

Satzung der Gemeinde Traventhal über den

Bebauungsplan Nr. 1, 1. Änd.

für das Gebiet „Landgestüt Traventhal“

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches sowie nach § 86 der Landesbauordnung wird nach Beschluss durch die Gemeindevertretung vom **Datum** folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1, bestehend aus dem Text (Teil B), erlassen:

Teil B - Text

1. Der Geltungsbereich ergibt sich aus dem in der Anlage beigefügten Lageplan. (§ 9 Abs. 7 BauGB)

2. Die textliche Festsetzung Ziff. 1.1 wird wie folgt gefasst:

In dem Sondergebiet „Gestüt“ gem. § 11 BauNVO sind folgende Nutzungen zulässig:

- Reithalle
- Pferdestall
- Krankenpferdestall
- Veranstaltungen, insb. Märkte, Messen, Ausstellungen (nur tags im Gebäude 11 mit vorgelagertem Außenbereich)

3. Die textliche Festsetzung Ziff. 2.1 wird wie folgt gefasst:

In dem Sondergebiet „Veranstaltungen“ gem. § 11 BauNVO sind folgende Nutzungen zulässig:

- Bistro
- Gastronomie
- Veranstaltungen
- Märkte, Messen, Ausstellungen (auch in den Außenbereichen)
- Museum
- Büronutzung (veranstaltungsbezogen)
- Beherbergung (veranstaltungsbezogen)

4. Die textlichen Festsetzungen Ziff. 2.2, 2.3 und 4.1 entfallen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).

5. Die textliche Festsetzung Ziff. 2.5 wird wie folgt gefasst:

„Innerhalb des Sondergebietes sind nur Nutzungen zulässig, die gewährleisten, dass an den Gebietsgrenzen zu benachbarten MI-Gebieten die Immissionswerte der Freizeitlärm-Richtlinie Schleswig-Holstein vom 21.1.2016 (Amtsbl. Schl.-H. 2016 Nr. 6, S. 101) für Mischgebiete von

- tags an Werktagen außerhalb der Ruhezeit 60 dB (A)
 - tags an Werktagen innerhalb der Ruhezeit
und an Sonn- und Feiertagen 55 dB (A)
 - nachts 45 dB (A)
- eingehalten werden.

Ergänzend sind vor dem Wohngebäude im Gebiet MI6 einzuhalten:

- tags 50 dB (A)
- nachts 40 dB (A).

Überschreitungen für seltene Ereignisse sind an nicht mehr als 5 Tagen eines Kalenderjahres und in diesem Rahmen auch an nicht mehr als zwei aufeinanderfolgenden Wochenenden zulässig. Hierbei dürfen vor dem Wohngebäude im Gebiet MI6 die folgenden Werte nicht überschritten werden:

- tags außerhalb der Ruhezeiten: 70 dB(A)
- tags innerhalb der Ruhezeiten: 65 dB(A)
- nachts: 55 dB(A).

Geräuschspitzen dürfen die vorgenannten Werte tags um nicht mehr als 20 dB(A) und nachts um nicht mehr als 10 dB(A) überschreiten.“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)“.

6. Die übrigen Festsetzungen des Ursprungsplans gelten unverändert fort.

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom **Datum**. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck in Uns Dörper am **Datum**.
2. Auf Beschluss der Gemeindevertretung vom **Datum** wurde nach §13 Abs.2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit abgesehen.
3. Die Gemeindevertretung hat am **Datum** den Entwurf der 1. Änderung des B-Planes Nr. 1 und die Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
4. Der Entwurf des B-Planes, bestehend aus dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom **13.02.2023** bis **16.03.2023** während folgender Zeiten ... (Tage, Stunden) nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am **Datum** in Uns Dörper ortsüblich

bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter „www. .de“ ins Internet eingestellt.

5. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 2 BauGB am 27.02.2023 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
6. Die Gemeindevertretung hat am 27.4.2023 den geänderten Entwurf der 1. Änderung des B-Planes Nr. 1 und die Begründung beschlossen und zur erneuten Auslegung bestimmt.
7. Der geänderte Entwurf des B-Planes, bestehend aus dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom Datum bis Datum während folgender Zeiten ... (Tage, Stunden) nach § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am Datum in Uns Dörper ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter „www. .de“ ins Internet eingestellt.
8. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 2 BauGB am Datum zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
9. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am Datum geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
10. Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1, bestehend aus dem Text (Teil B), wurde am Datum von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen, die Begründung wurde gebilligt.

Traventhal, Datum

L.S.

Bürgermeister

11. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Traventhal, Datum

L.S.

Bürgermeister

3. Der Beschluss über den Bebauungsplan sowie die Internetadresse der Gemeinde und Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am Datum in Uns Dörper ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des

§ 4 Abs. 3 Gemeindeordnung (GO) ist ebenfalls hingewiesen worden. Die Satzung ist mithin am **Datum** in Kraft getreten.

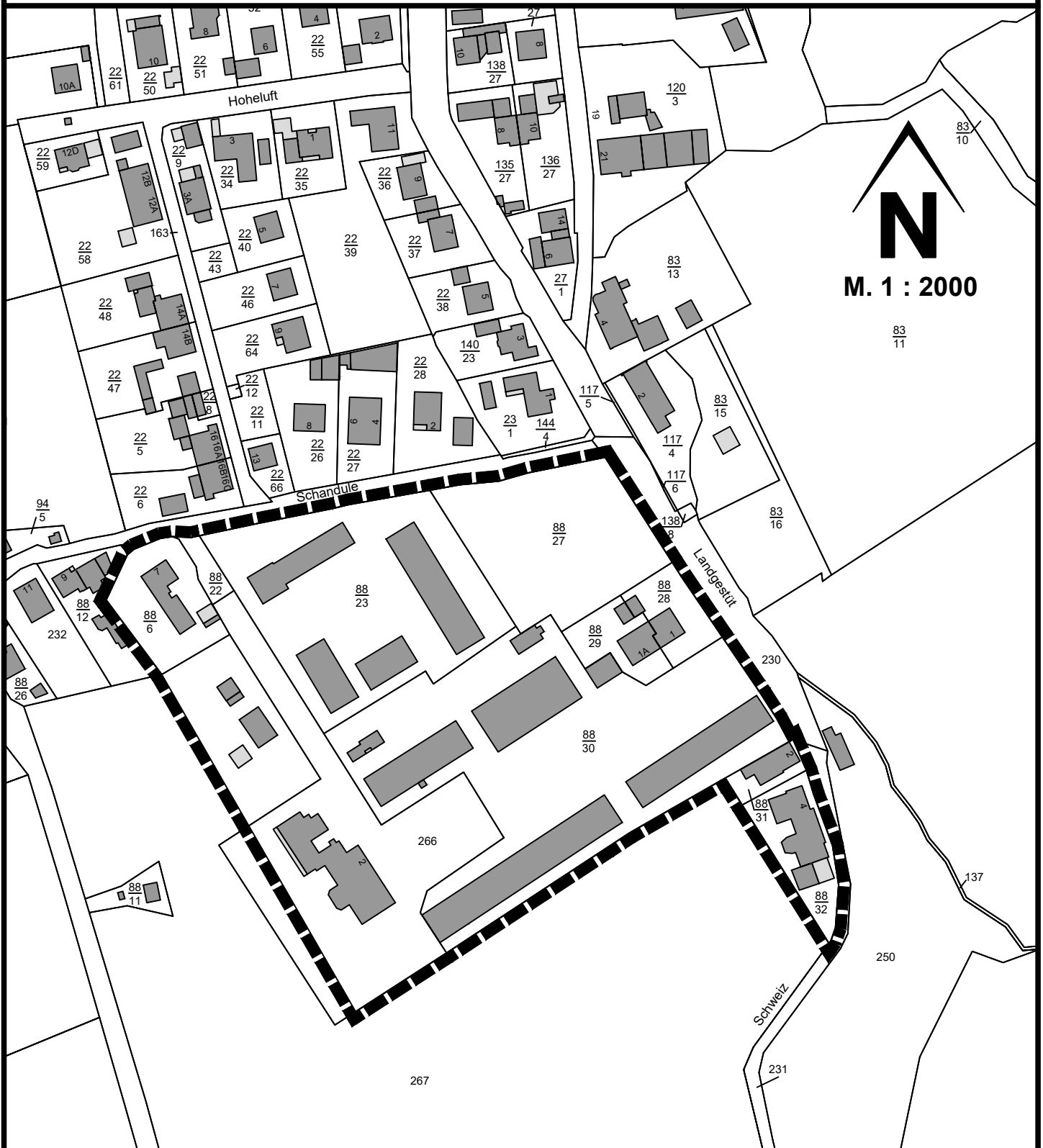
Traventhal, **Datum**

L.S.

Bürgermeister

Gemeinde Traventhal

Bebauungsplan Nr. 1, 1. Änderung



ZEICHENERKLÄRUNG:



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
des Bebauungsplanes Nr. 1, 1. Änderung

Auslegungsexemplar

§ 9 (7) BauGB

Teil A - Planzeichnung -

Stand: 31.01.2023

Satzung der Gemeinde Traventhal
über den Bebauungsplan Nr. 1, 1. Änderung
für das Gebiet „Landgestüt Traventhal“



Begründung

1. Allgemeines

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 13.10.2022 beschlossen, für den Bebauungsplan Nr. 1 die 1. Änderung aufzustellen. Mit dieser Planung sollen die überholten Festsetzungen zum Lärmschutz den aktuellen Gegebenheiten angepasst werden.

Rechtsgrundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) vom 3.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in der zuletzt geänderten Fassung,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) in der zuletzt geänderten Fassung und
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhaltes (PlanzV) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr.3 S. 58),
- die Landesbauordnung (LBO) vom 22.1.2009 (GVObI Schl.-H. S.6) in der zuletzt geänderten Fassung.

Die Bebauungsplanänderung erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB, da durch die vorgesehenen Änderungen die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Die weiteren Voraussetzungen des § 13 Abs. 1 BauGB liegen vor.

Da lediglich einzelne Festsetzungen zum Lärmschutz und zu den zulässigen Nutzungen angepasst werden und im Übrigen die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung sowie zum Maß der baulichen Nutzung und zu den überbaubaren Flächen unverändert bleiben, werden die Grundzüge der Planung und die Ziele der Raumordnung durch die Änderung nicht berührt. Im Flächennutzungsplan ist der Änderungsbereich als Sonderbiet dargestellt. Die B-Planänderung ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2. Lage und Umfang des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Süden der Ortslage und umfasst den im Bebauungsplan Nr. 1 als Misch- oder Sondergebiet festgesetzten Bereich westlich der Lindenallee. Im Norden grenzt die gemischt bebaute Ortslage an, im Süden der ehemalige Gutspark. Die genaue Lage und der Umfang des Plangebietes ergeben sich aus dem nebenstehenden Übersichtsplan und einer separaten Karte mit dem Geltungsbereich (Anlage).

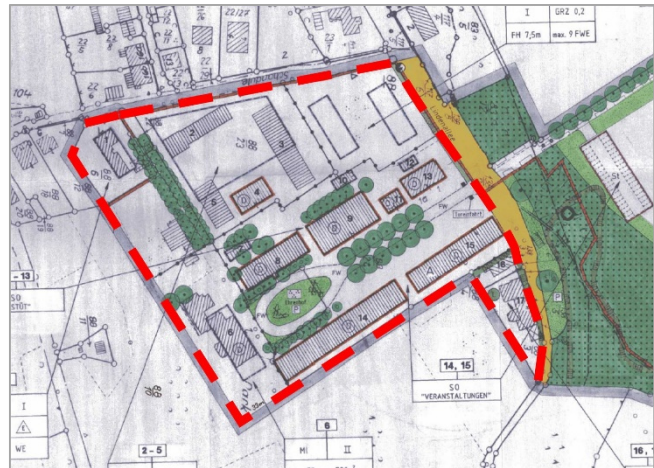


Abb. 1: Geltungsbereich der 1. Änd.

Die Sondergebiete „Gestüt“ und „Veranstaltungen“ werden seit vielen Jahren plankonform genutzt.

3. Planungsanlass und -ziele

Das SO-Gebiet „Veranstaltungen“ wird seit längerer Zeit durch einen Veranstaltungsbetrieb genutzt für verschiedene öffentliche und private Veranstaltungen wie z.B. Märkte, Messen oder Ausstellungen.

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1 bestand in direkter Nachbarschaft zum SO-Gebiet „Veranstaltungen“ im Baugebiet MI-6 ein Alten- und Pflegeheim. Daher wurden in den Ursprungsplan für das SO-Gebiet „Veranstaltungen“ verschiedene zusätzliche Auflagen aufgenommen, die einem erhöhten Schutzanspruch des seinerzeit vorhandenen Alten- und Pflegeheimes im MI6-Gebiet Rechnung tragen sollten. Diese wurden auf Grundlage eines gerichtlichen Vergleichs im Hinblick auf die seltenen Ereignisse durch Baulasteintragungen ergänzt.

Da diese von der Gemeinde seinerzeit als besonders schutzwürdig eingestufte alte Bestandsnutzung bereits seit längerem nicht mehr besteht und eine wirtschaftlich tragfähige Nutzung der denkmalgeschützten Veranstaltungsgebäude auch im Interesse der Gemeinde liegt, wurde sie gebeten zu prüfen, ob die seinerzeit festgelegten zusätzlichen Auflagen noch gerechtfertigt sind.

4. Inhalt der Planung

Der Ursprungsplan enthält für alle nicht als Sondergebiet festgesetzten Teilflächen eine Festsetzung als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO. Aus dieser Festsetzung ergibt sich schon bisher für das Emissionsverhalten der im SO-Gebiet „Veranstaltungen“ zulässigen Nutzungen die grundsätzliche Anforderung der Einhaltung der für MI-Gebiete geltenden Lärmrichtwerte in den MI-Gebieten. Dies soll grundsätzlich beibehalten werden.

Zum Schutz der Wohnaußenbereiche in den übrigen MI-Gebieten wird die Lärmschutzfestsetzung dahingehend konkretisiert, dass künftig die MI-Richtwerte an der Grenze zu den benachbarten MI-Gebieten einzuhalten sind (s. Text, Ziff. 2.5 neu).

Das Alten- und Pflegeheim im MI6-Gebiet wird seit 2011 nicht mehr betrieben. Zunächst erfolgte eine Nutzungsänderung zu einem Landcafe mit Pension. 2017/18 erfolgte eine erneute Nutzungsänderung für eine Unterbringung von 24 Heimkindern. Entsprechend der vorliegenden Nutzungsgenehmigungen erfolgt die Unterbringung der Kinder und Jugendlichen in drei betreuten Wohngruppen und ist daher als wohnähnliche Nutzung mit der bis 2011 bestehenden Nutzung als Alten- und Pflegeheim vergleichbar. Ihre Schutzwürdigkeit im Hinblick auf Lärmimmissionen ist daher nicht anders zu beurteilen als die bei Aufstellung des B-Plans vorgefundene Nutzung.

Es spricht daher Überwiegendes dafür, die im Ursprungsplan enthaltenen ergänzenden Auflagen zum erhöhten Schutz des Gebietes MI6 einschließlich der über Baulasten gesicherten Beschränkungen für seltene Ereignisse beizubehalten. Jedenfalls ist derzeit kein nachvollziehbares Argument erkennbar, warum in betreuten Wohngruppen lebende Kinder und Jugendliche einen geringeren Schutzanspruch gegenüber benachbartem Veranstaltungslärm haben sollten als betreut wohnende alte Menschen. Daher bleiben die für das SO-Gebiet „Veranstaltungen“ festgesetzten erhöhten Immissionswerte gegenüber dem MI6-Gebiet unter Einbeziehung der durch Baulasten festgelegten Vorgaben für seltene Ereignisse grundsätzlich bestehen. Sie werden in einer neuen textlichen Festsetzung zusammengeführt.

Da die Immissionswerte an der Grenze zu den benachbarten MI-Gebieten in jedem Fall einzuhalten sind, bedarf es keiner weiteren Differenzierungen innerhalb des SO-Gebietes „Veranstaltungen“. Auf diese Weise kann sowohl dem erhöhten Schutzanspruch des Wohnheimes als auch dem Bedarf des Sondergebietes nach flexibleren Nutzungsmöglichkeiten Rechnung getragen werden.

Gleichzeitig wird der Katalog der in den Sondergebieten zulässigen Nutzungen den aktuellen Bedürfnissen des bestehenden Veranstaltungsbetriebes angepasst. Diese umfassen auch eine veranstaltungsbezogene Büronutzung und veranstaltungsbezogene Beherbergungsmöglichkeiten. Eine allgemeine gewerbliche Büronutzung oder die Errichtung von veranstaltungsunabhängig nutzbaren Ferienwohnungen ist hiervon nicht erfasst. Diese punktuelle Erweiterung trägt dem aktuellen Bedürfnis nach flexibleren Nutzungsmöglichkeiten Rechnung und beinhaltet auch räumliche Klarstellungen. Soweit letztere auch die Außenbereiche umfasst, sind hiermit die den Gebäuden vorgelagerten Freiflächen gemeint bis hin zur festgesetzten Feuerwehrezufahrt. Grundsätzliche Veränderungen der zulässigen Nutzungen sind hiermit nicht verbunden.

Es ist grundsätzlich Sache der örtlichen Ordnungsbehörde, im Rahmen der jeweiligen Veranstaltungsgenehmigungen dafür Sorge zu tragen, dass die Vorgaben des Bebauungsplans eingehalten werden.

5 Umweltbelange

Durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplans werden keine zusätzlichen naturschutzrechtlichen Eingriffe zugelassen. Auch im Hinblick auf die Artenschutzbelange werden die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote nach § 44 BNatSchG von den geänderten Festsetzungen nicht betroffen und es wird kein artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand erfüllt.

6. Denkmalschutz

Die Gebäude im Sondergebiet sind denkmalrechtlich geschützt.

Im Sondergebiet „Veranstaltungen“ werden mit der Änderung in den denkmalgeschützten Gebäuden 14 und 15 auch Büronutzungen und Beherbergung zugelassen. Diese Nutzungsänderungen werden voraussichtlich bauliche Veränderungen mit sich bringen. Die Instandsetzung, die Veränderung und die Vernichtung eines Kulturdenkmals bedürfen gem. § 12 Abs. (1) Nr. 1 DSchG S-H der Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde.

Eine temporäre Möblierung für die Außengastronomie ist mit der unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen und ggf. denkmalrechtlich genehmigungspflichtig.

7. Ver- und Entsorgung / Vorbeugender Brandschutz

Die Versorgung des Plangebietes mit Gas, Wasser, Löschwasser und Strom sowie die Entsorgung von Schmutzwasser und Niederschlagswasser bleiben unverändert.

Gemeinde Traventhal
Der Bürgermeister

(Bürgermeister)