

Begründung

Die Gemeinde Möllenhagen erläßt eine Satzung gem. § 4 Abs. 4 BauGB-MaßnahmenG über die Bestimmung von Vorhaben in dem bebauten Bereich Möllenhagen - Bahnhofstraße (sog. "Kleckersdorf") im Außenbereich.

Die Aufstellung dieser Satzung hat die Gemeinde Möllenhagen auf ihrer Gemeindevertreterversammlung am 05.09.1994 beschlossen.

1. Planungsanlaß/ Planungsziel

Der in der Gemeinde Möllenhagen bestehende dringende Wohnbedarf und der zu verzeichnende Bedarf an Wohnbauflächen hat die Gemeinde veranlaßt, für den Bereich der Bahnhofstraße in Möllenhagen auf der Grundlage des § 4 Abs. 4 BauGB-MaßnahmenG partielle Baumöglichkeiten zu schaffen.

Die Gemeinde beabsichtigt damit, für diesen Bereich eine begrenzte bauliche Weiterentwicklung zu ermöglichen.

Der Bedarf an Möglichkeiten für den Wohnungsbau bzw. für die Zulässigkeit der Errichtung von Wohngebäuden im Satzungsgebiet resultiert auch aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde Möllenhagen, d.h. Konzentration der gewerblichen Entwicklung südlich der B 192 und Verlagerung der hier z.T. befindlichen Wohnnutzung (Ziegeleihäuser).

Die Satzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar, da eine Wohnbebauung von einigem Gewicht hier bereits vorhanden ist und der festgesetzte räumliche Geltungsbereich nicht zu einer uferlosen Erweiterung des vorhandenen Siedlungssplitters führt.

Die Siedlung (hier: Bahnhofstraße) wird weiterhin dem Außenbereich zugeordnet; die betroffenen Grundstücke sind unter Berücksichtigung der Festlegungen der Satzung bebaubar.

Eine weitergehende bauliche Entwicklung ist hier nicht beabsichtigt.

Mit vorliegender Satzung soll im Bereich Bahnhofstraße die Schließung von Baulücken, die angemessene Erweiterung der Wohngebäude und eine Erweiterung des bebauten Bereichs der Bahnhofstraße um einzelne angrenzende Grundstücke ermöglicht werden.

2. Satzungsgebiet

Das Satzungsgebiet liegt in einer Entfernung von ca. 600 m nordöstlich des bebauten Ortsrandes von Möllenhagen in der Flur 2 der Gemarkung Möllenhagen.

Ein rechtswirksamer Flächennutzungsplan liegt für die Gemeinde Möllenhagen noch nicht vor.

3. Nutzungsstruktur

Innerhalb des Geltungsbereichs der Satzung bestehen derzeit ca. 10 Ein- und Zweifamilienhäuser und eine Stallanlage. Einbezogen sind im weiteren zwei Gebäude angrenzend an den ehemaligen Bahnhofsbereich. Darüber hinaus bestehen einige Nebengebäude.

Der Siedlungsansatz hat sich überwiegend in den 50-er Jahren (Nachkriegszeit) entwickelt. Die Gebietsflächen sind nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt. Die vorhandene Bausubstanz ist überwiegend eingeschossig. Die Dächer sind überwiegend als Sattel-/Krüppelwalmdach ausgebildet.

4. Altlasten

Im Geltungsbereich der Satzung sind nach Aussage des Landkreises die zur Zeit nicht genutzte Stallanlage auf Flurstück 149/3 (ehemaliger Läuferstall) sowie ein ehemaliger Lagerplatz auf Flurstück 76 (Kohlelagerplatz - Grus) nach derzeitigem Kenntnisstand als Altlastverdachtsstandorte ausgewiesen. Bei den Einzelbaumaßnahmen ist das entsprechend zu berücksichtigen. Verdachte aufgrund landwirtschaftlicher Bodennutzung sind für die Beurteilung im Außenbereich nicht relevant.

5. Erschließung

Die Siedlung Möllenhagen - Bahnhofstraße ist verkehrlich über eine Gemeindestraße an die Kreisstraße Wa 7 angebunden. Straßenbaumaßnahmen werden durch die vorliegende Satzung nicht bedingt. Die Zuwegung der einzelnen Grundstücke ist gesichert.

Die in den Geltungsbereich der Satzung einbezogenen Grundstücke gelten als erschlossen. Mit den jeweiligen Versorgungsunternehmen sind die entsprechenden Vereinbarungen zu schließen.

Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluß an zentrale/öffentliche Anlagen. Regenwasser wird auf den Grundstücken versickert.

Nutzungsbeschränkungen, die sich aus den Schutzzonen der Wasserversorgung Möllenhagen (hier: Schutzzone II) ergeben, sind im Einzelnen zu beachten. Für die jeweils geplanten Bauvorhaben (Einzelmaßnahmen) ist ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung bei der unteren Wasserbehörde (Landrat des Landkreises Müritzt) zu stellen.

Die Abfallentsorgung erfolgt durch Vereinbarung mit einem Entsorgungsbetrieb.