

BEGRÜNDUNG
ZUR
6. ÄNDERUNG
DES
BEBAUUNGSPLANES NR. 41 -SCH-
DER GEMEINDE SCHARBEUTZ

GEBIET: SCHARBEUTZ,
KURPARK, KURPARKHAUS,
- LUMA-BAR -

VERFAHRENSSTAND (BAUGB VOM 24.06.2004):

- FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (§ 3 (1) BAUGB)
- FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER TÖB UND BEHÖRDEN (§ 4 (1) BAUGB)
- BETEILIGUNG DER TÖB, BEHÖRDEN UND GEMEINDEN (§§ 4 (2), 2 (2) BAUGB)
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (2) BAUGB)
- ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 4A (2) BAUGB)
- ☐ EINGESCHRÄNKTE BETEILIGUNG (§ 4A (3) BAUGB LETZTER SATZ)
- BESCHLUSS DER GEMEINDEVERTRETUNG (§ 10 (3) BAUGB)

AUSGEARBEITET:

P L A N U N G S B Ü R O

BAHNHOFSTRASSE 40, 23701 EUTIN,
E-MAIL: INFO@PLOH.DE

O S T H O L S T E I N

TEL: 04521/ 7917-0, FAX: 7917-17
WWW.PLANUNGSBUEROOSTHOLSTEIN.DE

INHALTSVERZEICHNIS

1	Vorbemerkung/ Planungserfordernis	2
1.1	Rechtliche Bindungen	2
1.2	Planungserfordernis/ Planungsziele	2
2	Planung	3
3	Immissionen und Emissionen	4
4	Ver- und Entsorgung	4
5	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	4
6	Kosten	4
7	Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB	4
8	Beschluss der Begründung	8

BEGRÜNDUNG

zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 –Sch– der Gemeinde Scharbeutz,
Gebiet: Scharbeutz, Kurpark, Kurparkhaus - Luma-Bar -.

1 Vorbemerkung/ Planungserfordernis

1.1 Rechtliche Bindungen

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Scharbeutz wurde mit Erlass des Innenministers vom 09.10.1996 genehmigt. Die Planung steht in Übereinstimmung mit den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes und des Landschaftsplanes.

1.2 Planungserfordernis/ Planungsziele

Im Kurpark Scharbeutz wurde in der Saison 2006, im Bereich zwischen Kurparkhaus, Kurparkteich, Tennisplätzen und Stellplätzen „Am Kurpark“, eine Kurpark-Lounge (Luma-Bar) betrieben. Bei der Kurpark-Lounge handelt es sich um einen zentralen Treffpunkt für Urlauber und Anwohner in gemütlich hergerichteten und dekorierten Flächen des Kurparkes. Herzstück dieses Bereiches ist eine Cocktailbar.

Für die Saison 2006 wurde vom Ordnungsamt eine vorübergehende ordnungsrechtliche Genehmigung erteilt. Dies war eine einmalige kurzfristige Möglichkeit zum Betrieb der Luma-Bar. Für die längerfristige planungsrechtliche Sicherung des Barbe-

etriebes ist eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Gleichzeitig sollen auch neue Nutzungsmöglichkeiten für die das Kurparkhaus entstehen. Diese liegt bisher planungsrechtlich in einer Fläche für Gemeinbedarf. Eine dementsprechende Nutzung erfolgt bereits seit einiger Zeit nicht mehr. Eine ausschließliche privatwirtschaftliche Nutzung ist derzeit rechtlich unzulässig: Denn Gemeinbedarf nimmt eine öffentliche Aufgabe wahr, die dem bloßen privatwirtschaftlichen Gewinnstreben entzogen ist. Gastronomisch genutzte Außenterrassen sind Bestandteil der Hautnutzung einer Gaststätte, die hier nicht zulässig ist.

Die Gemeinde Scharbeutz verfolgt mit der Planung insgesamt das Ziel, den zentralen Bereich von Scharbeutz touristisch attraktiv zu erhalten.

2 Planung

Die Fläche des Kurparkhauses wird künftig als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Das Maß der Nutzung hinsichtlich Grundfläche und Geschossigkeit entspricht dem Bestand. Das Mischgebiet ist etwa 1.109 m² groß. Bei einer zulässigen Grundfläche von 600 m² ergibt sich eine GRZ von 0,54. Hinsichtlich der zulässigen Nutzung gelten die selben Festsetzungen wie im nördlich angrenzenden Mischgebiet. Der Bebauungsplan Nr. 41 –Sch- wird zusätzlich um folgende textliche Festsetzung ergänzt:

Ausnahmen von dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksfläche

In der öffentlichen Grünfläche – Kurpark - ist ausnahmsweise eine untergeordnete saisonale Aufstellung von bis zu 100 Stühlen mit dazugehörigen Tischen für eine touristisch geprägte gastronomische Nutzung in Zuordnung der vorhandenen Gemeinbedarfsfläche- Kurverwaltung/ Kursaal zulässig. Die Fläche muss weiterhin für die Öffentlichkeit allgemein nutzbar sein.

Bei der „Luma-Bar“ handelt es sich um eine vom Kurparkhaus im Sommerhalbjahr mit betriebene Außengastronomie. Die Konzession für den Gastronomiebetrieb wird/ ist für die Gastronomie im Kurparkhaus erteilt. Dort sind auch Küche und Sanitärräume vorhanden. Die Festsetzung eines Nutzungszeitraumes im Bebauungsplan ist nicht zulässig.

Ein weiterer Stellplatzbedarf ergibt sich nicht, da es sich um eine öffentlich zugängliche Einrichtung handelt, die dem öffentlichen Kurpark dient. Zum Beispiel dienen die dort vorgehaltenen Liegen allen Kurparknutzern. Die für den Kurpark vorgehaltenen Parkplätze sind daher aus Sicht der Gemeinde Scharbeutz ausreichend.

3 Immissionen und Emissionen

Die Bebauung an der Straße „Am Kurpark“ liegt in einem Mischgebiet gemäß Bebauungsplan Nr. 41 -SCH-. Unmittelbar angrenzend sind Tennisplätze vorhanden. Da es sich bei der Planung um eine Nutzung handelt, die der Hauptnutzung „Kurpark“ zu- und untergeordnet ist, sind aus Sicht der Gemeinde keine Konflikte zu erwarten.

4 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung wird durch diese Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt. Sie erfolgt entsprechend dem Ursprungsplan und seinen Änderungen.

5 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen sind im Plangebiet nicht vorgesehen.

6 Kosten

Durch die Änderung des Bebauungsplanes entstehen der Gemeinde Scharbeutz keine Kosten.

7 Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB

Nach § 2 Abs. 4 BauGB legt die Gemeinde für diesen Bauleitplan folgenden Umfang und Detaillierungsgrad fest, der bei der Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist:

1. Einleitung

1a Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele

Umwidmung der Fläche des Kurparkhauses in ein Mischgebiet. Beibehaltung des Maßes der baulichen Nutzung.

Im Kurpark Scharbeutz, wurde in der Saison 2006, im Bereich zwischen Kurparkhaus, Kurparkteich, Tennisplätzen und Stellplätzen „Am Kurpark“, eine Kurpark-Lounge (Luma-Bar) betrieben. Bei der Kurpark-Lounge handelt es sich um einen zentralen Treffpunkt für Urlauber und Anwohner in gemütlich hergerichteten und dekorierten Flächen des Kurparkes. Herzstück dieses Bereiches ist eine Cocktailbar.

Für die Saison 2006 wurde vom Ordnungsamt eine vorübergehende ordnungsrechtliche Genehmigung erteilt. Dies war eine einmalige kurzfristige Möglichkeit zum Betrieb der Luma-Bar. Für die längerfristige planungsrechtliche Sicherung des Barbetriebes ist eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Die Gemeinde Scharbeutz verfolgt mit der Planung insgesamt das Ziel, den zentralen Bereich von Scharbeutz touristisch attraktiv zu erhalten.

1b Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung

Folgende bekannte einschlägige Fachgesetze und Fachpläne betreffen das Plangebiet und treffen folgende Aussagen:

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Scharbeutz wurde mit Erlass des Innenministers vom 09.10.1996 genehmigt. Die Planung steht in Übereinstimmung mit den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes und des Landschaftsplanes.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 ermittelt wurden

2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden:

Bei dem Gebiet handelt es sich um einen Teil des Kurparkes. Mit Grasflächen, Bäumen und Sträuchern.

Durch die Änderung werden voraussichtlich keine Umweltmerkmale des Gebietes erheblich beeinträchtigt. Es handelt sich um eine sinnvolle Ergänzung der Kurparknutzung. Bereits heute finden dort Konzerte und Veranstaltungen statt. Der Kurpark soll um ein gastronomisches Angebot ergänzt werden.

A Wechselgefüge zwischen Tieren, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima:

Die genannten Schutzgüter werden nicht berührt. Eine wesentliche Beeinflussung der Schutzgüter untereinander ist daher nicht erkennbar.

Schutzgut Landschaft:

Die Planung führt zu keinen dauerhaften Veränderungen des Orts-/ Landschaftsbildes.

biologische Vielfalt:

Es ergeben sich nach Einschätzung der Gemeinde keine erheblichen Auswirkungen, da das Gebiet bereits durch intensive menschliche Nutzungen geprägt ist

B Erhaltungsziele und Schutzzweck von FFH- und Vogelschutzgebieten:

FFH-Prüfgebiete, Vogelschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete und andere ökologisch hochwertige Gebiete liegen nicht in unmittelbarer Nähe.

C Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt, soweit diese umweltbezogen sind:

Keine erheblichen Auswirkungen auf die Anwohner im angrenzenden Mischgebiet.

D Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter, soweit diese umweltbezogen sind:

Kultur- und sonstige Sachgüter befinden sich nicht in der Umgebung.

-
- E Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern:

Dieses ist im Plangebiet gewährleistet.

- F Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsamer und effizienter Umgang mit Energie:

Dieses ist im Plangebiet möglich.

- G Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in bestimmten Gebieten:

Dieses ist im Plangebiet gewährleistet.

- H Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben 2.1A, 2.1C und 2.1D:

Eine wesentliche Beeinflussung der genannten Belange untereinander ist nach derzeitigem Planungsstand nicht erkennbar.

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Schutzgut Mensch:

Keine erheblichen Auswirkungen.

Schutzgut Tiere:

Die Planung hat auf das Schutzgut keinen erheblichen Einfluss. Es ergeben sich nach Einschätzung der Gemeinde keine erheblichen Auswirkungen.

Schutzgut Pflanzen:

Die Planung hat auf das Schutzgut keinen erheblichen Einfluss. Es ergeben sich nach Einschätzung der Gemeinde keine erheblichen Auswirkungen.

Schutzgut Boden:

Es ergeben sich nach Einschätzung der Gemeinde keine erheblichen Auswirkungen.

Schutzgut Wasser

Es ergeben sich nach Einschätzung der Gemeinde keine erheblichen Auswirkungen.

Schutzgut Klima/ Luft:

Die Planung hat auf das Schutzgut Klima/ Luft keinen Einfluss.

Landschaft:

Es ergeben sich nach Einschätzung der Gemeinde keine Auswirkungen im Bereich des Kurparkes.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter:

Im Plangebiet und Umgebung sind keine Kultur- und sonstige Sachgüter vorhanden.

Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern:

Alle Schutzgüter werden nicht berührt. Eine wesentliche Beeinflussung der genannten Belange untereinander ist daher voraussichtlich nicht erkennbar.

Emissionen:

Keine erheblichen Auswirkungen.

Umgang mit Abfällen und Abwässern:

Die Behandlung der Abfälle und Abwässer erfolgt gleich, egal welcher Variante der Vorzug gegeben wird.

Nutzung erneuerbarer Energien, sparsame Nutzung von Energie:

Dieses ist im Plangebiet möglich.

2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Da es sich bei dem Vorhaben um eine temporäre kurpark-übliche Nutzung handelt, erfolgen keine Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft. Ein Ausgleichsbedarf besteht daher nicht.

2.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind:

Bei der Planung geht es um die Ergänzung der Nutzung des Kurparks. Daher gibt es keine anderen Planungsmöglichkeiten.

3. Zusätzliche Angaben

3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse:

Die Gemeinde führte eine verbal-argumentative Methode der Umweltprüfung durch, die dem gegenwärtigen Wissensstand und in ihrem Umfang und Detaillierungsgrad den allgemein anerkannten planerischen Grundsätzen gemäß der bisherigen Rechtslage entspricht. Weitergehende technische Verfahren bei der Umweltprüfung wurden nicht verwendet.

Schwierigkeiten sind bei der Zusammenstellung der Angaben nicht entstanden.

3.2 Monitoring (gemäß § 4c BauGB): Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt:

Durch die nicht zu erwartenden erheblichen Umweltauswirkungen der Planung, ist eine Überwachung der Umweltauswirkungen nicht erforderlich.

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung:

Das Ziel der Planung besteht darin, die Nutzung des Kurparks um eine vom Kurparkhaus im Sommerhalbjahr mit betriebene Außengastronomie zu ergänzen. Die Konzession für den Gastronomiebetrieb wird/ ist für die Gastronomie im Kurparkhaus erteilt. Dort sind auch Küche und Sanitärräume vorhanden. Im Kurparkhaus sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur dauerhaften gewerblichen Nutzung geschaffen werden.

8 **Beschluss der Begründung**

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung Scharbeutz am 19. Juni 2007 gebilligt.

Scharbeutz, 0 3. JUL. 2007




(Owerien)
- Bürgermeister -