

# **BEGRÜNDUNG**

## **ZUR 4. ÄNDERUNG**

### **DES BEBAUUNGSPLANES NR. 12**

#### **DER STADT HEILIGENHAFEN**

---

VERFAHRENSSTAND:

- FRÜHZEITIGE BÜRGERANHÖRUNG (§ 3 (1) BauGB)
- BETEILIGUNG DER TÖB UND GEMEINDEN (§ 4 (1-3) UND 2 (2) BauGB)
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (2) BauGB)
- ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (3) BauGB)
- EINGESCHRÄNKTE BETEILIGUNG (§ 3 (3) BauGB i.V. mit § 13 (2) BauGB)
- BESCHLUSS DER STADTVERTRETUNG (§ 10 (3) BauGB)

AUSGEARBEITET:

P L A N U N G S B Ü R O      O S T H O L S T E I N  
BAHNHOFSTRASSE 40,    23701 EUTIN,    TEL: 04521 - 3110 + 7917-0 (GT)

## INHALTSVERZEICHNIS

| Lfd. Nr. | Inhalt                                     | Seite   |
|----------|--|---------|
| 1.       | Vorbemerkung                               | 3       |
| 1.1      | Rechtliche Bindung                         | 3       |
| 1.2      | Geltungsbereich                            | 3       |
| 1.3      | Vorhandene Situation                       | 4 – 5   |
| 1.4      | Planungserfordernis                        | 5       |
| 2.       | Planung                                    | 6       |
| 2.1      | Bebauung                                   | 6 - 8   |
| 2.2      | Verkehr                                    | 8 - 9   |
| 2.2.1    | Stellplätze                                | 9       |
| 2.2.2    | Parkplätze                                 | 9       |
| 2.3      | Grünordnung                                | 9 – 10  |
| 2.3.1    | Planung                                    | 10      |
| 2.4      | Kinderfreundlichkeit der Bauleitplanung    | 11      |
| 3.       | Hinweis                                    | 11      |
| 4.       | Ver- und Entsorgung                        | 11      |
| 4.1      | Versorgung mit elektrischer Energie        | 11      |
| 4.2      | Wasserver- und -entsorgung                 | 11 – 12 |
| 4.3      | Müllentsorgung                             | 12      |
| 4.4      | Löschwasserversorgung                      | 12      |
| 4.5      | Gasversorgung                              | 12      |
| 5.       | Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens | 12 – 13 |
| 6.       | Kosten                                     | 13      |
| 7.       | Beschluß der Begründung                    | 13      |

## **Begründung**

zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 der Stadt Heiligenhafen für das Gebiet am nordwestlichen Ortsrand von Heiligenhafen, zwischen Binnensee, Eichholzweg und Eichholz Seepark – Feriencenter/Steinwarder -;

### **1. Vorbemerkung**

#### **1.1 Rechtliche Bindung**

Der Raumordnungsplan definiert Heiligenhafen als Unterzentrum. Der Regionalplan II ordnet der Stadt Heiligenhafen mit seinen ca. 9.300 Einwohnern eine Funktion als Unterzentrum zu. Der Regionalplan hebt die Bedeutung von Heiligenhafen als bedeutendes Zentrum des Fremdenverkehrs an der Ostsee hervor, das es gilt, zu erhalten und zu stärken.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Heiligenhafen wurde mit Erlaß des Innenministers vom 20.07.1995, Az.: IV 810b/512.111-55.21 genehmigt.

Er stellt das Plangebiet als Sondergebiet „Kur“ gemäß § 11 BauNVO dar.

Für das Plangebiet gilt der Bebauungsplan Nr. 12.

Der Landschaftsplan kennzeichnet die Bebauung und die westlich gelegene Fläche als Sonderbaufläche. Die westliche Grenze dieser Sonderbaufläche gilt gleichzeitig als Begrenzung der Siedlungsentwicklung. Die Fläche östlich der Bebauung stellt der Landschaftsplan als Platz- und Wegefläche dar, die stärker einzugrünen ist.

Die Stadtvertretung der Stadt Heiligenhafen beschloß am 18. Juni 1997 die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12.

#### **1.2 Geltungsbereich**

Das Plangebiet liegt im Nordwesten von Heiligenhafen. Es ist im Norden durch den Binnensee begrenzt, im Osten durch den Binnensee und die Promenade, im Süden durch die Schwimmhalle bzw. den Ostsee Ferienpark und im Westen durch eine Salzwiese im Eichholzer Seepark, die als Biotop gemäß § 15a Landesnaturschutzgesetz gilt.

### 1.3 Vorhandene Situation

Parallel zur Promenade stehen zwei eingeschossige Gebäude mit Flachdach, in denen sich die verschiedensten Läden, Kioske, Gaststätten, etc. angesiedelt haben. Im Bereich der Promenade gliedern befestigte Hochbeete den Promenadenbereich, bzw. lockern ihn grünordnerisch auf. Westlich der zwei Gebäude befindet sich die private Zufahrt zu den Gebäuden. Über diese erfolgt die Anlieferung der Geschäfte und Gaststätten. Entlang dieser Zufahrt reihen sich die Stellplätze auf, die den jeweiligen Räumlichkeiten der beiden Gebäude zugeordnet sind.

Im Südwesten steht eine ehemalige Garage. In dem eingeschossigen Gebäude mit Flachdach existiert nun ein Fahrradverleih.

Parallel zur westlichen Plangebietsgrenze verläuft ein Grünstreifen. Ca. 50% davon sind mit Gehölzen bewachsen. Der Rest wird als Grünanlage gepflegt.

Nach dem Vorentwurf des Landschaftsprogrammes Stand April 1997 hat das Plangebiet besondere Bedeutung für die Erhaltung der Funktionsfähigkeit von Böden und Gestein. Bei der Bebauung und Auswahl der Baumaterialien ist auf diesen Hinweis Rücksicht zu nehmen.

Weiterhin grenzt westlich des Steinwarders ein Naturschutzgebiet, das gemäß dem Vorentwurf des Landschaftsprogrammes als „Prüfgebiet für Aufbau des Programmes 2000 nach Artikel 4 der FFH-Richtlinie einschließlich der Naturschutzgebiete, die als besondere Schutzgebiete nach Artikel 4 der FFH-Richtlinie gegenüber dem Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit“ benannt wurden und welches laut EG-Richtlinie 79/409/EWG vom 02.04.1979 (im folgenden: Vogelschutzrichtlinie) ausgewiesen ist und als sog. FFH-Gebiet nach EG-Richtlinie 92/43/EWG vom 21.05.1992 (im folgenden: FFH-Richtlinie) vom Land Schleswig-Holstein über die Bundesregierung nach Brüssel zur Registrierung für das europaweite Schutzgebietsnetz "Natura 2000" gemeldet wurde. Nach § 19c BNatSchG, der auf dem Artikel 6 der FFH-Richtlinie fußt, erfordern Projekte, die ein derartig ausgewiesenes Gebiet erheblich beeinträchtigen können, eine Verträglichkeitsprüfung mit den für dieses Gebiet festgelegten Erhaltungszielen.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine nur 0,57 ha große Fläche, die bereits vollständig bebaut ist. Dieses wird über den verbindlichen Bebauungsplan Nr. 12 abgesichert.

Eine erhebliche Beeinträchtigung dieser Planung auf das westlich gelegene Naturschutzgebiet ist somit nicht zu erwarten. Daher besteht keine Notwendigkeit für eine Verträglichkeitsprüfung.

Im übrigen wird darauf hingewiesen, daß die Stadt die Planungshoheit über Gebiete im Innenbereich hat.

#### **1.4 Planungserfordernis**

Die im Plangebiet vorhandenen Gebäude dienen der Grundversorgung mit Lebensmitteln des gesamten Ferienparks (siehe Bebauungsplan Nr. 12) und der Ferienwohnungen, die auf dem Steinwarder entstanden sind. Gleichzeitig haben sich in den Gebäuden Einrichtungen angesiedelt, wie Gaststätten, Kioske aller Art, die dem Urlauber das gewünschte Ambiente bieten.

In den letzten Jahren erwiesen sich die Flachdächer der Hauptgebäude als reparaturanfällig. Nun sind erhebliche Sanierungsarbeiten erforderlich. Diese sollen mit einer Aufwertung des gesamten Bereiches verbunden werden.

Um die Wirtschaftlichkeit dieser vom Fremdenverkehr und von der Saison abhängigen Objekte zu verbessern, ist eine teilweise Aufstockung der zwei Hauptbaukörper vorgesehen. Dabei sollen Walmdächer, bzw. schützende Vordächer im Erdgeschoß die Reparaturanfälligkeit minimieren und das Gesamterscheinungsbild aufwerten.

Die Erhöhung der Geschossigkeit und der damit verbundenen Nutzfläche ermöglicht zukünftig die Abdeckung größerer Kundenströme als bisher. Dies ist erforderlich, da insbesondere im Bereich des Steinwarders in den letzten Jahren umfangreiche neue Appartementshäuser entstanden sind.

Die Nutzung eines 2. Vollgeschosses ermöglicht zukünftig auch eine Attraktivitätsverbesserung durch das Angebot vom 2. Vollgeschoß oder von einer Dachterrasse aus den freien Blick bis Fehmarn zu genießen.

Dieses geplante Projekt führt zu einer Aufwertung des gesamten Sondergebietes. Um dieses auch durchzusetzen zu können, sieht die Stadt einen städtebaulichen Planungsbedarf.

## 2. Planung

### Flächenbilanz

Die Art der baulichen Nutzung des gesamten Baugebietes setzt sich wie folgt zusammen:

|                            |                                 |      |
|----------------------------|---------------------------------|------|
| Wasserfläche               | 80m <sup>2</sup>                | 1%   |
| Grünflächen                | 470m <sup>2</sup>               | 8%   |
| Baufläche                  | 5.180m <sup>2</sup>             | 91%  |
| <hr/>                      |                                 |      |
| Größe Baugebiet insgesamt: | 5.730m <sup>2</sup><br>(0,57ha) | 100% |

### 2.1 Bebauung

Die Art der baulichen Nutzung des Plangebiet entspricht auch zukünftig dem eines Sonstigen Sondergebietes „Kur“ gemäß § 11 BauNVO. Es wird entsprechend gesichert. Der Ursprungsplan definiert nicht die Art der baulichen Nutzung. Dies wird zukünftig nachgeholt.

Der Zweck des Sonstigen Sondergebietes - Kur – wird in der Änderung ganz klar definiert. Demnach sind nur noch Anlagen und Einrichtungen zulässig, die dem Kurgebiet dienen.

Zukünftig soll ein breiter Rahmen der Art der Nutzung offengelassen werden (siehe Teil B: Text), damit die Nutzung der Gebäude jederzeit auf die aktuellen wirtschaftlichen Strömungen umgestellt werden kann. Ein Leerstand in diesem städtebaulich so sensiblen Bereich soll auch langfristig unterbunden werden.

Das Ziel der Stadt besteht darin, die Baukörperhöhen von der im Norden gelegenen Brücke aus zu staffeln. Um die freie Sicht in die Landschaft an der Brücke zu sichern, soll die Brücke von den niedrigen Baukörpern begrenzt werden. Richtung Norden und Süden kann dann ein gestaffeltes Höhenwachstum erfolgen. Um das städtebauliche Planungsziel der Stadt durchzusetzen, wird eine entsprechende Festsetzung aufgenommen.

Abweichend von Bebauungsplan Nr. 12 erfolgt eine Änderung des Verlaufes der Baugrenzen. Diese Änderung basiert auf dem Ziel der Stadt, den Bestand zu sichern, aber gleichzeitig eine teilweise Aufstockung der Gebäude zu ermöglichen. Aus architektonischer Sicht ist eine Aufstockung nur möglich, wenn das Obergeschoß sich statisch selbst trägt. Dazu ist eine Stützenkonstruktion erforderlich. Diese ist nur umsetzbar, wenn die entsprechenden Festsetzungen die Voraussetzungen dafür schaffen. So

regelt der Text-Teil, daß sich die Baugrenze parallel der Promenade/Gehrechtes nur auf die Vordächer bezieht.

Weiterhin wünscht die Stadt eine Verbindung der Vordächer durch ein Glasdach, damit ein Promenieren selbst zur nassen Jahreszeit möglich ist. Damit diese Nebenanlage nicht in die Hauptbaukörper einverleibt werden kann (z.B. durch Seitenwände), wird die gewünschte Nebenanlage durch einen Planeinschrieb und durch die entsprechende textliche Festsetzung ganz starr eingegrenzt.

Ein Zusammenwachsen aller Baukörper ist nicht mehr gewollt. Da die regulären Abstandsflächen gemäß § 6 Landesbauordnung nicht umsetzbar sind, erfolgt die Festsetzung von Baulinien zwischen den beiden vorhandenen Baukörpern. Die neu aufgenommene abweichende Bauweise sichert die bereits bestehenden Gebäudelängen von über 50m.

Im südwestlichen Bereich des Plangebietes dienen ehemalige Garagen als Fahrradverleih. Da so ein Angebot in einem Fremdenverkehrsgebiet unerlässlich ist, wird das Gebäude in seinem eingeschossigen Bestand gesichert, bzw. in seiner geschlossenen Bauweise.

Für das Sonstige Sondergebiet – Kur - II erhöht sich die Grundflächenzahl von 0,3 auf 0,37.

Das Sonstige Sondergebiet – Kur - im Ursprungsplan hat einen anderen Flächenzuschnitt als die Neuplanung. Allerdings ist das alte Sonstige Sondergebiet – Kur – nur ca. 50m<sup>2</sup> größer. Die ehemals festgesetzte Grundflächenzahl von 0,3 läßt eine Gesamtbebauung von ca. 1.700m<sup>2</sup> zu sowie eine Versiegelung des gesamten Baugebietes. Zukünftig erhöht sich die Grundflächenzahl im Sonstigen Sondergebiet II – Kur – auf 0,37 und im Sonstigen Sondergebiet I – Kur – auf 0,43. Somit können insgesamt (1.920m<sup>2</sup>+190m<sup>2</sup>=) 2.110m<sup>2</sup> bebaut werden. Die zusätzliche Baufläche von 410m<sup>2</sup> deckt somit nur die Verbreiterung der Baukörper um die geplanten Vordächer und neue Treppenhäuser ab sowie den baulichen Bestand des Fahrradverleih. Zudem wird die bisher zulässige Gesamtversiegelung der Sonstigen Sondergebietes – Kur - durch eine entsprechende Festsetzung auch zukünftig abgesichert.

Zukünftig erfolgt eine Beschränkung der Firsthöhen. Mit Rücksicht auf die Gäste des angrenzenden Ferienparks soll eine übermäßige bauliche Hö-

nenentwicklung unterbunden werden. Der Bezugspunkt wird neu definiert, da sich in der Vergangenheit erwiesen hat, daß der ursprüngliche Bezugspunkt von 3,50m über NN kaum noch umsetzbar ist.

In diesem Zusammenhang wird jedoch darauf hingewiesen, daß das Plangebiet nach wie vor im Überschwemmungsgebiet der Ostsee liegt. Folglich sind alle Flächen unter + 3,00 m über NN nach wie vor hochwassergefährdet. Diese Gegebenheit ist bei der Projektplanung zu berücksichtigen.

Die im Ursprungsplan getroffenen Festsetzungen zur Fassadengestaltung waren in erster Linie auf den Ferienpark ausgerichtet. Die damals beabsichtigte Gestaltung ist nicht mehr zeitgemäß. Daher erfolgt eine Änderung dieser Festsetzung. Zusätzlich wird eine Festsetzung zu Dachmaterialien und zur Dachneigung aufgenommen.

Die Festsetzung zu Garagen, Nebenanlagen und Einrichtungen entsprechen den Vorgaben des Ursprungsplanes.

Aufschüttungen sind nach den geltenden Baurecht nicht als Doppelfestsetzungen zulässig. Daher wird auf die Übernahme der alten Festsetzung verzichtet.

Weitere Festsetzungen werden nicht aus dem Bebauungsplan Nr. 12 übernommen, da sie nicht auf das Plangebiet zutreffend sind.

## 2.2 Verkehr

Die Erschließung erfolgt über eine private Straße, die über das im Süden angrenzende Flurstück 4/3 führt und das Plangebiet mit dem öffentlichen Straßennetz verbindet. Dies ist durch einen entsprechenden Eintrag ins Grundbuch gesichert.

Die Stadt Heiligenhafen hat sich über das Grundbuch abgesichert, daß die Fläche ab 3m – gemessen von der Hauswand der zwei Hauptgebäude – und die Fläche zwischen beiden Hauptgebäuden als Fußgängerzone genutzt werden kann. Daher werden die Flächen als Gerecht zu Gunsten der Allgemeinheit gesichert. Da die Überbauten um mindestens 3,5m über die Fassaden der Hauptkörper ragen sollen, empfiehlt es sich, die grundbuchamtliche Eintragung dahingehend zu ändern, daß die Fläche ab 4m – gemessen von der Hauswand der zwei Hauptgebäude – eine

Fußgängerzone ist. Eine Anlieferung ist von der Seite aus grundsätzlich nicht gewollt.

### **2.2.1 Stellplätze**

Im Plangebiet sind zur Zeit 32 Stellplätze vorhanden. Gemäß den Festsetzungen kann zukünftig eine Bruttofläche der Gebäude von (I-Vollgeschoß ca. 1.920m<sup>2</sup>, II-Vollgeschoß ca. 1.630m<sup>2</sup>) ca. 3.550m<sup>2</sup> entstehen. Da in dem Plangebiet überwiegend kleine Läden, Büros etc. untergebracht werden, ist von einem relativ hoher Flächenanteil für Nebenräume auszugehen. Daher erscheint 1 Stellplatz auf 80m<sup>2</sup> Bruttofläche realistisch. Bei 3.550m<sup>2</sup> Bruttofläche sind somit 44 Stellplätze mindestens nachzuweisen. Die Zahl erhöht oder verringert sich je nach späterer Nutzung der Flächen. Innerhalb des Plangebietes können ca. 44 Stellplätze nachgewiesen werden. Somit reichen die Stellplätze nach Landesbauordnung vorerst aus.

Erweist sich im Rahmen der Nutzung des Plangebietes, daß noch weitere Stellplätze erforderlich sind, dann sind für die fehlenden Stellplätze die entsprechenden Ablösesummen an die Stadt zu zahlen. Diese Möglichkeit ist bereits in einem Vertrag zwischen der Stadt Heiligenhafen und den Bevorteiligten – vorbehaltlich eines besonderen Ablösevertrages - rechtlich geregelt.

### **2.2.2 Parkplätze**

Bei ca. 44 Pflichtstellplätze sind mindestens 7-15 Parkplätze nachzuweisen. Die Stadt bietet eine umfangreiche Parkplatzanlage südöstlich des Ferienparks bzw. zwischen dem Eichholzweg und dem Binnensee an sowie auch am Seepark an.

### **2.3 Grünordnung**

Für das Plangebiet gilt der Bebauungsplan Nr. 12. Er ermöglicht für das gesamte Plangebiet Aufschüttungen. In der südwestlichen Ecke des Plangebietes ist eine Grünfläche „Spielplatz“ festgesetzt und für den Rest eine Baufläche, die vollständig versiegelt werden kann.

Durch die 4. Änderung erhöht sich das Bauland um 500m<sup>2</sup>. Im Gegenzug werden 550m<sup>2</sup> als Grün- bzw. Wasserfläche festgesetzt. Diese Neuordnung der Flächen entspricht bereits dem vorhandenen Bestand.

Weiterhin erhöht sich die bebaubare Fläche um 410m<sup>2</sup>. Da jedoch bereits das gesamte Baugebiet versiegelt werden durfte und dies auch umgesetzt worden ist, verursacht die Planung keinen erhöhten Eingriff in den Bodenhaushalt.

Ein Eingriff in das Landschaftsbild wird durch die geringe Aufstockung der Hauptkörper verursacht. Deren Wirkung wird jedoch durch die Festsetzung einer Firsthöhe und Dachneigung minimiert. Zudem befinden sich in der unmittelbaren Umgebung bis zu 16-geschossige Gebäude, somit ist der gesamte Bereich bereits erheblich vorbelastet. Ein zusätzlicher Eingriff ist daher nicht erkennbar.

Fazit: Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 ändert das Maß der Bebauung. Da das Grundstück bereits fast vollständig durch Gebäude, Stellplätze und Zufahrten versiegelt ist, erhöht sich durch die Neuplanung der Versiegelungsgrad nicht.

Zudem gilt für das Plangebiet bereits der Bebauungsplan Nr. 12, der den bisherigen Versiegelungsgrad zulässt. Gemäß dem gemeinsamen Rund-erlaß des Innenministeriums und der Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom 3. Juli 1998 "Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht" Abs. 2.1 liegt somit kein ausgleichender Eingriff in Boden, Natur und Landschaft vor.

### 2.3.1 Planung

Die nordwestliche Fläche ist bereits Bestandteil des Binnensees. Sie wird daher als Wasserfläche gem. § 9, Abs. 1, Nr. 25b BauGB gesichert.

Die Grünfläche an der westlichen Grenze des Plangebietes wird als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sichtschutz“ gem. § 9, Abs. 1, Nr. 15 BauGB gesichert. Die Fläche ist zum Teil mit Gehölzen bewachsen. Dieser Gehölzstreifen ist über die gesamte Fläche fortzuführen, um den Ortsrand abzugrünen.

Ein Teil der Bauflächen liegt im Erholungs- und Gewässerschutzstreifen gemäß § 11 Landesnaturschutzgesetz. Bei möglichen Anbauten sind im Rahmen der Projektplanung die erforderlichen Ausnahmeanträge gemäß § 11 Abs. 2 Landesnaturschutzgesetz bei der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde zu stellen.

## **2.4 Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung**

Bei der städtebaulichen Planung der Gemeinde sind die Belange der Kinder und Jugendlichen in geeigneter Weise in der Planung zu beachten.

Im Plangebiet selbst stehen keine Spielplätze für Kleinstkinder zur Verfügung. Der Bereich ist jedoch autofrei. Zudem lädt eine große Promenade zum Toben ein. Westlich des Plangebietes befindet sich ein Spielplatz und im Norden – gleich hinter der Brücke – besteht ein weiterer Spielplatz. Weiter nördlich davon liegt die Ostsee. Der im Norden angrenzende Steinwarder selbst bietet die umfangreichsten Spiel- und Sportmöglichkeiten für alle Altersgruppen.

Fazit: Innerhalb von kürzesten Entfernungen stehen ausreichend Spielmöglichkeiten zur Verfügung, die von größeren Kindern auch relativ sicher allein aufgesucht werden können.

## **3. Hinweis**

Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 (4) des Bundeswasserstraßengesetzes weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlaß geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig.

Von der Wasserseite aus sollen ferner weder rote, grüne, blaue Lichter noch mit monochromatisch-gelben Natriumdampflampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein.

## **4. Ver- und Entsorgung**

### **4.1 Versorgung mit elektrischer Energie**

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die Schleswig AG. Geeignete Standorte für eventuell zusätzliche Versorgungsstationen sind nach Absprache mit der Stadt zur Verfügung zu stellen.

### **4.2 Wasserver- und -entsorgung**

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser erfolgt über den

Zweckverband Ostholstein aus dem vorhandenen Trinkwassernetz.  
Das in dem Plangebiet anfallende Abwasser ist der zentralen Kläranlage des Zweckverbandes Ostholstein zuzuführen.

Durch die geplante Nutzung beider Bereiche ist keine Verunreinigung des anfallenden Oberflächenwassers zu erwarten. Daher steht einer Versickerung vor Ort - soweit es möglich ist - nichts entgegen. Im übrigen wird auf Bekanntmachung des Ministers für Natur, Umwelt und Landesentwicklung vom 25.11.1992 - XI 440/ 5249.529 (Technische Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation) hingewiesen.

#### **4.3 Müllentsorgung**

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

#### **4.4 Löschwasserversorgung**

Der Feuerschutz in Heiligenhafen wird durch die Freiwillige Feuerwehr Heiligenhafen gewährleistet. Das Baugebiet wird mit einer ausreichend Zahl von Hydranten in Abstimmung mit dem Zweckverband Ostholstein ausgestattet.

An Löschwasser sind in den SO-Gebieten 48 m<sup>3</sup>/h zwei Stunden lang bereitzustellen. Dieses kann im Bedarfsfall dem vorhandenen Trinkwassernetz entnommen werden.

Im übrigen wird auf den Erlaß des Innenministers vom 17.01.1979 über die „Sicherstellung von Löschwasser“ hingewiesen.

#### **4.5 Gasversorgung**

Die Gasversorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

### **5. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens**

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet:

⇒ Die Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechts für Grundstücke, die als Verkehrsfläche im Grundbuch ausgewiesen sind, ist vorgesehen (§ 24 BauGB).

Die Sicherung des besonderen Vorkaufrechtes als Satzung ist nicht beabsichtigt (§§ 25 und 26 BauGB). Auf die Satzung zur Sicherung der Zweckbe-

stimmung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktion vom 12.03.1991 wird verwiesen.

#### Umlegung, Grenzregelung, Enteignung

⇒ Soweit sich das überplante Gebiet im privaten Eigentum befindet und die vorhandenen Grenzen eine Bebauung oder Nutzung nach dem vorliegenden Bebauungsplan nicht zulassen, wird eine Umlegung der Grundstücke nach § 45 vorgesehen. Wird eine Grenzregelung erforderlich, so findet das Verfahren nach § 80 ff BauGB Anwendung. Bei Inanspruchnahme privater Flächen für öffentliche Zwecke findet das Enteignungsverfahren nach § 85 BauGB statt. Die vorgenannten Verfahren werden jedoch nur dann durchgeführt, wenn die geplanten Maßnahmen nicht oder nicht rechtzeitig zu tragbaren Bedingungen im Wege freier Vereinbarungen durchgeführt werden können.

### **6. Kosten**

Der Stadt entstehen keine Kosten. Auf den Erschließungsvertrag vom 01./05.10.1998 wird verwiesen.

### **7. Beschluß über die Begründung**

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Stadtvertretung Heiligenhafen am 30. März 2000 gebilligt.

Heiligenhafen, ..27.. April 2000



*Anders*  
.....  
(Anders)  
- Bürgermeister -

Der Bebauungsplan trat mithin am ..... in Kraft.