

Stadt Schönberg
Gemarkung Dorf Lockwisch

Vorzeitiger Bebauungsplan

Nr. 26 „Lockwisch Hufe III“

gem. § 8 BauGB

Begründung
gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Vorentwurf
Planstand: 24.04.2024

Auftragnehmer

OBER FREI RAUM PLANUNG
Büro für Stadtentwicklung, Landschaftsplanung und Gartenarchitektur
Dipl.-Ing. Matthias Ober, Landschaftsarchitekt AK M-V
Klützer Straße 49
23942 Dassow

Bearbeitung

Stefanie Philipp, Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitektur, M. Eng. Stadtplanung

Inhalt

| | | |
|----------|--|-----------|
| 1 | Ziele, Anlass und Erforderlichkeit | 4 |
| 1.1 | Ziele und Zwecke der Planung | 4 |
| 1.2 | Anlass und Erforderlichkeit | 4 |
| 2 | Beschreibung des Plangebiets | 5 |
| 2.1 | Räumliche Lage | 5 |
| 2.2 | Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse | 6 |
| 2.3 | Gebiets-/Bestandssituation | 6 |
| 2.4 | Planungsrechtliche Ausgangssituation | 6 |
| 2.5 | Erschließung | 7 |
| 3 | Planerische Ausgangssituation und weitere rechtliche Rahmenbedingungen | 7 |
| 3.1 | Landesraumentwicklungsprogramm (LEP M-V) | 7 |
| 3.2 | Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) | 8 |
| 3.3 | Flächennutzungsplan | 9 |
| 3.4 | Benachbarte Bebauungspläne | 10 |
| 3.5 | Sonstige Satzungen und Bestimmungen inkl. Kennzeichnungen und nachrichtlicher Übernahmen | 11 |
| 4 | Untersuchungsrahmen – Überblick über die betroffenen öffentlichen und privaten Belange | 12 |
| 4.1 | Entwicklungskonzept für die Ortsteile Lockwisch, Hof Lockwisch und Petersberg | 12 |
| 4.2 | Verkehrskonzept und Erschließung | 13 |
| 4.3 | Städtebauliches Konzept | 13 |
| 5 | Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan | 14 |
| 6 | Grundzüge der Planfestsetzungen | 14 |
| 6.1 | Art der baulichen Nutzung | 14 |
| 6.2 | Maß der baulichen Nutzung | 14 |
| 6.3 | Bauweise | 15 |
| 6.4 | Überbaubare Grundstücksflächen | 15 |
| 6.5 | Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen | 15 |
| 6.6 | Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden | 15 |
| 6.7 | Abwasserentsorgung | 15 |
| 6.8 | Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft | 16 |
| 6.9 | Pflanzbindungen | 16 |

| | | |
|-----------|--|-----------|
| 7 | Örtliche Bauvorschriften | 16 |
| 7.1 | Äußere Gestaltung baulicher Anlagen | 16 |
| 7.2 | Werbeanlagen | 17 |
| 7.3 | Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen; Einfriedigungen | 17 |
| 8 | Nachrichtlich übernommene Hinweise | 17 |
| 9 | Flächenbilanz und Städtebauliche Kennwerte | 17 |
| 10 | Umweltbericht | 17 |
| 11 | Artenschutzrechtliche (Habitat-)Potentialanalyse | 18 |
| 12 | Auswirkungen des Bebauungsplans | 18 |
| 12.1 | Auswirkungen auf die Umwelt | 18 |
| 12.2 | Soziale Auswirkungen | 18 |
| 12.3 | Stadtplanerische Auswirkungen | 18 |
| 12.4 | Ökonomische, finanzielle und fiskalische Auswirkungen | 19 |
| 12.5 | Auswirkungen auf die Infrastruktur | 19 |
| 12.6 | Weitere Auswirkungen | 19 |
| 13 | Verfahren | 19 |
| 13.1 | Übersicht über den Verfahrensablauf | 19 |
| 13.2 | Überblick über die Beteiligung von Öffentlichkeit, Behörden und Nachbargemeinden und thematische Zusammenfassung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen | 20 |
| 14 | Rechtsgrundlagen | 20 |

1 Ziele, Anlass und Erforderlichkeit

1.1 Ziele und Zwecke der Planung

Der Eigentümer des Flurstücks 3 in der Flur 1 der Gemarkung Dorf Lockwisch möchte dieses Areal entwickeln. Er beabsichtigt auf dem ehemals bebauten Flurstück unter anderem die Aufstellung von bis zu 10 Kleinsthäusern (Tinyhouses) zur Wohnnutzung und die Errichtung eines Zentralgebäudes mit Gemeinschaftseinrichtungen, öffentlich zugänglichen Einrichtungen und Wohnnutzung mit angeschlossener Tinyhouse-Herberge für z.B. Pilger und Radfahrer. Mit diesem Baukonzept soll insbesondere für Kleinhaushalte (Singles, Paare und Kleinfamilien) unter gemeinsamer Nutzung der Gemeinschaftseinrichtungen ein spezielles Angebot zur Realisierung einer Lebensweise unter Verzicht auf übermäßigen Ressourcenverbrauch entstehen. Mit diesem Konzept kann darüber hinaus bezahlbarer Wohnraum geschaffen und damit insbesondere der Zuzug von jüngeren Menschen zur Förderung einer heterogenen Altersstruktur erwartet werden. Die Flexibilität der Kleinsthäuser in Verbindung mit den Wohneinheiten im massiven Zentralgebäude bieten ein niederschwelliges Angebot sowie eine langfristige Perspektive für zuziehende Einwohner, auch bei Veränderung der Lebensumstände. Aufgrund dieses inhaltlichen Ansatzes wird mit dem Bebauungsplan „Lockwisch Hufe III“ ein ergänzendes Wohnangebot zu den herkömmlichen Wohnbaugebieten im Stadtgebiet geschaffen.

1.2 Anlass und Erforderlichkeit

Das o. g. Flurstück liegt im Ortsteil Lockwisch der Stadt Schönberg. Die Innenbereichssatzung vom 18.02.1997 der ehemaligen Gemeinde Lockwisch, welche seit dem 01.01.2019 zur Stadt Schönberg eingegliedert ist, stellt das direkt angrenzende Flurstück nicht als Teil des räumlichen Geltungsbereichs dar. Das Flurstück ist jedoch auf Grund seiner Lage als Teil der Ortslage zu betrachten und auch historisch als ehemalige Schulzenhofstelle (Hufe III) ein wesentlicher Bestandteil des Dorfes. Um die geplante Nutzung städtebaulich zu regeln, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

2 Beschreibung des Plangebiets

2.1 Räumliche Lage



Abbildung 1: Übersichtskarte (Kartengrundlage: www.geodaten-mv.de)

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Ortsrand von Dorf Lockwisch in einer nach Norden ansteigenden Hanglage. Im Süden und Osten schließt die Ortslage von Dorf Lockwisch an, im Norden und Osten befinden sich Äcker und Wiesen.

2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

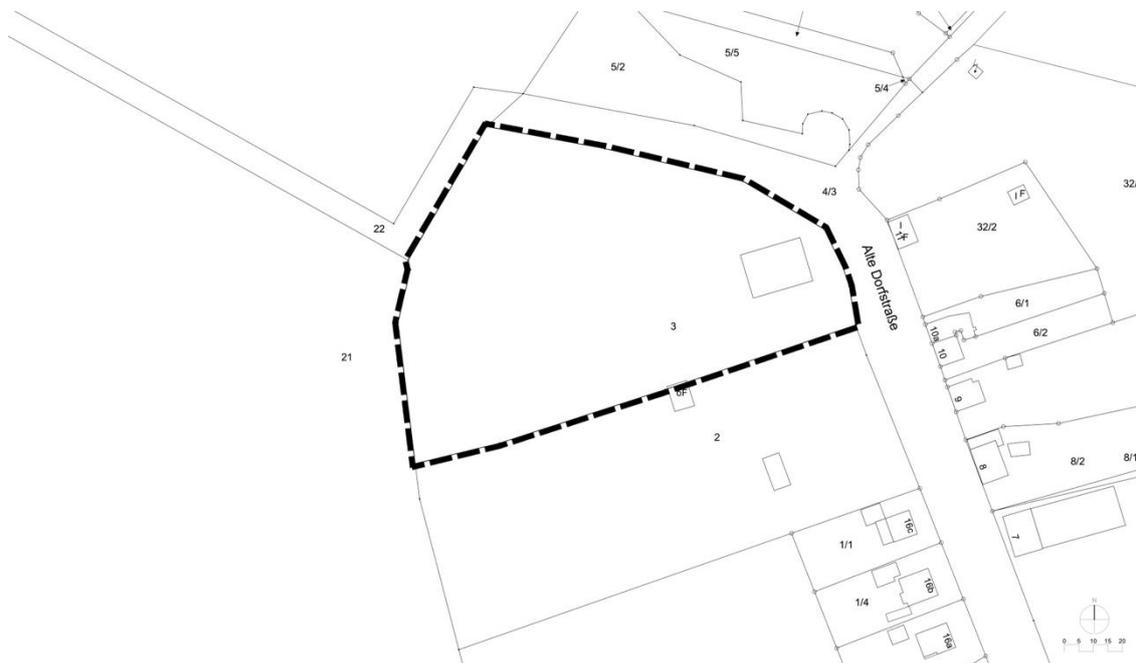


Abbildung 2: Abgrenzungsplan (Kartengrundlage: digitaler Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Katasteramt Nordwestmecklenburg)

Der Geltungsbereich umfasst das Flst. Nr. 3 mit einer Fläche von ca. 1,2 ha.

Der Planbereich wird begrenzt:

- im Norden und Osten: durch die Alte Dorfstraße (Flst. Nr. 4/3)
- im Westen: durch den Wirtschaftsweg Flst. Nr. 22 sowie das Flst. Nr. 21 an.
- im Süden: durch das Flst. Nr. 2

2.3 Gebiets-/Bestandssituation

Das Gebiet wird derzeit als Wiesenfläche genutzt. Es schließt direkt an die bebaute Ortslage von Dorf Lockwisch an. In der Mitte des Grundstücks befindet sich ein Teich. Die alte Hofstelle im Osten des Plangebiets wurde abgebrochen.

Das Gelände steigt von Südwesten nach Norden von ca. 43 m NHN auf ca. 49,5 m NHN an.

2.4 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Das derzeit als Wiese genutzte Plangebiet befindet sich im Außenbereich am Rande der Ortschaft und muss planungsrechtlich nach § 35 BauGB beurteilt werden. Da das gesamte Plangebiet allerdings bereits in der Vergangenheit baulich genutzt wurde, handelt es sich um eine Innenentwicklung nach § 13a BauGB. Das vereinfachte Verfahren nach § 13a kann jedoch nach Rücksprache mit dem Landkreis Nordwestmecklenburg nicht angewendet werden.

2.5 Erschließung

Das Plangebiet grenzt direkt an die Alte Dorfstraße an. Im Zuge der Sanierung der technischen Ver- und Entsorgung in der Alten Dorfstraße wurden bereits Wasser- und Stromleitungen sowie ein Leerrohr für Glasfaser bis an das Grundstück verlegt.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt ebenfalls über die Alte Dorfstraße im Bereich der bestehenden Zufahrt, die bereits für die Hofstelle genutzt wurde.

3 Planerische Ausgangssituation und weitere rechtliche Rahmenbedingungen

3.1 Landesraumentwicklungsprogramm (LEP M-V)

Das erste Landesraumordnungsprogramm ist 1993 in Kraft getreten. Die darauf folgenden Landesraumentwicklungsprogramme Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V), welche eine Überarbeitung auf der Grundlage des jeweiligen Vorgängerprogramms sind, stammen aus den Jahren 2005 und 2016.

Das LEP M-V bildet die Grundlage für alle weiteren räumlichen Planungen, also für die Regionalen Raumentwicklungsprogramme (RREP) in den vier Planungsregionen des Landes und darunter angesiedelt für die Planungen der Kommunen. Es besteht aus Text und Karte im Maßstab 1:250.000 und enthält die verbindlichen Ziele und Grundsätze der Landesplanung, die das ganze Land einschließlich des Küstenmeeres betreffen. Damit werden unterschiedlichste Ansprüche an die Räume, Regionen und Orte im Land Mecklenburg-Vorpommern koordiniert. Ziel ist es dabei, den Schutz der natürlichen Grundlagen, die Siedlungsstruktur, den Verkehr, die Wirtschaft, den Fremdenverkehr, die Land- und Forstwirtschaft, die Wasserwirtschaft und die Energiewirtschaft aufeinander abzustimmen. Die Herstellung der Verbindlichkeit erfolgt durch Rechtsverordnung.

Insbesondere im Landkreis Nordwestmecklenburg ist auf Grund der teils hervorragenden Bodenqualitäten der Programmsatz 4.5 (2) des LEP M-V zu berücksichtigen. Dieser untersagt die Umwandlung von landwirtschaftlichen Flächen ab einer Wertezahl von 50 in andere Nutzungen. Die Zielanwendung erfolgt ab einer Fläche von 5 ha (AfRL WM 2018). Ausgenommen sind außerdem Ortslagen nach § 30 und § 34 BauGB.

Die mit dem LEP M-V formulierten Ziele der Landesplanung werden auf der nachfolgenden Planungsebene der Regionalen Raumentwicklungsplanung aufgenommen und für die jeweiligen Planungsregionen weiter konkretisiert.

3.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM)

Für kommunale Planungen im Betrachtungsraum maßgeblich ist derzeit das Regionale Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg von 2011 (RREP WM 2011). Nach Beschluss des Regionalen Planungsverbandes Westmecklenburg im Jahr 2019 erfolgt derzeit eine Fortschreibung. Hierzu liegt für die zukünftige qualitative und quantitative Steuerung der Siedlungsentwicklung eine Teilfortschreibung der Kapitel 4.1 Siedlungsstruktur und 4.2 Stadt- und Dorfentwicklung im Entwurf vom Mai 2023 vor (RREP WM 2023). Dieser wurde am 27.06.2023 von der Verbandsversammlung des Regionalplanungsverbands Westmecklenburg beschlossen und der Landesplanungsbehörde zur Rechtsfestsetzung übergeben. Da die Rechtsfestsetzung jedoch noch aussteht, werden im Folgenden zunächst die Vorgaben des RREP WM 2011 zusammengefasst. Für den Fall, dass im Verlaufe des Bebauungsplanverfahrens die Rechtsfestsetzung des RREP WM 2023 erfolgt, werden im Anschluss die veränderten Vorgaben adressiert.

RREP WM 2011

Als wesentliche Herausforderungen für die Regionalplanung nennt das RREP WM 2011 die Globalisierung, den Klimawandel und den demographischen Wandel. Die festgelegten Ziele und Grundsätze des RREP WM 2011 adressieren diese Herausforderungen.

Die für den Bebauungsplan wesentlichen Aussagen, Ziele und Grundsätze des RREP WM (2011) lassen sich wie folgt zusammenfassen;

- für die zentralen Orte ist deren Sicherung und Ausbau vorgesehen
- der Stadt Schönberg wird die Funktion/Bedeutung als Grundzentrum zugeordnet
- Grundlagen der Siedlungsstruktur:
 - (1) Gewachsene Siedlungsstruktur erhalten und weiterentwickeln
 - (2) Innen- vor Außenentwicklung
 - (3) Wohnbauflächen: Die Wohnbauflächenentwicklung ist bedarfsgerecht auf die zentralen Orte zu konzentrieren. In den anderen Gemeinden ist die Wohnbauflächenentwicklung auf den Eigenbedarf der ortsansässigen Wohnbevölkerung auszurichten. Stehen innerörtliche Baulandreserven nachweislich nicht zur Verfügung, sind neue Wohnbauflächen an die bebaute Ortslage anzulehnen.

Dorf Lockwisch ist nach seiner Eingemeindung 2019 zur Stadt Schönberg nun Bestandteil des Grundzentrums Schönberg (Zentralort) und liegt außerdem im Stadt-Umland-Raum Lübeck.

Das RREP WM 2011 weist für das Plangebiet ein Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft aus.

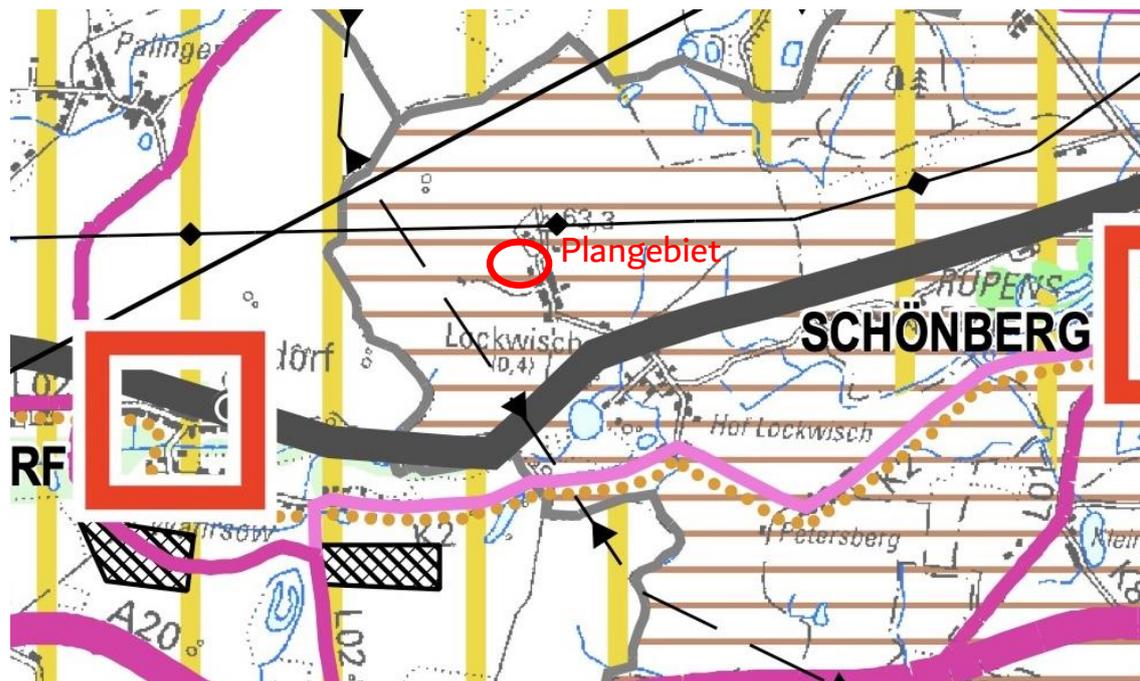


Abbildung 3: Auszug aus der Karte des RREP WM 2011 (Kartengrundlage: Regionaler Planungsverband Westmecklenburg)

RREP WM 2023

Das Zentrale-Orte-System bleibt auch im RREP WM 2023 ein zentraler Ansatz. Gleichzeitig wird ein verstärkter Fokus auf Klimaschutz, Klimaanpassung, Nachhaltigkeit und eine sparsame Flächeninanspruchnahme gesetzt. Die zentralen Orte werden zudem verstärkt aufgefordert eine nachfragegerechte Wohnbauflächenentwicklung über den Eigenbedarf hinaus zu betreiben. Der Schwerpunkt der Entwicklung soll dabei in den Gemeindehauptorten liegen, wobei eine „maßvolle“ Innenentwicklung grundsätzlich dennoch in allen Ortsteilen möglich ist (RREP WM 2023 Begründung zu 4.2 (4)). Der beabsichtigte Umfang der Wohnbauflächenentwicklung im Ortsteil Lockwisch ist aus dem vorliegenden städtebaulichen Entwicklungskonzept (vgl. Abschnitt 4.1) zu entnehmen, als maßvoll einzuordnen und beschränkt sich insgesamt auf die bereits in Anspruch genommenen Siedlungsflächen. Die in diesem Bebauungsplan umgriffene Fläche ist bereits in Gänze als Siedlungsfläche einzuordnen und seit Jahrhunderten integraler Bestandteil des Ortsteils. Es ist somit von einer Innenentwicklung ohne Neuinanspruchnahme von Flächen auszugehen.

3.3 Flächennutzungsplan

Die Stadt Schönberg hat ihren wirksamen FNP im Jahr 2003 aufgestellt. Mit ihrem FNP hat sich die Stadt ausdrücklich dazu bekannt, neben dem zentralen Ortsbereich auch die Ortsteile städtebauliche weiterzuentwickeln, zumal im zentralen Ortsbereich die Möglichkeiten zur Entwick-

lung von weiteren Siedlungsbereichen aufgrund von naturräumlichen Gegebenheiten und naturschutzrechtlichen Restriktionen stark eingeschränkt sind. Da die Ortsteile Dorf Lockwisch, Hof Lockwisch und Petersberg erst im Jahr 2019 eingemeindet worden sind, finden sie im FNP noch keine Berücksichtigung (vgl. Abbildung 4).

Nach der Eingliederung der ehemaligen Gemeinde Lockwisch ist gemäß § 204 BauGB der Flächennutzungsplan der Stadt Schönberg aufzuheben, um die eingegliederten Ortsteile zu ergänzen oder durch einen neuen Flächennutzungsplan zu ersetzen. Die Stadt Schönberg beabsichtigt die Ergänzung des Flächennutzungsplanes um das Gebiet der ehemaligen Gemeinde Lockwisch.

Der Bebauungsplan gilt demnach nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

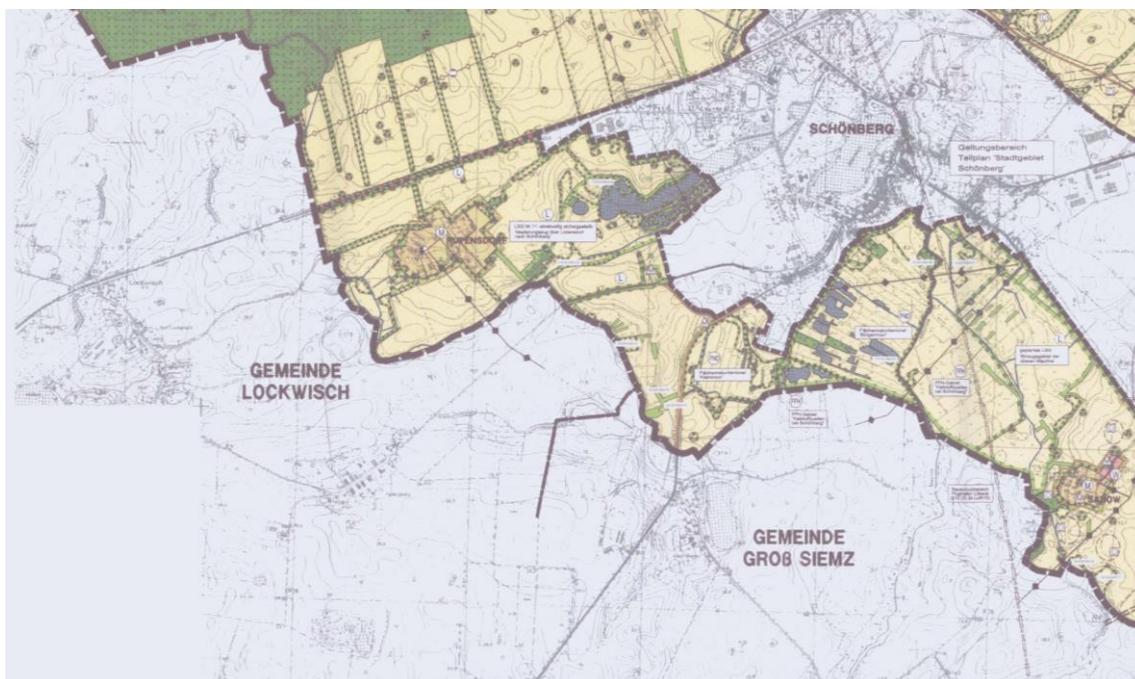


Abbildung 4: Abgrenzung des bestehenden FNP „Schönberg Umland“ (Kartengrundlage: Stadt Schönberg, 2003)

3.4 Benachbarte Bebauungspläne

Für das Dorf Lockwisch wurde im Jahr 1997 eine Abrundungssatzung mit dem Ziel der harmonischen und langfristigen Entwicklung des Ortes erlassen. Geplant war „die sinnvolle Abrundung der Ortslage [durch] Schaffung neuer Baugrundstücke“. Grundlage für die Festlegung des Geltungsbereiches war die „vorhandene Bebauung sowie ehemalige Bestandsbereiche, die in den letzten Jahren abgerissen wurden“ (Gemeinde Lockwisch 1997).

Im Westen/Nordwesten der Abrundungssatzung sind Teile des historischen Angerdorfes nicht Teil der Abrundungssatzung (vgl. Abbildung 5). Diese sowie weitere westlich liegende Flächen sind auf Grundlage nachrichtlicher Darstellung Bestandteil eines geplanten B-Plan Nr. 4 gewesen. Dieser wurde trotz Aufstellungsbeschluss vom 09.04.1996 nicht realisiert.



Abbildung 5: Geltungsbereich Abrundungssatzung Lockwisch Dorf (Gemeinde Lockwisch, 1996, Maßstab im Original 1:2.500) © www.geodaten-mv.de.

3.5 Sonstige Satzungen und Bestimmungen inkl. Kennzeichnungen und nachrichtlicher Übernahmen

Im Plangebiet befinden sich folgende kartierte Biotope:

- permanentes Kleingewässer, laufende Nummer im Landkreis: NWM01461
- Gebüsch/Strauchgruppe, laufende Nummer im Landkreis: NWM01464

Im Umfeld des Plangebiets befinden sich weitere als Biotop kartierte Hecken, Gebüsch und Strauchgruppen sowie Feldgehölze. Weitere Schutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.



Abbildung 6: Kartierte Biotope im und um das Plangebiet (rot) (Kartengrundlage: www.umweltkarten.mv-regierung.de)

4 Untersuchungsrahmen – Überblick über die betroffenen öffentlichen und privaten Belange

4.1 Entwicklungskonzept für die Ortsteile Lockwisch, Hof Lockwisch und Petersberg

Im Jahr 2022 wurde im Vorgriff auf den Bebauungsplan ein Städtebauliches Entwicklungskonzept für die Ortsteile Lockwisch, Hof Lockwisch und Petersberg erstellt. Dieses wurde nach Rücksprache mit dem Landkreis Nordwestmecklenburg, Fachbereich Baukontrolle und Bauleitplanung, erstellt. Es ist insgesamt eine moderate und flächensparende Entwicklung vorgesehen. Das Konzept kann zudem eine Grundlage für die spätere Ergänzung des Flächennutzungsplans durch die Stadt darstellen, ihn aber nicht ersetzen. Die Stadtvertretung der Stadt Schönberg hat das Konzept am 15.12.2022 beschlossen.

Durch den Inhalt des informellen Konzeptes soll dargestellt werden, dass „der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets nicht entgegenstehen wird“. Das Grobkonzept setzt sich dementsprechend planerisch mit der Bestandsaufnahme sowie zukünftigen Entwicklungspotentialen im Bereich Wohnen auseinander.

Im Ergebnis lässt sich festhalten, dass die Stadt Schönberg die ehemalige Hofstelle Hufe III als integralen Bestandteil des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes für alle drei Ortsteile einordnet. Mit der von der Stadt beabsichtigten Aufstellung des vorzeitigen Bebauungsplanes konkre-

tisiert sie ihre städtebaulichen Entwicklungsziele aus diesem Konzept, insbesondere den moderaten Zuzug in den Ortsteil Dorf Lockwisch. Damit ist sichergestellt, dass ein vorzeitiger Bebauungsplan für den Bereich der ehemaligen Hofstelle der Hufe III der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets nicht entgegensteht, sondern diese vielmehr unterstützt.

Das Städtebauliche Entwicklungskonzept wird als Anlage dem Bebauungsplan angefügt.

4.2 Verkehrskonzept und Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über die bestehende Zufahrt zur Dorfstraße. Im Plangebiet sollen die Tinyhouses über einen Hauptweg (3,5 m Breite) und Fußwege (2,5 m Breite) erschlossen werden. Der Bereich der Tinyhouses soll autofrei sein. Trotzdem sollen die Wege so ausgebildet werden, dass sie zum Be- und Entladen und für Rettungsfahrten befahren werden können. Für PKW sind Stellplätze am Gebietseingang geplant.

Die technische Erschließung erfolgt über Anschluss an die bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen in der Dorfstraße. Für die innergebietliche technische Erschließung erfolgt die Leitungsverlegung im Bereich der Wege. Da das Plangebiet nicht an die Abwasserkanalisation angeschlossen werden kann, erfolgt die Ableitung des Abwassers in Klärgruben in der südwestlichen und südöstlichen Ecke.

Zur Gartenbewässerung ist angedacht, das Regenwasser der Dachflächen in Regenwasserzisterne zu sammeln. Der Überlauf soll unter Berücksichtigung der Topografie entweder in den Teich, den westlich verlaufenden Graben oder den RW-Kanal in der Dorfstraße erfolgen.

Die Löschwasserbereitstellung kann über den im Zuge der Sanierung installierten Hydranten in der Dorfstraße erfolgen.

4.3 Städtebauliches Konzept

Das Städtebauliche Konzept sieht eine Aufteilung des Plangebiets in zwei Teilbereiche vor. Im vorderen Bereich soll als Gebietsauftakt im Bereich des ehemaligen Hofgebäudes ein Haupthaus mit Gemeinschaftseinrichtungen sowie zwei Wohneinheiten entstehen. Zudem ist geplant, dort auch öffentliche Veranstaltungsräume und ein Café unterzubringen. Nördlich des Haupthauses soll zudem ein Tinyhouse als Herberge für z.B. Pilger des Jakobswegs oder Radfahrer entstehen.

Da das Gebiet autofrei sein soll, können die Bewohner und Besucher ihre PKW gegenüber des Haupthauses abstellen und über den Hauptweg und die daran anschließenden untergeordneten Wege zu Fuß zu den Tinyhouses gelangen. Die Wege sind so ausgelegt, dass ein Befahren zum Be- und Entladen oder auch für Rettungsfahrten möglich ist.

Neben dem Haupthaus und der Tinyhouse-Herberge sollen bis zu 10 Tinyhouses locker auf dem Grundstück verteilt aufgestellt werden. Der grüne Charakter des Plangebiets mit vielen Gehölzen und dem Teich in der Mitte soll dabei erhalten bleiben. Daher werden die meisten Gehölze auch zum Erhalt festgesetzt und sind bei Abgang zu ersetzen. Am Rand des Plangebiets wird zudem eine 5,0 m breite private Grünfläche mit Pflanzbindung zur Eingrünung festgesetzt.

5 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Wie bereits oben beschrieben, existiert aufgrund der Eingemeindung der Gemeinde Lockwisch zur Stadt Schönberg derzeit kein rechtskräftiger Flächennutzungsplan. Um die beabsichtigte Nutzung im Bereich der „Hufe III“ innerhalb kürzerer Zeit zu ermöglichen und die Durchführung des Vorhabens sicherzustellen, beabsichtigt die Stadt Schönberg einen vorzeitigen Bebauungsplan entsprechend § 8 BauGB aufzustellen. Die dazu erforderlichen „dringenden Gründe“ sieht die Stadt gegeben (vgl. Kapitel 1). Weiterhin ist nach § 8 BauGB sicherzustellen, dass „der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets nicht entgegensteht“. Dies geht aus dem Städtebaulichen Entwicklungskonzept für die Ortsteile Lockwisch, Hof Lockwisch und Petersberg hervor (vgl. Kapitel 4.1).

6 Grundzüge der Planfestsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß der Zielsetzung der Entwicklung eines Wohngebiets mit dörflichem Charakter und typischen Nutzungen wie Nutzgärten, erfolgt die Ausweisung eines dörflichen Wohngebiets (MDW). Dabei wird zwischen dem Bereich für das Haupthaus und das als Herberge geplante Tinyhouse (MDW1) und dem Bereich für die weiteren Tinyhouses (MDW2) unterschieden.

Um im MDW1 eine relativ flexible Nutzung zu gewährleisten, werden alle allgemein zulässigen Nutzungen sowie alle ausnahmsweise zulässigen Nutzungen außer Tankstellen zugelassen.

Zum Ausschluss von Nutzungsunverträglichkeiten mit der geplanten Tinyhouse-Nutzung werden im MDW2 lediglich Kleinsiedlungen einschließlich ihrer Wohngebäude und Nutzgärten sowie nicht gewerbliche Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung zugelassen.

Im MDW2 werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen für unzulässig erklärt.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl wird für den Bereich des Haupthauses und der dort geplanten Bebauung und Versiegelung auf 0,4 festgesetzt.

Die Grundflächenzahl wird im MDW2 sowie im Bereich des Tinyhouses im MDW1 entsprechend der geplanten Nutzung als Tinyhouse-Gebiet mit locker auf dem Grundstück verteilten Tinyhouses mit 0,2 festgesetzt.

Um eine zu dichte Bebauung im Tinyhouse-Bereich zu vermeiden, wird eine Gebäudegrundfläche von max. 60 m² pro Tinyhouse festgesetzt.

Die Zahl der Vollgeschosse wird für das Haupthaus auf II und für das restliche Gebiet auf I festgesetzt.

6.3 Bauweise

Aufgrund der geplanten Bebauung mit einzelnen Tinyhouses und einem freistehenden Haupthaus, wird die offene Bauweise festgesetzt.

6.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen bestimmen sich durchgängig mit Baugrenzen und ermöglichen eine flexible Aufstellung der Tinyhouses.

6.5 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Da das Tinyhouse-Gebiet autofrei sein soll, wird im MDW1 eine Fläche für Stellplätze und Carports festgesetzt. Außerhalb dieser Fläche sind Carports und Stellplätze nicht zulässig.

Um entsprechend dem Gebietscharakter eine dörfliche Nutzungsstruktur und eine damit verbundene Nutztierhaltung mit Kleinvieh (Hühner, Hasen...) zu ermöglichen, werden Nebenanlagen bis 40 m³ umbauten Raum auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.

6.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Um wie bereits beschrieben, den Charakter des Grundstücks zu erhalten und die geplante Nutzung zu gewährleisten, werden max. 10 Tinyhouses im MDW2 sowie 1 Tinyhouse im MDW1 zugelassen. Die Zahl der Wohneinheiten wird dabei pro Tinyhouse auf 1 und im Haupthaus auf 2 festgesetzt.

6.7 Abwasserentsorgung

Da das Grundstück nicht an den Abwasserkanal angeschlossen wird, werden in der südöstlichen und der südwestlichen Ecke je eine Fläche zur Abwassersammlung und -klärung in einer Klärgrube festgesetzt.

6.8 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden folgende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen:

- Insektenschonende Beleuchtung
- Bodenabstand von Zäunen
- Wasserdurchlässige Beläge
- Dachbegrünung
- Verwendung heller Oberflächenbeläge
- Dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser
- Baufeldräumung und Gehölzrodung

6.9 Pflanzbindungen

Zur Wahrung des grünen Charakters des Plangebiets, werden die meisten Bäume zum Erhalt festgesetzt. Bei Abgang sind diese mit standortheimischen Gehölzen zu ersetzen. Zur Einbindung in die Landschaft wird zudem eine flächenhafte Pflanzbindung für die umgebenden Gehölzstrukturen am Rand des Plangebiets festgesetzt.

7 Örtliche Bauvorschriften

Nach § 9 Abs. 4 BauGB können die Länder durch Rechtsvorschriften bestimmen, dass auf Landesrecht beruhende Regelungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden können. Eine solche Regelung ist in § 86 LBauO M-V enthalten und berechtigt den Erlass von örtlichen Bauvorschriften. Zur Sicherung einer hohen Gestaltqualität im Plangebiet werden daher insbesondere Vorgaben zur Gestaltung von Dächern und Einfriedigungen aufgenommen.

7.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Entsprechend der umgebenden, ortsüblichen Bebauung wird für das Haupthaus als Dachform Satteldach, Walm- oder Krüppelwalmdach zugelassen. Um bei den Tinyhouses ein Maß an Gestaltungsfreiheit zu ermöglichen, werden für diese alle Dachformen zugelassen.

Als Dachdeckung sind gedeckte Farben entsprechend der umgebenden Bebauung zugelassen. Zudem sind Flachdächer und flach geneigte Dächer aufgrund der ökologischen Vorteile zu begrünen.

Um Blendwirkungen zu vermeiden, werden grelle und leuchtende Farben sowie glänzende oder stark reflektierende Materialien zur Dachdeckung und Fassadengestaltung mit Ausnahme von Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen für unzulässig erklärt.

7.2 Werbeanlagen

Aufgrund der Nutzung als dörfliches Wohngebiet sind beleuchtete Werbeanlagen und Werbeanlagen für Fremdwerbungen im Baugebiet unzulässig.

7.3 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen; Einfriedigungen

Zur Wahrung des grünen und dörflichen Charakters sind die nicht überbaubaren Flächen als Grünflächen anzulegen. Als Einfriedigungen sind nur Hecken und Holz- oder Metallzäune zulässig. Im Bereich der Dorfstraße sind zudem aus historischen Gründen auch Natursteinmauern oder mit Naturstein oder Ziegel verkleidete Mauern zulässig.

8 Nachrichtlich übernommene Hinweise

Es wurden zu folgenden Themen Hinweise in den Bebauungsplan übernommen:

- Bodenfunde
- Altlasten
- Bodenschutz
- Immissionen

9 Flächenbilanz und Städtebauliche Kennwerte

| | | |
|-------------------------------------|-----------------------------|----------------|
| Gesamtfläche des Plangebiets | 11.997 m² | 100,0 % |
| Nettobauland dörfliches Wohngebiet | 8.777 m ² | 73,2 % |
| <i>davon MDW1</i> | <i>2.455 m²</i> | <i>28,0 %</i> |
| <i>davon MDW2</i> | <i>6.322 m²</i> | <i>72,0 %</i> |
| Private Grünfläche | 2.599 m ² | 21,6 % |
| Teich | 559 m ² | 4,7 % |
| Flächen für die Abwasserentsorgung | 62 m ² | 0,5 % |

10 Umweltbericht

Zur Ermittlung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen und diese in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Der Umweltbericht wird nach Festlegung des Umfangs- und Detaillierungsgrads der Umweltprüfung nach der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung durch das Büro OBER LANDSCHAFT, M.Eng. Tillmann Ober, ausgearbeitet. Der Umweltbericht wird als Bestandteil der Begründung den Planunterlagen beigelegt.

11 Artenschutzrechtliche Potentialanalyse

Zur Prüfung der Vollzugsfähigkeit der Planung wird durch das Büro OBER LANDSCHAFT, M.Eng. Tillmann Ober, eine artenschutzrechtliche Potentialanalyse durchgeführt. Dabei wird unter Einbeziehung der in Mecklenburg-Vorpommern aktuell vorkommenden Tier- und Pflanzenarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie und der in Mecklenburg-Vorpommern brütenden europäischen Vogelarten geprüft, ob die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG tangiert sein können.

Aufgrund der intensiven Nutzung der Fläche als Grünland, mit Einzelbäumen und randlichen Gehölzstrukturen und dem zentralen Teich, werden die Artengruppen Vögel, Fledermäuse und Amphibien betrachtet.

12 Auswirkungen des Bebauungsplans

12.1 Auswirkungen auf die Umwelt

Die Auswirkungen auf die Umwelt werden im Umweltbericht zum Bebauungsplan untersucht und sind diesem zu entnehmen.

12.2 Soziale Auswirkungen

Mit dem Bebauungsplan und der geplanten Entwicklung wird den Anforderungen an § 1 Abs. 6 BauGB (zu berücksichtigende Anforderungen/Grundsätze bei der Aufstellung von Bebauungsplänen) Rechnung getragen.

Im Plangebiet können bis zu 10 Tinyhouses sowie ein Haupthaus entstehen. Die Größe und Ausrichtung der Tinyhouses sowie die textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften ermöglichen eine an die heutigen Anforderungen angepasste Bebauung der Grundstücke für Jung und Alt und dem Gesichtspunkt der Ressourcenschonung.

12.3 Stadtplanerische Auswirkungen

Durch die Ausweisung eines neuen Baugebiets zur Eigenentwicklung, kann der Wohnstandort Lockwisch gesichert werden. Es werden entsprechend der Idee eines locker bebauten Wiesengrundstücks lediglich 10 Tinyhouses, ein Haupthaus sowie eine Tinyhouse-Herberge zugelassen. Die textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften orientieren sich an der Umgebungsbebauung und wahren somit die örtliche Baukultur.

Im Plangebiet sind keine Denkmale bekannt. Auf den Umgang mit eventuellen Funden wird im Textteil zum Bebauungsplan hingewiesen.

Aufgrund der Lage des Plangebiets am Ortsrand von Lockwisch wird als Abgrenzung aber auch als Übergang zur offenen Landschaft der Erhalt der umgebenden Gehölze festgesetzt. Durch die

Festlegung von örtlichen Bauvorschriften fügt sich das Plangebiet vor allem entlang der Dorfstraße in die Umgebungsbebauung ein.

12.4 Ökonomische, finanzielle und fiskalische Auswirkungen

Für die Stadt Schönberg entstehen durch die Aufstellung des Bebauungsplans keine Kosten. Die Kosten für die Planung sowie die Erschließung des Grundstücks sind vom Vorhabenträger zu tragen.

12.5 Auswirkungen auf die Infrastruktur

Im Zuge der Sanierung der Dorfstraße wurden bereits Anschlüsse zur Erschließung des Plangebiets verlegt. Die bestehenden technischen und verkehrlichen Ver- und Entsorgungsanlagen sind geeignet, um die durch das Baugebiet entstehenden zusätzlichen Belastungen aufzunehmen. Im Gegenzug werden die vorhandenen Anlagen besser ausgenutzt. Somit wird ein Beitrag zum Erhalt der Infrastruktur geleistet. Negative Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

12.6 Weitere Auswirkungen

Der Bebauungsplan berücksichtigt die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans werden keine anderen städtebaulichen Entwicklungskonzepte oder sonstigen städtebauliche Planungen, Belange des Hochwasserschutzes oder die Belange der Nachbargemeinden berührt.

13 Verfahren

13.1 Übersicht über den Verfahrensablauf

1. Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde am XX.XX.XXXX in öffentlicher Sitzung der Stadtvertretung der Stadt Schönberg beschlossen und am XX.XX.XXXX im Amtsblatt der Stadt Schönberg ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte in der Zeit vom XX.XX.XXXX bis XX.XX.XXXX durch Auslegung.
3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden von der Planaufstellung unterrichtet und zur Äußerung – auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB – aufgefordert.
4. Auf Grundlage der Stellungnahmen aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurde der Entwurf zum Bebauungsplan in der Fassung vom XX.XX.XXXX einschließlich seiner Begründung (mit Umweltbericht) gefertigt. Er wurde gebilligt und seine öffentliche Auslegung sowie die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung und Einstellung der Unterlagen in das Internet beschlossen.

5. Die öffentliche Auslegung wurde am XX.XX.XXXX im Amtsblatt der Stadt Schönberg ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom XX.XX.XXXX einschließlich seiner Begründung wurde vom XX.XX.XXXX bis XX.XX.XXXX ausgelegt.
6. Die Stadtvertretung hat am XX.XX.XXXX in öffentlicher Sitzung die zum Planentwurf vorgebrachten Stellungnahmen behandelt und den Bebauungsplan in der Fassung vom XX.XX.XXXX als Satzung beschlossen.
7. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung der Genehmigung des vorzeitigen Bebauungsplans vom XX.XX.XXXX im Amtsblatt der Stadt Schönberg ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.
8. Es wird bestätigt, dass das Verfahren ordnungsgemäß nach den §§ 1–10 BauGB durchgeführt wurde.

13.2 Überblick über die Beteiligung von Öffentlichkeit, Behörden und Nachbargemeinden und thematische Zusammenfassung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

14 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015
zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. April 2024 (GVOBl. M-V S. 110)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)
in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)