

Satzung über die Festlegung und Abrundung der im Zusammenhang bebauten Ortslage "Rollenhagen" nach § 34, Abs. 4, Satz 1, Nr. 1 und 3 BauGB i.V.m. § 4, Abs. 2a BauGB-MaßnahmenG

BEGRÜNDUNG ZUR SATZUNG

Die Gemeinde Rödlin-Thurow liegt ca. 12 km östlich von Neustrelitz und ist über die B 198 erreichbar. Rollenhagen ist ein Ortsteil der Gemeinde und liegt nördlich der Bahntrasse Berlin - Neustrelitz - Neubrandenburg - Stralsund zwischen Rödlin und Wanzka.

Rollenhagen ist ein langgestreckter Ort, der früher durch eine Straßenbebauung gekennzeichnet war. Die Topographie des Ortes ist bewegt. Der zentrale Bereich liegt in der Senke. Einzelgehöfte betonen durch ihre Hanglage die Geländebewegung.

Das alte Gut ist in seiner Struktur noch erkennbar; die Bausubstanz jedoch zum Teil im schlechten Zustand. Einzelne Modernisierungsmaßnahmen sind geplant.

Die Dorfkirche in Rollenhagen ist als Baudenkmal erfaßt. Sie ist ein gotischer Feldsteinbau aus dem 14. Jahrhundert. Der Kirchenbau hat im 18./19. Jahrhundert starke bauliche Veränderungen erfahren. Auf dem Kirchhof befindet sich ein freistehender Glockenstuhl, der ebenfalls unter Denkmalschutz steht (Glocke aus dem 19. Jahrhundert).

Die vorhandene Bebauung in Rollenhagen unterliegt einer Wohn- oder Erholungsnutzung bzw. vereinzelt einer wirtschaftlichen Nutzung.

Die Gemeindevertretung hat am 19.9.1994 den Aufstellungsbeschluß für eine Satzung über die Festlegung und Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils (Abrundungssatzung) gefaßt.

Planziel ist die Abrundung des Dorfes zur Schaffung von Baurecht für dringenden Wohnbedarf sowie zur Verdichtung vorhandener Baulücken unter Einbeziehung einzelner Außenbereichsgrundstücke und zur Festsetzung örtlicher Bauvorschriften.

Der im Zusammenhang bebaute Ortsteil wird gegenwärtig durch die Bebauung um Kirche und ehemalige Gutsanlage gebildet. Zur Wohnbebauung am Ortseingang besteht auf Grund der fehlenden Straßenbebauung kein direkter Bebauungszusammenhang.

Mit vorliegender Satzung wird die räumliche Abgrenzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils "Rollenhagen" neu festgelegt.

In den Bebauungszusammenhang mit einbezogen werden sollen die Grundstücke 43,44 45 und 50 an der Dorfstraße und am Ortseingang Teilflächen des Grundstückes 27 (Abrundungsbereich 1).

In Nachbarschaft der Kirche sind Lückenbebauungen auf dem Grundstück 41 bzw. 35 möglich. Die nord/nordöstlich der Kirche gelegenen Kleingärten und Bungalows haben Bestandsschutz. In den Geltungsbereich der Satzung mit einbezogen werden nur

Teilflächen im Bereich der Erschließungsstraße. Bei Aufgabe der Garagen und einer Gartenparzelle wäre eine Wohnbebauung parallel zur Straße möglich.

In Rollenhagen sind Nutzungsbeschränkungen durch die benachbarten Seen zu beachten. Zum Wanzkaer See und Schulzen See ist eine 100 m Uferschutzzone freizuhalten. Mit der in der Planzeichnung dargestellten Abgrenzung des Geltungsbereiches werden diese Forderungen weitestgehend beachtet. Im Norden der Ortslagen sollen die an der Erschließungsstraße gelegenen bebauten Grundstücke 13/1, 13/2 und 11/2 mit dem Innenbereich zugeordnet werden. Damit schneidet die Ortslage geringfügig die 100 m Uferschutzzone.

Die hinteren Gebäudekanten der vorhandenen Gebäude sind Bebauungsgrenze zum Wanzkaer See und Grenze des Geltungsbereiches der Satzung. Am Ortseingang wird die vorhandene Bebauung auf dem Grundstück 26 mit in den Geltungsbereich einbezogen; innerhalb der 100 m Uferschutzzone zum Schulzen See ist eine weitere Bebauung nicht zulässig.

Die Erschließung der einzelnen Grundstücke kann gesichert werden.

Das Wasserwerk liegt westlich im Abstand von ca. 250 m zur Ortslage. Die Ortslage wird von der Trinkwasserschutzzone III geschnitten; Nutzungsbeschränkungen für eine Bebauung ergeben sich nicht daraus.

In der Planzeichnung werden für die Abrundungen und Lückenbebauungen Baugrenzen vorgegeben.

Bei Abbruch alter Gutsanlagen hat eine Neubebauung in den alten Fluchten zu erfolgen. In der Planzeichnung werden Baulinien vorgegeben.

Die Struktur der alten Gutsanlage sollte auch zukünftig erlebbar bleiben.

Nach § 8 BNatSchG sind für Eingriffe in Natur und Landschaft Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen vorzusehen. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelungen finden keine Anwendung für Flächen, die schon Bauland waren. Dies trifft für die straßenseitige Bebauung (Grundstücke 43, 44 und 45) zu.

Im Westen der Ortslage sollte die Bebauung jedoch vor Wind geschützt werden. In den Festsetzungen werden zur freien Landschaft mindestens 3 m breite Gehölzpflanzungen gefordert (Gehölze siehe Pflanzliste).

Für die Gestaltung, bauliche Erweiterung und Pflege des Ortes werden mit der Satzung örtliche Bauvorschriften erlassen. Diese sind in den Textlichen Festsetzungen (Teil B) aufgenommen worden.

Für das Ortsbild entscheidend ist die Traufstellung der Gebäude zur Straße, die richtige höhenmäßige Einordnung, die Dachform u.a. (siehe dazu im einzelnen Textliche Festsetzungen).

Pflanzliste

Bäume:

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Sommerlinde	<i>Tilia platyphyllos</i>
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Wildapfel	<i>Malus sylvestris</i>
Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>

Sträucher:

Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Faulbaum	<i>Rhamnus frangula</i>
Salweide	<i>Salix caprea</i>
Ohrweide	<i>Salix aurita</i>

Aus Lärmschutzgründen sind vor allem am nördlichen und östlichen Bebauungsrand Gehölzpflanzungen wichtig (Schutzpflanzungen!).