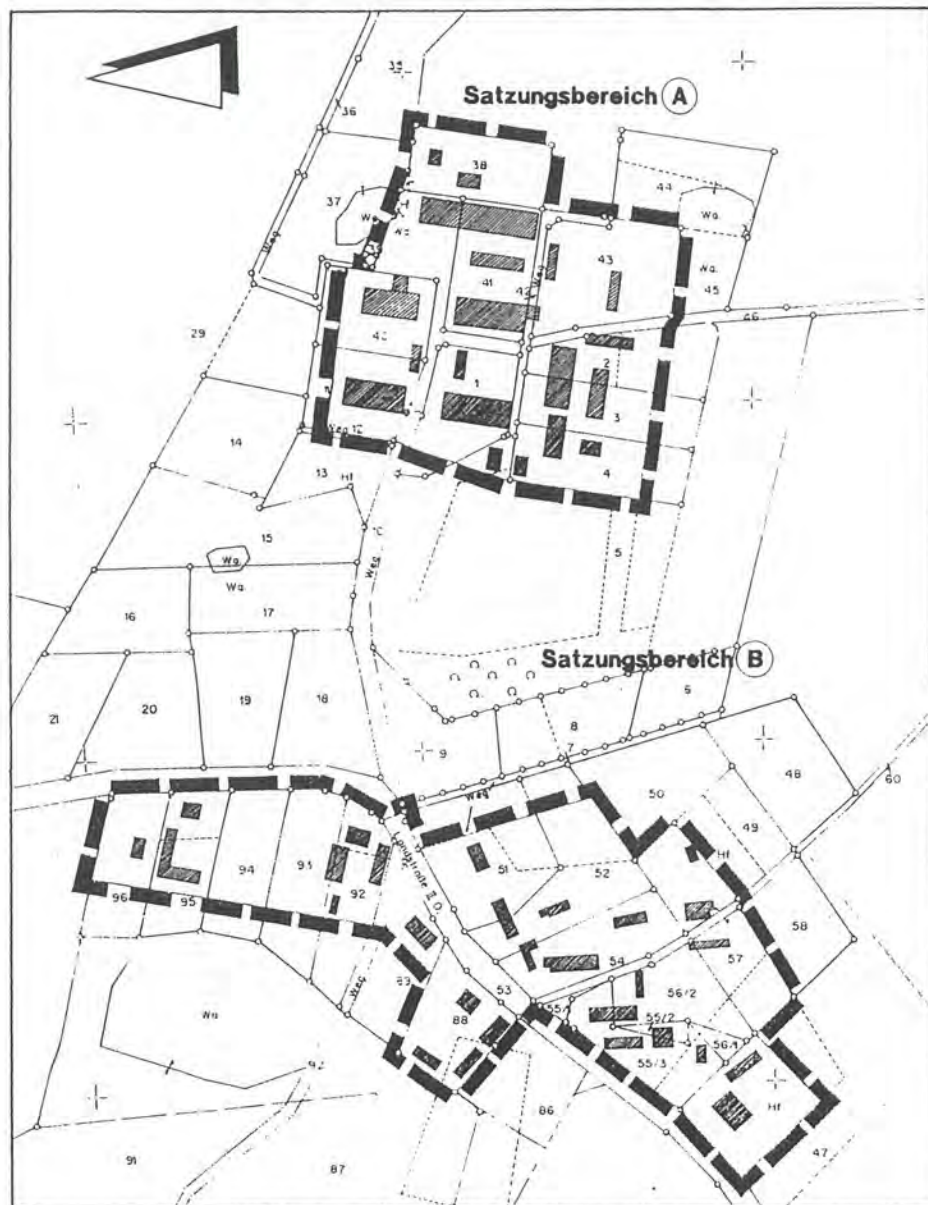


AUSSENBEREICHSSATZUNG FÜR DEN ORTSTEIL SILENZ GEMEINDE KLUIS



Satzungstext
Begründung
Planzeichnung (Anl. 60)

Planer :

INGENIEURBÜRO
TIMM GmbH BERGEN

ITB

Festsetzung
zum
Satzungstext mit Begründung der Außenbereichs-
satzung Silenz, Gemeinde Kluis und den dazuge-
hörenden Anlagen

Textpassagen im Satzungstext, der Begründung und in den Anlagen sind unbeachtlich, insofern sie sich auf Nutzungsbereich beziehen, für die das Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Umwelt Mecklenburg-Vorpommern die Genehmigung versagt hat sowie die Maßgaben, Auflagen und Hinweise eine Veränderung der o. g. Satzungsunterlagen bewirkten.

Gagern,

18.03.96



Koch *Koch*
Bürgermeister

S A T Z U N G

der Gemeinde Kluis (nach § 246 a Abs. 1 Satz 1
Nr. 8 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 4 BauGB-MaßnahmenG))

Beschluß-Nr. *138 - 14./95* vom *15.06.95*

Satzung der Gemeinde Kluis über die Bestimmung von Vorhaben in bebauten Bereichen des Ortsteiles Silenz auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten und in § 1 dieser Satzung genannten Grundstücke im Außenbereich.

Aufgrund des § 4 Abs. 4 BauGB-MaßnahmenG i. V. m. § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 8 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I, S. 2253) und das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 23. November 1994 (BGBl. I, S. 3486) der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466), wird nach Beschlußfassung der Gemeindevertretung Kluis vom 15.06.95, 138-14./95 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde Mecklenburg-Vorpommern vom , Az.: folgende Satzung für den Ortsteil Silenz, Gemeinde Kluis erlassen:

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Diese Satzung gilt für die Grundstücke im Außenbereich von Silenz, die in der Planzeichnung, die Bestandteil dieser Satzung ist, dargestellt sind.

Es handelt sich um folgende Flurstücke der Gemarkung Silenz, Flur 3:

Satzungsbereich "A"

Flurstücke 1 (z. T.), 2 (z. T.), 3 (z. T.), 4 (z. T.), 5 (z. T.),
10 (z. T.), 11 (z. T.), 38, 40 (z. T.), 41, 42, 43,
46 (z. T.);

Satzungsbereich "B"

Flurstücke 47 (z. T.), 51 (z. T.), 52 (z. T.), 53 (z. T.), 54, 55/1,
55/2, 55/3, 56/1, 56/2, 57, 88, 89 (z. T.), 90 (z. T.),
92 (z. T.), 93 (z. T.), 94 (z. T.), 95 (z. T.), 96 (z. T.).

§ 2

Rechtsfolgen

Im Geltungsbereich der Satzung kann den in § 3 bezeichneten - im Sinne des § 35 Abs. 2 des Baugesetzbuches sonstigen - Vorhaben nicht entgegengehalten werden, daß

1. sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen (ungefähr die Hälfte der durch diese Satzung betroffenen Grundstücke befindet sich innerhalb der durch den Flächennutzungsplan genehmigten Bauflächendarstellung)
- oder
2. sie die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

Im Satzungsbereich bleibt die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 35 Abs. 1, 2 und 4 des Baugesetzbuches unberührt.

§ 3

Sachlicher Anwendungsbereich

Vorhaben im Sinne des § 2 Satz 1 sind:

1. folgende Wohnzwecken dienende Vorhaben:
 - a) Errichtung von Wohngebäuden, die sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen,
 - b) Erweiterung von Wohngebäuden, auch wenn sie von § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 5 des Baugesetzbuches nicht erfaßt werden,
 - c) Abriß von baulichen Anlagen und Neuerrichtungen von Baulichkeiten zu Wohnzwecken

und

 - d) Nutzungsänderung von baulichen Anlagen zu Wohnzwecken, wenn die äußere Gestalt der baulichen Anlage im wesentlichen erhalten bleibt.

Dabei dürfen insgesamt nicht mehr als zwei Wohnungen je Gebäude eingerichtet werden.
2. folgende Vorhaben, die kleinen Handwerks- oder Gewerbebetrieben dienen und die sich in die Eigenart und dem dörflichen Charakter der näheren Umgebung einfügen:
 - a) Errichtung eines Betriebes des Beherbergungsgewerbes gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO,
 - b) Neuerrichtung eines gleichartigen, zulässigerweise errichteten Gebäudes an gleicher Stelle, wenn das vorhandene Gebäude durch wirtschaftlich vertretbare Modernisierungsmaßnahmen den allgemei-

...

nen Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse nicht angepaßt werden kann,

- c) Erweiterung auch über die durch § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 6 des Baugesetzbuches gesetzten Grenzen hinaus, jedoch höchstens bis zu Fünfzig von Hundert der Geschoßfläche des vorhandenen Gebäudes und
- d) Nutzungsänderung von baulichen Anlagen zu handwerklichen oder gewerblichen Zwecken.

§ 4

Festsetzungen

Für die Außenbereichsflächen, für die eine Nutzung im Sinne des § 3 dieser Satzung zulässig ist, werden folgende Festsetzungen getroffen:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen
 - 1.1 Bauliche Nutzung
 - 1.1.1 Art der baulichen Nutzung (§§ 1 - 15 BauNVO '90) Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 - 21 a BauNVO '90)

Baugebiet	Grundflächenzahl (GRZ)
Dorfgebiet (MD)	0,4
Ortsteil Silenz	
 - 1.2 Dachformen gemäß § 34 Abs. 1 BauGB
 - Zulässig sind Dachformen, die sich in die vorhandene Örtlichkeit und angrenzende Bebauung einfügen.
 - Für das Flurstück 94, Flur 3, Gemarkung Silenz wird ein Mansarddach zugelassen.
 - 1.3 Dachneigungen gemäß § 34 Abs. 1 BauGB
 - Zulässig sind Dachneigungen, die sich in die vorhandene Örtlichkeit und angrenzende Bebauung einfügen.
 - Für das Mansarddach wird ein durchschnittlicher Neigungswinkel (meßbarer Winkel zwischen Fußpunkt und First des Daches) von max. 50° festgesetzt.
 - 1.4 Firsthöhen gemäß § 34 Abs. 1 BauGB
 - Zulässig sind Firsthöhen, die sich in die vorhandene Örtlichkeit und angrenzende Bebauung einfügen.

1.5 Landesrechtlich bedingte
Festsetzungen
gemäß § 9 Abs. 4 BauGB

- 1. Wenn bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V (GVBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 23 vom 28.12.'93, S. 975 ff.) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.
- 2. Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3).

§ 5

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung und der Bekanntmachung der Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde Mecklenburg-Vorpommern in Kraft.

Gagern, den *15.06.1995*

Koch
Der Bürgermeister



[Handwritten Signature]
stellv. Bürgermeister

P R Ä A M B E L

BEGRÜNDUNG DES SATZUNGSBESCHLUSSES

1. Vorbereitende Bauleitplanung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Kluis hat den "Flächennutzungsplan der Gemeinde Kluis" mit Datum vom 14. Oktober 1993 beschlossen und zur Genehmigung eingereicht.

Mit Datum vom 4. März 1994, Az.: II 651-512.111-01.12.23/91 wurde vom Innenministerium Mecklenburg-Vorpommern die "**Teilgenehmigung zum Flächennutzungsplan Kluis**" mit Hinweisen erteilt. Der Beitrittsbeschluß der Gemeindevertretung dazu erfolgte am 21. April 1994 und wurde mit Datum vom 27. Mai 1994 nochmals vom Innenministerium bestätigt. Mit Bekanntmachung des genehmigten Flächennutzungsplanes vom 6. Juni 1994 ist dieser in Kraft getreten.

In diesem genehmigten Flächennutzungsplan ist der für die "Außenbereichs-satzung Silenz" vorgesehene Bereich zum einen als "Fläche für die Landwirtschaft" und zum anderen als "gemischte Baufläche" bestätigt worden. Mit der Genehmigung der "gemischten Baufläche" sind die Planungsabsichten der Gemeinde Kluis, im Ortsteil Silenz Bauvorhaben im Sinne des Wohnungsbaues und des kleinen Unterbringungsgewerbes durchzuführen, positiv beschieden worden.

Bei den Bewohnern der Gemeinde Kluis, vor allem des Ortsteiles Silenz, besteht ein realer Bedarf, auf den freien Grundstücken (Baulücken) Wohnungen und eine Pension (Flurstück 94) zu bauen. Dieser Fakt ist den vorliegenden Bauvoranfragen und -anträgen zu entnehmen.

2. Geplante Entwicklung und Voraussetzungen

Mit dem **Satzungsbereich "A"** ist der altertümliche Ortsbereich Silenz erfaßt worden, wobei hier das Hauptaugenmerk auf den Erhalt der vorhandenen Bausubstanz gelegt wird. Veränderungen im Sinne des § 3 Abs. 1 d und 2 der Satzungen sind zu erwarten. Die zur Zeit noch vorhandene "landwirtschaftliche Nutzung" der vorhandenen Baulichkeiten läuft in der Zukunft aus. Der jetzige Betreiber plant den Abzug seines Betriebes aus Silenz. Damit ist eine jahrelange Nichtnutzung der Gebäude und Einrichtungen zu befürchten. Durch die Satzung soll zum Erhalt der vorhandenen Substanzen auch über die Möglichkeit der Nutzungsänderung beigetragen werden.

Im **Satzungsbereich "B"** sind neben den bereits bebauten Grundstücken auch freie, für eine Bebauung vorgesehene Bereiche erfaßt worden. Außer einem kleinen nördlichen Bereich (zum Teil bebaut) ist die gesamte Fläche dieses Satzungsbereiches im Flächennutzungsplan als Baufläche genehmigt worden. Mit der Genehmigung des Flächennutzungsplanes für die Gemeinde Kluis ist das Baurecht noch nicht geschaffen, wohl aber mit der Bauflächengenehmigung Silenz dem Ort eine Entwicklung zuerkannt worden. Mit dem Erläuterungsbe-

...

richt zum Flächennutzungsplan wurde für die Träger öffentlicher Belange, das Amt für Raumordnung und Landesplanung und die Genehmigungsbehörde dokumentiert, daß ein Teil des Wohnbauflächenbedarfes in Silenz, auch zur Abrundung des Dorfes, eingeplant wird (siehe Punkt 3.2.1.4. "Ausweisung im Flächennutzungsplan", Seite 20 des Erläuterungsberichtes zum Flächennutzungsplan Kluis). Diese Planungsabsichten wurden vom Innenministerium Mecklenburg-Vorpommern genehmigt.

Die vorhandenen Freiflächen sollen zum Wohnungsbau und für ein kombiniertes Wohn- und Pensionsgebäude genutzt werden. Durch die Satzung wird planungsrechtlich gesichert und festgelegt, daß neben dem o. g. Auffüllen von Baulücken durch Neubauten auch Erweiterungen und Nutzungsänderungen von vorhandenen Gebäuden zulässig sind.

Nach Vorlage des ersten Satzungsentwurfes gingen von einigen Trägern öffentlicher Belange sowie dem Amt für Raumordnung und Landesplanung Greifswald Bedenken aufgrund der Größe und des Umfanges des Satzungsbereiches "B" ein.

Nach Abwägung des Planungsvorschlages hinsichtlich des Umfanges durch die Gemeindevertretung wurde die Planung geändert und zum Teil dem Hinweis des Landratsamtes angepaßt. Es wurde unter anderem die Möglichkeit eröffnet, einen Teilbereich des Flurstückes 86 und einen unbebauten Bereich des Flurstückes 51 in der Außenbereichssatzung zu belassen.

Da der Gemeindevertretung zu diesen Bereichen keine konkreten Planungsvorstellungen vorliegen, sind die benannten Flurstücke im Austausch für zwei andere Teilbereiche nicht mehr Bestandteil der Satzung. Für die nunmehr einbezogenen Flurstücke 51 (z. T.) und 52 (z. T.) bestehen konkrete Bebauungsvorstellungen von Privatpersonen, die von der Gemeindevertretung unterstützt werden.

Zu den angesprochenen Planungen wurden bereits Bauvoranfragen gestellt (Az. 942385 kr-gi, 940452 kr-pi), die durch einen Negativbescheid durch das Bauordnungsamt des Landratsamtes Rügen beantwortet wurden. In der Begründung zu diesen Ablehnungsbescheiden wurde darauf hingewiesen, daß die Zulässigkeit des Vorhabens erst dann gegeben ist, wenn es Bestandteil einer kommunalen Planung ist.

Die Außenbereichssatzung stellt diese kommunale Planung dar. Wir sind weiterhin der Meinung, daß sich diese Planung auch städtebaulich vertreten läßt. Der Ort wird nicht in die Länge gezogen und entsprechend seiner vorhandenen gewachsenen Anordnung in der Tiefe verdichtet. Die straßenmäßige Erschließung ist durch einen vorhandenen Weg über die Flurstücke 51 und 52 gegeben.

Die durch das Landratsamt Rügen und das Amt für Raumordnung und Landesplanung Greifswald weiter geforderte Flächenreduzierung wird beachtet und in den Entwurf eingearbeitet.

Zusammenfassend ist festzustellen, daß zum einen den vorgebrachten städtebaulichen Bedenken und Anregungen nachgegangen wurde und zum anderen bei "Flächenaustausch" auch die Ziele der Gemeindevertretung erreicht werden, wobei hier doch von einem realisierbaren Konsens ausgegangen werden kann.

3. Festsetzungen und zu beachtende öffentliche Belange

Für die Außenbereichsflächen, für die eine Nutzung im Sinne des § 3 dieser Satzung zulässig ist, werden folgende Festsetzungen getroffen:

Planungsrechtliche Festsetzungen

- Bauliche Nutzung
 - . Art der baulichen Nutzung (§§ 1 - 15 BauNVO '90)
 - . Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 - 21 a BauNVO '90)
 - Baugebiet
 - Grundflächenzahl (GRZ)
 - Dorfgebiet (MD)
 - 0,4
 - Ortsteil Silenz

- Dachformen gemäß § 34 Abs. 1 BauGB
 - Zulässig sind Dachformen, die sich in die vorhandene Örtlichkeit und angrenzende Bebauung einfügen.
 - Für das Flurstück 94, Flur 3, Gemarkung Silenz wird ein Mansarddach zugelassen.

- Dachneigungen gemäß § 34 Abs. 1 BauGB
 - Zulässig sind Dachneigungen, die sich in die vorhandene Örtlichkeit und angrenzende Bebauung einfügen.
 - Für das Mansarddach wird ein durchschnittlicher Neigungswinkel (meßbarer Winkel zwischen Fußpunkt und First des Daches) von max. 50° festgesetzt.

- Firsthöhen gemäß § 34 Abs. 1 BauGB
 - Zulässig sind Firsthöhen, die sich in die vorhandene Örtlichkeit und angrenzende Bebauung einfügen.

Landesplanerisch bedingte Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB

1. Wenn bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V (GVBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975 ff) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktagen nach Zugang der Anzeige.
2. Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gemäß

§ 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3).

Mit den oben benannten Festsetzungen und dem § 3 der Satzung sind die Vorhaben in den Ort Silenz einzupassen.

Durch die Festsetzung, daß sich die geplanten Gebäude "... in die vorhandene Örtlichkeit und angrenzende Bebauung einfügen ...", soll im Rahmen der Einzelprüfung garantiert werden, daß der dörfliche Charakter des Ortes Silenz nicht gestört und verfälscht wird. Durch die vorhandenen unterschiedlichen Gestaltungsformen ist diese allgemeine Formulierung gewählt worden, da die Festlegung auf spezielle Arten und Formen in einigen Ortsbereichen die vorhandene Situation verfälschen und eine Knebelung darstellen würde.

4. Erschließung des Plangebietes

Die Erschließung der vorhandenen und auch der geplanten Bebauung im Satzungsbereich ist gewährleistet bzw. wird gesichert.

- Die **Trinkwasserversorgung** ist für den Satzungsbereich momentan gesichert. Die zentrale Trinkwasserleitung verläuft entlang der RÜG 5. Von dieser Leitung verzweigen sich die direkten Hausversorgungsstränge.

Bei einer Sanierung und Rekonstruktion der vorhandenen Gebäude ergibt sich zwangsläufig eine Erhöhung des Wasserbedarfes, der von den vorhandenen Leitungsführungen abgedeckt werden kann.

Für die geplanten Bauvorhaben ist eine Rohrnetzerweiterung notwendig. Zu welchem Zeitpunkt und Bebauungsstand diese notwendig wird, ist mit den Betreibern zu überprüfen, um die Versorgung mit hygienisch einwandfreiem Trinkwasser nicht zu gefährden.

- Die **Energieversorgung** ist für den Satzungsbereich gesichert.

Im Planungsbereich befinden sich Mittelspannungs- und Niederspannungsanlagen des Energieversorgungsunternehmens HEVAG. Die Anlagen dürfen nicht unter-/überbaut werden und sind bei Erfordernis als Baufreimachungsmaßnahme zu verlegen und der HEVAG unentgeltlich zu übergeben. Die Trassen sind grundsätzlich von Bepflanzungen, Anschüttungen usw. freizuhalten.

Ein Anschluß an das Versorgungsnetz der HEVAG ist durch Erweiterung der Mittel-/ Niederspannungsanlagen möglich.

- Die **Abfallentsorgung** ist durch die Nehlsen Entsorgungs GmbH gesichert.

Im Satzungsgebiet sind keine Flächen, die gemäß §§ 5 (3) und 9 (5) BauGB zu kennzeichnen wären, registriert (**Altlastverdachtsflächen**). Für den Technikstützpunkt im südlichen Satzungsbereich "B" kann der Altlastver-

dacht definitiv erst nach Erstuntersuchungen ausgeschlossen werden (Lokale Bodenbelastungen können nicht ausgeschlossen werden.).

- Der Anschluß an eine öffentliche **Schmutzwasserableitung** besteht in der Ortslage Silenz nicht und ist auch in der Perspektive noch nicht geplant.

Der Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung ist zunächst für 5 Jahre von der Entsorgungspflicht befreit.

Es sind somit für die Grundeigentümer die Möglichkeiten für Einzellösungen (Klein- oder Gruppenkläranlagen) gegeben. Im Satzungsbereich "B" befindet sich eine kommunale "Kläranlage", die eventuell nach Prüfung noch Anschlüsse für Wohngebäude zuläßt.

Da der Planbereich nicht in einem Trinkwassereinzugsgebiet liegt, besteht für die Einzellösungen die Möglichkeit der Versickerung oder Verrieselung. Von der unteren Wasserbehörde ist bei Bauantrag die konkrete Lösung zu prüfen.

Die Klein- oder Gruppenkläranlagen sind nach dem gegenwärtig geforderten Standard (z. B. Biologiestufe u. a.) zu planen. Die Entsorgung dieser Anlagen hat entsprechend dem "Entsorgungskonzept zur ordnungsgemäßen Entsorgung der Kleinkläranlagen" (Dickstoffe, Fäkalienschlamm) wenigstens einmal im Jahr zu erfolgen.

- Die **Straßenerschließung** ist für die Satzungsbereiche gesichert. Die Grundstücke sind über vorhandene Wege- und Straßenführungen erreichbar. Einige Abschnitte bedürfen in der Zukunft einer Sanierung.

Der Satzungsbereich "B" liegt an der freien Strecke der Kreisstraße Nr. RÜG 5. Gemäß § 31 des Straßen- und Wegegesetzes M-V (StrWG-WV) dürfen bauliche Anlagen im Sinne der Landesbauordnung und Zufahrten in einem Abstandsbereich von 20 m zur Kreisstraße (Anbauverbotsbereich) nicht errichtet werden. Vorhandene Bebauungen und vorhandene Zufahrten haben Bestandsschutz.

Bei der Errichtung und für die wesentliche Änderung baulicher Anlagen und Zufahrten im Anbauverbotsbereich darf im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens die Zustimmung der Baugenehmigungsbehörde nur nach vorheriger Genehmigung des StraßenbauLASTträgers erteilt werden (§ 32 StrWG-MV).

Im Satzungsbereich "B" sind einige Grundstücke durch die oben genannten Hinweise betroffen. Innerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrt sind die straßenseitigen Grundstücke vorwiegend durch Grundstückszufahrten im Anbauverbotssbereich erschlossen. Diese Form der Erschließung ist auch für die betroffenen Grundstücke zu realisieren, zumal sie sich innerhalb der Grenzen einer bestehenden Ortslage befinden, die durch die Kreisstraße RÜG 5 erschlossen wird.

Im Bauantragsverfahren ist die Genehmigung des StraßenbauLASTträgers auch unter Beachtung der Aussagen über die bisherige Form der Erschließung zu überprüfen.

- Die **Wärmeversorgung** ist durch die Grundeigentümer selbst zu realisieren (z. B. Gas, Öl). Ein Anschluß an das zentrale Netz der EWE AG ist für den Ortsteil Silenz noch nicht vorgesehen.
- Die **fernmeldetechnische Erschließung** ist für den Ortsteil Silenz zum Teil gesichert. Das vorhandene Netz ist für die Erschließung noch nicht erfaßter Grundstücke zu erweitern.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, daß Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich dem Fernmeldeamt Rostock, Postfach 10 02 00, 18055 Rostock, Dienststelle PLL, Telefon (0 38 31) 2 40 - 3 22, so früh wie möglich, mindestens 8 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

5. Zusammenfassung

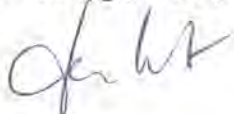
Durch die Außenbereichssatzung nach § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 8 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 4 BauGB-MaßnahmenG werden innerhalb der Geltungsbereiche unbebaute Grundstücke für eine Bebauung im Sinne des § 3 dieser Satzung erfaßt und vorbereitet.

Der Ortsteil Silenz ist nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt und ist durch eine Wohnbebauung geprägt, die ein gewisses Gewicht hat. Es kann nicht entgegeng gehalten werden, daß die Satzung einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widerspricht oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten läßt. Mit dem Flächennutzungsplan ist ein Teil des Satzungsbereiches "B" als gemischte Baufläche befürwortet worden.

Die für die Satzungsbereiche getroffenen Festsetzungen ermöglichen eine der bestehenden Bebauung angepaßte Gestaltung der freien Grundstücke.

Die Erschließung für den Planbereich ist vorhanden und kann nach konkreten Vorstellungen erweitert und genutzt werden.

Gagern, den *15. 06. 1995*



stellv. Bürgermeister