

1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Klockow - Abwägungsbeschluss

<i>Organisationseinheit:</i> Bauamt <i>Bearbeiter:</i> Birgitt Hohenegger	<i>Datum</i> 27.10.2025 <i>Einreicher:</i>
--	--

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Bauausschuss (Vorberatung)	17.11.2025	Ö
Hauptausschuss (Vorberatung)	03.12.2025	N
Stadtvertretung der Reuterstadt Stavenhagen (Entscheidung)	11.12.2025	Ö

Beschlussvorschlag

Beschluss über die Abwägung der Anregungen und Hinweise aus der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung zur 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Klockow

1. Planerischer Grundgedanke

Ziel der 1. Änderung ist, dass die bauplanungsrechtliche Beurteilung für das Einfügen eines Vorhabens nach der Art und dem Maß der baulichen Nutzung im Satzungsbereich ausschließlich entsprechend der Tatbestandsvoraussetzungen des § 34 Abs. 1 BauGB erfolgt. Dafür werden die textlichen Festsetzungen Nr. 1 und 2 ersatzlos gestrichen.

2. Gewichtung der Anregungen und Hinweise

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Mecklenburgische Seenplatte hat in seiner Stellungnahme vom 03.07.2025 mitgeteilt, dass die 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Klockow keine Belange der Raumordnung berührt.

Der Landkreis Mecklenburgische Seenplatte wurde als Behörde am Änderungsverfahren beteiligt. Die Anregungen und Hinweise aus der Stellungnahme werden berücksichtigt. Die beteiligten Nachbargemeinden haben keine Anregungen und Hinweise vorgebracht.

Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

3. Abwägung der vorgebrachten Anregungen und Hinweise

Die Stellungnahme des Landkreises wurde von der Stadtvertretung geprüft. Die Hinweise und Anregungen werden beachtet, das Planungserfordernis wird in der Begründung erläutert und plausibel dargestellt. Die Abwägung ist mit dieser Beschlussfassung erfolgt. Das Abwägungsprotokoll ist Bestandteil dieses Beschlusses.

Sachverhalt

Nach § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Abwägung von Bauleitplanungen die öffentlichen und privaten Belange, die während der Beteiligung der Behörden und der öffentlichen Auslegung geltend gemacht worden sind, gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Der von der Stadtvertretung am 03.09.2024 gebilligte und zur Auslegung bestimmte Entwurf der 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung wurde in der Zeit vom 20.06.2025 bis 25.07.2025 öffentlich ausgelegt. Die Behörden wurden gemäß § 4 BauGB am Verfahren beteiligt.

Während der öffentlichen Auslegung wurde von keinem Bürger und keiner Bürgerin eine Stellungnahme abgegeben.

Da die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und Nachbargemeinden erfolgt ist und diese Prüfung zu keiner Änderung der Grundzüge der Planung geführt hat, kann nachfolgend die 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung als Textsatzung beschlossen werden.

Finanzielle Auswirkungen:

☐ Ja	☐ Nein X		
1. Gesamtkosten der Maßnahmen (Beschaffungs-/ Herstellungskosten) €	2. Jährliche Folgekosten/ -lasten €	3. Finanzierung/ Eigenanteil (i.d.R. = Kreditbedarf) €	4. Einmalige oder jährliche laufende Haushaltsbelastung (Mittelabfluss, Kapitaldienst, Folgelasten ohne kalkulatorische Kosten) €
Veranschlagung im Ergebnishaushalt im HH-Jahr: Sachkonto:	Veranschlagung im Finanzhaushalt im HH-Jahr: Finanzkonto:		Keine Veranschlagung

Anlage/n

1	Abwägungsprotokoll (öffentlich)
---	---------------------------------

1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Klockow

Abwägung der Stellungnahmen aus der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Abwägungsmaterial

Das Abwägungsmaterial wurde aus den Originaltexten der Stellungnahmen der Beteiligten Behörde und der Nachbargemeinden angefertigt. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung sind keine Anregungen und Hinweise eingegangen.

Das Abwägungsmaterial besteht aus 5 Seiten.

Stellungnahme des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte als Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB

Abwägungsvorschlag:

Die Stadtvertretung Stavenhagen hat die Aufstellung der 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Klockow der Stadt Stavenhagen beschlossen.

Der hierzu erarbeitete Entwurf wurde gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Mit Schreiben vom 13.06.2025 (Eingegangen am 19.06.2025) ist der Landkreis Mecklenburgische Seenplatte im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Zu dem mir vorliegenden Entwurf der oben genannten Änderung, bestehend aus Textsatzung, einem Übersichtsplan und Begründung nehme ich als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung:

I. Allgemeines / Grundsätzliches

1. Die Gemeinde kann durch Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB (sog. Innenbereichssatzungen) den im Zusammenhang bebauten Ortsteil festlegen, soweit die entsprechenden Anwendungsvoraussetzungen vorliegen.

Die Ausführungen zu 1. werden zur Kenntnis genommen.

Insoweit hat die damalige Stadt Stavenhagen im Landkreis Demmin bereits für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Klockow eine Innenbereichssatzung zur Festlegung und erweiterten Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils beschlossen, welche seit 2000 rechtskräftig ist.

Diese Ursprungssatzung setzt für die darin festgesetzten Abrundungsflächen ausschließlich die Nutzung von Wohnbebauung mit dazugehörigen Nebengebäuden fest und begrenzt das Maß der baulichen Nutzung mit 0,3 für die Grundflächenzahl, 0,3 für die Geschossflächenzahl und die Geschossigkeit auf maximal ein Vollgeschoss. Zugunsten einer Anfrage zur Nutzungsänderung von Wohnraum in Ferienwohnungen sollen die Festsetzung Nr. 1 und 2 der Ursprungssatzung nunmehr ersatzlos gestrichen werden.

Mit der Aufstellung der 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil der Ortslage Klockow sollen hierfür planungsrechtliche Voraussetzungen geschaffen werden.

2. Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB).

Eine landesplanerische Stellungnahme vom 03. Juli 2025 liegt dem Landkreis vor. Danach berührt die vorliegende Änderung **keine** Belange der Raumordnung und Landesplanung.

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Mecklenburgische Seenplatte (AfRL MS) weist darauf hin, dass die untere Landesplanungsbehörde (hier: AfRL MS), gem. Punkt 9 im Anzeige-Erlass vom 22.01.2020, nach Abschluss der Planung über das entsprechende Ergebnis in Kenntnis zu setzen ist. Rechtswirksame Pläne sind in Kenntnis zu übergeben.

3. Zu den vorliegenden Planunterlagen möchte ich im Hinblick auf das weitere Aufstellungsverfahren zu o. g. Bebauungsplan auf folgende grundsätzliche planungsrechtliche Aspekte aufmerksam machen.

3.1. Die Gemeinden haben Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Auf die Aufstellung von Bauleitplänen und städtebaulichen Satzungen besteht kein Anspruch; ein Anspruch kann auch nicht durch Vertrag begründet werden **{Grundsatz der Erforderlichkeit - § 1 Abs. 3 BauGB}**.

Das **Planungserfordernis** besteht also grundsätzlich nach Maßgabe der **planerischen Konzeption der Gemeinde**. Eine Pflicht zur Planung entsteht nur, wenn es das städtebauliche Konzept der Gemeinde auch verlangt. Dieser kann sie im Rahmen ihrer Planungshoheit durch Bauleitplanung nachkommen.

Die Gemeinde regelt letztlich die bauliche und auch sonstige Nutzung im Gemeindegebiet in Ausübung ihres planerischen Ermessens und gewährleistet damit die städtebauliche Entwicklung und Ordnung.

Zu beachten ist dabei, dass sich die Planungsbefugnis der Gemeinde aus städtebaulichen Gründen ergibt.

Beim Amt für Raumordnung und Landesplanung Mecklenburgische Seenplatte ist mit Schreiben vom 13.06.2025 die landesplanerische Stellungnahme angefordert worden.

Dem AfRL MS wird die Textsatzung nach Inkrafttreten übergeben.

Die Stellungnahme des Planungsamtes beim Landkreis wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise zu 3.1 werden zum Anlass genommen, die Planungsziele unter Berücksichtigung städtebaulicher Belange ausführlich zu formulieren. Die Begründung zur Textsatzung wird um Punkt 3.0 Städtebauliche Zielsetzung wie folgt erweitert:

Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Klockow der Reuterstadt Stavenhagen ist seit dem 19. März 2000 geltendes Ortsrecht. Ermächtigungsgrundlage war u. a. das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom April 1993. Vordergründig bestand das Planungsinteresse darin, bauplanungsrechtlich Voraussetzungen zu schaffen, die ein zügiges Genehmigungsverfahren zur Schaffung von Wohnraum ermöglichen. In der Praxis hat sich dies zum damaligen Zeitpunkt bewährt.

Private Interessen rechtfertigen also nicht die Erforderlichkeit der Bauleitplanung. Die Gemeinde kann diese aber zum Anlass nehmen, muss allerdings zugleich auch **städtebauliche Belange und Zielsetzungen verfolgen und diese auch in der Begründung darlegen**.

Den vorliegenden Planunterlagen nach besteht eine Anfrage zur Nutzungsänderung von Wohnraum in eine Ferienwohnung, welche baurechtlich mit der derzeitigen Klarstellungs- und Ergänzungssatzung als Ermächtigungsgrundlage nicht realisiert werden kann. Demnach stellt die Stadt Stavenhagen für den Ortsteil Klockow hinsichtlich des Planungsanlasses lediglich auf die Anfrage eines Antragstellers ab. Dies allein rechtfertigt **nicht** die Erforderlichkeit zur Aufstellung einer gemeindlichen Planung; städtebauliche Zielstellungen sind hieraus nicht erkennbar.

Im Weiteren mache ich darauf aufmerksam, dass grundsätzlich nicht eine städtebauliche Planung auf Grund **eines** Bauvorhabens angepasst werden muss. Die **Notwendigkeit einer Änderung bzw. Anpassung ergibt sich grundsätzlich aus städtebaulichen Aspekten**. Die Aussage, dass die Festsetzungen der (Ursprungs-) Satzung mit den neuen Planungsabsichten nicht übereinstimmen, ist somit nicht nachvollziehbar.

Auch wenn sich das Planungsziel grundsätzlich für eine Nutzungsänderung von Wohnbebauung zur Zulässigkeit von Ferienwohnungen geändert hat und dies nachvollziehbar begründet wird, besteht zusätzlich auch Begründungsbedarf für die Streichung der zweiten Festsetzung über das Maß der baulichen Nutzung. Dazu ist in der Begründung keine Erläuterung ersichtlich.

Jetzt ist erkennbar, dass in dem Planungsgebiet ein ausreichendes Wohnraumangebot besteht. Dies ergibt sich u. a. aus der demographischen Entwicklung und der in dem Zeitraum von 25 Jahren neu entstandenen Wohngebiete im Einzugsbereich. In letzter Zeit gab es Anfragen zu Nutzungsänderungen im Ortsteil Klockow. Diese bezogen sich u. a. auf eine ergänzende untergeordnete touristische Nutzung.

Für die Attraktivität und ebenso wirtschaftliche Entwicklung der Region hat in den letzten Jahren der Tourismus an Bedeutung gewonnen. Die Reuterstadt Stavenhagen als anerkannter Tourismusort und Teil der Tourismusregion Mecklenburgische Schweiz verfügt mit Ihrer Einbettung in eine reizvolle Landschaft, Seen- und Waldgebieten, Parks, Schlössern und Gutshäusern über eine große Anziehungskraft für Urlauber und Mehrtagestouristen. Dies führt zur Nachfrage für Übernachtungen.

Hier ist der Trend zu erkennen, dass individuelle kleine Unterkünfte einen großen Reiz auf die Gäste ausüben. Diesen Bereich mit der Schaffung von neuen und individuellen Angeboten zu unterstützen, liegt im öffentlichen Interesse der Reuterstadt Stavenhagen. Der Ortsteil Klockow mit seiner Nähe zur Stadt mit der traditionsreichen Schloss- und Parkanlage und zum Park in Ivenack ist für kleine Ferienwohnungen und dem Wohnen ein ansprechender Standort. Für die einheimischen Unternehmen ist der Tourismus ein bedeutender Faktor. Im Ergebnis bewirkt er eine Stärkung des gesamten öffentlichen Lebens.

Im Zuge der 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung wird ebenso der Punkt 2 bei den textlichen Festsetzungen gestrichen. Das Maß der baulichen Nutzung beurteilt sich somit nach dem Einfügen in die Umgebungsbebauung. Bei der vorhandenen Baustruktur, ist von einer Beeinträchtigung des Ortsbildes ohne die Festsetzung Nr. 2 nicht auszugehen.

Im Ergebnis schafft die 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Klockow der Stadt Stavenhagen die Voraussetzung, die Attraktivität des Standortes für

3.2. Im Weiteren wird in der Begründung zu o. g. Satzungsänderung mit der Begrifflichkeit „*kann*“ auf die Möglichkeit des vereinfachten Verfahrens (§ 13 Abs. 1 BauGB) abgestellt.

Grundsätzlich ist § 34 BauGB die Grundlage einer städtebaulichen Innenbereichssatzung. Gemäß § 34 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung von Innenbereichssatzungen die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nummer 2 und 3 BauGB sowie Satz 2 entsprechend anzuwenden.

Das Planerfordernis ist daher von der Stadt Stavenhagen nochmals grundsätzlich zu prüfen und im weiteren Planaufstellungsverfahren in der Begründung plausibel nachvollziehbar darzulegen.

Bewohner und interessierte Bauherren zu erhöhen. Die Zulässigkeit nach der Art und dem Maß der baulichen Nutzung beurteilt sich abschließend nach § 34 Baugesetzbuch. Im Sinne der Baufreiheit im Ortsteil Klockow ist der Rahmen der Gesetzgebung im Satzungsbereich mit der 1. Änderung großzügig ausgelegt. Eine ungeordnete städtebauliche Entwicklung ist in dem klar definierten Plangebiet nicht zu erwarten. Abschließend bleibt festzustellen, dass die mit der 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Klockow der Stadt Stavenhagen verfolgten Planungsziele dem allgemein öffentlichen Interesse zum Bauen dienen und einer geordneten städtebaulichen Entwicklung entsprechen.

Der Hinweis ist beachtet worden. Die Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 13 Abs. 2 BauGB hat in der Zeit vom 23.06.2025 bis 24.07.2025 stattgefunden.

Das Planerfordernis wurde in der Begründung erläutert und plausibel dargestellt.

Stellungnahme der Gemeinde Grammentin vom 25.06.2025 als Nachbargemeinde

Nach Einsicht in die übergebenen Unterlagen zur o. g. Satzungsänderung teile ich Ihnen mit, dass wahrzunehmende Belange der Gemeinde Grammentin unberührt bleiben. Anregungen und Hinweise werden nicht vorgebracht.

Das Schreiben der Gemeinde Grammentin wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme der Gemeinde Gülzow vom 25.06.2025 als Nachbargemeinde

Nach Einsicht in die übergebenen Unterlagen zur o. g. Satzungsänderung teile ich Ihnen mit, dass wahrzunehmende Belange der Gemeinde Gülzow unberührt bleiben. Anregungen und Hinweise werden nicht vorgebracht.

Das Schreiben der Gemeinde Gülzow wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme der Gemeinde Jürgenstorf vom 25.06.2025 als Nachbargemeinde

Nach Einsicht in die übergebenen Unterlagen zur o. g. Satzungsänderung teile ich Ihnen mit, dass wahrzunehmende Belange der Gemeinde Jürgenstorf unberührt bleiben. Anregungen und Hinweise werden nicht vorgebracht.

Das Schreiben der Gemeinde Jürgenstorf wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme der Gemeinde Ivenack vom 25.06.2025 als Nachbargemeinde

Nach Einsicht in die übergebenen Unterlagen zur o. g. Satzungsänderung teile ich Ihnen mit, dass wahrzunehmende Belange der Gemeinde Ivenack unberührt bleiben. Anregungen und Hinweise werden nicht vorgebracht.

Das Schreiben der Gemeinde Ivenack wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme der Gemeinde Ritzerow vom 25.06.2025 als Nachbargemeinde

Nach Einsicht in die übergebenen Unterlagen zur o. g. Satzungsänderung teile ich Ihnen mit, dass wahrzunehmende Belange der Gemeinde Ritzerow unberührt bleiben. Anregungen und Hinweise werden nicht vorgebracht.

Das Schreiben der Gemeinde Ritzerow wird zur Kenntnis genommen.