

# Stadt Klütz

## Beschlussvorlage

BV/02/24/097

öffentlich

## Satzung über den einfachen Bebauungsplan Nr. 39.4 „Straße des Friedens“ der Stadt Klütz im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB hier: Aufstellungsbeschluss

<i>Organisationseinheit:</i> Bauwesen <i>Bearbeiter:</i> Antje Burda	<i>Datum</i> 30.09.2024 <i>Verfasser:</i> Antje Burda
---	--

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Bauausschuss der Stadt Klütz (Vorberatung)	16.10.2024	Ö
Hauptausschuss der Stadt Klütz (Vorberatung)		N
Stadtvertretung Klütz (Entscheidung)		Ö

### **Sachverhalt:**

Die Stadt Klütz befasst sich bereits seit längerem mit dem Thema der Sicherung des Dauerwohnens in Klütz i.V.m. der Verdrängung des Dauerwohnens durch die Ferienwohnnutzung. Mit der Änderung des Baugesetzbuches ergeben sich neue Möglichkeiten zur Feinsteuerung auch von Ferienwohnungen innerhalb von Baugebieten – auch in bestehenden - unter Berücksichtigung des § 13a BauNVO. Zielsetzung der Stadt Klütz ist es, den Bedarf an Wohnraum abzusichern.

Der konkrete Anlass für die Stadt Klütz sich mit dem Sachverhalt zu beschäftigen, ist ein Antrag auf Nutzungsänderung für das Flurstück 44/13, der Flur 4, der Gemarkung Klütz. Es handelt sich um einen Bereich, der mit Einfamilien- und Doppelhäusern bebaut ist, die dem Dauerwohnen dienen. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindet sich das Gelände der Regionalen Schule Klütz mit 2 Schulgebäuden und der Sporthalle. Der Bereich ist als besonderes Wohngebiet zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung ausgewiesen. Die Stadt Klütz ist an der Aufrechterhaltung der Wohnnutzung interessiert. Der Bereich ist derzeit planungsrechtlich nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Beantragt wurde die Umnutzung des Gebäudes auf dem Flurstück 44/13, der Flur 4. Die Stadtvertretung der Stadt Klütz hat in ihrer Sitzung am 12.09.2024 das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB nicht erteilt. Es ist das Ziel der Stadt Klütz, die Wohnfunktion (Dauerwohnen) in der Stadt Klütz zu sichern und zu stärken.

Der Geltungsbereich betrifft Flächen westlich der Straße des Friedens. Der Bereich bezieht die Grundstücke beidseits der Straße Neue Siedlung ein. Es handelt sich um einen Bereich, der rein faktisch nach § 4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet zu beurteilen ist. Die Nutzung der Grundstücke im betrachteten Geltungsbereich lässt sich als Wohnnutzung beurteilen.

Die Stadt Klütz hält sich an die Zielvorgaben des Flächennutzungsplanes und sieht innerhalb des Bereiches die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO anstelle eines besonderen Wohngebietes als gerechtfertigt an. Der Bebauungsplan wird als aus dem

Flächennutzungsplan entwickelt angesehen.

Die Stadt Klütz ist bestrebt, innerhalb des Stadtgebietes die Wohnfunktion zu sichern und weiterhin zu stärken. Deshalb sollen Ferienwohnungen innerhalb der dem Wohnen dienenden Bereiche ausgeschlossen werden. Unter Berücksichtigung des Ergebnisses einer konkreten Bestandsaufnahme zu den real vorhandenen Nutzungen innerhalb des Plangebietes wird die Festsetzung des allgemeinen Wohngebietes begründet.

Es ist das Ziel der Stadt Klütz Ferienwohnungen, Ferienhäuser hier auszuschließen.

Unter Berücksichtigung ihrer Zielstellungen fasst die Stadt Klütz diesen Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB als einfacher Bebauungsplan erfolgt mit dem Ziel, ausschließlich die Art der baulichen Nutzung zu regeln. Es handelt sich um ein bereits bebautes Gebiet und die Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes soll der Bestandssicherung und der städtebaulichen Sicherung der Art der baulichen Nutzung dienen. Der Zulässigkeitsmaßstab von Vorhaben der sich aus der Eigenart der näheren Umgebung bereits ergibt, soll nicht wesentlich verändert werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet die einer UVP-Pflicht unterliegen und es werden keine Beeinträchtigungen von Natura2000 – Gebieten begründet oder hervorgerufen. Von den Verfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen.

### **Beschlussvorschlag:**

Die Stadtvertretung der Stadt Klütz beschließt:

1. Die Stadtvertretung der Stadt Klütz fasst den Beschluss zur Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes Nr. 39.4 „Straße des Friedens“.  
Das Plangebiet des einfachen Bebauungsplanes Nr. 39.4 der Stadt Klütz wird wie folgt begrenzt:
  - im Norden: durch die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Grundstücke an der Straße Neue Siedlung,
  - im Westen: durch die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Straße Neue Siedlung,
  - im Osten: durch die Straße des Friedens begrenzt,
  - im Südwesten: durch den Ulmenweg.
2. Die Planungsziele bestehen in Folgendem:
  - Sicherung der Dauerwohnnutzung in dem Gebiet.
  - Regelung des innerhalb des Gebietes ansässigen Gewerbes bzw. Zulässigkeit von gewerblichen Nutzungen,
  - Ausschluss von Ferienwohnungen und Ferienhäusern.
3. Der Bebauungsplan wird als einfacher Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Hierauf ist in der ortsüblichen Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses hinzuweisen.
4. Der Beschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.
5. Von der frühzeitigen Unterrichtung und der Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB wird i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.

6. Mit der Ausarbeitung der Unterlagen für den Bebauungsplan Nr. 39.4 wird das Planungsbüro Mahnel, Grevesmühlen, Rudolf-Breitscheid-Straße 11, beauftragt.

**Finanzielle Auswirkungen:**

Beschreibung (bei Investitionen auch Folgekostenberechnung beifügen - u.a. Abschreibung, Unterhaltung, Bewirtschaftung)	
	Finanzierungsmittel im Haushalt vorhanden.
	durch Haushaltsansatz
	durch Mitteln im Deckungskreis über Einsparung bei Produktsachkonto:
x	über- / außerplanmäßige Aufwendung oder Auszahlungen
x	unvorhergesehen <u>und</u>
x	unabweisbar <u>und</u>
	Begründung der Unvorhersehbarkeit und Unabweisbarkeit (insbes. in Zeiten vorläufiger Haushaltsführung auszufüllen):  Die Erforderlichkeit einer Bauleitplanung zur Sicherung der Dauerwohnnutzung in diesem Bereich war unvorhersehbar und ist zur Sicherung der Dauerwohnnutzung in diesem Bereich unabwendbar.
Deckung gesichert durch	
	Einsparung außerhalb des Deckungskreises bei Produktsachkonto:
	Keine finanziellen Auswirkungen.

**Anlage/n:**

1	Geltungsbereich B-Plan Nr. 39.4 öffentlich
2	Luftbild öffentlich