



## 1. Satzung zur Änderung der Erhaltungssatzung für den Stadtkern von Neustrelitz und Teile von Strelitz-Alt

<i>Organisationseinheit:</i> Amt für Stadtplanung und Grundstücksentwicklung <i>Antragsteller:</i>	<i>Datum</i> 14.11.2024
--	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Dezernentenkonferenz (Vorberatung)	18.11.2024	N
Ausschuss für Stadtentwicklung und Bau (Vorberatung)	03.12.2024	Ö
Hauptausschuss (Vorberatung)	09.12.2024	N
Stadtvertretung der Residenzstadt Neustrelitz (Entscheidung)	12.12.2024	Ö

### Beschlussvorschlag

Die Stadtvertretung beschließt die dieser Beschlussvorlage als Anlage 1 beigefügte 1. Satzung über die Änderung der Erhaltungssatzung Nr. E 1/92 „Historischer Stadtkern der Stadt Neustrelitz – Teile von Strelitz-Alt“:

Beratungsergebnis						
Gremium			Sitzung am		TOP	
einstimmig	mit Stimmenmehrheit	ja	nein	Enthaltung	laut Beschlussvorschlag	abweichender Beschluss (Rücks.)

## Sachverhalt

Seit der Bekanntmachung vom 24.02.1993 verfügt die Stadt Neustrelitz für das Gebiet des Stadtkerns und Teile von Strelitz-Alt über eine Erhaltungssatzung, die neben dem Erhalt der Stadtgestalt auch den Milieuschutz (Erhalt der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung) in den betreffenden Gebieten erfasst (siehe Anlage 2 zu dieser Beschlussvorlage).

Mit einem über den Landkreis Mecklenburgische Seenplatte verteilten Schreiben des Innenministeriums des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 31.07.2024 wurde den Kommunen die Landesverordnung über den Genehmigungsvorbehalt für die Begründung von Wohnungs- oder Teileigentum in Gebieten einer Erhaltungssatzung nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 des Baugesetzbuchs vom 16.07.2024 übersandt (siehe Anlage 3). Diese Verordnung betrifft somit alle Erhaltungssatzungen, in denen ein Milieuschutz geregelt ist, demnach auch die oben genannte Satzung der Stadt Neustrelitz. Wie in dem Schreiben des Landes ausgeführt wird, entsteht die Genehmigungspflicht für die sich aus der Landesverordnung ergebenden Rechtsvorgänge nicht unmittelbar, sondern erst dann, wenn diese auch in die betreffenden Erhaltungssatzungen aufgenommen wurden. Da die hierfür relevanten Regelungen des § 172 des Baugesetzbuchs (BauGB) nicht gestatten, dass die dort aufgeführten Genehmigungsvorbehalte nur auf einzelne Sachverhalte beschränkt werden können, muss die Satzung zwingend um die Genehmigungspflicht für die Begründung von Wohneigentum ergänzt werden. Anderenfalls müsste sie teilweise, d. h. in Bezug auf die Regelungen zum Milieuschutz, aufgehoben werden.

Dem Erfordernis der Anpassung der Erhaltungssatzung an die Umwandlungsgenehmigungs-Landesverordnung wird mit der Änderungssatzung laut Anlage 1 entsprochen. Dass in diesem Zuge der bisherige Satz 2 des § 2 entfällt, resultiert daraus, dass die aktuell geltende Fassung des BauGB die in ihm vormals geregelte diesbezügliche Genehmigungspflicht nicht mehr vorsieht, sodass dafür die Rechtsgrundlage entfallen ist. Die Ergänzung des § 6 um einen Satz 2, in dem das Außerkrafttreten des neu aufgenommenen Satzes 2 des § 2 geregelt ist, resultiert aus der dementsprechenden Befristung des Geltungszeitraums der Umwandlungsgenehmigungs-Landesverordnung.

**Finanzielle Auswirkungen abweichend vom Haushaltsplan:**  **nein**

### Anlage/n

1	Anlage 1_1. Satzung zur Änderung der Erhaltungssatzung (öffentlich)
2	Anlage 2_Erhaltungssatzung_bisherige Fassung (öffentlich)
3	Anlage 3_Schreiben Land M-V vom 31.07.2024_UmwLVO M-V (öffentlich)

\_\_\_\_\_  
Stadtpräsident

Siegel

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister

## **1. Satzung zur Änderung der Erhaltungssatzung Nr. E 1/92 „Historischer Stadtkern der Stadt Neustrelitz – Teile von Strelitz-Alt“:**

Auf der Grundlage des § 5 (1) der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. Mai 2024 (GVOBl. M-V S. 270, 351) sowie des § 172 (1) des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) in Verbindung mit der Landesverordnung über den Genehmigungsvorbehalt für die Begründung von Wohnungs- oder Teileigentum in Gebieten einer Erhaltungssatzung nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB vom 16.07.2024 (GVOBl. M-V S. 488) hat die Stadtvertretung der Stadt Neustrelitz am 12.12.2024 folgende 1. Satzung über die Änderung der Erhaltungssatzung Nr. E 1/92 „Historischer Stadtkern der Stadt Neustrelitz - Teile von Strelitz-Alt“ beschlossen:

### **Artikel 1**

Die Erhaltungssatzung Nr. E 1/92 „Historischer Stadtkern der Stadt Neustrelitz - Teile von Strelitz-Alt“ wird wie folgt geändert:

1. In § 2 wird Satz 2 durch folgenden Satz ersetzt:  
„Zudem darf Wohnungseigentum oder Teileigentum im Sinne von § 1 des Wohnungseigentumsgesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Januar 2021 (BGBl. I S. 34), das durch Artikel 34 Absatz 15 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 411) geändert worden ist, an Gebäuden, die ganz oder teilweise Wohnzwecken zu dienen bestimmt sind, nicht ohne Genehmigung nach § 172 Absatz 4 des Baugesetzbuchs begründet werden.“
2. In § 5 wird die Höhe der Geldbuße (50.000,- DM) durch „25.000,- €“ ersetzt.
3. § 6 wird durch folgenden Satz 2 ergänzt:  
„Satz 2 des § 2 tritt mit Ablauf des 29.07.2029 außer Kraft“

### **Artikel 2**

Diese Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

## **Anlage 2 zur Beschlussvorlage VO(S)/2024/033**

### **Erhaltungssatzung Nr. E 1/92 „Historischer Stadtkern der Stadt Neustrelitz – Teile von Strelitz-Alt“**

*(bisher geltende Fassung)*

Aufgrund des § 5 Abs. 1 der Kommunalverfassung vom 17.05.1990 (GBl. I S. 255) und der §§ 172, 246a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Anlage I Kapitel XIV Abschnitt II Nr. 1 des Einigungsvertrages vom 31.08.1990 in Verbindung mit Artikel 1 des Gesetzes vom 23.09.1990 (BGBl. 1990 II S. 889, 1122), hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Neustrelitz in ihrer Sitzung am 27.08.1992 folgende Satzung beschlossen:

#### **§ 1**

##### **Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich dieser Satzung umfasst das Gebiet des historischen Stadtkerns der Stadt Neustrelitz sowie Teile des Stadtteils Strelitz-Alt, welche in den als Anlage 1 Blatt 1 und Blatt 2 beigefügten Plänen gekennzeichnet sind.

Anlage 1 mit Blatt 1 und 2 ist Bestandteil dieser Satzung.

#### **§ 2**

##### **Erhaltungsgründe, Genehmigungstatbestände**

Zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt und zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung bedarf der Abbruch, die Änderung oder die Nutzungsänderung sowie die Errichtung baulicher Anlagen im Geltungsbereich dieser Satzung der Genehmigung.

Vereinbarungen, durch die ein schuldrechtliches Vertragsverhältnis über den Gebrauch oder die Nutzung eines Grundstückes oder eines Gebäudes oder Gebäudeteils auf bestimmte Zeit von mehr als einem Jahr eingegangen oder verlängert wird, bedürfen der Genehmigung; dies gilt nicht für Mietverträge über die Nutzung von Wohnraum zu Wohnzwecken.

Die Erläuterung der Erhaltungsgründe ist in der als Anlage 2 beigefügten „Begründung für die Aufstellung der Satzung“ dargelegt. Anlage 2 ist nicht Bestandteil dieser Satzung.

#### **§ 3**

##### **Zuständigkeit, Verfahren**

Die Genehmigung wird durch die Gemeinde erteilt. Ist eine baurechtliche Genehmigung oder Zustimmung erforderlich, wird die Genehmigung durch die Baugenehmigungsbehörde (Untere Bauaufsichtsbehörde), das Bauordnungsamt der Kreisverwaltung Neustrelitz, im Einvernehmen mit der Gemeinde erteilt.

## **§ 4**

### **Ausnahmen**

Die den in § 26 Nr. 2 BauGB bezeichneten Zwecken dienenden Grundstücke und die in § 26 Nr. 3 BauGB bezeichneten Grundstücke sind von der Genehmigungspflicht nach § 2 dieser Satzung ausgenommen.

## **§ 5**

### **Ordnungswidrigkeiten**

Wer eine bauliche Anlage in dem durch die Satzung bezeichneten Gebiet ohne die nach ihr erforderliche Genehmigung abbricht oder verändert, handelt gemäß § 21 Abs. 1 Nr. 4 BauGB ordnungswidrig und kann gemäß § 213 Abs. 2 BauGB mit einer Geldbuße bis zu 50.000,- DM belegt werden.

## **§ 6**

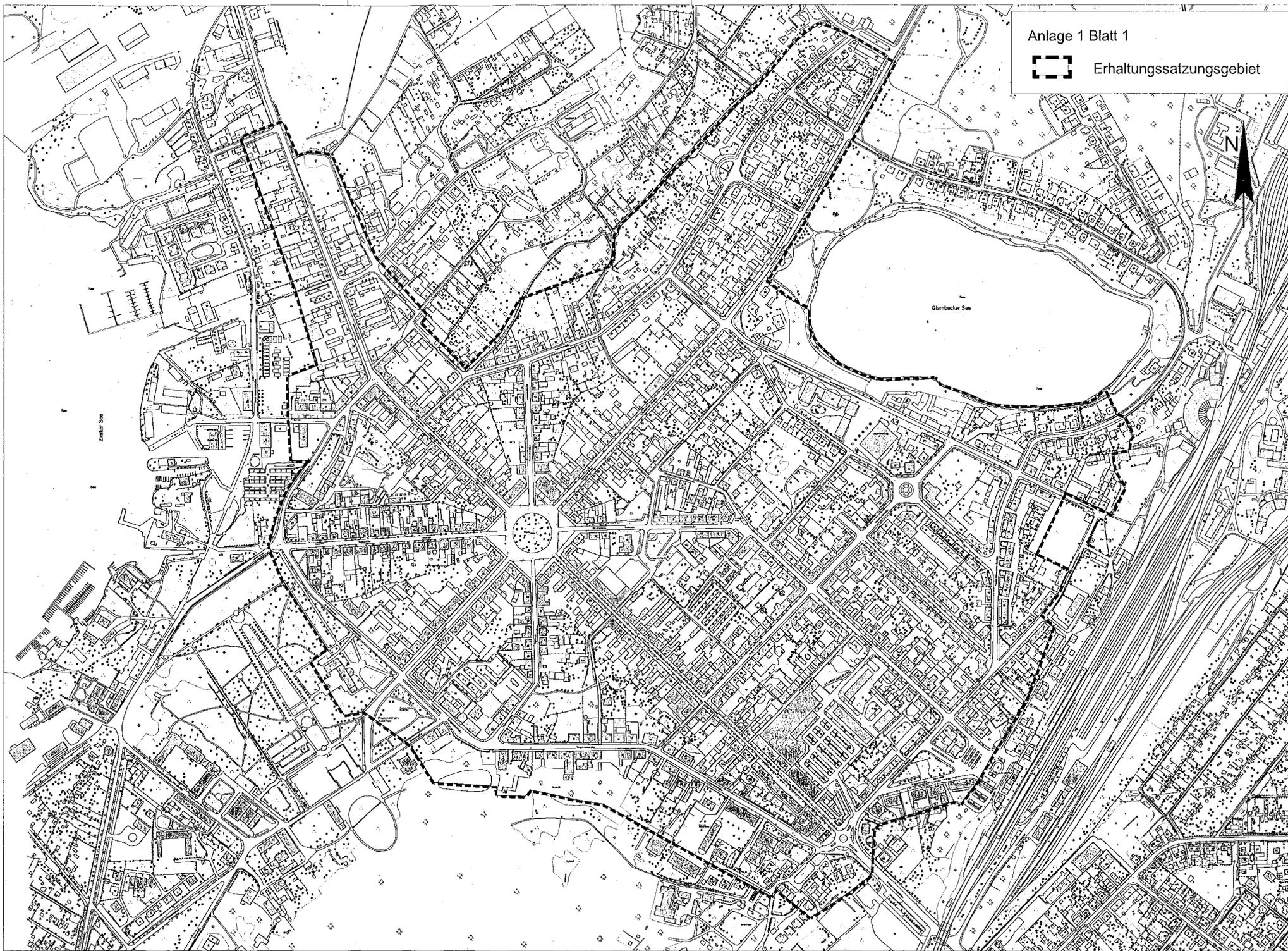
### **Inkrafttreten**

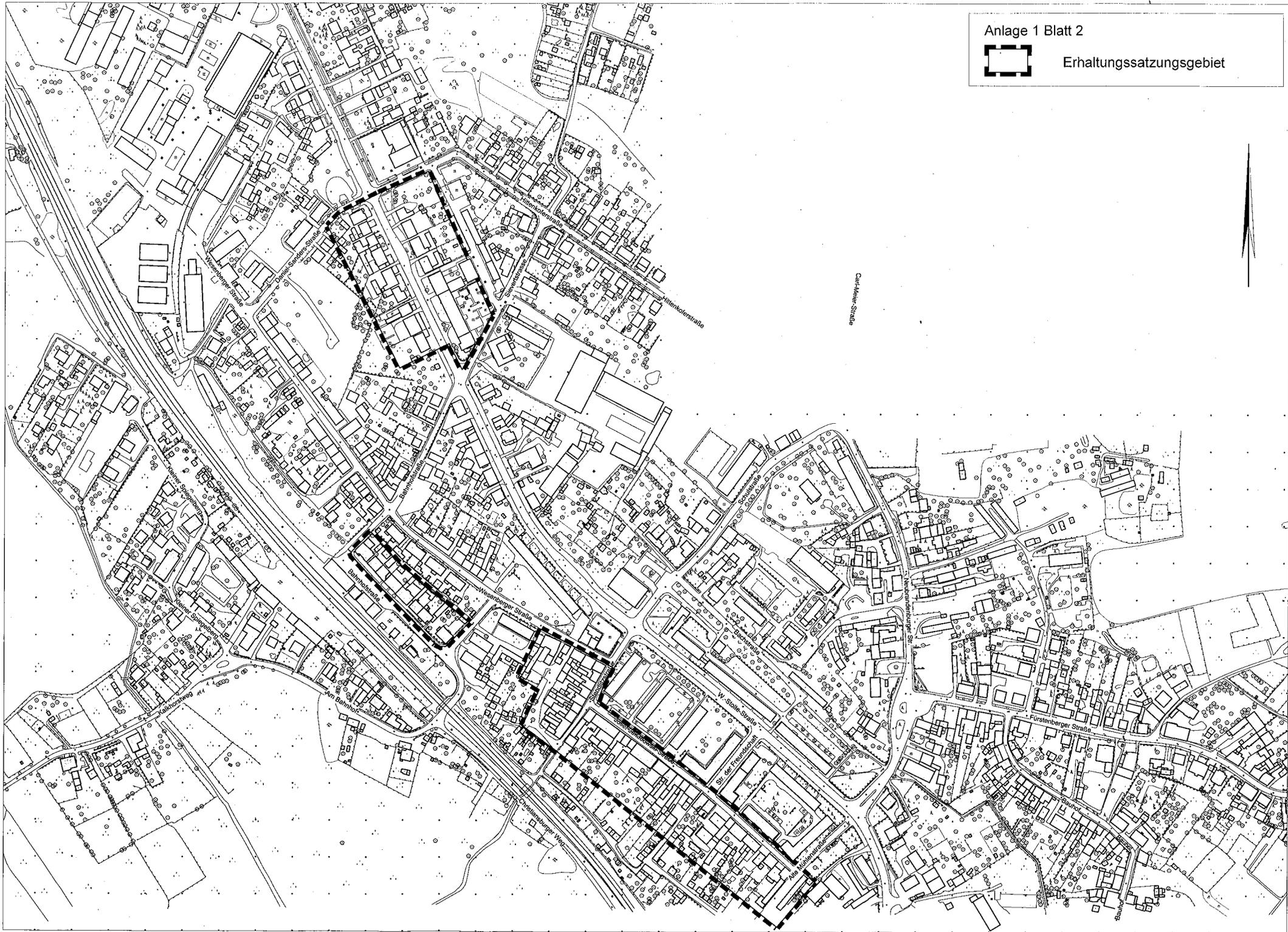
Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.



Erhaltungssatzungsgebiet

N





Carl-Meyer-Straße



Ministerium für Inneres,  
Bau und Digitalisierung  
Mecklenburg-Vorpommern



Ministerium für Inneres, Bau und Digitalisierung  
Mecklenburg-Vorpommern 19048 Schwerin

An alle Gemeinden in Mecklenburg-  
Vorpommern

nur per E-Mail

Bearbeiter: Herr RA  
Oliver Püschel  
Telefon: +49 385 588 12683  
Telefax: +49 385 509 12683  
E-Mail: oliver.pueschel@im.mv-  
regierung.de  
Geschäftszeichen: II 620-513-00000-2024/017-001  
Datum: Schwerin, 31.07.2024

**Information zur Landesverordnung über den Genehmigungsvorbehalt für die Begründung von Wohnungs- oder Teileigentum in Gebieten einer Erhaltungssatzung nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 des Baugesetzbuchs (Umwandlungsgenehmigungs-Landesverordnung - UmwLVO M-V)**

Anlage: -1-

Sehr geehrte Damen und Herren,

in der Anlage übersende ich Ihnen die Landesverordnung über den Genehmigungsvorbehalt für die Begründung von Wohnungs- oder Teileigentum in Gebieten einer Erhaltungssatzung nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 des Baugesetzbuchs (Umwandlungsgenehmigungs-Landesverordnung - UmwLVO M-V) vom 16.07.2024, die am 30.07.2024 in Kraft getreten ist.

Gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB kann die Gemeinde in einem Bebauungsplan oder durch eine sonstige Satzung sogenannte Milieuschutzgebiete bezeichnen, in denen zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung bedürfen.

§ 172 Absatz 1 Satz 4 BauGB ermächtigt die Landesregierungen, für die Grundstücke in Milieuschutzgebieten durch Rechtsverordnung mit einer Geltungsdauer von höchstens fünf Jahren zu bestimmen, dass die Begründung von Wohnungseigentum oder Teileigentum an Gebäuden, die ganz oder teilweise Wohnzwecken zu dienen bestimmt sind, nicht ohne Genehmigung erfolgen darf. Von dieser Ermächtigung hat das Land Mecklenburg-Vorpommern mit der vorliegenden Landesverordnung Gebrauch gemacht.

Mit der Begründung von Wohnungs- oder Teileigentum ist sowohl jegliche vertragliche Einräumung von Wohnungs- oder Teileigentum als auch jegliche Form der Umwandlung und Teilung durch den Eigentümer angesprochen, denn für keine der Formen kann ausgeschlossen werden, dass sie dem Zweck einer Milieuschutzsatzung entgegenstehen können.

Die Genehmigungspflicht entsteht nicht bereits mit dem Inkrafttreten der UmwLVO M-V am 30.07.2024, sondern erst mit Aufnahme der Genehmigungspflicht für die Begründung von Wohnungseigentum oder Teileigentum in die Milieuschutzsatzungen. Bereits bestehende Milieuschutzsatzungen sind dementsprechend zwingend anzupassen. § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB gestattet es nicht, eine Beschränkung der angeführten

**Hausanschrift:**  
Ministerium für Inneres, Bau und Digitalisierung  
Mecklenburg-Vorpommern  
Arsenal am Pfaffenteich  
Alexandrinestraße 1 · 19055 Schwerin

**Postanschrift:**  
Ministerium für Inneres, Bau und Digitalisierung  
Mecklenburg-Vorpommern  
19048 Schwerin

Telefon: +49 385 5880  
Telefax: +49 385 588-12972  
E-Mail: poststelle@im.mv-regierung.de  
Internet: www.im.mv-regierung.de

Genehmigungsvorbehalte beispielsweise nur auf den Rückbau, die Nutzungsänderung oder die Begründung von Wohnungseigentum vorzunehmen. Die Genehmigungspflicht in Milieuschutzsätzen muss sich vielmehr auf alle aufgeführten Varianten beziehen (auf den Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen sowie - nach Inkrafttreten der UmwLVO M-V am 30.07.2024 – auf die Begründung von Wohnungseigentum oder Teileigentum an Gebäuden, die ganz oder teilweise Wohnzwecken zu dienen bestimmt sind).

Die Hoheit der Gemeinde zur Entscheidung über den Beschluss einer solchen Milieuschutzsatzung wird durch die vorliegende Rechtsvorschrift nicht berührt.

Die Gemeinden können nach Erlass der UmwLVO M-V aber bereits vor Ergänzung der Milieuschutzsatzung die Entscheidung über die Schaffung von Wohnungs- und Teileigentum für bis zu zwölf Monate zurückstellen (§ 172 Absatz 2 BauGB). Hierfür sind ein Aufstellungsschluss und dessen ortsübliche Bekanntmachung erforderlich.

Zur Absicherung des mit Erlass einer Milieuschutzsatzung nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB oder aber der Ergänzung einer bereits bestehenden Milieuschutzsatzung bewirkten Genehmigungsvorbehalts ist durch die jeweilige Gemeinde dem Grundbuchamt der Beschluss über die Satzung, das Datum ihres Inkrafttretens sowie die genaue Bezeichnung der betroffenen Grundstücke vor ihrer Bekanntmachung rechtzeitig mitzuteilen (§ 172 Absatz 1 Satz 6 in Verbindung mit § 22 Absatz 2 Satz 3 und 4 und Absatz 6 BauGB).

Bitte teilen Sie dem Ministerium für Inneres, Bau und Digitalisierung Mecklenburg-Vorpommern bis zum **31.08.2024** mit.

1. ob es in Ihrer Gemeinde bereits eine Erhaltungssatzung/eine Milieuschutzsatzung gibt und bis wann die Ergänzung um die Genehmigungspflicht für die Begründung von Wohnungseigentum oder Teileigentum an Gebäuden erfolgen wird
2. oder ob es Pläne zum Erlass einer Erhaltungssatzung/einer Milieuschutzsatzung gibt.

Bitte senden Sie Ihre Rückmeldungen an Herrn Oliver Püschel.  
(E-Mail: [oliver.pueschel@im.mv-regierung.de](mailto:oliver.pueschel@im.mv-regierung.de))

Für Rückfragen stehen ich oder Herr Püschel gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

gez. Ulrike Brumund

**Landesverordnung über den Genehmigungsvorbehalt für die Begründung von  
Wohnungs- oder Teileigentum in Gebieten einer Erhaltungssatzung nach  
§ 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 des Baugesetzbuchs  
(Umwandlungsgenehmigungs-Landesverordnung – UmwLVO M-V)**

**Vom 16. Juli 2024**

GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr. B 213 - 1 - 9

Aufgrund des § 172 Absatz 1 Satz 4 des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist, verordnet die Landesregierung:

**§ 1**

**Genehmigungsvorbehalt nach § 172 Absatz 1 Satz 4  
des Baugesetzbuchs**

Für Grundstücke in Gebieten einer Satzung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 des Baugesetzbuchs darf Wohnungseigentum oder Teileigentum im Sinne von § 1 des Wohnungseigentumsgesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Januar 2021 (BGBl. I S. 34), das durch Artikel 34 Absatz 15 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 411) geändert worden ist, an Gebäuden, die ganz oder teilweise Wohnzwecken zu dienen bestimmt sind, nicht ohne Genehmigung der Gemeinde nach § 172 Absatz 4 des Baugesetzbuchs begründet werden.

**§ 2**

**Inkrafttreten, Außerkrafttreten**

Diese Verordnung tritt am Tag nach der Verkündung in Kraft. Sie tritt mit Ablauf des 29. Juli 2029 außer Kraft.

Schwerin, den 16. Juli 2024

**Die Ministerpräsidentin  
Manuela Schwesig**

**Der Minister für Inneres, Bau  
und Digitalisierung  
Christian Pegel**