

GEMEINDE STEIN

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

ABWÄGUNG DER VORGEBRACHTEN ANREGUNGEN ZUR ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG

Stand: 22. März 2023

Stellungnahmen

zur Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB **Verfahrensteil 2**, Planabstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 (2) BauGB, Benachrichtigung über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB

Verfahrensteil 2

Behördenbeteiligung: mit Anschreiben vom 18.11.2022

Öffentliche Auslegung: 21.11.2022 bis einschließlich 23.12.2022

Die vorgebrachten Anregungen hat die Gemeinde Stein geprüft und mit folgendem Ergebnis abgewogen. Weitere Stellungnahmen mit Anregungen und Bedenken von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie von Nachbargemeinden und Bürgern sind nicht eingegangen.

ANREGUNGEN

BERÜCKSICHTIGUNG

(Beschlussempfehlungen)

I. TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

**Kreis Plön
vom 27.12.2022**

1. Folgende Unterlagen wurden vorgelegt:
Entwurf zur Satzung über die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr.2A der Gemeinde Stein, Stand: 06.10.2022
 - Entwurf zur Begründung, Stand: 06.10.2022
 - Entwurf zur 17. Änderung des F-Planes durch Berichtigung (Planzeichnung), Stand: 06.10.2022
 - Lärmtechnische Untersuchung zum Gewerbelärm, verfasst von WVK, Stand: 30.06.2022

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und auf die nachfolgenden Ausführungen verwiesen.

Die Gemeinde Stein beabsichtigt mit der vorliegenden Planung die Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen für die Modernisierung, Erweiterung und Nutzungsänderung des „Haus des Kurgastes“ zu einem Gastronomiebetrieb. Das Schaffung von Baurechten soll im Rahmen des beschleunigten Bauleitplanverfahrens als Bebauungsplan der Innenentwicklung erfolgen. Da sich diese Entwicklung im Widerspruch zu dem aktuell geltenden F-Plan steht, erfolgt im vorliegenden Planverfahren nach § 13a BauGB

eine Änderung des F-Planes im Wege der Berichtigung.

Aus den vorliegenden Unterlagen ist folgender Modernisierungs- und Erweiterungsumfang für das geplante Vorhaben abzuleiten:

- Modernisierung der Außenaufenthaltsflächen, Wintergarten und Aperitif-Terrasse mit ca. 200 Sitzplätzen
- Holz-Terrasse mit ca. 80 Sitzplätzen
- Ein Verkaufscontainer/ Imbiss
- Erweiterung der Toilettenanlage

2. Bei der Aufstellung der oben angeführten Maßnahmen fehlt meines Erachtens die Bereitstellung von Stellplätzen.

Unter Punkt 4.4. „Bebauungsplanung“ der Begründung ist ersichtlich, dass in der Planzeichnung zur 2. Änderung des B-Planes Nr. 2A im westlichen Bereich Stellplätze festgesetzt worden sind, diese sind aber leider nie umgesetzt worden. Ich bitte diesbezüglich um Beachtung der Stellungnahme der Unteren Bauaufsichtsbehörde und um Überarbeitung/ Ergänzung der Planunterlagen.

3. Ebenfalls unter Punkt 4.4. der Begründung steht, dass Bauleitplanverfahren zu der 3., 5. und 6. Änderung des B-Planes Nr. 2A zwar eingeleitet worden sind, aber nicht zum Abschluss gebracht worden sind. Seitens der Kreisplanung gebe ich den Hinweis, sofern nicht bereits erfolgt, diese alten Verfahren förmlich wieder aufzuheben. Nicht ersichtlich in diesem Zusammenhang ist der Verfahrensstand zur 7. Änderung des B-Planes Nr. 2A. Auch hier sollte

Richtig ist, dass in der Planzeichnung zur 2. Änderung des B-Planes Nr. 2A im südwestlichen Bereich eine Stellplatzanlage mit insgesamt bis zu 29 Stellplätzen festgesetzt wurde. Diese Stellplätze wurden nach Aussage der Begründung zur Planänderung für die Nutzung durch die Feuerwehr, die nach der Planung südlich an das Haus des Kurgastes abgebaut vorgesehen wurde eingeplant. Da die Feuerwehr nie an dem Standort gebaut wurde, sind auch die Stellplätze nicht hergestellt worden.

Derzeit sind Stellplätze in der Uferkoppel der Nutzung des Hauses des Kurgastes zugeordnet. Für den durch die veränderte Nutzung entstehenden zusätzlichen Bedarf bzw. den im Rahmen des Bauantrages und der Baugenehmigung festzustellenden Bedarf an Stellplätzen soll eine entsprechende Zuordnung von Stellplätzen auf der gemeindeeigenen Stellplatzanlage nördlich der K 30 sowie entlang des Dorfringes erfolgen. Beide Bereiche sind in fußläufiger Entfernung zum Plangebiet (ca. 150,0 m bzw. 100,0 m) gelegen und verfügen über ausreichende Kapazitäten.

Die öffentlich-rechtliche Sicherstellung der Zuordnung soll durch Eintragung einer Baulast erfolgen. Der konkrete Stellplatznachweis ist dann auf der Ebene der Genehmigungsplanung zu erbringen.

Der Sachverhalt wird erläuternd in die Begründung aufgenommen. Auf der Ebene der Bauleitplanung sind weitergehende Maßnahmen nicht erforderlich. Insbesondere ist nicht beabsichtigt, innerhalb der Flächen des Plangebietes Stellplätze auszuweisen. Diese Flächen sollen der Nutzung durch die vorhandene Gastronomie vorbehalten bleiben.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. E Die Gemeinde wird eine Aufhebung / Einstellung der Verfahren zur 3., 5. und 6. Änderung des B-Planes Nr. 2A prüfen und ggf. betreiben. Zur 7. Änderung des B-Planes Nr. 2A läuft derzeit ein aktuelles Verfahren, das auch fortgeführt werden soll.

geprüft werden, das Verfahren entweder zum Abschluss zu bringen oder förmlich aufzuheben.

Ich verweise auf die fachbehördlichen Stellungnahmen:

4. Die **untere Bodenschutzbehörde** teilt mit:
Gemäß § 1 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) ist die Funktionsfähigkeit des Bodens zu erhalten und zu fördern.

Sämtlicher abgetragener Boden ist einer seinen Eigenschaften angemessenen, hochwertigen und ortsnahen Verwertung zuzuführen. Die geltenden abfallrechtlichen sowie bodenschutzrechtlichen Anforderungen, nach § 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) und LAGA M20, sind umzusetzen und bei möglichen Verwertungen von überschüssigen Bodenmaterial zu berücksichtigen. Für Nivellierungsarbeiten ist bevorzugt Bodenmaterial aus dem Plangebiet zu nutzen. Spätere Grün-/Freiflächen sind nach Möglichkeit weder zu befahren, noch mit sonstigen Auflasten zu versehen.

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand ist im Plangebiet weder ein altlastverdächtiger Standort, noch ein Altstandort oder eine Altablagerung gemäß §§ 2 Abs. 5 und Abs. 6 BBodSchG erfasst.

Weiterhin wird empfohlen folgende Hinweise zu berücksichtigen:

- a) Zur Thematik des vorsorgenden Bodenschutzes bei der Planung und Umsetzung von Bauvorhaben stellt der Kreis Plön unter folgendem Link ein Hinweispapier bereit:
https://www.kreis-ploen.de/media/custom/2158_4566_1.PDF?1644486829;
- b) Die Erstellung eines Bodenschutzkonzeptes gemäß DIN 19639 sollte in Betracht gezogen werden.
- c) Begrünung von Dachflächen in Kombination mit energetischer Nutzung (z.B. Photovoltaik) zur Minimierung von Oberflächenabflüssen und zur Reduzierung des energetischen Nutzungsdrucks auf noch unbebaute Flächen im Kreis Plön;
- d) Überdachung sämtlicher teil-/versiegelten Fahrzeugstellflächen, in Verbindung mit Dachbegrünung oder energetischer Nutzung;

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

<p>e) Anwendung minimalinvasiver Gründungsverfahren.</p> <p>Seitens der unteren Bodenschutzbehörde bestehen gegen die vorliegende Planung der Gemeinde Stein keine Bedenken.</p> <p>5. Die untere Wasserbehörde teilt mit: Die hier vorgelegten Unterlagen sind für eine abschließende Bewertung ausreichend. Gegen die Planung bestehen keine Bedenken. Die Sicherstellung der Erschließung wird aus wasserrechtlicher Sicht in Aussicht erstellt.</p> <p>6. Der AZV Ostufer Kieler Förde (AZV) ist für die in der achten Änderung des B.-Plan Nr. 2 dargestellte Fläche abwasserbeseitigungspflichtig (§ 44 LWG). In der Ortslage Stein betreibt der AZV zentrale Schmutz- und Niederschlagswasseranlagen. Der Schmutz- und Niederschlagswasseranschluss an die zentrale Kanalisation, Behandlungsanlagen sowie die Abwassereinleitung in die Gewässer hat entsprechend §§ 8, 60, 57 und 83 WHG zu erfolgen. Es ist von Seiten des Abwasserbeseitigungspflichtigen zu klären, inwieweit die vorhandene Kanalisation und die Kläranlage in der Lage sind, das zusätzliche Schmutzwasser aus dem Plangebiet aufzunehmen. Das Ergebnis mit evtl. nötigen Hinweisen ist der unteren Wasserbehörde vorzulegen.</p> <p>7. Das Plangebiet soll nach den vorliegenden Informationen über eine bereits bestehende Einleitungsstelle entwässern. Diese ist zu überarbeiten und auf ihre relevanten Parameter hin zu überprüfen (abflusswirksame Fläche, Belastungsgrade der Flächen etc.). Es ist zu überprüfen, ob das zusätzlich anfallende Niederschlagswasser von den vorhandenen Niederschlagswasseranlagen aufgenommen und entsprechend behandelt werden kann. Auf die Anwendung der „Wasserrechtliche Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser in Neubaugebieten in Schleswig-Holstein — Teil 1: Mengenbewirtschaftung“ (A-RW-1) vom 10.10.2019 kann aufgrund der Kleinräumigkeit der Maßnahme verzichtet werden.</p> <p>Im Rahmen des B.-Planverfahrens sind in den B.-Planunterlagen prüffähige Aussagen und Nachweise hierzu vorzulegen (§§ 47, 51 und 52 LWG). Sollte es durch die mit diesem B.-Plan entstehenden Bebauung zu Abweichungen von bestehenden wasserrechtlichen Erlaubnissen</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und auf die nachfolgenden Ausführungen verwiesen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Da die Schmutzwasserfracht nicht bzw. nur unwesentlich erhöht wird (die bereits vorhandenen sanitären Einrichtungen werden lediglich erweitert und ertüchtigt), kann davon ausgegangen werden, dass die vorhandene Kanalisation und die Kläranlage in der Lage sind, das zusätzliche Schmutzwasser aus dem Plangebiet aufzunehmen. Die untere Wasserbehörde wird zeitnah eingebunden werden.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Einleitungsstelle wird entsprechend überprüft.</p>
--	--

<p>bzw. Genehmigungen kommen, so sind neue Einleitungserlaubnisse bzw. Genehmigungen mit entsprechenden Planungsunterlagen zu beantragen. Das Einreichen der entsprechenden Nachweise bzw. Antragsunterlagen bei der unteren Wasserbehörde muss zeitnah erfolgen.</p>	
<p>8. Das Plangebiet ist generell zur Nutzung von Geothermie (Erdwärme) geeignet. Für den Bau und Betrieb einer Geothermieanlage (Erdwärmesonden, Brunnensysteme, flache Erdwärmekollektoren) muss eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde beantragt werden.</p> <p>Es werden weiterhin folgende Hinweise für die Niederschlagswasserbeseitigung gegeben: Die anerkannten Regeln der Technik (z.B. die DWA A-102) fordern seit Ende 2020 eine Trendumkehr von der abflussdominierten Niederschlagswasserbeseitigung. Die Einhaltung eines natürlichen Wasserhaushalts unter der Beachtung der Versickerung, der Verdunstung und dem Abfluss muss bei der Planung/Überplanung für neue Bauvorhaben Beachtung finden. Die Vorhabenträger müssen eine Schädigung des Wasserhaushalts begründen, bzw. begründen, warum diese nicht vermieden werden kann. Entsiegelungen von z.B. Stellplätzen und die Begrünung von Dachflächen können die Flächenrückhaltung am Ursprung verbessern, natürlichere Abflussverhältnisse schaffen und Starkregenspitzen und Schadstoffeinträge minimieren und ausgleichen. Die Einleitung von Regenwasser ins Grundwasser z.B. durch Versickerungsanlagen oder Baumrigolen oder die Nutzung von Zisternen und die damit einhergehende Entlastung unserer Gewässer im Kreis Plön wird von der unteren Wasserbehörde ausdrücklich begrüßt.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es handelt sich vorliegend um eine Bestandssituation die planungsrechtlich insbesondere zur Art der Nutzung angepasst wird und eine weitergehende Flächeninanspruchnahme nur in sehr begrenztem Umfang vorsieht.</p>
<p>10. Der Denkmalschutz teilt mit: Im Plangeltungsbereich sind keine gesetzlich geschützten Kulturdenkmale erfasst. Da grundsätzlich Belange der Bodendenkmalpflege betroffen sein können, ist eine Abstimmung mit dem Archäologischen Landesamt SH erforderlich.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das archäologische Landesamt wurde an der Planung beteiligt.</p>
<p>11. Die Stabsstelle Tourismus teilt mit: Der Kreis Plön strebt eine nachhaltige Tourismusentwicklung, das heißt, ein quantitatives und qualitatives Wachstum, sowohl an der Küste als auch im Binnenland an. Die Infrastrukturentwicklung entlang der Küste ist eine der</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>

Maßnahmen aus dem Handlungsfeld „Öffentliche Infrastruktur“ des Tourismuskonzeptes des Kreises Plön, von der die Wandernden, Radfahrenden und Wassersportler/-innen profitieren. Die Ansiedlung der Gastronomie „gut salzig“ in Stein ist ein Gewinn für Stein und die umliegenden Gemeinden, der nicht nur den Gästen, sondern auch den Einheimischen zu Gute kommt. Die geplante Erweiterung der Nordterrasse kommt insbesondere den Bedarfen der Strand- und Spielplatzbesuchenden entgegen und ist somit sehr zu begrüßen. Besonders hervorzuheben sind auch die geplanten Maßnahmen zur Barrierefreiheit. Insgesamt trägt das Projekt zu mehr Lebensqualität und Daseinsvorsorge bei. In Stein und dem nebenan gelegenen Wendtorf gibt es kaum vergleichbare Angebote (außer „Tatort Hawaii“ in Stein, dies jedoch mit einem anderen Konzept, und einem italienischen Restaurant im weiter entfernten Bottsand). Zudem wird die für 2023 geplante Fertigstellung weiterer Ferienwohnungen und eines Hotels an der Marina Wendtorf zu einem höheren Gästeaufkommen und somit zu einem höheren Bedarf führen.

Ebenso erwähnenswert ist, dass die Betreiber von „gut salzig“ zur Mitarbeitengewinnung und -bindung durch das Anstreben von Vollzeitbeschäftigung und ganzjährigen Arbeitsplätzen, sowie durch Offenheit für Ideen und Anregungen seitens der Belegschaft beitragen, was bei dem derzeit herrschenden Fachkräftemangel essentiell ist.

12. Die **Bauaufsicht** teilt mit:

1.
Es bestehen erhebliche Bedenken bzgl. des Stellplatznachweises für die Gaststätte.

In der 2. Änderung B-Plan Nr. 2A wurden 40 Kfz-Stellplätze für die Gaststätte festgesetzt. Warum bisher die Kfz-Stellplätze entsprechend nicht umgesetzt wurden ist nun hier nicht nachvollziehbar.

Im neuen Entwurf ist kein einziger Kfz-Stellplatz mehr für die Gaststätte auf dem Grundstück vorhanden.

Unter AZ 30/300/74 (197/1994) wurden 18 Kfz-Stellplätze auf dem Grundstück nachgewiesen und genehmigt.

Richtig ist, dass in der Planzeichnung zur 2. Änderung des B-Planes Nr. 2A im südwestlichen Bereich eine Stellplatzanlage mit insgesamt bis zu 29 Stellplätzen festgesetzt wurde. Diese Stellplätze wurden nach Aussage der Begründung zur Planänderung für die Nutzung durch die Feuerwehr, die nach der Planung südlich an das Haus des Kurgastes abgebaut vorgesehen wurde eingeplant. Da die Feuerwehr nie an dem Standort gebaut wurde, sind auch die Stellplätze nicht hergestellt worden. Weitere 6 Stellplätze wurden im nordöstlichen Bereich festgesetzt, deren Fläche inzwischen Bestandteil der nördlich angrenzenden Wohnanlage ist. Derzeit sind Stellplätze in der Uferkoppel der Nutzung des Hauses des Kurgastes zugeordnet. Für den durch die veränderte Nutzung entstehenden zusätzlichen Bedarf bzw. den im Rahmen des Bauantrages und der Baugenehmigung festzustellenden Bedarf an Stellplätzen soll eine entsprechende Zuordnung von Stellplätzen auf der gemeindeeigenen Stellplatzanlage nördlich der K 30 sowie entlang des Dorfringes erfolgen. Beide Bereiche sind

Im Baugenehmigungsverfahren wird der Stellplatznachweis abverlangt werden und diese Kfz-Stellplätze müssen auch öffentlich-rechtlich abgesichert sein.

Danach soll in der Gaststätte innerhalb des Hauses: max. 100 Sitzplätze vorhanden sein, sowie der Wintergarten 160 Sitzplätze, die Aperitif-Terrasse 40 Sitzplätze und die Nordterrasse 80 geplant sein.
Gesamt: 380 Sitzplätze

Danach müssen mindestens (380: 12 = 31,66 somit) 32 Stellplätze im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden.

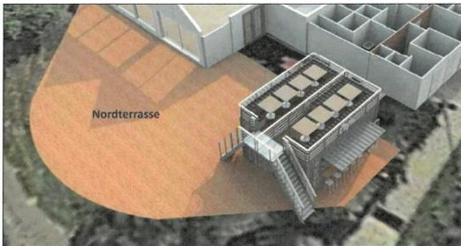
Das gleiche gilt ebenso für die Fahrradstellplätze!

Dieser Nachweis wird in der hier vorliegenden Planung nicht berücksichtigt.

Die angegebenen und eingerechneten Stellplätze (6 Längsparkplätze und 8 Stellplätze auf der Straße Uferkoppel) in der Lärmtechnischen Untersuchung, Gewerbelärm nach TA-Lärm, vom Bearbeitungsstand: 30. Juni 2022, von Wasser- und Verkehrs- Kontor GmbH, sind nicht ausreichend und auch nicht öffentlich-rechtlich abgesichert.

13. 2. Bedenken bestehen bzgl. des ausreichenden Baufeldes auf der Nordseite.

Auf der Nordseite ist ein Imbisscontainer geplant. Sh. Entwurf:



Dieser Imbisscontainer als bauliche Anlage muss innerhalb des Baufensters liegen und überschreitet jetzt bereits die Baugrenzen.

14. Angaben zu Aufschüttungen und Abgrabungen fehlen im B-Plan komplett.

Die neuen Gaststättenbetreiber wollen (bzw. haben bereits ohne baurechtliche

in fußläufiger Entfernung zum Plangebiet (ca. 150,0 m bzw. 100,0 m) gelegen und verfügen über ausreichende Kapazitäten.

Die öffentlich-rechtliche Sicherstellung der Zuordnung soll durch Eintragung einer Baulast erfolgen. Der konkrete Stellplatznachweis ist dann auf der Ebene der Genehmigungsplanung zu erbringen.

Der Sachverhalt wird erläuternd in die Begründung aufgenommen. Auf der Ebene der Bauleitplanung sind weitergehende Maßnahmen nicht erforderlich. Insbesondere ist nicht beabsichtigt, innerhalb der Flächen des Plangebietes Stellplätze auszuweisen. Diese Flächen sollen der Nutzung durch die vorhandene Gastronomie vorbehalten bleiben.

Die Darstellung in der Begründung ist informativer Natur und stellt das Vorhaben lediglich schematisch dar. Die diesbezüglichen Vorhaben müssen innerhalb des Baufensters umgesetzt werden, was auch entsprechend festgesetzt ist. Weitergehender Handlungsbedarf ergibt sich dementsprechend nicht.

Der B-Plan trifft hier keine Regelungen, da der Nutzung dienende Geländemodellierungen ermöglicht werden sollen. Da die Gemeinde Eigentümerin der Fläche ist, kann sie Einfluss auf einen städtebaulich und gestalterisch verträglichen Umfang von Aufschüttungen und Abgrabungen

Genehmigung) die Südseite komplett mit Strandsand aufgeschüttet. Ich verweise auf §§ 2 Abs. 3 u. 8 LBO.

15. Weiteres Verfahren:
Bitte kennzeichnen Sie im weiteren Verfahren Änderungen in Text und Zeichnung gegenüber dem jeweils vorhergehenden Verfahrensschritt. Versehen Sie bitte alle Entwurfsunterlagen mit dem Bearbeitungsstand. Zu den kommenden Verfahrensschritten und auch für andere Bauleitpläne rege ich an, die Beteiligungen gern. §§ 3,4 BauGB parallel auch über www.bob-sh.de durchzuführen.

Ministerium für Inneres, Kommunales, Wohnen und Sport des Landes S.-H. - Landesplanung - vom 10.01.2023

Mit Schreiben vom 18.11.2022 informieren Sie über die 17. Änderung des Flächennutzungsplanes durch Berichtigung und die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2A der Gemeinde Stein. Ziel der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung und Sanierung des „Haus des Kurgastes“. Die bisherigen Festsetzungen erlauben die entsprechenden Erweiterungen und Sanierungen (Modernisierung der südlichen Außenaufenthaltsflächen, des Wintergartens und der Aperitif-Terrasse mit ca. 200 Sitzplätzen, einer weiteren Holzterrasse an der Nordseite mit ca. 80 Sitzplätzen und eines Imbisses; Erweiterung der Toilettenanlage). Das Plangebiet ist ca. 0,34 ha groß und befindet sich nördlich der Straße „Uferkoppel“. Im Flächennutzungsplan wird die Fläche bislang als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Dorfgemeinschaftseinrichtungen“ und „Feuerwehr“ dargestellt und sollen entsprechend in ein Sondergebiet „Gastronomie“ geändert werden.

Aus **Sicht der Landesplanung** nehme ich zu der Bauleitplanung wie folgt Stellung:
Die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich aus der am 17.12.2021 in Kraft getretenen Landesverordnung über den Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein — Fortschreibung 2021 vom 25.11.2021 (LEP-VO 2021, GVOBl. Schl.-H. S. 1409) sowie dem Regionalplan III (Amtsbl. Schl.-H. 2001, Seite 49).

Die Gemeinde Stein verfügt auf Ebene des Regionalplanes über keine zentralörtliche oder

nehmen. Weitergehender Handlungsbedarf ergibt sich insofern nicht.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet, Eine Beteiligung über BOB-SH ist derzeit noch nicht vorgesehen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

regionalplanerische Funktion im Ordnungsraum Kiel. Darüber hinaus befindet sich die Gemeinde Stein in einem Schwerpunktraum für Tourismus und Erholung.

Nach Ziffer 4.7.1 Abs. 3 LEP-Fortschreibung 2021 soll in den Schwerpunkträumen für Tourismus und Erholung dem Tourismus und der Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden.

Maßnahmen zur Struktur- und Qualitätsverbesserung sowie zur Saisonverlängerung sollen hier Vorrang vor einer reinen Kapazitätserweiterung des Angebots beziehungsweise dem Bau neuer Anlagen haben.

Durch die Planung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung und Modernisierung eines bestehenden Gastronomiebetriebes geschaffen werden.

Aus Sicht der Landesplanung bestehen gegenüber der Planung keine Bedenken. Insbesondere wird bestätigt, dass der Planung keine Ziele der Raumordnung entgegenstehen.

Diese Stellungnahme bezieht sich nur auf die Erfordernisse der Raumordnung und greift damit einer planungsrechtlichen Prüfung des Bauleitplanes nicht vor. Eine Aussage über die Förderungswürdigkeit einzelner Maßnahmen ist mit dieser landesplanerischen Stellungnahme nicht verbunden.

LLUR - Technischer Umweltschutz - - vom 02.12.2022

Dem LLUR obliegt keine immissionsschutzrechtliche Zuständigkeit bei Gasstätten. Folglich wird zur 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2A der Gemeinde Stein nicht Stellung genommen. Hier ist das kommunale Ordnungsamt die zuständige Immissionsschutzbehörde.

Archäologisches Landesamt S.-H. vom 17.11.2022, Anlage: Auszug aus der Archäologischen Landesaufnahme

Wir können zurzeit keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale gem. § 2 Abs. 2 DSchG in der Neufassung vom 30.12.2014 durch die Umsetzung der vorliegenden Planung feststellen. Daher haben wir keine Bedenken und stimmen den vorliegenden Planunterlagen zu.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Die Planung wird um den gegebenen Hinweis ergänzt.

Der überplante Bereich befindet sich jedoch in einem archäologischen Interessengebiet, daher ist hier mit archäologischer Substanz d.h. mit archäologischen Denkmälern zu rechnen.

Wir verweisen deshalb ausdrücklich auf § 15 DSchG: 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.

Für Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

**Landesbetrieb für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz S.-H.
vom 20.12.2022**

Zu den mir vorgelegten Planunterlagen nehme ich in Hinblick auf die Belange des Küsten- und Hochwasserschutzes Stellung.

Bauverbote gem. § 82 Landeswassergesetz (LWG) bestehen nicht.

Da der Geltungsbereich des B-Planes in keinem räumlichen oder substantiellen Zusammenhang mit Küstenschutzanlagen oder mit den Küstenformen Steilufer, Düne, Strand oder Strandwall steht, trifft das Nutzungsverbot auf Küstenschutzanlagen (...) gem. § 80 sowie die Genehmigungspflicht für Anlagen an der Küste gem. § 81 LWG nicht zu. Genehmigungen gem. §§ 80 bzw. 81 LWG sind somit nicht erforderlich.

Hinweis

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Aufgrund dieser Stellungnahmen können Schadenersatzansprüche gegen das Land Schleswig-Holstein nicht geltend gemacht werden. Eine Verpflichtung des Landes Schleswig-Holstein zum Schutz der Küste und zum Hochwasserschutz sowie eine Entschädigung bei Hochwasser- und Eisschäden besteht nicht.

**Landwirtschaftskammer
vom 08.12.2022**

Aus agrarstruktureller Sicht bestehen zu der o.a. Bauleitplanung keine Bedenken bzw. Änderungswünsche.

**GM.SH
vom 09.12.2022**

Die mir per Mail zugesandten Planunterlagen habe ich auf Belange des Landes Schleswig-Holstein hin überprüft und erhebe hierzu keine Einwände, da keine Landesliegenschaften betroffen sind.

Bei Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

**Industrie- und Handelskammer zu
Kiel vom
23.12.2022**

Wir bedanken uns für die Einbindung in das Beteiligungsverfahren und die damit verbundene Möglichkeit, eine Stellungnahme zur Wahrung der Interessen der gewerblichen Wirtschaft abzugeben.

Wir begrüßen die dargestellten Planungen zur 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2A der Gemeinde Stein. Zu den Inhalten haben wir keine Anmerkungen oder Hinweise.

**Schleswig-Holstein Netz AG
vom 16.12.2022**

Die uns zugesandten Unterlagen wurden im Hinblick auf unsere Belange geprüft.

Im Geltungsbereich befindet sich Versorgungsleitungen, die nicht überbaut werden dürfen. Sollten Sie Leitungspläne für geplante oder kommende Umbauten benötigen erhalten Sie diese hier: leitungsauskunft@sh-netz.com

Sollte aufgrund der Erweiterung eine Verstärkung des Hausanschlusses erforderlich sein, sind größere Netzausbauten erforderlich.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die gegebenen Hinweise werden ergänzend in die Begründung aufgenommen.

nehmen Sie dafür bitte rechtzeitig Kontakt zu uns auf, um längere Wartezeiten zu vermeiden. (mind. 6 Monate vorher).

Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr vom 22.11.2022

Durch die oben genannte und in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden Belange der Bundeswehr berührt, jedoch nicht beeinträchtigt.

Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.

Eisenbahn-Bundesamt vom 25.11.2022

Ihr Schreiben wird beim Eisenbahn-Bundesamt unter dem o. a. Geschäftszeichen bearbeitet. Ich danke Ihnen für meine Beteiligung als Träger öffentlicher Belange.

Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes berühren.

Das Änderungsgebiet liegt weiter entfernt von Schienenwegen des Bundes. Belange des EBA sind erkennbar nicht berührt. Aus planrechtlicher Sicht bestehen seitens des Eisenbahn-Bundesamtes daher keine Bedenken gegen die 8. Änderung der Bebauungsplanes 2a und der 17. Änderung des FNP der Gemeinde Stein.

Abwasserzweckverband Ostufer Kieler Förde vom 06.12.2022

Ich nehme Bezug auf Ihr Beteiligungsschreiben vom 18.11.2022. Unter 9.2 Technische Infrastruktur verweisen Sie auf die Schmutz- und Regenwasserentsorgung.

Ich teile Ihre Auffassung, dass durch die nur geringen Änderungen keine wesentlichen Auswirkungen auf das Regenwasser-Kanalnetz zu erwarten sind.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Stadtwerke Kiel AG
vom 17.11.2022**

Die oben aufgeführte 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2A der Gemeinde Stein haben die Stadtwerke Kiel AG sowie die Fachbereiche der SWKiel Netz GmbH hinsichtlich der stadtwerkeseitigen Versorgungsleitungen und -anlagen geprüft und nehmen wie folgt Stellung:

Es bestehen grundsätzlich keine Bedenken. Neu- oder Umbauten sind zusätzlich zum B-Planverfahren, durch Anfragen mit Leistungswerten beim Netzbetreiber (projektinfo@stadtwerke-kiel.de) mindestens 6 Monate vor dem geplanten Baubeginn anzumelden.

Hinweis:

In dem betreffenden Gebiet befinden sich Gas Versorgungsleitungen.

Bei Bebauungen und Baumpflanzungen ist ein seitlicher Mindestabstand von 2,0 m zu vorhandenen Versorgungsanlagen und -leitungen einzuhalten.

Eine Überbauung vorhandener Versorgungsleitungen ist nicht zulässig.

Im Bereich unserer Leitungen dürfen keine nennenswerten Höhenveränderungen vorgenommen werden. Für weitere Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

**Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Ostsee
vom 22.11.2022**

Gegen die o.g. 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2A der Gemeinde Stein habe ich grundsätzlich keine Bedenken.

Die Belange der Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes werden in der Begründung unter Punkt 6.4 „Nachrichtliche Übernahme“ berücksichtigt.

**Hauptzollamt Kiel
vom 04.01.2023**

Ich habe keine Einwände gegen die Änderung des o.g. Bebauungsplanes.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die gegebenen Hinweise werden ergänzend in die Begründung aufgenommen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Wasserbeschaffungsverband Panker-Giekau
vom 05.12.2022**

Der Wasserbeschaffungsverband Panker-Giekau hat keine Bedenken gegen die vorgelegte Bauleitplanung der Gemeinde Stein. Die Belange des Verbandes werden durch die „Satzungen des Wasserbeschaffungsverbandes Panker-Giekau" geregelt.

Hinweis: Der Wasserbeschaffungsverband Panker-Giekau übernimmt keine Garantie für die Bereitstellung einer bestimmten Löschwassermenge, die Löschwasserversorgung ist Aufgabe der Kommune. Löschwasser kann in dem Umfang bereitgestellt werden, wie es die vorhandenen Anlagen bzw. geplante Ergänzungen im Planbereich zulassen.

**Deutsche Telekom Technik
GmbH
vom 18.11.2022**

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.

Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Gegen die o.a. Planung haben wir keine Bedenken.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die gegebenen Hinweise werden ergänzend in die Begründung aufgenommen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

II. BÜRGER**Bürger Nr. 1
vom 19.12.2022**

1. Gem. Bekanntmachung des Amtes Probstei für die Gemeinde Stein vom 09.11.2022 wird der Entwurf der 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 A für das Gebiet „Uferkoppel 10, Haus des Kurgastes" in der Zeit vom 21.11.2022 bis zum 23.12.2022 im Amt Probstei während der in der Bekanntmachung angeführten Geschäftszeiten ausgelegt.

Wir sind im Namen mehrere Einwohner der Gemeinde Stein, namentlich

- ...

Die Stellungnahme sowie die erfolgten Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und auf die nachfolgenden Ausführungen verwiesen.

beauftragt, Einwendungen/Bedenken gegen die beabsichtigten Änderungen der aktuell rechtskräftigen zweiten Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 A vorzutragen. Die ordnungsgemäße Bevollmächtigung durch die angeführten Mandanten wird anwaltlich versichert. Eine uns legitimierende Vollmacht kann nachgereicht werden.

Die von der Planung betroffene Fläche ist gegenwärtig als Fläche für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung „Dorfgemeinschaftseinrichtungen“ (z. B. Haus des Kurgastes) sowie „Feuerwehr“ festgesetzt. Auf der Fläche des Plangebiets befindet sich ein großräumiger Gebäudekomplex, der als sog. „Haus des Kurgastes“ errichtet wurde, das neben der Beherbergung gastronomischer Einrichtungen insbesondere auch gemeindliche Nutzungen für größere Veranstaltungen der Gemeinde sowie Sitzungen der gemeindlichen Gremien genutzt wurde.

Die jetzigen Pächter des Gebäudes beabsichtigten eine deutliche Erweiterung der bisherigen gastronomischen Nutzung. Diese Erweiterungen/Änderungen sind mit der bisherigen Zweckbestimmung „Dorfgemeinschaftseinrichtungen“ nicht mehr in Übereinstimmung zu bringen, da die künftige Nutzung nicht mehr vorrangig auf die Einbeziehung der Gemeindeeinwohner ausgerichtet ist, sondern - im Interesse der Wirtschaftlichkeit - eine überregionale Ausrichtung vorsieht. Dementsprechend heißt es auf Seite 11 unter Ziffer 6.1 der Begründung des Planentwurfs:

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 Nutzung oder auch eine Wohnnutzung ausschließen. Zur Absicherung dieser konkreten Nutzung kommt lediglich die Festsetzung eines sonstiges Sondergebietes mit entsprechender Zweckbestimmung in Frage.

Problematisch ist die durch die Umsetzung dieses Vorhabens ausgelöste Konfliktsituation mit der unmittelbar angrenzenden Wohnbebauung und betrifft damit die von uns vertretenen

Einwohner der Gemeinde, deren Wohngrundstücke sich im unmittelbaren Umfeld des avisierten Sondergebiets befinden und bereits aufgrund der bisherigen gastronomischen Nutzung der Planungsfläche davon ausgehen, dass insbesondere die von der künftigen Nutzung des Sondergebiets ausgehenden Lärmemission einen Störgrad erwarten lässt, der insbesondere in der Nachtzeit zu einer Überschreitung der für diese Gebiete maximal zulässigen Emissionsrichtwerte führen wird.

Zu dieser Problematik wird in der Begründung folgendes ausgeführt:

Im Beurteilungszeitraum NACHT nach 22:00 Uhr führen die Emissionen der Außenaufenthaltsflächen und der Musikbeschallung aus dem Festsaal zu starken Überschreitungen der Emissionsrichtwerte NACHT der TA-Lärm. Zum Schutz der Bebauung der Nachbarschaft sind daher Betriebszeiteinschränkungen und abschirmende Lärmschutzmaßnahmen erforderlich (Hinweis: Die erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen werden im Abschnitt 5 der schalltechnischen Untersuchung beschrieben.)

Unter der Berücksichtigung aller Lärmschutzmaßnahmen werden die Emissionsrichtwerte infolge des Betriebes der Gaststätte an allen Emissionsorten eingehalten. (Seite 16, Ziffer 8 der Begründung).

Für die Nutzung der Außensitzflächen und des Raucherplatzes werden hiernach folgende Vorgaben gemacht:

1. Die Nutzung aller Außensitzflächen und des Raucherplatzes bei Veranstaltungen ist im Beurteilungszeitraum TAG bis max. 22:00 Uhr ohne Lärmschutzmaßnahmen möglich. Nach 22:00 Uhr darf auf der Nordterrasse und auf der Aperitif-Terrasse 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 schutzbedürftigen Bebauung abgewandten Seite anzuordnen.

Für die Nutzung des FestsaaIs wird in der Begründung angeführt:

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 mindestens 10 dB aufweisen. Bei Einbau eines Klimaaußengerätes ist ein möglichst großer Abstand zu der umliegenden Wohnbebauung zu wählen und eine lärmarme Geräteausführung zu verwenden. Ggf. ist ein Schallgutachter zu konsultieren.

2. Seitens der von uns vertretenen Nachbarn bestehen erhebliche Bedenken, dass die in der Begründung angeführten Planvorgaben geeignet sind, die von der künftigen Nutzung ausgehender Lärmemission so zu reduzieren, dass eine Überschreitung der maximal zulässigen Emissionsrichtwerte unterbleibt. Grund hierfür sind Erfahrungen, die unsere Mandanten bereits mit vergleichbaren Veranstaltungen in der Vergangenheit machen mussten. Exemplarisch verweisen wir auf die in der Zeit vom 16.07. bis zum 27.08.2022 von unseren Mandanten protokollierten Lärmemission von der Gaststätte „Gut Salzig“:

16.07.2022: 22:20 Uhr bis 01:00 Uhr laute Musik, Bässe, laute Ansprachen über Mikro / Verstärker

29.07.2022: 23.50 Uhr bis 01:00 Uhr laute Musik, Bässe, laute Unterhaltungen und Schreie von Gästen, die sich im Außenbereich der Gaststätte aufgehalten haben, Anruf bei Polizei um 23:50 Uhr

20.08.2022: 22:00 Uhr bis 01:00 Uhr laute Musik, Bässe, laute Schreie und laute Unterhaltung von Gästen, die sich im Außenbereich der Gaststätte aufgehalten haben. Anruf bei Polizei am 21.08.2022 um 08.45 Uhr.

27.08.2022: 22:00 Uhr bis 02:30 Uhr sehr laute Musik, laute Ansprachen vom DJ über Mikrofon, laute Gäste im Außenbereich der Gaststätte.

Über diese exemplarisch genannten Termine hinaus hat es eine Vielzahl weiterer

Die Bedenken der Nachbarschaft sind nachvollziehbar und werden zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan zeigt mit der Lärmtechnischen Untersuchung vom 30.06.2023 auf, dass mit Lärmschutzmaßnahmen die Einhaltung der Immissionsrichtwerte unter Einhaltung von Lärmschutzmaßnahmen möglich ist. Die Festsetzung der aufgeführten organisatorischen Maßnahmen entzieht sich aber dem Regelungsrahmen des Bebauungsplanes. Nach Aktualisierung der Lärmtechnischen Untersuchung als Bestandteil der Bauantragsunterlagen sind Auflagen über die Baugenehmigung zu erteilen.

Es wurde mit Stand 30.06.2022 eine Lärmtechnische Untersuchung über den zum damaligen Zeitpunkt vorliegenden Plan- und Konzeptstand der Gaststätte durchgeführt. Diese kommt zum Ergebnis, dass zur Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte an der nachbarschaftlichen Bebauung zwingend Lärmschutzmaßnahmen erforderlich werden. Da es sich bei diesen Maßnahmen vorwiegend um organisatorische Maßnahmen handelt, die nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden können, ist es zwingend erforderlich, diese als Auflagen in der Baugenehmigung zu verankern. Daher ist zur Bauantragsstellung die Lärmtechnische Untersuchung auf den dann tatsächlich beantragten Betrieb der Gaststätte zu aktualisieren. Die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) ist dabei das bindende Maß der Dinge.

Die in der Lärmtechnischen Untersuchung vom 30.06.2022 für den damaligen Konzeptstand ermittelten organisatorischen Lärmschutzmaßnahmen führen zu einer Einhaltung der Immissionsrichtwerte.

Die beschriebenen Lärmkonflikte sind auf menschliches Fehlverhalten zurückzuführen. Lärmschutzmaßnahmen selbst baulicher Art können hierauf nur bedingt und allenfalls auf dem Anlagengrundstück Einfluss nehmen. Insbesondere bei lauten Gesprächen auf den öffentlichen

Veranstaltungen an Freitagen und Samstagen in den Monaten Juli, August und September gegeben, bei denen es zu vergleichbaren Lärmbelastungen gekommen ist, die jedoch nicht in dem vorgenannten Umfang dokumentiert wurden. Hinzu kommen viele weitere nächtliche Lärmbelastungen durch Gäste, die mehr oder weniger stark alkoholisiert, sich laut unterhaltend zu ihren geparkten Fahrzeugen gehen oder auf ein Taxi warten. Die fünf dokumentierten Vorfälle können durch

- ...
bestätigt werden.

Obwohl die Betreiber bereits in der Vergangenheit verpflichtet waren, spätestens ab 22:00 Uhr die Lärmemission, die von den von Ihnen organisierten Veranstaltungen ausging, auf ein Maß zu reduzieren, dass die Nachtruhe in den angrenzenden Wohngebieten nicht beeinträchtigt, wurde dies beharrlich ignoriert. Selbst das wiederholte Rufen der Polizei hat - wenn die Polizei überhaupt noch vor Ort erschienen ist - zu keiner Verhaltensänderung geführt. Unseren Mandanten müssen deshalb davon ausgehen, dass insbesondere die vom Verhalten der Betreiber und deren Gästen abhängigen Verhaltensvorgaben auch in Zukunft nicht eingehalten und Forderungen unserer Mandanten, dies zu tun, weiterhin ignoriert werden. Offensichtlich wird dem Interesse der Betreiber und ihrer Gäste an einer ausgiebigen, bis in die frühen Morgenstunden gehenden Veranstaltung eine höhere Bedeutung zugemessen, als dem Interesse unserer Mandanten an einer ungestörten Nachtruhe. Bemerkungen wie „...lassen Sie die Leute doch feiern, man feiert doch nur einmal im Leben Hochzeit...“ sind in diesem Zusammenhang mehr als unangebracht.

Die in der Begründung angeführten - verhaltensabhängigen - Vorkehrungen werden sich in der Praxis nicht umsetzen lassen. Es ist illusorisch, davon auszugehen, dass sich die Gäste einer Feier, die weit über 22:00 Uhr hinausgeht, in ihrem Verhalten so „lenken“ lassen wie in der Begründung vorausgesetzt. - Wird ernstlich davon ausgegangen, dass nach 22:00 Uhr auf der Nordterrasse und auf Aperitif-Terrasse kein Betrieb mehr stattfindet? Selbst wenn - wovon unsere Mandanten nicht ausgehen - der Betreiber diese Vorgabe strikt durchsetzt, wird er die Gäste nicht daran hindern können, sich auch nach 22:00 Uhr außerhalb des Festsaaus aufzuhalten. Sollten dann die angeführten Bereiche

Wegen wird es sich um Fragen der Ordnungswidrigkeit und nicht des anlagenbezogenen Lärmschutzes beziehen.

Aber auf die beschriebenen Ereignisse der Musikbeschallung kann der Anlagenbetreiber durch eine entsprechende bauliche Ausführung der Gebäudehülle sowie durch die in der Lärmtechnischen Untersuchung beschriebenen organisatorischen Maßnahmen Einfluss nehmen. Dies liegt in seiner Verpflichtung.

Der Anlagenbetreiber ist nach Bundesimmissionsschutzgesetz und der TA Lärm verpflichtet, die Immissionsrichtwerte in der Nachbarschaft einzuhalten. Dies gilt bereits heute auch ohne Regelungen im Bebauungsplan. Der Bebauungsplan kann nur bauliche Verpflichtungen, wie abschirmende oder Schalldämmende Maßnahmen festsetzen. Betriebliche Auflagen, welche in die Organisation des Betriebsablaufes eingreifen, sind durch die Baugenehmigung auszusprechen. Dies können Betriebszeiteinschränkungen, Begrenzungen von Schalleistungspegeln oder organisatorische Maßnahmen sein, z.B. geschlossene, abschließbare Fenster.

Die in der Begründung genannten Lärmschutzmaßnahmen können keinen Eingang in die Festsetzungen finden. Diese sind Auflagen der Baugenehmigung, die einzuhalten sind. Auch kann auf diesem Wege z.B. der maximal zulässige Innenraumpegel bei Musikveranstaltungen vorgegeben werden, der innerhalb des Gebäudes zu überwachen und mittels Begrenzer einzuhalten ist, z.B. maximal 99 dB über einen Zeitraum von 30 Minuten.

Auf das menschliche Verhalten außerhalb des Anlagengrundstücks kann weder der Bebauungsplan noch der Betreiber Einfluss nehmen. Hier handelt es sich um Fragen der Ordnungswidrigkeiten im zwischenmenschlichen Miteinander.

Als Auflage der Baugenehmigung sind z.B. Fenster mit abschließbaren, besser abnehmbaren Griffen vorzuschreiben. Eine Auflage kann hier auch die Vorgabe geschlossen auszubildender Fassaden nach Norden und Westen bedeuten. Die Belüftung des Raumes ist dann auf andere geeignete Art sicherzustellen.

tatsächlich nicht zugänglich sein, werden die Gäste nach 22:00 Uhr andere Aufenthaltsmöglichkeiten außerhalb des Festsaals aufsuchen, sich hier - möglicherweise alkoholisiert - mehr oder weniger laut unterhalten und hierdurch eine Lärmemission verursachen, die zu einer Störung der Nachtruhe führen wird.

Es dürfte auch wenig wahrscheinlich sein, dass die Fenster zum Festsaal nach 22:00 Uhr verschlossen bleiben. Gerade in den Sommermonaten - in diesen werden die Veranstaltungen schwerpunktmäßig stattfinden - ist nicht davon auszugehen, dass dieses Verbot von dem Personal der Betreiber, vor allem aber auch den Gästen beachtet wird.

Wir nehmen zur Kenntnis, dass die Planung bauliche Lärmschutzmaßnahmen vorsieht, die grundsätzlich geeignet sind, die Lärmemission im Beurteilungszeitraum NACHT zu reduzieren. Allerdings sind für die Einhaltung der Emissionsrichtwerte NACHT zusätzlich Verhaltensmaßnahmen der Betreiber und der Gäste erforderlich, die bei lebensnaher Betrachtung nicht eingehalten werden können. Der Grundsatz, dass Lärmschutz so wenig wie möglich verhaltensabhängig sein darf, wird vorliegend nicht beachtet. Die avisierte Änderung des Bebauungsplans wird daher dazu führen, dass die von uns vertretenen Nachbarn - aber auch alle übrigen Nachbarn - durch das Vorhaben in ihren Rechten verletzt werden.

3. Zur verständlicheren Darstellung der zu Lasten unserer Mandanten gehenden Rechtsverletzungen verweisen wir auf die persönlich abgefasste Stellungnahme der ... vom 20.10.2022 und der handschriftlichen Stellungnahme von ... vom 02.11.2022, deren Inhalt zusätzlich von ..., bestätigt wird. Auf den Inhalt beider Stellungnahmen wird vollumfänglich Bezug genommen und dieser auch zum Gegenstand unserer Einwendungen gemacht.

4. Die Regelung des § 1 Abs. 7 BauGB verlangt bei der Aufstellung eines Bebauungsplans die gerechte Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander. Ob die Abwägung einer gerichtlichen Kontrolle standhält, hängt davon ab, ob in die Abwägung alle Belange eingestellt wurden, die nach Lage der Dinge hätten eingestellt werden müssen, ob die Bedeutung der betroffenen öffentlichen und privaten Belange richtig erkannt und ob der

Die angesprochenen Eingaben sind bei den Stellungnahmen zu Bürger 2 und 3 behandelt und durch die Gemeinde abgewogen worden.

Inhaltlich werden keine über die vorliegende Stellungnahme hinausgehende Einwendungen vorgebracht, die eine weitergehende Auseinandersetzung erforderlich machen würde. Insofern kann an dieser Stelle auf die bereits unter den Punkten 1 und 2 erfolgten und nachfolgenden Ausführungen unter den Punkten 4 bis 6 verwiesen werden.

Nach Auffassung der Gemeinde sind alle für die Abwägung relevanten öffentlichen und privaten Belange berücksichtigt worden und in eine sachgerechte Abwägung eingestellt worden.

Bei der vorliegenden Situation handelt es sich um eine über Jahre gewachsene Gemengelage. Bei der Beurteilung der Gesamtsituation ist dies ebenso zu berücksichtigen wie der Sachverhalt, dass die innerhalb eines Schwerpunktraumes für Tourismus und Erholung

Ausgleich zwischen den von der Planung betroffenen öffentlichen und privaten Belangen in einer Weise vorgenommen wurde, die zu ihrer objektiven Gewichtigkeit in einem angemessenen Verhältnis stehen.

Nach unserer Bewertung genügt die bisher vorgenommene Abwägung der zu erwartenden Nutzungskonflikte zwischen dem Planvorhaben und der benachbarten Wohnbebauung diesen Anforderungen nicht. Unter Beachtung der o.a. Gründe erachten wir den Trennungsgrundsatz des § 50 Satz 1 BImSchG für nicht hinreichend beachtet, da das Gebot der planerischen Konfliktbewältigung die abwägungserheblichen Lärmschutzinteressen der an das Plangebiet angrenzenden Wohnnutzung (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 c BauGB) nicht ausreichend berücksichtigt. Dem Belangen der Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) wird daher nicht hinreichend Rechnung getragen. Der Trennungsgrundsatz besagt, dass Bereiche mit emissionsträchtigen Nutzungen und solche mit immissionsempfindlichen Nutzungen räumlich so zu trennen sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen so weit wie möglich vermieden werden. Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts stellt der Trennungsgrundsatz eine Abwägungsdirektive dar, die bereits bei der konzeptionellen Ausgestaltung der Planung unter dem Gesichtspunkt der generellen räumlichen Zuordnung potenziell unverträgliche Nutzungen Berücksichtigung finden muss (vgl. BVerwG, Urteil vom 16.03.2010 - 4 BN 66.09).

Der Trennungsgrundsatz hatte hier von vornherein Bedeutung, da mit der Planungsänderung ein in den Nachtstunden mit erheblichen Lärmemissionen verbundenes Vorhaben in unmittelbarer Nähe zu vorhandener Wohnbebauung, planungsrechtlich abgesichert werden soll. Ausnahmen von dem Grundsatz der Trennung unverträglicher Raumnutzung sind im Regelfall nur zulässig, wenn sichergestellt wird, dass von der beabsichtigten Nutzung nur unerhebliche Emissionen ausgehen und wenn im Einzelfall städtebauliche Gründe von besonderem Gewicht hinzutreten, die es rechtfertigen, eine planerische Vorsorge durch räumliche Trennung zurücktreten zu lassen (vgl. BVerwG Urteil vom 19.04.2012 —4 CN 3.11).

Die Ausführungen in der Begründung des Planentwurfs, aber auch die lärmtechnische

gelegene Gemeinde stark touristisch geprägt ist und als Gemeinde in unmittelbarer Küstennähe auch die Aufgabe hat, entsprechende Infrastrukturen für den Tourismus bereitzustellen.

Der §50 BImSchG über die Zuordnung von Flächen zueinander, so dass schädliche Umwelteinwirkungen soweit möglich vermieden werden, kann aufgrund der Überplanung einer bestehenden Situation nicht greifen. Es können keine Abstände in der Planung vorgesehen werden. Schädliche Umwelteinwirkungen sind daher auf andere Art und Weise zu vermeiden.

Die Lärmtechnische Untersuchung zur 8. Änderung des Bebauungsplanes untersucht ein Entwurfskonzept der Gaststätte. Der Bebauungsplan entlässt dabei den Anlagenbetreiber nicht aus einem schalltechnischen Nachweis der Gesamtanlage nach TA Lärm im Baugenehmigungsverfahren. Erst zu diesem späteren Zeitpunkt ist der Planungsfortschritt so hinreichend konkretisiert, dass detaillierte Lärmschutzmaßnahmen entwickelt werden können. Die Lärmtechnische Untersuchung für den Bebauungsplan zeigt im Grundsatz auf, dass keine Lärmkonflikte bestehen, die nicht durch Maßnahmen baulicher und organisatorischer Art zu lösen wären. Die Einhaltung der Immissionsrichtwerte kann erreicht werden.

Auf das Nutzerverhalten kann über den Bebauungsplan kein Einfluss genommen werden. Mittels der Lärmtechnischen Untersuchung wurde dargelegt, dass mit den entsprechenden Lärmschutzmaßnahmen eine Einhaltung der Immissionsrichtwerte erreicht werden kann.

Im Rahmen der Bauantragsstellung ist die Lärmtechnische Untersuchung auf das dann tatsächlich zur Umsetzung geplante Vorhaben zu aktualisieren, die Lärmschutzmaßnahmen anzupassen und als Auflagen in die Baugenehmigung aufzunehmen.

In der Lärmtechnischen Untersuchung wurden der Gastronomie Stellplätze in der Uferkoppel zugeordnet und als Anlagenbestandteil mit als Schallquelle berücksichtigt. Dies erfolgte auch für die lärmtechnisch maßgebende lauteste Nachtstunde. Dieses ist eine beliebig gelegene volle Stunde innerhalb des Nachtzeitraumes von 22.00 bis 06.00 Uhr. Die Lärmtechnische Untersuchung legte diese zwischen 22.00 und 23.00 Uhr sie dürfte bei gleichem Ergebnis auch zwischen 02.00 und 03.00 Uhr liegen oder zu anderen vollen Nachtstunden.

Parken im öffentlichen Straßenraum ist grundsätzlich zulässig. Ob die öffentlichen Parkstände oder das Straßenrandparken der gewerblichen Anlage zuzuordnen ist, ist nicht definiert. Auch wenn dieses unter den Begriff des „anlagenbezogenen Verkehrs auf öffentlichen Straßen“

Untersuchung haben wir zur Kenntnis genommen. Es stellt sich aber die Frage, ob die durch den Veranstaltungsbetrieb im Zeitraum NACHT verursachten Geräuscheinwirkungen, die insbesondere durch das Verhalten der Gäste innerhalb und außerhalb des Gebäudekomplexes, aber auch durch die Lautstärke der (basslastigen) Musik bestimmt werden, allein anhand einer Regelfallprüfung nach der TA-Lärm zutreffend bewertet werden kann. In diesem Zusammenhang muss auch die Lärmemission, die von abfahrenden Gästen im Beurteilungszeitraum NACHT verursacht wird, Berücksichtigung finden. Die lärmtechnische Untersuchung vom 30.06.2022 betrachtet hier unter Ziffer 3.3.3 (Besucherparkflächen) nur den Zeitraum von 09:00 Uhr bis 23:00 Uhr, berücksichtigt also nicht, dass gerade an den Wochenenden auch Veranstaltungen bis in die frühen Morgenstunden stattfinden. Es darf davon ausgegangen werden, dass während dieser (Nacht-) Zeiten die Straßen der angrenzenden Wohngebiete von den Besuchern - nicht zuletzt wegen ihrer räumlichen Nähe zu den Veranstaltungsräumlichkeiten - als Parkmöglichkeit genutzt werden. Die dadurch bedingten Störfaktoren werden nur unzureichend in der bisherigen Betrachtung berücksichtigt.

5. Zur Klarstellung: Unsere Mandanten wehren sich grundsätzlich nicht gegen den Betrieb einer gastronomischen Einrichtung im ehemaligen Haus des Kurgastes. Sie sind aber nicht damit einverstanden, dass sich mit dem jetzt geplanten Vorhaben - inmitten der Gemeinde und unmittelbar an die Wohnbebauung angrenzend - eine Einrichtung etabliert wird, die erkennbar auf einen überregionalen Einzugsbereich abzielt und deren Konzept in einem erheblichen Maße von einer Betriebstätigkeit im Zeitraum NACHT abhängig ist.

**Bürger Nr. 2
vom 20.10.2022**

1. Als direkte Anlieger und Nachbarn des „Gut Salzig“ widersprechen wir eindeutig und vehement einer Erweiterung und Veränderung der jetzigen Nutzung. Eine Erweiterung der Nutzungsfläche bedeutet eindeutig mehr Gäste.

Schon jetzt ist es an Tagen, wenn Veranstaltungen stattfinden, zum großen Teil so unerträglich laut, dass sowohl unsere Feriengäste, Festmieter als auch wir selbst nicht zur Ruhe kommen. Die Ruhezeit ab 22 Uhr wird keinesfalls

der TA Lärm fiele, liegen die daraus zu ergreifenden organisatorischen Maßnahmen nicht im Einflussbereich des Bebauungsplanes oder des Anlagenbetreibers.

Vor dem Hintergrund der vorangegangenen Ausführungen kann festgestellt werden, dass auf der Ebene der Bebauungsplanung das getan worden, was sinnvollerweise getan werden kann und was als erforderlich angesehen wurde und aus Sicht der Gemeinde anzusehen ist.

An der Planung wird daher unverändert festgehalten.

Die Aussage wird zur Kenntnis genommen und auf die vorangegangenen Ausführungen verwiesen.

Die Bedenken der Nachbarschaft sind nachvollziehbar und werden zur Kenntnis genommen.

Die Lärmtechnische Untersuchung zur 8. Änderung des Bebauungsplanes untersucht ein Entwurfskonzept der Gaststätte. Der Bebauungsplan entlässt dabei den Anlagenbetreiber nicht aus einem schalltechnischen Nachweis der Gesamtanlage nach TA Lärm im Baugenehmigungsverfahren. Erst zu diesem späteren Zeitpunkt ist der Planungsfortschritt so hinreichend konkretisiert, dass detaillierte Lärmschutzmaßnahmen entwickelt werden können. Die Lärmtechnische Untersuchung für den

eingehalten, im Gegenteil, Veranstaltungen finden zum Teil bis 3.30 Uhr morgens statt.

Nachtruhe ist an Veranstaltungstagen ein Fremdwort!

Da die Fenster im Zuge des Umbaus nicht erneuert wurden und auch nicht lärmdämmend sind, kommt ein Großteil der Geräusche bei uns fast ungefiltert an. Erst recht im Obergeschoß, da Schallwellen sich bekanntlich nach oben ausbreiten.

Auf Anrufe wurde seitens der Betreiber nicht reagiert, WhatsApp Nachrichten wurden erst spät am nächsten Tag gelesen und blieben unbeantwortet. Es kamen bislang keinerlei Rückmeldungen.

Wir befürchten, dass der normale Rahmen eines Restaurants durch Veranstaltungen und Events, die ja schon jetzt angepriesen werden, gesprengt wird und eine deutliche Mehrbelastung an ruhestörendem Lärm auf uns zukommt. Des Weiteren werden sich durch eben diese Mehrbelastung unsere Feriengäste vermehrt beschweren, bis hin dazu, dass sie nicht wieder bei uns buchen werden.

Schon in diesem Jahr haben sich erstmals Gäste beschwert und mit Abreise gedroht, bzw. kundgetan, dass sie im nächsten Jahr nicht noch einmal bei uns buchen werden. Die Folge wird Einkommensverlust sein.

Somit kommt nicht nur ein Stressfaktor durch Lärmbelästigung auf uns zu, sondern im schlimmsten Falle auch ein monetärer Schaden der nicht durch eine Nutzungsplanänderung gerechtfertigt werden kann.

2. Ebenso ist die Parkplatzsituation (wenige Parkplätze für viele Besucher) durch eine verstärkte Besucherfrequenz nicht zu unterschätzen. In diesem Jahr haben wir das erste Mal seit 15 Jahren hier im Ort, Besucher des Gutes Salzig auf unserem Grundstück gehabt, mit der Ausrede, sie hätten keinen Parkplatz gefunden und es sei ja so schön praktisch. (Wohlgemerkt, wir haben das Grundstück sichtbar als unser Grundstück markiert).

Bebauungsplan zeigt im Grundsatz auf, dass keine Lärmkonflikte bestehen, die nicht durch Maßnahmen baulicher und organisatorischer Art zu lösen wären. Die Einhaltung der Immissionsrichtwerte kann erreicht werden.

Diese Kritik ist nachvollziehbar. Die Nordfassade des FestsaaIs mit der Fensterfront stellt für die durch die Bürger Nr. 2 vertretene Wohnnutzung eine maßgebende Schallquelle dar. Als Auflage der Baugenehmigung ist hier zwingend das dauerhafte Schließen der Fenster ab 22.00 Uhr zu erteilen, z.B. durch abschließbare oder abnehmbare Fenstergriffe.

Für die bisherige wie auch die künftige Nutzung stehen Parkplätze in ausreichendem Umfang in der näheren Umgebung am Dorfring sowie dem gemeindlichen Stellplatz nördlich der K 30 zur Verfügung, wenn die unmittelbar vor der Gastronomie vorhandenen Park- und Stellplätze belegt sein sollten. Beide Bereiche sind in fußläufiger Entfernung zum Plangebiet (ca. 150,0 m bzw. 100,0 m) gelegen und verfügen über ausreichende Kapazitäten. Das Fehlverhalten einiger, die sich über Regeln hinwegsetzen und auch private Flächen zum Parken nutzen, ist nicht durch das Vorhaben bedingt und kann durch die vorliegende Planung auch nicht behoben werden.

ANREGUNGEN**BERÜCKSICHTIGUNG**
(Beschlussempfehlungen)

- | | |
|--|--|
| <p>3. Ein Gang zur Toilette im Gut Salzig selbst könnte sich, bei lediglich 4 Damentoiletten und wahrscheinlich ebenso wenig Herrentoiletten, schwierig gestalten; zumindest bei höherer Besucherfrequenz wird der Gang zur Toilette durch einen Gang an die Hecke die an unser Grundstück grenzt, ersetzt. In diesem Jahr haben wir es erstmalig beobachtet obwohl es offiziell noch gar nicht eröffnet war. Dennoch fanden die ersten Veranstaltungen statt, die Nebentür wurde zur Belüftung und für die Raucher geöffnet.</p> | <p>Für die Nutzung ist innerhalb des Gebäudes eine ausreichend große Anzahl an Toiletten vorzuhalten. Dies ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.</p> <p>Der öffentliche Toilettenbereich wird zudem modernisiert und vergrößert, um auch für die Öffentlichkeit ausreichende Kapazitäten vorzuhalten.</p> <p>Das Fehlverhalten einiger, die sich über Regeln hinwegsetzen, ist nicht durch das Vorhaben bedingt und kann durch die vorliegende Planung auch nicht behoben werden.</p> <p>Die Lärmtechnische Untersuchung greift die Problematik des Raucherplatzes auf. Auch dieser ist abzuschirmen oder innerhalb des Gebäudes als geschlossener Raum anzuordnen. Erst das abschließende Konzept der Gaststätte kann dies berücksichtigen. Und erst das Baugenehmigungsverfahren kann Auflagen erteilen, die über den Regelungsrahmen eines Bebauungsplanes hinausgehen.</p> |
| <p>4. Was Lärmbelästigung bedeutet erfahren wir im Sommer täglich durch den vor uns liegenden Tatort Hawaii, an dem auch die offiziellen Ruhezeiten (auch die Lichtbelästigung ist nicht zu unterschätzen) nicht eingehalten werden, durch Gäste, die die freistehenden Strandkörbe für abendliche Treffen nutzen und durch die neben uns liegende Boule-Bahn.</p> | <p>Die angesprochenen Nutzungen sind nicht Gegenstand der vorliegenden Planung.</p> |
| <p>5. Ebenso widersprechen wir eindeutig den mobilen und temporären Verkaufseinrichtungen was ja so viel bedeutet wie angegliederte Pommes/Fischverkaufsstand. Von diesen Verkaufseinrichtungen wird eine entsprechende Geruchsbelästigung ausgehen.</p> | <p>Die angesprochenen Nutzungen müssen ordnungsgemäß betrieben werden. Auch dies wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geprüft und ggf. erfolgende Auflagen sind durch den Betreiber zu beachten, um Konflikte mit angrenzenden Nutzungen zu verhindern.</p> |
| <p>6. Wir fragen uns wie Lärmschutz für Nachbarn, der schon jetzt nicht eingehalten wird, bei höherer Frequenz und Veranstaltungen eingehalten werden kann und soll.</p> <p>Dass es ein Restaurant in Stein geben muss ist unstrittig, jedoch ist es wünschenswert, dass es auch weiterhin ins bodenständige Ortsbild passt und auf ein Miteinander mit Anwohnern geachtet wird und nicht ausschließlich das kommerzielle Nutzungsbedürfnis des Betreibers im Vordergrund steht.</p> <p>Alles in allem befürchten wir eine deutliche Einschränkung unserer Lebensqualität und auch einen Wertverlust unserer Immobilie da Lärm und Lichtbelästigung eindeutig zunehmen wird. Dieses jedoch ist nicht hinnehmbar! Eine Lösung kann nicht sein, dass wir jedes Mal, wenn</p> | <p>Hierzu wird zunächst auf die vorangegangenen Ausführungen verwiesen.</p> <p>Vor dem Hintergrund dieser Ausführungen kann festgestellt werden, dass auf der Ebene der Bebauungsplanung das getan worden ist, was sinnvollerweise getan werden kann und was als erforderlich angesehen wurde und aus Sicht der Gemeinde anzusehen ist.</p> <p>An der Planung wird daher unverändert festgehalten.</p> |

ANREGUNGEN**BERÜCKSICHTIGUNG**
(Beschlussempfehlungen)

<p>es zu Auffälligkeiten kommt, die Polizei informieren.</p> <p>Bürger Nr. 3 vom 02.11.2022</p> <p>1. Ich lehne jegliche Beschallung von „Gut Salzig“ in meinem Garten und in meinem Haus (.../Wohngebiet) ab.</p> <p>Selbst bei geschlossenen Türen und Fenstern höre ich Bässe/Stimme des DJ's im Haus. Es gibt also kein Entkommen dieser Lärmbelästigung für mich.</p> <p>Schon seit der Teileröffnung von „Gut Salzig“ ist dies bereits mehrere Male „geschehen“. Ich wohne ca. 200 Meter von „Gut Salzig“ entfernt.</p> <p>Der KN-Artikel (04.07.2022) lässt erahnen, was noch auf uns zukommen wird (Titel: So will der Beachclub Partys rocken/davor gab es auch schon einen Bericht in der KN).</p> <p>Die Außenlautsprecher-Boxen sind seit langem angebracht.</p> <p>(Im Gemeindegebiet sitzen nur Mitglieder die von dem Lärm nicht betroffen sind).</p> <p>2. Ich lehne jegliche Musikbeschallung auf den Außenterrassen ab.</p> <p>3. Ich fordere begrenzte Öffnungszeiten für „Gut Salzig“:</p> <p>Gründe u. a.:</p> <ul style="list-style-type: none">• „Wildes Parken“ (Lärmbelästigung/auch nachts)• Nachtruhe wird gestört durch „Gut Salzig“• Es wohnen auch schulpflichtige Kinder im Bereich Uferkoppel, Steilküste, Heisterbusch. <p>4. Ich lehne mobile/oder temporäre Verkaufseinrichtungen ab.</p> <p>5. Entwurf 27.09.2022 (Blank) 1.1 Zweckbestimmung Gastronomie:</p>	<p>Die Bedenken der Nachbarschaft sind nachvollziehbar und werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Lärmtechnische Untersuchung zur 8. Änderung des Bebauungsplanes untersucht ein Entwurfskonzept der Gaststätte. Der Bebauungsplan entlässt dabei den Anlagenbetreiber nicht aus einem schalltechnischen Nachweis der Gesamtanlage nach TA Lärm im Baugenehmigungsverfahren. Erst zu diesem späteren Zeitpunkt ist der Planungsfortschritt so hinreichend konkretisiert, dass detaillierte Lärmschutzmaßnahmen entwickelt werden können. Die Lärmtechnische Untersuchung für den Bebauungsplan zeigt im Grundsatz auf, dass keine Lärmkonflikte bestehen, die nicht durch Maßnahmen baulicher und organisatorischer Art zu lösen wären. Die Einhaltung der Immissionsrichtwerte kann erreicht werden.</p> <p>Hierzu wird auf die Ausführungen zu Punkt 1 verwiesen.</p> <p>Hierzu wird zunächst auf die Ausführungen zu Punkt 1 verwiesen.</p> <p>Für die bisherige wie auch die künftige Nutzung stehen Parkplätze in ausreichendem Umfang in der näheren Umgebung am Dorfring sowie dem gemeindlichen Stellplatz nördlich der K 30 zur Verfügung, wenn die unmittelbar vor der Gastronomie vorhandenen Park- und Stellplätze belegt sein sollten. Beide Bereiche sind in fußläufiger Entfernung zum Plangebiet (ca. 150,0 m bzw. 100,0 m) gelegen und verfügen über ausreichende Kapazitäten.</p> <p>Das Fehlverhalten einiger, die sich über Regeln hinwegsetzen und auch private Flächen zum Parken nutzen, ist nicht durch das Vorhaben bedingt und kann durch die vorliegende Planung auch nicht behoben werden.</p> <p>Die angesprochenen Nutzungen müssen ordnungsgemäß betrieben werden. Auch dies wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geprüft und ggf. erfolgreiche Auflagen sind durch den Betreiber zu beachten, um Konflikte mit angrenzenden Nutzungen zu verhindern.</p> <p>Der Begriff „Beachclub“ ist nicht Bestandteil der getroffenen Festsetzungen.</p>
--	--

<p>Am Anfang wurden die Begriffe Restaurant, Café und Bar verwendet, jetzt heißt es auf einmal Beachclub (schwammiger Begriff, das kann alles heißen) und Restaurant.</p>	
<p>6. Zum Lärmschutzgutachten: Ich kann überhaupt nicht beurteilen, wie neutral und korrekt Werte zustande kommen. Da die Gemeinde Stein das Gutachten in Auftrag gegeben hat, bin ich extrem skeptisch. Gefälligkeitsgutachten? Außerdem: Gutachten sind geduldig! Die Realität kann eine ganz andere sein!</p>	<p>Die Bedenken der Nachbarschaft werden zur Kenntnis genommen. Die Lärmtechnische Untersuchung zur 8. Änderung des Bebauungsplanes untersucht ein Entwurfskonzept der Gaststätte. Der Bebauungsplan entlässt dabei den Anlagenbetreiber nicht aus einem schalltechnischen Nachweis der Gesamtanlage nach TA Lärm im Baugenehmigungsverfahren. Erst zu diesem späteren Zeitpunkt ist der Planungsfortschritt so hinreichend konkretisiert, dass detaillierte Lärmschutzmaßnahmen entwickelt werden können. Die Lärmtechnische Untersuchung für den Bebauungsplan zeigt im Grundsatz auf, dass keine Lärmkonflikte bestehen, die nicht durch Maßnahmen baulicher und organisatorischer Art zu lösen wären. Die Einhaltung der Immissionsrichtwerte kann erreicht werden.</p>
<p>7. Versiegelung von Flächen: Es wurde die Fläche vom Bürgersteig (Uferkoppel) bis zum Gebäude bereits komplett versiegelt (schwarze Plane). Wurde das bereits vom Gemeinderat beschlossen? Darf das im Jahr 2022 überhaupt noch genehmigt werden?</p>	<p>Die Festsetzungen des B-Planes treffen abschließende Regelungen zum zulässigen Maß der Nutzung, die als städtebaulich verträglich angesehen werden. Die konkrete Nutzung und Gestaltung der Freianlagen wie auch deren Flächenversiegelung wird im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens geprüft und ggf. genehmigt werden, wenn es den Festsetzungen des B-Planes entspricht.</p>
<p>8. Meine Lebensqualität hat sich extrem verschlechtert durch die Lärmbelästigung von „Gut Salzig“ (Aufenthalt im Garten, auf der Terrasse, im Haus).</p> <p>Ich will einen Wertverlust meiner Immobilie nicht hinnehmen, nur weil der Gemeinderat (besonders der Bürgermeister) alles genehmigt!</p> <p>Zur Situation in Stein (Dorf!!): Bei gutem Wetter:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Extrem viele Besucher (weit über 1.000 Menschen) • Extrem viele Autos • Extrem viele Verstöße gegen die Straßenverkehrsordnung • Bei etlichen Menschen unangemessenes Verhalten. 	<p>Hierzu wird zunächst auf die vorangegangenen Ausführungen verwiesen.</p> <p>Vor dem Hintergrund dieser Ausführungen kann festgestellt werden, dass auf der Ebene der Bebauungsplanung das getan worden ist, was sinnvollerweise getan werden kann und was als erforderlich angesehen wurde und aus Sicht der Gemeinde anzusehen ist.</p> <p>An der Planung wird daher unverändert festgehalten.</p> <p>Das Fehlverhalten einiger, die sich über Regeln hinwegsetzen und auch private Flächen zum Parken nutzen, ist nicht durch das Vorhaben bedingt und kann durch die vorliegende Planung auch nicht behoben werden.</p>

Zu dieser Situation kommt jetzt noch ein vollkommen überdimensioniertes Projekt, wie „Gut Salzig“ in Stein hinzu.

Ausgearbeitet im März 2023
durch

GUNTRAM BLANK
Architekturbüro für Stadtplanung
Blücherplatz 9a, 24105 Kiel
Tel: 0431 / 570 91 91, Fax: 570 91 99