

<b>Vorlage zum öffentlichen Teil der Sitzung</b>	<b>am</b>	<b>TOP</b>
<b>der Stadtvertretung</b>	16.05.13	7

- Personalrat: nein
- Gleichstellungsbeauftragte: nein
- Schwerbehindertenbeauftragte/r: nein
- Kriminalpräventiver Rat: nein
- Seniorenbeirat: nein

**Vertragsangelegenheiten;**

*hier: Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 (Marina Resort)*

**A) SACHVERHALT**

In der Sitzung am 27.09.2012 beschloss die Stadtvertretung, dass der im Entwurf vorgelegte Durchführungsvertrag zu schließen sei.

Der Vertrag wurde am 07.12.2012 durch Primus Marina Resort Heiligenhafen GmbH und am 12.12.2012 seitens der Stadt Heiligenhafen unterzeichnet.

Nach § 2.5 des Vertrages können die Vertragsparteien das Ergebnis der Fortschreibung des städtebaulichen Planungsprozesses vertraglich durch eine fortgeschriebene Vorhabensbeschreibung dokumentieren.

Im Verlauf des Planungsprozesses für das Vorhaben „Marina Resort Heiligenhafen“ haben sich Änderungen bzw. Ergänzungen ergeben (siehe Anlagen 4 bis 8), die der Fortschreibung der Vorhabensbeschreibung bedürfen.

**B) STELLUNGNAHME**

Im Verlauf des Planungsprozesses für das Vorhaben „Marina Resort Heiligenhafen“ ergibt sich die Notwendigkeit, die Vorhabensbeschreibung des Durchführungsvertrages gemäß § 2.5 zu ergänzen.

Im Einzelnen sind dies:

1. Die gestalterischen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (Anlage 4).

2. Die naturschutzrechtliche Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft im Vorhabengebiet (Anlage 5).
3. Das Betreiberkonzept, mit dem die Nutzung des Gebietes als Ferienhausgebiet abgesichert werden soll (Anlage 6). Es beinhaltet
  - die Einsetzung eines zentralen Verwalters,
  - die Sicherstellung einer einheitlichen und zentralen Vermietung,
  - eine Beschränkung der Eigennutzung der Ferienimmobilien auf einen Zeitraum von maximal 6 Wochen pro Jahr und
  - die Regelung zukünftiger Eigentümer untereinander, insbesondere zum Umgang mit den gemeinschaftlich genutzten Anlagen (Privatstraßen, Müllstandorten, Hochwasserschutzanlagen usw.).
4. Die Leitungsplanung zur Baufeldfreimachung (Anlage 7).
5. Das Hochwasserschutzkonzept für das Vorhabengebiet (Anlage 8).

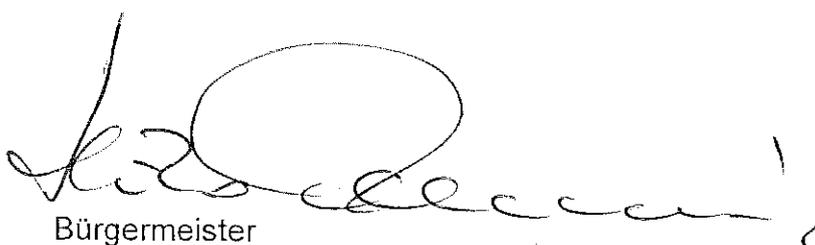
Im Laufe des Planungsprozesses war angedacht, die Straße „Graswarderweg“ höher zu legen. Von dieser Planung hat die „Primus Resort Heiligenhafen GmbH“ jedoch wieder Abstand genommen und den Hochwasserschutz in dem Vorhabengebiet entsprechend Anlage 8 sichergestellt.

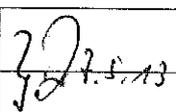
### C) FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

Keine.

### D) BESCHLUSSVORSCHLAG

Die im Entwurf vorgelegte erste Fortschreibung der Vorhabenbeschreibung gemäß § 2.5 des Durchführungsvertrages zum vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 der Stadt Heiligenhafen vom 07.12.2012/12.12.2012 mit den Anlagen 4 bis 8 ist zu schließen.

  
Bürgermeister

Sachbearbeiterin / Sachbearbeiter	
Amtsleiterin / Amtsleiter	
Büroleitender Beamter	

**Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 der Stadt Heiligenhafen vom 07.12.2012/12.12.2012**

**Erste Fortschreibung der Vorhabenbeschreibung gemäß § 2.5**

Gemäß § 2.5 des Durchführungsvertrags – Dokumentation einer fortgeschriebenen Vorhabenbeschreibung – vereinbaren die Vertragsparteien folgendes:

1. Die Vertragspartner verständigen sich im Zuge des Planungsprozesses darauf, dass zum vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1 die gestalterischen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gemäß **Anlage 4** gelten sollen und dem Durchführungsvertrag hinzugefügt werden.
2. Die Vertragspartner verständigen sich im Zuge des Planungsprozesses darauf, dass die naturschutzrechtliche Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft im vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1 gemäß der **Anlage 5** erfolgt sowie gesichert wird und dem Durchführungsvertrag hinzugefügt wird.
3. Im Zuge der Fortschreibung des Planungsprozesses wird das Verwalter- und Betreiberkonzept des Vorhabenträgers als **Anlage 6** dem Durchführungsvertrag hinzugefügt.
4. Im Zuge der Fortschreibung des Planungsprozesses werden zur Leitungsplanung die gemäß **Anlage 7** zusammengestellten Maßnahmen zur Baufeldfreimachung und zum Neubau dem Durchführungsvertrag hinzugefügt. Das Erfordernis zum Abschluss von Erschließungsverträgen mit den jeweiligen Versorgungsträgern bleibt davon unberührt.
5. Im Zuge der Fortschreibung des Planungsprozesses wird das Hochwasserschutzkonzept gemäß **Anlage 8** dem Durchführungsvertrag hinzugefügt.

**Anlagen:**

- Anlage 4 – Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
- Anlage 5 – Gebietsinterner und externer Ausgleich
- Anlage 6 – Betreibung / Verwaltung der Ferienanlage
- Anlage 7 – Leitungsplanung
- Anlage 8 – Hochwasserschutzkonzept

Heiligenhafen, den .....

Berlin, den .....

.....

.....

Heiko Müller

Ralf Scharruhn

Bürgermeister  
Stadt Heiligenhafen

Geschäftsführer  
PRIMUS Marina Resort Heiligenhafen GmbH



#### Anlage 4 zum Durchführungsvertrag

**Satzung über örtliche Bauvorschriften  
zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 der Stadt Heiligenhafen  
Bauordnungsrechtliche Festsetzungen  
(gemäß § 9 Abs. 4 BauGB und § 84 LBO)**

#### Bedachungsmaterial

1. Als Bedachungsmaterial sind für „weiche“ Bedachungen ausschließlich Reet und für „harte“ Bedachungen Dachziegel oder Dachsteine in den Farben Schwarz, Grau und Anthrazit sowie die Verwendung von Zinkblechen zulässig.
2. Eine leuchtende, spiegelnde, hochglänzende, stark reflektierende Materialwahl bei der Dachdeckung ist unzulässig. Anlagen zur Solarenergie- oder Solarthermienutzung sind davon ausgenommen.

#### Dachneigung

3. Bei der Ausbildung der Satteldächer sind folgende Dachneigungen zulässig:

Baugrundstück	Haustypen	Dachneigung
1-1 bis 1-9	A1, A2, B1, B2	45-50°
1-10 bis 1-12	D2, E2	30-45°
3-13 bis 3-15	I, J, K, L, M, N O	
4-16 bis 4-18	I, J K, L, M	
2-19 bis 2-28	A1, A2, B2, C1	45-50°
5-29	P	30-45°
5-29	Q	0-5°
2-30 bis 2-32	D, E, F, G, H	30-45°

#### Gauben

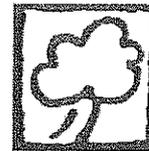
4. Gauben sind in der gleichen Dachdeckung auszuführen wie das Hauptdach oder dürfen in Zinkblech ausgeführt werden.

Gauben dürfen von der festgesetzten Dachneigung abweichende Dachneigungen aufweisen.

#### Fassadengestaltung

5. Die Fassaden sind in Putz, Klinkermauerwerk oder einer Kombination dieser beiden Typen herzustellen. Weiterhin dürfen Holzverschalungen und Glas zur Fassadengestaltung eingesetzt werden.

Als Farben dürfen für die Fassadengestaltung Weiß, Beige, Sand, Ocker und Rot verwendet werden. Einzelne Farbakzente in Blau sind zulässig.



#### **Brüstungen und Geländer**

6. Für die Gestaltung von Brüstungen und Geländern sind nur Metall-, Edelstahl-, stab- und seilförmige Draht-, Holz- oder Glasausführungen sowie Kombinationen dieser Materialien zulässig.

#### **Terrassen**

7. In den Baugrundstücken 1-1 bis 1-9 und 2-19 bis 2-28 sind Terrassenbeläge aus Holz bzw. aus Materialien mit Holzoptik herzustellen. In den übrigen Baugrundstücken dürfen für die Herstellung von Terrassenbelägen zusätzlich auch Stein- oder Ziegelbeläge verwendet werden.

#### **Markisen und Sonnenschutzanlagen**

8. In den Baugrundstücken 1-1 bis 1-9 und 2-19 bis 2-28 sind als Sonnenschutz nur unifarbene Sonnensegel zulässig. Markisen sind in diesen Baugrundstücken nicht zulässig. In den übrigen Baugrundstücken dürfen neben unifarbenen Sonnensegeln auch unifarbene, werbefreie Markisen verwendet werden.

#### **Empfangsanlagen für Rundfunk und Fernsehen**

9. Empfangsanlagen für Rundfunk und Fernsehen dürfen nicht individuell an Gebäude angebracht werden. Der Empfang von Rundfunk und Fernsehen ist nur über unterirdische Kabelanlagen bzw. über eine zentrale Empfangsanlage mit unterirdisch verlegtem Verteilernetz zulässig.

#### **Werbeanlagen und Warenautomaten**

10. Werbeanlagen sind nur in den Baugrundstücken 3-13 bis 3-15, 4-16 bis 4-18 und 5-29 sowie innerhalb dieser nur an der Stätte ihrer Leistung, an der der Seebrückenpromenade und der Jachthafenpromenade zugewandten Seite der Gebäude sowie in baulich untergeordneter Größe und Form zulässig.

Der Rezeptionsstandort der Ferienhausanlage darf auch von der Seite der Planstraße bzw. der Straße Graswarder beschildert werden.

Werbeanlagen sind bis zur Unterkante der Fenster des 1. Obergeschosses zulässig.

Mit dem Gebäude verbundene Werbetafeln dürfen eine Größe von 3 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

Werbeanlagen müssen zu den seitlichen Gebäudekanten einen Abstand von 0,50 m einhalten.

Parallelwerbung darf nicht mehr als 0,30 m vor die Fassade ragen.

Senkrecht zur Fassade angebrachte Werbeanlagen, sogenannte Ausleger, dürfen nicht mehr als 0,80 m vor die Fassade ragen und nicht höher als 0,80 m sein.



Leuchtschilder, Lichtwerbung und beleuchtete Werbeanlagen sind zulässig, außer solche mit blinkendem, wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht.

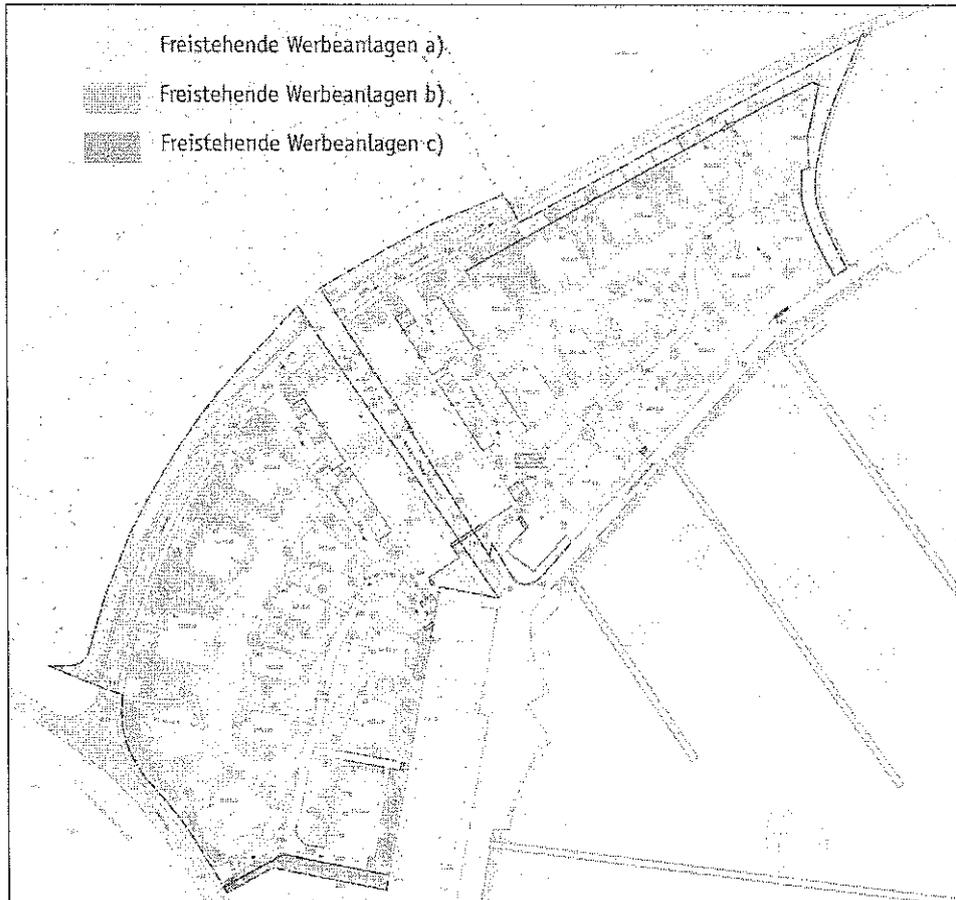
Freistehende Werbeanlage sind

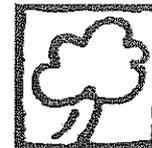
a) in Form von Werbebannern und Fahnen mit einer Masthöhe von max. 7 m und einer Bannerfläche bis max. 3 m<sup>2</sup> im Hochformat bzw. max. 2 m<sup>2</sup> im Querformat in den dafür ausgewiesenen Flächen seitlich der Seebrückenpromenade zulässig (vgl. Abbildung 1);

b) in Form von zwei Gemeinschaftswerbeanlagen der im Vorhabengebiet ansässigen Betriebe an den Zufahrten Planstraße A und B in den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig (vgl. Abbildung 1). Jede der beiden Gemeinschaftswerbeanlagen darf maximal eine Fläche von 2,80 m<sup>2</sup> (beidseitig) und eine Höhe von maximal 2,80 m aufweisen.

c) in Form eines Hinweisschildes auf den Rezeptionsstandort in der dafür ausgewiesenen Fläche auf dem Baugrundstück 1-10 zulässig (vgl. Abbildung 1). Die Werbeanlage darf maximal eine Fläche von 2,80 m<sup>2</sup> und eine Höhe von maximal 2,80 m aufweisen.

Warenautomaten sind im Vorhabengebiet unzulässig.





### Zäune, Einfriedungen

11. Die Errichtung von Zäunen oder Mauern entlang von Grundstücksgrenzen ist unzulässig.

Davon ausgenommen ist die Errichtung von Mauern oder Winkelstützwänden, die dem Hochwasserschutz des Gebietes dienen.

Ebenfalls ausgenommen ist die Errichtung von Sichtschutzwänden für Gemeinschaftsanlagen für Müllstandorte.

### Grüngestaltung

12. Bei der Planungsrechtlichen Festsetzung Nr. 24 ist die Baumart *Sorbus intermedia* – Schwedische Mehlbeere zu verwenden.

13. Bei der Planungsrechtlichen Festsetzung Nr. 25 sind folgende Baum- und Straucharten der Gehölzliste 1, bei den Planungsrechtlichen Festsetzungen Nr. 26 und 27 sind folgende Baumarten der Gehölzliste 1 zu verwenden.

#### Gehölzliste 1

##### Bäume

<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<b><i>Pinus nigra var. austriaca</i></b>	<b>Österreichische Schwarz-Kiefer</b>
<b><i>Pinus sylvestris</i></b>	<b>Wald-Kiefer</b>
<b><i>Quercus robur</i></b>	<b>Stiel-Eiche</b>
<i>Salix alba</i>	Silber-Weide
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
<i>Sorbus aucuparia</i>	Gemeine Eberesche

##### Sträucher

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Cornus sanguinea</i> *	Blutroter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Gemeine Hasel
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Euonymus europaea</i>	Europäisches Pfaffenhütchen
<i>Hippophae rhamnoides</i> *	Sanddorn
<i>Prunus padus</i>	Gewöhnliche Traubenkirsche
<i>Prunus spinosa</i> *	Schlehe
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Rosa pimpinellifolia</i>	Dünen-Rose
<i>Rubus caesius</i> *	Kratzbeere
<i>Rubus fruticosus</i> *	Brombeere
<i>Rubus idaeus</i> *	Himbeere
<i>Salix aurita</i>	Ohr-Weide
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
<i>Salix cinerea</i>	Grau-Weide
<i>Salix pentandra</i>	Lorbeer-Weide
<i>Salix purpurea</i>	Purpur-Weide



Salix repens	Kriech-Weide
Salix triandra	Mandel-Weide
Salix viminalis	Korb-Weide
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Die **fett** hervorgehobenen Arten müssen aspektbildend, d.h. über das gesamte Plangebiet betrachtet bei den Bäumen zu mindestens 70 % eingesetzt werden. Die mit \* gekennzeichneten Arten bilden vermehrt Ausläufer. Die Verwendung sollte entsprechend kontrolliert erfolgen.

14. Bei der Planungsrechtlichen Festsetzung Nr. 28 sind zur Realisierung einer Grau- und Braundünenvegetation folgende Strauch- und Pflanzenarten der Gehölz- und Pflanzliste 2 in der Ersterstellung zu verwenden.

#### Gehölz- und Pflanzenliste 2

##### Sträucher

Acer campestre	Feld-Ahorn
Calluna vulgaris	Heidekraut
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea*	Blutroter Hartriegel
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Hippophae rhamnoides*	Sanddorn
Prunus spinosa*	Schlehe
Empetrum nigrum	Krähenbeere
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa pimpinellifolia	Dünen-Rose
Rubus caesius*	Kratzbeere
Rubus fruticosus*	Brombeere
Rubus idaeus*	Himbeere
Salix aurita	Ohr-Weide
Salix caprea	Sal-Weide
Salix cinerea	Grau-Weide
Salix pentandra	Lorbeer-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Salix repens	Kriech-Weide
Salix triandra	Mandel-Weide
Salix viminalis	Korb-Weide

##### Blütenpflanzen und Gräser

Achillea millefolium	Schafgarbe
Agrimonia eupatoria	Kleiner ODERMENNIG
Agrostis capillaris	Rotes Straußgras
<b>Ammophila arenaria</b>	<b>Gewöhnlicher Strandhafer</b>
Anthoxanthum odoratum	Gemeines Ruchgras
Anthyllis vulneraria ssp. maritima	Echter Wundklee
Armeria maritima	Gras-Nelke
Artemisia campestris	Feld-Beifuß
Avenella flexuosa	Draht-Schmiele
Calluna vulgaris	Heidekraut
Campanula rotundifolia	Rundbl. Glockenblume
Carex arenaria	Sand-Segge



Centaurea cyanus	Kornblume
Centaurea jacea	Gemeine Flockenblume
Centaurea scabiosa	Skabiosen Flockenblume
Corynephorus canescens	Silbergras
Daucus carota	Wilde Möhre
Echium vulgare	Natternkopf
Elymus arenarius	Strandroggen
Eryngium maritimum	Stranddistel
Festuca ovina	Schaf-Schwingel
Festuca rubra	Rot-Schwingel
Festuca trachyphylla	Rauhblatt-Schwingel
Galium mollugo	Wiesen-Labkraut
Galium verum	Echtes Labkraut
Helichrysum arenarium	Sand-Strohblume
Hieracium pilosella	Kleines Habichtskraut
Hieracium umbellatum	Doldiges Habichtskraut
Hypericum perforatum	Echtes Johanniskraut
Hypochaeris radicata	Gewöhnliches Ferkelkraut
Jasione montana	Berg-Sandglöckchen
Knautia arvensis	Acker-Witwenblume
Lathyrus japonicus ssp. maritimus	Strand-Platterbse
Leucanthemum vulgare	Wiesen-Margerite
Linaria vulgaris	Gemeines Leimkraut
Lotus corniculatus	Hornschotenklee
Luzula campestris	Feld-Hainsimse
Medicago lupulina	Gelbklee, Hopfenklee
Ornithopus perpusillus	Kleiner Vogelfuß
Papaver dubium	Saatmohn
Pastinaca sativa	Gemeiner Pastinak
Pimpinella saxifraga	Kleine Bibernelle
Plantago lanceolata	Spitzwegerich
Poa angustifolia	Schmalblättriges Rispengras
Potentilla erecta	Blutwurz
Prunella vulgaris	Gemeine Braunelle
Sedum acre	Scharfer Mauerpfeffer
Silene latifolia ssp. alba	Weißer Lichtnelke
Silene vulgaris	Gemeines Leimkraut
Spergula arvensis	Ackerspörgel
Thymus pulegioides	Gewöhnlicher Thymian
Trifolium arvense	Hasenklee
Trifolium campestre	Feldklee
Veronica chamaedrys	Gamander-Ehrenpreis
Veronica officinalis	Echter Ehrenpreis
Viola arvensis	Acker-Stiefmütterchen
Viola canina	Hunds-Veilchen

Die **fett** hervorgehobene Art muss aspektbildend, d.h. über das gesamte Plangebiet betrachtet bei den Vegetationsflächen mit Kräutern und Gräsern zu mindestens 50 % eingesetzt werden. Der Anteil der Strauchpflanzungen auf den Grundstücksfreiflächen darf 30 % Deckung nicht überschreiten. Die mit \* gekennzeichneten Arten bilden vermehrt Ausläufer. Die Verwendung sollte entsprechend kontrolliert erfolgen.



PRIMUS Marina Resort Heiligenhafen GmbH – ein Unternehmen der PRIMUS Immobilien AG  
Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 1 "Bereich zwischen Steinwarderstraße, Jachthafen-  
promenade und Graswarderweg" | Anlage 5 zum Durchführungsvertrag

03.05.2013

## **Anlage 5 zum Durchführungsvertrag**

### **„Gebietsinterner und Externer Ausgleich“**

Innerhalb des Plangebietes des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1 sind die gemäß der textlichen Festsetzungen Nr. 25 und 28 zu bepflanzenden Grundstücksfreiflächen gleichzeitig Ausgleichsmaßnahmen für die durch das Vorhaben verursachten Eingriffe. Die Bepflanzungen sind gemäß der Festsetzungen zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Für das zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 ermittelte, verbleibende Kompensationsdefizit von 3.663 qm erfolgt die externe Ablösung des Ausgleichserfordernisses durch Zuordnung zu den Flächen mit „Biotopaufwertungen auf dem Steinwarder“ der Heiligenhafener Verkehrsbetriebe GmbH & Co. KG (HVB). Es werden 3.663 qm „ausgebucht“.

Die Flächen „Biotopaufwertungen auf dem Steinwarder“ umfassen Biotope der Dünen und artenarmes Grünland, auf denen bereits Biotopaufwertungen durch die HVB durchgeführt wurden. Es erfolgte vor allem eine Beseitigung von Kartoffelrose in Dünenvegetation, einschließlich Aussiebung von Wurzelresten sowie standortgerechter Neubepflanzung mit Strandhafer. Die Flächen unterliegen einer weitgehenden Pflege durch die HVB, um das Nachtreiben der Kartoffelrose dauerhaft zu unterbinden. Für diese Flächen ist eine Zuordenbarkeit für naturschutzfachliche Kompensationsmaßnahmen nach Bauplanungsrecht mit der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Ostholstein abgestimmt.

Die HVB ist Eigentümerin der Flächen „Biotopaufwertungen auf dem Steinwarder“. Es handelt sich insgesamt um ca. 2,6 ha, verteilt auf

- die Flurstücke 4/2 (teilweise), 7/70 (teilweise), 7/142 (teilweise), 8/1, 8/2, 8/3, 8/4, 8/5, 8/6, 8/7, 8/11 (teilweise), 8/12 (teilweise), 9/2 (teilweise), Flur 12 in der Gemarkung Heiligenhafen im Kreis Ostholstein (Gemeinde Heiligenhafen, Stadt) sowie
- die Flurstücke 1/10, 40/39, 40/23, 43/64, 1/10 (jeweils teilweise), Flur 13 in der Gemarkung Heiligenhafen im Kreis Ostholstein (Gemeinde Heiligenhafen, Stadt).

Die Ablösung ist durch Abschluss eines Gestattungsvertrages zwischen der Primus Marina Resort Heiligenhafen GmbH und den Heiligenhafener Verkehrsbetrieben GmbH & Co. KG vertraglich abzufassen. Dieser Gestattungsvertrag ist der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Ostholstein zur Kenntnis zu geben.

PRIMUS Marina Resort Heiligenhafen GmbH  
Oranienburger Straße 3 | 10778 Berlin

**Anlage 6**  
Zum Durchführungsvertrag  
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1  
der Stadt Heiligenhafen

---

PRIMUS  
Marina Resort Heiligenhafen GmbH  
EIN UNTERNEHMEN DER PRIMUS IMMOBILIEN AG

Oranienburger Straße 3  
10778 Berlin

Telefon: +49 (0)30 880358-0  
Telefax: +49 (0)30 880358-99

info@primus-marina-resort.de  
www.primus-marina-resort.de

\*\*\*\*\*

**Betreibung / Verwaltung der Ferienanlage**

Der Vorhabenträger, die PRIMUS Marina Resort Heiligenhafen GmbH, hat sich mit Ankauf des Gesamtgrundstücks verpflichtet, eine Bebauung gemäß den planungsrechtlichen Festsetzungen über die Zulässigkeit eines Sondergebiets „Ferienhäuser“ gemäß §10 BauNVO sowie eines Sondergebiets „Handel, Gewerbe und Ferienwohnen“ gemäß § 11 BauNVO zu errichten.

Ein entsprechender Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 wurde zwischen der Stadt Heiligenhafen und dem Vorhabenträger bereits abgeschlossen.

Der Vorhabenträger wird auf dieser planungsrechtlichen Grundlage einen ganzheitlichen Bauantrag für die Ferienanlage einreichen, sobald die Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplans festgestellt ist. Auf dieser bauordnungsrechtlichen Basis und einer entsprechenden Parzellierung erfolgt der Verkauf der Wohn- und Gewerbeeinheiten.

Beim Verkauf der einzelnen Grundstücke und Einheiten gewährleistet der Vorhabenträger durch entsprechende Vertragsgestaltung und Einsetzung eines zentralen Verwalters die dauerhafte Einhaltung aller bauordnungsrechtlichen Belange, insbesondere die ferienimmoblientypische Beschränkung der Eigennutzung der Ferienwohnungen und -häuser auf einen Zeitraum von maximal 6 Wochen pro Jahr sowie die Sicherstellung deren einheitlicher und zentralen Vermietung.

Geschäftsführer:  
Ralf Scharruhn  
Franz-Josef Marxen  
Amtsgericht Berlin-  
Charlottenburg 97 | HRB 142431B

Der Verkauf wird auf Basis der Makler- und Bauträgerordnung (MaBV) erfolgen und jeweils Bezug auf eine einheitliche Stamm- bzw. Bezugsurkunde. In dieser sind alle technischen und wirtschaftlichen Belange der Ferienanlage notariell geregelt. Jeweiliger Vertragsbestandteil des Kaufvertrags wird somit automatisch der einheitliche Verwaltervertrag mit einem lokal ansässigen Verwalter/Betreiber. Der Vorhabenträger gewährleistet darüber hinaus, dass mit Abschluss des Kaufvertrags jeweils auch ein entsprechender Vermietungsvertrag zwischen Käufer und einer zentraler Vermietung vereinbart wird.

Um darüber hinaus den Charakter und das typische äußere Erscheinungsbild der gesamten Ferienanlage dauerhaft zu erhalten, verpflichtet der Vorhabenträger zur Aufstellung einer Gebietssatzung „Marina Resort“ und deren vertragliche Weitergabe an jeden einzelnen Käufer. Darin enthalten sind auch sämtliche Regelungen der zukünftigen Eigentümer untereinander, insbesondere in welcher Art und Weise mit den gemeinschaftlich genutzten Anlagen (Privatstraßen und -wege; Müllstandorte etc.) innerhalb der Ferienanlage und im Verhältnis zum zentralen Verwalter umzugehen ist.



PRIMUS Marina Resort Heiligenhafen GmbH – ein Unternehmen der PRIMUS Immobilien AG  
Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 1 "Bereich zwischen Steinwarderstraße, Jachthafen-  
promenade und Graswarderweg" | Anlage 7 zum Durchführungsvertrag

03.05.2013

## Anlage 7 zum Durchführungsvertrag

### „Leistungsplanung“

Sofern unter Bemerkungen bzw. Anschlussvertrag/rechtliche Sicherung nichts anderes eingetragen ist, zeichnet der Vorhabenträger verantwortlich für die Umsetzung folgender Maßnahmen im Zusammenhang mit der leitungstechnischen Ver- und Entsorgung des Vorhabengebietes sowie erforderlichen Rückbaumaßnahmen/Verlegungen im Umfeld.

### „Baufeldfreimachung“

Ver-/Entsorgungsmedium	Bemerkungen
<b>Stromversorgung:</b>	
<b>Abriss:</b>	
Abriss vorhandene Hausanschlussleitungen im Vorhabengebiet zu Bestandsgebäuden/-anlagen, die abgerissen werden (Gillhus, Sanitär 3, Hütten am Jachthafen, Schranken, Wohnmobilstation)	
<b>Verlegung:</b>	
Verlegung Haupt-Stromleitungen (kreuzende Leitungen) aus dem Vorhabengebiet in die Straßen Graswarder und Steinwarder	Erschließungsvertrag mit Versorgungsträger EON/SH Netz AG
Verlegung Straßenbeleuchtungskabel aus dem Vorhabengebiet in die Straße Graswarder	
Verlegung Sequenzer Beleuchtung Welle Seebrückenpromenade	
<b>Telekommunikation:</b>	
<b>Abriss:</b>	
Abriss vorhandene Telekomleitung im Vorhabengebiet zu Bestandsgebäuden, die abgerissen werden (Gillhus, Sanitär 2, Hütten am Jachthafen)	
<b>Verlegung:</b>	
Verlegung Telekomleitung Leu aus dem Vorhabengebiet	



PRIMUS Marina Resort Heiligenhafen GmbH – ein Unternehmen der PRIMUS Immobilien AG  
Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 1 "Bereich zwischen Steinwarderstraße, Jachthafen-  
promenade und Graswarderweg" | Anlage 7 zum Durchführungsvertrag

03.05.2013

Ver-/Entsorgungsmedium	Bemerkungen
<b>Trinkwasser / Gas</b>	
<b>Abriss:</b>	
Abriss vorhandene TW-Hausanschlussleitungen im Vorhabengebiet zu Bestandsgebäuden, die abgerissen werden (Gillhus, Sanitär 3, Wohnmobilstation)	
<b>Verlegung:</b>	
Verlegung TW-Hauptleitung aus dem Vorhabengebiet in die Straße Graswarder östlich des Gillhus	Erschließungsvertrag mit Versorgungsträger ZVO
Verlegung TW-Hausanschlussleitung Leu aus dem Vorhabengebiet	Erschließungsvertrag mit Versorgungsträger ZVO
<b>Schmutzwasser</b>	
<b>Abriss:</b>	
Abriss vorhandene SW-Leitungen im Vorhabengebiet (Gillhus, Berliner Lager, Sanitär 3, Wohnmobilstation)	
<b>Verlegung:</b>	
Verlegung SW-Leitung Sanitär 2 aus dem Vorhabengebiet	Erschließungsvertrag mit Versorgungsträger ZVO
Verlegung SW-Leitung Leu (entlang Südgrenze Vorhabengebiet) aus dem Vorhabengebiet	Erschließungsvertrag mit Versorgungsträger ZVO
Neuanschluss SW-Leitung Seebrücke an internes SW-Netz des Vorhabengebietes	Erschließungsvertrag mit Versorgungsträger ZVO
Neuanschluss SW-Leitung Berliner Lager außerhalb des Vorhabengebietes an SW-Netz des Vorhabengebietes	Zuständig: Eigentümer Berliner Lager



PRIMUS Marina Resort Heiligenhafen GmbH – ein Unternehmen der PRIMUS Immobilien AG  
Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 1 "Bereich zwischen Steinwarderstraße, Jachthafen-  
promenade und Graswarderweg" | Anlage 7 zum Durchführungsvertrag

03.05.2013

Ver-/Entsorgungsmedium	Bemerkungen
Regenwasser	
<b>Abriss:</b>	
Abriss vorhandene RW-Leitungen im Vorhabengebiet (Sanitär 3, Wohnmobilstation bis Seebrückenpromena- de)	
<b>Verlegung:</b>	
Verlegung vorhandene RW-Leitungen zur Entwässerung der Straße Graswarder aus dem Vorhabengebiet	Zuständig: Grund- stücksverkäufer

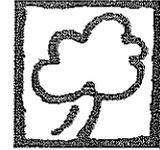


PRIMUS Marina Resort Heiligenhafen GmbH – ein Unternehmen der PRIMUS Immobilien AG  
Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 1 "Bereich zwischen Steinwarderstraße, Jachthafen-  
promenade und Graswarderweg" | Anlage 7 zum Durchführungsvertrag

03.05.2013

„Neubau“

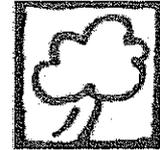
Ver-/Entsorgungsmedium	Anschlussvertrag / rechtliche Sicherung
Stromversorgung	
<b>Neubau:</b>	
Trafo	Gestattungsvertrag für Trans- formatorenstation mit SH Netz AG / Stationsdienstbar- keit in Grundbuch
Strom-Hauptleitungen in Privatstraßen	Gestattungsvertrag Erdkabel- leitungen mit SH Netz AG
Stromleitungen auf Baugrundstücken, Hausan- schlüsse, Hausanschlussgebühren	Bündelantrag
Stromleitung zu neuer Sanitäranlage am Steg 11	
Telekommunikation	
<b>Neubau:</b>	
Baukostenzuschuss zu Hauptkabelzuführung in öffentlichen Straßenflächen	
Kabel in Privatstraßen, auf Baugrundstücken, Hausanschlüsse, Hausanschlussgebühren	Erschließungsvertrag mit Versorgungsträger Kabel Deutschland
Notrufanschluss Aufzüge	Erschließungsvertrag mit Versorgungsträger Telekom
Hausanschlussgebühren Aufzüge	



PRIMUS Marina Resort Heiligenhafen GmbH – ein Unternehmen der PRIMUS Immobilien AG  
Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 1 "Bereich zwischen Steinwarderstraße, Jachthafen-  
promenade und Graswarderweg" | Anlage 7 zum Durchführungsvertrag

03.05.2013

Ver-/Entsorgungsmedium	Anschlussvertrag / rechtliche Sicherung
Trinkwasser / Gas	
<b>Neubau:</b>	
Leitungen TW, Gas in Privatstraßen	Erschließungsvertrag mit Versorgungsträger ZVO / Grundbucheintrag
Anschlussleitungen TW, Gas auf Baugrund- stücken, Hausanschlüsse	Erschließungsvertrag mit Versorgungsträger ZVO / privatrechtliche Regelung
TW-Anschlussleitung zu neuer Sanitäranlage am Steg 11	Erschließungsvertrag mit Versorgungsträger ZVO / privatrechtliche Regelung
Schmutzwasser	
<b>Neubau:</b>	
SW-Leitungen in Privatstraßen	Erschließungsvertrag mit Versorgungsträger ZVO / Grundbucheintrag
SW-Leitungen auf und über Baugrundstücke, Hausanschlüsse	Erschließungsvertrag mit Versorgungsträger ZVO / Grundbucheintrag
Pumpenstandort auf Jachthafenstellplatz	Erschließungsvertrag mit Versorgungsträger ZVO / Grundbucheintrag
SW-Anschlussleitung zu neuer Sanitäranlage am Steg 11	Erschließungsvertrag mit Versorgungsträger ZVO / Grundbucheintrag
Regenwasser	
<b>Neubau:</b>	
RW-Entwässerungsleitungen in den Baufeldern 3 und 4 auf und über Baugrundstücke sowie über Grundstück Leu (ohne Querung Grundstück „See- brückenpromenade“), Anschluss an Auslass über Grundstück „Jachthafenpromenade“	



PRIMUS Marina Resort Heiligenhafen GmbH – ein Unternehmen der PRIMUS Immobilien AG  
Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 1 | "Bereich zwischen Steinwarderstraße, Jachthafen-  
promenade und Graswarderweg" | Anlage 8 zum Durchführungsvertrag

03.05.2013

## **Anlage 8 zum Durchführungsvertrag**

### **„Hochwasserschutzkonzept“**

#### **Hochwasserschutz-Komponenten**

Die im beigefügten Lageplan dargestellte Hochwasserschutzsicherung für die Ferienimmobilien der PRIMUS Marina Resort Heiligenhafen GmbH im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1 der Stadt Heiligenhafen setzt sich aus folgenden Komponenten zusammen:

- einer in den Freianlagen hergestellten Dünenverwallung mit integrierter Hochwasserschutzwand in Form von Winkelstützelementen,
- einer sichtbare Hochwasserschutzwand entlang der Jachthafenpromenade,
- einer mobilen Hochwasserschutzwand, die im Bedarfsfall die Seebrückenpromenade und das Eck-Baugrundstück 5-29 absichert,
- den erforderlichen, mobilen Hochwasserschutz-Verschlussanlagen (Dammbalkenverschlüsse, Stöpen, etc.) im Bereich der Privatstraßen und Wege.

Durch den Geländeanschluss an die bereits durch die Stadt Heiligenhafen höher gelegte Straße Steinwarder und die ebenfalls höher liegende Straße Graswarder im Querungsbereich der Seebrückenpromenade entsteht ein umlaufender Hochwasserschutz mit Niveau NN +2,50 m.

Im Übrigen wird auf das Hochwasserschutzkonzept der b&o Ingenieure vom 07.02.2013 verwiesen, welches der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 anliegt.

#### **Absicherung des Betriebs der Hochwasserschutzanlage**

Der Vorhabenträger sichert verbindlich zu, dass er für die dauerhafte Sicherstellung der Funktionstüchtigkeit sowie den Betrieb der Hochwasserschutzanlage - dazu gehören neben den Verschlussbauwerken auf gemeinschaftlich genutzten Flächen auch die Anlagenteile, die auf den einzelnen Baugrundstücken liegen - einen zentralen Verwaltervertrag abschließt.

Bestandteil dieses zentralen Verwaltervertrags ist die dauerhafte Sicherstellung des Hochwasserschutzes für die Ferienanlage. Der Verwalter übernimmt hierzu folgende Verpflichtungen:

- Regelmäßige Begehung und optische Überprüfung der Anlagen im Rahmen der Verwaltungstätigkeit,
- regelmäßige Überprüfung und Wartung (2x pro Jahr) der Balken, Verschlüsse etc. und Testen ihrer Funktionstüchtigkeit,
- Beobachtung der gängigen Frühwarnsysteme zu Hochwasserlagen in der Ostsee,

**SEEBAUER | WEFERS UND PARTNER GBR**  
**Landschaftsarchitektur | Stadtplanung | Mediation**



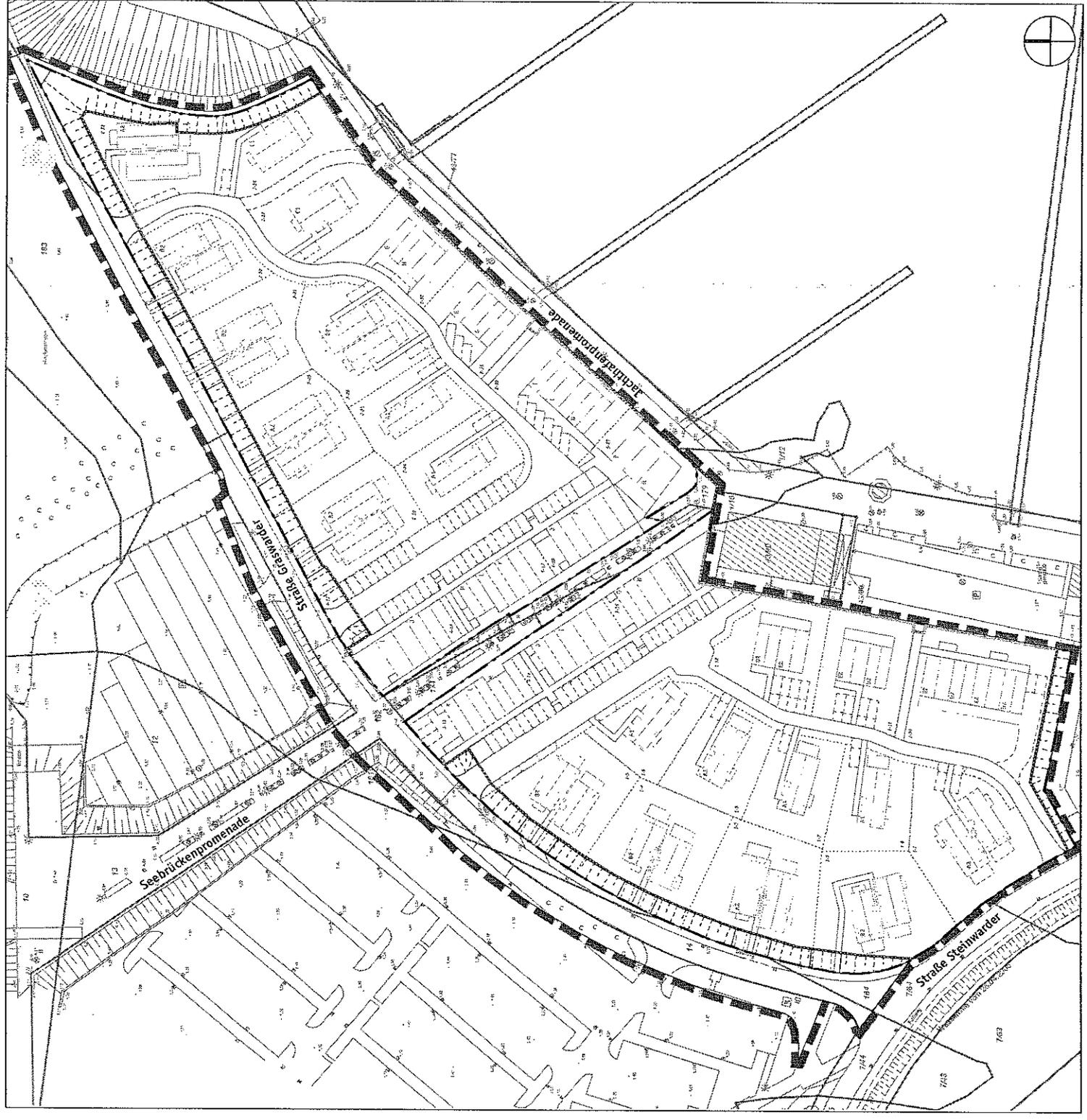
PRIMUS Marina Resort Heiligenhafen GmbH – ein Unternehmen der PRIMUS Immobilien AG  
Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 1 | "Bereich zwischen Steinwarderstraße, Jachthafen-  
promenade und Graswarderweg" | Anlage 8 zum Durchführungsvertrag

03.05.2013

- koordinierte, rechtzeitige Information der Feriengäste in der Anlage im Hochwasseralarmfall,
- Sicherstellung des rechtzeitigen Einbringens der Verschlussanlagen (Damm-balken, mobile Hochwasserschutzwand) durch eigenes Personal bei entsprechenden Hochwasseralarmfällen.

Als zentraler Verwalter für das Gebiet wird mit Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1 vertraglich gebunden:

HVB Heiligenhafener Verkehrsbetriebe GmbH & Co. KG  
Am Jachthafen 4a  
23774 Heiligenhafen



**Anlagen zur Hochwasserschutzsicherung**

-  Hochwasserschutzwand verblendet  
Oberkante NN +2,50 m
-  mobile HWS-Verschlussanlagen  
(Dambalken, Stöpen, etc.)  
Oberkante NN +2,50 m
-  Hochwasserschutzwand eingebunden  
ins Gelände  
Oberkante NN +2,50 m
-  Hochwasserschutzwand mobil  
Oberkante NN +2,50 m
-  Geltungsbereich vorhabenbezogener  
Bebauungsplan Nr. 1
-  Grenze des Vorhabengebietes

# Stadt Heiligenhafen

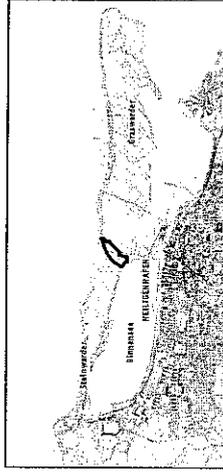
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1

Anlage 8 zum Durchführungsvertrag

Hochwasserschutzsicherung  
Lageplan

M 1:1.000

03.05.2013



**Vorhabenträger:**

PRIMUS Marina Resort Heiligenhafen GmbH  
Oranienburger Straße 3, 10778 Berlin, Telefon 030 | 88 03 58 -0, Telefax 030 | 88 03 58 -99

**Planverfasser:**

SEEBAUER | WEFERS UND PARTNER GBR  
Landschaftsarchitektur | Stadtplanung | Mediation

Marktweg 116c, 09728 Berlin, Telefon 030 | 32 22 47, Telefax 030 | 32 22 47, www.sebauer-wefers.de  
 Lindenstraße 44, 11555 Berlin, Telefon 030 | 32 22 47, Telefax 030 | 32 22 47, www.sebauer-wefers.de  
 09728 Berlin, Telefon 030 | 32 22 47, Telefax 030 | 32 22 47, www.sebauer-wefers.de  
 09728 Berlin, Telefon 030 | 32 22 47, Telefax 030 | 32 22 47, www.sebauer-wefers.de  
 09728 Berlin, Telefon 030 | 32 22 47, Telefax 030 | 32 22 47, www.sebauer-wefers.de