

**Begründung zur Satzung  
über die**

## **Klarstellung und Abrundung**

**der im Zusammenhang bebauten Ortsteile**

**für die**

## **Gemeinde Groß Roge**

**mit den Ortslagen**

**Groß Roge, Klein Roge, und Wotrum**

**im Landkreis Güstrow**

- Klarstellungs- und Abrundungssatzung -  
§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB

# 1. Inhalt und Ziel der Satzung

Die Gemeinde Groß Roge beabsichtigt, ausgehend von der gewachsenen Siedlungsstruktur in den Orten Groß Roge, Klein Roge, und Wotrum

- die Grenzen der im Zusammenhang bebauten Ortsteile klarzustellen (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB) sowie
- Außenbereichsgrundstücke zur Abrundung der bebauten Ortslage in den Innenbereich einzubeziehen (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2a BauGB - Maßnahmen G)

Von der Gemeinde wurde am 6.7./31.8.95 die Aufstellung einer entsprechenden Satzung beschlossen.

Damit soll die Rechtsgrundlage für zukünftige Bauvorhaben auf der Grundlage des § 34 Abs. 1 - 3 BauGB geschaffen werden.

Die Erschließung ist für die in den Innenbereich einzubeziehenden Grundstücke gesichert. Die geplante Bebauung zur Deckung des Wohnraumbedarfs hat nach geordneten städtebaulichen Gesichtspunkten zu erfolgen und sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und den Grundstücksflächen, die überbaut werden sollen, in die Eigenart der näheren Umgebung einzufügen. Die vorliegende Satzung ermöglicht die Schaffung von ca. 10 Bauplätzen nach § 4 Abs. 2a BauGB - Maßnahmen G.

## 2. Geltungsbereich

Die Satzung - Teil B - gilt für die Orte Groß Roge, Klein Roge, und Wotrum. Die Lage der Orte im Landkreis Güstrow sowie die Abgrenzung der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, einschließlich der vorgesehenen Nutzungen sind in den beigefügten Planzeichnungen - Teil A - gekennzeichnet.

Sie Satzung zur Klarstellung und Abrundung bezieht sich ausschließlich auf folgende Gemarkungen und Flure:

Gemarkung: Groß Roge	Flur: 1
Gemarkung: Klein Roge	Flur: 1
Gemarkung: Wotrum	Flur: 1

### 3. Bestandsbeschreibung

Die Gemeinde Groß Roge liegt im Osten des Landkreises Güstrow und gehört zum Verwaltungsbereich Amt Teterow-Land. Die Gesamtfläche beträgt ca. 2433 ha. Zur Gemeinde gehören insgesamt 7 Ortsteile mit ca. 800 Einwohnern. Die Entfernung zwischen Güstrow und Groß Roge beträgt etwa 26 km. Groß Roge liegt etwa 1 km von der B 104 entfernt, die die Orte Güstrow und Teterow in Ost-West-Richtung verbindet.

Die Orte Klein Roge, Wotrum und Groß Roge sind durch Kreis- und Gemeindestraßen verbunden. Die Dorfbilder sind geprägt durch eine vorwiegend landwirtschaftliche Siedlungsstruktur, mit Ein- und Zweifamilienhäusern, Stallanlagen und Gärten. Die überwiegende Anzahl der Wohnhäuser ist eingeschossig; sie sind meist traufseitig und selten giebelständig zur Straße angeordnet.

Groß Roge und Klein Roge haben insofern Zentrumsfunktion, da sich hier z.B. die Verkaufsstelle, der Bäcker, der Kindergarten, die Arztprechstunde und das Gemeindebüro befinden. Hier haben sich auch die ökonomischen Schwerpunkte der Gemeinde herausgebildet, wie fünf Landwirtschaftsbetriebe als Neueinrichter, sieben Handwerks- und Gewerbebetriebe, ein Kiestagebau und ein Planungsbüro.

Nach Angaben der Gemeinde liegen 27 Wohnungs- und Bauanträge vor. Durch die Festigung und Weiterentwicklung der ökonomischen Strukturen sowie der immer häufiger anzutreffende Wunsch nach einem eigenen Heim in ruhiger Wohnlage und in mittelbarer Umgebung der Stadt Teterow rechtfertigen das Anliegen der mit der Abrundungssatzung vorgesehenen Erweiterung der vorhandenen Dorfgebiete.

Der Ort **Groß Roge** liegt eingebettet in Wiesen und Ackerflächen. Mitten durch das Dorf zieht sich ein landschaftlich sehr reizvoller Oszug mit Quellen und einer reichen Fauna und Flora. Zwischen Groß Roge und der B 104 schließt am Ortsrand ein Kiestagebau an. Die Ortsstruktur wurde in der Vergangenheit durch Baumaßnahmen nur wenig verändert. Ein Teil der ortstypischen Backsteingebäude wurde verputzt und hat somit den hier orts- und landschaftsprägenden Charakter etwas verloren.

Die Ortslage Groß Roge gliedert sich in drei räumlich miteinander verbundene Bauflächen. Das **Baugebiet A** entlang der Dorfstraße von der B 104 nach Wotrum und Rachow wird als das älteste angesehen. Hier existiert eine zweiseitige Straßenbebauung, die aus eingeschossigen, traufständigen Einzel- und Doppelhäusern besteht. Hofseitig sind Stall- und Scheunenbebauungen vorhanden.

Das **Baugebiet B** erstreckt sich von der Bäckerei bis zum Neubaublock und schließt die nordöstlich gelegene Stichstraße ein. Die Bebauung entlang des Plattenweges erfolgte nur auf einer Straßenseite. Die Stichstraße ist beidseitig bebaut. Die Wohnhäuser wurden vorwiegend traufseitig angeordnet und sind eingeschossig. In diesem Bereich wurde der Friedhof mit Kapelle und das Kriegerdenkmal unter Denkmalschutz gestellt. Beide Siedlungsbereiche sind durch den Roger Os getrennt.

Das **Baugebiet C** mit Einfamilienhäusern aus jüngerer Zeit wurde auf beiden Seiten der Straße bebaut. Es ist geprägt durch seine eigenständige und teilweise individuelle Bauweise.

Das Baugebiet A in Groß Roge läßt eine Verdichtungsbebauung entlang der Dorfstraße zu. Eine größere Bebauung soll das Baugebiet B, an der Plattenstraße, gegenüber den vorhandenen Wohnhäusern und der Fläche südöstlich des Friedhofes erfahren.

Im Baugebiet C ist eine geschlossene beidseitige Straßenbebauung geplant.

**Klein Roge** wurde 1645 erstmals urkundlich erwähnt und ist ähnlich wie Groß Roge von Ackerflächen und Wiesen umgeben. Im Norden grenzt Klein Roge an eine Waldfläche, die sich auf dem Rücken des Oszuges bis nach Zierstorf erstreckt. Die langgezogene Ortschaft vom Dorf über die Gutsanlage und den Damm bis zur Meierei wird durch die Bundesstraße 104 im südlichen Teil des Dorfes durchschnitten.

Die Meierei auf südlicher Seite der B 104 mit ihren insgesamt 8 Grundstücken wird von dieser Satzung nicht berührt.

Die älteste Bebauung und gleichzeitig den Kern des Dorfes bildet das einst eigenständige Rittergut mit seinen Produktionsanlagen, dem Herrenhaus sowie der Wohnbebauung für Tagelöhner als beidseitige überwiegend traufständige Straßenbebauung im nordwestlichen Teil des Dorfes. Nach der Ansiedlung des Gutes 1945/46 wurden die Neubauernhäuser am Damm errichtet, zu denen Anfang der 70iger Jahre noch 5 weitere Eigenheimstandorte erschlossen wurden. Das dörfliche Planungskonzept sah hier eine einseitige lockere Straßenbebauung vor.

Der mehrgeschossige Wohnungsbau neben dem Gutshaus und der Anbau am Gutshaus fügen sich sehr schwer in das ländliche Dorfbild ein.

Durch das LAD wurde das Gutshaus und der ehemalige Speicher unter Denkmalschutz gestellt.

Die Abrundung in Klein Roge soll in erster Linie eine Bebauung gegenüber dem Wasserwerk in Richtung Mieckow möglich machen. Die lockere Bebauung am Damm läßt eine Verdichtung zu.

Der Ort **Wotrum**, urkundlich 1317 erstmals erwähnt, liegt am gleichnamigen See, ist überwiegend von Acker- und Wiesenflächen umgeben und grenzt unweit an ein kleines Waldstück. Die ehemaligen Tagelöhnerwohnungen sind ein Teil der Gutsanlage und die älteste Bebauung des Ortes. Sie sind, wie in der Region üblich, eingeschossig und traufständig angeordnet. Das Gutshaus wurde in den 80iger Jahren abgebrochen. Auf einem Teil der Parkanlage des ehemaligen Gutshauses befindet sich ein Denkmal für ca. 200 Opfer einer Typhusepidemie aus dem Jahre 1945. Die später entstandenen Neubauernhäuser sind ebenfalls eingeschossig, jedoch giebelständig angeordnet. Auf dem Gelände des ehemaligen Gutshauses sind drei neue Eigenheime errichtet worden.

Einzelne Lückenbebauungen innerhalb der Ortslage sind möglich.

Für die Abrundungsflächen sind Festsetzungen einer möglichen Bebauung nach § 34 BauGB getroffen worden.

Die Größe der Grundstücke für den privaten Wohnungsbau soll nicht kleiner als 500 m<sup>2</sup> sein. Die Hinweise der Träger öffentlicher Belange sind zu berücksichtigen.

## 4. Erschließung

Die Erschließung in den Ortslagen ist gesichert.

a) Die Verkehrstechnische Erschließung erfolgt über befestigte Dorfstraßen und Siedlungswege

b) Die Gemeinde ist Mitglied im Zweckverband Wasser/Abwasser Mecklenburger Schweiz in Teterow.

- **Trinkwasserversorgung**

Das Wasserwerk in Klein Roge versorgt die Ortsteile Groß Roge und Klein Roge, das Wasserwerk in Neu Rachow den Ortsteil Wotrum. Die Trinkwasserschutzzonen des Wasserwerkes Klein Roge sind im Planteil A kenntlich gemacht.

Die Trinkwasserschutzzonen des Wasserwerkes Neu Rachow werden zur Zeit neu bestimmt und wurde hier für die Zone III mit 1000 m, nach Abstimmung mit den Stadtwerken Teterow, vorab festgelegt. Diese vorläufige Grenze verläuft etwa mittig durch Wotrum.

- **Schmutzwasserbeseitigung**

Der Ortsteil Groß Roge ist an eine zentrale Abwasserentsorgungsanlage angeschlossen. Klein Roge und Wotrum werden über Kleinkläranlagen entsorgt.

- Beseitigung des Niederschlagswassers erfolgt durch Versickerung auf den Grundstücken.
- c) Die Elektroversorgung ist über die Energieversorgung Müritz- Oderhaff AG (EMO) Neubrandenburg gesichert.
- d) Fernmeldetechnisch ist die Gemeinde über die Deutsche Bundespost, Telekom, Fernmeldeamt Malchin erschlossen.
- e) Das Gebiet ist in die zentrale Müllabfuhr einbezogen. Zu entfernende Gebäude und bauliche Anlagen sind getrennt nach Abfall und Wertstoffen geordnet zurückzubauen und ordnungsgemäß zu entsorgen, der Bodenaushub ist zu beplanen und möglichst vor Ort wiederzuverwenden. Die Entsorgung und Verwertung während der Bautätigkeit ist zu gewährleisten. Zuwegungen zu den Grundstücken sind zu gestalten und Stellplätze für Müll- und Wertstofftonnen auszuweisen.
- f) Zwischen den Orten der Gemeinde, den Nachbarorten und Teterow besteht regelmäßiger Linien- und Schulbusverkehr.

## 5. Bodenfunde

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 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 einzelnen Bauanträge sind beim Landesamt für Bodendenkmalpflege zur Stellungnahme einzureichen.

Der Beginn von Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalpflege und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Denkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden.

## 6. Ausgleichmaßnahmen

Mit dieser Satzung werden Naturflächen zu Bauflächen erklärt. Diese Nutzungsänderung führt zu einer nachhaltigen Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, die gemäß BNatSchG § 8 und EGNatSchMV § 1 zu mindern und auszugleichen ist.

### 1. Eingriffsbestimmung

Aus der Erfahrung bereits realisierter dörflicher Eigenheimbebauung ist folgende Veränderung der Gestalt und Nutzung der Grundflächen zu erwarten: Versiegelung von Flächen für Wohngebäude, Garage, Terrasse (zusammen ca. 0,3% der Satzungsfläche), PKW-Stellplatz (ca. 0,05 % der Satzungsflächen) und der Rest der Fläche Naturfläche als Vorgarten, Erholungsgarten und Nutzgarten.

Die Folgen der Versiegelung sind Verringerung des Oberflächenwassereintrages, Beschleunigung des Wasserabflusses und Verringerung des Lebensraumes für Pflanzen und Tiere.

### 2. Bestandsbeschreibung, Bewertung vor und nach dem Eingriff

Die Bestandsbewertung folgt der Ausgleichsabgabenverordnung des Hessischen Ministers für Landesentwicklung, Wohnen, Landwirtschaft, Forsten und Naturschutz.

Flächenangabe in Klammern bedeutet = überschirmte Fläche durch Einzelbaum.

- G r o ß R o g e, am Weg zu Seemann, Grundstück Nr. 228/0  
Fläche im Geltungsbereich der Satzung: 615 m<sup>2</sup>

### Bestandsbeschreibung

Lage/Landschaftsbild: Groß Roge war ein domänialer Besitz mit 6 Erbpacht-  
höfen, Wasser- und Windmühle, Krug, Schule, Büdnern  
und Häuslern. Es liegt am Westrand des Lalendorfer  
Beckens, eng an den in Nord.Süd-Richtung verlaufen-  
den Wallbergzug gedrängt. Die Grundstücke Nr. 228/6  
und 231/17 vervollständigen einander gegenüberlie-  
gende Häuserreihen mit Gebäuden aus jüngerer Zeit  
zwischen dem Dorf und dem abseits gelegenen Hof  
Seemann zu gleicher Länge.

Biototyp/Nutzung: Graben, Wiese, intensiv genutzt

Boden: Moorboden

### Bewertung vor dem Eingriff

Typ-Nr.	Biotop	Biotopwert	Menge/m <sup>2</sup>	Punkte
05241	Graben	36	50	1800
04320	Frischwiese, intensiv	27	<u>565</u>	<u>15255</u>
			615	17055

### Maßnahmen der Eingriffsminderung

- Pflasterrasen, - Graben erhalten, - Garten

### Bewertung nach dem Eingriff

Typ-Nr.	Biotop	Biotopwert	Menge/m <sup>2</sup>	Punkte
05241	Graben	36	50	1800
10540	Pflasterrasen	7	30	210
10710	Dachfläche, 10520 Pflaster	3	185	555
11221	Garten	14	<u>350</u>	<u>4900</u>
			615	7465

Differenz zur Bewertung des Bestandes - 9590

- G r o ß R o g e, am Weg zu Seemann, Grundstück Nr. 231/17

Fläche im Geltungsbereich der Satzung: 1150 m<sup>2</sup>

Bestandsbeschreibung

Lage/Landschaftsbild: siehe Grundstück Nr. 228/6

Nutzungstyp: Siedlungsbrache, Acker

Boden: stark lehmiger Sand

Bewertung vor dem Eingriff

Typ-Nr.	Biotop	Biotopwert	Menge/m <sup>2</sup>	Punkte
09120	niederwüchsige Ruderalflur	23	520	11960
11191	Acker	13	<u>630</u>	<u>8190</u>
			1150	20150

Maßnahmen der Eingriffsminderung

- Pflasterrasen, - Garten

Maßnahmen des Ausgleiches: Sammelausgleich

Bewertung nach dem Eingriff

Typ-Nr.	Biotop	Biotopwert	Menge/m <sup>2</sup>	Punkte
10540	Pflasterrasen	7	60	420
10710	Dachfläche, 10520 Pflaster	3	345	1035
11221	Garten	14	<u>745</u>	<u>10430</u>
			1150	11885

Differenz zur Bewertung des Bestandes - 8265

- G r o ß R o g e, am Pörsel, Grundstück Nr. 102, 103, 104, 107, 108  
 Fläche im Geltungsbereich der Satzung: 4790 m<sup>2</sup>

Bestandsbeschreibung

Lage/Landschaftsbild: Die Häuserreihe am Pörsel östlich des Wallbergezeuges ist aus der Gründerzeit, später kam die Wohnbebauung am Roten Strumpf dazu, der Friedhof, der Sportplatz, Getreidelager der Landwirtschaft, Eigenheime, Neubaublock und Milchviehanlage. Entlang des Pörsels hat Groß Roge seine größte Erweiterung in diesem Jahrhundert erfahren. Der Blick auf die alte Häuslerreihe ist immer noch möglich. Jedoch wird der südliche Hügel des Wallberzeuges in Kürze keinen Schutz mehr bieten, sodaß die Bebauung auf der gegenüberliegenden Seite des Pörsels berechtigt ist.

Nutzungstyp: Weide, intensiv genutzt, Acker

Boden: stark lehmiger Sand, lehmiger Sand

Bewertung vor dem Eingriff

Typ-Nr.	Biotop	Biotopwert	Menge/m <sup>2</sup>	Punkte
06200	Weide	21	1970	41370
11191	Acker	13	2820	36660
			4790	78030

Maßnahmen der Eingriffsminderung

- Pflasterrasen, - Garten

Maßnahmen des Ausgleiches: Sammelausgleich

Bewertung nach dem Eingriff

Typ-Nr.	Biotop	Biotopwert	Menge/m <sup>2</sup>	Punkte
10540	Rasenpflaster x 0,05 %	7	240	1680
10710	Dachfläche, 10520 Pflaster x 0,3%	3	1435	4305
11221	struktureicher Garten	14	3115	43610
			4790	49595

Differenz zur Bewertung des Bestandes -28435

- G r o ß R o g e, am Pörsel, Grundstück Nr. 56/1  
Fläche im Geltungsbereich der Satzung: 1320 m<sup>2</sup>

Bestandsbeschreibung

Lage/Landschaftsbild: Zwischen Friedhof und vorhandenem Wohnhaus/Die geplante Bebauung setzt die alte Häuserreihe jenseits des Friedhofes fort.

Biotoptyp/Nutzung: Acker, derzeit Stilllegungsfläche

Boden: lehmiger Sand

Bewertung vor dem Eingriff

Typ-Nr.	Biotop	Biotopwert	Menge/m <sup>2</sup>	Punkte
11191	Acker	13	1320	17160

Maßnahmen der Eingriffsminderung

- Pflasterrasen, - Garten

Maßnahmen des Ausgleiches: Sammelausgleich

Bewertung nach dem Eingriff

Typ-Nr.	Biotop	Biotopwert	Menge/m <sup>2</sup>	Punkte
10540	Rasenpflaster	7	66	462
10710	Dachfläche, 10520 Pflaster	3	396	1188
11221	Garten	14	<u>858</u>	<u>12012</u>
			1320	13662

Differenz zur Bewertung des Bestandes -3498

- Klein Roge, Grundstück Nr. 22

Fläche im Geltungsbereich der Satzung: 4324 m<sup>2</sup>

Bestandsbeschreibung

Lage/Landschaftsbild:

Klein Roge war ein Rittergut. Das Gutshaus steht am Westhang eines langgestreckten Hügels. Der Gutshof schließt sich nach Westen hangabwärts an. Der Park war früher halbkreisförmig hangaufwärts nach Osten angelegt. Südlich vom Gutshaus, mit diesem auf einer Höhe, wurde ein Wohnblock eingefügt, Ställe, Garagen und Gärten wurden oberhalb des Parkes, jenseits des Weges nach Mieckow eingeordnet. Nördlich des Parkes wurden am Weg nach Mieckow mehrere Eigenheime gebaut.

Mit den geplanten Baugrundstücken soll die nordöstlich des Parkes begonnene Bebauung vervollständigt werden.

Nutzungstyp:

Acker

Boden:

stark lehmiger Sand

Bewertung vor dem Eingriff

Typ-Nr.	Biotop	Biotopwert	Menge/m <sup>2</sup>	Punkte
11191	Acker	13	4324	56212

Maßnahmen der Eingriffsminderung

- Pflasterrasen, - Garten

Maßnahmen des Ausgleiches: Sammelausgleich

Bewertung nach dem Eingriff

Typ-Nr.	Biotop	Biotopwert	Menge/m <sup>2</sup>	Punkte
10540	Rasenpflaster	7	216	1512
10710	Dachfläche, 10520 Pflaster	3	1298	3894
11221	Garten	14	<u>2810</u>	<u>39340</u>
			4324	44746
			Differenz:	- 11466

### 3. Maßnahmen des Ausgleiches

#### 3.1 Ausgleichsmaßnahmen für die Abrundungsflächen in Groß und Klein Roge außer für das Grundstück Nr. 228/6 der Flur 1 Groß Roge

- Straßenbegleitende Baumpflanzung entlang des Weges vom Wanderrastplatz nach Dalkendorf, Flur 1 Klein Roge, Nr. 122, Besitzer: Gemeinde Groß Roge  
Menge: 70 Stück, Qualität: HmB 16-18, Art: Bergahorn, Acer pseudoplatanus

Typ-Nr.	Biotop	Biotopwert	Menge/m <sup>2</sup>	Punkte
04110	Einzelbaum, heimisch, 70x20 m <sup>2</sup> (einschl. 6 Pkte für Verbess. des Landschaftsbildes)	37	(1400)	51800

#### 3.2 Ausgleichsmaßnahmen für die Abrundungsflächen in Groß Roge für das Grundstück Nr. 228/6 der Flur 1 Groß Roge

- Straßenbegleitende Baumpflanzung entlang der Erschließungsstraße auf dem Grundstück 228/6, Flur 1 Groß Roge  
Menge: 13 Stück, Qualität: HmB 16-18, Art: Linde, Tilia cordata

Typ-Nr.	Biotop	Biotopwert	Menge/m <sup>2</sup>	Punkte
04110	Einzelbaum, heimisch, 13x20 m <sup>2</sup> (einschl. 6 Pkte für Verbess. des Landschaftsbildes)	37	(260)	9620

Mit der Realisierung der Maßnahmen ist der Eingriff in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes durch Nutzungsänderung ausgeglichen.