

2. Änderung Bebauungsplan Nr. 24 Gemeinde Boostedt

Bau- und Konversionsausschuss

hier:

**Vorstellung Grundlagen /
Beratung B-Plan-Verfahren**

Boostedt
30.11.2021



B2K
dn|ing
Architekten | Ingenieure | Stadtplaner



Planungsanlass

- Bereits umgesetzte Vorhaben (Wohnungen, Anbauten etc.)
- Missachtung des B-Planes Nr. 24 (Urschrift)
- Städtebauliche Gemengelage

- Legalisierung der errichteten Wohnungen im Bestand
- Regelungen zu künftiger baulicher Entwicklung
- Geringstmöglicher Eingriff in Bestand und Eigentum

Wirksamer Flächennutzungsplan

- Gewerbliche Baufläche (G)



Rechtskräftiger Bebauungsplan

- Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)
- Straßenverkehrsfläche
- Erhaltung von Bäumen
- Anbauverbotszone
- Lärmschutz

- Ausnahmeweise Aufsichts-/Betriebswohnungen

- Kein Dauerwohnen / Wohnungen

Bebauungsplanarten / Typologien von Bebauungsplänen:

- Qualifizierten Bebauungsplan (§ 30 (1) BauGB)
- Einfachen Bebauungsplan (§ 30 (3) BauGB)
- Vorhabenbezogenen Bebauungsplan (§ 12 BauGB)

	Qualifizierter B-Plan	Einfacher B-Plan	Vorhabenbz. B-Plan
Festsetzungen	Art der baulichen Nutzung Maß der baulichen Nutzung Überbaubare Grundstücksfläche Erschließung Alle Festsetzungen notwendig!	Art der baulichen Nutzung Maß der baulichen Nutzung Überbaubare Grundstücksfläche Erschließung Jede Festsetzung möglich! Keine Festsetzung notwendig!	s. Qualifizierter B-Plan

Möglichkeiten der Bauleitplanung (2. Änderung B24):

1. Qualifizierter Bebauungsplan (§ 30 (1) BauGB)

(beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB)

- PRO**
- Enthält alle notwendigen Festsetzungen (s. vorherige Folie)
 - Regelt im Detail den Bestand sowie die künftigen baulichen Möglichkeiten
 - Enthält (ggf.) gestalterische Festsetzungen zu künftigen baulichen Entwicklungen
- CONTRA**
- Greift stark in Eigentumsrechte ein (bei baul. Veränderungen (auch am Bestand) gilt neuer B-Plan)
 - Intensive Auseinandersetzung mit dem Bestand, ggf. Eingriff in vorhandene Gegebenheiten
 - Weckt im Bauleitplanverfahren ggf. „schlafende Hunde“ (Lärmgutachten etc.)

2. Einfacher Bebauungsplan (§ 30 (3) BauGB)

(beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB)

- PRO**
- Enthält Mindestmaß an Festsetzungen (Art und ggf. Maß der baulichen Nutzung)
 - Schafft Planungsrecht für künftige bauliche Entwicklungen nach § 34 BauGB
 - Künftige Bauanträge müssen sich dann in die Örtlichkeit einfügen
 - Greift nicht in Eigentumsrechte ein, sichert die vorhandenen Nutzungen ab
- CONTRA**
- Keine Auseinandersetzung mit der Ausgestaltung künftiger Entwicklungen
 - Lässt verhältnismäßig viel Spielraum für den / die Eigentümer
 - Beteiligt die Gemeinde später nur noch im Rahmen der Bauanträge