

Bekanntmachung Nr. 7 des Amtes Herzhorn für die Gemeinde Kollmar

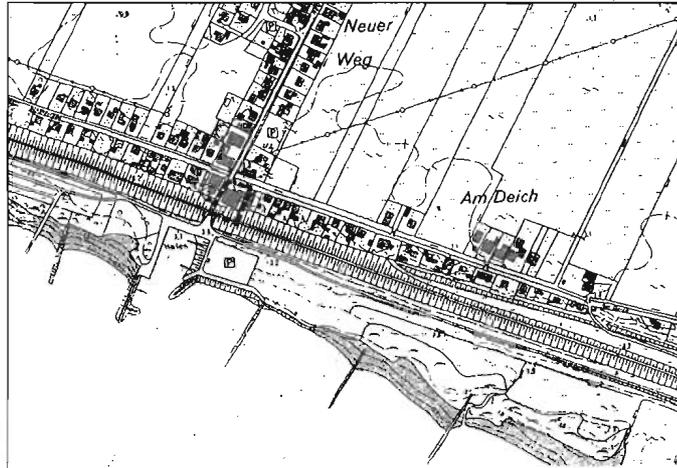
IV. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Kollmar für das Gebiet der Grundstücke Am Deich 1 und 3, belegen östlich der Straße Neuer Weg sowie zwischen der Straße Am Deich und dem Landesschutzdeich;

hier: Genehmigung nach § 6 Abs. 1 BauGB durch das Innenministerium

Das Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein hat mit Bescheid vom 25. Januar 2005 – Az. IV 642-512.111-61.118 (4.Ä.) – die von der Gemeindevertretung in der Sitzung am 23. September 2004 beschlossene IV. Änderung des Flächennutzungsplans 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 dem Landesschutzdeich nach § 6 Abs. 1 BauGB genehmigt.

Die Erteilung der Genehmigung wird hiemit bekanntgemacht.

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



Alle Interessierten können die IV. Änderung des Flächennutzungsplans und den Erläuterungsbericht 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).

Herzhorn, den 9. Februar 2005

Amt Herzhorn
Der Amtsvorsteher
gez. Lange
Amtsvorsteher

Veröffentlicht in der Holsteiner Allgemeine am 16.02.2005



Die vorstehende Bekanntmachung ist am 16.02.2005 in der „Holsteiner Allgemeinen“ veröffentlicht worden.

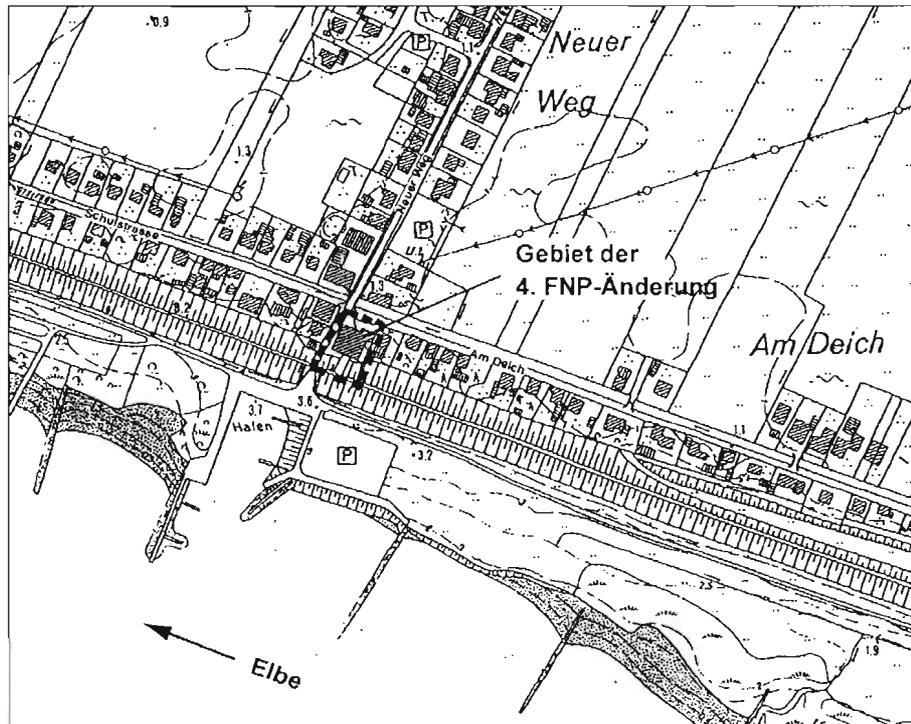
Herzhorn, den 16.02.2005

Amt Herzhorn
Der Amtsvorsteher
im Auftrag

Steenbock

Erläuterungsbericht
zur
4. Änderung des Flächennutzungsplanes
der Gemeinde Kollmar

für den Bereich „Fährhaus Kollmar“



Stand Februar 2004, ergänzt August 2004

Fassung gemäß Feststellungsbeschluss vom 23. September 2004
und Genehmigungserlass vom 25. Januar 2005

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	3
3.1	Lage des Änderungsbereiches	3
3.2	Landschaftsschutzgebiet	3
3.3	Natura 2000	3
3.4	Landschaftsplan	5
3.5	Vorhandene und umgebende Nutzungen	5
3.6	Landesschutzdeich	6
4.	Städtebauliches Konzept	6

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-Appartments. 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 Gemeindevertretersitzung am 02.04.2003 eine Veränderungssperre für den voraussichtlichen Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplans Nr. 9 beschlossen.

Da im bisher rechtskräftigen Flächennutzungsplan diese Fläche zwischen der Straße „Am Deich“ und dem Elbdeich als „Freihaltezone“ des Landesschutzdeiches ohne Bauflächen dargestellt war, wurde von der Gemeindevertretung beschlossen gemäß § 8 Abs. 3 BauGB parallel zur B-Planaufstellung den Flächennutzungsplan zu ändern mit dem Ziel, in diesem zentralen Bereich der Gemeinde eine gemischte Baufläche darzustellen. Mit der Bearbeitung des Bebauungsplanes Nr. 9 für das Gebiet der Grundstücke Am Deich 1 und 3, belegen östlich der Straße Am Deich und der Krone des Landesschutzdeiches, und der parallelen Flächennutzungsplanung wurde das Büro plankontor GmbH, Hamburg, beauftragt.

2. Stand des Verfahrens

Für die Flächennutzungsplanung in der Gemeinde Kollmar ist die genehmigte und wirksam gewordene Flächennutzungsplanung einschließlich der 1. und 2. Änderung zu berücksichtigen. Die 2. Änderung wurde gemäß Erlass des Innenministeriums vom 12.05.2000 genehmigt und ist durch Veröffentlichung der Genehmigung am 26.06.2000 wirksam geworden.

Zur Zeit befindet sich die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes im Verfahren. Da dort mehrere wesentliche Flächenänderungen vorgesehen sind kann die 3. FNP-Änderung erst fortgeführt werden wenn die zur Zeit ebenfalls im Verfahren befindliche Landschaftsplanung für die Gemeinde abgeschlossen ist.

Da die jetzt beabsichtigte Planänderung im Bereich des Fährhauses den dort vorhandenen Bestand in Art und Maß der Nutzung sichern soll und keine weiteren Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet, kann diese Flächennutzungsplanänderung durchgeführt werden ohne den Abschluss des Landschaftsplanverfahrens abzuwarten. Daher hat die Gemeinde beschlossen hierzu das eigenständige Verfahren zur 4. Flächennutzungsplanänderung durchzuführen. Am 22.01.2004 wurde gemeinsam mit dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 9 im Fährhaus Kollmar nach § 3 Abs. 1 BauGB die frühzeitige Bürgerbeteiligung als öffentliche Erörterung durchgeführt.

Die Gemeindevertretung Kollmar hat dann am 11. März 2004 den Entwurf der 4. Änderung des Flächennutzungsplans gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Der gleiche Beschluss erfolgte für den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 9 "Fährhaus Kollmar". 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 weder eine Änderung der 4. Änderung des Flächennutzungsplans noch des Bebauungsplanes Nr. 9 erforderlich. Anregungen von Bürgern wurden nicht vorgetragen. Daher hat die Gemeindevertretung am 23.09.2004 den Feststellungsbeschluss zur 4. Änderung des Flächennutzungsplans gefasst und die 4. FNP-Änderung wurde am 18.10.2004 zur Genehmigung bei der höheren Verwaltungsbehörde eingereicht.

Das Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein hat mit Schreiben vom 25.01.2005 (AZ: IV 642-512,111-61.118) die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Hinweisen nach § 6 des Baugesetzbuches genehmigt.

3. Rahmenbedingungen

3.1 Lage des Änderungsbereiches

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 Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes liegt im Süden Kollmars am Übergang vom Neuen Weg zum Hafengelände und an der Kreuzung mit der Straße Am Deich.

Der Änderungsbereich umfasst somit ca. 0,16 ha.

3.2 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. Ände- rungsverordnung vom 18.10.1999, als Landschaftsschutzgebiet geschützt. Das durch die 4. Änderung des Flächennutzungsplans als gemischte Baufläche dargestellte Gebiet im Orts- zentrum der Gemeinde Kollmar liegt eindeutig innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils im Sinne des § 34 BauGB und somit nicht innerhalb des vorgenannten Land- schaftsschutzgebietes.

3.3 Natura 2000

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

Auch wenn diese Gebiete noch nicht endgültig gemeldet oder in die Liste nach Art. 4 Abs. 2 Satz 34 der Richtlinie 92/43/EWG eingetragen sind, sind Gebiete, die den inhaltlichen Anfor- derungen der FFH- bzw. EU-Vogelschutzrichtlinie entsprechen, nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes so zu behandeln, als seien sie gemeldet bzw. eingetragen. Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete sind daher bei Aufstellung der Bau- leitpläne 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. Der Bereich der 4. Flächennutzungsplanänderung liegt somit nicht direkt angrenzend an das vorgeschlagene 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 „2323-303 Schleswig-Holsteinisches Elbeästuar“ als FFH-Gebiet werden folgende Erhaltungsziele 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 Elbeästuars 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 Störmündung 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 Brutnachweise vor. Brutvorkommen von Blaukehlchen ist im Grünlandbereich denkbar, jedoch ebenfalls eher im Bereich östlich von Hörn (mehr als 1,3km vom Plangebiet entfernt). Vorkommen 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 1,3km 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 hin-

aus 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.

3.4 Landschaftsplan

Die Gemeinde Kollmar besitzt noch keinen festgestellten Landschaftsplan. Der Entwurf des Plans befindet sich zur Zeit im Beteiligungsverfahren nach § 6 Abs. 2 LNatSchG. Das Feststellungsverfahren nach § 6 Abs. 3 LNatSchG kann voraussichtlich erst nach Inkrafttreten der 4. Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführt werden.

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 der 4. Änderung des Flächennutzungsplans nicht vor. Der räumliche Geltungsbereich dieses Plans liegt im Ortszentrum der Gemeinde Kollmar. Die Grundstücke im Plangebiet sind bereits heute dicht bebaut und liegen innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils im Sinne des § 34 BauGB. Die 4. Änderung des Flächennutzungsplans bereitet im Vergleich mit der bisherigen bauplanungsrechtlichen Situation keine intensiveren baulichen oder sonstigen Nutzungsmöglichkeiten der Grundstücke vor. Ein festgestellter Landschaftsplan ist für die Aufstellung der 4. Änderung des Flächennutzungsplans daher nicht erforderlich.

3.5 Vorhandene und umgebende Nutzungen

Das Plangebiet wird im Wesentlichen eingenommen von dem dreigeschossigen Fährhausgebäude Am Deich 1. 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.

3.6 Landesschutzdeich

Südlich des Änderungsbereiches befindet sich der Landesschutzdeich an der Elbe. 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 dazugehörenden 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 innerhalb des Plangebiets vorhandene Bebauung liegt teilweise innerhalb des Schutzstreifens. Die Planung verstößt nicht gegen die vorgenannte 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 Darstellung des Plangebiets bis direkt an den Deichfuß als gemischte Baufläche 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.

§ 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 gemischte Baufläche dargestellten Teil des Plangebiets einschließlich der vorhandenen Brücke aus dem 2. OG des Fährhauses auf die Deichkrone zu. Der parallel zur FNP-Änderung neu aufgestellte 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.

4. Städtebauliches Konzept

Der Bereich der 4. FNP-Änderung wird gemäß § 1 Abs.1 Nr. 2 BauNVO als gemischte Baufläche dargestellt. Der Deichkörper ist bereits im geltenden Flächennutzungsplan als Landesschutzdeich nachrichtlich übernommen, ein Änderungsbedarf hierfür besteht nicht.

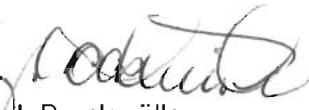
In dem gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplan Nr. 9 wird der Elbdeich bis zur Deichkrone in das Plangebiet einbezogen, weil aus dem 2. Obergeschoss des Fährhauses eine „Terrassenbrücke“ auf die Deichkrone führt. Bei der FNP-Änderung wird der Teil des Landesschutzdeiches nicht in den Änderungsbereich mit einbezogen, so dass der Änderungsbereich im FNP ausschließlich die gemischte Baufläche im Bereich des Fährhauskomplexes umfasst. Aufgrund der real vorhandenen Art der baulichen Nutzung am Fährhaus und in der Nachbarschaft wird das Plangebiet als gemischte Baufläche dargestellt. Durch den parallel aufzustellenden B-Plan Nr.9 wird sichergestellt, dass im Umfang über den vorhandenen Gebäudebestand hinausgehend nicht gebaut werden darf. Die städtebauliche Notwendigkeit zur Aufstellung der 4. FNP-Änderung mit der Darstellung einer gemischten Baufläche ergibt sich dadurch, dass die Gemeinde Kollmar für das 2.OG des Fährhauses verbindlich festsetzen will, dass dort nur eine Gastronomienutzung zulässig ist. Da sich ein derartiger Bebauungsplan mit einer geschossweisen verbindlichen Nutzungsfestsetzung aus dem Flächennutzungsplan entwickeln muss, besteht die Notwendigkeit zu einer parallelen FNP-Änderung.

Diese dann in der verbindlichen Bauleitplanung getroffenen Festsetzungen, die durch die FNP-Änderung vorbereitet wird, sind durch hinreichende städtebauliche Gründe gerechtfertigt. Auf weitere Details in Bezug auf verbindliche Festsetzungen und ihre Rechtfertigung wird auf die Begründung zum B-Plan Nr. 9 verwiesen, da es im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung nicht möglich ist, derartige verbindliche Festsetzungen zu treffen.

Stand: Februar 2004, ergänzt August 2004 und Februar 2005

Kollmar, den **22.02.05**





J. Brockmüller

- Bürgermeister -

Gemeinde Kollmar

Erstellt im Auftrag der Gemeinde Kollmar:

plankontor GmbH, Am Born 6 b, 22765 Hamburg

Dipl.-Ing. Jörg W. Lewin