt (vgl. a.a.O., S. 81), mit der das Fährhaus Kollmar gemeint ist. Daraus wurde als Ziel der Gemeinde abgeleitet, maritime elbbezogene Angebote als Alleinstellungsmerkmale der Region zu nutzen und insbesondere eine touristische Positionierung des Hafens Kollmar anzustreben (vgl. Region Nord – Büro für Regionalentwicklung und -beratung, Handlungskonzept der LSE Amt Herzhorn, Stand: 06.02.2001).

Die Gemeinde hat sich dieses Ziel zu eigen gemacht und mit Fördermitteln des Landes und der EU bereits verschiedene in dem Handlungskonzept benannte Maßnahmen zur Verbesserung der touristischen Infrastruktur des Hafenbereichs umgesetzt. So wurde der öffentliche Kinderspielplatz am Hafen erweitert und mit neuen Spielgeräten ausgestattet. Ferner wurde die zuvor schon lange nicht mehr nutzbare Anlegebrücke für Fahrgastschiffe mit einem Aufwand von ca. 257.000,00 € saniert und es wurden Radwanderrouten durch Kollmar und die Nachbargemeinde Neuendorf b.E. ausgeschildert, die auch durch den Hafen Kollmar führen. Als weitere Maßnahme ist eine Erweiterung des Parkplatzes am Neuen Weg konkret geplant, da die im Hafen und seiner Umgebung verfügbaren öffentlichen Parkplätze nicht aus-

reichen. Dieser Parkplatz liegt ca. 80 m vom Fährhaus entfernt. Außerdem soll die öffentliche Toilettenanlage am Hafen kurzfristig um ein behindertengerechtes WC erweitert werden.

Das Ziel, den Tourismus im Bereich der Unterelbe zu stärken, wird auch durch überregionale Maßnahmen unterstützt. So verlaufen durch den Hafen Kollmar mit dem Nordseeküsten-Radwanderweg und dem Elbe-Radwanderweg auch zwei Rad-Fernwanderwege.

Wie bereits erwähnt, ist das Fährhaus als Gaststätte ein bedeutender Faktor, der zur Attraktivität des Hafens Kollmar beiträgt. Es besitzt einen hohen Bekanntheitsgrad sowohl in der Gemeinde Kollmar als auch in der weiteren Umgebung. Ursache hierfür ist insbesondere der aus der Gaststätte mögliche Blick auf die Elbe und die vorhandene Deichterrasse. Weitere Gaststätten, die vergleichbare Möglichkeiten bieten, sind an der schleswig-holsteinischen Unterelbe kaum vorhanden. Zumindest im Bereich zwischen Elmshorn und Glückstadt besitzt das Fährhaus eine einzigartige Position. Eine vergleichbare Bebauung kann auch an anderer Stelle nicht neu errichtet werden, da § 70 Abs. 1 Nr. 4 LWG die Neuerrichtung baulicher Anlagen wie der Deichterrasse auf bzw. an Landesschutzdeichen verbietet. Außerdem sind im Außendeichgelände 63 Pkw-Stellplätze vorhanden, die zur Gaststätte gehören und über eine vorhandene Deichtreppe auf kurzem Wege erreicht werden können. Diese Stellplätze wurden dort als notwendige Stellplätze für das Fährhausgebäude genehmigt.

Diese besondere bauliche Situation, des Grundstücks in Verbindung mit der räumlichen Lage am Hafen Kollmar, in der eine Gaststättennutzung des 2. Obergeschosses nahe liegt und dort seit bestehen des Gebäudes auch stets vorhanden war, stellen besondere städtebauliche Gründe im Sinne des § 1 Abs. 7 BauNVO dar, die eine Beschränkung der Nutzungsmöglichkeiten dieses Geschosses auf Schank- und Speisewirtschaften im Bebauungsplan rechtfertigen.

Diese Gründe sind mit den Belangen abzuwägen, die gegen eine derartige Nutzungseinschränkung sprechen.

4.1.2.2. Berücksichtigung privater Belange

Hier ist zunächst das Interesse des Grundstückseigentümers und der Antragsteller der Bauvoranfrage zur Nutzungsänderung des Gebäudes in eine betreute Seniorenwohnanlage an einer uneingeschränkten Nutzung und Verwertung des Grundstücks zu berücksichtigen. Es handelt sich dabei in erster Linie um ein wirtschaftliches Interesse. Der Eigentümer hat die Wirtschaftlichkeit der Gaststättennutzung des gesamten 2. Obergeschosses gegenüber der Gemeinde bestritten. Die Gemeinde hat dies zum Anlass genommen, bei der BBE Unternehmensberatung ein Gutachten zur künftigen Nutzung des Fährhauses Kollmar in Auftrag zu geben, in dem zu überprüfen war, ob eine ausschließlich gastronomische Nutzung des 2. Obergeschosses sowohl für einen Pächter wie für den Grundstückseigentümer wirtschaftlich zu führen ist.

Am 21. August 2003 lag der Entwurf des Gutachtens vor und wurde vom Amt Herzhorn und der Gemeinde geprüft. Vor dem Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan im Februar 2006 hat die Gemeinde dieses Gutachten aktualisieren lassen, um zwischenzeitliche Veränderungen sowohl in der Nutzung des Objektes als auch in den konjunkturellen Rahmenbedingungen in der Abwägung berücksichtigen zu können. Das Gutachten kann aus Gründen des Datenschutzes nicht als Anlage zu dieser Begründung der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden. Es verbleibt daher in der Planungsakte des Amtes Herzhorn.

In dem aktualisierten Gutachten wird die Wirtschaftlichkeit der Nutzung des Gebäudes im derzeitigen Umfang untersucht, in dem dieses insgesamt als Gaststätte mit Zimmervermietung und Wohnung für den Betriebsinhaber verpachtet ist. Als Ergebnis wird zum einen festgestellt, dass der für diese Nutzung vereinbarte Pachtzins für den Gaststättenpächter wirtschaftlich verkraftbar ist. Die anhand bekannter Informationen (insbesondere Pachthöhe) sowie im übrigen mittels repräsentativer betriebswirtschaftlicher Kennzahlen der Betriebsarten Restaurant und Gasthof unter Berücksichtigung der Besonderheiten des Fährhauses hinsichtlich seiner räumlichen Lage und Angebotsstruktur gutachterlich ermittelten Ertrags-

perspektiven für die Gaststätte lassen erwarten, dass der Pächter nachhaltig in der Lage sein wird, sowohl ein positives Betriebsergebnis als auch einen Mindestunternehmerlohn zu erwirtschaften. Zum anderen wird dargelegt, dass die derzeitige Nutzung auch für den Grundstückseigentümer eine rentable Verwertung darstellt, weil sich der unter diesen Bedingungen nach dem Ertragswertverfahren ermittelte Grundstückswert gegenüber dem von ihm gezahlten Kaufpreis um ca. 111.000,00 € erhöht hat.

Durch das Gutachten wird die Behauptung des Eigentümers, die gegenwärtige Nutzung des Gebäudes sei unwirtschaftlich, also widerlegt.

4.1.2.3. Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse und der sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung

Zu den Wohn- und sozialen Bedürfnissen der Bevölkerung gehört auch die Versorgung mit betreuten Seniorenwohnanlagen und Wohngruppen für Demenzkranke. Es handelt sich dabei um einen abwägungserheblichen öffentlichen Belang nach § 1 Abs. 5 Satz 2 Nr. 2 und 3 BauGB. Für derartige Nutzungen sind jedoch auch in unmittelbarer Nähe des Plangebiets Grundstücke vorhanden, die hierfür in gleicher Weise geeignet sind, wie das Fährhaus. Hier sind insbesondere das unbebaute Grundstück Am Deich 3a (Flurstück 119/1 der Flur 27, Gemarkung Kollmar) und das Grundstück Neuer Weg 61 –65 (Flurstück 112 der Flur 32, Gemarkung Kollmar) zu nennen. Die oben beschriebenen besonderen Voraussetzungen für eine Gaststättennutzung, vor allem die Nähe zum Hafen Kollmar und der Zugang vom 2. Obergeschoss über die Brücke zur Deichkrone liegen bei diesen Grundstücken hingegen nicht vor.

4.1.2.4. Abwägung der Belange

Das Interesse des Grundstückseigentümers und der Antragsteller der Bauvoranfrage zur Nutzungsänderung des Gebäudes an einer uneingeschränkten und optimal wirtschaftlichen Nutzung und Verwertung des Grundstücks sowie der öffentliche Belang der Wohn- und sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung werden daher in Abwägung mit den oben dargelegten besonderen städtebaulichen Gründen für die Beschränkung der Nutzung des 2. Obergeschosses des Fährhauses auf Schank- und Speisewirtschaften zurückgestellt.

Den vorgenannten privaten Belangen wird unter Berücksichtigung des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit dadurch Rechnung getragen, dass sich die festgesetzte Nutzungsbeschränkung auf das 2. Obergeschoss beschränkt und in den übrigen Geschossen weiterhin nahezu alle im Mischgebiet zulässigen Nutzungen verwirklicht werden können. Wie oben dargelegt, zeigt das von der Gemeinde beauftragte Gutachten auch wirtschaftliche Perspektiven für die Verwirklichung einer derartigen Nutzung auf.

Die mit der Bauvoranfrage vom Februar 2003 verfolgte Absicht, die Gaststättennutzung auf einen Teilbereich von ca. 30 % der Nutzfläche des 2. Obergeschosses zu beschränken, würde dem Ziel der Gemeinde, den Tourismus im Bereich des Hafens Kollmar zu stärken und zu entwickeln hingegen zuwiderlaufen. Die auf den übrigen ca. 70 % der Fläche dieses Geschosses vorgesehenen Gemeinschaftseinrichtungen der betreuten Seniorenwohnanlage würden die gastronomische Nutzung deutlich dominieren und unter dem Aspekt des Tourismus zu einem Attraktivitätsverlust sowohl der Gaststätte aber auch des Hafensbereichs insgesamt führen.

Auch die vom Eigentümer im Februar 2005 angeregte Herausnahme des so genannten „blauen Zimmers“ aus dieser Nutzung würde dem Ziel der Gemeinde zuwiderlaufen, den Tourismus im Bereich des Hafens Kollmar zu stärken und zu entwickeln. Anders als in der zwischenzeitlich abgelehnten Bauvoranfrage vom Februar 2003 vorgesehen, würde eine Nutzungsänderung dieses Raumes sich zwar nur auf ca. 30 % der Nutzfläche des zweiten Obergeschosses erstrecken. Gleichwohl wäre auch dies mit einem erheblichen Attraktivitätsverlust für den vorhandenen Gaststättenbetrieb verbunden, weil ein großer Teil der Sitzplätze dieses Gastraumes einen Ausblick auf die Elbe bietet und diese daher bei den Besuchern besonders begehrt sind.

4.1.3. Ausschluss einzelner Nutzungen im gesamten Plangebiet

Im gesamten Plangebiet werden durch Nr. 1.2 der textlichen Festsetzungen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

Für Gartenbaubetriebe ist das kleine mehrgeschossig bebaute Plangebiet, das zudem im intensiv baulich genutzten Ortskern der Gemeinde liegt, nicht geeignet.

Auch eine Tankstellennutzung kommt nicht in Betracht, da sowohl die verkehrliche Erschließung als auch die Größe der Grundstücke im Plangebiet hierfür nicht ausreicht.

Schließlich ist das Plangebiet auch für die Unterbringung von Vergnügungsstätten nicht geeignet. Deren Betrieb erstreckt sich oft bis weit in die Nachtzeit hinein und sie können sowohl durch ihren Betrieb selbst als auch durch den mit ihnen verbundenen Zu- und Abgangsverkehr erhebliche Schallemissionen verursachen.

4.2. Maß der Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise

Für die Mischgebiete 1 und 2 wird das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1, 3 und 4 BauNVO durch eine maximal zulässige Größe der Grundflächen, die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen geregelt.

Die maximal zulässige Grundfläche für das Mischgebiet Nr. 1 mit den zwingenden drei Vollgeschossen wird auf 470 m² und für das Mischgebiet Nr. 2 auf 110 m² festgesetzt. Beide Festsetzungen ermöglichen bei einer Veränderung der vorhandenen Gebäude einen vollständigen Wiederaufbau bei sehr geringen partiellen Erweiterungen, wie z. B. einem kleinen Vorbau oder einem zusätzlichem Erker.

Das Mischgebiet wird aufgeteilt in das Mischgebiet Nr. 1 mit dem Fährhauskomplex und dem Mischgebiet Nr. 2 mit der Belegenheit Am Deich 3. Diese Aufteilung begründet sich darin, dass in dem Mischgebiet Nr. 1 eine Zahl von drei Vollgeschossen als zwingend festgesetzt wird, da der Blick über den Elbdeich erst aus dem 2. Obergeschoss möglich ist und diese Aussicht ein wesentlicher Grund für die Attraktivität der von der Gemeinde gewollten Gaststättennutzung in diesem Gebäude ist. Die zwingende Festsetzung von drei Vollgeschossen ist zur angestrebten Sicherung der Gaststättennutzung notwendig, da sich die entsprechende Beschränkung der Nutzungsart durch den Bebauungsplan Nr. 9 auf das 2. Obergeschoss beschränkt. Folglich muss gewährleistet sein, dass im Fall eines Umbaus oder eines Wiederaufbaus nach Gebäudeabgang (Feuer, Deichbruch, etc.) nicht nur zwei, sondern auf jeden Fall wieder drei Vollgeschosse errichtet werden und die Gaststättennutzung erhalten bleibt. Diese Einschränkung der Dispositionsfreiheit des Eigentümers hinsichtlich der Zahl der Vollgeschosse ist auch in Abwägung mit seinen privaten Belangen gerechtfertigt. Die Möglichkeit, in diesem zentralen Bereich der Gemeinde Gebäude errichten zu können, von deren 2. Obergeschoss der Blick über den Deich auf die Elbe möglich ist, macht die besondere Attraktivität der hier belegenen Grundstücke aus. Bei der Planung von Bauvorhaben besteht regelmäßig schon ein Interesse der Eigentümer an der tatsächlichen Ausnutzung der rechtlich zulässigen Gebäudehöhe. So existiert für das dem Plangebiet benachbarte Grundstück Am Deich 3a (Flurstück 119/1 der Flur 27, Gemarkung Kollmar) ein Bauvorbescheid für den Neubau eines dreigeschossigen Wohnhauses. Auch für das Grundstück Neuer Weg 63 – 65 (Flurstück 112 der Flur 32, Gemarkung Kollmar) bestehen Bestrebungen, es einer dreigeschossigen Neubebauung zuzuführen. Aufgrund dieser Rahmenbedingungen wird das private Interesse des Eigentümers an einer möglichst uneingeschränkten Bebauungsmöglichkeit seines Grundstücks in Abwägung mit dem oben ausgeführten öffentlichen Interesse an einer Erhaltung des 2. Obergeschosses zurückgestellt.

Für den Bereich des östlich angrenzenden Gebäudes im Mischgebiet 2 wird eine Zahl von drei Vollgeschossen als Höchstmaß festgesetzt. Die Festsetzung einer zwingenden Ge-

schossigkeit ist auf dieser Fläche nicht notwendig, da sich dort in den oberen Geschossen keine Nutzungen befinden, deren dauerhafter Erhalt für die Gemeinde von besonderer Bedeutung ist.

Da das Fährhaus aufgrund der 1976 erfolgten Gebäudeerhöhung bereits einen hohen und massiven Eindruck vermittelt, soll im Rahmen der Bauleitplanung eine weitere Gebäudeerhöhung ausgeschlossen werden. Daher wird die maximale Gebäudehöhe durch die textliche Festsetzung Nr. 2 auf 13,20 m über NN beschränkt. Diese Höhe liegt knapp 10 cm über dem heutigen First und würde im Bedarfsfall zwar ein neues und eventuell geringfügig höheres Dach ermöglichen, gleichzeitig aber eine nennenswerte Gebäudeerhöhung mit einer Verstärkung der Verschattungswirkung für die westlich und östlich angrenzenden Gebäude verhindern.

Auf die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche durch Baugrenzen wird verzichtet, da diese – am Bestand orientiert – in die 10 m tiefe innere Schutzzone des Landesschutzdeiches hineinreichen würde. Siehe hierzu die Begründungen im Kapitel 3.8 „Landesschutzdeich“.

Für das Plangebiet wird im Teil B unter der Festsetzung Nr. 3 eine von der offenen Bauweise abweichende Bauweise festgesetzt, dass – am Bestand orientiert – die Gebäude ohne Grenzabstände errichtet werden dürfen.

4.3. Öffentliche Verkehrsflächen

Eine ca. 75 m² große Teilfläche des in Privateigentum stehenden Flurstücks 238/121 wird nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Diese Festsetzung folgt der tatsächlichen Nutzung der Fläche, die für die Fahrbahn der Gemeindestraße Am Deich in Anspruch genommen wird.

Eine Verlegung oder ein Rückbau der Fahrbahn auf das im Eigentum der Gemeinde stehende eigentliche Straßengrundstück kommt nicht in Betracht. Bei einem Rückbau der Fahrbahn wäre ein gefahrloser Begegnungsverkehr von Pkw in dem kritischen Kreuzungsbereich der Gemeindestraßen Am Deich und Schulstraße mit dem Neuen Weg (L 288) nicht mehr möglich. Auch eine Verlegung der Fahrbahn in nördliche Richtung scheidet aus. Das vorhandene Straßengrundstück ist dafür nicht breit genug und grenzt im Norden direkt an einen Wasserlauf des Sielverbandes Kollmar. Das Interesse des Eigentümers des Flurstücks 238/121, dieses vollständig für private Zwecke zu nutzen, wird daher in Abwägung mit den Belangen des öffentlichen Straßenverkehrs zurückgestellt. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass die wirtschaftlichen Belange des Eigentümers durch die Möglichkeit gewahrt bleiben, für die Verkehrsfläche das Übernahmeverlangen nach § 40 BauGB an die Gemeinde zu stellen.

Stand: Februar 2006

Gemeinde Kollmar


J. Brockmüller
- Bürgermeister -



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