

## Beschlussvorlage

2025/SVS/212

öffentlich

## Stadtvertretung der Reuterstadt

Stavenhagen

### Satzungsbeschluss über die 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Klockow als Textsatzung

<i>Organisationseinheit:</i> Bauamt <i>Bearbeiter:</i> Birgitt Hohenegger	<i>Datum</i> 28.10.2025 <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 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Klockow als Textsatzung

1. Die während des Beteiligungsverfahrens abgegebenen Stellungnahmen des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte sowie der Nachbargemeinden hat die Stadtvertretung Stavenhagen mit dem aus dem Abwägungsprotokoll zum Beschluss 2025/SVS/211 ersichtlichen Ergebnis geprüft.

Der Bürgermeister wird beauftragt, den Landkreis Mecklenburgische Seenplatte vom Ergebnis in Kenntnis zu setzen.

2. Aufgrund des § 10 BauGB i. V. m. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 sowie § 5 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) beschließt die Stadtvertretung Stavenhagen die 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung als Textsatzung.
3. Die Begründung wird gebilligt.
4. Der Bürgermeister wird beauftragt, die Textsatzung ortsüblich bekanntzumachen. In der Bekanntmachung ist anzugeben, dass die Textsatzung auf der Internetseite der Reuterstadt Stavenhagen und im Bau- und Planungsportal M-V abgerufen werden kann. Zusätzlich ist auch anzugeben, wo die Satzung mit Begründung während der Dienststunden eingesehen und über den Inhalt Auskunft erlangt werden kann.

#### Sachverhalt

Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Klockow vom 19. März 2000 enthält u. a. folgende textlichen Festsetzungen:

„Nr. 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB): Auf den durch die erweiterte Abrundung einbezogenen Grundstücken und Grundstücksteilen sind ausschließlich Wohngebäude und dazugehörige Nebengebäude zulässig (§ 4 Abs. 2a BauGB-Maßnahmengesetz).“ und

„Nr. 2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB):

2.1 Als Obergrenze für die Grundflächenzahl (GRZ) wird 0,3 festgesetzt.

2.2 Die Geschoßflächenzahl (GFZ) darf den Wert 0,3 nicht überschreiten.

2.3 Zulässig ist die Errichtung von maximal einem Vollgeschoß (Z).“

Mit der Satzungsänderung wird auf die Festsetzungen Nr. 1 und Nr. 2 (mit Unternummerierungen) durch Streichung verzichtet. Mit Inkrafttreten der Textsatzung am Tag nach ihrer Bekanntmachung richtet sich die Zulässigkeit von Bauvorhaben im Geltungsbereich nach den Bestimmungen des § 34 BauGB – Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile.

### **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 Finanzaushalt im HH-Jahr: Finanzkonto:		Keine Veranschlagung

### **Anlage/n**

1	Textsatzung mit Begründung, Lageplan und Verfahrensvermerken (öffentlich)
---	---

**Reuterstadt Stavenhagen**



**Satzung über die 1. Änderung der  
Klarstellungs- und Ergänzungssatzung  
Klockow**

**TEXTSATZUNG**

**Anlage zur Satzung:  
Übersichtsplan**

**Textsatzung für den Ortsteil Klockow der Reuterstadt Stavenhagen**  
**über die 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung**

Aufgrund des § 10 i.V. mit § 13 Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I, S. 3634) in der gültigen Fassung wird nach Beschlussfassung der Stadtvertretung vom ..... folgende 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Ortsteil Klockow der Reuterstadt Stavenhagen als Textsatzung, bestehend aus den textlichen Festsetzungen (Teil B), erlassen.

**Artikel 1**

**Änderung der Satzung**

Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Ortsteil Klockow der Reuterstadt Stavenhagen vom 19. März 2000 wird wie folgt geändert:

1. Die Nummern 1 und 2 bei den textlichen Festsetzungen nach § 9 BauGB im Teil B werden ersatzlos gestrichen.

**Artikel 2**

**Inkrafttreten**

Die 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Ortsteil Klockow der Reuterstadt Stavenhagen tritt am Tage nach der Bekanntmachung in Kraft.

Stefan Guzu  
Bürgermeister (Siegel)

# **Begründung**

## **1. Vorbemerkungen**

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.

Die geplante Änderung ist nach Inhalt und Umfang gering. Gemäß § 13 Abs. 1 BauGB kann die Reuterstadt Stavenhagen das vereinfachte Verfahren anwenden. Die Stadtvertretung hat beschlossen, dass von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen wird. Im vereinfachten Verfahren wird gemäß § 13 Abs. 3 Satz 2 BauGB bei der Beteiligung nach Abs. 2 Nr. 2 von einer Umweltprüfung abgesehen.

Der Entwurf der 1. Änderung wird öffentlich ausgelegt. Der betroffenen Öffentlichkeit wird somit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb einer angemessenen Frist gegeben.

Die berührten Behörden werden zur Stellungnahme aufgefordert.

## **2. Inhalt der Änderung**

Die Festsetzungen

„Nr. 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB): Auf den durch die erweiterte Abrundung einbezogenen Grundstücken und Grundstücksteilen sind ausschließlich Wohngebäude und dazugehörige Nebengebäude zulässig (§ 4 Abs. 2a BauGB-Maßnahmengesetz)“ und

„Nr. 2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB):

2.1 Als Obergrenze für die Grundflächenzahl (GRZ) wird 0,3 festgesetzt.

2.2 Die Geschoßflächenzahl (GFZ) darf den Wert 0,3 nicht überschreiten.

2.3 Zulässig ist die Errichtung von maximal einem Vollgeschoß (Z).“

werden gestrichen.

Im Satzungsgebiet soll die bauplanungsrechtliche Beurteilung zum Einfügen nach der Art und dem Maß der baulichen Nutzung im Sinne der Regelungen des § 34 Abs. 1 BauGB erfolgen. Weitere detaillierte Festsetzungen wie diese unter Punkt 1 und 2 bei den textlichen Festsetzungen nach § 9 BauGB angeführt sind, soll die Satzung nicht enthalten.

Die Stadtvertretung beschließt aus diesem Grund, die Nummern 1 und 2 der textlichen Festsetzungen im Teil B ersatzlos zu streichen.

## **3. Städtebauliche Zielsetzung**

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 Wohnbaugesetz vom April 1993. Vordergründig bestand das Planungsinnteresse darin, bauplanungsrechtlich

Voraussetzungen zu schaffen, die ein zügiges Genehmigungsverfahren zur Schaffung von Wohnraum ermöglichen. In der Praxis hat sich dies zum damaligen Zeitpunkt bewährt.

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 Wohnbaugebiete im Einzugsbereich. In letzter Zeit gab es Anfragen zu Nutzungsänderungen im Ortsteil Klockow. Diese bezogen sich u. a. auf eine ergänzende untergeordnete touristische Nutzung.

In der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung ist in der Festsetzung Nr. 1 zur Art der baulichen Nutzung geregelt, dass im abgerundeten Bereich ausschließlich Wohngebäude und dazugehörige Nebengebäude zulässig sind. Die Festsetzung Nr. 1 wird ersatzlos aufgegeben.

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.

Mit der bisherigen Festsetzung Nr. 1 der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung war u. a. eine Nutzung als Ferienwohnung nicht möglich. Bei der vorhandenen Struktur im Planbereich ist nicht davon auszugehen, dass es in Bezug auf Nutzungsänderungen zu einer ungeordneten städtebaulichen Entwicklung kommt.

Im Zuge der 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung wird ebenso die Nr. 2 der 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, in Bezug auf Bauvorhaben die Attraktivität des Standortes für Bewohner und interessierte Bauherren zu erhöhen. Die Zulässigkeit nach der Art und dem Maß der baulichen Nutzung beurteilt sich abschließend nach § 34 BauGB. Im Sinne der Baufreiheit im Ortsteil Klockow ist der Rahmen des Bauplanungsrechtes im Satzungsbereich mit der 1. Änderung großzügig ausgelegt. Eine ungeordnete städtebauliche Entwicklung ist in dem klar definierten Plangebiet nicht zu erwarten.

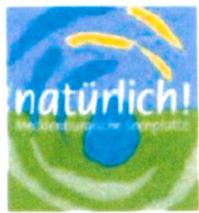
Abschließend bleibt festzustellen, dass die mit der 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Klockow der Stadt

Stavenhagen verfolgten Planungsziele dem allgemein öffentlichen Interesse zum Bauen dienen und einer geordneten städtebaulichen Entwicklung entsprechen.

Reuterstadt Stavenhagen, .....

Stefan Guzu

Bürgermeister



## Kartenauszug - Geoportal

(kein amtlicher Auszug)

Klockow (133873)

Flur: 2

Maßstab: ca. 1: 5000

Datum: 13.03.2025

Stelle: Amt Stavenhagen, Nutzer: Hohenegger

## Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

Geobasisdaten: © GeoBasis-DE/M-V 2022

Geofachdaten: © Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

Diese Karte ist urheberrechtlich geschützt, Vervielfältigungen sind nur mit Genehmigung des Herausgebers zulässig. Als Vervielfältigung - auch von Teilen - gelten z.B. Nachdruck, Fotokopie, Mikroverfilmung, Digitalisierung, Scannen sowie Abzeichnung.

### Anlage zur Textsatzung über die 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Klockow: Lageplan mit Geltungsbereich



**Verfahrensvermerke:**

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung Stavenhagen vom 24.04.2025. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im „Reuterstädter Amtsblatt“ am 14.06.2025 erfolgt.

Stavenhagen,

-Siegel-

Bürgermeister

2. Auf Beschluss der Stadtvertretung vom 24.04.2025 wurde von der frühzeitigen Unterrichtung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. In dem Beschluss wurde auch bestimmt, dass von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen werden kann.

Stavenhagen,

-Siegel-

Bürgermeister

3. Die Stadtvertretung hat am 24.04.2025 den Entwurf der Textsatzung mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Stavenhagen,

-Siegel-

Bürgermeister

4. Der Entwurf der Textsatzung zur 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung mit Begründung waren in der Zeit vom 23.06.2025 bis zum 24.07.2025 auf der Internetseite der Stadt Stavenhagen unter <https://www.stavenhagen.de/rathaus-politik/bekanntmachungen/reuterstadt-stavenhagen.html> sowie im Bau- und Planungsportal M-V unter <https://bplan.geodaten-mv.de/Bauleitpläne> öffentlich einsehbar. Zusätzlich haben die Unterlagen zu dieser Zeit während der Dienstzeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 14.06.2025 im Reuterstädter Amtsblatt und auf den genannten Internetseiten bekanntgemacht worden.

Stavenhagen,

-Siegel-

Bürgermeister

5. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist mit Schreiben vom 13.06.2025 beteiligt worden.

Stavenhagen,

-Siegel-

Bürgermeister

6. Die Stadtvertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit am ... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Stavenhagen,

-Siegel-

Bürgermeister

7. Die Textsatzung zur 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung, bestehend aus dem Text (Teil B), wurde am ... von der Stadtvertretung Stavenhagen als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Stavenhagen,

-Siegel-

Bürgermeister

8. Die Textsatzung zur 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Klockow wird hiermit ausgefertigt.

Stavenhagen,

-Siegel-

Bürgermeister

9. Der Beschluss über die Textsatzung durch die Stadtvertretung, die Internetadresse der Stadt und die Stelle, bei der die Satzung auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am ... ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 5 Abs. 5 KV M-V wurde ebenfalls hingewiesen.

Die Satzung ist mit Ablauf des ... in Kraft getreten.

Stavenhagen,

-Siegel-

Bürgermeister