STAND: 28. MÄRZ 2019

BEGRÜNDUNG

ZUM

BEBAUUNGSPLAN NR. 93

DER STADT HEILIGENHAFEN

FÜR DAS GRUNDSTÜCK LÜTJENBURGER WEG 36 BIS 42

(FLUR 3, FLURSTÜCK 7/12)

VERFAHRENSSTAND (BauGB 2017):

- FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (§ 3 (1) BAUGB)
- BETEILIGUNG DER TÖB, BEHÖRDEN (§ 4 (2) BAUGB)
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (2) BAUGB)
- BESCHLUSS DER STADTVERTRETUNG (§ 10 BAUGB)

AUSGEARBEITET:

P L A N U N G S B Ü R O
TREMSKAMP 24, 23611 BAD SCHWARTAU,
INFO@PLOH.DE

O S T H O L S T E I N
TEL: 0451/ 809097-0, FAX: 809097-11
WWW.PLOH.DE

INHALTSVERZEICHNIS

1	**Vorbemerkungen**	**3**
1.1	Planungserfordernis / Planungsziele	3
1.2	Rechtliche Bindungen	3
2	**Bestandsaufnahme**	**4**
3	**Begründung der Planinhalte**	**5**
3.1	Flächenzusammenstellung	5
3.2	Planungsalternativen / Standortwahl	5
3.3	Auswirkungen der Planung	6
3.4	Städtebauliche Festsetzungen des Bebauungsplanes	7
3.5	Sonstige Festsetzungen	7
3.6	Verkehr	8
3.7	Grünplanung	8
4	**Ver- und Entsorgung**	**9**
4.1	Stromversorgung	10
4.2	Gasversorgung	10
4.3	Wasserver-/ und –entsorgung	10
4.4	Müllentsorgung	10
4.5	Löschwasserversorgung	10
4.6	Telekommunikation	11
5	**Hinweise**	**11**
5.1	Bodenschutz	11
5.2	Archäologie	12
6	**Bodenordnende und sonstige Maßnahmen**	**12**
7	**Kosten**	**12**
8	**Billigung der Begründung**	**12**

BEGRÜNDUNG

zum **Bebauungsplan Nr. 93** der Stadt Heiligenhafen für das Grundstück Lütjenburger Weg 36 bis 42 (Flur 3, Flurstück 7/12).

1 Vorbemerkungen

1.1 Planungserfordernis / Planungsziele

Innerhalb des Plangebietes bestehen zwei Mehrfamilienhäuser aus den 1960er Jahren. Dahinter liegen untergenutzte Garten- / Rasenflächen. Hier soll eine Nachverdichtung erfolgen, um den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung gerecht zu werden. Geplant ist der Bau von bis zu zwei Mehrfamilienhäusern, die sich in die vorhandene Bebauungsstruktur einfügen sollen.

Um das Grundstück einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuzuführen bedarf es einer Bauleitplanung. Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung und wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Die Größe der möglichen Grundfläche beträgt mit insgesamt ca. 1.200 m² weniger als 20.000 m². Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetztes zu beachten sind. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind nicht erforderlich.

Die Stadtvertretung der Stadt Heiligenhafen hat am 22.03.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 93 beschlossen.

1.2 Rechtliche Bindungen

Nach dem Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Schleswig-Holstein ist Heiligenhafen Unterzentrum in einem Schwerpunktraum für Tourismus und Erholung.

Der Regionalplan 2004 für den Planungsraum II (alt) zeigt Heiligenhafen ebenfalls als Unterzentrum. Das Plangebiet liegt innerhalb des baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiets.

Der Flächennutzungsplan und der Landschaftsplan der Stadt Heiligenhafen stellen das Plangebiet als Wohnbaufläche dar.

Nördlich des Plangebietes stellt die Stadt Heiligenhafen derzeit den Bebauungsplan Nr. 91 auf, mit dem Ziel dort ebenfalls Geschosswohnungsbau zu ermöglichen.

2 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet befindet sich im westlichen Bereich des Stadtgebietes von Heiligenhafen, südlich des Binnensees und östlich der Fachklinik. Das Baugrundstück selber ist größtenteils eine reine Rasenfläche. Im nordwestlichen Gartenbereich bestehen mittelgroße Obstgehölze, ein Nadelbaum und Ziersträucher. Besonders schützenswerte oder ortsbildprägende Gehölze finden sich dort nicht. An der Straße stehen vier Kastanien sowie eine Bushaltestelle. Der auf dem Luftbild noch erkennbare fünfte Baum im Westen besteht nicht mehr. Das Plangebiet wird von Süden über den Lütjenburger Weg erschlossen.

Luftbildausschnitt, Quelle: Google maps

Das Plangebiet liegt im Interessenbereich des militärischen Richtfunks der Marine/Luftwaffe. In der Nähe des Planungsgebietes liegt ca. 6 km westlich der Truppenübungsplatz Putlos.

Im Umgebungsbereich des Plangebietes bestehen viele Kulturdenkmale. Westlich wird der Geltungsbereich von der Sachgesamtheit „Landeskrankenhaus“ begrenzt, welche sich entlang der Niobestraße und Fachklinik erstreckt. Im weiteren baulichen Zusammenhang befindet sich nördlich der Friedrich-Ebert-Straße die denkmalgeschützte Mehrheit baulicher Anlagen, die sog. „Rote Siedlung“ (Friedrich-Ebert-Straße 44, 46, 48, 50; Wildkoppelweg 5, 7, 9; Niobestraße 10, 12; Am Gallenkamp 1, 1a, 3, 3a, 5, 6).

3 Begründung der Planinhalte

3.1 Flächenzusammenstellung

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

WA-Gebiet	4.150 m²
Verkehrsfläche	360 m²
Gesamt:	**4.510 m²**

3.2 Planungsalternativen / Standortwahl

Im Rahmen der städtebaulichen Entwurfsfindung wurden verschiedene Planungsalternativen geprüft und aufgrund der bestehenden Wohnhaustypologien in der Nachbarschaft, die Entwicklung eines Wohnquartiers überwiegend mit Geschosswohnungsbauten favorisiert.

Konzeptskizze, Januar 2018, PLOH

Letztendlich ergeben sich keine wesentlich Planungsalternativen aufgrund des Planungsziels der Nachverdichtung. Die vorhandenen Mehrfamilienhäuser werden aktuell sukzessive modernisiert. Die Planung entspricht dem Gebot mit Grund und Boden sparsam umzugehen.

3.3 Auswirkungen der Planung

Mit der Nachverdichtung von Flächen wird den umweltschützenden Vorschriften des § 1a des Baugesetzbuches entsprochen. Die Inanspruchnahme zusätzlicher Flächen wird vermieden. Zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden werden bedarfsgerecht auch verdichtete Bauformen vorgesehen. Bodenversiegelungen werden auf das notwendige Maß beschränkt. Die prinzipielle Eignung der Fläche für das Vorhaben entsprechend den Ausführungen im Landschaftsplan rechtfertigt die Inanspruchnahme. In Heiligenhafen stehen Nachverdichtungsflächen in nennenswerten Umfang nicht zur Verfügung.

Die Planung entspricht im Übrigen den weiteren landesplanerischen Zielen und Grundsätzen. Der Landesentwicklungsplan verweist in den neuen Rahmenbedingungen auf die zu erwartende Nachfrage nach neuen Wohnformen sowie generationsübergreifenden, alten- und behindertengerechten Wohnformen. In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet sind derartige Nutzungen allgemein zulässig. Den im Landesentwicklungsplan 2010 dargestellten weiteren Grundsätzen zur städtebaulichen Entwicklung entspricht die Planung ebenfalls. So werden die Bauflächen in guter räumlicher und verkehrsmäßiger Anbindung innerhalb des vorhandenen, baulichen Zusammenhangs ausgewiesen. Eine gute Einbindung der Bauflächen in das Ortsbild wird durch die Gestaltung der und Stellung der baulichen Anlagen gewährleistet.

Die Planung hat kaum Auswirkungen auf die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege, da sich die Plangebietsflächen als Gartenflächen mit einer geringen Artenvielfalt darstellen.

Auf Festsetzungen zum Klimaschutz wird im Hinblick auf die detaillierten Regelungen im Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG), der Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung – EnEV 2014) sowie dem Energieeinsparungsgesetz (EnEG 2013) verzichtet. Solaranlagen sind zulässig.

3.4 Städtebauliche Festsetzungen des Bebauungsplanes

3.4.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung festgesetzt. Nach der Baurechtsnovelle 2017 sind gemäß § 13a Baunutzungsverordnung Ferienwohnungen im Allgemeinen Wohngebiet als Betriebe des Beherbergungsgewerbes oder als nicht störender Gewerbebetrieb ausnahmsweise zulässig (§ 4 (3) Nrn. 1 und 2 Baunutzungsverordnung).

3.4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl wird auf ein für Allgemeine Wohngebiete übliches Maß mit 0,25 festgesetzt. Zudem wird für die Errichtung der Stellplatzanlagen eine Anhebung der zulässigen Grundflächen nach § 19 (4) Baunutzungsverordnung benötigt (Stellplätze, Zufahrten Nebenanlagen etc.). Dafür liegen entsprechende städtebauliche Gründe vor, da durch den geplanten Geschosswohnungsbau im Rahmen der innerstädtischen Verdichtung und entsprechend hohe Anforderungen an den Flächenbedarf für den ruhenden Verkehr bestehen.

Darüber hinaus kann die maximal festgesetzte Grundflächenzahl 0,25 jeweils um bis zu 20% für Balkone, Terrassen und Wintergärten überschritten werden. Es erfolgt eine Festsetzung von maximalen Firsthöhen, um ein behutsames Einfügen in die umgebende, teilweise denkmalgeschützte Bebauungsstruktur zu gewährleisten. Die Firsthöhen der Bestandsgebäude bewegen sich zwischen 24,69 m und 24,76 m über Normalhöhennull (ü NHN). Nach Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde wird für die geplanten Neubauten nun eine maximale Firsthöhe von 22 m ü NHN festgesetzt.

3.4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Balkone, Terrassen und Wintergärten sind analog zu den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung auch außerhalb der Baufenster zulässig, um eine flexible Anordnung dieser zu gewährleisten.

3.5 Sonstige Festsetzungen

Es werden diverse baugestalterische Festsetzungen für den Bereich der geplanten Geschosswohnungsbauten getroffen, um ein einheitliches und harmonisches Bild des geplanten Wohngebietes mit Berücksichtigung der Bestandsgebäude zu gewährleisten, um auf den nördlich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans und vor allem auf die denkmalgeschützten Gebäude in der Nachbarschaft einzugehen. Dazu zählt unter anderem die Festlegung der Dachformen und Firstrichtungen sowie auch die zu verwendenden Materialien, die sich im weitesten Sinne an der nachbarschaftlichen Bebauung orientieren.

3.6 Verkehr

3.6.1 Erschließung

Das Plangebiet wird grundsätzlich über die Bestandsstraße erschlossen. Die Stadt Heiligenhafen ist an das Liniennetz des ÖPNV angebunden.

3.6.2 Stellplätze / Parkplätze

Der private ruhende Verkehr ist auf dem Baugrundstück unterzubringen. Im Rahmen des Bauantrags ist ein entsprechender Nachweis zu führen. Es sind entsprechende Flächen für Gemeinschaftsstellplätze vorgesehen.

Aus denkmalpflegerischen Belangen werden überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen innerhalb eines 25 m breiten Streifens hinter der Straßenbegrenzungslinie dem Lütjenburger Weg ausgeschlossen. Davon sind allerdings Tiefgaragen mit ihren Zufahrten ausgenommen.

3.7 Grünplanung

Der Baumbestand entlang des Lütjenburger Weges wird abgesichert. Zur Abschirmung nach Norden sind Gehölzpflanzungen vorgesehen.

3.7.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Im Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB gelten aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwartende Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Der Bebauungsplan initiiert somit als Bebauungsplan der Innenentwicklung keine Eingriffe.

3.7.2 Artenschutz

Bei der Aufstellung der Bauleitplanung sind die Artenschutzbelange des Bundesnaturschutzgesetzes zu berücksichtigen (§§ 44, 45 BNatSchG). Bei den im Plangebiet zu erwartenden Vogelarten kann davon ausgegangen werden, dass aufgrund ihrer Anpassungsfähigkeit und des günstigen Erhaltungszustandes bei den vorhabenbedingten Beeinträchtigungen nicht gegen das Zugriffsverbot verstoßen wird. Grundsätzlich sollte § 39 BNatSchG beachtet werden und ein Gehölzschnitt in der Zeit vom 01. März bis 30. September unterlassen werden. Das bezieht sich auch auf Gehölzrodungen. Im Rahmen der Aufstellung des nördlichen angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 91 wurde eine *„Faunistische Potenzialeinschätzung und Artenschutzuntersuchung für den Bebauungsplan Nr. 91 der Stadt Heiligenhafen“* erstellt. Die Ergebnisse sind nach Einschätzung der Stadt auch auf das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 93 übertragbar. Die Potenzialanalyse hat ergeben, dass im Plangebiet eine

Reihe von Brutvogelarten und weitere Vogelarten, die das Gebiet zur Nahrungssuche aufsuchen vorkommen können. Fledermäuse haben potenzielle Quartiere in den Gebäuden mit Dachstühlen. Lebensstätten von Amphibien, Mollusken, Krebsen und Libellen finden sich aufgrund fehlender Gewässer nicht im Plangebiet. Die Käferart Eremit kann aufgrund fehlender großer Bäume mit großen Höhlungen im Plangebiet ebenfalls ausgeschlossen werden. Für die Arten, die nach den europäischen Richtlinien geschützt sind, wurde eine artenschutzrechtliche Betrachtung vorgenommen.

Fledermäuse

Bei Abriss der Bestandsgebäude wären bei potenziell vorhandenen Fledermäusen ggf. Fortpflanzungs- und Ruhstätten betroffen. Dieses ist aber nicht geplant.

Unüberwindliche Hindernisse zur Verwirklichung des Bebauungsplanes treten durch die Vorgaben des speziellen Artenschutzes voraussichtlich nicht auf.

Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen

Es ergeben sich somit aufgrund der Prüfung des Eintretens der Verbote nach § 44 BNatSchG folgende notwendige Maßnahmen:

- Keine Rodung von Gehölzen und Beginn der Bauarbeiten in der Brutzeit (01.März bis September - allgemein gültige Regelung § 39 BNatSchG).
- Kein Abriss der Gebäude mit Fledermausquartierpotenzial außerhalb des Hochwinters (Dezember-Februar). Dieser Zeitraum kann ausgedehnt werden, wenn durch eine Suche nach Fledermäusen in den betreffenden Gebäuden ein Vorkommen ausgeschlossen werden kann. Bereitstellung von künstlichen Quartieren für Fledermäuse in Gebäuden, falls sie beseitigt werden. Diese Maßgabe entfällt, wenn durch eine Untersuchung ein Fledermausvorkommen ausgeschlossen werden kann.

4 Ver- und Entsorgung

In dem Gebiet verlaufen diverse Leitungen und Kabel der ZVO Gruppe und ggf. kann es zu Konflikten mit diesen Anlagen kommen. Zurzeit sind keine Bauvorhaben der ZVO Gruppe in dem angegebenen Bereich vorgesehen. Die Leitungen und Kabel dürfen in einem Bereich von 2,50 m, jeweils parallel zum Trassenverlauf, weder überbaut (Gebäude, Carport, Stützwände, Fundamente, etc.) noch mit Anpflanzungen versehen werden. Einzelne Baumstandorte, sind mit der ZVO Gruppe vor der Bauausführung abzustimmen. Durch Ihr Bauvorhaben notwendiges Anpassen und Umlegen von Leitungen und Kabel, wird von der ZVO Gruppe vorgenommen. Besondere Schutzmaßnahmen, z. B. bei Baumstandorten sind abzustimmen.

Die im angrenzenden Bereich befindlichen Versorgungsanlagen müssen berücksichtigt werden. Um Schäden an diesen Anlagen auszuschließen, ist bei der Durchführung der beabsichtigten Arbeiten das Merkblatt „Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten" zu beachten.

Das Grundstück ist an das vorhandene Nahwärmenetz angeschlossen. Diese Leitungen dürfen nicht überbaut werden, die genau Lage ist bei Bedarf durch Suchschachtung zu prüfen. Das Versorgen neuer Gebäude ist über das vorhandene Wärmenetz möglich.

4.1 Stromversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die örtlichen Versorgungsträger.

4.2 Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

4.3 Wasserver-/ und –entsorgung

Vorgesehen ist ein Anschluss an die örtlich vorhandenen Einrichtungen.

Es handelt sich bei dem Vorhaben um eine Nachverdichtung. Hierdurch kommt es zu einer Erhöhung der abflusswirksamen Flächen. Ein entsprechender Änderungsantrag ist bei der unteren Wasserbehörde des Kreises zu stellen. Für die Entwässerung der Verkehrsflächen ist eine Regenwasserklärung vorzusehen. Hierfür sind die „Technischen Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation" (s. Amtsblatt Sch.-H. 1992 Nr. 50, S. 829 ff) maßgeblich. Zusätzlich sind die Hinweise des Merkblatts 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" der DWA (Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V.) zu beachten.

Die Schmutzwasserentsorgung ist mit dem Zweckverband Ostholstein abzustimmen. Die Schmutzwasserableitung der geplanten neuen Gebäude hat über eine private Grundstücksentwässerung an den vorhandenen SW Anschlusspunkt ZVO (zwischen Nr. 38 und 40) zu erfolgen. Ein privater Übergabeschacht am Anschlusspunkt ZVO auf dem privaten Grundstück ist erforderlich.

4.4 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

4.5 Löschwasserversorgung

Der Feuerschutz in der Stadt Heiligenhafen wird durch die "Freiwilligen Feuerwehren" gewährleistet. Das Baugebiet ist mit einer ausreichenden Zahl von Hydranten ausgestattet.

Nach dem Arbeitsblatt W405 des DVGW – Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung – sind bei nicht feuerhemmenden bzw. feuerbeständigen Umfassungswänden Löschwassermengen von 96 m³/h für zwei Stunden erforderlich. Anderenfalls sind 48 m³/h ausreichend. Dieses kann im Bedarfsfall dem vorhandenen Trinkwassernetz entnommen werden. Ein entsprechender Nachweis über die vorhandene Löschwasserkapazität liegt vor. Demnach ist im Umkreis von 300 m ein Hydrant vorhanden, von dem über einen Zeitraum von 2 Stunden eine Menge von 96 m³/h Trinkwasser entnommen werden kann.

4.6 Telekommunikation

Im Rahmen der Ausführungsplanung sind folgende Hinweise zu beachten:

Für evtl. erforderliche Glasfaserinfrastruktur in den Gebäuden, sind von den Bauherren Leerrohre vorzusehen. Für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet sollte eine ungehinderte und unentgeltliche Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich sein. Es sollte eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen werden und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgen. Der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet sollte der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

5 Hinweise

5.1 Bodenschutz

Weitere Hinweise:

- Durch Bodenaufträge und Arbeitsfahrzeuge kann es zu Bodenschadverdichtungen kommen, wodurch das Gefüge sowie der Wasser- und Lufthaushalt des Bodens und damit die vorhandenen Bodenfunktionen beeinträchtigt werden können. Diese Bodenverdichtungen sowie Versiegelungen sind zu vermeiden oder zu minimieren.
- Der Flächenverbrauch durch Baustelleneinrichtung (Baustraßen, Lagerplätze u.Ä.) ist möglichst gering zu halten. Dazu ist das Baufeld zu unterteilen in Bereiche für Bebauung – Freiland – Garten – Grünflächen etc. Baustraßen und Bauwege sind vorrangig dort einzurichten, wo befestigte Wege und Plätze vorgesehen sind. Vor der Anlage von Bauwegen ist der humose Oberboden zu entfernen und zwischenzulagern
- In den Bereichen, die nach Beendigung der Baumaßnahmen nicht überbaut sind, ist die Befahrung zu vermeiden bzw. Maßnahmen zum Schutz gegen Bodenverdichtungen zu ergreifen.
- Beim Ab- und Auftrag von Boden ist die Bodenart sowie die Trennung in Oberboden, Unterboden und Ausgangsmaterial zu beachten, um das Material umweltgerecht einer weiteren Nutzung zuführen zu können.

- Nach Abschluss der Arbeiten ist die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes der Flächen für die Baustelleneinrichtungen mit besonderer Aufmerksamkeit fachgerecht durchzuführen (z.B. Bodenlockerung).
- Gemäß § 2 des Landesbodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchG) sind Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

Grundlage für die Verfüllung oder Auffüllung mit Böden bildet die Bundesbodenschutzverordnung und die Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/ Abfällen – Technische Regeln – (Stand 2003)". Es sind ausschließliche Böden im Sinne dieser Richtlinie zugelassen.

5.2 Archäologie

Es wird auf § 15 DSchG verwiesen: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

6 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der B-Plan die Grundlage bildet

Die Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechts (§ 24 BauGB) sowie des besonderen Vorkaufsrechtes (§§ 25 und 26 BauGB) im Plangebiet sind nicht vorgesehen.

7 Kosten

Durch die Inhalte des Bebauungsplanes entstehen der Stadt keine Kosten.

8 Billigung der Begründung

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Stadtvertretung der Stadt Heiligenhafen am 28. März 2019 gebilligt.

Heiligenhafen, 23. MAI 2019

Siegel

(Müller)
- Bürgermeister –

Der Bebauungsplan Nr. 93 der Stadt Heiligenhafen ist am 30. MAI 2019 rechtskräftig geworden.