

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 Bauflächens

--- Straßfläche

--- Abwässerungsfläche

--- Anschließende Parzellengrenze

--- Baulinie

--- Baugrenze

○ Bereich verkehrsreicher Bereiche

○ Bereich Anlagengrenze

FESTSETZUNGEN FÜR ABRUNDUNGSFLÄCHEN

- 1 Festsetzung der Wohnzone nach § 8 Abs. 1 und 2 BauGB
- 2 Erweiterung der Wohnzone nach § 8 Abs. 1 und 2 BauGB
- 3 Festsetzung der Baulinie nach § 10 Abs. 1 BauGB
- 4 Festsetzung der Baulinie nach § 10 Abs. 2 BauGB
- 5 Festsetzung der Baulinie nach § 10 Abs. 3 BauGB
- 6 Festsetzung der Baulinie nach § 10 Abs. 4 BauGB
- 7 Festsetzung der Baulinie nach § 10 Abs. 5 BauGB
- 8 Festsetzung der Baulinie nach § 10 Abs. 6 BauGB
- 9 Festsetzung der Baulinie nach § 10 Abs. 7 BauGB
- 10 Festsetzung der Baulinie nach § 10 Abs. 8 BauGB
- 11 Festsetzung der Baulinie nach § 10 Abs. 9 BauGB
- 12 Festsetzung der Baulinie nach § 10 Abs. 10 BauGB
- 13 Festsetzung der Baulinie nach § 10 Abs. 11 BauGB
- 14 Festsetzung der Baulinie nach § 10 Abs. 12 BauGB
- 15 Festsetzung der Baulinie nach § 10 Abs. 13 BauGB
- 16 Festsetzung der Baulinie nach § 10 Abs. 14 BauGB
- 17 Festsetzung der Baulinie nach § 10 Abs. 15 BauGB
- 18 Festsetzung der Baulinie nach § 10 Abs. 16 BauGB
- 19 Festsetzung der Baulinie nach § 10 Abs. 17 BauGB
- 20 Festsetzung der Baulinie nach § 10 Abs. 18 BauGB
- 21 Festsetzung der Baulinie nach § 10 Abs. 19 BauGB
- 22 Festsetzung der Baulinie nach § 10 Abs. 20 BauGB

VERFAHRENSVERMERKE

- 1 Auftragsauftrag des Auftraggebers an den Auftragnehmer
- 2 Auftragsauftrag des Auftraggebers an den Auftragnehmer
- 3 Auftragsauftrag des Auftraggebers an den Auftragnehmer
- 4 Auftragsauftrag des Auftraggebers an den Auftragnehmer
- 5 Auftragsauftrag des Auftraggebers an den Auftragnehmer
- 6 Auftragsauftrag des Auftraggebers an den Auftragnehmer
- 7 Auftragsauftrag des Auftraggebers an den Auftragnehmer
- 8 Auftragsauftrag des Auftraggebers an den Auftragnehmer
- 9 Auftragsauftrag des Auftraggebers an den Auftragnehmer
- 10 Auftragsauftrag des Auftraggebers an den Auftragnehmer
- 11 Auftragsauftrag des Auftraggebers an den Auftragnehmer
- 12 Auftragsauftrag des Auftraggebers an den Auftragnehmer
- 13 Auftragsauftrag des Auftraggebers an den Auftragnehmer
- 14 Auftragsauftrag des Auftraggebers an den Auftragnehmer
- 15 Auftragsauftrag des Auftraggebers an den Auftragnehmer
- 16 Auftragsauftrag des Auftraggebers an den Auftragnehmer
- 17 Auftragsauftrag des Auftraggebers an den Auftragnehmer
- 18 Auftragsauftrag des Auftraggebers an den Auftragnehmer
- 19 Auftragsauftrag des Auftraggebers an den Auftragnehmer
- 20 Auftragsauftrag des Auftraggebers an den Auftragnehmer
- 21 Auftragsauftrag des Auftraggebers an den Auftragnehmer
- 22 Auftragsauftrag des Auftraggebers an den Auftragnehmer

HINWEISE

- 1 Die Regeln im Ortsplan sind in allen Fällen anzuwenden
- 2 Die Regeln im Ortsplan sind in allen Fällen anzuwenden
- 3 Die Regeln im Ortsplan sind in allen Fällen anzuwenden
- 4 Die Regeln im Ortsplan sind in allen Fällen anzuwenden
- 5 Die Regeln im Ortsplan sind in allen Fällen anzuwenden
- 6 Die Regeln im Ortsplan sind in allen Fällen anzuwenden
- 7 Die Regeln im Ortsplan sind in allen Fällen anzuwenden
- 8 Die Regeln im Ortsplan sind in allen Fällen anzuwenden
- 9 Die Regeln im Ortsplan sind in allen Fällen anzuwenden
- 10 Die Regeln im Ortsplan sind in allen Fällen anzuwenden
- 11 Die Regeln im Ortsplan sind in allen Fällen anzuwenden
- 12 Die Regeln im Ortsplan sind in allen Fällen anzuwenden
- 13 Die Regeln im Ortsplan sind in allen Fällen anzuwenden
- 14 Die Regeln im Ortsplan sind in allen Fällen anzuwenden
- 15 Die Regeln im Ortsplan sind in allen Fällen anzuwenden
- 16 Die Regeln im Ortsplan sind in allen Fällen anzuwenden
- 17 Die Regeln im Ortsplan sind in allen Fällen anzuwenden
- 18 Die Regeln im Ortsplan sind in allen Fällen anzuwenden
- 19 Die Regeln im Ortsplan sind in allen Fällen anzuwenden
- 20 Die Regeln im Ortsplan sind in allen Fällen anzuwenden
- 21 Die Regeln im Ortsplan sind in allen Fällen anzuwenden
- 22 Die Regeln im Ortsplan sind in allen Fällen anzuwenden

Gemeinde Grischow, im Oktober 2021

H. Frese
Bürgermeister - Siegel -

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.