

# 04/BV/038/2021

Beschlussvorlage  
öffentlich

## Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Beschluss über die Textsatzung der Gemeinde Grischow, Landkreis Mecklenburgische Seenplatte über die 1. Änderung der seit dem 15.08.1997 rechtskräftigen Satzung über die Festlegung / Abrundung und die erweiterte Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Grischow

<i>Organisationseinheit:</i> Bau, Ordnung und Soziales <i>Verfasser:</i> Kevin Holz	<i>Datum</i> 06.10.2021 <i>Einreicher:</i>
--	--

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Gemeindevertretung Grischow (Entscheidung)	18.10.2021	Ö

### Sachverhalt

Die mit Satzungsbeschluss gleichzeitig beschlossenen Festsetzungen nach § 86 LBauO M-V führen heute zu einer erheblichen Beschränkung der baulichen Entwicklung in der Ortslage Grischow. Gerade Bauvorhaben mit abweichenden Dachformen / Dachneigungen bzw. abweichenden Materialien zur Fassadengestaltung können nicht realisiert werden. Das führt insbesondere dazu, dass sich Bauherren gegen eine Lückenbebauung in Grischow entscheiden. Dieser Trend hält seit Jahren an. Um die Attraktivität des ländlichen Bauens in der Ortslage Grischow zu steigern, ist es Absicht der Gemeinde, Hemmnisse einer baulichen Entwicklung, die sich im Wirkungsbereich der Gemeinde befinden, auszuräumen. In Auseinandersetzung mit der vorliegenden Satzung über die Festlegung/Abrundung und die erweiterte Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Grischow sind dabei insbesondere die gestalterischen Festsetzungen auf der Grundlage des § 86 LBauO M-V in den Focus gerückt. Ihre Daseinsberechtigung ist in diesem Zusammenhang hinterfragt worden.

Mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 10.08.2020 wurde das Verfahren zum Erlass der Textsatzung der 1. Änderung der seit dem 15.08.1997 rechtskräftigen Satzung über die Festlegung / Abrundung und die erweiterte Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Grischow eingeleitet. Der vorgelegte Entwurf wurde durch die Gemeindevertretung am 23.11.2020 gebilligt und daraufhin hat in der Zeit vom 21.12.2020 bis zum 29.01.2021 der Entwurf der Planung im Amt öffentlich ausgelegt bzw. standen die Unterlagen auf der Homepage des Amtes zum Download bereit. Darüber hinaus erfolgte eine Beteiligung der Nachbargemeinden und Behörden.

Nunmehr ist das notwendige Verfahren abgeschlossen und die Voraussetzungen

zur Abwägung der privaten und öffentlichen Belange und zum Erlass der Satzung liegen vor.

### **Beschlussvorschlag**

Die Gemeindevertretung Grischow beschließt:

1. Die im Rahmen der Beteiligung der Nachbargemeinden, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgebrachten öffentlichen und privaten Belange sind gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Das Ergebnis der Abwägung ist der Anlage zum Beschluss zu entnehmen.
2. Aufgrund des § 34 Abs. 4 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) sowie nach Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVObI. M-V S. 3449), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVObI. M-V S. 1033) wird die Textsatzung über die 1. Änderung seit dem 15.08.1997 rechtskräftigen Satzung über die Festlegung / Abrundung und die erweiterte Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Grischow erlassen.
3. Die Begründung zur Textsatzung über die 1. Änderung der seit dem 15.08.1997 rechtskräftigen Satzung über die Festlegung / Abrundung und die erweiterte Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Grischow wird gebilligt.
4. Der Bürgermeister wird beauftragt, die Textsatzung über die 1. Änderung der seit dem 15.08.1997 rechtskräftigen Satzung über die Festlegung / Abrundung und die erweiterte Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Grischow ortsüblich bekannt zu machen. Dabei ist anzugeben, wo die Satzung mit Begründung während der Dienststunden eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann.

## Finanzielle Auswirkungen

<b>im lfd. Haushaltsjahr:</b> <input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> ja		<b>in Folgejahren:</b> <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> einmalig <input type="checkbox"/> jährlich wiederkehrend	
<b>Finanzielle Mittel stehen:</b>			
<input checked="" type="checkbox"/> <b>planmäßig zur Verfügung unter :</b>  <b>Produktsachkonto:</b> 5.1.1.00.56250000 <b>Bezeichnung:</b> Sachverst., Gerichts- u.ä.Aufwendungen		<input type="checkbox"/> <b>nicht zur Verfügung</b> (Deckungsvorschlag) <b>Produktsachkonto:</b>  <b>Bezeichnung:</b>  <input type="checkbox"/> <b>Deckungsmittel stehen nicht zur Verfügung</b>	
<b>Haushaltsmittel:</b>	1.700,00 €	<b>Haushaltsmittel:</b>	
<b>bisher angeordnete Mittel:</b>	0,00 €	<b>bisher angeordnete Mittel:</b>	
<b>Maßnahmesumme:</b>	1.659,96 €	<b>Maßnahmesumme:</b>	
<b>noch verfügbar:</b>	40,04 €	<b>noch verfügbar:</b>	
<b>Erläuterungen:</b>			

## Anlage/n

1	01 Abwägungstabelle öffentlich
2	02 Satzung öffentlich
3	03 Endausfertigung der Begründung öffentlich
4	Anlage 1 Übersichtskarte öffentlich

**Amt für Raumordnung und Landesplanung  
- Mecklenburgische Seenplatte -**

Seite - 1 -



**Amt für  
Raumordnung und Landesplanung  
Mecklenburgische Seenplatte**

Amt für Raumordnung und Landesplanung, Meintzeiler Str. 121, 17033 Neubrandenburg

Amt Treptower Tollensewinkel  
Rathausstraße 1  
17087 Altentreptow

per E-Mail: [k.holz@amtentreptow.de](mailto:k.holz@amtentreptow.de)

Bearbeiter: Frau Slowikow  
Telefon: (0395) 777 551-106  
E-Mail: [julia.slowikow@afirms.mv-regierung.de](mailto:julia.slowikow@afirms.mv-regierung.de)  
ROK Nr.: 4\_03196  
Datum: 13.08.2021

**Landesplanerische Stellungnahme zur Textsatzung der 1. Änderung der Satzung über die Festlegung/Abrundung und die erweiterte Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Grischow, Landkreis Mecklenburgische Seenplatte**

Hier: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauUGB

Die angezeigten Planungsabsichten werden beurteilt nach den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung gemäß dem Landesplanungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern (LPIG M-V), dem Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) vom 27.05.2016 sowie dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte (RREP MS) vom 15.06.2011.

Das Vorhaben zur Textsatzung der 1. Änderung der Satzung über die Festlegung/Abrundung und die erweiterte Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Grischow wurde unter raumordnerischen Gesichtspunkten geprüft. Im Ergebnis ist festzustellen, dass die Satzungsänderung nicht raumbedeutend ist und von daher keine relevanten Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung berührt.

Die Textsatzung der 1. Änderung der Satzung über die Festlegung/Abrundung und die erweiterte Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Grischow entspricht den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung.

Christoph von Kaufmann  
Leiter

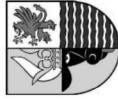
Nachrichtlich per E-Mail:  
- Landkreis MSE, Regionalstandort Waren (Müritzer), Bauamt, Sachgebiet Kriesplanung  
- Ministerium für Energie, Infrastruktur u. Digitalisierung (lt-V), Referat 360

Hausanschrift:  
Neustrelitzer Straße 121  
17033 Neubrandenburg  
Telefon: (0395) 777 551-100  
E-Mail: [poststelle@afirms.mv-regierung.de](mailto:poststelle@afirms.mv-regierung.de)

Die Gemeindevertretung nimmt zur Kenntnis, dass die kommunale Planung den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung entspricht.

# Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

## Landkreis Mecklenburgische Seenplatte Der Landrat



Landkreis Mecklenburgische Seenplatte  
Postanschrift: PF 110264, 17042 Neubrandenburg

Regierungsamt / Amt / BG  
Vahren (Kreis) / Gesamt-Neusepting

Auskunft erteilt: Christy Schulz

E-Mail: [christy.schulz@lk-seenplatte.de](mailto:christy.schulz@lk-seenplatte.de)

Vorwahl: 0395

Fax: 0395 57067 69965

Internet: [www.lk-mecklenburgische-seenplatte.de](http://www.lk-mecklenburgische-seenplatte.de)

**Gemeinde Grischow**  
**Über Amt Treptower Tollensewinkel**  
**Rathausstraße 1**  
**17087 Altentreptow**

Durchwahl:  
57067-5453

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht vom

Ihrem Zeichen

3979/2021-502

Datum

27. September 2021

### 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Grischow der Gemeinde Grischow

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

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Grischow hat die Aufstellung der 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Grischow beschlossen.

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

Mit Schreiben des Amtes Treptower Tollensewinkel für die Gemeinde Grischow vom 03. August 2021 ist der Landkreis Mecklenburgische Seenplatte hierzu im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Zu dem mir vorliegenden Entwurf des o. g. Bebauungsplanes, bestehend aus Teil A – Planzeichnung, Teil B – Text sowie der Begründung (Stand: November 2020) nehme ich als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung:

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

Insoweit hat die Gemeinde Grischow für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Grischow bereits eine Abtundungssatzung auf Grundlage des BaugB-Maßnahmegesetz beschlossen, welche seit August 1987 rechtskräftig ist (Ursprungssatzung).

2017 hat die Gemeinde außerdem für den Bereich Grischow-West eine Klarstellungssatzung beschlossen um den klargestellten Bereich noch einmal zu neu zu fassen bzw. zu bestätigen.

#### Benachrichtigung Landrats Mecklenburgische Seenplatte

Zum Wohnort: Grischow  
Regierungsamt / Amt / BG  
Vahren (Kreis) / Gesamt-Neusepting  
17087 Altentreptow  
17139 Demmin  
17235 Neudorf  
17235 Neudorf  
17033 Neubrandenburg

Regierungsamt / Amt / BG  
Vahren (Kreis) / Gesamt-Neusepting  
17033 Neubrandenburg

## Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

### Abwägungsergebnis, Seite - 2 -

Seite 2 des Schreibens vom 27. September 2021

Diese Klarstellungsatzung hat mit Ablauf des 19. Januar 2018 Rechtskraft erlangt. Durch die o. g. Satzungsänderung wird diese Klarstellungsatzung nicht berührt oder geändert.

Ziel der vorliegenden Änderungsplanung ist lediglich die Anpassung einzelner Festsetzungen im Hinblick auf die Bebaubarkeit der Grundstücke (hier: Baulinien werden in Baugrenzen geändert) und Gestaltung der Gebäude (hier: Streichung von zu streng festgesetzten Gestaltungsregeln). Diese Änderungen beschränken sich auf Bereiche, für die in der Ursprungsatzung Ergänzungsflächen festgesetzt wurden. Dem folge ich vom Grundsatz her.

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

Eine landesplanerische Stellungnahme vom 13. August 2021 liegt mir vor. Danach **entspricht** die o. g. Satzung den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung.

—

3. Aus planungs-, umwelt- sowie bauordnungsrechtlicher Sicht bestehen zu o. g. Änderungsatzung der Gemeinde Grischow keine Bedenken oder Hinweise.

#### III. Sonstiges

- Der Planungsstand sollte grundsätzlich auf allen Planunterlagen vermerkt werden. Dies gewährleistet die Zusammengehörigkeit der einzelnen Unterlagen zueinander.

Im Auftrag

gez.  
Cindy Schulz  
SB Bauleitplanung

Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

zu 1. Die Gemeindevertretung nimmt zur Kenntnis, dass der Änderungsabsicht der Gemeinde vom Grundsatz gefolgt werden kann.

zu 2. Die Gemeindevertretung nimmt zur Kenntnis, dass die Planung den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung entspricht.

zu 3. Da aus planungs-, umwelt- sowie bauordnungsrechtlicher Sicht zur Planung der Gemeinde keine Bedenken oder Hinweise vorgebracht werden ist eine Abwägung durch die Gemeindevertretung entbehrlich.

Der Hinweis unter Sonstiges ist beim Ausfertigen der Satzung zu berücksichtigen.

<b>interkommunale Abstimmung Stellungennahmen der Nachbargemeinden</b>	<b>Abwägungsergebnis</b>
<p>keine Stellungnahmen eingegangen</p> <p>Folgende Gemeinden wurden beteiligt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Stadt Altentreptow</li> <li>- Gemeinde Werder</li> <li>- Gemeinde Grapzow</li> <li>- Gemeinde Brunn</li> <li>- Gemeinde Neddemin</li> </ul>	<p>Da durch die Nachbargemeinden auf die Abgabe einer Stellungnahme verzichtet wurde, wird durch die Gemeindevertretung davon ausgegangen, dass die kommunale Planung die Belange der Nachbargemeinden nicht berührt oder dass die Belange ausreichende Beachtung gefunden haben.</p> <p>Eine Abwägung durch die Gemeindevertretung ist nicht erforderlich.</p>

<b>Öffentlichkeitsbeteiligung Stellungnahmen von Bürgern</b>	<b>Abwägungsergebnis</b>
<p>keine Stellungnahmen eingegangen</p>	<p>Da durch die Bürger im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung auf die Abgabe einer Stellungnahme verzichtet wurde, wird durch die Gemeindevertretung davon ausgegangen, dass die kommunale Planung die Belange der Bürger nicht berührt oder dass die Belange ausreichende Beachtung gefunden haben.</p> <p>Eine Abwägung durch die Gemeindevertretung ist nicht erforderlich.</p>



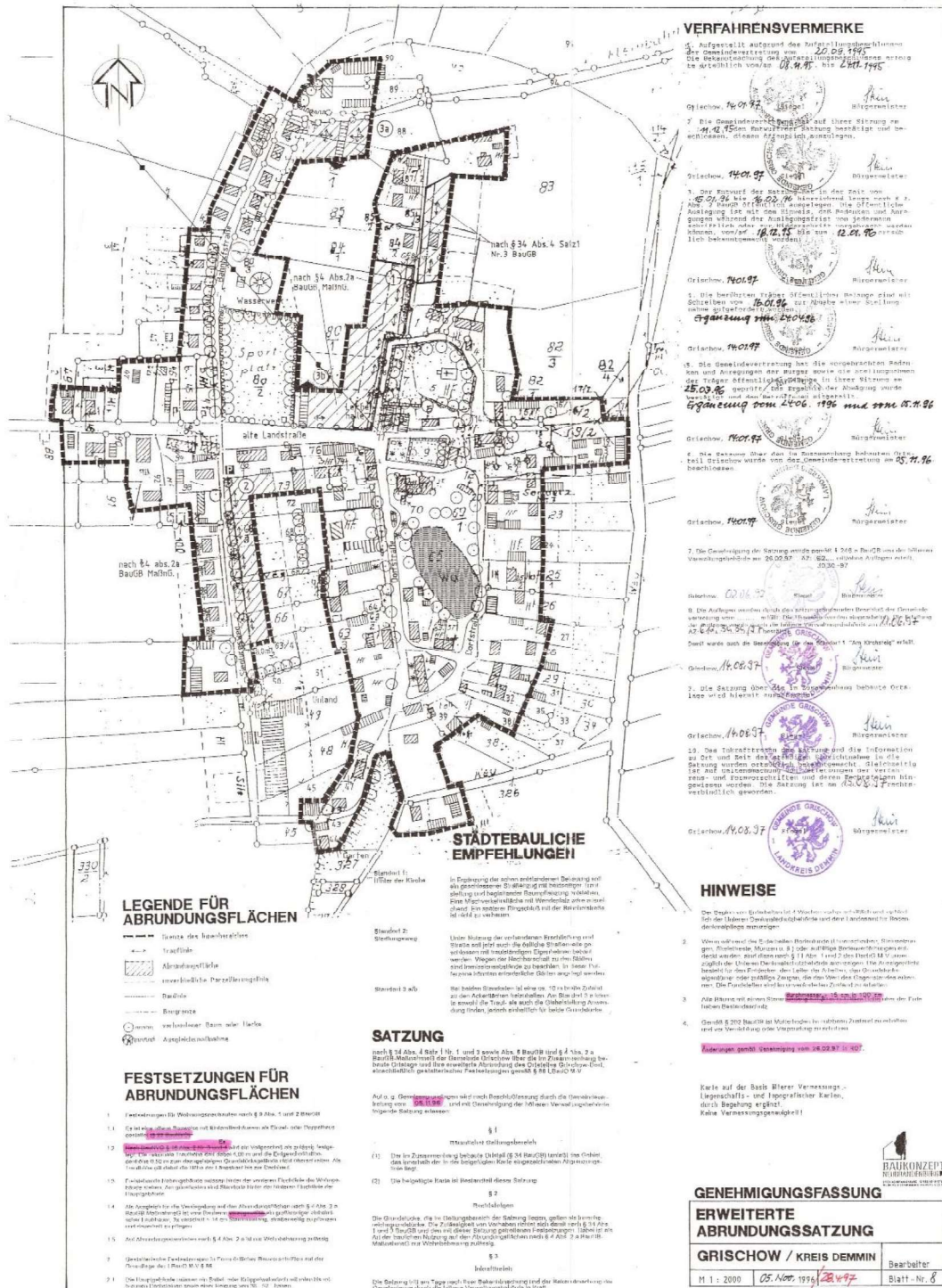
# GEMEINDE GRISCHOW

## LANDKREIS MECKLENBURGISCHE SEENPLATTE

### 1. ÄNDERUNG DER

# SEIT DEM 15.08.1997 RECHTSKRÄFTIGEN SATZUNG ÜBER DIE FESTLEGUNG / ABRUNDUNG UND DIE ERWEITERTE ABRUNDUNG DES IM ZUSAMMENHANG BEBAUTEN ORTSTEILS GRISCHOW

## TEXTSATZUNG



Anlage 1: Übersichtskarte

**Satzung über die 1. Änderung der  
seit dem 15.08.1997 rechtskräftigen Satzung über die Festlegung / Abrundung  
und die erweiterte Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils  
Grischow**

Aufgrund des § 34 Abs. 4 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) sowie nach Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 3449), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033) wird nach Beschluss der Gemeindevertretung vom . . . folgende Textsatzung über die 1. Änderung der seit dem 15.08.1997 rechtskräftigen Satzung über die Festlegung / Abrundung und die erweiterte Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Grischow erlassen.

**§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Das Plangebiet für die 1. Änderung der seit dem 15.08.1997 rechtskräftigen Satzung über die Festlegung / Abrundung und die erweiterte Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Grischow umfasst den gesamten Satzungsbereich der bestehenden Satzung Grischow in der Flur 5 der Gemarkung Grischow.

Der Geltungsbereich ist im anliegenden Lageplan (Anlage 1) gekennzeichnet. Der Lageplan ist insoweit Bestandteil der Satzung.

**§ 2 Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB**

1. Die zeichnerische bauplanungsrechtliche Festsetzung zur Baulinie wird durch die zeichnerische bauplanungsrechtliche Festsetzung einer Baugrenze in gleicher Lage ersetzt.
2. Die zeichnerische bauplanungsrechtliche Festsetzung zur Trauflinie wird ersatzlos aufgehoben.
3. Bei der textlichen bauplanungsrechtlichen Festsetzung unter 1.2 *"Es wird ein Vollgeschoss als zulässig festgelegt. Die maximale Traufhöhe darf dabei 4,00 m und die Erdgeschossfußbodenhöhe 0,50 m zum dazugehörigen Grundstücksgelände nicht überschreiten. Als Traufhöhe gilt dabei die Höhe der Längsfront bis zur Dachhaut."* werden die Sätze 2 und 3 ersatzlos gestrichen.
4. Die textliche bauplanungsrechtliche Festsetzung unter 1.3 *"Freistehende Nebengebäude müssen hinter der vorderen Fluchtlinie der Wohngebäude stehen. Am günstigsten sind Standorte hinter der hinteren Fluchtlinie der Hauptgebäude."* wird ersatzlos aufgehoben.

**§ 3 Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung  
(§ 9 Abs. 4 Baugesetzbuch i.V.m § 86 Landesbauordnung MV)**

1. Die bauordnungsrechtliche Festsetzung unter 2.1 *"Die Hauptgebäude müssen ein Sattel- oder Krüppelwalmdach mit roten bis rotbraunen Dachsteinen sowie eine Dachneigung zwischen 38° und 52° haben."* wird ersatzlos gestrichen.

**§ 4 Sonstige Festsetzungen**

Alle anderen Festsetzungen der seit dem 15.08.1997 rechtskräftigen Satzung über die Festlegung / Abrundung und die erweiterte Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Grischow bleiben bestehen.

**Verfahrensvermerke**

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 10.08.2020. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 11.12.2020 im amtlichen Bekanntmachungsblatt, dem Amtskurier.

Gemeinde Grischow, . . .

H. Frese  
Bürgermeister - Siegel -

2. Die Gemeindevertretung hat am 23.11.2020 den Entwurf der 1. Änderung der seit dem 15.08.1997 rechtskräftigen Satzung über die Festlegung / Abrundung und die erweiterte Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Grischow der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt. Die Bekanntmachung fand am 11.12.2020 im amtlichen Bekanntmachungsblatt, dem Amtskurier statt. Zusätzlich erfolgte die Bekanntmachung ab dem . . . auf der Homepage des Amtes Treptower Tollensewinkel.

Gemeinde Grischow, . . .

H. Frese  
Bürgermeister - Siegel -

3. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom . . . zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Gemeinde Grischow, . . .

H. Frese  
Bürgermeister - Siegel -

4. Der Entwurf der 1. Änderung der seit dem 15.08.1997 rechtskräftigen Satzung über die Festlegung / Abrundung und die erweiterte Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Grischow hat in der Zeit vom 21.12.2020 bis einschließlich 29.01.2021 während folgender Zeiten

Mo., Mi. Do. 9:00 - 16:00 Uhr  
Di. 9:00 - 18:00 Uhr  
Fr. 9:00 - 12:00 Uhr

im Amt Treptower Tollensewinkel, Bauamt, Rathausstraße 1, 17087 Altentreptow zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Auf die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie auf die ausgelegten Unterlagen ist ortsüblich durch Bekanntmachung im Amtskurier, dem amtlichen Mitteilungsblatt des Amtes Treptower Tollensewinkel vom 11.12.2020 und durch Veröffentlichung auf der Homepage des Amtes Treptower Tollensewinkel hingewiesen worden. Zusätzlich standen die Unterlagen in der Zeit vom 21.12.2020 bis einschließlich 29.01.2021 unter <https://www.altentreptow.de/Amt-Gemeinden/Gemeinden-von-A-G/Grischow/Bekanntmachungen> zum Download bereit.

Gemeinde Grischow, . . .

H. Frese  
Bürgermeister - Siegel -

5. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am . . . geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Gemeinde Grischow, . . .

H. Frese  
Bürgermeister - Siegel -

6. Die Satzung über die 1. Änderung der seit dem 15.08.1997 rechtskräftigen Satzung über die Festlegung / Abrundung und die erweiterte Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Grischow wurde am . . . von der Gemeindevertretung als Textsatzung beschlossen. Die Begründung zur 1. Änderung der Satzung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom . . . gebilligt.

Gemeinde Grischow, . . .

H. Frese  
Bürgermeister - Siegel -

7. Ein Katastervermerk ist nicht erforderlich, da die Textsatzung ausschließlich der Abänderung textlicher Festsetzungen der seit dem 15.08.1997 rechtskräftigen Satzung über die Festlegung / Abrundung und die erweiterte Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Grischow dient. Einer geometrisch einwandfreien Darstellung baulicher Anlagen, Straßen, Wege und Plätze bedarf es im Zusammenhang mit dieser Textsatzung nicht.

Gemeinde Grischow, . . .

H. Frese  
Bürgermeister - Siegel -

8. Die Textsatzung über die 1. Änderung der seit dem 15.08.1997 rechtskräftigen Satzung über die Festlegung / Abrundung und die erweiterte Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Grischow wird hiermit ausgefertigt.

Gemeinde Grischow, . . .

H. Frese  
Bürgermeister - Siegel -

9. Die Satzung, sowie die Stelle bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am . . . . . ortsüblich im amtlichen Bekanntmachungsblatt, dem Amtskurier bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung und Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 214 f. BauGB) und weiter Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5 Abs, 5 KV M-V hingewiesen worden.

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

Gemeinde Grischow, . . .

H. Frese  
Bürgermeister - Siegel -

# TEXTSATZUNG DER GEMEINDE GRISCHOW LANDKREIS MECKLENBURGISCHE SEENPLATTE DER 1. ÄNDERUNG DER SEIT DEM 15.08.1997 RECHTSKRÄFTIGEN SATZUNG ÜBER DIE FESTLEGUNG / ABRUNDUNG UND DIE ERWEITERTE ABRUNDUNG DES IM ZUSAMMENHANG BEBAUTEN ORTSTEILS GRISCHOW

## Begründung

### LEGENDE FÜR ABRUNDUNGSFLÄCHEN

--- Grenze des Bauflächenbereichs

- Straßen
- öffentliche Parkzonen
- Grünflächen
- Baugebiete
- Verkehrsflächen, Bahn- oder Parkflächen
- Anpflanzungsflächen

### FESTSETZUNGEN FÜR ABRUNDUNGSFLÄCHEN

1. Festsetzung der Wohngebiete nach § 8 Abs. 1 und § 8 Abs. 2
2. Festsetzung der öffentlichen Grünflächen nach § 10 Abs. 1 und § 10 Abs. 2
3. Festsetzung der öffentlichen Grünflächen nach § 10 Abs. 1 und § 10 Abs. 2
4. Festsetzung der öffentlichen Grünflächen nach § 10 Abs. 1 und § 10 Abs. 2
5. Festsetzung der öffentlichen Grünflächen nach § 10 Abs. 1 und § 10 Abs. 2
6. Festsetzung der öffentlichen Grünflächen nach § 10 Abs. 1 und § 10 Abs. 2
7. Festsetzung der öffentlichen Grünflächen nach § 10 Abs. 1 und § 10 Abs. 2

### VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt auf Grund des Vorverfahrens...
2. Die Gemeindevertretung hat am 15.08.1997...
3. Die Gemeindevertretung hat am 15.08.1997...
4. Die Gemeindevertretung hat am 15.08.1997...
5. Die Gemeindevertretung hat am 15.08.1997...
6. Die Gemeindevertretung hat am 15.08.1997...
7. Die Gemeindevertretung hat am 15.08.1997...
8. Die Gemeindevertretung hat am 15.08.1997...
9. Die Gemeindevertretung hat am 15.08.1997...
10. Die Gemeindevertretung hat am 15.08.1997...

### STÄDTEBAULICHE EMPFEHLUNGEN

In Ergänzung der städtebaulichen Darstellung sind die städtebaulichen Empfehlungen...

### SATZUNG

Nach § 1 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 sowie Abs. 2 Satz 1 und 2...

### HINWEISE

Die Regeln im Ortsplan sind in 4 Absätzen...

### GENEHMIGUNGSFASSUNG

#### ERWEITERTE ABRUNDUNGSFASSUNG

**GRISCHOW / KREIS DEMMIN**

H. 1. 2000 05. NOV. 1994

Barbaltzer Blatt - Nr. 8

## **Inhaltsverzeichnis**

1. Vorbemerkung
2. Rechtsgrundlagen der vorliegenden Planung
3. Grundsätze der bestehenden Satzung
4. Planungsanlass der 1. Änderung der Bestandssatzung
5. Inhalt der 1. Änderung der Bestandssatzung
6. Auswirkungen der 1. Änderung der Bestandssatzung
7. Umweltrelevanz der Planänderung

## **1. Vorbemerkung**

Die Satzung der Gemeinde Grischow über die Festlegung/Abrundung und die erweiterte Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Grischow nach § 34 Abs 4 Nr. 1 und 3 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 2a BauGB-MaßnG ist am 15.08.1997 in Kraft getreten. Die Satzung beinhaltet gleichzeitig gestalterische Festsetzungen nach § 86 LBauO M-V.

## **2. Rechtsgrundlagen der vorliegenden Planung**

Rechtsgrundlagen für die 1. Änderung der Satzung über die Festlegung/Abrundung und die erweiterte Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Grischow sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) sowie § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg- Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVObI. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVObI. M-V S. 1033).

## **3 Grundsätze der bestehenden Satzung**

- 3.1. Gemeinden können durch Satzung nach § 34 Abs. 1
- Nr. 1 die Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile festlegen,
  - Nr. 2 bebaute Bereiche im Außenbereich als im Zusammenhang bebaute Ortsteile festlegen, wenn die Flächen im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt sind,
  - Nr.3 einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind.

Diese Möglichkeiten des BauGB wurden in der Zeit von 1990 bis zum 31.12.1997 durch das Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (Baugesetzbuch-Maßnahmengesetz) erweitert, welches das BauGB ergänzte. Nach § 4 Abs. 2a BauGB konnte die Gemeinde durch Satzung über § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuchs hinaus Außenbereichsflächen in die Gebiete nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 oder 2 des Baugesetzbuchs einbeziehen, wenn

- 1. die einbezogenen Flächen durch eine überwiegende Wohnnutzung des angrenzenden Bereichs geprägt sind,
- 2. die Einbeziehung ausschließlich zugunsten Wohnzwecken dienender Vorhaben erfolgt und
- 3. für die einbezogenen Flächen nach § 34 Abs. 4 Satz 3 des Baugesetzbuchs festgesetzt wird, dass ausschließlich Wohngebäude zulässig sind.



- 3.2. Gemäß diesen vorgenannten Möglichkeiten ist die bestehende Satzung der Gemeinde Grischow als Klarstellungssatzung / Abrundungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB mit erweiterter Abrundung nach § 4 Abs. 2a BauGB-MaßnG entwickelt worden.
- 3.3. Die Abgrenzung der Satzung erfolgte in der Form, dass die durch die straßenbegleitende Bebauung geprägten Bereiche, einschließlich der vorhandenen Baulücken und einbezogenen Außenbereichsflächen, gefasst, klargestellt und gegenüber dem Landschaftsraum abgegrenzt wurden. Die Festsetzung der Innenbereichsgrenze erfolgte bei Satzungslegung derart, dass eine rückwärtige Bebauung der Grundstücke vermieden wurde. (Die Grenze liegt durchgängig ca. 10 m hinter der Rückfront der Wohngebäude bzw. großer Nebengebäude, wie Ställe und Scheunen). Die Tiefenausdehnung des Grundstückes sollte damit nicht eingeengt werden, nur der mit Hauptfunktionsgebäuden bebaubare Grundstücksteil. Die in der Satzung dargestellten Parzellierungen und Baukörper sollten lediglich eine städtebaulich effektive Nutzung verdeutlichen. Durch textliche Festsetzung zur Anordnung von Gebäuden und zur Gebäudegestaltung sowie durch Baulinie, Baugrenze und Firstlinie wurden gemäß § 34 Abs. 4 Satz 3 BauGB unter Bezugnahme auf § 9 Abs. 1, 2 und 4 BauGB, die BauNVO und die LBauO M-V für die Abrundungsflächen Bindungen festgelegt, die dem Erhalt des dörflichen Charakters dienen sollten. Die Baulinien orientierten sich jeweils an der Bauflucht der Nachbargebäude.
- 3.4. Innerhalb der festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) seit der Bekanntmachung dieser Satzung nach § 34 BauGB. Geplante Bauvorhaben sind dann zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung und der Bauweise in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Im Bereich der durch erweiterte Abrundung auf der Grundlage des § 4 Abs. 2a BauGB-MaßnG zum Innenbereich erhobenen Flächen gilt der Vorbehalt, dass diese ausschließlich der Errichtung von Wohngebäuden vorbehalten sind.

#### **4. Planungsanlass der 1. Änderung der Bestandssatzung**

- 4.1. Die mit Satzungsbeschluss gleichzeitig beschlossenen Festsetzungen nach § 86 LBauO M-V bzw. zur Baulinie / Anordnung der Gebäude führen zu einer erheblichen Beschränkung der baulichen Entwicklung in der Ortslage Grischow. Gerade Bauvorhaben mit abweichenden Dachformen / Dachneigungen können nicht realisiert werden. Das führt insbesondere dazu, dass sich Bauherren gegen eine Lückenbebauung in Grischow entscheiden. Dieser Trend hält seit Jahren an.
- 4.2. Um die Attraktivität des ländlichen Bauens in der Ortslage Grischow zu steigern, ist es Absicht der Gemeinde, Hemmnisse einer baulichen Entwicklung, die sich im Wirkungsbereich der Gemeinde befinden, auszuräumen. In Auseinandersetzung mit der vorliegenden Satzung über die Festlegung/Abrundung und die erweiterte Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Grischow sind dabei insbesondere die Festsetzungen nach § 9 BauGB sowie die gestalterischen

Festsetzungen auf der Grundlage des § 86 LBauO M-V in den Focus gerückt. Ihre Daseinsberechtigung ist in diesem Zusammenhang hinterfragt worden.

## **5. Inhalt der 1. Änderung der Bestandssatzung**

1. die zeichnerische bauplanungsrechtliche Festsetzung zur Baulinie durch die zeichnerische bauplanungsrechtliche Festsetzung einer Baugrenze in gleicher Lage ersetzt wird.
2. Die zeichnerische bauplanungsrechtliche Festsetzung zur Trauflinie ersatzlos aufgehoben wird.
3. Bei der textlichen bauplanungsrechtlichen Festsetzung unter 1.2 "Es wird ein Vollgeschoss als zulässig festgelegt. Die maximale Traufhöhe darf dabei 4,00 m und die Erdgeschossfußbodenhöhe 0,50 m zum dazugehörenden Grundstücksgelände nicht überschreiten. Als Traufhöhe gilt dabei die Höhe der Längsfront bis zur Dachhaut." die Sätze 2 und 3 ersatzlos gestrichen werden.
4. Die textliche bauplanungsrechtliche Festsetzung unter 1.3 "Freistehende Nebengebäude müssen hinter der vorderen Fluchtlinie der Wohngebäude stehen. Am günstigsten sind Standorte hinter der hinteren Fluchtlinie der Hauptgebäude." ersatzlos aufgehoben wird.
5. Die bauordnungsrechtliche Festsetzung unter 2.1 "Die Hauptgebäude müssen ein Sattel- oder Krüppelwalmdach mit roten bis rotbraunen Dachsteinen sowie eine Dachneigung zwischen 38° und 52° haben." ersatzlos gestrichen wird.

## **6. Auswirkungen der 1. Änderung der Bestandssatzung**

- 6.1. Der Verzicht auf die Festsetzung einer Baugrenze an Stelle einer Baulinie soll die Flexibilität im Hinblick auf die Anordnung der zu errichtenden Wohngebäude erhöhen. Es wird seitens der Gemeinde als legitim betrachtet, die vordere Baufront aufzulösen und zu verspringen.
- 6.2. Die Streichung der bauplanungsrechtlichen Festsetzung unter 1.3. steht im gleichen Kontext. Hiermit soll allerdings ermöglicht werden, dass freistehende Nebengebäude (z.B. Carports) auch vor dem (dann eventuell zurück gesprungenen) Hauptgebäude angeordnet werden können.
- 6.3. Mit dem Verzicht auf die Darstellung der Firstrichtung soll ermöglicht werden, dass auch quadratische Häuser im Bungalowstil mit Zeltdach, also ohne ausgeprägten First, errichtet werden können.
- 6.4. Mit der ersatzlosen Streichung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen 2.1. der Bestandssatzung wird durch die Gemeinde den Bauherren erstmalig die Möglichkeit eingeräumt, auch Häuser im Bungalowstil mit flachen Dächern

deutlich unter 38° Dachneigung zu errichten. Auch Vorgaben zur farblichen Gestaltung der Dächer fehlen dann ganz.

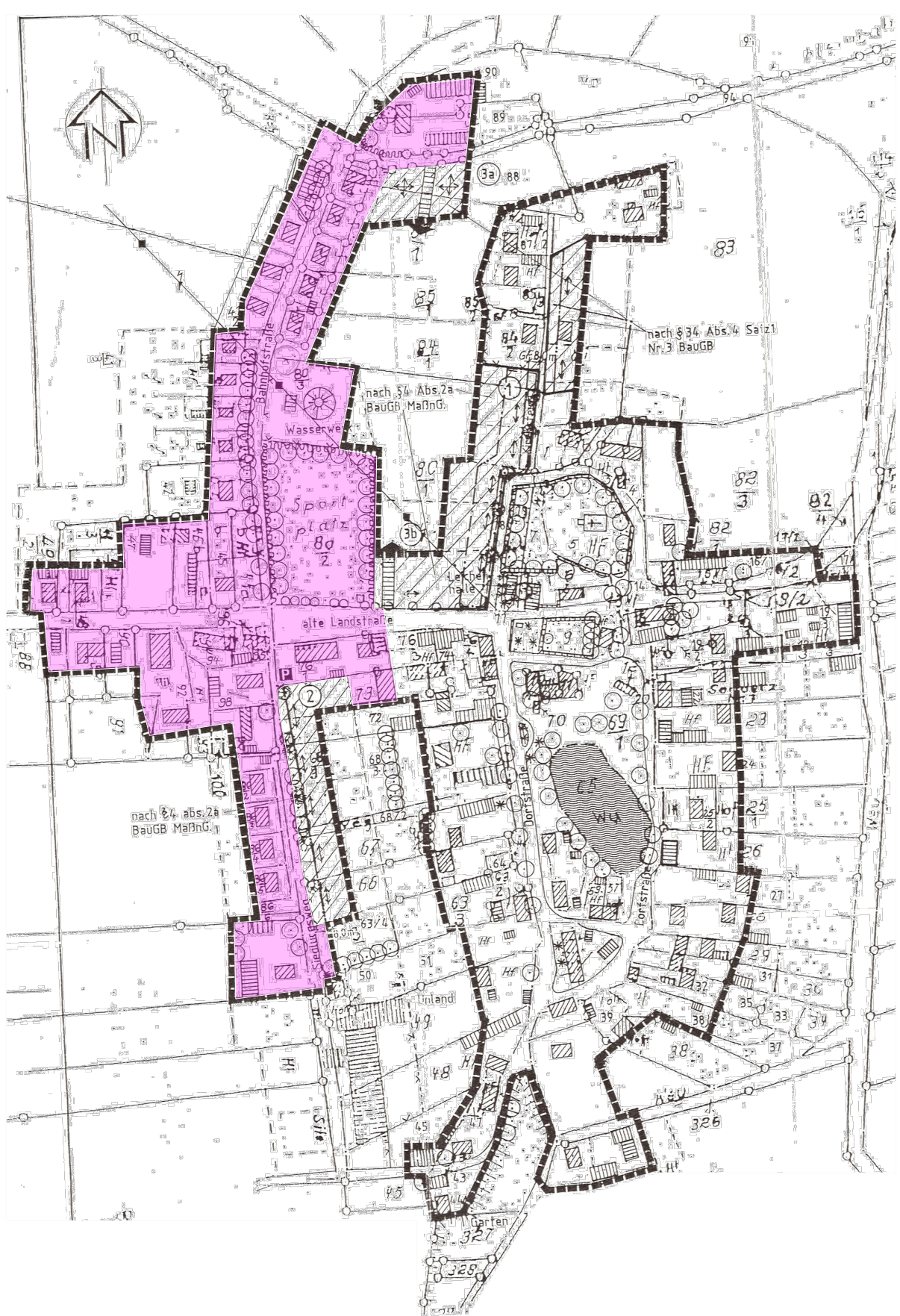
- 6.5. Die Gemeindevertretung ist sich bewusst, dass mit dem o.g. kompletten Verzicht auf bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 86 LBauO M-V und damit unter anderem der Verzicht auf Regelungen zur Dachform / Dachneigung / Farbgestaltung auch regionsuntypische Bauweisen zulässig werden. Dies wird jedoch als Belebung der ländlichen Architektur durchaus wohlwollend betrachtet und im Hinblick auf die notwendige Toleranz in einer modernen Gesellschaft mit großem Bedürfnis nach Individualität explizit unterstützt.
- 6.6. Im Rahmen des durchgeführten Verfahrens ist seitens des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Mecklenburgische Seenplatte festgestellt worden, dass die kommunale Planung den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung entspricht.
- 6.7. Durch den Landkreis Mecklenburgische Seenplatte ist zudem festgestellt worden, dass aus planungs-, umwelt- sowie bauordnungsrechtlicher Sicht zur Planung der Gemeinde keine Bedenken oder Hinweise vorgebracht werden.

## **7. Umweltrelevanz der Planänderung**

- 7.1. Mit der Textsatzung über die 1. Änderung der seit dem 15.08.1997 rechtskräftigen Satzung über die Festlegung / Abrundung und die erweiterte Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Grischow sind keine Änderungen hinsichtlich der grundsätzlichen Bebaubarkeit der Flächen in der Ortslage Grischow verbunden. Weder wurde die Grenze des klargestellten Innenbereiches noch die Größe der durch Abrundung (heute eher als Ergänzung bezeichnet) und der durch erweiterte Abrundung zum Innenbereich erhobenen Flächen einer neuerlichen Prüfung unterzogen.
- 7.2. Vor diesem Hintergrund, dass mit der Änderung der Satzung lediglich auf gestalterische Regularien verzichtet wird und sich damit lediglich Fragen der Ästhetik und der Einbindung der neu zu errichtenden Häuser in die Bebauung der Ortslage Grischow ergeben, bleibt festzustellen, dass insbesondere im Hinblick auf die in § 1 Abs. 6 BauGB formulierten Umweltbelange
- a) Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt;
  - b) Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes;
  - c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt;
  - d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter;
  - e) Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern;

- f) Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie;
- g) Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes;
- h) Einhaltung der bestmöglichen Luftqualität in den Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden;
- i) Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d;
- j) unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i,

durch die Satzungsänderung keine Auswirkungen zu erwarten sind. Aus diesem Grunde wird auf weiterführende Aussagen zur Thematik im Zusammenhang mit der 1. Änderung der Bestandssatzung verzichtet.



Grenze der Satzung der Gemeinde Grischow vom 15.08.1997 über die Klarstellung, Abrundung und erweiterte Abrundung des Innenbereichs des Ortsteils Grischow



Fläche, die auf Grundlage des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB (Abrundung) bzw. auf Grundlage des § 4 Abs. 2a BauGB-MaßnahmenG (erweiterte Abrundung) zum Innenbereich erhoben worden sind



Fläche der Klarstellungssatzung vom 19.01.2018 für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Grischow-West der Gemeinde Grischow (die Altsatzung vom 15.08.1997 überlagernd)