

Gemeinde Brunn

Aufhebung der Abgrenzungs- und Abrundungs- satzung für die Ortslage Roggenhagen

Begründung

Stand: Entwurf

Juli 2025

Auftraggeber:

Gemeinde Brunn
Der Bürgermeister
über Amt Neverin
Dorfstraße 36
17039 Neverin

Planverfasser:

Planungsbüro Trautmann
August-Bebel-Straße 20a
15344 Strausberg
Telefon: 0395 5824051
E-Mail: info@planungsbuero-trautmann.de

INHALTSVERZEICHNIS

I. BEGRÜNDUNG	4
1. Rechtsgrundlage.....	4
2. Einführung	4
2.1 Lage und Umfang des Plangebietes	4
2.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung	4
2.3 Planverfahren	5
3. Ausgangssituation	5
3.1 Räumliche Einbindung	5
3.2 Bebauung und Nutzung	5
3.3 Erschließung.....	5
3.4 Natur und Umwelt	6
3.5 Eigentumsverhältnisse.....	6
4. Planungsbindungen	6
4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation.....	6
4.2 Flächennutzungsplan.....	6
5. Plankonzept.....	7
5.1 Ziele und Zwecke der Planung.....	7
6. Planinhalt.....	8
6.1 Aufhebungssatzung	8
6.2 Hinweise	8
6.2.1 Bodendenkmalpflegerische Belange.....	8

I. BEGRÜNDUNG

1. RECHTSGRUNDLAGE

Der Bebauungsplan basiert u. a. auf nachfolgenden Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist,
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist,
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist,
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 2006 (GVObI. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GVObI. M-V S. 130),
- Abgrenzungs- und Abrundungssatzung der Gemeinde Brunn über die Ortslage Roggenhagen in der Fassung von April 1992.

2. EINFÜHRUNG

2.1 Lage und Umfang des Plangebietes

Der Geltungsbereich ist im Plandokument gekennzeichnet und umfasst alle innerhalb der Linie liegenden Bereiche des Ortsteils Roggenhagen der Gemeinde Brunn.

2.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Im Zuge mehrerer Baugenehmigungsstreitverfahren im Geltungsbereich der wirksamen Abgrenzungs- und Abrundungssatzung ist festzustellen, dass die Satzung in ihrer derzeitigen Fassung nicht mehr den tatsächlichen, örtlichen, über die Jahre gewachsenen baulichen Entwicklungen entspricht. Die bauliche Struktur hat sich derart verändert, dass die bestehende Satzung den aktuellen Anforderungen an eine ordnungsgemäße städtebauliche Entwicklung und der gegenwärtigen Realität nicht mehr gerecht wird. Zudem erweist sich die Satzung als nicht mehr ausreichend geeignet, eine rechtsverbindliche Regelung zur Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zu gewährleisten, da das Plandokument der Satzung mit den aktuellen Daten des Katasters nicht übereinstimmt. Die bisherigen praktischen Erfahrungen sowie die in den Streitverfahren gewonnenen Erkenntnisse lassen darauf schließen, dass eine Aufhebung der Satzung erforderlich ist, um neue, zeitgemäße Planungsansätze entwickeln zu können.

2.3 Planverfahren

Die Aufhebung der Abgrenzungs- und Abrundungssatzung ist im einstufigen Verfahren aufzustellen.

Aufstellungsbeschluss

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Brunn hat in ihrer Sitzung am 13.05.2025 den Beschluss zur Aufhebung der Abgrenzungs- und Abrundungssatzung der Gemeinde Brunn über die Ortslage Roggenhagen gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 19.05.2025 auf der Internetseite des Amtes Neverin bekanntgemacht.

Entwurfs- und Offenlegungsbeschluss

Der Entwurf der Aufhebungssatzung wurde am 07.10.2025 von der Gemeindevertretung als Grundlage für die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB gebilligt.

3. AUSGANGSSITUATION

3.1 Räumliche Einbindung

Der Geltungsbereich der wirksamen Abgrenzungs- und Abrundungssatzung erstreckt sich über die gesamte Ortslage Roggenhagen. Wenige Wohnhäuser sind nicht Teil der Satzung. Roggenhagen befindet sich südöstlich des Ortsteils Brunn, östlich der Autobahn A 20 und nordöstlich der Stadt Neubrandenburg.

3.2 Bebauung und Nutzung

Im Ortskern von Roggenhagen befinden sich neben der Kirche und einem Gemeindehaus ein historischer Gutshof mit mehreren großen Scheunen. Einige der historischen Gebäude befinden sich in ruinösem Zustand und werden teilweise als Gartenflächen angrenzender Wohnbebauung genutzt. Andere Gebäude der ehemaligen Gutsanlage sind weiterhin in Nutzung, beispielsweise als Schlachthaus. Westlich und südöstlich der alten Gutsanlage schließen sich mehrere landwirtschaftliche Betriebe an. In den übrigen Bereichen der Ortslage überwiegt Wohnbebauung, ergänzt durch mehrere Pferdekoppeln, einige gewerbliche Betriebe und soziale Einrichtung, die das dörflich geprägte Ortsbild mitbestimmen.

3.3 Erschließung

Die Ortslage Roggenhagen wird verkehrlich durch die Kreisstraße K 119 erschlossen, die den Ort in Nord-Süd-Richtung durchquert und die Hauptanbindung an das überörtliche Straßennetz bildet. Die technische Erschließung des Ortsteils Roggenhagen ist über das bestehende Netz von Ver- und Entsorgungsleitungen sichergestellt. In sämtlichen Straßen des Ortsteils liegen Leitungen für Trinkwasserversorgung, Schmutz- und Regenwasserentsorgung sowie Stromversorgung vor. Eine weiterführende Anbindung an das Telekommunikationsnetz (Telefon/Internet) ist ebenfalls gegeben.

3.4 Natur und Umwelt

Das nächstgelegene europäische Vogelschutzgebiet (SPA) gemäß Richtlinie 2009/147/EG ist das Gebiet DE 2347-401 „Großes Landgrabental, Galenbecker und Putzarer See“. Es befindet sich in einer Entfernung von ca. 3,2 km zum Plangebiet.

Das nächstgelegene Gebiet gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiet) nach Richtlinie 92/43/EWG ist das FFH-Gebiet DE 2346-301 „Neuenkirchener und Neveriner Wald“, welches ca. 4,0 km vom Geltungsbereich der Planung entfernt liegt.

Innerhalb des Plangebiets befindet sich ein kleines, stehendes Oberflächengewässer, das einschließlich seiner Ufervegetation gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. § 20 NatSchAG M-V als gesetzlich geschütztes Biotop eingestuft ist.

Der Geltungsbereich der Planung liegt außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten, wird jedoch im Randbereich von einem Gewässer 2. Ordnung gemäß § 47 LWaG M-V tangiert.

3.5 Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke des Planbereichs liegen im Besitz der Gemeinde und des Landkreises bzw. sind Privatbesitz.

4. PLANUNGSBINDUNGEN

4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Zur Abgrenzung des Innenbereichs im Sinne des § 34 BauGB war bislang eine Abgrenzungs- und Abrundungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB in Kraft. Diese Satzung hatte die Ortslage Roggenhagen im Sinne einer Klarstellung und städtebaulichen Ordnung definiert. Aufgrund veränderter tatsächlicher Gegebenheiten, baulicher Entwicklungen sowie möglicher Unschärfen in der Satzungsabgrenzung hat die Gemeinde jedoch beschlossen, diese Satzung aufzuheben.

Mit der Aufhebung entfällt vorübergehend die formale Definition des Innenbereichs, sodass eine eindeutige planungsrechtliche Beurteilung einzelner Grundstücke erschwert wird. Die Gemeinde beabsichtigt daher, im Anschluss eine aktualisierte Klarstellungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB zu erlassen, um die bestehenden baulichen Strukturen realitätsnah abzubilden und Planungssicherheit für künftige Vorhaben zu schaffen.

4.2 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Brunn hat im Planungsverband „Mecklenburg-Strelitz Ost“ mit weiteren Gemeinden des Amtes Neverin einen Flächennutzungsplan aufgestellt; der Flächennutzungsplan ist am 05.09.2005 wirksam geworden.

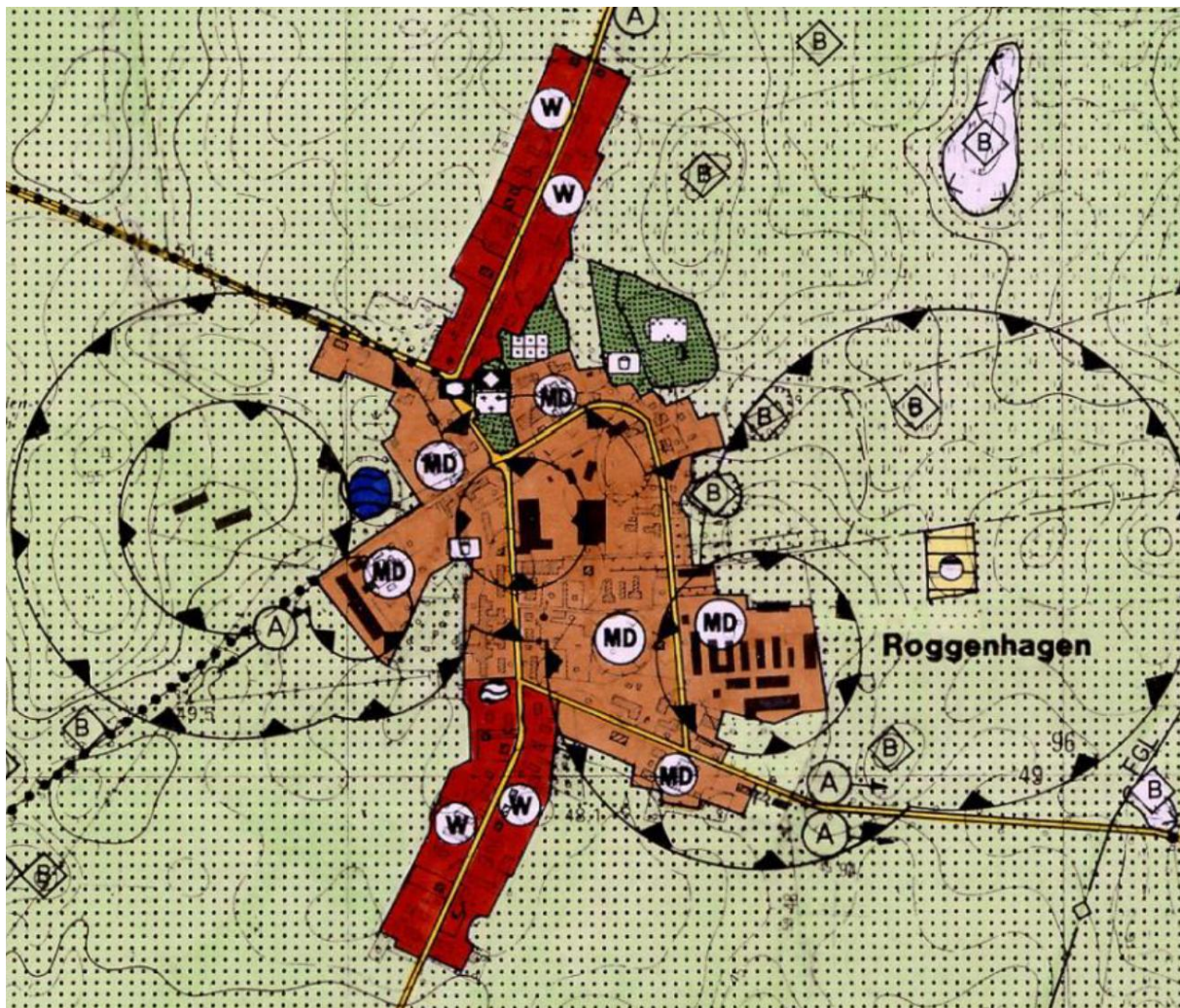


Abbildung 1: Ausschnitt Ortslage Roggenhagen aus dem wirksamen Flächennutzungsplan

5. PLANKONZEPT

5.1 Ziele und Zwecke der Planung

Ziel der vorliegenden Aufhebungssatzung ist es, die bislang gültige Abgrenzungs- und Abrundungssatzung für die Ortslage Roggenhagen aufzuheben, da sie den aktuellen baulichen Gegebenheiten und städtebaulichen Entwicklungszielen der Gemeinde nicht mehr entspricht. Die bisherige Satzung weist Unschärfen und Abgrenzungsmängel auf, die in der planungsrechtlichen Praxis zunehmend zu Auslegungsspielräumen und Unsicherheiten geführt haben – insbesondere im Hinblick auf die Zuordnung von Grundstücken zum Innen- oder Außenbereich im Sinne des § 34 BauGB. Mit der Aufhebung der Satzung entsteht zunächst ein rechtsfreier Zustand im Sinne der Innenbereichsabgrenzung. Dieser ist jedoch nur von kurzer Dauer, da die Gemeinde zeitnah beabsichtigt, eine aktualisierte Klarstellungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB aufzustellen. Diese neue Satzung soll den tatsächlichen Bestand der baulichen Nutzung sachgerecht abbilden, die Grenzen des Innenbereichs klar definieren und damit eine rechtssichere Beurteilung zukünftiger Bauvorhaben gewährleisten. Die Aufhebung dient somit der Vorbereitung einer konsistenten und zukunftsfähigen städtebaulichen Ordnung im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung nach § 1 Abs. 5 BauGB.

6. PLANINHALT

6.1 Aufhebungssatzung

Die bestehende Abgrenzungs- und Abrundungssatzung für die Ortslage Roggenhagen wird aufgehoben. Mit der Aufhebung entfällt die bisherige Festlegung des Innenbereichs im Sinne des § 34 BauGB; es entsteht somit ein planungsrechtlich undefinierter Zustand hinsichtlich der Abgrenzung zwischen Innen- und Außenbereich.

Um künftig eine rechtssichere Beurteilungsgrundlage für die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der Ortslage zu schaffen, beabsichtigt die Gemeinde, eine neue und aktualisierte Klarstellungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB zu erlassen. Diese soll den tatsächlichen baulichen Bestand sowie die städtebauliche Entwicklung der vergangenen Jahre berücksichtigen und damit zu einer planungsrechtlichen Klarheit beitragen.

6.2 Hinweise

6.2.1 Bodendenkmalpflegerische Belange

Gem. § 2 Abs. 5 i. V. m. § 5 Abs. 2 DSchG M-V sind auch unter der Erdoberfläche, in Gewässern oder in Mooren verborgen liegende und deshalb noch nicht entdeckte archäologische Fundstätten und Bodenfunde geschützte Bodendenkmale.

Der Beginn von Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der untere Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege anzuzeigen.

Wenn während der Erdarbeiten Bodenfunde (Urnenscherben, Steinsetzungen, Mauer, Mauerreste, Hölzer, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Skelettreste, Münzen u. ä.) oder auffällige Bodenverfärbungen, insbesondere Brandstellen, entdeckt werden, sind diese gem. § 11 Abs. 1 u. 2 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V, v. 6.1.199, GVOBl. M-V Nr.1 1998, S. 12 ff., zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 201 (GVOBl. M-V S. 383, 392) unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gem. § 11 Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen.

Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Brunn,

Der Bürgermeister

Siegel