

Stadt Klütz

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr: SV Klütz/18/12722			
Federführend: Bauwesen	Status: öffentlich Datum: 31.08.2018 Verfasser: Maria Schultz			
Satzung über den einfachen Bebauungsplan Nr. 39.2 "Oberklützer Weg" der Stadt Klütz im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB hier: Aufstellungsbeschluss				
Beratungsfolge:				
Gremium	Teilnehmer	Ja	Nein	Enthaltung
Stadtvertretung Klütz				

Sachverhalt:

Die Stadt Klütz verfolgt die Zielsetzung, die Wohnnutzung innerhalb des Ortskerns der Stadt Klütz im Plangeltungsbereich zu sichern und zu stärken. Es handelt sich um ein bereits bebautes Gebiet, das derzeit bauplanungsrechtlich nach § 34 BauGB zu beurteilen ist.

Die Bauvoranfrage vom 25. Juni 2018 wurde für den Umbau eines vorhandenen Wohnhauses mit Wirtschaftstrakt (Scheune/ Ständerhallenhaus) zu einem Wohnhaus mit 6 Wohneinheiten (Ferienwohnen) und multifunktionaler Diele/ Tenne gestellt. Da es sich bei dem betreffenden Grundstück und seiner näheren Umgebung um einen Bereich handelt, der als allgemeines Wohngebiet aus Sicht der Stadt Klütz beurteilt wird, nimmt die Stadt Klütz dies zum Anlass, die allgemeine Wohnnutzung durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes zu sichern.

Mit der Änderung der Baunutzungsverordnung (BauNVO) im Jahr 2017 haben sich neue Möglichkeiten zur Feinsteuerung auch von Ferienwohnungen innerhalb von allgemeinen Wohngebieten unter Berücksichtigung des § 13a BauNVO ergeben. Zielsetzung der Stadt Klütz ist es, den Bedarf an Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung abzusichern und die Ferienwohnungsnutzung in anderen Gebieten des Stadtgebietes zuzulassen und auch zu sichern. Mit der Festigung des Wohnstandortes innerhalb des Stadtgebietes verfolgt die Stadt Klütz die Stärkung der Funktion als Grundzentrum. Mit der Zulässigkeit der Ferienwohnungsnutzung in anderen Gebieten des Stadtgebietes verfolgt die Stadt die Entwicklung als Tourismusschwerpunktraum.

Die Zielsetzung der Stadt Klütz besteht darin, innerhalb des Plangebietes die Wohnnutzung zu sichern und dieser den Vorrang einzuräumen. Aufgrund dieser Zielsetzung der Stadt Klütz ist über den Rahmen der Zulässigkeit von Ferienwohnen im Plangebiet zu entscheiden und dies ist entsprechend festzusetzen. Unter diesen Aspekten obliegt es der Stadt Klütz innerhalb des Plangebietes die Ferienwohnungen nur in untergeordnetem Maße oder überhaupt nicht zuzulassen.

Zu berücksichtigen ist dabei das städtebauliche Konfliktpotenzial, welches das Nebeneinander von Wohnen und Ferienwohnen aufgrund der unterschiedlichen Schutzbedürfnisse birgt; dies soll möglichst gering gehalten werden.

Im Zusammenhang mit den Ferienwohnungen ist es vorgesehen, dass keine ausschließlichen Ferienhäuser oder Häuser mit ausschließlich Ferienwohnungen entstehen. Ferienwohnungen sollen nur innerhalb eines Gebäudes untergeordnet zur Hauptnutzung Wohnen zulässig sein. Die Zulässigkeit von Ferienhäusern mit überwiegend oder ausschließlich Ferienwohnen soll nicht ermöglicht werden. Aufgrund der nur zulässigen untergeordneten Nutzung einer Ferienwohnung ist davon auszugehen, dass diese Ferienwohnungen als nicht störend innerhalb des Baugebiets empfunden werden. Maßgeblich ist eine deutliche baulich unterge-

ordnete Bedeutung des Ferienwohnens gegenüber der in dem Gebäude vorherrschenden Hauptnutzung Wohnen. Das Wohnen muss ein deutliches Übergewicht gegenüber dem Ferienwohnen haben, sowohl im Plangebiet als auch innerhalb eines Gebäudes. Ferienwohnen soll nur ausnahmsweise zulässig sein. Unter Berücksichtigung des Gebietscharakters ist das Ferienwohnen nur auf einigen Grundstücken im Plangebiet zulässig. In den nachgelagerten Baugenehmigungs- bzw. Genehmigungsfreistellungsverfahren ist durch die zuständige Behörde zu berücksichtigen, dass der Charakter des Baugebietes gewahrt bleibt. Eine Gleichwertigkeit von Wohnen und Ferienwohnen ist nicht das Planungsziel.

Die Stadt Klütz sieht städtebaulichen Regelungsbedarf in Bezug auf die Ferienwohnungsnutzung ebenso für die vorhandene Bebauung an der Wismarschen Straße und am Oberklützer Weg innerhalb des Ortskerns von Klütz, so dass die Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 39.2 auch die Grundstücke an der Wismarschen Straße und dem Oberklützer Weg umfasst.

Aufgrund der vorhandenen Umgebungsnutzung und unter Berücksichtigung einer gesamtheitlichen Beurteilung von Ferienwohnungen in der Stadt Klütz fasst die Gemeinde diesen Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes unter Berücksichtigung ihrer gesamtheitlichen Zielsetzungen zur Regelung von Ferienwohnungen im Stadtgebiet.

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, wird nicht wesentlich verändert.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Klütz ist für den Geltungsbereich ein Allgemeines Wohngebiet dargestellt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 39.2 liegt innerhalb der Erhaltungssatzung der Stadt Klütz (Satzung der Stadt Klütz über die Erhaltung der städtebaulichen Eigenart der Klützer Innenstadt (historischer Stadtkern) nach § 172 BauGB und teilweise innerhalb der 1. Änderung der Gestaltungssatzung der Stadt Klütz.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB wird keine die 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:

1. Die Stadtvertretung der Stadt Klütz fasst den Beschluss über Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes Nr. 39.2 "Oberklützer Weg".
Das Plangebiet des einfachen Bebauungsplanes Nr. 39.2 wird wie folgt begrenzt:
 - im Norden: durch die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Grundstücke an der "Wismarschen Straße",
 - im Südosten: durch die Straße "An der Bamberg" und deren Verlängerung bis zur "Wismarschen Straße" entlang der Flurstücksgrenzen,
 - im Südwesten: durch den Friedhof zwischen der Straße des Friedens und der Straße "An der Bamberg" sowie die "Wismarsche Straße".
2. Die Planungsziele bestehen in Folgendem:
 - Sicherung der Dauerwohnnutzung im Wohngebiet,
 - untergeordnete Zulässigkeit von Ferienwohnungen im Plangebiet gegenüber dem Wohnen. Ferienwohnungen sollen nur ausnahmsweise zulässig sein. Innerhalb eines Gebäudes sollen die Ferienwohnungen nur deutlich untergeordnet zur Hauptnutzung Wohnen zulässig sein. Die Zulässigkeit von Ferienhäusern mit

überwiegend oder ausschließlich Ferienwohnen soll nicht ermöglicht werden.

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 Aufstellungsbeschluss 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.

Finanzielle Auswirkungen:

Beschreibung (bei Investitionen auch Folgekostenberechnung beifügen - u.a. Abschreibung, Unterhaltung, Bewirtschaftung)	
x	Finanzierungsmittel im Haushalt vorhanden.
x	durch Haushaltsansatz auf Produktsachkonto: 2-51101-56255000
	durch Mitteln im Deckungskreis über Einsparung bei Produktsachkonto:
	über- / außerplanmäßige Aufwendung oder Auszahlungen
	unvorhergesehen und
	unabweisbar und
	Begründung der Unvorhersehbarkeit und Unabweisbarkeit (insbes. in Zeiten vorläufiger Haushaltsführung auszufüllen):
Deckung gesichert durch	
	Einsparung außerhalb des Deckungskreises bei Produktsachkonto:
	Keine finanziellen Auswirkungen.

Anlagen:

Übersichtskarte Plangeltungsbereich