

Beschlussvorlage

BV/02/26/007

öffentlich

13. Änderung des Flächennutzungsplanes Hier: Aufstellungsbeschluss und Beschluss über den Vorentwurf

<i>Organisationseinheit:</i> Bauwesen <i>Bearbeiter:</i> Antje Burda	<i>Datum</i> 10.02.2026 <i>Verfasser:</i>
---	---

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Bauausschuss der Stadt Klütz (Vorberatung)	05.03.2026	Ö
Hauptausschuss der Stadt Klütz (Vorberatung)		N
Stadtvertretung Klütz (Entscheidung)		Ö

Sachverhalt:

Die Stadtvertretung der Stadt Klütz beabsichtigt die Aufstellung der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes unter Berücksichtigung des veränderten Plankonzeptes der Stadt Klütz im Bereich der Ortslagen Oberhof und Wohlenhagen sowie am Anleger in Wohlenberg.

Es werden vier Teilbereiche im Änderungsverfahren im Bereich zwischen Oberhof und Wohlenberg betrachtet. Darüber hinaus werden die bisher dargestellten Weißflächen als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Ausgenommen von dem Bereich im südöstlichen Gemeindegebiet an der Wohlenberger Wiek bleiben die Flächen der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes, die im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 32 aufgestellt wird.

Die Stadt Klütz ist im Rahmen ihrer Bauleitplanung mit der Aufstellung von Bebauungsplänen in den Ortslagen Oberhof und Wohlenberg beschäftigt. In der Ortslage Oberhof wird der Bebauungsplan Nr. 44 für Bereiche südlich der Straße Neue Reihe aufgestellt. Der Flächennutzungsplan ist im Parallelverfahren aufzustellen, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 44 zu schaffen.

In diesem Zusammenhang wurde festgestellt, dass die Flächen nördlich der Straße Neue Reihe, die dem Wohnen dienen und als allgemeines Wohngebiet zu werten sind, nicht vollständig im Flächennutzungsplan enthalten sind. Dies wird im Rahmen des Änderungsverfahrens angepasst.

Darüber hinaus ist in Oberhof der Bebauungsplan Nr. 43 in Aufstellung. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 43 wurde empfohlen, für Bereiche südlich der Straße zur Traktorenwerkstatt beidseits der Straße Flächen für bauliche Nutzungen darzustellen. Es handelt sich überwiegend um bereits bebaute Flächen. Unter Berücksichtigung der städtebaulichen Struktur der Ortslage werden gemischte Bauflächen dargestellt.

Für den Bereich von Wohlenberg erfolgt die Anpassung der Art der Nutzung im Bereich des Anlegers und der Infrastruktur am Parkplatz vor Wohlenberg. Mit der 3. vorhabenbezogenen Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 15 werden in Wohlenberg

Voraussetzungen für die Bebauung von Gewerbe und Infrastruktur geschaffen. Der Anteil an Gewerbe soll mehr als 50 Prozent betragen und wird im Planungsrechtsverfahren geregelt. Ferienwohnungen werden der Infrastruktur zugeordnet und dürfen einen Anteil von 50 Prozent nicht überschreiten. Zusätzlich wird eine Fläche für den Parkplatz neu geregelt. Die Anpassung des Flächennutzungsplanes wird entsprechend vorgenommen. Im Rahmen der Aufstellung der Satzung über die 3. vorhabenbezogene Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 15 war ursprünglich die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes beabsichtigt. Diese wird als solche nicht mehr vorgesehen. Die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes soll in die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes mit aufgehen. Im Bereich am Anleger werden die Flächen des Bebauungsplanes Nr. 11 neu geordnet. Hier ist die Absicht, den Anleger zurückzubauen und Flächen für die touristische Infrastruktur für den Aufenthalt und für Stellplätze zu schaffen. Hierfür ist das Änderungsverfahren erforderlich.

Grundlage für die Aufstellung der Änderung des Flächennutzungsplanes sind die laufenden Planverfahren zur Aufstellung verbindlicher Bauleitpläne und veränderte konzeptionelle Überlegungen für den Bereich am Anleger. Der Anleger soll bis auf eine platzartige Aufenthaltsfläche, die als Naturerlebnisplatz dargestellt und bewertet wird, zurückgebaut werden. Dieser Teil des bisherigen Anlegers soll erhalten bleiben, um einerseits als touristische Infrastruktur und Anlaufpunkt zu dienen. Hier sind eine Verweilfunktion und Aufenthaltsfunktion vorgesehen. Ergänzt wird dies im Gesamtkonzept durch die Flächen für Versorgung und Infrastruktur und die Stellplätze. Der bisherige Kopf des Anlegers soll dem Küstenschutz dienen. Eine Bebauung der Verweilfläche ist nicht vorgesehen. Im Zusammenhang mit der Herrichtung der Stellplätze sind formale Anforderungen des in Aussicht genommenen LSG, das als solches nicht festgesetzt wurde, zu regeln. Es ist eine Freifläche im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung vorgesehen.

Für die Einleitung des Verfahrens wird der Aufstellungsbeschluss gefasst. Parallel werden die Vorentwürfe für das weitere Verfahren gebilligt.

Unter Berücksichtigung des Beschlusses für die Teilbereiche wird das Verfahren mit der Beteiligung der Behörden und TÖB durchgeführt.

Beschlussvorschlag:

Die Stadtvertretung der Stadt Klütz beschließt,

1. Dass der Flächennutzungsplan entsprechend dem Plankonzept der Stadt Klütz im südöstlichen Gemeindegebiet in den Ortsteilen Oberhof und östlich angrenzend an Wohlenberg am Anleger in Teilbereichen geändert wird und die Weißflächen um die Ortslage Wohlenberg als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt werden. Hierfür wird die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt.

Es werden folgende Teilbereiche betrachtet, die in der Planzeichnung gekennzeichnet sind.

Teilbereich 1 (TB1 - Oberhof) - Bereiche östlich und westlich der Straße zur Traktorenwerkstatt in Oberhof mit der Zielsetzung gemischte Bauflächen darzustellen.

Teilbereich 2 (TB2 - Oberhof) - für Flächen südlich der Neuen Reihe mit dem Ziel Wohnbauflächen darzustellen entsprechend Zielsetzung für den Bebauungsplan Nr. 44 der Stadt Klütz.

Teilbereich 3 (TB3 - Oberhof) - Bereiche nördlich der Straße Neue Reihe mit der Darstellung von Wohnbauflächen unter Berücksichtigung des Realbestandes.

Teilbereich 4 (TB4 - Wohlenberg) – für Flächen angrenzend an die Ortslage Oberhof mit der Anpassung der Art der Nutzung im Strandbereich. Innerhalb des Gebietes SO Versorgung und Infrastruktur wird der Bereich um die Zulässigkeit von Ferienwohnungen ergänzt und ein gesonderter Bereich für Parkplätze dargestellt.

Die Zielsetzungen am Anleger werden zurückgenommen. Die Mole wird nicht mehr als Planungsziel verfolgt. Zugunsten der Naturbelassenheit ist der Rückbau des Anlegers vorgesehen. Es werden Bereiche für den Aufenthalt und für die Versorgung und Infrastruktur und für Stellplätze berücksichtigt. Die verbleibende Fläche am Anleger wird als Naturerlebnisplatz dargestellt.

Im Flächennutzungsplan noch enthaltene Weißflächen gemäß Plankonzept werden als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

2. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.
3. Die Stadt Klütz billigt die Vorentwürfe der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes für die Teilbereiche in Oberhof und Wohlenberg und die Darstellung der Flächen für die Landwirtschaft.
4. Mit den Vorentwürfen ist das frühzeitige Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB und nach § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.
5. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer öffentlichen Auslegung durchzuführen.
6. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB ist durchzuführen. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange sind zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu befragen.
7. Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB ist durchzuführen.

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	2026-02-20_FNP_Klütz_13Ä_BV_Vorentw öffentlich
2	2026-02-20_Kluetz_13AeFNP_Kurz-BG-Planungsziele öffentlich