

**Stadt Schönberg  
Gemarkung Dorf Lockwisch**

**Umweltbericht zum  
vorzeitigen Bebauungsplan Nr. 26  
„Lockwisch Hufe III“**

**– Vorentwurf –**

**für die Beteiligungen nach §3 (2) und §4 (2) BauGB**

**Auftraggeber**

Sören Maack  
Alte Dorfstraße 7

23923 Schönberg OT Lockwisch

**Auftragnehmer**

OBER LANDSCHAFT  
Landschaftspflege.  
Landschaftsentwicklung.  
Geoinformationsmanagement.

M.Eng. Tillmann Ober  
Ausbau 2  
23923 Schattin

tel. 0049 173 64 21 065  
mail ober-landschaft@outlook.de

Bearbeitung  
Tillmann Ober

**Stand**  
25.04.2024

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1</b>	<b>VORBEMERKUNGEN</b>	<b>1</b>
1.1	Darstellung des Bauvorhabens	1
1.2	rechtliche Grundlagen	1
1.3	Darstellung der in bestehenden Fachplanungen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Begründung	2
1.3.1	Landschaftsplan	2
1.3.2	Flächennutzungsplan	2
1.3.3	Bebauungspläne und andere Satzungen	2
1.4	Schutzgebietskulisse	2
<b>2</b>	<b>BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN BEI DURCHFÜHRUNG</b>	<b>2</b>
2.1	Schutzgut Arten und Lebensräume	2
2.1.1	Biotope	2
2.1.2	Arten	3
2.2	Schutzgut Boden	3
2.3	Schutzgut Wasser	3
2.4	Schutzgut Klima-/Luft	3
2.5	Schutzgut Mensch	3
2.6	Schutzgut Landschaftsbild	3
2.7	Schutzgut kulturelles Erbe	3
<b>3</b>	<b>PROGNOSE BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG</b>	<b>4</b>
<b>4</b>	<b>MAßNAHMEN ZUR EINGRIFFSMINIMIERUNG</b>	<b>4</b>
<b>5</b>	<b>DARSTELLUNG DER UNVERMEIDBAREN BEEINTRÄCHTIGUNGEN</b>	<b>4</b>
<b>6</b>	<b>GRUNDLAGEN DER KOMPENSATIONSERMITTLUNG</b>	<b>4</b>
<b>7</b>	<b>ERMITTLUNG DES KONKRETEN EINGRIFFSUMFANGS UND DES KOMPENSATIONSBEDARFS</b>	<b>5</b>
7.1	Darstellung des konkreten Eingriffsumfanges	5
7.2	Kompensationsmaßnahmen	5
7.3	Berücksichtigung agrarstruktureller Belange	5

## 1 VORBEMERKUNGEN

### 1.1 Darstellung des Bauvorhabens

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 sowie die Errichtung eines Zentralgebäudes mit Gemeinschaftseinrichtungen, öffentlich zugänglichen Einrichtungen und Wohnnutzung. Mit diesem Bebauungskonzept 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.

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. Aufgrund der Inanspruchnahme von derzeit überwiegend unversiegelten Grundflächen ist die Erstellung eines Umweltberichtes erforderlich.

### 1.2 rechtliche Grundlagen

BauGB: Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.

BauNVO: Baunutzungsverordnung in der 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.

BBodSchG: Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist.

BNatSchG: Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) geändert worden ist.

LWaG: Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 30.11.1992 das zuletzt Gesetz vom 8. Juni 2021 (GVObI. M-V S. 866 geändert worden ist.

NatSchAG M-V: Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern vom 23. Februar 2010, das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GVOBl. M-V S. 546) geändert worden ist.

WHG: Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist.

### **1.3 Darstellung der in bestehenden Fachplanungen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Begründung**

Bestehende Fachplanungen der Stadt Schönberg werden im Hinblick auf Ihre umweltrelevanten Ziele und deren Begründung in Bezug auf den Geltungsbereich betrachtet.

#### **1.3.1 Landschaftsplan**

#### **1.3.2 Flächennutzungsplan**

#### **1.3.3 Bebauungspläne und andere Satzungen**

### **1.4 Schutzgebietskulisse**

Auf Grundlage vorhandener Informationen wird die Schutzgebietskulisse hinsichtlich möglicher Beziehungen auf den Geltungsbereich untersucht.

## **2 BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN BEI DURCHFÜHRUNG**

### **2.1 Schutzgut Arten und Lebensräume**

#### **2.1.1 Biotop**

Der Bestand an Biotopen im Geltungsbereich wird auf Grundlage der Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern (Stand 2013) dargestellt.

### **2.1.2 Arten**

Die Betroffenheit von Tier- und Pflanzenarten im Geltungsbereich wird auf Grundlage einer artenschutzrechtlichen Potentialanalyse dargestellt.

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

## **2.2 Schutzgut Boden**

Das Schutzgut Boden wird auf Grundlage vorhandener Informationen hinsichtlich möglicher Wechselwirkungen betrachtet.

## **2.3 Schutzgut Wasser**

Das Schutzgut Wasser wird auf Grundlage vorhandener Informationen hinsichtlich möglicher Wechselwirkungen betrachtet.

## **2.4 Schutzgut Klima-/Luft**

Das Schutzgut Klima-/Luft wird auf Grundlage vorhandener Informationen hinsichtlich möglicher Wechselwirkungen betrachtet.

## **2.5 Schutzgut Mensch**

Das Schutzgut Mensch wird auf Grundlage vorhandener Informationen hinsichtlich möglicher Wechselwirkungen betrachtet.

## **2.6 Schutzgut Landschaftsbild**

Das Schutzgut Landschaftsbild wird auf Grundlage vorhandener Informationen hinsichtlich möglicher Wechselwirkungen betrachtet.

## **2.7 Schutzgut kulturelles Erbe**

Das Schutzgut kulturelles Erbe wird auf Grundlage vorhandener Informationen hinsichtlich möglicher Wechselwirkungen betrachtet.

### **3 PROGNOSE BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG**

Ohne Änderung der Nutzung würde in den nächsten Jahren die Weide-Nutzung erhalten bleiben. Das bestehende Kleingewässer wird im Laufe der Jahre durch den Eintrag von Biomasse verlanden.

### **4 MAßNAHMEN ZUR EINGRIFFSMINIMIERUNG**

Aufbauend auf dem in Kap. 2 beschriebenen und bewerteten Bestand im Geltungsbereich werden geeignete Maßnahmen zur Vermeidung vermeidbarer Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft entwickelt.

### **5 DARSTELLUNG DER UNVERMEIDBAREN BEEINTRÄCHTIGUNGEN**

Eingriffe in Natur und Landschaft sind gem. §14 BNatSchG Veränderungen der Gestalt und Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und/oder das Landschaftsbild erheblich und nachhaltig beeinträchtigen.

Eingriffe aufgrund eines Bebauungsplanes sind zu erwarten, wenn er bauliche oder sonstige Nutzungen i. S. der Eingriffsdefinition festsetzt. Da es sich um ein Vorhaben im Außenbereich nach § 35 des Baugesetzbuches handelt, ist die Eingriffsregelung i.S. der §§ 14 bis 17 BNatSchG anzuwenden.

### **6 GRUNDLAGEN DER KOMPENSATIONSERMITTLUNG**

Eingriffe in Natur und Landschaft sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können (§ 14 Abs. 1 BNatSchG). Beeinträchtigungen im Sinne des Gesetzes sind als erheblich einzustufen, wenn die Dauer des Eingriffs bzw. die mit dem Eingriff verbundenen Beeinträchtigungen voraussichtlich länger als fünf Jahre andauern werden (vgl. HzE 2018).

Unvermeidbare, erhebliche Eingriffe in die Gestalt der Flächen sind auf Grundlage von §18 BNatSchG i.V.m. § 15 BNatSchG auszugleichen oder zu ersetzen.

Die Ermittlung der unvermeidbaren Eingriffe und damit des erforderlichen Kompensationsumfanges erfolgt auf Grundlage der Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg – Vorpommern (HzE, Stand 2018).

## **7 ERMITTLUNG DES KONKRETEN EINGRIFFSUMFANGS UND DES KOMPENSATIONSBEDARFS**

### **7.1 Darstellung des konkreten Eingriffsumfanges**

Die Darstellung des erforderlichen Kompensationsbedarfes erfolgt auf Grundlage der Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg – Vorpommern (HzE, Stand 2018).

### **7.2 Kompensationsmaßnahmen**

Aufbauend auf dem konkreten Eingriffsumfang werden Kompensationsmaßnahmen entwickelt die geeignet sind, die unvermeidbar mit der Umsetzung des Vorhabens verbundenen Beeinträchtigungen auszugleichen.

### **7.3 Berücksichtigung agrarstruktureller Belange**

Das BNatSchG begrenzt aufgrund der zunehmenden Flächenkonkurrenz zwischen Naturschutz und Landwirtschaft die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzfläche. Agrarstrukturelle Belange sind bei der Planung von Kompensationsmaßnahmen auf Grundlage von § 15 Abs. 3 BNatSchG zu berücksichtigen. Es soll auf die landwirtschaftliche Bodennutzung Rücksicht genommen werden. Es ist zwingend zu prüfen, ob das Kompensationserfordernis durch Maßnahmen der Entsiegelung, Maßnahmen zur Wiedervernetzung von Lebensräumen oder durch Maßnahmen zur Bewirtschaftung und Pflege erbracht werden kann.

Durch die Integration von Kompensationsmaßnahmen in vorhandene Elemente der Kulturlandschaft wird den agrarstrukturellen Belangen bei der Planung der erforderlichen Kompensation Rechnung getragen.