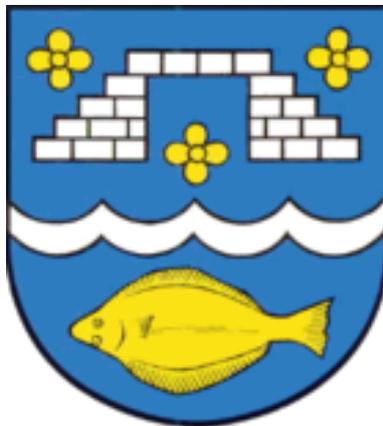


BEGRÜNDUNG

ZUR 8. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 2A
DER GEMEINDE STEIN
FÜR DAS GEBIET
„UFERKOPPEL 10, HAUS DES KURGASTES“



- ENTWURF -

Fassung zum Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

Stand: 04.10.2022

Ausgearbeitet durch:

Guntram Blank
Architekturbüro für Stadtplanung
Blücherplatz 9a, 24105 Kiel
Tel. 0431-570919-0 / Fax -9
eMail: info@gb-afs.de
Internet: www.gb-afs.de

FRANKE's
Landschaften und Objekte
Legienstraße 16, 24103 Kiel
Tel. 0431-80666-59 / Fax -64
E-Mail: info@frankes-landschaften.de
Internet: www.frankes-landschaften.de

INHALTSÜBERSICHT

1.	Anlass und Erfordernis der Planaufstellung	3
2.	Rechtsgrundlagen und Verfahren.....	3
2.1.	Rechtsgrundlagen	3
2.2.	Verfahren	3
3.	Angaben zur Lage und zum Bestand	5
4.	Übergeordnete und vorangegangene Planungen	6
4.1.	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	6
4.2.	Flächennutzungsplan	7
4.3.	Landschaftsplan	8
4.4.	Bebauungsplanung.....	8
4.5.	Sonstige gemeindliche Planungen	9
5.	Planung.....	9
5.1.	Betreiberkonzept	9
5.2.	Ziele der Planung	10
5.3.	Wesentliche Auswirkungen der Planung.....	11
5.4.	Alternativenprüfung	11
6.	Planinhalte und Festsetzungen	11
6.1.	Planungsrechtliche Festsetzungen	11
6.2.	Örtliche Bauvorschriften	12
6.3.	Grünordnerische Festsetzungen	12
6.4.	Nachrichtliche Übernahmen	12
7.	Umweltplanung	13
8.	Immissionsschutz.....	16
9.	Erschliessung.....	18
9.1.	Verkehrerschließung.....	18
9.2.	Technische Infrastruktur	18
10.	Sonstige Massnahmen und Hinweise.....	19
11.	Kosten.....	19

Anlagen: - Lärmtechnische Untersuchung Gewerbelärm nach TA Lärm, Wasser- und Verkehrskontor, Neumünster (Stand: 30.06.2022)

1. ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

Die Gemeinde Stein hat das an der Straße Uferkoppel in relativer räumlicher Nähe zur Ostsee gelegene „Haus des Kurgastes“ an neue Betreiber verpachtet. Diese führen erhebliche Umbau- und Sanierungsmaßnahmen für die Umsetzung des von ihnen verfolgten Nutzungskonzeptes durch. Unter anderem ist beabsichtigt, eine große Terrasse im Norden des Grundstückes zu errichten und zu erweitern.

Auf dem Gelände ist die Modernisierung der südlich angeordneten Außenaufenthaltsflächen, Wintergarten und Aperitifertasse, mit ca. 200 Sitzplätzen, einer weiteren Holz- Terrasse an der Nordseite des Gebäudes mit ca. 80 Sitzplätzen und eines Imbisses vorgesehen. Des Weiteren soll die Toilettenanlage erweitert werden.

Die geplanten Vorhaben widersprechen teilweise den Festsetzungen der aktuell rechtskräftigen 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2A. Daher wird eine Änderung des Bebauungsplanes notwendig, die von der Gemeinde, die Eigentümerin der Liegenschaft ist, entsprechend eingeleitet wurde.

Hinsichtlich der Auswirkungen der künftigen Nutzungen auf die umgebenden schutzbedürftigen Nutzungen ist eine Lärmtechnische Untersuchung zum Gewerbelärm nach TA Lärm erarbeitet worden, deren Ergebnisse in die vorliegende Planung einfließen.

Mit der vorliegenden 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2A (B-Plan) sollen, dem o.g. Planungsanlass folgend, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die baulichen Veränderungen innerhalb des Plangebietes geschaffen werden.

Da sich die geplante Entwicklung nicht mehr aus dem geltenden Flächennutzungsplan (F-Plan) der Gemeinde entwickelt, ist hierfür die Änderung des F-Planes erforderlich. Dies geschieht im vorliegenden Planverfahren nach § 13a BauGB im Wege der Berichtigung.

2. RECHTSGRUNDLAGEN UND VERFAHREN

2.1. Rechtsgrundlagen

Die vorliegende 8. Änderung des Bebauungsplanes (B-Plan) Nr. 2A der Gemeinde Stein wird auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Landesbauordnung für Schleswig-Holstein (LBO) in den jeweils gültigen Fassungen aufgestellt.

Das Aufstellungsverfahren erfolgt nach den verfahrensleitenden Regelungen gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren (Bebauungsplan der Innenentwicklung).

Das zu überplanende Gebiet gehört zum bebauten Innenbereich der Gemeinde und befindet sich zudem im Geltungsbereich der rechtskräftigen 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2A, die für das vorliegende Plangebiet maßgebend ist. Die Planung dient als Maßnahme der Innenentwicklung der baulichen Weiterentwicklung von bereits teilweise baulich genutzten und durch eine umfassende bestehende Flächenversiegelung vorgeprägten Flächen.

Daher sieht die Gemeinde hier die Voraussetzungen erfüllt, um den zu erarbeitenden Bebauungsplan nach den verfahrensleitenden Regelungen gemäß § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufzustellen. Da die im B-Plan festzusetzende Größe der Grundfläche i. S. v. § 19 (2) BauNVO geringer als 20.000 m² ist, steht auch dies der Anwendung des § 13a nicht entgegen.

Außerdem ermöglicht die Planung keine Vorhaben, die der Pflicht einer Umweltverträglichkeit unterliegen und auch bestehen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Demgemäß hat eine Umweltprüfung nicht zu erfolgen. Weiterhin erfordern die Vorschriften nicht die Erstellung eines Umweltberichtes sowie einer zusammenfassenden Erklärung.

Die Darstellung der naturschutz- und artenschutzrechtlichen Belange und die Beurteilung ihrer Betroffenheit durch die vorliegende Planung erfolgt in Kapitel 7 dieser Begründung.

2.2. Verfahren

Der Aufstellungsbeschluss zur 8. Änderung des B-Planes Nr. 2A wurde am 28.03.2022 von der Gemeindevertretung der Gemeinde Stein gefasst.

Auf eine frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wird bei der vorliegenden Planung auf Grundlage des § 13a BauGB i.V.m. § 13 BauGB verzichtet.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Stein hat in ihrer Sitzung am ... den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss gefasst und gleichzeitig bestimmt, dass entsprechend § 3 (2) i.V.m. § 4 (2) BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von der Auslegung zu benachrichtigen und Stellungnahmen einzureichen sind.

Die Auslegung erfolgte in der Zeit vom ... bis einschließlich Die von der Planung berührten Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Weitere Verfahrensdaten werden im weiteren Verfahrensablauf ergänzt.

3. ANGABEN ZUR LAGE UND ZUM BESTAND

Die Gemeinde Stein liegt an der Kieler Außenförde ca. 10 km nordöstlich der Landeshauptstadt Kiel und ca. 30 km nördlich der Kreisstadt Plön. Westlich befindet sich in einer Entfernung von etwa 3 km Laboe und östlich nur 1 km entfernt die Gemeinde Wendtorf. Mit einer Gemeindefläche von ca. 376 ha ist die Gemeinde Stein eine der flächenmäßig kleineren Gemeinden innerhalb des Amtes Probstei. Der besiedelte Bereich konzentriert sich auf den Nordwesten des Gemeindegebietes und schließt unmittelbar an die Ostsee an.

Die Gemeinde ist über die Kreisstraßen 30 und 44 an die Bundesstraße 502 angebunden, die von Kiel nach Schönberg verläuft. Der weitere westliche Verlauf der K 30 verbindet die Gemeinde mit der Nachbargemeinde Laboe, über die die Gemeinde auch an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden ist.

Das Plangebiet selbst befindet sich im nordwestlichen Bereich der Hauptortslage und nördlich der Straße „Uferkoppel“.



Lage des Plangebietes innerhalb des Siedlungszusammenhanges der Gemeinde (Luftbild: Google Maps)

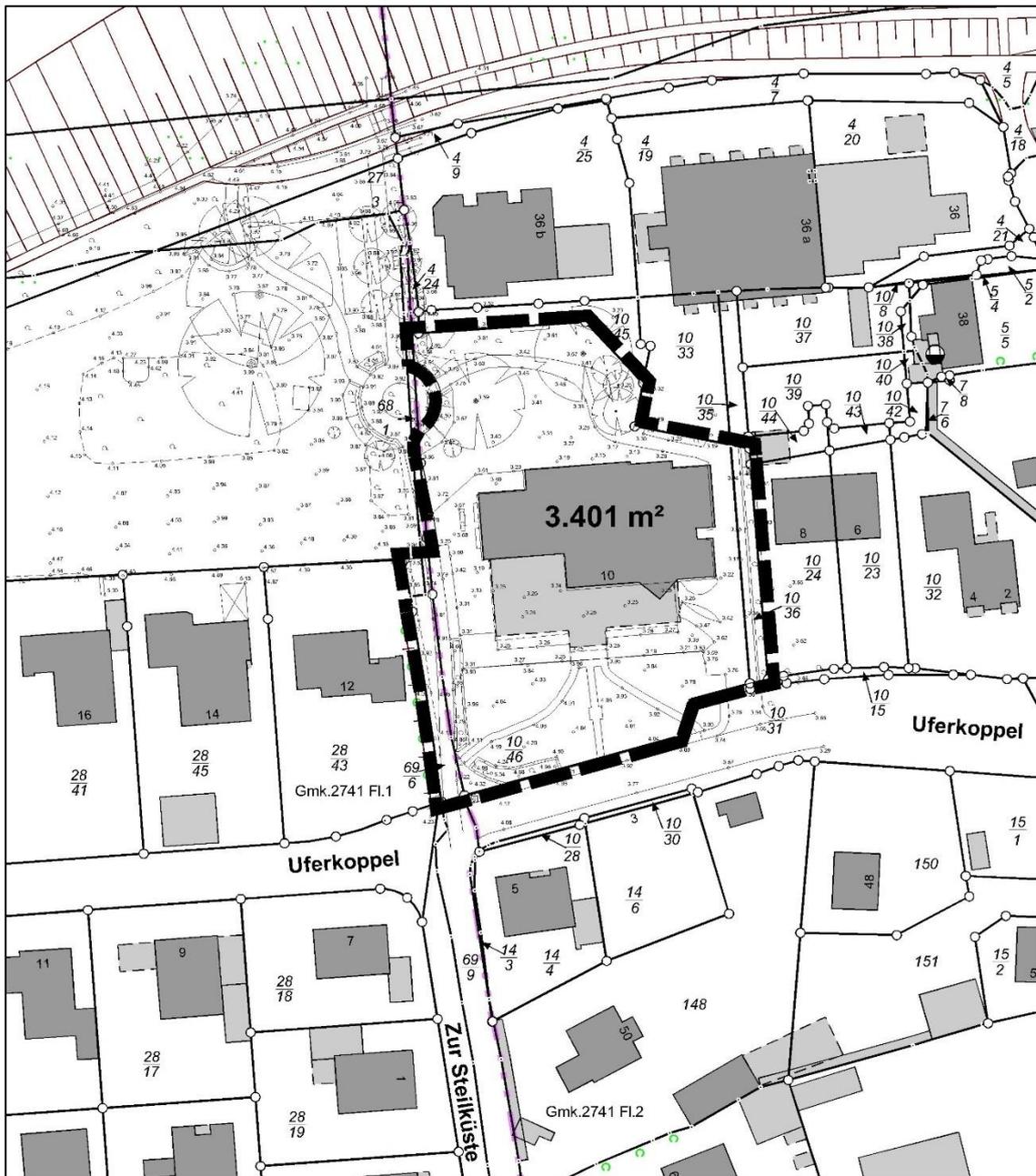
Das Plangebiet umfasst die Grundstücksfläche der Einrichtung sowie den westlich verlaufenden öffentlichen Fuß- und Radweg von der Uferkoppel zum Strand.

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- im Norden durch die nördliche Grenze des Flurstückes 10/46 bzw. die angrenzenden Grundstücksflächen der Bebauung entlang der Strandpromenade,
- im Osten durch die östliche Grenze des Flurstückes 10/36 bzw. die Grundstücksflächen der angrenzenden Wohnbebauung,
- im Süden durch die Straße Uferkoppel und
- im Westen durch den Verlauf des öffentlichen Fuß- und Radweges zum Strand (Flurstück 69/6).

Der Geltungsbereich der 8. Änderung des B-Planes Nr. 2A hat eine Größe von ca. 0,34 ha. Das Plangebiet befindet sich auf Höhenlagen zwischen ca. 3,25 m und 4,00 m über NHN (Normal-Höhen-Null). Das Gelände ist damit relativ eben und befindet sich hinsichtlich der Höhenlage oberhalb des hochwassergefährdeten Bereiches.

Der nördliche Bereich des Plangebietes stellt sich als Parkanlage mit Baumbestand dar, die von einer auch öffentlich genutzten Wegeverbindung durchzogen wird. Der südlich vorgelagerte Bereich stellte sich bislang als teilweise mit Gehölzen bestandene Grünfläche dar. Diese ist zu einer Sandfläche umgestaltet worden.



Darstellung des Plangeltungsbereiches

Die Fläche des Plangeltungsbereiches befindet sich im Eigentum der Gemeinde, die die Liegenschaft an entsprechende Betreiber verpachtet.

4. ÜBERGEORDNETE UND VORANGEGANGENE PLANUNGEN

4.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Gemäß § 1 (4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Für die Gemeinde Stein maßgebende Aussagen zu den Zielen der Raumordnung finden sich im Regionalplan für den Planungsraum III (REP III), bestehend aus den kreisfreien Städten Kiel und Neumünster sowie den Kreisen Rendsburg-Eckernförde und Plön aus dem Jahr 2000. In diesem sind die Aussagen des Landesraumordnungsplanes für Schleswig-Holstein aus dem Jahre 1998 konkretisiert und ergänzt worden. Der bisher geltende Landesraumordnungsplan wurde im Jahr 2010 durch den Landesentwicklungsplan (LEP) ersetzt, der seitdem die Entwicklung des Landes bis zum Jahr 2025 vorgeben soll.

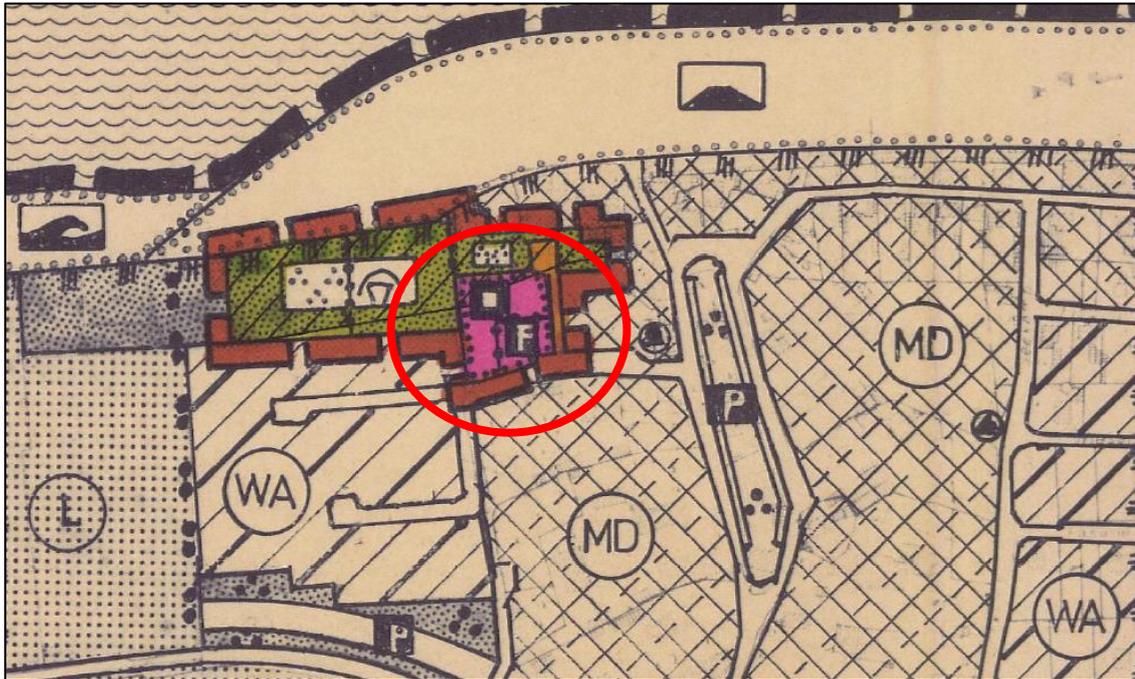
Die Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes ist am 17. Dezember 2021 in Kraft getreten und ersetzt den Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010.

Ziele der Raumordnung werden durch die vorliegende Planung nicht berührt.

4.2. Flächennutzungsplan

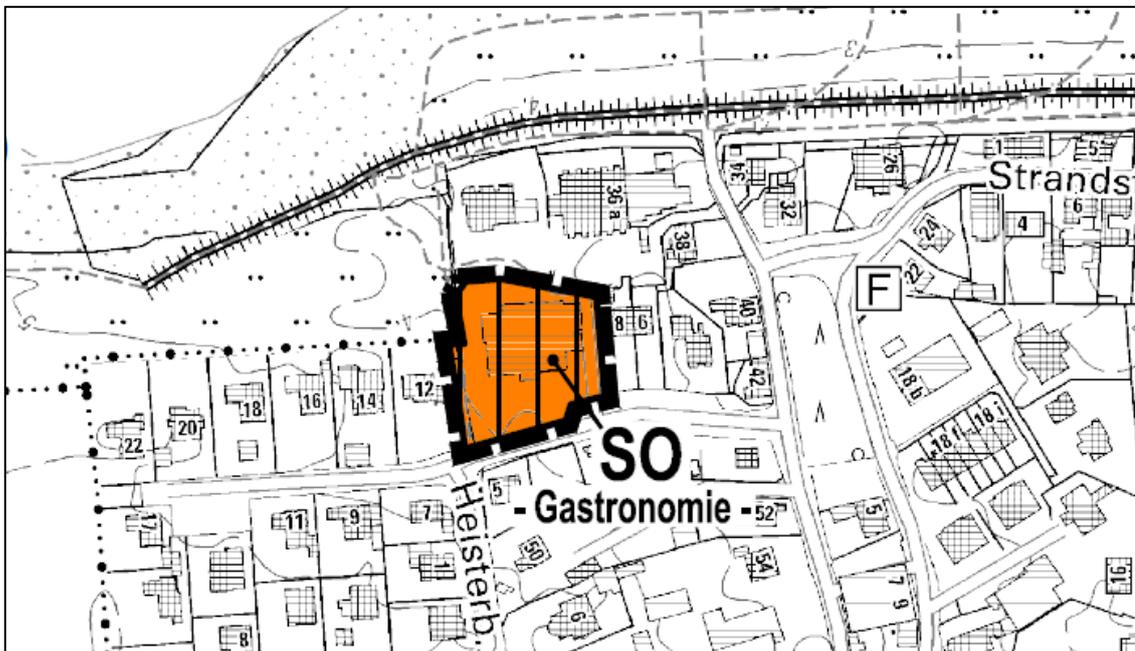
Der Flächennutzungsplan (F-Plan) der Gemeinde ist seit 1972 wirksam. Die 6. Änderung des F-Planes, die seit 1982 wirksam ist, stellt die Fläche des Plangebietes als Fläche für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung „Dorfgemeinschaftseinrichtungen“ im nördlichen und westlichen Bereich sowie „Feuerwehr“ im südöstlichen Bereich dar.

Die nördlich und nordwestlich angrenzenden Flächen sind als Grünflächen mit unterschiedlichen Zweckbestimmungen dargestellt. Die östlich und südlich bzw. südwestlich gelegenen Bereiche sind als Dorfgebiet bzw. allgemeines Wohngebiet dargestellt.



Auszug aus der 6. Änderung des F-Planes mit Darstellung des Planbereiches

Die vorgesehenen Festsetzungen der 8. Änderung des B-Planes Nr. 2A entsprechen nicht den derzeitigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Ein Verfahren zur Änderung des F-Planes ist im beschleunigten Verfahren nicht erforderlich. Der F-Plan wird mit der 17. Änderung im Wege der Berichtigung angepasst.

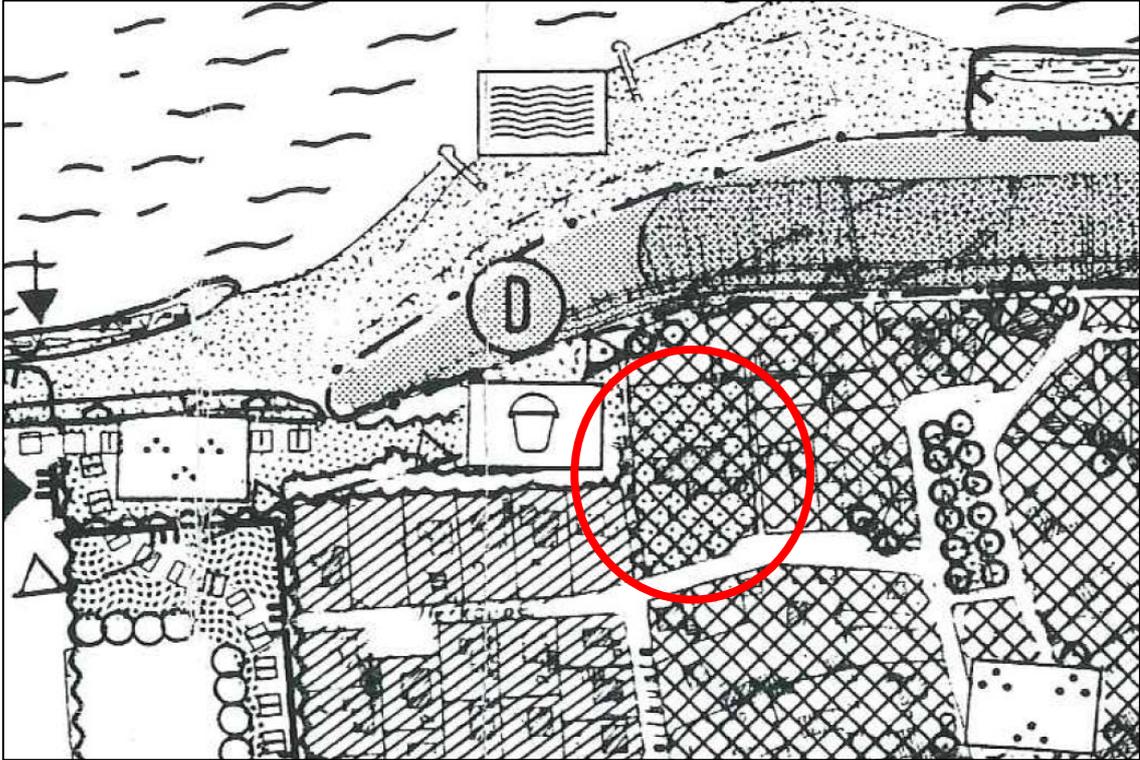


Planzeichnung der 7. Änderung des F-Planes

Die 7. Änderung des F-Planes durch Berichtigung wird für die Fläche des Plangebietes, künftig ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Gastronomie“ darstellen.

4.3. Landschaftsplan

Der Landschaftsplan (L-Plan) der Gemeinde ist jüngerem Datums als der F-Plan und wurde im Jahre 1997 wirksam. Er stellt den gesamten Bereich des Plangebietes als Mischgebiet dar.

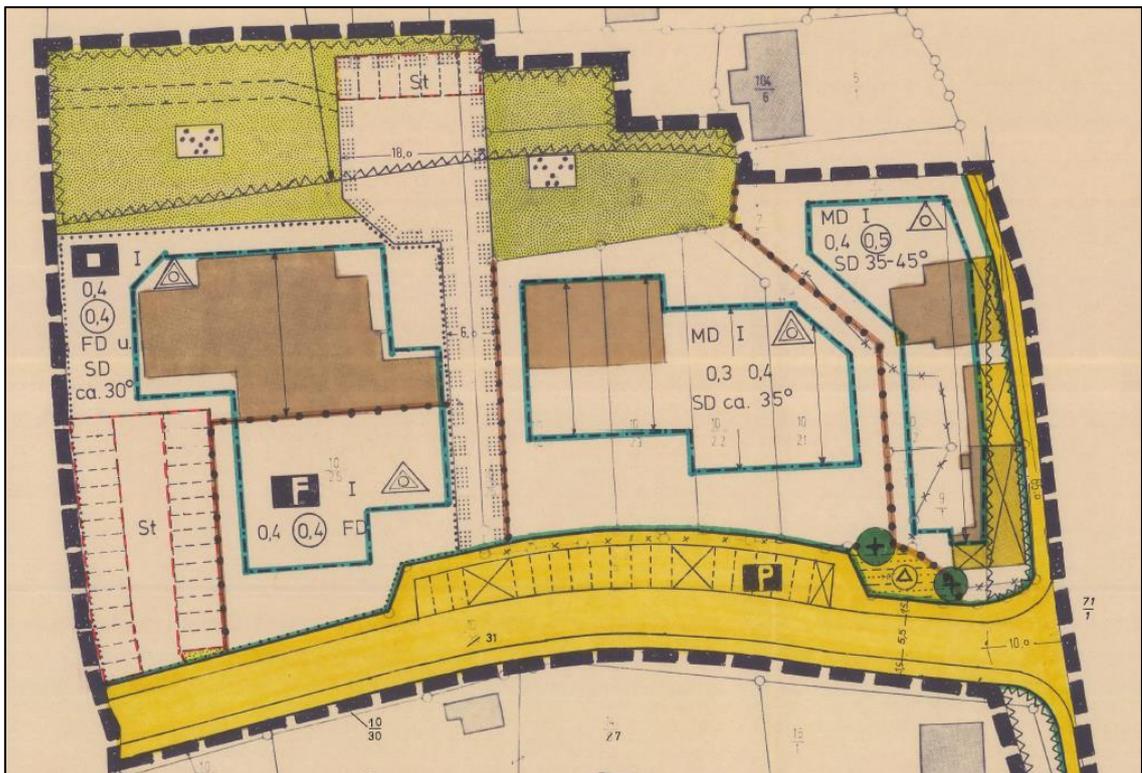


Auszug aus dem Landschaftsplan (Planungskarte)

Die vorgesehene Planung befindet sich in Übereinstimmung mit den Zielsetzungen der Landschaftsplanung der Gemeinde.

4.4. Bebauungsplanung

Für die Fläche des vorliegenden Geltungsbereiches der 8. Änderung des B-Planes Nr. 2A gelten derzeit die Festsetzungen der rechtskräftigen 2. Änderung des B-Planes Nr. 2A.



2. Änderung B-Plan Nr. 2A (1985)

Der Plan wurde im Jahre 1985 rechtskräftig und setzt die Fläche des Plangebietes als Fläche für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung „Dorfgemeinschaftseinrichtungen (z.B. Haus des Kurgastes)“ im nördlichen und westlichen Bereich sowie „Feuerwehr“ im südöstlichen Bereich fest. Ergänzend sind Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung erfolgt.

Der nördliche Bereich des Plangebietes ist als Grünfläche mit der Zusatzbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt. Im südwestlichen Bereich ist eine Stellplatzanlage festgesetzt, die nach Aussage der Begrünung zur Planänderung für die Nutzung durch die Feuerwehr vorgesehen wurde. Östlich ist eine 6,0 m breite Fläche mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten angrenzender Grundstücksflächen festgesetzt.

Die 1. Änderung des B-Planes Nr. 2A hatte die Änderung der planungsrechtlichen Festsetzungen für den westlich angrenzenden Bereich zum Inhalt und berührt das vorliegende Plangebiet nicht. Dies gilt ebenso für die 4. Änderung, die eine Änderung von textlichen Festsetzungen zum Standort von Garagen vorgenommen hat.

Eine 3., 5 und 6. Änderung des B-Planes Nr. 2A wurde jeweils begonnen aber nicht rechtskräftig zum Abschluss gebracht.

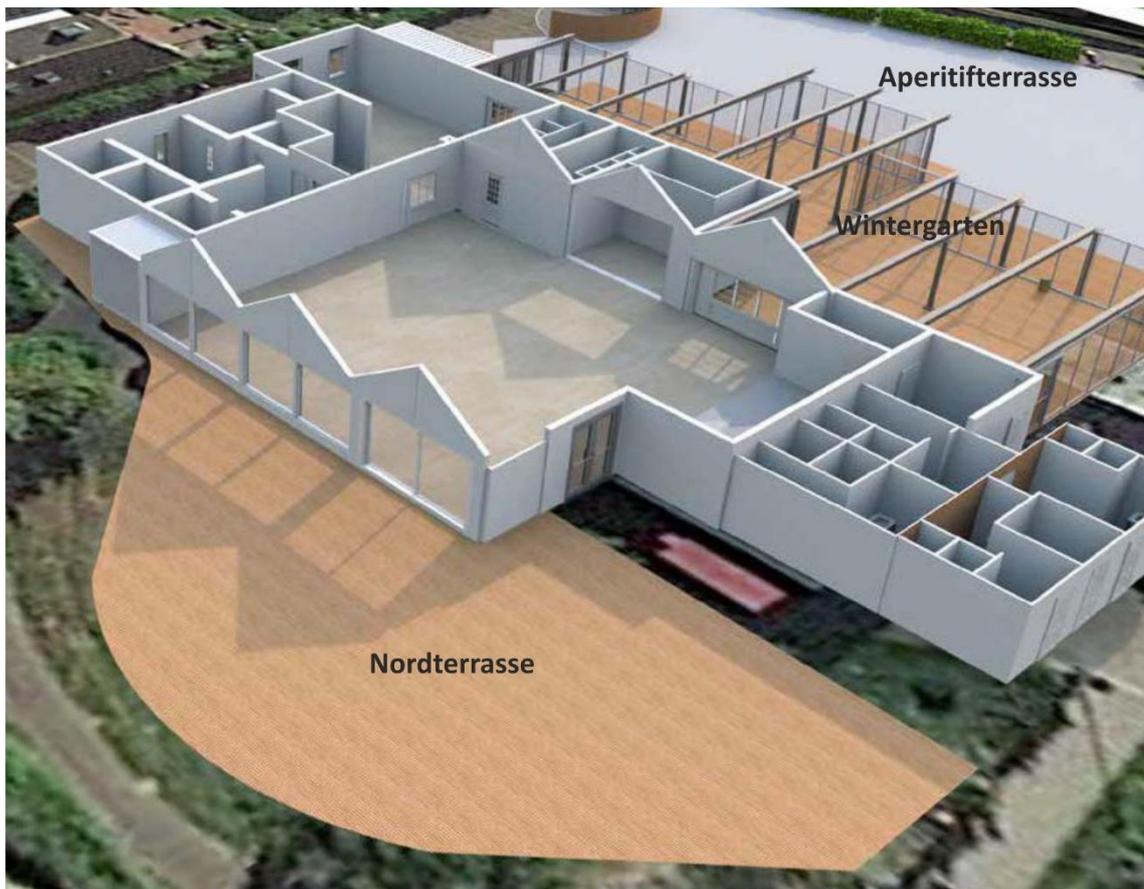
4.5. Sonstige gemeindliche Planungen

Gemeindliche Planungen im Bereich des Plangebietes erfolgten bislang im Rahmen des Landschaftsplanes und des Flächennutzungsplanes sowie einer Untersuchung zur Innen- und Siedlungsentwicklung. Die inhaltlichen Aussagen dieser Planungen sind zum Teil oben beschrieben. Weitergehende gemeindliche Planungen liegen für das Plangebiet nicht vor.

5. **PLANUNG**

5.1. Betreiberkonzept

Auf dem Gelände des Plangebietes befindet sich das Gebäude, das ursprünglich als sogenanntes Haus des Kurgastes errichtet wurde, um neben gastronomischen Einrichtungen auch gemeindliche Nutzungen zu beherbergen sowie die umgebenden Außennutzflächen. In den vergangenen Jahren ist die Liegenschaft zunehmend ausschließlich gastronomisch genutzt worden, wobei die Gemeinde die Räumlichkeiten für größere Veranstaltungen sowie Sitzungen der gemeindlichen Gremien genutzt hat.



Visualisierung durch die Betreiber

Mit der Neuverpachtung erfolgt eine veränderte Ausrichtung der gastronomischen Nutzung. Innerhalb der zur Verfügung stehenden Flächen ist die Modernisierung der südlich angeordneten Außenaufenthaltsflächen, Wintergarten und Aperitifterrasse, mit ca. 200 Sitzplätzen, einer weiteren Holz- Terrasse an der Nordseite des Gebäudes mit ca. 80 Sitzplätzen und eines Imbisses vorgesehen. Des Weiteren soll die Toilettenanlage erweitert werden.



Visualisierung durch die Betreiber

Der Zugang zu den Terrassen soll barrierefrei gestaltet werden und den Strand- und Spielplatzbesuchern die Möglichkeit geben, Speise- & Getränkeangebote wahrzunehmen. Das Angebot besteht aus Kaffeespezialitäten, Kuchen, Burger, Getränken und den Speisen aus dem a la carte Geschäft des Restaurants.

Die Bewirtschaftung der Terrasse im Norden soll durch einen auf der Terrasse stehenden Container und Servicepersonal umgesetzt werden. Die Öffnungszeiten betragen ca. 10-18 Uhr.

Der von den Betreibern vorgesehene Standort des Verkaufscontainers wird in der visualisierten Form nicht umgesetzt werden können, da sich hier erhaltenswerter Baumbestand befindet. Durch die Erweiterung der überbaubaren Flächen soll jedoch eine Umsetzung in anderer Form ermöglicht werden.

Die Sanitären Anlagen im Inneren des Restaurants und die öffentlichen Toiletten am Gebäude können von den Gästen genutzt werden.

5.2. Ziele der Planung

Mit der vorliegenden 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2A (B-Plan) sollen, dem beschriebenen Planungsanlass folgend, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die baulichen Veränderungen innerhalb des Plangebietes geschaffen werden.

Hinsichtlich der Auswirkungen der künftigen Nutzungen auf die umgebenden schutzbedürftigen Nutzungen ist eine Lärmtechnische Untersuchung zum Gewerbelärm nach TA Lärm erarbeitet worden, deren Ergebnisse in die vorliegende Planung einfließen.

Da sich die geplante Entwicklung nicht mehr aus dem geltenden Flächennutzungsplan (F-Plan) der Gemeinde entwickelt, ist hierfür die Änderung des F-Planes erforderlich. Dies geschieht im vorliegenden Planverfahren nach § 13a BauGB im Wege der Berichtigung.

Die wesentlichen städtebaulichen Ziele der Planung lassen sich folgendermaßen zusammenfassen:

- die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebaubarkeit der zur Verfügung stehenden Flächen zur Abrundung und Ergänzung der bestehenden Bebauung,
- die Erhaltung und positive Weiterentwicklung des Orts- und Landschaftsbildes,
- die Beachtung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Förderung der Eigentumsbildung der Bevölkerung und die Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen,
- die Erfüllung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung

- die Beachtung der Belange der mittelständischen Wirtschaftsstruktur sowie die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen,
- die Beachtung der sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere der Familien und jungen Menschen sowie die Belange von Freizeit und Erholung und
- die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Weitergehende Erläuterungen zu den einzelnen Aspekten der Planung finden sich in den entsprechenden Kapiteln der Begründung.

5.3. Wesentliche Auswirkungen der Planung

Durch die vorliegende Planung wird die städtebauliche Gestalt des Plangebietes nicht wesentlich verändert. Eine hochbauliche Nutzung größeren Umfangs ist bereits vorhanden ebenso wie eine anteilige Versiegelung umgebender Grundstücksflächen. Die Planung dient der städtebaulich verträglichen Erweiterung der hochbaulichen Nutzung sowie der Nutzung der umgebenden Freiflächen.

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB. Da das beschleunigte Verfahren eine Anwendung der Eingriffsregelung nicht vorsieht, ist für den zusätzlichen Eingriff in das Schutzgut Boden kein Ausgleich bereitzustellen. Im Umkehrschluss ist eine Gutschrift für eine angenommene Bodenentsiegelung ebenso nicht vorgesehen.

Um die Belange des Biotop- und Artenschutzes zu berücksichtigen wird ein begleitender Umweltfachbeitrag erarbeitet, der in die Begründung eingearbeitet wurde.

Die Verkehrsbelastung der vorhandenen Bebauung entlang der Straße „Uferkoppel“ sowie weiterer angrenzender Nutzungen wird sich durch die geplante Erweiterung der baulichen Nutzung nicht wesentlich erhöhen. Eine mögliche Mehrbelastung ist im Verhältnis zur bereits vorhandenen Belastung als gering einzustufen.

Hinsichtlich der Auswirkungen der künftigen Nutzungen auf die umgebenden schutzbedürftigen Nutzungen ist eine Lärmtechnische Untersuchung zum Gewerbelärm nach TA Lärm erarbeitet worden, deren Ergebnisse in die vorliegende Planung einfließen.

Weitere erhebliche und daher zu vermeidende Beeinträchtigungen benachbarter Nutzungen durch die Planung sowie Beeinträchtigungen der geplanten Nutzungen untereinander oder durch bereits vorhandene Nutzungen selbst sind zum jetzigen Zeitpunkt nicht erkennbar.

5.4. Alternativenprüfung

Eine Prüfung alternativer Standorte entfällt im vorliegenden Fall. Es geht vorrangig um die beabsichtigte Erweiterung einer bereits bestehenden Nutzung.

6. PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN

6.1. Planungsrechtliche Festsetzungen

Die Nutzung ist in der 2. Änderung des B-Planes Nr. 2A als Fläche für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung „Dorfgemeinschaftseinrichtungen (z.B. Haus des Kurgastes)“ festgesetzt. Wie bereits beschrieben, wurde das Vorhaben der Ansiedlung der gemeindlichen Feuerwehr innerhalb des Plangebietes bereits vor längerer Zeit aufgegeben und das ehemalige Haus des Kurgastes mit den angegliederten gemeindlichen Einrichtungen hat sich hin zu einer rein gastronomischen Nutzung gewandelt. Daher kommt die bisherige Festsetzung zur Art der Nutzung nicht mehr in Frage.

Die Ansiedlung einer Schank- und Speisewirtschaft von überregionaler Bedeutung -wie es vorliegend der Fall ist- wäre grundsätzlich auch in einem Mischgebiet zulässig. Dies setzt jedoch eine Nutzungsmischung innerhalb des Gebietes voraus. Die Gemeinde möchte vorliegend hingegen ausschließlich eine gastronomische Nutzung zulassen und dauerhaft absichern und z.B. anderweitige gewerbliche Nutzungen oder auch eine Wohnnutzung ausschließen. Zur Absicherung dieser konkreten Nutzung kommt lediglich die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes mit entsprechender Zweckbestimmung in Frage.

Daher wird das Plangebiet als Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung -Gastronomie- festgesetzt. Es soll der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen zum Betrieb eines Restaurants dienen.

Zulässig sind demensprechend nur Schank- und Speisewirtschaften, der Hauptnutzung zugeordnete Räume für Veranstaltungen und Tagungsräume, die erforderlichen Funktionsräume (z.B. Küchen, Sanitäreinrichtungen, Lagerräume) und Räume für die Verwaltung und Unterhaltung des Restaurants, der Hauptnutzung dienende oder diese ergänzende Außenanlagen wie z.B. Außenterrassen, Freisitzfläche und mobile oder temporäre Verkaufseinrichtungen sowie Kfz-Stellplätze und Fahrradstellplätze für den durch die zugelassenen Nutzungen verursachten Bedarf.

Vergnügungsstätten, Beherbergungsbetriebe und Wohnnutzungen aller Art sind innerhalb des gesamten Plangebietes unzulässig.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche (Baufeld) gibt den Rahmen vor, innerhalb dessen die geplanten Bauvorhaben verwirklicht werden können. Das Maß der baulichen Nutzung wird für das Gebiet über die Festsetzung eines absoluten Wertes für die maximale Grundfläche der baulichen Anlagen gesteuert. Diese darf bei maximal 1.200 m² liegen, was den baulichen Bestand sichert und angemessene Erweiterungen ermöglicht.

Die maximal zulässige Versiegelung darf zugunsten von der Hauptnutzung dienende oder diese ergänzende Außenanlagen wie z.B. Außenterrassen, Freisitzfläche und mobile oder temporäre Verkaufseinrichtungen bis auf 2.000 m² erhöht werden.

Ergänzend ist festgesetzt, dass hochbauliche Anlagen im Außenbereich in Form von mobilen oder temporären Verkaufseinrichtungen nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sind, um diese weitgehend dem Hauptbaukörper zuzuordnen.

Klarstellend ist festgesetzt, dass die festgesetzte maximal überbaubare Grundfläche für die Summe der baulichen Anlagen in dem vorgegebenen Baufeld gilt.

Das Maß der Nutzung wird auch gesteuert durch die Anzahl der Vollgeschosse und die maximale Höhe der baulichen Anlagen. Orientiert am baulichen Bestand und der Umgebungsbebauung darf innerhalb des Plangebietes eine maximale Gebäudehöhe von 9,00 m und maximal ein Vollgeschoss entstehen.

Bezugshöhe für die festgesetzte Gebäudehöhe ist die Höhe des Erdgeschossfertigfußbodens der Hauptgebäude, die eine maximale Höhe von 3,50 m über NHN (Normal-Höhen-Null) nicht überschreiten darf.

Im Plangebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt, die eine maximale Gebäudelänge bis 50,0 m zulässt.

6.2. Örtliche Bauvorschriften

Da die Gemeinde Stein Eigentümerin der Liegenschaft ist, kann auf die Aufnahme von örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 LBO verzichtet werden.

6.3. Grünordnerische Festsetzungen

Grünordnerische Festsetzungen werden zum Erhalt der prägenden Einzelbäume im nördlichen Bereich des Plangebietes erforderlich. Alle in der Planzeichnung als zu erhaltend festgesetzten Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang der Gehölze sind gleichwertige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

Der nördliche, durch die Grüngestaltung geprägte Grundstücksbereich wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt.

6.4. Nachrichtliche Übernahmen

Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Abs. (4) des Bundeswasserstraßengesetzes (WaStrG) in der derzeit gültigen Fassung 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.

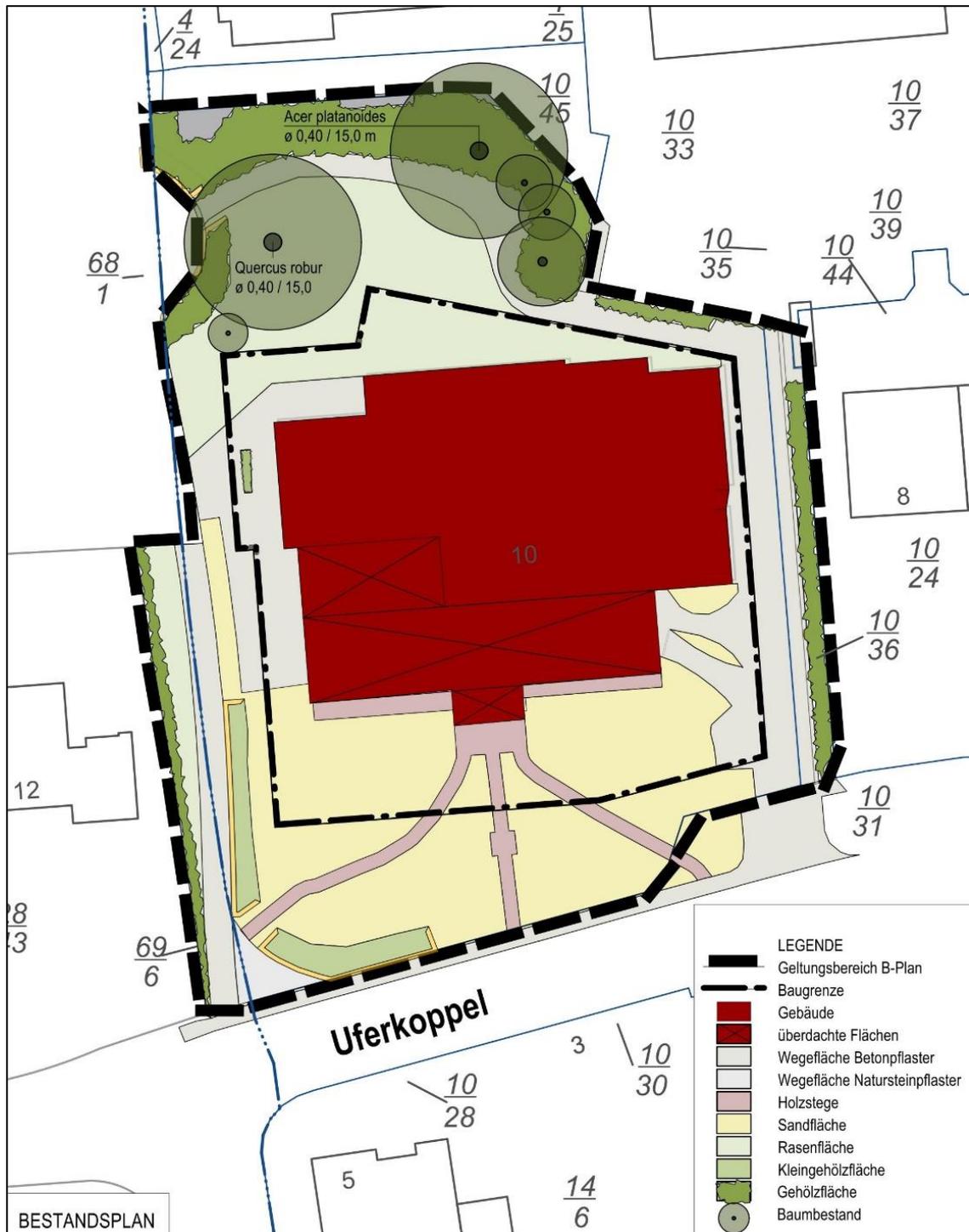
Von der Wasserstraße aus sollen weder rote, gelbe, grüne, blaue noch mit Natriumdampf-Niederdrucklampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein.

Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen usw. sind dem Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Lübeck daher zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.

7. UMWELTPLANUNG

Die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2a der Gemeinde Stein wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt, somit entfällt eine Umweltprüfung (UP) mit Umweltbericht (UB). Voraussetzung hierfür ist, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern gem. §1 (6), Nr. 7 BauGB vorliegen.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 10/46 (Grundstück des ehemaligen ‚Haus des Kurgastes‘ und öffentliche Grünfläche) und 10/36 (Zufahrtsbereich mit Grünstreifen) der Flur 2 sowie Flurstück 69/6 (Teilbereich eines öffentlichen Gehweges mit Grünfläche) der Flur 1, Gemarkung Stein.



Bestandsplan, örtliche Bestandsaufnahme vom 31. August 2022

Im nördlichen Bereich des Flurstücks 10/46 ist eine Teilfläche als öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Durch diese Fläche führt eine fußläufige, gepflasterte Anbindung (Abb. 1) vom Zufahrtsbereich im Osten bis zum Rondell des öffentlichen Gehweges im Westen, die an der nördlichen Seite von einer heckenartigen Gehölzpflanzung mit vereinzeltem Baumbestand (*Acer platanoides*, *Sorbus aria* ‚Magnifica‘ sowie *Sorbus aucuparia*) begrenzt wird.

Südlich der Wegeverbindung steht die Bürgermeister-Eiche (Quercus robur) in einer Rasenfläche der öffentlichen Grünfläche (Abb. 2).



Abb. 1 bis 3: öffentliche Grünfläche mit Fußweg, Bürgermeister-Eiche, Nordseite des Gebäudes

Diese Rasenfläche erstreckt sich in südlicher Richtung als private Fläche bis an das Gebäude des ehemaligen ‚Haus des Kurgastes‘ (Abb. 3), das derzeit gastronomisch genutzt wird.

Entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft eine mit Betonpflaster befestigte und mit Natursteinbänderungen gegliederte Zufahrt (Abb. 4), über die die Anlieferung des Gebäudes erfolgt. An die Zufahrt schließt sich in östlicher Richtung ein Wohngebiet an.



Abb. 4 bis 6: Zufahrtsbereich an Ostseite, Aufenthaltsbereiche im Süden, Südseite des Gebäudes

Südlich des Gebäudes bis an die Plangebietsgrenze befinden sich Aufenthaltsbereiche mit Außensitzplätzen (Abb. 5 und 6). Diese Bereiche wurden unbefestigt als Sandflächen gestaltet und von bodengleichen, beleuchteten Holzstegen zur fußläufigen Erschließung durchzogen.



Abb. 7 bis 9: Aufenthaltsbereiche von Westen, öffentlicher Gehweg im Westen, öffentlicher Gehweg von Norden

Die Sandflächen werden im Südwesten von zwei friesenartigen Wällen ohne Bewuchs abgegrenzt. (Abb. 7)

Im Süden grenzt an das Plangebiet die innerörtliche Straße ‚Uferkoppel‘ mit beidseitig verlaufenden Gehwegen an.

An der Geltungsbereichsgrenze im Westen verläuft eine öffentliche Gehwegverbindung von der Straße ‚Uferkoppel‘ bis zur Strandpromenade im Norden (Abb. 8). Zum angrenzenden Wohngebiet erweitert sich der öffentliche Gehweg mit einem dreiecksförmigen Grünstreifen als Rasenfläche, der von einer ca. 2,00 bis 2,50 m hohen Hecke gesäumt wird (Abb. 9).

Im Nordwesten schließt an den Geltungsbereich eine große, öffentliche Grünfläche als Rasenfläche mit Spielplatzareal an. Hier entsteht ein Inklusionsspielplatz. Im Norden grenzt das Planungsgebiet an eine einreihige Bebauung, die mit Ferienwohnungen bzw. Apartments betrieben wird. Dahinter verläuft die Strandpromenade.

Der Bebauungsplan sieht vor, die Bürgermeister-Eiche und den anderen größeren Baum (Ahorn) innerhalb der Grünfläche aufgrund ihrer landschafts- und ortsbildprägenden Wirkung als zu erhaltende Bäume in ihrem Bestand festzusetzen. Im Kronentraufbereich der Bürgermeister-Eiche wird die Baugrenze so weit zurückgenommen, dass es keine Überschneidung von Baumkrone und geplantes bzw. möglichem Gebäude gibt und der Baum so vor Beeinträchtigungen durch hochbauliche Anlagen geschützt ist.

Die Ausdehnung der öffentlichen Grünfläche, welche im Bebauungsplan mit der Definition als Parkanlage festgesetzt wird, wurde ggü. dem geltenden Planungsstand reduziert, um die geplanten baulichen Erweiterungen des Gastronomiebetriebes (Gäste-Terrasse und Service-Container) zu ermöglichen. Der umfassende Gehölzbestand an der nördlichen Geltungsbereichsgrenze wird im Bebauungsplan nicht gesondert als zu erhalten festgesetzt, so dass sein Fortbestand als Abschirmung ggü. der benachbarten Wohnbebauung den Gestaltungszielen für die Grünanlage unterliegt.

Durch die Reduktion der öffentlichen Grünfläche liegt ein erheblicher Teil des Wurzelbereiches der Bürgermeister-Eiche innerhalb der Sondergebietsfläche. Um Beeinträchtigungen der Baumwurzeln zu vermeiden und den Fortbestand des Baumes zu sichern, sind bei der Planung und Ausführung des Bauvorhabens Schutzmaßnahmen zu berücksichtigen. Eingriffe in den Boden sowie eine Vollversiegelung sind im Wurzelbereich zu vermeiden. Für Flächennutzungen sind wurzelschonende Bauweisen zu nutzen.

Die Grünstreifen am westlichen und östlichen Rand des Plangebietes, welche den öffentlichen Weg bzw. die Zufahrt umfassen, werden im Bebauungsplan nicht als zu erhalten festgesetzt, sondern unterliegen dem Gestaltungswillen der Gemeinde bzw. des Flächeneigentümers. Neuanpflanzungen von Gehölzen sind innerhalb des Plangebietes nicht vorgesehen.

Arten- und Biotopschutz

Mit dem vorhandenen Baum- und Gehölzbestand ist innerhalb des Plangebietes ein Vorkommen von gehölzbrütenden Vogelarten zu erwarten, die sich an den Menschen angepasst haben und die in Gärten und im Umfeld von menschlichen Siedlungen häufig vorkommen. Die Freiflächen des Geländes besitzen aufgrund der intensiven Nutzungen sowie der geringen Flächengrößen keine Eignung als Bruthabitat für Offenlandbrüter oder als Lebensraum anderer streng geschützter Tierarten.

Die vorliegende Planung sieht keine Beseitigung von Gehölzen vor, die eine besondere Bedeutung für den Artenschutz haben. Die beiden größeren Bäume werden als zu erhalten festgesetzt. Dem Erhalt der übrigen Gehölzbestände stehen die Erweiterungspläne nicht entgegen.

Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 21 LNatSchG existieren im Plangebiet nicht und sind demnach nicht betroffen.

Ausgleich

Da es sich bei der vorliegenden Bauleitplanung um eine Innenverdichtung im vereinfachten Verfahren handelt, gelten Eingriffe in diesem Rahmen gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig und sind gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB nicht ausgleichspflichtig. Für die zunehmende Oberflächenversiegelung entsteht somit kein Kompensationsbedarf. Von dieser Regelung unberührt bleibt der Biotopschutz. Eingriffe oder Beeinträchtigungen gesetzlich geschützter Biotope erfolgen jedoch nicht, so dass auch in diesem Zusammenhang keine Kompensationsmaßnahmen erforderlich werden.

8. IMMISSIONSSCHUTZ

Bei der Betrachtung des Immissionsschutzes sind sowohl Immissionen die auf das Plangebiet einwirken, als auch Emissionen, die von ihm ausgehen und benachbarte Nutzungen beeinträchtigen könnten, zu prüfen.

Für das Plangebiet relevante, auf es einwirkende Lärmimmissionen sind nicht erkennbar.

Hinsichtlich der Auswirkungen der künftigen Nutzungen auf die umgebenden schutzbedürftigen Nutzungen ist eine Lärmtechnische Untersuchung zum Gewerbelärm nach TA Lärm erarbeitet worden, deren Ergebnisse in die vorliegende Planung einfließen.

Zum derzeitigen Planungsstand trifft die Untersuchung die nachfolgend zusammengefassten Aussagen:

„Ausgangssituation

In der Gemeinde Stein ist die 6. Änderung des B-Planes Nr. 2A geplant. Im Rahmen der Änderung soll die Erweiterung der Gaststätte in der Straße Uferkoppel 10 erfolgen. Auf dem Gelände ist die Modernisierung der südlich angeordneten Außenaufenthaltsflächen, Wintergarten und Aperitifterrasse, mit ca. 200 Sitzplätzen, einer weiteren Holz- Terrasse an der Nordseite des Gebäudes mit ca. 80 Sitzplätzen und eines Imbisses vorgesehen. Im Rahmen des Planverfahrens soll ein Schallgutachten beigebracht werden.

Im Zuge der lärmtechnischen Berechnungen ist die durch Gewerbe bedingte Immissionsbelastung an den maßgebenden Immissionsorten der Bebauung der Nachbarschaft nachzuweisen. Die Gaststätte wird als gewerbliche Anlage betrachtet, so dass die Berechnung nach TA Lärm [1] in Verbindung mit DIN ISO 9613-2 [2] erfolgt. Sofern die Immissionsrichtwerte überschritten werden, sind Lärmschutzmaßnahmen zu ermitteln.

Ergebnisse der lärmtechnischen Berechnung

Die lärmtechnischen Berechnungen sind für einen mittleren Spitzentag durchzuführen, an dem erhöhte Lärmbelastung vorhanden ist. Die Berechnungen werden für eine Situation mit Vollausslastung der Außensitzflächen, wie sie in den Sommermonaten möglich ist, getätigt. Die sonst außerhalb der warmen Jahreszeit übliche Nutzung des im Innenraum angeordneten Gastraumes stellt aufgrund der wirkungsvollen Abschirmung durch die massiven Außenbauteile des Gebäudes die schalltechnisch günstigere Situation dar und wird daher nicht betrachtet. Die Betrachtung von Vorgängen innerhalb des Gebäudes erfolgt dagegen für Veranstaltungen mit Musikdarbietungen wie z.B. Hochzeitsfeiern.

Im Zuge der lärmtechnischen Berechnungen werden zwei Planfälle betrachtet:

Planfall 1: Regelbetrieb

Planfall 2: Veranstaltung mit Musik

Die Berechnungen erfolgen aufgrund von unterschiedlichen Beurteilungskriterien für Immissionsorte in Allgemeinen Wohngebieten (WA) sowohl für Werk- als auch für Sonn- und Feiertage.

Die Einstufung der Schutzbedürftigkeit der umliegenden Bebauung erfolgt entsprechend der Festsetzungen der geltenden Bebauungspläne der Gemeinde Stein und in Anlehnung an den F-Plan und die umliegenden Gebietskategorien.

Die Modellierung der Situation erfolgt auf der Grundlage der zur Verfügung gestellten ALKIS- und LOD1-Daten sowie DGM1-Höhendaten des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein, der Grundrisse der Gaststätte und Planskizzen für das Außengelände sowie der am 21.06.2022 durchgeführten Ortsbesichtigung.

Die Abbildung der Schallquellen für die Gaststätte basiert auf der aktuellen Betriebsbeschreibung des Anlagenbetreibers.

Die Berechnungen zeigen, dass der Regelbetrieb der Gaststätte auch mit Durchführung von lauten Veranstaltungen mit Musik im Festsaal im Beurteilungszeitraum TAG (06.00 bis 22.00 Uhr) unproblematisch ist. Lärmschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Im Beurteilungszeitraum NACHT nach 22.00 Uhr führen die Emissionen der Außenaufenthaltsflächen und der Musikbeschallung aus dem Festsaal zu starken Überschreitungen der Immissionsrichtwerte NACHT der TA Lärm [1]. Zum Schutz der Bebauung der Nachbarschaft sind daher Betriebszeiteneinschränkungen und abschirmende Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. (Hinweis: Die erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen werden im Abschnitt 5 der schalltechnischen Untersuchung beschrieben.)

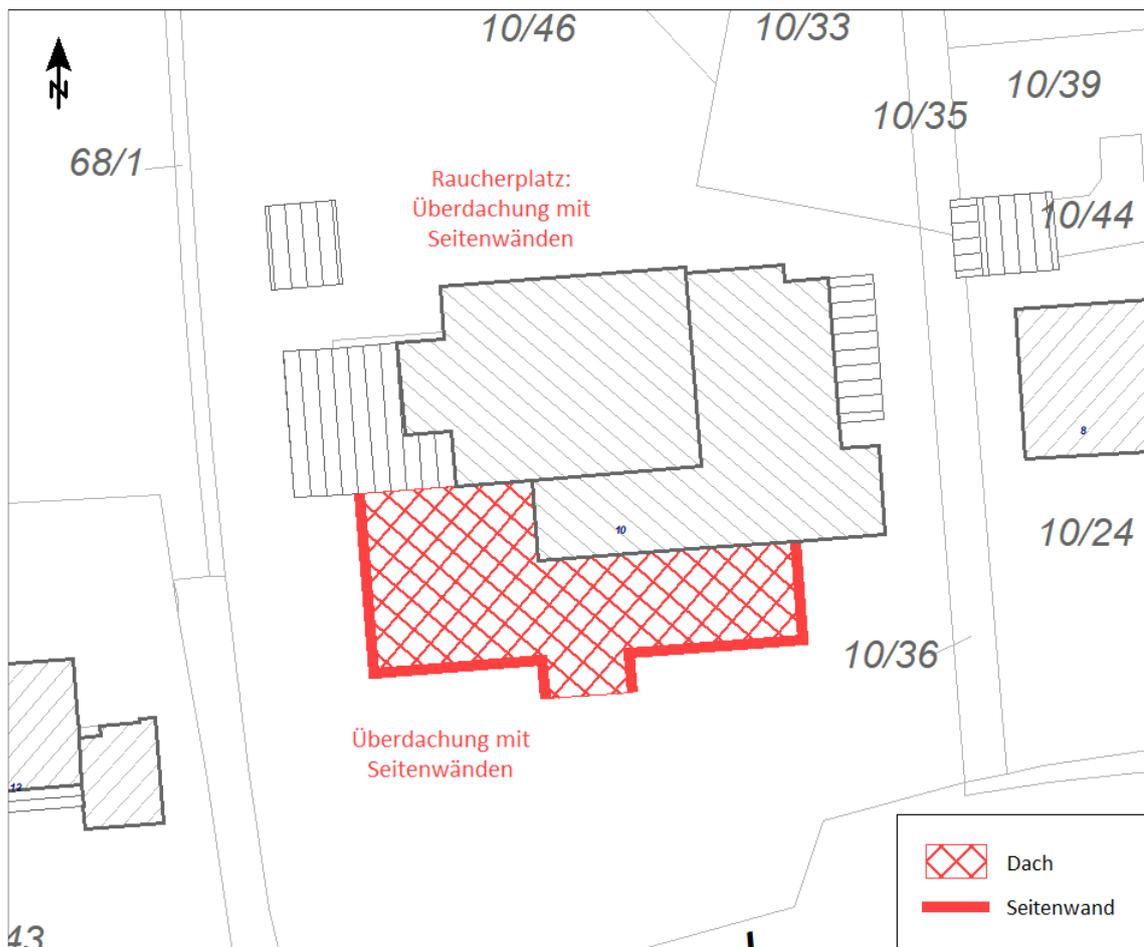
Unter der Berücksichtigung aller Lärmschutzmaßnahmen werden die Immissionsrichtwerte infolge des Betriebes der Gaststätte an allen Immissionsorten eingehalten.“

Im Ergebnis der Untersuchung kann festgestellt werden, dass aus lärmtechnischer Sicht keine Bedenken gegen den Betrieb der Gaststätte bestehen, sofern die Lärmschutzmaßnahmen nach Abschnitt 5 der Untersuchung umgesetzt werden. Folgendes wird dort ausgeführt:

„Zur Einhaltung des aktuellen Standes der Technik und zur Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm sind folgende Lärmschutzmaßnahmen baulicher und organisatorischer Art vorzunehmen.

Außensitzflächen / Raucherplatz:

1. Die Nutzung aller Außensitzflächen und des Raucherplatzes bei Veranstaltungen ist im Beurteilungszeitraum TAG bis maximal 22.00 Uhr ohne Lärmschutzmaßnahmen möglich. Nach 22.00 Uhr darf auf der Nordterrasse und auf der Aperitifterrasse kein Betrieb mehr stattfinden.
2. Zur Ermöglichung der Nutzung des Wintergartens nach 22.00 Uhr ist eine Überdachung mit seitlicher Abschirmung zu installieren. Die Berechnungen wurden für eine Glasoberfläche durchgeführt.
3. Zur Ermöglichung der Nutzung des Raucherplatzes nach 22.00 Uhr auf der Nordseite des Gebäudes ist eine Überdachung mit seitlicher Abschirmung erforderlich. Der Eingang ist an der von der schutzbedürftigen Bebauung abgewandten Seite anzuordnen.



Darstellung der Lärmschutzmaßnahmen

Anlieferung:

1. Die Anlieferung ist ausschließlich im Beurteilungszeitraum TAG möglich. Eine Nachtanlieferung ist aufgrund der kurzzeitigen Geräuschspitzen infolge des Auslösens der Lkw-Druckluftbremse während der Fahrten der Lieferfahrzeuge sowie der Entladevorgänge unzulässig.

Festsaal:

1. Bei Veranstaltungen mit Musik nach 22.00 Uhr dürfen die Fenster im Festsaal nicht geöffnet werden; zur Gewährleistung von Frischluftzufuhr ist eine Klimaanlage zu installieren. Sofern die an der Nordseite vorhandenen Lüftungsöffnungen benutzt werden, müssen sie eine

Schalldämmung von mind. 10 dB aufweisen. Beim Einbau eines Klima-Außengerätes ist ein möglichst großer Abstand zu der umliegenden Wohnbebauung zu wählen und eine lärmarme Geräte- Ausführung zu verwenden. Ggfs. ist ein Schallgutachter zu konsultieren.

Zusätzliche Hinweise:

Sollten Fahnenmasten installiert werden, sind sie entsprechend des aktuellen Standes der Technik mit innenliegenden Hissvorrichtungen mit einem freibeweglichen Kragarm auszustatten. Die Fahnen sind in der Regel durch außen liegende Gewichte beschwert, so dass impulshaltige Geräusche beim Schlagen des Gewichtes gegen die Aluminiumpfosten entstehen können. Bei der Befestigung der Fahnen an den Fahnenmasten sind diese Geräusche auszuschließen, z.B. durch Gummimantelung des Gewichtes u.ä.

Alle außen liegenden haustechnischen Anlagen sind regelmäßig auf eine einwandfreie Funktionsweise zu untersuchen.“

Die beschriebenen Maßnahmen können nicht im B-Plan festgesetzt werden, da sie auf Grund der fehlenden Ermächtigungsgrundlage nicht festsetzungsfähig sind. Die Vorgaben müssen als Auflage in die Baugenehmigung aufgenommen werden und im Zuge des Genehmigungsverfahrens nachgewiesen werden.

Auf der Ebene der Bauleitplanung wurde durch das Gutachten nachgewiesen, dass die geplanten Erweiterungen und Nutzungen umsetzbar sind. Der B-Plan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung der Maßnahmen zum Lärmschutz.

Vom Plangebiet im Übrigen ausgehende Emissionen beschränken sich auf Lärm- und Staubbelastungen während der Bauzeit und sind als befristete Belastungen hinnehmbar.

Zum derzeitigen Stand des Verfahrens ist von weiteren die Planung berührenden Emissionen oder Immissionen nicht auszugehen.

9. **ERSCHLIESSUNG**

9.1. Verkehrerschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straße „Uferkoppel“. Änderungen hieran oder weitergehende Maßnahmen zur verkehrlichen Erschließung werden nicht erforderlich.

Der westlich am Grundstück der Gastronomie vorbeiführende Fuß- und Radweg wird auf Grund seiner Bedeutung in seinen tatsächlich vorhandenen Abgrenzungen als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ festgesetzt.

9.2. Technische Infrastruktur

Das Plangebiet ist an alle erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen. Weitergehende Maßnahmen zur technischen Infrastruktur sind nicht erforderlich.

Die **Schmutz- und Regenwasserwasserentsorgung** erfolgt im Trennsystem.

Hinsichtlich der **Schmutzwasserbeseitigung** besteht ein Anschluss an das vorhandene öffentliche SW-System in der Uferkoppel. Für die Entsorgung von Schmutzwasser ist der Abwasserzweckverband (AZV) Ostufer Kieler Förde zuständig.

Hinsichtlich der Ableitung des anfallenden **Regenwassers** wird zum jetzigen Planungsstand davon ausgegangen, dass eine zusätzliche Versiegelung von Flächen nur in geringem Umfang erfolgt und wesentliche Auswirkungen auf die Kanalnetze nicht zu erwarten sind. Soweit erforderlich werden hierzu im weiteren Verfahrensablauf ergänzende Aussagen aufgenommen.

Die **Strom- und Gasversorgung** ist über einen Anschluss an das bestehende Netz der Schleswig-Holstein Netz AG gegeben.

Betreiber des **Trinkwassernetzes** ist der „Wasserbeschaffungsverband Panker-Giekau“.

Über das Trinkwassernetz kann ebenfalls die Versorgung des Gebietes mit **Löschwasser** gewährleistet werden.

Das Plangebiet ist an das **Telekommunikationsnetz** der Deutschen Telekom angeschlossen.

Die **Abfallbeseitigung** wird zentral über den Kreis Plön geregelt. Die Abfälle werden im Auftrag des Kreises von einem privaten Unternehmen abgeholt.

10. SONSTIGE MASSNAHMEN UND HINWEISE

Es wird auf § 15 Denkmalschutzgesetz (DSchG in der Neufassung vom 30. Dezember 2014) hingewiesen:

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.

11. KOSTEN

Der Gemeinde Stein entstehen durch die Aufstellung des vorliegenden Bauleitplanes Kosten im Rahmen der Planerarbeitung sowie begleitender Planungen.

Stein, den

.....
- Der Bürgermeister -