

**SATZUNG DER GEMEINDE HINRICHSHAGEN
ÜBER DIE BESTIMMUNG VON VORHABEN IN DEM BEBAUTEN BEREICH**

FELDSIEDLUNG

IM AUSSENBEREICH

Aufgrund des § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 8 des Baugesetzbuches (in der Fassung 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, BGBl II S. 889, 1122) in Verbindung mit § 4 Abs. 4 des Maßnahmegesetzes zum Baugesetzbuch (in der Fassung vom 17. 05. 1990, BGBl I S. 926), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland - BGBl I S. 466, 473, vom 22.04.1993, wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 28.07.1993 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung erlassen:

**§ 1
Räumlicher Geltungsbereich**

Diese Satzung gilt für den Bereich Feldsiedlung Gemarkung Hinrichshagen, Flur 1
Das Satzungsgebiet ist in dem der Anlage beigefügten Plan, der Bestandteil der Satzung ist, dargestellt.

**§ 2
Rechtsfolgen**

Im Geltungsbereich der Satzung kann den in § 3 bezeichneten - im Sinne des § 35 Abs. II des BauGB sonstigen - Vorhaben nicht entgegengehalten werden, daß
1. sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder
2. die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.
Im Satzungsgebiet bleibt die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 35 Abs. 1, 2 und 4 des BauGB 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 BauGB nicht erfaßt werden, bis zu einer Größe von 60 von Hundert des vorhandenen Gebäudes;
c) Nutzungsänderung von baulichen Anlagen zu Wohnzwecken, wenn die äußere Gestalt der baulichen Anlage im wesentlichen erhalten bleibt.
Es dürfen insgesamt nicht mehr als zwei Wohnungen je Gebäude errichtet werden.

2. Folgende Vorhaben, die kleinen Handwerks- oder Gewerbebetrieben dienen:
a) Neuerrichtung eines gleichartigen, zulässigerweise errichteten Gebäudes an gleicher Stelle, wenn das vorhandene Gebäude durch wirtschaftlich vertretbare Modernisierungsmaßnahmen den allgemeinen Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse nicht angepaßt werden kann;
b) Erweiterung auch über die durch § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 6 BauGB gesetzlich Grenzen hinaus, jedoch höchstens bis zu 40 vom Hundert der Geschloßfläche des vorhandenen Gebäudes;
c) Nutzungsänderung von baulichen Anlagen zu handwerklichen oder gewerblichen Zwecken.

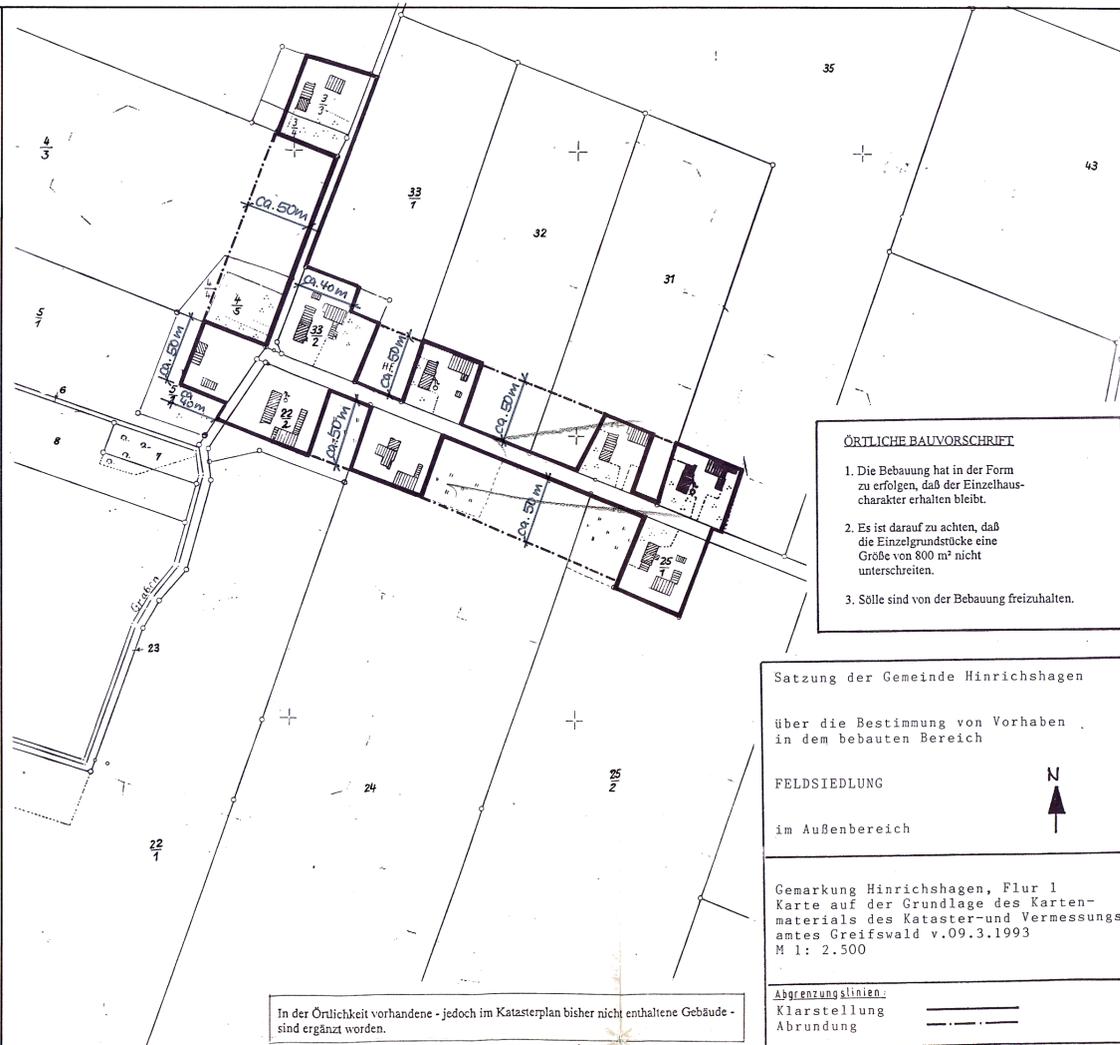
**§ 4
Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung und der Bekanntmachung der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde in Kraft.

Datum
28.07.93



Gemeinde
Der Bürgermeister



ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

- Die Bebauung hat in der Form zu erfolgen, daß der Einzelhauscharakter erhalten bleibt.
- Es ist darauf zu achten, daß die Einzelgrundstücke eine Größe von 800 m² nicht unterschreiten.
- Sölle sind von der Bebauung freizuhalten.

Satzung der Gemeinde Hinrichshagen
über die Bestimmung von Vorhaben
in dem bebauten Bereich
FELDSIEDLUNG
im Außenbereich

Gemarkung Hinrichshagen, Flur 1
Karte auf der Grundlage des Kartenmaterials des Kataster- und Vermessungsamtes Greifswald v.09.3.1993
M 1: 2.500

Abgrenzungslinien:
Klarstellung
Abrundung

In der Örtlichkeit vorhandene - jedoch im Katasterplan bisher nicht enthaltene Gebäude - sind ergänzt worden.

Textliche Festsetzung

In den durch Planzeichen - - - /Abrundung gekennzeichneten Flächen sind ausschließlich Wohngebäude bzw. kleinere Handwerks- oder Gewerbebetriebe zulässig

Begründung zur Außenbereichssatzung der Gemeinde Hinrichshagen

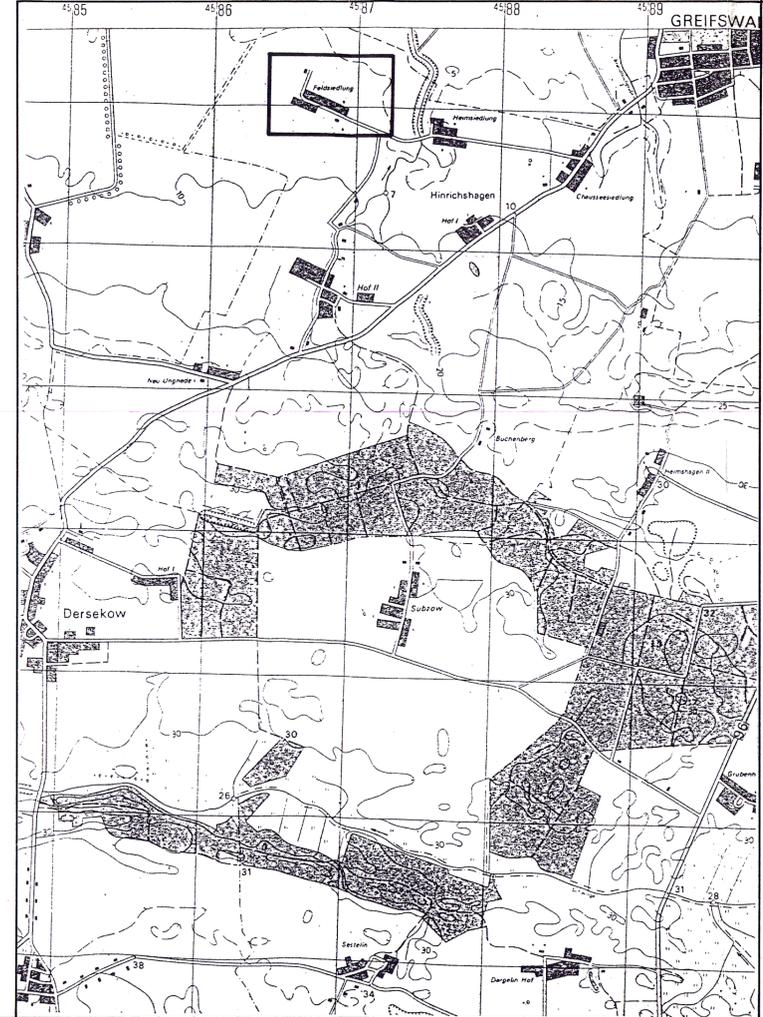
Ortsteil: Feldsiedlung

In der Satzung wird mit dem Begriff "Klarstellung" die vorhandene Bebauung erfaßt. Die "Abrundung" bezieht die benachbarten Flächen ein, für die die vorliegende Satzung gelten soll. Vor diesem begrifflichen Hintergrund können die beiden Bezeichnungen, die dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil zuzuordnen sind, auch für die Außenbereichssatzung verwendet werden. Es handelt sich bei dem Satzungsgebiet um ein solches, das als Außenbereich nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt ist. Wohnbebauung von einigem Gewicht ist vorhanden. Das ist auf die Örtlichkeit bezogen zu verstehen.

Es ist ein Gebot der geordneten städtebaulichen Entwicklung, das Satzungsgebiet durch Klarstellung und Abrundung - so wie vorliegend geschehen - zu fassen, um zum einen Flächen für die Vorhaben nach § 3 der Satzung zu schaffen, zum anderen, um die im Gemeindegebiet vorzufindenden Siedlungssplitter zu ordnen und kontrolliert zu verdichten mit Wohnbebauung bzw. kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben

In der Gemeinde Hinrichshagen ist ein dringender Wohnbedarf vorhanden. Anfragen von Bauwilligen belegen dies. Da Bebauungspläne noch nicht vorliegen, die Verabschiedung solcher Pläne noch erhebliche Zeit in Anspruch nehmen wird, ist zur Erfüllung des durch die Anfragen der genannten Bauwerber erforderlichen Wohnbedarfs der Erlaß der Satzung dringend erforderlich. Die Gemeinde Hinrichshagen mit seinem Ortsteilen liegt in der Nähe des Teilbezentrums Greifswald. Diese Lage verschafft der Gemeinde Aufgaben, vor allem im Bereich der Ansiedlung über den gemeinen Bedarf hinweg, insbesondere um dem Siedlungsdruck gerecht zu werden. Dies geschieht durch die Verabschiedung der vorliegenden Satzung.

Die Gemeinde wird zu gegebener Zeit auch zu prüfen haben, ob ein Bebauungsplan wirtschaftlich oder aus Rechtsgründen (Planungsbedarf) überhaupt noch erforderlich wird. Dies kann noch nicht abschließend geklärt werden. Wegen des akuten Bebauungsbedarfs ist jedoch der Erlaß der Satzung vorrangig erforderlich.



Verfahrensvermerke

- Aufstellung auf Grund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 28.07.1992. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses durch Aushang an der Bekanntmachungstafel vom 28.07.1992 bis zum 06.08.1992 erfolgt.
(Ort, Datum, Siegelabdruck) 28.07.93 (Unterschrift) Der Bürgermeister
- Die von der Gemeinde vertretenen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 20.04.93 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
(Ort, Datum, Siegelabdruck) 28.07.93 (Unterschrift) Der Bürgermeister
- Die Genehmigung der Satzung ist am 24.08.1993 der Satzung mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
(Ort, Datum, Siegelabdruck) 28.07.93 (Unterschrift) Der Bürgermeister
- Die Entwürfe der Satzung, bestehend aus der Übersichtskarte, dem Flurkartenausschnitt Maßstab 1:2500 sowie der Begründung haben in der Zeit vom 24.04.1993 bis zum 24.05.1993 während folgender Zeiten JEWELS DIENSTAGS 18.00 - 19.00 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen in der Zeit vom 24.04.1993 bis zum 24.05.1993 während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorbracht werden können, am 04.04.1993 in der Gemeindevertretung durch Aushang örtlich bekannt gemacht worden.
(Ort, Datum, Siegelabdruck) 28.07.93 (Unterschrift) Der Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand am 03.08.93 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung zur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:2500 vorliegt. Regreßansprüche können nicht angeleitet werden.
(Ort, Datum, Siegelabdruck) 28.07.93 (Unterschrift) Leiter des Katasteramtes Greifswald
- Die Gemeindevertretung hat die vorgetragenen Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange am 20.07.1993 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
(Ort, Datum, Siegelabdruck) 28.07.93 (Unterschrift) Der Bürgermeister
- Die Satzung, bestehend aus der Übersichtskarte und dem Flurkartenausschnitt im Maßstab 1:2500, ist in der Gemeindevertretung am 20.07.1993 beschlossen. Die Begründung zur Satzung wurde mit 28.07.1993 der Gemeindevertretung vom 28.07.1993 gebilligt.
(Ort, Datum, Siegelabdruck) 28.07.93 (Unterschrift) Der Bürgermeister
- Die Genehmigung dieser Satzung, bestehend aus der Übersichtskarte Maßstab 1:10000, dem Flurkartenausschnitt im Maßstab 1:2500 und der Begründung wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 28.07.1993 mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.
(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister
- Die Erteilung der Genehmigung der 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, in der Zeit vom ... bis zum ... durch Aushang örtlich bekanntgemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolge (§ 215, Abs. 2 BauGB) und weiter auf die auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246 a, Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am ... in Kraft getreten.
(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister

LANDKREIS GREIFSWALD

GEMEINDE HINRICHSHAGEN

SATZUNG DER GEMEINDE HINRICHSHAGEN ÜBER DIE BESTIMMUNG VON VORHABEN IN DEM BEBAUTEN BEREICH FELDSIEDLUNG IM AUSSENBEREICH.

BEARBEITUNG DER SATZUNG DURCH

PLANUNGSATELIER OST
HARM & PARTNER
ARCHITECTEN UND INGENIEURE