

# Stadt Klütz

## Beschlussvorlage

BV/02/21/064

öffentlich

## Satzung über den einfachen Bebauungsplan Nr. 39.3 „Lübecker Straße“ der Stadt Klütz im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB hier: Aufstellungsbeschluss

<i>Organisationseinheit:</i>	<i>Datum</i>
<i>Bearbeiter:</i> Katrin Jäger-Bentin	18.06.2021 <i>Verfasser:</i> Maria Schultz

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Bauausschuss der Stadt Klütz (Vorberatung)	01.07.2021	Ö
Hauptausschuss der Stadt Klütz (Anhörung)	09.08.2021	N
Stadtvertretung Klütz (Entscheidung)	23.08.2021	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 der Antrag auf Vorbescheid zur Umnutzung des Gebäudes Lübecker Straße 10. Es handelt sich hier um das Flurstück 93/1 der Gemarkung Klütz, Flur 5. Das Grundstück liegt innerhalb eines bereits bebauten Gebietes, das derzeit bauplanungsrechtlich nach § 34 BauGB zu beurteilen ist.

Beantragt ist im Zuge des Antrages auf Vorbescheid die Umnutzung von Gebäuden, die derzeit dem Dauerwohnen dienen, zu Ferienwohnungen. Auf dem Grundstück Lübecker Straße 10 ist der Umbau und die Nutzungsänderung von Haupt- und Nebengebäuden in 3 Ferienwohnungen vorgesehen. Die Stadtvertretung der Stadt Klütz hat in ihrer Sitzung am 14.06.2021 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 betrachtete Bereich westlich der Lübecker Straße ist innerhalb des Flächennutzungsplanes als Mischgebiet nach § 6 BauNVO dargestellt. Anlass für diese Darstellung war die Lage zwischen dem nördlich gelegenen landwirtschaftlich genutzten Bereich und dem Bauhof und die Lage nördlich des ursprünglichen Einkaufsmarktes Lidl bzw. dem heutigen Profi-Baumarkt.

Die Nutzung der Siedlungsgrundstücke der Lübecker Straße 6 bis 18 lässt sich als Wohnnutzung und zuzüglich gewerbliche Nutzung beurteilen. Die gewerbliche Nutzung dient nicht ausschließlich dem Gebiet, sondern bedient darüber hinaus die Nachfragen. Ferienwohnungen und/ oder Ferienhäuser sind innerhalb des Plangebietes nicht bekannt.

Unter Berücksichtigung der Gemengelage hält die Stadt Klütz die Absichten des Flächennutzungsplanes aufrecht und sieht innerhalb des Bereiches die Festsetzung eines Mischgebietes nach § 6 BauNVO als gerechtfertigt an. Innerhalb des Mischgebietes sind neben dem Wohnen auch die mischgebietstypischen Ansiedlungen von Gewerbe zulässig. 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 Rechtmäßigkeit der Festsetzung eines Mischgebietes überprüft; ggf. wird auch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes angestrebt. Dies hängt maßgeblich von der Bewertung des innerhalb des Gebietes angesiedelten Gewerbes ab. Ebenso ist die Umgebungssituation bei der Bewertung mit einzubeziehen.

Unabhängig von der Festsetzung eines Mischgebietes oder eines allgemeinen Wohngebietes ist es das Ziel der Stadt Klütz Ferienwohnungen und 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 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. 39.3 "Lübecker Straße".  
Das Plangebiet des einfachen Bebauungsplanes Nr. 39.3 in Klütz wird wie folgt begrenzt:
  - im Norden: durch die Grundstücksflächen des landwirtschaftlichen Betriebes,
  - im Osten: durch die "Lübecker Straße",
  - im Süden: durch die Grundstücksflächen des Baumarktes,
  - im Westen: durch private Grünflächen.

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. 39.3 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 auf Produktsachkonto:
	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	2021-06-18-Kluetz-B30_3-Aufstell-Beschl_UePlan.doc öffentlich
---	---