

Stadt Klütz

Beschlussvorlage

BV/02/24/097-1

öffentlich

Satzung über den einfachen Bebauungsplan Nr. 39.4 „Straße des Friedens“ der Stadt Klütz hier: Beschluss über die Aufstellung einer Veränderungssperre

<i>Organisationseinheit:</i> Bauwesen <i>Bearbeiter:</i> Julia Tesche	<i>Datum</i> 12.02.2026 <i>Verfasser:</i> Julia Tesche
--	---

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Stadtvertretung Klütz (Entscheidung)	23.02.2026	Ö

Sachverhalt:

In der Stadt Klütz besteht das Ziel den Bebauungsplan Nr. 39.4 der Stadt Klütz aufzustellen. 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 der Antrag auf Nutzungsänderung auf dem Flurstück 44/13, der Flur 4, der Gemarkung Klütz wurde gestellt. Es handelt sich in dem Bereich 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 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 den 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 Zielsetzungen hat die Stadt Klütz den Aufstellungsbeschluss über den Bebauungsplan am 25.11.2024 gefasst und am 08.02.2025 bekannt gemacht.

Gemäß § 14 BauGB kann die Stadt Klütz bei Vorliegen eines Aufstellungsbeschlusses für einen Bebauungsplan eine Veränderungssperre erlassen, um die beabsichtigte Planung in dem Aufstellungsgebiet zu sichern. Da bereits konkrete Nutzungen bekannt sind, die in Vereinbarkeit mit dem Planungsziel der Stadt Klütz zu prüfen sind, beabsichtigt die Stadt Klütz den Bebauungsplan Nr. 39.4 durch eine Veränderungssperre zu sichern.

Erforderlich für eine Veränderungssperre ist eine hinreichende Konkretisierung der planerischen Absichten der Gemeinde (vgl. VGH München, Urt. v. 27.01.2017 – 15 B 16.1834). Eine hinreichende Konkretisierung liegt hier vor, da das Ziel der Planänderung konkret benannt ist und die Auswirkungen auf das Gemeindegebiet im Rahmen der Wahrnehmung der Planungshoheit geprüft werden.

Beschlussvorschlag:

Die Stadtvertretung der Stadt Klütz beschließt,

1. Die Satzung der Stadt Klütz über die Veränderungssperre für den Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen einfachen Bebauungsplanes Nr. 39.4 „Straße des Friedens“.

Der Geltungsbereich 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 Satzung ist auszufertigen und bekannt zu machen.

Finanzielle Auswirkungen:

Beschreibung (bei Investitionen auch Folgekostenberechnung beifügen - u.a. Abschreibung, Unterhaltung, Bewirtschaftung)	
x	Finanzierungsmittel im Haushalt vorhanden.
x	durch Haushaltsansatz auf Produktsachkonto: 02/51101/56255000
	durch Mitteln im Deckungskreis über Einsparung bei Produktsachkonto:

	über- / außerplanmäßige Aufwendung oder Auszahlungen
	unvorhergesehen <u>und</u>
	unabweisbar <u>und</u>
	Begründung der Unvorhersehbarkeit und Unabweisbarkeit (insbes. in Zeiten vorläufiger Haushaltsführung auszufüllen):
	Deckung gesichert durch
	Einsparung außerhalb des Deckungskreises bei Produktsachkonto:
	Keine finanziellen Auswirkungen.

Anlage/n:

1	2026-02-19_Klütz_B39.4_SatzungVeränderungssperre öffentlich
2	2026-02-19_Kluetz_B 39.4_VerSp_GB_Flurstücke öffentlich