



KREIS
PLÖN

Präsentationsfolien, nur schlüssig und vollständig in Zusammenhang mit mündl. Vortrag

Informationen für den Bauausschuss der Gemeinde Laboe

zum Punkt 11. der TO am 27.2.2024

Erläuterung des Instruments

„Bebauungsplan zur Wohnraumbereitstellung“
gem. § 9 (2d) BauGB v. 23. Juni 2021.

Präsentationsfolien, nur schlüssig und vollständig in Zusammenhang mit mündl. Vortrag

Erläuterung des Instruments

„Bebauungsplan zur Wohnraumbereitstellung“
gem. § 9 (2d) BauGB

... vor dem Hintergrund des erheblichen
Mangels an bedarfsgerechtem Wohnraum in
der Gemeinde Laboe.

Rechtlicher Rahmen Allgemeines Städtebau- und Wohnungswirtschaft des BauGB

- § 9 (2d)** B-Plan zur Wohnraumbereitstellung
- §§ 24/25** Allgemeines und Besonderes
Vorkaufsrecht der Gemeinde
- § 176a** Städtebauliches Entwicklungskonzept zur Innenentwicklung
- § 201a** VO Gebiete mit angespanntem
Wohnungsmarkt

„Sektorale Bebauungspläne“ *gr. + es auch zur*
Steuerung Zentraler Versorgungsbereiche,
von Vergnügungsstätten und zur Vorsorge
ggü. Störfallbetrieben.

Präsentationsfolien, nur schlüssig und vollständig in Zusammenhang mit mündl. Vortrag

Gesetzestext § 9 (2d) B-Plan zur Wohnraumversorgung

§ 9 BauGB – Inhalt des Bebauungsplans

(2d) Für im Zusammenhang bebaute Ortsteile (§ 14) können in einem Bebauungsplan zur Wohnraumversorgung eine oder mehrere der folgenden Festsetzungen getroffen werden:

1. Flächen, auf denen Wohngebäude errichtet werden dürfen;
2. Flächen, auf denen nur Gebäude errichtet werden dürfen, bei denen einzelne oder alle Wohnungen die baulichen Voraussetzungen für eine Förderung mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung erfüllen, oder
3. Flächen, auf denen nur Gebäude errichtet werden dürfen, bei denen sich ein Vorhabenträger hinsichtlich einzelner oder aller Wohnungen dazu verpflichtet, die zum Zeitpunkt der Verpflichtung geltenden Förderbedingungen der sozialen Wohnraumförderung, insbesondere die Miet- und Belegungsbindung, einzuhalten und die Einhaltung dieser Verpflichtung in geeigneter Weise sichergestellt wird.

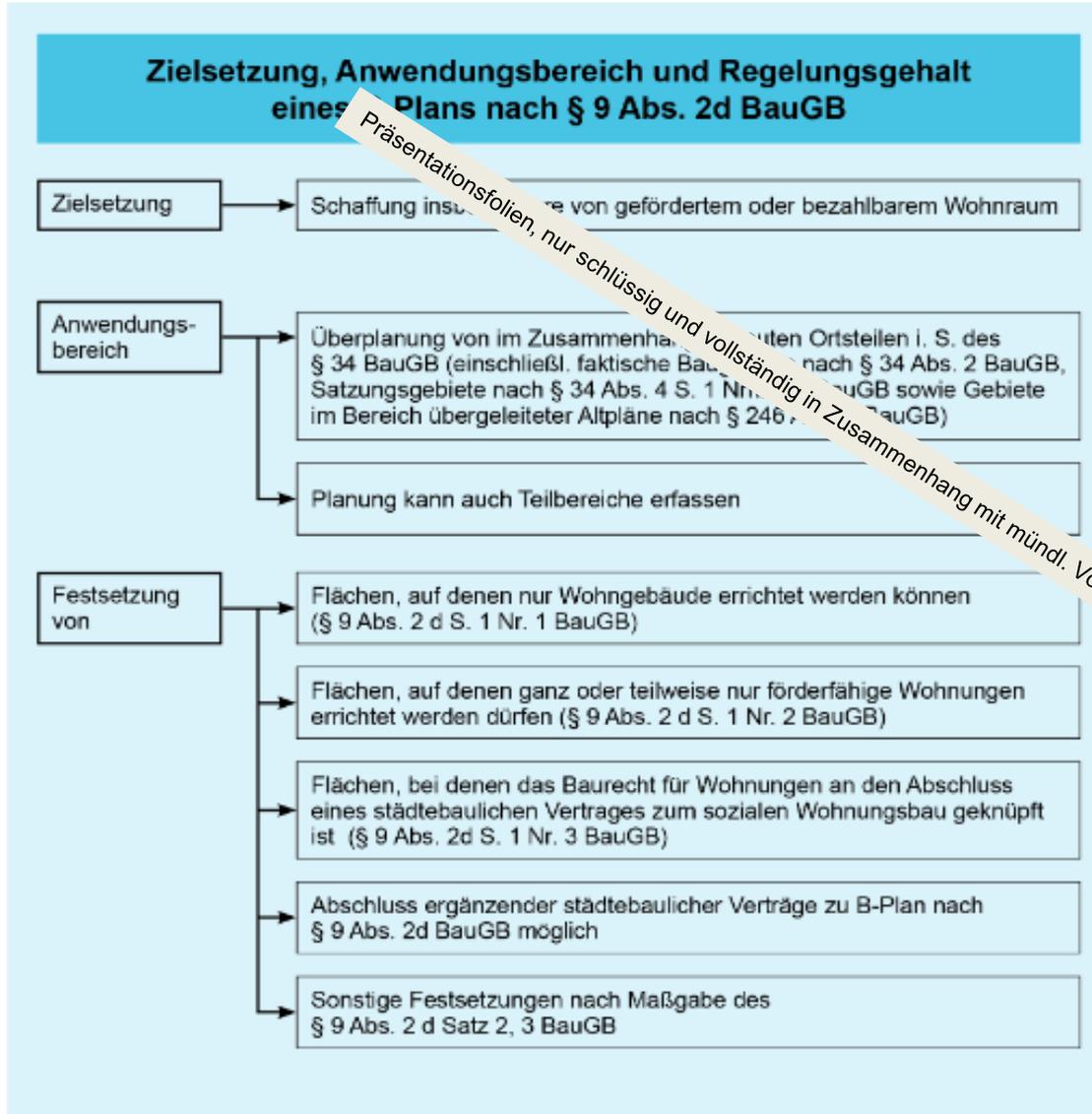
Ergänzend können eine oder mehrere der folgenden Festsetzungen getroffen werden:

1. das Maß der baulichen Nutzung;
2. die Bauweise, die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen;
3. vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen;
4. Mindestmaße für die Größe, Breite und Tiefe der Baugrundstücke;
5. Höchstmaße für die Größe, Breite und Tiefe der Wohnbaugrundstücke, aus Gründen des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden.

Die Festsetzungen nach den Sätzen 1 und 2 können für Teile des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans getroffen werden. Die Festsetzungen nach den Sätzen 1 bis 3 können für Teile des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans oder für Geschosse, Ebenen oder sonstige Teile baulicher Anlagen unterschiedlich getroffen werden. Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach diesem Absatz kann nur bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 förmlich eingeleitet werden. Der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 ist bis zum Ablauf des 31. Dezember 2026 zu fassen.

Präsentationsfolien, nur schlüssig und vollständig in Zusammenhang mit mündl. Vortrag

Abb. 1:
Zielsetzung, Anwendungsbereich und Regelungsgehalt eines B-Plans nach § 9 Abs. 2d BauGB



§ 9 (2d) B-Plan zur Wohnraumversorgung regelt die Festsetzung von **Flächen,**

- auf denen **Wohngebäude** errichtet werden dürfen und/oder
- auf denen nur Gebäude errichtet werden dürfen, bei denen **bauliche Voraussetzungen für eine Förderung mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung** erfüllt sind
- oder
- auf denen nur Gebäude errichtet werden dürfen, bei denen sich ein **Vorhabenträger verpflichtet, die zum Zeitpunkt der Verpflichtung geltenden Förderbedingungen (Miet- und Belegungsbindung) der sozialen Wohnraumförderung sicherzustellen**

§ 9 (2d) B-Plan zur Wohnraumversorgung regelt ergänzend,

das Maß der baulichen Nutzung und/oder die Bauweise, die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen und/oder vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen und/oder Mindestmaße für die Größe, Breite und Tiefe der Baugrundstücke und/oder Höchstmaße für die Größe, Breite und Tiefe der Wohnbaugrundstücke, aus Gründen des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden.

§ 9 (2d) B-Plan zur Wohnraumversorgung hat zum Ziel:

zusätzlichen und preisgünstigen Wohnraum innerhalb der erschlossenen Ortslagen, also dort, wo idR kein hochpreisiger Neubau entsteht.

D.h. nicht unbedingt nur neue Baurechte, sondern andererseits qualitativ und quantitativ auf bezahlbaren Wohnraum ausgerichtete Baurechte.

Präsentationsfolien, nur schlüssig und vollständig in Zusammenhang mit mündl. Vortrag

§ 9 (2d) B-Plan zur Wohnraumversorgung

Förmliche Voraussetzungen

Innenbereich gem. § 34 BauGB, nicht jedoch
Flächen gem. § 30 und § 35 BauGB.

Präsentationsfolien, nur schlüssig und vollständig in Zusammenhang mit mündl. Vortrag

§ 9 (2d) B-Plan zur Wohnraumversorgung

Förmliche Voraussetzungen

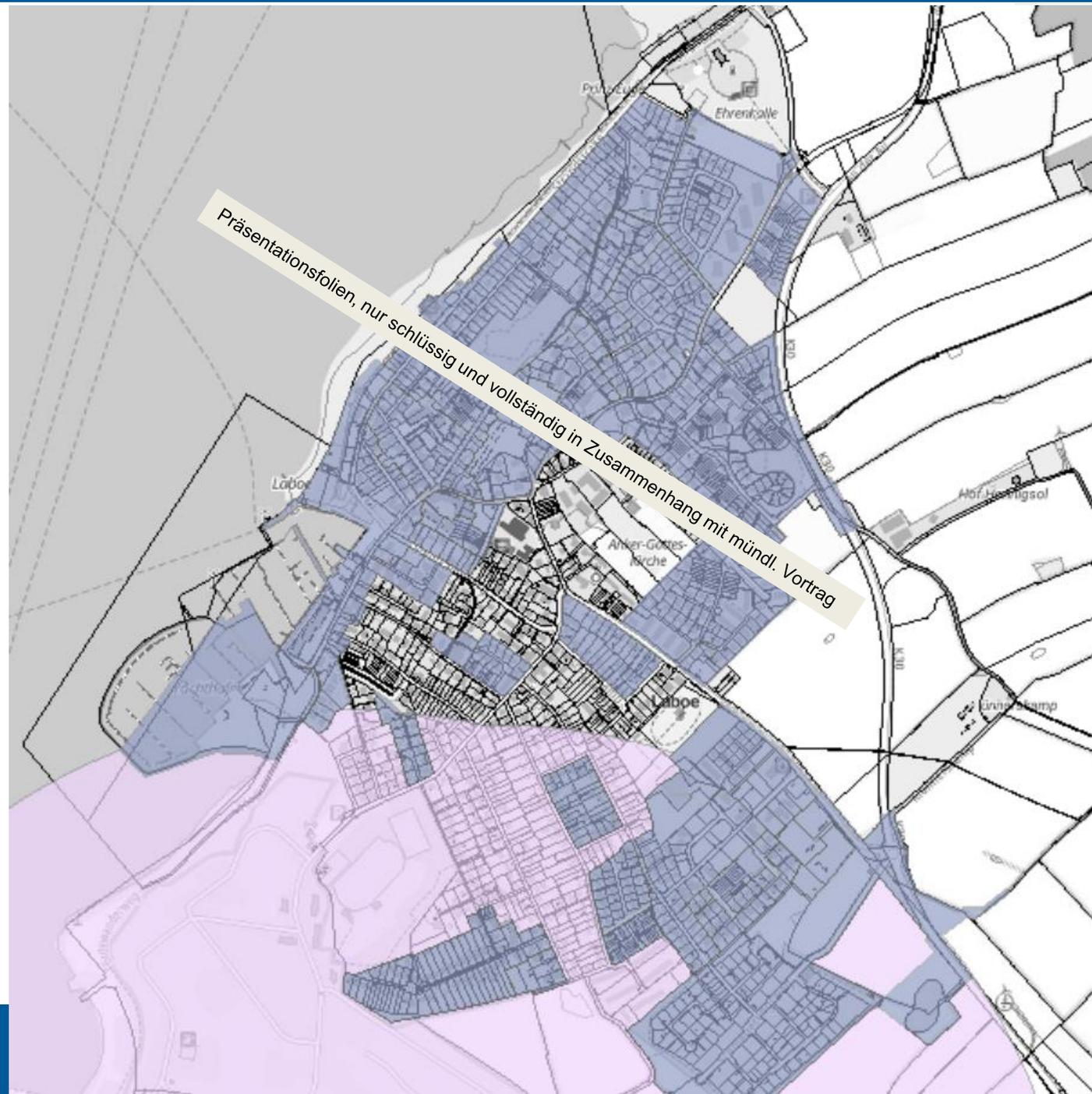
nur **Innenbereich** gem. § 34 BauGB
~~Flächen gem. § 30 und § 31 BauGB.~~

Präsentationsfolien, nur schlüssig und vollständig in Zusammenhang mit mündl. Vortrag

§ 9 (2d) B-Plan

Ortslage Laboe

Geltungsbereiche B-Pläne § 30 BauGB



§ 9 (2d) B-Plan zur Wohnraumversorgung

Förmliche Voraussetzungen

Zeitliche Befristung

Die Aufstellung ist **zeitlich beschränkt**.

Verfahren zur Aufstellung eines

Bebauungsplans muss bis zum **31.12.2024**

förmlich eingeleitet werden und der

Satzungsbeschluss bis zum **31.12.2026**

gefasst worden sein.

§ 9 (2d) B-Plan zur Wohnraumversorgung

Inhaltliche Voraussetzungen

1. **Baulandbeschluss** der Gemeinde, d.h. langfristig verlässliche ortsbauliche Handlungsgrundlage.

- Ziele
- Aktive Liegenschaftspolitik
- Ausschöpfen baurechtlicher Instrumente
- Satzung Vorkaufsrechte

§ 9 (2d) B-Plan zur Wohnraumversorgung

Inhaltliche Voraussetzungen

2. Städtebauliches **Entwicklungskonzept**,
welches u.a. die für die Rechtsanwendung § 9
(2d) BauGB in Frage kommenden Flächen
darlegt. Ggfls. deren Potenziale quantitativ
und qualitativ einordnet und eine zeitliche
Priorisierung vornimmt.

§ 9 (2d) B-Plan zur Wohnraumversorgung

Inhaltliche Voraussetzungen

2a. Formulieren **gebietspezifische Entwicklungsziele** (Anteil geförderte W
Anzahl WE, Größe WE, welcher Förderweg,
Auswahl Vorhabenträger ...)

Präsentationsfolien, nur schlüssig und vollständig in Zusammenhang mit mündl. Vortrag

§ 9 (2d) B-Plan zur Wohnraumversorgung

Inhaltliche Voraussetzungen

3. Für Festsetz. gem. § 9 (2d) Nrn. 2 und 3.:
Berechtigte Aussicht auf **Umsetzung an
geförderter Wohnungsbau** entweder durch
städtebauliche Verträge oder Förderzusage.

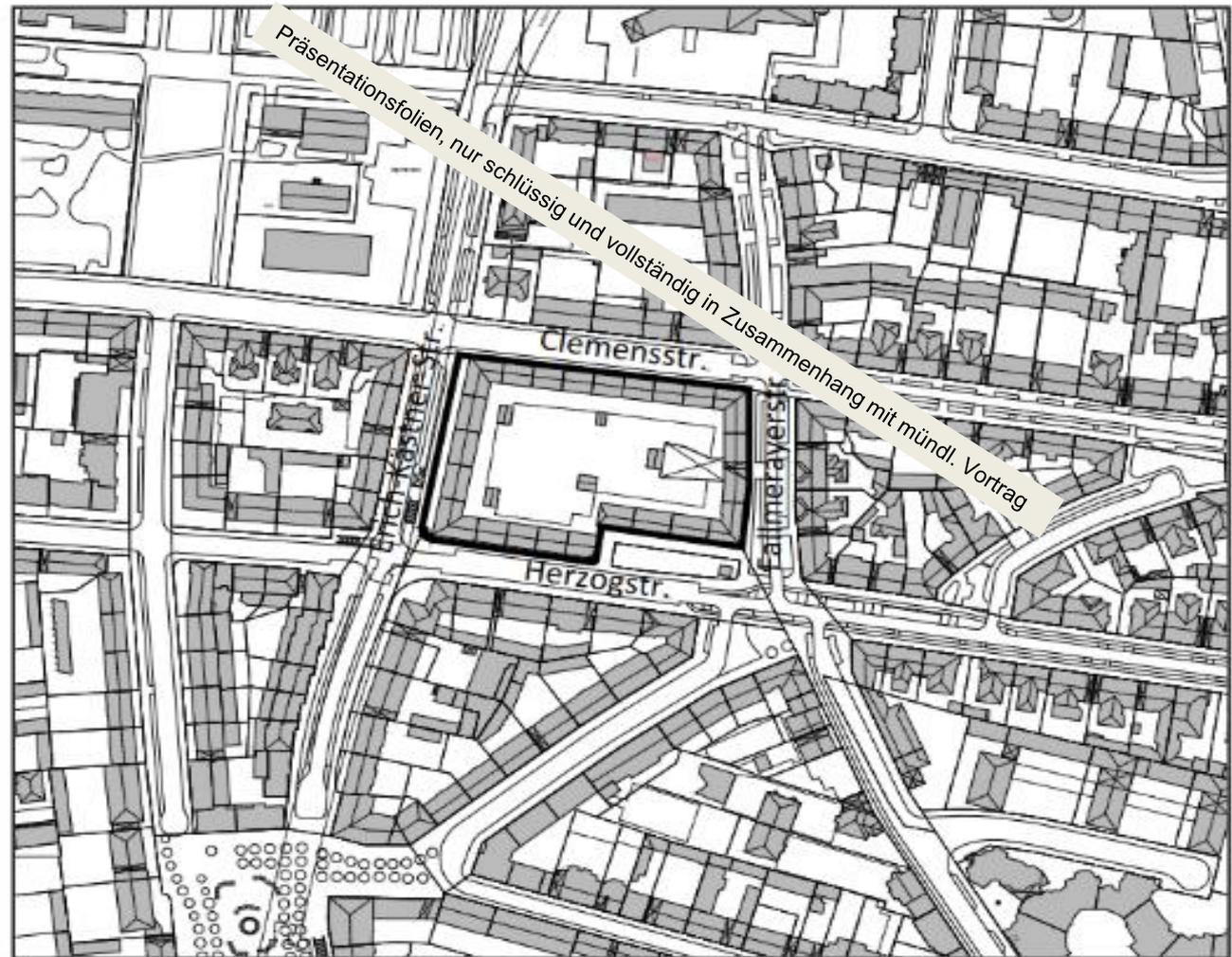
§ 9 (2d) B-Plan zur Wohnraumversorgung

Inhaltliche Voraussetzungen

4. Auseinandersetzung mit der Entschädigungsfrage gem. § 42 BauGB

Präsentationsfolien, nur schlüssig und vollständig in Zusammenhang mit mündl. Vortrag

Abb. 3:
Stadträumliche Lage
des sektoralen
Bebauungsplans
(Nr. 2172) in Münohen –
Sohwabing-West



Zu den in den Anträgen der Fraktionen aufgeworfenen Fragen zu TOP 11:

Präsentationsfolien, nur schlüssig und vollständig in Zusammenhang mit mündl. Vortrag

§ 9 (2d) B-Plan zur ~~V~~ahnraumversorgung

Eignung für B-Plan § 9 (2d) BauGB ?

Gebiet 1.1

Ostlandstraße-Brodersdorfer
Weg-Oberdorf-Teichstraße

Präsentationsfolien, nur schlüssig und vollständig in Zusammenhang mit mündl. Vortrag



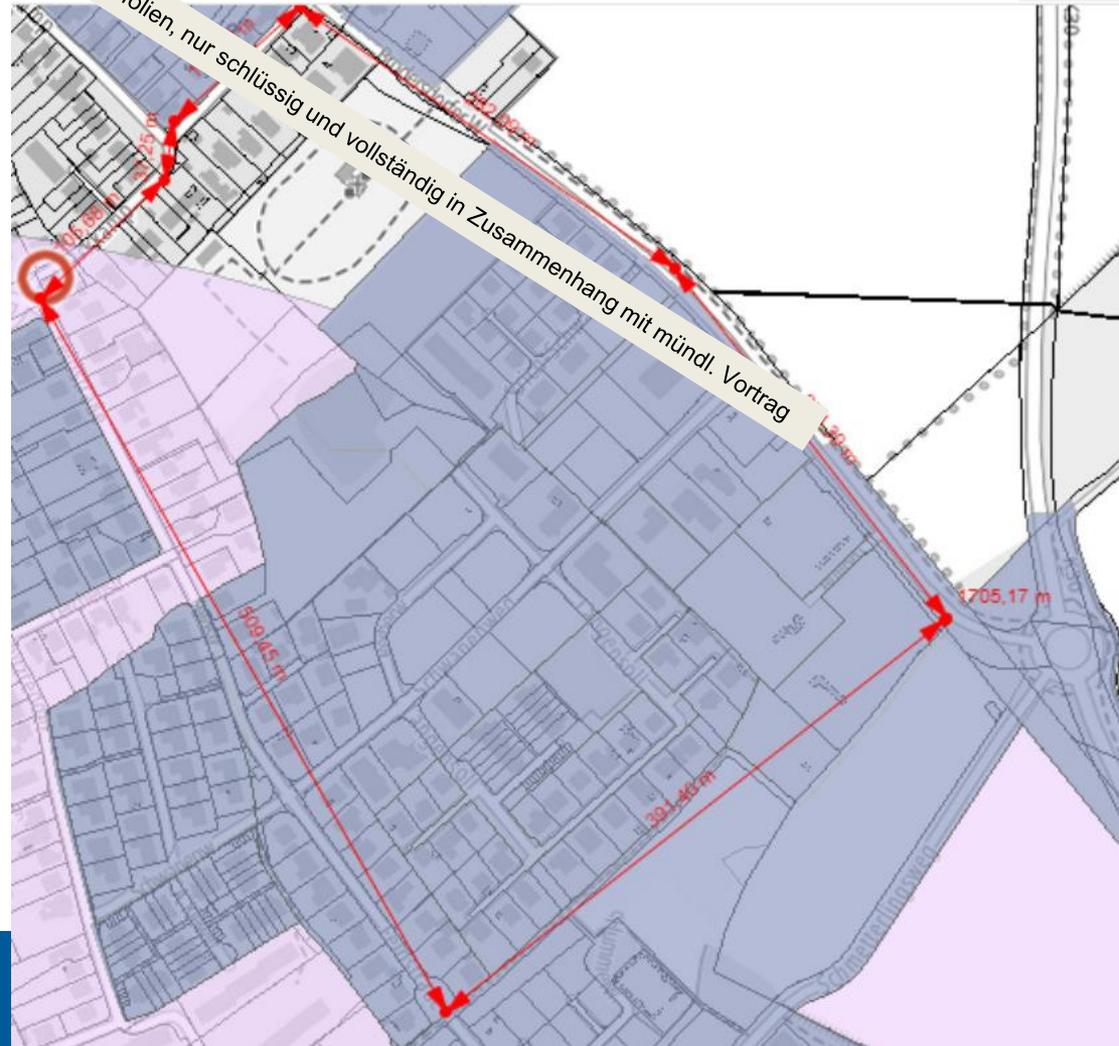
§ 9 (2d) B-Plan zur **Abwasserrohrraumversorgung**

Eignung für B-Plan § 9 (2d) BauGB ?

Gebiet 1.2

Mergelgraben –
Ostlandstraße
Hof Honnigsol –
Klünnerskamp –
Steiner Weg –
Brodersdorfer Weg –
östl. Krützkrög –
Schwanenweg –
Fedstraße - Karkkamp

Präsentationsfolien, nur schlüssig und vollständig in Zusammenhang mit mündl. Vortrag



§ 9 (2d) B-Plan zur Wohnraumversorgung

Eignung für B-Plan § 9 (2d) BauGB ?

Gebiet 1.3

Schulstraße – Dellenberg –
Reventloustraße – Strandstraße –
Wilhelmallee - Steinkampberg

Präsentationsfolien, nur schlüssig und vollständig in Zusammenhang mit mündl. Vortrag



§ 9 (2d) B-Plan zur Wohnraumversorgung

Stichwort aus der Antrag **WIP:**

„Zugriff der Gemeinde auf Bauflächen“

→ aktive Baulandpolitik der Gemeinde als
effektivster Weg für Beiträge zur
Wohnraumversorgung

§ 9 (2d) B-Plan zur Wohnraumversorgung

Fragen aus dem Änderungsantrag der SPD:

- Verhältnis bestehende B-Pläne zu sektoralen B-Plänen.

→ gegenseitiger räumlicher Ausschluss

§ 9 (2d) B-Plan zur Wohnraumversorgung

Fragen aus dem Änderungsantrag der SPD:

- Aufwand für sektorale B-Pläne ?

→ als isolierte Maßnahme problematisch

→ auf konzeptioneller Grundlage vertretbar

Präsentationsfolien, nur schlüssig und vollständig in Zusammenhang mit mündl. Vortrag

§ 9 (2d) B-Plan zur Wohnraumversorgung

Fragen aus dem Änderungsantrag der SPD:

- **Lohnen sich sektorale B-Pläne in Gebieten < 5 WE ?**

→ Einzelpläne mglwse. nicht, für mehrere Teilbereiche mglwse. denkbar.

§ 9 (2d) B-Plan zur Wohnraumversorgung

Fragen aus dem Änderungsantrag der SPD:

Gebiet 1.1 mit Vorkaufsrecht mit sekt. B-Plan
?

- klären § 34 BauGB ?
- Grundlage für sekt. B-Plan schaffen
- Vorkaufsrecht wahrnehmen

§ 9 (2d) B-Plan zur Wohnraumversorgung

Fragen aus dem Änderungsantrag der SPD:

Sekt. B-Plan in den Gebieten 1.2 und 1.3 ?

→ Flächenpotenzial prüfen

→ Grundlage für sekt. B-Plan schaffen

§ 9 (2d) B-Plan zur Wohnraumversorgung

Fragen aus dem Änderungsantrag der SPD:

FNP als Grundlage für Sekt. B-Plan erforderlich ?

→ FNP idR im Innenbereich vorhanden

§ 9 (2d) B-Plan zur Wohnraumversorgung

Beispielhaft:

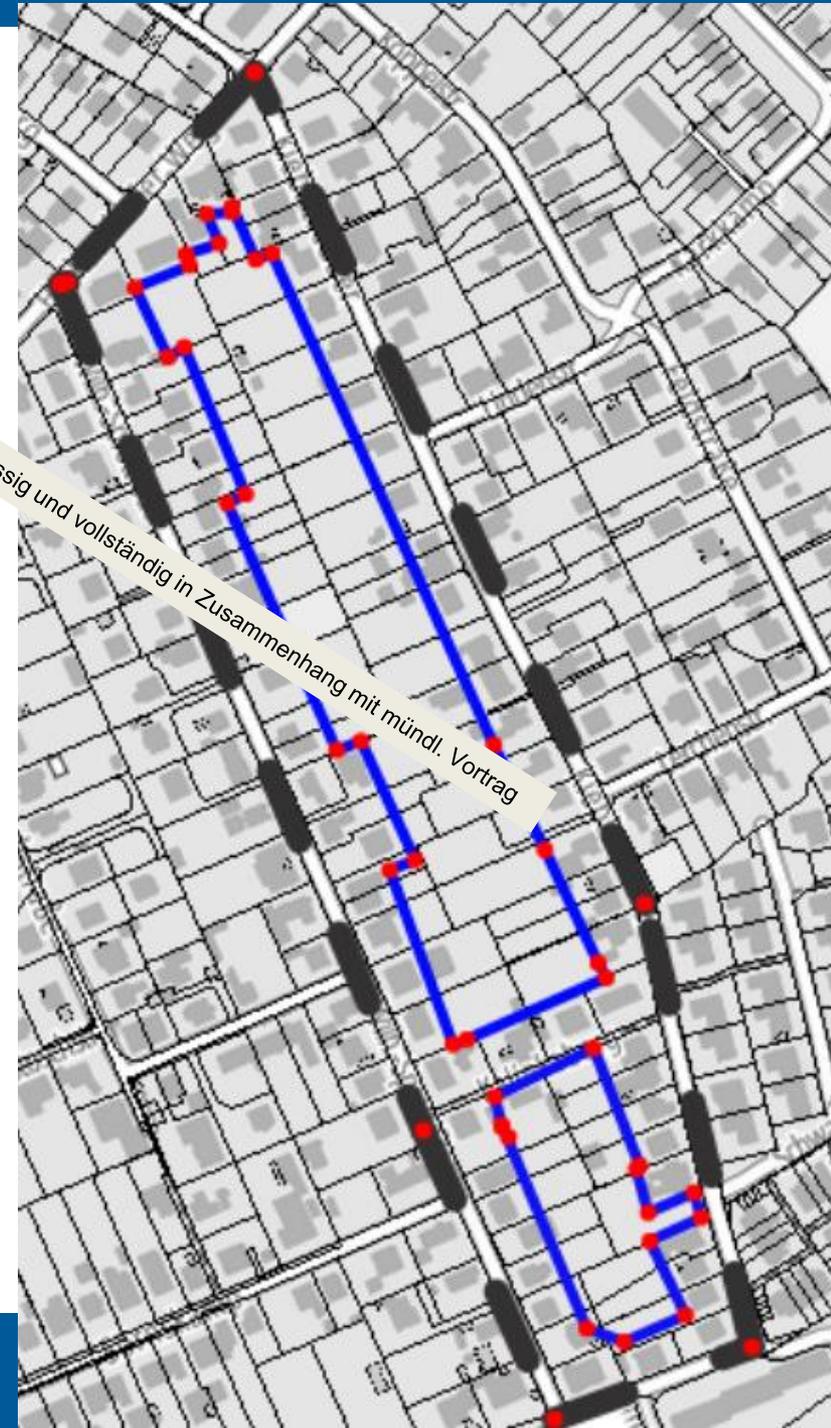
Geviert W.-Sprott-Str. –
Kiebitzredder – Heikendorfer Weg



§ 9 (2d) B-Plan zur Wohnraumversorgung

Beispielhaft:

Geviert W-Sprott-Str. –
Kiebitzredder – Heikendorfer Weg



§ 9 (2d) B-Plan zur Wohnraumversorgung

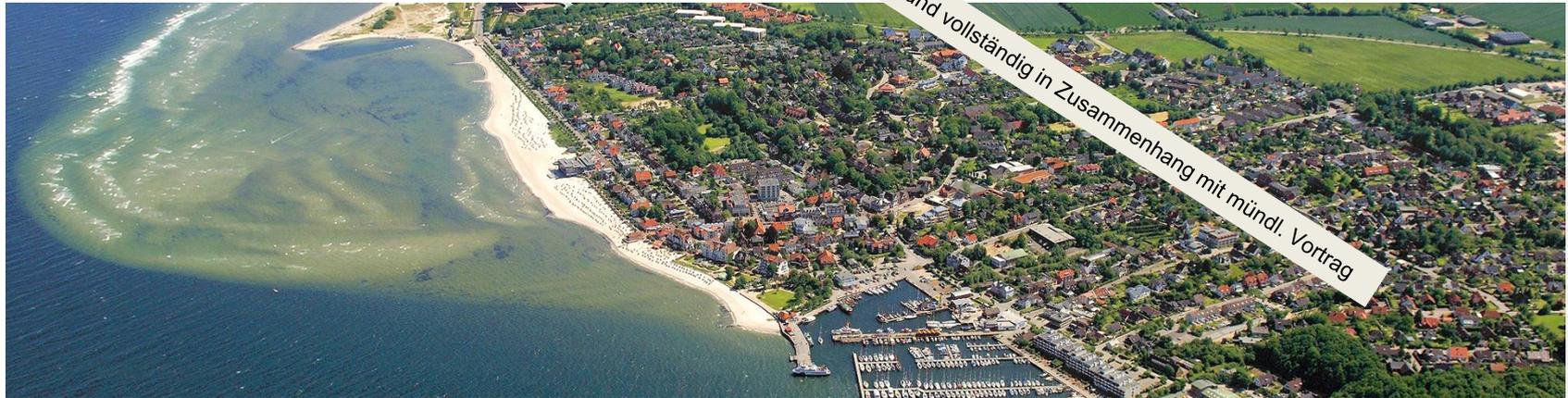
Fazit:

Gute Vorüberlegung zu den Instrumenten, die der Gemeinde zur Verfügung stehen.

Jedoch ist zunächst eine belastbare Handlungsgrundlage zu schaffen:

- **Baulandbeschluss**
- **Flächenerfassung**

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit.



Eckart Schäfer
Kreis Plön - Kreisplanung

04522 743 307 / eckart.schaefer@kreis-ploen.de