

**Gemeinde Ankershagen**

über:

Amt Penzliner Land

Warener Chaussee 55a

17217 Penzlin

# **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1 „OT Bornhof“**

## **Begründung**

**- Vorentwurf -**

### **Auftragnehmer:**

Stefan Pulkenat, Landschaftsarchitekt BDLA

Fritz-Reuter-Straße 32, 17139 Gielow

Tel.: 039957/ 251-0, Fax: 03 99 57/251-25, E-Mail: [info@la-pulkenat.de](mailto:info@la-pulkenat.de)

### **Bearbeitung:**

J. Nicolaus

**Stand:** 01.06.2023

## Inhaltsverzeichnis

|          |   |          |
|----------|---|----------|
| <b>1</b> | <b>EINFÜHRUNG</b> .....   | <b>2</b> |
| 1.1      | Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung .....                     | 2        |
| 1.2      | Räumliche Lage und Geltungsbereich der Planung .....                      | 2        |
| <b>2</b> | <b>AUSGANGSSITUATION</b> .....  | <b>4</b> |
| 2.1      | Bebauung und Nutzung .....  | 4        |
| 2.2      | Erschließung .....  | 5        |
| 2.3      | Ver- und Entsorgung .....   | 5        |
| 2.4      | Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen .....                            | 5        |
| 2.5      | Natur, Landschaft, Umwelt .....   | 5        |
| 2.5.1    | Geschützte Bereiche nach Naturschutzrecht .....                           | 5        |
| 2.5.2    | Naturräumliche Gliederung, Landschaft .....                               | 6        |
| 2.5.3    | Geologie und Boden .....  | 6        |
| 2.6      | Eigentumsverhältnisse .....   | 6        |
| <b>3</b> | <b>PLANUNGSBINDUNGEN</b> .....  | <b>6</b> |
| 3.1      | Planungsrechtliche Ausgangssituation .....                                | 6        |
| 3.2      | Ziele der Raumordnung .....   | 7        |
| 3.2.1    | Landesraumentwicklungsprogramm .....                                      | 7        |
| 3.2.2    | Regionales Raumentwicklungsprogramm .....                                 | 7        |
| 3.3      | Flächennutzungsplanung .....  | 8        |
| <b>4</b> | <b>Planungskonzept</b> .....  | <b>8</b> |
| 4.1      | Ziele und Zwecke der Planung (Vorhabenbeschreibung) .....                 | 8        |
| 4.2      | Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan .....                             | 9        |
| <b>5</b> | <b>Planinhalt (Abwägung und Begründung)</b> .....                         | <b>9</b> |
| 5.1      | Nutzung der Grundstücke .....   | 9        |
| 5.1.1    | Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1, 11 BauNVO) ..... | 9        |

## Abbildungsverzeichnis

|         |   |   |
|---------|---|---|
| Abb. 1: | Räumliche Lage von Bornhof mit dem Plangeltungsbereich .....  | 3 |
| Abb. 2: | Lage des räumlichen Geltungsbereiches (schwarze Strichlinie) des vorhabenbezogenen Bebauungsplans im Ortsteil Bornhof ..... | 4 |

# **1 EINFÜHRUNG**

## **1.1 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung**

In der Ortslage Bornhof der Gemeinde Ankershagen soll die Errichtung einer Betriebsstätte für die Forst Voßfeld GbR und eines angeschlossenen Wohnsitzes für die Familie des Betriebsinhabers erfolgen. Die Vorhabenfläche befindet sich auf dem Gelände einer ehemaligen Schweinemastanlage mit einem bestehenden umfangreichen Gebäudebestand und großen versiegelten Funktionsflächen.

Die Vorhabenfläche befindet sich bauplanungsrechtlich im Außenbereich und ist laut Auskunft des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte in dieser Form kein privilegiertes Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB). Deshalb ist eine verbindliche Bauleitplanung nach dem Baugesetzbuch erforderlich.

Erforderlich ist hier die Aufstellung eines Bebauungsplanes. Die Gemeinde legt als Satzung (Beschluss des Gemeinderates) fest, welche Nutzungen im Vorhabenbereich zulässig sind. Mit dem Beschluss des Bebauungsplans wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung nach Baugesetzbuch (BauGB) Baurecht geschaffen.

Die Gemeindevertretung Ankershagen hat am 24.06.2022 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 „OT Bornhof“ in einem zweistufigen Beteiligungsverfahren beschlossen. Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VB-Plan) sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben geschaffen werden.

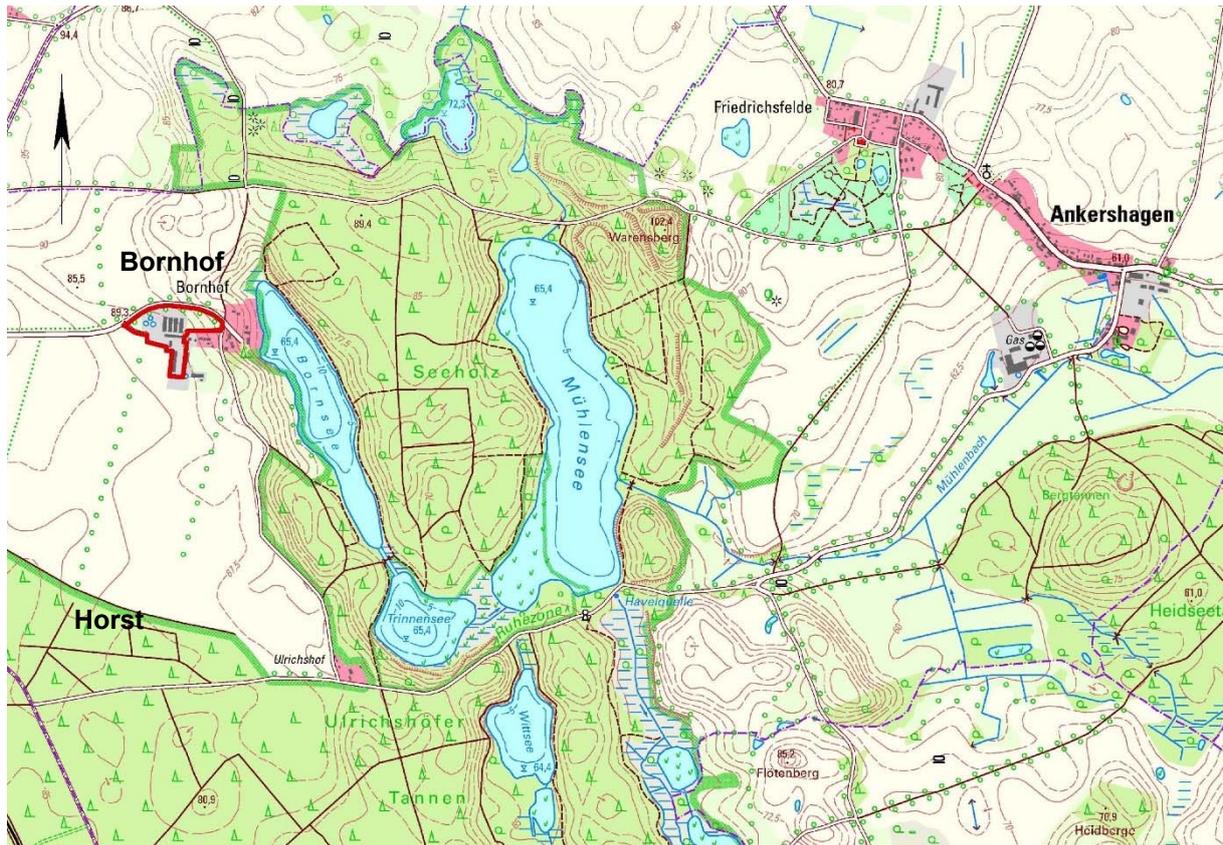
Dem beauftragten Landschaftsarchitekturbüro Stefan Pulkenat, Landschaftsarchitekt Dipl.-Ing./BDLA, Fritz-Reuter-Straße 32 in 17139 Gielow, werden entsprechend des § 4b BauGB zur Beschleunigung des Bauleitplanes die Vorbereitung und Durchführung von Verfahrensschritten nach den §§ 2a bis 4a BauGB übertragen.

Die Gemeinde Ankershagen wird vom Amt Penzliner Land mit Sitz in Penzlin verwaltet.

## **1.2 Räumliche Lage und Geltungsbereich der Planung**

Bornhof gehört zur Gemeinde Ankershagen, Landkreis Mecklenburgische Seenplatte, in Mecklenburg-Vorpommern.

Die Abbildung auf der folgenden Seite zeigt einen Übersichtsplan mit der Lage des Ortsteils Bornhof.



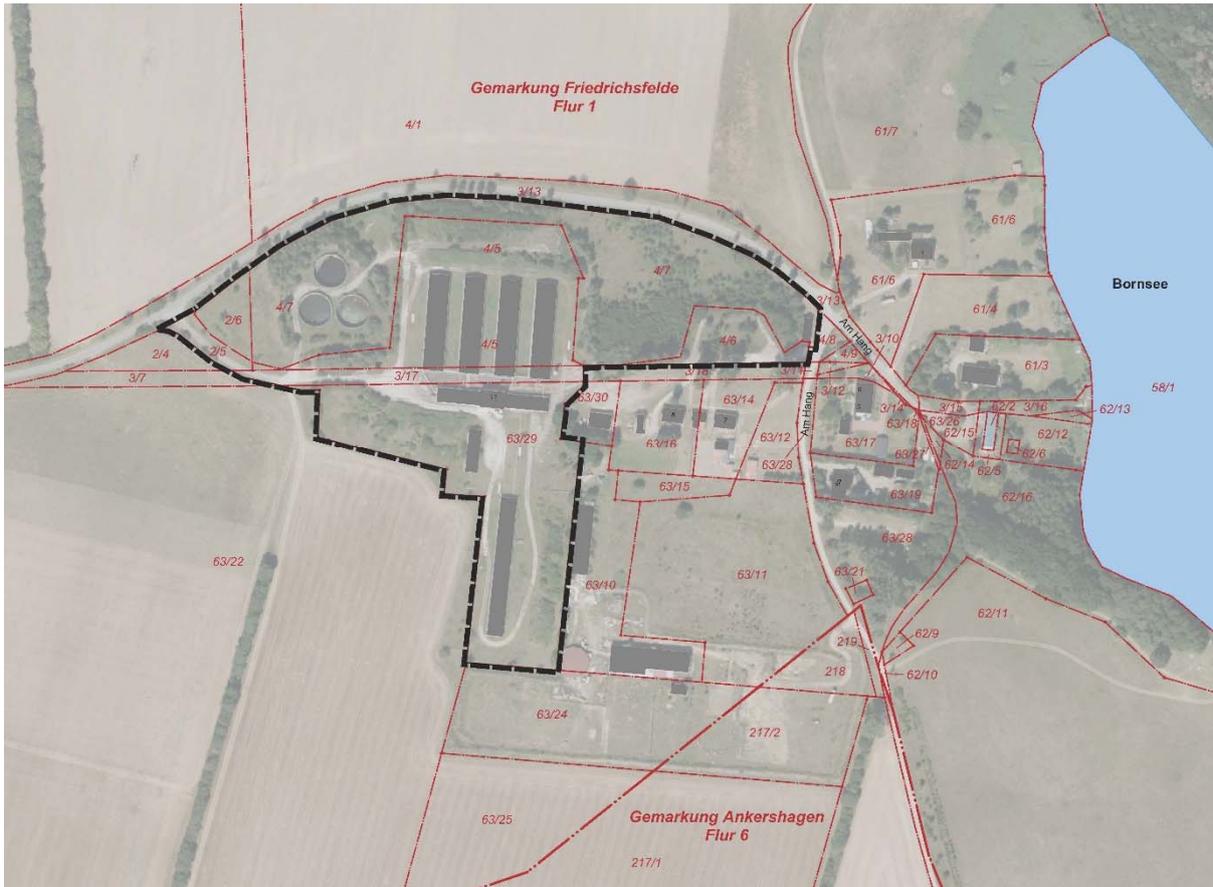
**Abb. 1:** Räumliche Lage von Bornhof mit dem Plangeltungsbereich (rot) (Quelle: © GeoBasis-DE/M-V 2023, Digitale Topographische Karte 25)

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1 „OT Bornhof“ (kurz „Plangeltungsbereich“ oder „Geltungsbereich“) ergibt sich aus der Planzeichnung. Er befindet sich am westlichen Rand des Ortsteils Bornhof und hat eine Größe von ca. 5,1916 ha. Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die in den Ortsteil führende Gemeindestraße und daran angrenzende Ackerflächen,
- im Osten durch Grundstücke für Wohnbebauung und für Tierhaltung der Ortslage Bornhof,
- im Süden durch Ackerflächen,
- und im Westen durch die Gemeindestraße und Ackerflächen.

Der Geltungsbereich umfasst vollständig die Flurstücke 2/5, 2/6, 3/17, 4/5, 4/6, 4/7 und 63/29 der Flur 1 der Gemarkung Friedrichsfelde.

Die folgende Abbildung zeigt den Plangeltungsbereich auf einem Luftbild:



**Abb. 2:** Lage des räumlichen Geltungsbereiches (schwarze Strichlinie) des vorhabenbezogenen Bebauungsplans im Ortsteil Bornhof (Quelle: © GeoBasis-DE/M-V 2023, DOP Befliegung Sommer 2020)

Ein aktueller Lage- und Höhenplan mit Daten aus dem Amtlichen Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS) (Lagebezugssystem EPSG-Code 25833 [ETRS89 UTM 33], Höhenbezugssystem DHHN2016 (m ü. NHN im DHHN2016)) wurde vom Vermessungsbüro L&P Jabel GbR, Lindenstr. 6, 17194 Jabel, Stand: gemessen Mai 2022/ALKIS Juni 2022 erstellt und dient als Planunterlage für die Planzeichnung.

## 2 AUSGANGSSITUATION

### 2.1 Bebauung und Nutzung

Das Plangebiet umfasst vollständig das Gelände einer ehemaligen, nicht mehr genutzten Schweinemastanlage.

Im zentralen Bereich des Geländes befinden sich vier baugleiche Stallgebäude (Größe ca. 61 x 12,5 m), ein Stallgebäude (ca. 87 x 10 m), ein Verwaltungsgebäude (ca. 71 x 8,5 m), ein Werkstattgebäude (ca. 27,7 x 7,6 m, OK Dach 5 m) und ein Pfortnerhaus (ca. 3,9 x 3,3 m). Am östlichen Rand des Plangebietes steht ein Garagengebäude (Größe ca. 15,1 x 5,1 m, OK

Dach ca. 6 m). Im westlichen Bereich des Plangebietes stehen drei runde, offene Hochbehälter aus Beton mit einem Durchmesser von ca. 22 m und einer Höhe von ca. 2,1 m über OK Gelände für die Lagerung von Gülle.

Östlich vom Plangebiet befinden sich Grundstücke mit Wohnbebauung und Tierhaltung (u.a. Pferde).

## **2.2 Erschließung**

Von der aus westlicher Richtung kommenden Gemeindestraße führen die Hauptzufahrt im Westen und eine ehemalige Zufahrt im Norden in das Plangebiet. Eine weitere, nicht mehr genutzte, Zufahrt ist an die innerörtlich verlaufende Straße „Am Hang“ angebunden, die der Erschließung der südlich anliegende Flurstücke 63/14, 63/16 und 63/30 (Gemarkung Friedrichsfelde, Flur 1) dient. Die Straße „Am Hang“ führt über die südöstliche Ecke des Plangelungsbereiches (Privatgrundstück). Das mutmaßliche Wegeflurstück 3/18 grenzt unmittelbar an das Plangebiet an. Ein Teilabschnitt der Straße und die Grundstückszufahrten verlaufen über dieses Flurstück.

## **2.3 Ver- und Entsorgung**

Das Plangebiet ist an das Stromnetz angeschlossen. Über den nördlichen Teil des Plangebietes verläuft eine oberirdische Mittelspannungsleitung.

## **2.4 Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen**

Altlasten oder Altlastverdachtsflächen sind im Plangebiet oder auf unmittelbar angrenzenden Flächen nicht bekannt.

## **2.5 Natur, Landschaft, Umwelt**

### **2.5.1 Geschützte Bereiche nach Naturschutzrecht**

Das Plangebiet liegt nicht in Schutzgebieten nach Naturschutzrecht. Derartige Gebiete befinden sich aber in der näheren Umgebung. Es handelt sich dabei um folgende Schutzgebiete:

#### Internationale Schutzgebiete

- östlich des Plangebietes in einem Abstand von ca. 180 m:  
Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) DE 2543-301 „Seen, Moore und Wälder des Müritz-Gebietes“,
- westlich des Plangebietes in einem Abstand von ca. 2,6 km:  
EU-Vogelschutzgebiet (VSG) DE 2642-401 „Müritz-Seenland und Neustrelitzer Kleinseenplatte“,
- westlich des Plangebietes in einem Abstand von ca. 500 bis 600 m:  
Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) DE 2529-304 „Stecknitz-Delvenau“.

#### Nationale Schutzgebiete

- östlich des Plangebietes in einem Abstand von ca. 150 m:  
Nationalpark (NLP) NLP 3a „Müritz-Nationalpark Teil Müritz“,
- östlich des Plangebietes in einem Abstand von ca. 50 m:  
Landschaftsschutzgebiet (LSG) L 35 „Havelquellseen Kratzeburg“.

Gesetzlich geschützte Biotope kommen außerhalb des Plangebietes in einem Abstand von mehr als 90 m, i.d.R. mehr als 150 m, vor. Es handelt sich um Feldhecken und den Bornsee als Gewässerbiotop.

### **2.5.2 Naturräumliche Gliederung, Landschaft**

Das Plangebiet liegt in der Landschaftseinheit 420 „Neustrelitzer Kleinseenland“ der Großlandschaft 42 „Neustrelitzer Kleinseenland“ innerhalb der Landschaftszone 4 „Höhenrücken und Mecklenburgische Seenplatte“ (Kartenportal Umwelt M-V 05-2023).

### **2.5.3 Geologie und Boden**

Die ebene bis kuppige Oberfläche des Plangebietes wurde vom Sand und Kiessand der Sander (glazifluviale Bildungen) des Weichselglazials im Pleistozän geformt. Die überwiegend vorherrschende Bodengesellschaft lautet Sand-Braunerde und Sandersande ohne Grundwassereinfluss.

Der zentrale und westliche Bereich des Plangebietes ist plateauartig und hat eine durchschnittliche Höhenlage zwischen 88,0 und 90,0 m (höchster Punkt ca. 91,2 m) über Normalhöhennull (NHN) im DHHN2016. Vom Plateau aus neigt sich das Gelände in nördlicher und östlicher Richtung. Der tiefste Punkt befindet sich am Ostrand des Plangebietes mit einer Höhenlage von ca. 79,3 m über Normalhöhennull (NHN) im DHHN2016.

## **2.6 Eigentumsverhältnisse**

Der Plangeltungsbereich umfasst vollständig die Flurstücke 2/5, 2/6, 3/17, 4/5, 4/6, 4/7 und 63/29 der Flur 1 in der Gemarkung Friedrichsfelde.

Alle Flurstücke befinden sich im Privateigentum des Vorhabenträgers.

## **3 PLANUNGSBINDUNGEN**

### **3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation**

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes. Rechtsgrundlage für die Aufstellung des B-Planes Nr. 1 ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der aktuell gültigen Fassung.

## **3.2 Ziele der Raumordnung**

Die Bauleitpläne sind gemäß § 1 Absatz 4 BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

Für den vorliegenden B-Plan sind die Erfordernisse der Raumordnung gemäß dem Landesraumentwicklungsprogramm M-V (LEP - LVO M-V vom 27.05.2016) und dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte (RREP MS 2011 - LVO M-V vom 15.06.2011) zu berücksichtigen.

Der Zwischenbescheid des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Mecklenburgische Seenplatte vom 11.10.2022 stellt fest, dass die angezeigte Planung noch nicht abschließend raumordnerisch beurteilungsfähig ist. Es wird u.a. festgestellt:

„Die Planungsabsicht lässt bereits erkennen, dass mit dem Vorhaben die Struktur und Gestalt des Ortsteils erhalten bleibt sowie eine brachliegende landwirtschaftliche Produktionsstätte innerhalb eines Vorbehaltsgebietes für Landwirtschaft einer neuen landwirtschaftlichen Nutzung zugeführt wird. Damit werden die o.g. Grundsätze der Raumordnung aus den Programmsätzen 4.1(7), 4.5(3) LEP M-V und 4.1(2) RREP MS durch die Planung angemessen berücksichtigt.“

### **3.2.1 Landesraumentwicklungsprogramm**

Im Landesraumentwicklungsprogramm M-V 2016 sind folgende Programmsätze zu berücksichtigen:

Gemäß Programmsatz 4.1(6) LEP M-V sind die Zersiedlung der Landschaft, die bandartige Entwicklung der Siedlungsstruktur sowie die Verfestigung von Siedlungssplittern zu vermeiden. (Ziel der Raumordnung)

Gemäß Programmsatz 4.5(3) LEP M-V soll in den Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft dem Erhalt und der Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und -stätten ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen, Vorhaben, Funktionen und Nutzungen zu berücksichtigen.

Gemäß Programmsatz 4.1(7) LEP M-V sollen Städte und Dörfer in ihrer Funktion, Struktur und Gestalt erhalten und behutsam weiterentwickelt werden. Dabei haben sich Städtebau und Architektur den landschaftstypischen Siedlungsformen, dem Ortsbild, der Landschaft, den historischen und regionalen Gegebenheiten anzupassen.

Gemäß den Darstellungen der Karte des LEP M-V 2016 befindet sich das Plangebiet innerhalb eines Vorbehaltsgebietes Landwirtschaft und eines Vorbehaltsgebietes Tourismus.

### **3.2.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm**

Gemäß Programmsatz 4.1(2) des Regionalen Raumentwicklungsprogrammes Mecklenburgische Seenplatte 2011 (RREP MS) ist der Nutzung erschlossener Standortreserven, der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung bebauter Gebiete in der Regel Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen einzuräumen.

In der Karte trifft das RREP MS folgende raumordnerische Festlegungen zur regionalen Freiraumstruktur für das Plangebiet:

- Tourismusentwicklungsraum,
- Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft.

### 3.3 Flächennutzungsplanung

Die Gemeinde Ankershagen hat keinen rechtskräftigen Flächennutzungsplan (FNP) und keinen Landschaftsplan.

## 4 Planungskonzept

### 4.1 Ziele und Zwecke der Planung (Vorhabenbeschreibung)

Das Vorhaben der Familie Leopold und Alexa von Bismarck hat die Errichtung einer Betriebsstätte für die Forst Voßfeld GbR und eines Wohnsitzes für die Familie von Bismarck in Bornhof zum Ziel. Die Vorhabenfläche befindet sich auf dem Gelände einer ehemaligen Schweinemastanlage mit einem bestehenden umfangreichen Gebäudebestand und großen versiegelten Flächen.

Es werden folgende Planungsziele angestrebt:

- Errichtung eines Hauptgebäudes (Wohnsitz der Familie),
- Errichtung eines Wirtschaftsgebäudes (Hauptnutzung für den land- und forstwirtschaftlichen Betrieb inkl. Nebenräume, u. a. Bürofläche für zwei Angestellte, WC, Teeküche, Mehrzweckraum für Werkbänke, für Reparaturarbeiten an land- und forstwirtschaftlichem Gerät, für private Veranstaltungen, Wildkammer, Lagerräume, Hausanschluss- und Heizraum, Garage für land- und forstwirtschaftliche Fahrzeuge, untergeordnete Verwalterwohnung),
- Errichtung eines Nebengebäudes („Tiny House“, Wohnhaus für private Gäste),
- Errichtung einer Nebenanlage („Pavillon“, überdachter Ort für Aufenthalt im Garten),
- Nachnutzung eines Bestandsgebäudes („alte Werkstatt“, Pferdestall zur privaten Nutzung mit Nebenräumen für Futter und Ausrüstung, Hausanschluss- und Heizraum),
- Nachnutzung eines Bestandsgebäudes („altes Pförtnerhäuschen“, Lager für Gartengeräte),
- Nachnutzung eines Bestandsgebäudes („Garage neben Bushaltestelle“, private Garage, Abstellkammer/Lager für Boote, für Boots-ausrüstung, für Holz, für Gartengeräte etc.),
- Nutzung der Freiflächen u. a. als private Parkanlage und für die private Tierhaltung wie Pferde, Hühner usw..

Im Verhältnis zum baulichen Vorbestand der Schweinemastanlage soll die neue Bebauung deutlich kleiner ausfallen und sich die geplante Nutzung harmonisch in die Ortslage einfügen. Die meisten der Bestandsgebäude werden zurückgebaut (vgl. Planzeichnung). Auch eine großflächige Entsiegelung befestigter Flächen ist vorgesehen.

Die Gebäudenutzungen (Planung, Bestand) sind alle der geplanten Hauptnutzung des Planungsbereiches als Betriebsstätte der Forst Voßfeld GbR und Wohnsitz der Familie von Bismarck zugeordnet.

Befestigte Freiflächen (Wege, Abstell- und Lagerflächen, Stellplätze etc., Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO) sollen dem Bedarf entsprechend angelegt werden. Sie sind gemäß § 23 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, die mit einer Baugrenze umgeben sind, zulässig.

## **4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (Entwicklungsgebot).

Die Gemeinde Ankershagen hat keinen rechtskräftigen Flächennutzungsplan (FNP).

# **5 Planinhalt (Abwägung und Begründung)**

## **5.1 Nutzung der Grundstücke**

Das Plangebiet soll als Betriebsstandort und Wohnsitz für die Familie des Betriebsinhabers genutzt werden.

### **5.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1, 11 BauNVO)**

Mit den textlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung wird das Planvorhaben konkretisiert.

Die Vorhabenfläche wird als Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO festgesetzt.

Das Dorfgebiet dient der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und dem Wohnen. Auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zu nehmen.

Zulässig sind Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude, sonstige Wohngebäude und Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse.

Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB wird unter Anwendung von § 9 Abs. 2 BauGB festgesetzt, dass im Dorfgebiet nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag mit der Gemeinde Ankershagen verpflichtet.

**Die Begründung wird im weiteren Verlauf des Bauleitplanverfahrens vervollständigt.**