



**INHALTSVERZEICHNIS**

<b>Lfd. Nr.</b>	<b>Inhalt</b>	<b>Seite</b>
1.	Vorbemerkung	3
1.1	Rechtliche Bindung	3 – 4
1.2	Geltungsbereich	4
1.3	Vorhandene Situation	4
1.4	Planungserfordernis	5
2.	Planung	5
2.1	Bebauung	5 – 7
2.2	Verkehr	7
2.2.1	Stellplätze	7 – 8
2.2.2	Parkplätze	8
2.3	Grünordnung	8
2.3.1	Grünplanung	8 – 9
2.3.2	Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich	9 – 10
2.3.3	Umsetzung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	10
2.3.4	Zu erwartende Kosten für die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	10
2.4	Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung	10
3.	Hinweis	11
4.	Immissionen	11
5.	Ver- und Entsorgung	11
5.1	Versorgung mit elektrischer Energie	11
5.2	Wasserver- und -entsorgung	11 – 12
5.3	Müllentsorgung	12
5.4	Löschwasserversorgung	12
5.5	Gasversorgung	12
6.	Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens	12 – 13
7.	Kosten	13
8.	Beschluss über die Begründung	13

## **B E G R Ü N D U N G**

zur **6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 der Stadt Heiligenhafen** der Stadt Heiligenhafen für das Gebiet am nordwestlichen Ortsrand von Heiligenhafen, zwischen Binnensee und der Straße Am Steinwarder, nordwestlich der sogenannten Elefantenbrücke;

### **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 den südlichen Teil des Plangebietes als Strand dar und die verbleibende Fläche als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“. Aufgrund der Tatsache, dass das Baugebiet keine 400m<sup>2</sup> groß ist, wird das Entwicklungsangebot des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan auch ohne Änderung des Flächennutzungsplanes als gegeben angesehen. Ein Flächennutzungsplan grenzt unterschiedliche Nutzungen nicht parzellenscharf voneinander ab. Für das Plangebiet gilt der Bebauungsplan Nr. 12.

Das Landschaftsprogramm (Stand Dezember 1998) kennzeichnet das Plangebiet in seiner Karte 1 als Geotop, in Karte 3 als „Gebiet, das die Voraussetzung einer Unterschutzstellung nach § 17 Landesnaturschutzgesetz erfüllt“. Hier handelt es sich um ein „kleinflächiges Gebiet mit Symboldarstellung“ welches sich auf die Wasser- bzw. Uferbereiche bezieht (siehe dazu verbindlichen Flächennutzungsplan und Landschaftsplan). Die Karte 4 schlägt das selbe Gebiet „zur Eintragung in die Liste der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung nach Art. 4 Abs. 2 FFH-Richtlinie vorgesehene Gebiet in Schleswig Holstein vor“. 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 0,04 ha große zusätzliche

Baufläche, die bisher als Minigolf- und Autoscooteranlage genutzt wird. Auf der Fläche stehen bereits zweckgebundene bauliche Anlagen. Daher gilt die Fläche als baulich vorbelastet. Diese Nutzung sichert bisher der verbindliche Bebauungsplan Nr. 12 ab. Eine erhebliche Beeinträchtigung dieser Planung auf das westlich gelegene geplante Naturschutzgebiet ist somit nicht zu erwarten. Daher besteht keine Notwendigkeit für eine Verträglichkeitsprüfung. Im Übrigen wird darauf hingewiesen, dass die Stadt die Planungshoheit über das gesamte Stadtgebiet hat.

Der Landschaftsplan kennzeichnet den südlichen Teil des Plangebietes als Röhrichtstreifen, dem sich nach Norden ein Gehölzstreifen anschließt. Die verbleibende Fläche ist als Platz- und Wegefläche gekennzeichnet.

Die Stadtvertretung der Stadt Heiligenhafen beschloss am 5. Oktober 2000 die Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12.

## **1.2 Geltungsbereich**

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

## **1.3 Vorhandene Situation**

Im östlichen Bereich des Plangebietes verläuft die Promenade. Sie dient ausschließlich Fußgängern und Radfahrern.

Im südlichen Teil befindet sich der Binnensee, dem sich im Norden eine Röhrichtvegetation anschließt. Diesen ökologisch hochwertigen Bewuchs trennt eine Böschung mit einer Pappelreihe vom touristisch genutzten Teil.

Das verbleibende Plangebiet dient als Spiel- und Sportfläche. Hier besteht die Möglichkeit, Autoscooter zu fahren und Minigolf zu spielen. Diesen Nutzungen zugeordnet sind mehrere untergeordnete eingeschossige bauliche Anlagen.

Das Grundstück ist durch diverse Anpflanzungen eingegrünt.

## 1.4 Planungserfordernis

Der Ursprungsplan sichert dem Plangebiet eine Nutzung als Spiel- und Sportfläche zu. Entsprechend wird das Grundstück bewirtschaftet.

Seit Jahren zeigt sich jedoch immer deutlicher, dass der Erholungsanspruch der Allgemeinheit sich sehr stark an die angebotene Qualität und an ein breit gefächertes, für alle Altersgruppen ansprechendes Angebot orientiert. Daher reicht es langfristig nicht mehr aus, nur kindgerechte Freizeitanlagen bereitzustellen, an dem sich Familien mehrere Stunden aufhalten sollen.

Um die vorhandene Anlage auch in den nächsten Jahrzehnten in einer attraktiven Form weiter bewirtschaften zu können, ist eine Erweiterung auf dem gastronomischen Bereich aber auch auf dem Verkaufsbereich dringend erforderlich. Die Größe der Erweiterung soll sich in erster Linie auf den in der angrenzenden Umgebung verursachten Bedarf orientieren (hier: Spielplätze  $\Rightarrow$  Familien mit Kindern). Sie sollen als Ergänzung des vorhandenen Angebotes dienen und nicht als Konkurrenz zum südlich angrenzenden SO-Kur-Gebiet.

Um dieses Ziel auch durchzusetzen zu können, sieht die Stadt einen städtebaulichen Planungsbedarf.

## 2. Planung

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

SO-Gebiet	380m <sup>2</sup>	9 %
Verkehrsfläche	220m <sup>2</sup>	5 %
Grünfläche	3.090m <sup>2</sup>	69 %
Wasserfläche	780m <sup>2</sup>	17 %
<b>Größe Baugebiet insgesamt:</b>	<b>4.470m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>
	<b>0,47ha</b>	

### 2.1 Bebauung

Innerhalb des Plangebietes erfolgt die Festsetzung einer zusätzlichen Baufläche. Die Art der baulichen Nutzung des Plangebietes wird - in Anlehnung an die südlich angrenzenden Gebietsstrukturen - als **Sonstiges Sondergebiet „Kur“ gemäß § 11 Baunutzungsverordnung** festgesetzt. Der Zweck des Sonstigen Sondergebietes - Kur – wird auf Anlagen und Einrichtungen beschränkt, die dem Kurgebiet dienen. Die Art der Nutzung ermöglicht zukünftig das Betreiben

eines Ladens und/oder einer Schank- und Speisewirtschaft, die der Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner der Ferienwohnungen im gesamten Sonstigen Sondergebiet - Kur – (Plangebiet Bebauungsplan Nr. 12) dienen. Diese Nutzungen stellen eine Qualitätsverbesserung des Angebotes im Bereich der vorhandenen Sport- und Spielanlagen dar. Gleichzeitig ermöglichen sie ausreichend Freiraum, um auf aktuelle wirtschaftliche Strömungen reagieren zu können. Ein Leerstand in diesem städtebaulich und touristisch so sensiblen Bereich soll so langfristig unterbunden werden.

Wie bereits in der südlich angrenzenden 4. Änderung begonnen, wird das Ziel der Stadt weiter verfolgt, die Baukörperhöhen von der sogenannten Elefantenbrücke 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 im Plangebiet nur eine eingeschossige Bauweise zugelassen mit einer maximalen Firsthöhe von 8m. Zudem wirkt die Einschränkung der bebaubaren Fläche auf max. 80m<sup>2</sup> sowie die Festsetzung einer offenen Bauweise einer übermäßigen baulichen Verdichtung in dieser Uferrandlage entgegen. Der Baukörper ist mindestens 2,5m von der Promenade zurückzusetzen, damit ein Kioskbetrieb nicht die freie Zugänglichkeit der Promenade beeinträchtigt.

Um die Errichtung der erforderlichen Wegeführungen und Terrassen zu ermöglichen, wird die zulässige Gesamtversiegelung des Sonstigen Sondergebietes – Kur gegenüber den Vorgaben des § 19 Abs. 4 Baunutzungsverordnung - durch eine entsprechende Festsetzung - erhöht.

Die weiteren Festsetzungen orientieren sich an denen des Ursprungsplanes wie folgt:

#### **1. Höhenlage der baulichen Anlage:**

- ⇒ 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. Neuer Bezugspunkt ist 0,55m der vorhandenen, mittleren Geländehöhe der angrenzenden Promenade. Bei einer mittleren Geländehöhe der Promenade von + 2,45m über NN liegt der neue Bezugspunkt bei + 3,0m über NN.
- ⇒ In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet nach wie vor im Überschwemmungsgebiet der Ostsee liegt. Folglich sind alle Flächen unter + 3,0m über NN nach wie vor hochwassergefährdet. Diese Gegebenheit ist bei der Projektplanung zu berücksichtigen.

#### **2. Gestaltung der baulichen Anlage:**

- ⇒ Die im Ursprungsplan getroffenen Festsetzungen zur Fassadengestaltung waren in erster Linie auf den Ferienpark ausgerichtet. Die damals beab-

sichtige Gestaltung ist nicht mehr zeitgemäß. Daher erfolgt eine Änderung dieser Festsetzung. Zusätzlich wird eine Festsetzung zu Dachmaterialien und zur Dachneigung aufgenommen.

### **3. Garagen:**

⇒ Die Festsetzung zu Garagen entsprechen den Vorgaben des Ursprungsplanes.

### **4. Nebenanlagen:**

⇒ Das Baugrundstück ist so klein bemessen, dass kaum Spielraum für weitere Nebenanlagen bleibt. Daher wird auf die Übernahme dieser Festsetzung verzichtet.

### **5. Sichtdreiecke:**

⇒ Sichtdreiecke befinden sich nicht im Plangebiet. Daher wird auf die Übernahme dieser Festsetzung verzichtet.

## **2.2 Verkehr**

Die Aussagen der Begründung des Ursprungsplanes zur Erschließung gelten inhaltlich fort.

### **2.2.1 Stellplätze**

Die Errechnung des Stellplatzbedarfes im SO-Gebiet erfolgt in Anlehnung an den Erlass des Innenministers vom 16.08.1995 „Verwaltungsvorschrift zu § 55 der Landesbauordnung - Stellplätze, und Garagen, Abstellanlagen für Fahrräder“.

Fläche	Mögliche Nutzungen	Forderung nach Landesbauordnung	Mögliche Verkaufsfläche in m <sup>2</sup>	Mindestanzahl der St.	St.-Angebot
SO-Gebiet					
	Kiosk	1 St auf 40m <sup>2</sup> Verkaufsfläche	19m <sup>2</sup> (nicht im Vollgeschoss)	0,5	0,5
	Laden	1 St auf 50m <sup>2</sup> Verkaufsfläche	27m <sup>2</sup>	0,5	0,5
	Gaststätte	1 St auf 8-12 Plätze	32 Plätze auf 34m <sup>2</sup>	3 - 4	4
Grünfläche					
	Minigolf mit Autoscooter	6 St je Minigolfanlage		6	6
Stellplatzbedarf insgesamt:					11

Die Minigolfanlage besteht bereits. Somit sind für die neuen Nutzungen ca. 5 Stellplätze nachzuweisen. In der Projektplanung erfolgt der verbindliche Stellplatznachweis.

Im Plangebiet selbst gibt es keine Stellplätze. Für die fehlenden Stellplätze sind 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.

Weiterhin sind die erforderlichen Abstellanlagen für die Fahrräder der Angestellten und Kunden innerhalb der Baugebiete gemäß dem Erlass des Innenministers vom 16.08.1995 „Verwaltungsvorschrift zu § 55 der Landesbauordnung - Stellplätze und Garagen, Abstellanlagen für Fahrräder“ zu schaffen.

## **2.2.2 Parkplätze**

Bei ca. 11 Pflichtstellplätzen sind mindestens 2-4 Parkplätze nachzuweisen. Diese Stadt bietet eine umfangreiche Parkplatzanlage südöstlich des Ferienparks bzw. zwischen dem Eichholzweg und dem Binnensee an sowie auch am Seepark an.

## **2.3 Grünordnung**

### **2.3.1 Grünplanung**

Der Ursprungsplan setzt das gesamte Plangebiet als Grünfläche „Spiel- und Sportfläche“ fest. In der Vergangenheit hat sich jedoch die Vegetation in einigen Bereichen weiter entwickelt. Zudem gab es rechtliche Änderungen. Beides führt zu **folgenden gravierenden Änderungen:**

- ⇒ Der südliche Streifen parallel des Binnensees wird gemäß der vorhandenen Vegetation und den Vorgaben des Landschaftsplanes als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „öffentlicher Röhrichtsaum“ festgesetzt.
- ⇒ Diesem schließt sich nach Norden eine ausgewachsene Pappelreihe an. Auch diese wird in Anlehnung an die vorhandene Vegetation und den Vorgaben des Landschaftsplanes als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „öffentliches Uferschutzgehölz“ gesichert.
- ⇒ Nordwestlich des Uferschutzgehölzes ist der erforderliche Ausgleich zu erbringen, in dem ein „extensives Grünland“ angelegt wird. Diese Fläche wird zusätzlich als „Maßnahmefläche“ gekennzeichnet.
- ⇒ Der vorhandene Binnensee selbst wird als „Wasserfläche“ verbindlich abgesichert. Gemäß den Aussagen des Kreises Ostholstein, ist beabsichtigt, die Fläche in ein Naturschutzgebiet einzubeziehen. Diese Absicht wird nachrichtlich mitgeteilt.
- ⇒ Zum Binnensee ist ein 50m breiter Gewässer- und Erholungsschutzstreifen nach § 11 Abs. 1 Landesnaturschutzgesetz von baulichen Anlagen freizuhalten. Dieser wird nachrichtlich dargestellt. Nach § 11 Abs. 3 Landesnaturschutzgesetz ist ein Ausnahmeantrag von dem zitierten Verbot bei der Unteren Naturschutzbehörde zu stellen.
- ⇒ Innerhalb der Grünfläche Sport- und Spielfläche befinden sich bereits nutzungsgebundene bauliche Nebenanlagen und Einrichtungen. Diese werden durch eine entsprechende textliche Festsetzung rechtlich abgesichert.

- ⇒ Um den Versiegelungsgrad zu minimieren, wird die Festsetzung aufgenommen, dass alle privaten Fußwege aus fugenreichem Pflaster herzustellen sind.

### Sonstiges

Die verbleibenden zeichnerischen und textlichen Festsetzungen werden in ihrer Formulierung aktualisiert, jedoch nicht inhaltlich geändert.

## 2.3.2 Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich

Im SO-Gebiet ist bereits versiegelt:

Bereits versiegelte Flächen im SO-Gebiet	Fläche (m <sup>2</sup> )
Platten parallel der Promenade:	65
Holzhaus:	38
	<b>103</b>

Die Planung lässt folgende Gesamtversiegelung zu:

Eingriff	Fläche (m <sup>2</sup> )
Zusätzliche Versiegelung:	
Durch Fußwege:	115
Durch neue Baufläche:	80
	<b>195</b>

Folglich sind nur  $(195\text{m}^2 - 103\text{m}^2 =) 92\text{m}^2$  als zusätzlicher Eingriff im Plangebiet zu bewerten.

Die Eingriffs- und Ausgleichsberechnung erfolgt nach den Gemeinsamen Runderlaß des Innenministers und der Ministerin für Natur und Umwelt zum „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ (Az.: IV 63-510.335/X 33-5120-) vom 3. Juli 1998. Danach ist das Schutzgut Boden im Verhältnis 1: 0,5 auszugleichen, wenn es nicht von hoher ökologischer Wertigkeit ist. Da der Eingriff in wenig ökologisch wertvollen Flächen erfolgt (Minigolfanlage), erscheint dieses Ausgleichsverhältnis als ausreichend.

Bei 92m<sup>2</sup> Eingriff sind dann ca. 46m<sup>2</sup> Boden ökologisch aufzuwerten.

Der Ausgleich für die Bodenversiegelung wird im Plangebiet erbracht. Die ausgewiesene extensiv zu nutzende Grünfläche hat eine Größe von 75m<sup>2</sup>. Durch die ökologische Aufwertung der bisherigen intensiv genutzten Minigolffläche wird der Schutzstreifen zum Binnensee verbreitert und somit auch die Pufferzone der ökologisch hochwertigen Eichholzniederung. Gleichzeitig dient die

Maßnahme der Verbesserung der Aufnahmefähigkeit des Bodens. Der Ausgleich gilt somit als erbracht.

Die geplante Bebauung ist höhenmäßig sehr stark begrenzt und überschreitet nicht das in der Umgebung bereits vorhandene Höhenmaß. Daher wirkt sich das Vorhaben in keiner Weise auf das Landschaftsbild, die Arten- und Lebensgemeinschaften, das Wasser (Oberflächengewässer, Grundwasser), das Klima / Luft sowie das Landschaftsbild aus. Folglich entsteht durch die geplanten Maßnahmen kein weiterer Ausgleichsbedarf.

### **2.3.3 Umsetzung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**

Der erforderliche Ausgleich kann im Plangebiet erbracht werden. Die Fläche ist im Eigentum der Antragsteller und somit verfügbar.

Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen sichert sich die Stadt über einen Städtebaulichen Vertrag zwischen ihr und dem Bevorteiligten nach § 11 Baugesetzbuch.

### **2.3.4 Zu erwartende Kosten für die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**

Die Grunderwerbs- und Planungskosten sind in dieser Aufstellung nicht ermittelt. Die Kosten sind in EURO angegeben:

Extensive Mähwiese auf der Grünfläche „Extensiv Grünland“: Ansaat von Extensivrasen einschließlich Bodenvorbereitung, Nachharken, Walzen und Herstellungspflege:

75m<sup>2</sup> x EURO 0,77

EURO 57,00

### **2.4 Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung**

Die Planung dient der Qualitätsverbesserung der vorhandenen Freizeitanlagen für Kinder und Jugendliche. Gleichzeitig verbessert sie das Angebot für die Eltern vor Ort. Es entsteht eine familienfreundliche Freizeitanlage, die den Erholungswert für die Zielgruppe Familie erheblich verbessert. Somit dient das Vorhaben der Verbesserung des ständigen Sport- und Freizeitangebotes für Kinder und Jugendliche.

### **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 Schiffsführer 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.

Anträge zur Errichtung von Leuchtreklame usw. sind dem Wasser- und Schifffahrtsamt Lübeck daher zur fachlichen Prüfung vorzulegen

### **4. Immissionen**

Die Nutzung der Grünfläche „Spiel- und Sportfläche“ wird nicht geändert. Somit bleibt der bereits baurechtlich abgesicherte Bestand auch zukünftig gesichert.

Im Sondergebiet ist nur ein Laden, Kioskverkauf und eine Gaststätte zulässig. Diese Nutzung paßt sich in die angrenzende Struktur ein. Somit gehen keine immissions-technischen Beeinträchtigungen vom Plangebiet aus. Gleichzeitig wirken auch keine beeinträchtigenden Immissionen von der angrenzenden Bebauung oder Nutzung auf das Plangebiet.

### **5. Ver- und Entsorgung**

#### **5.1 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.

#### **5.2 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. Dieser Prozeß ist durch die Anlage entsprechender Versickerungssysteme innerhalb des Geländes zu begünstigen. Fließt jedoch das Oberflächenwasser vom Autoscooter in den Binnensee, so ist ein Ölabscheider zwischen zu schalten.

Im übrigen wird auf die Bekanntmachung der Minister für Umwelt, Natur und Forsten des Landes Schleswig-Holstein „Technische Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation“ (siehe Amtsblatt für Schleswig-Holstein Nr. 50 S 829 ff) hingewiesen.

### **5.3 Müllentsorgung**

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

### **5.4 Löschwasserversorgung**

Der Feuerschutz in Heiligenhafen wird durch die Freiwillige Feuerwehr Heiligenhafen gewährleistet. Das Baugebiet wird mit einer ausreichenden 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 zu Verwaltungsvorschrift über die Löschwasserversorgung besteht seit dem 24.08.1999 (IV-334 – 166.701.400-) hingewiesen.

### **5.5 Gasversorgung**

Die Gasversorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

## **6. 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 Vorkaufsrechtes als Satzung ist nicht beabsichtigt (§§ 25 und 26 BauGB). Auf die Satzung zur Sicherung der Zweckbestimmung 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.

## 7. Kosten

Der Stadt entstehen keine Kosten. Auf den Erschließungsvertrag zum Plangebiet wird verwiesen.

## 8. Beschluss über die Begründung

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Stadtvertretung Heiligenhafen am 14. März 2002 gebilligt.

Heiligenhafen, 22. April 2002.....



  
.....  
(Anders)  
- Bürgermeister -

Der Bebauungsplan Nr. 12, 6. Änderung ist am 30.4.02..... in Kraft getreten.