

Grobkonzept zur Flächennutzungsplanung für die Ortsteile Dorf Lockwisch, Hof Lockwisch und Petersberg - Vorstellung und Beratung des Konzeptes -

<i>Amt Schönberger Land</i> Fachbereich IV <i>Datum</i> 08.11.2022	<i>Bearbeitung:</i> Stefanie Müller <i>Bearbeiter/in-Telefonnr.:</i> 038828/3301411
---	--

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Stadtvertretung Schönberg (Entscheidung)	10.11.2022	Ö

Sachverhalt

Die Anlage 1 Entwurf Grobkonzept (08.09.2022) ist mit der Anlage 1 aus der Ursprungsvorlage auszutauschen.

Auf den Seiten 39 und 41 sind die vom Planer getätigten Ergänzungen farblich gelb markiert.

Beschlussvorschlag**Finanzielle Auswirkungen****Anlage/n**

1	Anlage 1 - Entwurf Grobkonzept (08.09.2022) (öffentlich)
---	--

Städtebauliches Entwicklungskonzept der Stadt Schönberg

für die Ortsteile:

**Dorf Lockwisch,
Hof Lockwisch
und Petersberg**

**als Grundlage für die Aufstellung
eines vorzeitigen Bebauungsplanes
für die Hufe III in Dorf Lockwisch**

ENTWURF

Bearbeitungsstand

08.09.2022

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

Dipl.-Ing. Matthias Ober, Landschaftsarchitekt AK M-V

M.Eng. Tillmann Ober, OBER LANDSCHAFT

Inhaltsverzeichnis

1	PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSZIELE	1
2	LAGE IM RAUM	3
3	NATURRÄUMLICHE SITUATION / NATURSCHUTZ	5
3.1	Landnutzung	5
3.2	Flächen von besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft	10
4	PLANERISCHE RAHMENBEDINGUNGEN	11
4.1	Landesraumentwicklungsprogramm (LEP M-V)	11
4.2	Regionales Raumentwicklungsprogramms Westmecklenburg (RREP WM)	12
4.3	Entwicklungskonzept Region Lübeck (ERL)	13
4.4	Landschaftsplan	13
4.5	Flächennutzungsplan	13
4.6	Bebauungspläne und andere Satzungen	15
4.6.1	Hof Lockwisch B-Plan Nr. 2 „Südlich vom Mühlberg“ (1992)	15
4.6.2	Hof Lockwisch B-Plan Nr. 5 „An den Wiesen“ (2000)	16
4.6.3	Abrundungssatzung Lockwisch (1997)	17
4.7	Erneuerbare Energien	18
4.7.1	Windenergie	18
4.7.2	Photovoltaik (PV)	19
4.7.3	Agrargas	19
4.7.4	Netzgebundene Wärmeversorgung	20
5	INFRASTRUKTUR / VER- UND ENTSORGUNG / VERKEHR	21
6	HISTORISCHE ORTSENTWICKLUNG	22
6.1	Ortsentwicklung Lockwisch	22
6.1.1	Dorf Lockwisch	23
6.1.2	Hof Lockwisch	25
6.2	Ortsentwicklung Petersberg	27
7	HEUTIGE SIEDLUNGSSTRUKTUREN	29
7.1	Siedlungsstrukturen Dorf Lockwisch	29
7.2	Siedlungsstrukturen Hof Lockwisch	31
7.3	Siedlungsstrukturen Petersberg	33
8	BEVÖLKERUNG	35
8.1	Bisherige Bevölkerungsentwicklung	35
8.2	Entwicklungsprognose	36

9	POTENZIALE FÜR DIE ORTSENTWICKLUNG	38
9.1	Ziele der städtebaulichen Entwicklung	38
9.2	Rahmenbedingungen einer möglichen städtebaulichen Entwicklung	38
9.3	Darstellung konkreter Entwicklungspotenziale	41
10	SCHLUSSFOLGERUNGEN FÜR DAS VORHABEN HUF E III	44
11	VERWENDETE GRUNDLAGEN	45
11.1	Literatur	45
11.2	Rechtsgrundlagen	46
11.3	Geodaten	47

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1: Landnutzung im Jahr 2022, Ortsteile zusammengefasst	5
Tabelle 2: Landnutzung nach Ortsteilen im Jahr 2022	6
Tabelle 3: Historische Bevölkerungsentwicklung nach SPECHT 2017	35
Tabelle 4: Bevölkerungsentwicklung seit 1990 nach STATA MV 2022	35
Tabelle 5 Übersicht Entwicklungs-Potenziale in den Ortsteilen	43

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage des Betrachtungsgebietes. Maßstab im Original 1:50.000. © www.geodaten-mv.de	3
Abbildung 2: Ortsteile innerhalb des Betrachtungsgebietes. Maßstab im Original 1:50.000. © www.geodaten-mv.de	4
Abbildung 3: Landnutzung im Ortsteil Dorf Lockwisch.	7
Abbildung 4: Landnutzung im Ortsteil Hof Lockwisch.	8
Abbildung 5: Landnutzung im Ortsteil Petersberg.	9
Abbildung 6: Grenze des bestehenden FNP „Schönberg Umland“ (STADT SCHÖNBERG, 2003, Auszug).	14
Abbildung 7: Geltungsbereich B-Plan „Südlich vom Mühlberg“ (GEMEINDE LOCKWISCH, 1992, Maßstab im Original 1:2.500) © www.geodaten-mv.de.	15
Abbildung 8: Geltungsbereich B-Plan „An den Wiesen“ (GEMEINDE LOCKWISCH, 2000, Maßstab im Original 1:2.500) © www.geodaten-mv.de.	16
Abbildung 9: Geltungsbereich Abrundungssatzung Lockwisch Dorf (GEMEINDE LOCKWISCH, 1996, Maßstab im Original 1:2.500) © www.geodaten-mv.de.	17
Abbildung 10: Wiebekingsche Karten von 1785 (LHA SCHWERIN 2022)	23
Abbildung 11: Historische Ansicht Dorf Lockwisch mit Anger und Schulzenhof Hufe III um 1890 (OSTSEEZEITUNG 2018)	24

Abbildung 12: Historische Karte Dorf Lockwisch um 1877 (SPECHT 2017)	24
Abbildung 13: Historische Karte Hof Lockwisch um 1877 (SPECHT 2017)	26
Abbildung 14: Historische Karte Petersberg um 1877 (SPECHT 2017)	27
Abbildung 15: Siedlungsstrukturen Dorf Lockwisch. Maßstab im Original 1:5.000. © www.geodaten-mv.de	29
Abbildung 16: Siedlungsstrukturen Hof Lockwisch. Maßstab im Original 1:5.000. © www.geodaten-mv.de	31
Abbildung 17: Siedlungsstrukturen Petersberg. Maßstab im Original 1:5.000. © www.geodaten-mv.de	33
Abbildung 18: Flächen mit städtebaulichem Entwicklungs-Potenzial in Dorf Lockwisch. Maßstab im Original 1:5.000. © www.geodaten-mv.de	43
Abbildung 19: Flächen mit städtebaulichem Entwicklungs-Potenzial in Petersberg. Maßstab im Original 1:5.000. © www.geodaten-mv.de	43

1 PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSZIELE

Der Eigentümer des Flurstücks 3 in der Flur 1 der Gemarkung Dorf Lockwisch möchte dieses Areal entwickeln. Er beabsichtigt auf dem Flurstück unter anderem die Aufstellung von Kleinsthäusern (Tiny House) zur Wohnnutzung sowie die Errichtung eines Zentralgebäudes mit Gemeinschaftseinrichtungen, öffentlich zugänglichen Einrichtungen sowie Wohnnutzung.

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.

Die Stadtvertretung der Stadt Schönberg hat am 26.08.2021 die beabsichtigte Entwicklung befürwortet und auf der Grundlage des vorgestellten ersten Entwicklungskonzeptes einen Grundsatzbeschluss zur Aufstellung eines Bauleitplanverfahrens gefasst.

Für das Stadtgebiet Schönbergs sowie die Ortsteile Kleinfeld, Malzow, Groß Bünsdorf, Klein Bünsdorf, Retelsdorf, Sabow und Rupensdorf liegt ein Flächennutzungsplan vor. Für die 2019 eingemeindete ehemalige Gemeinde Lockwisch mit den Ortsteilen Dorf Lockwisch, Hof Lockwisch und Petersberg und einer Fläche von ca. 13,97 km² existiert bisher kein Flächennutzungsplan.

Der Flächennutzungsplan dient als vorbereitender Bauleitplan dazu, die bauliche und sonstige Nutzung von Grundstücken in der Gemeinde nach Maßgabe des BauGB vorzubereiten. Nach § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden „die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist“. Der Flächennutzungsplan bildet somit die Grundlage für eine geordnete Entwicklung.

Nach der Eingliederung der ehemaligen Gemeinde Lockwisch ist gemäß § 204 BauGB der für die weiteren Ortsteile der Stadt Schönberg vorliegende Flächennutzungsplan um die eingegliederten Ortsteile zu ergänzen oder in Gänze aufzuheben. Die Stadt beabsichtigt die Ergänzung des Flächennutzungsplans. Derzeit sind für diese Ortsteile verschiedene Entwicklungsabsichten beraten worden, die als Voraussetzung einen Flächennutzungsplan erfordern.

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. Weiterhin ist nach § 8 BauGB sicherzustellen, dass „der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets nicht entgegenstehen wird“.

Vor diesem Hintergrund wird nach Rücksprache mit dem Landkreis Nordwestmecklenburg, Fachbereich Baukontrolle und Bauleitplanung, das nachstehende grobmaschige städtebauliche Entwicklungskonzept erstellt. Dieses kann eine Grundlage für die spätere Ergänzung des Flächennutzungsplans durch die Stadt darstellen, ihn aber nicht ersetzen. Die Stadtvertretung der Stadt Schönberg hat am 09.12.2021 die Erstellung eines solchen Konzepts beschlossen.

Durch den Inhalt des informellen Konzeptes soll dargestellt werden, dass „der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets nicht entgegenstehen wird“. Das Entwicklungskonzept beschränkt sich auf die Inhalte, die zum Zwecke dieser Darstellung erforderlich sind. Das Grobkonzept setzt sich dementsprechend planerisch mit der Bestandsaufnahme sowie zukünftigen Entwicklungspotentialen auseinander.

Um die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung hinreichend darzulegen, sind mit dem Entwicklungskonzept für die Ortsteile Lockwisch, Hof Lockwisch und Petersberg im Wesentlichen die folgenden Aspekte der Siedlungsentwicklung zu untersuchen:

- Naturräumliche Situation,
- Planerische Rahmenbedingungen,
- Infrastrukturen,
- Historische Ortsentwicklung,
- Heutige Siedlungsstrukturen,
- Bevölkerungsentwicklung,
- Potentiale für die Ortsentwicklung

Mit Blick auf die Planungsziele liegt der Schwerpunkt der Betrachtung zur Siedlungsentwicklung auf der Wohnfunktion. Über die Wohnraumentwicklung hinausgehende städtebauliche Aspekte der Gewerbeentwicklung und der landwirtschaftlichen Raumnutzung werden daher nicht vertieft betrachtet.

2 LAGE IM RAUM

Das Betrachtungsgebiet für das vorliegende städtebauliche Entwicklungsgebiet liegt im Westen der Stadt Schönberg, im Landkreis Nordwestmecklenburg. Es setzt sich aus den Ortsteilen Lockwisch, Hof Lockwisch, und Petersberg zusammen. Zur besseren Übersicht wird der Ortsteil Lockwisch entsprechend seiner historischen Entwicklung (vgl. Kap 6) im Folgenden als „Dorf Lockwisch“ bezeichnet.

Begrenzt wird das Betrachtungsgebiet nach Süden durch die Gemeinde Siemz-Niendorf, nach Westen durch die Gemeinde Lüdersdorf, nach Norden durch die Gemeinde Selmsdorf sowie nach Osten durch das übrige Stadtgebiet von Schönberg (vgl. Abbildung 1).

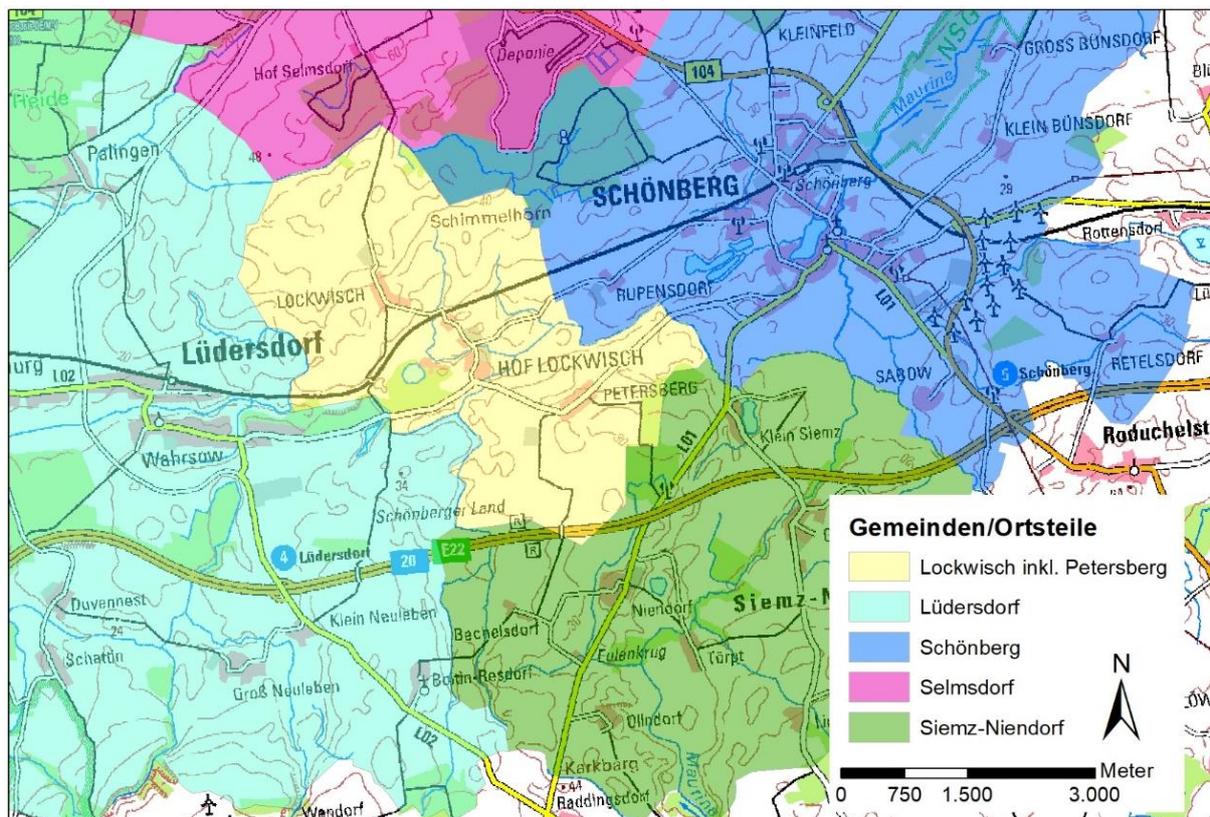


Abbildung 1: Lage des Betrachtungsgebietes. Maßstab im Original 1:50.000.
© www.geodaten-mv.de

Das Betrachtungsgebiet wird aufgrund seiner Historie und seiner Siedlungsstruktur anhand der Grenzen der Gemarkungen differenziert in die drei Ortsteile Dorf Lockwisch, Hof Lockwisch und Petersberg (vgl. Abbildung 2).

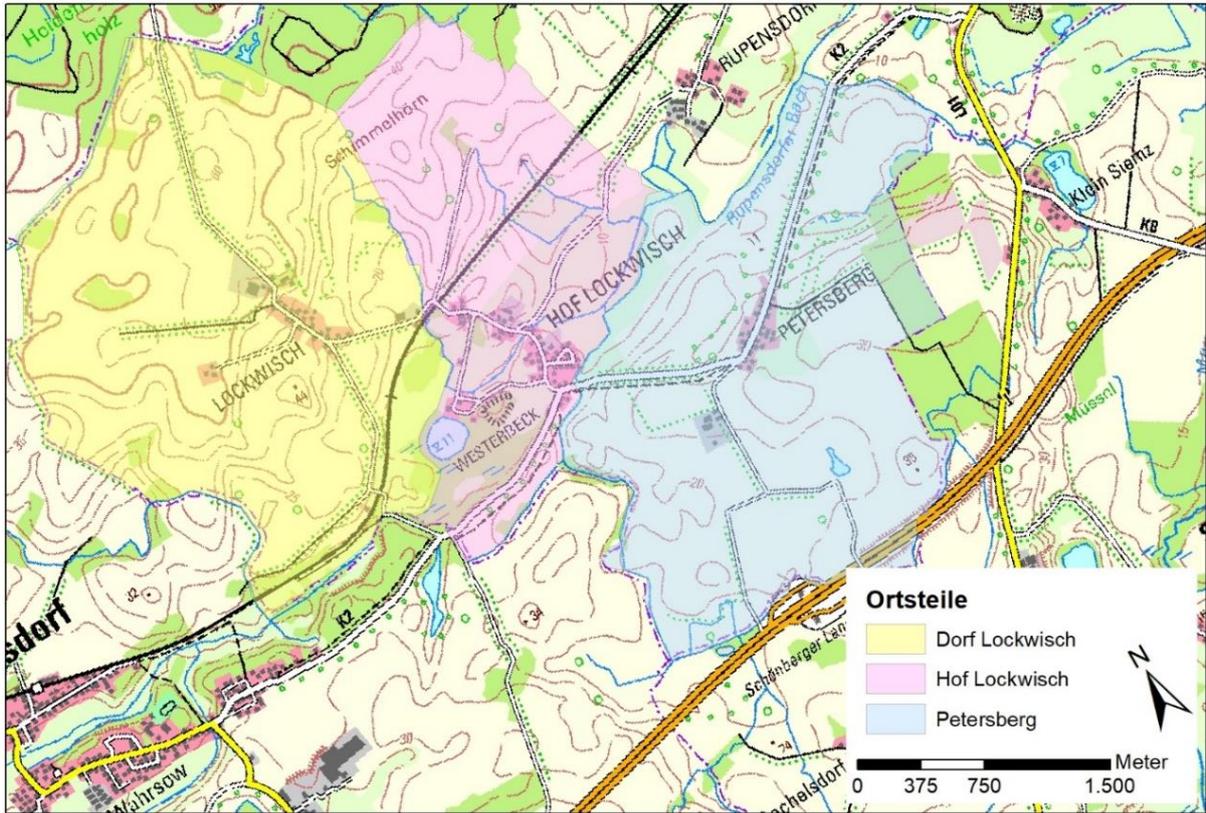


Abbildung 2: Ortsteile innerhalb des Betrachtungsgebietes. Maßstab im Original 1:50.000.

© www.geodaten-mv.de

3 NATURRÄUMLICHE SITUATION / NATURSCHUTZ

Um im Zuge der städtebaulichen Entwicklung Konflikte mit den Zielen des Naturschutzes auszuschließen, werden im Folgenden die Landnutzung des gesamten Betrachtungsraumes sowie bestehende Bereiche mit besonderem Gebietsschutz zusammenfassend beschrieben und dargestellt.

3.1 Landnutzung

Die in Kap. 6 und Kap. 7 detailliert beschriebenen Siedlungsbereiche umfassen nur einen geringen Flächenanteil des ländlich geprägten Betrachtungsraumes. Im Folgenden wird die Landnutzung des insgesamt 1.398,2 ha großen Raumes zusammenfassend beschrieben und dargestellt (vgl. Tabelle 1). Grundlage der Darstellungen ist eine im Rahmen der Konzepterstellung vorgenommene flächendeckende Luftbildauswertung sowie die Auswertung vorhandener Umweltdaten des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Vor dem Hintergrund der Zielsetzung des vorliegenden Konzeptes wird auf eine detaillierte Biotopkartierung verzichtet.

Der betrachtete Raum wird überwiegend von landwirtschaftlicher Nutzfläche (82,1 %) geprägt. Die offene Agrarlandschaft wird durch Feldhecken (3 %) und Waldflächen (9,1 %) strukturiert. Überwiegend isoliert in den landwirtschaftlichen Nutzflächen, z.T. aber auch im Verbund mit Feldhecken oder in Ortsrandlagen, liegen Biotope mit hohem ökologischen Wert, wobei es sich zum überwiegenden Teil um Kleingewässer (Toteislöcher/Sölle) handelt. Größere Wasserflächen machen einen Flächenanteil von 0,5 % aus.

Im Umfeld der Siedlungsbereiche (1,9 %) werden Flächen zur Selbstversorgung (Gartenland 0,4 %) genutzt. Die Anlagen der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe sowie die Gewerbeflächen nehmen in Summe 0,7 % der Fläche des Betrachtungsraumes in Anspruch.

Die Ortsteile werden durch ausgebaute Straßen mit einem Gesamtflächenanteil von 0,8 % verbunden, die Bahntrasse nimmt einen Flächenanteil von 0,4 % ein.

Tabelle 1: Landnutzung im Jahr 2022, Ortsteile zusammengefasst

Nutzungsart	Fläche (ha)	in %
Landwirtschaftliche Nutzfläche	1.148,0	82,1
Feldhecke	41,8	3,0
Biotope mit Schutzstatus	11,1	0,8
Wald	127,1	9,1
Offene Wasserflächen	7,5	0,5
Gartenland	5,5	0,4
Siedlungsbereiche	27,1	1,9
Flächen für den Gemeinbedarf	0,5	0,04
Landwirtschaftsbetriebe / Gewerbebetriebe	9,6	0,7

Nutzungsart	Fläche (ha)	in %
Flächen für die Energieversorgung	1,7	0,1
Ausgebaute Straßen	11,7	0,8
Bahnlinie	5,3	0,4
ehemaliger Kasernenstandort	1,4	0,1

Im Vergleich der drei betrachteten Ortsteile untereinander wird deutlich, dass die Landnutzungstypen überwiegend homogen verteilt sind (vgl. Tabelle 2 und Abbildung 3-6). Auffällig ist, dass der Anteil landwirtschaftlicher Nutzfläche inklusive ihrer strukturierenden Landschaftselemente wie Feldhecken und Biotopflächen von Hof Lockwisch deutlich geringer ist, als in den anderen Ortsteilen. Auf Grundlage der Betrachtung der Historie (vgl. Kap. 6 f.) ist davon auszugehen, dass Waldflächen und offene Wasserflächen seit dem 19. Jhd. annähernd konstant geblieben sind. Begründet werden kann der geringere Anteil landwirtschaftlicher Nutzfläche daher im Wesentlichen mit der Entwicklung der vergleichsweise großen Siedlungsbereiche der 1990er und 2000er Jahre (vgl. Kap.7.2) sowie durch den Anteil am überörtlichen Verkehrswegenetz (vgl. Kap. 5).

Im Hinblick auf die Siedlungsstruktur hervorzuheben ist, dass ausschließlich der Ortsteil Hof Lockwisch über ausgewiesene Flächen für den Gemeinbedarf verfügt. Flächen für die Energieversorgung finden sich nur in Petersberg. Ehemalige Militärf Flächen sind nur in Dorf Lockwisch vorhanden.

Tabelle 2: Landnutzung nach Ortsteilen im Jahr 2022

Ortsteil	Dorf Lockwisch		Hof Lockwisch		Petersberg	
Gesamtfläche in ha	573,0		318,0		506,7	
Nutzungsart	Fläche (ha)	in %	Fläche (ha)	in %	Fläche (ha)	in %
Landwirtschaftliche Nutzfläche	476,4	83,1	241,5	76,0	430,1	84,9
Feldhecke	18,0	3,1	7,8	2,5	16,0	3,2
Biotope mit Schutzstatus	4,8	0,8	1,9	0,6	4,5	0,9
Wald	53,3	9,3	38,4	12,1	35,4	7,0
Offene Wasserflächen	0,4	0,1	5,9	1,9	1,1	0,2
Gartenland	1,6	0,3	2,0	0,6	1,9	0,4
Siedlungsbereiche	8,0	1,4	11,6	3,6	7,0	1,4
Flächen für den Gemeinbedarf	0,0	0,0	0,5	0,2	0,0	0,0
Landwirtschaftsbetriebe / Gewerbe	5,1	0,9	2,0	0,6	2,4	0,5
Flächen für die Energieversorgung	0,0	0,0	0,0	0,0	1,7	0,3
Ausgebaute Straßen	0,9	0,2	4,1	1,3	6,7	1,3
Bahnlinie	3,1	0,5	2,2	0,7	0,0	0,0
ehemaliger Kasernenstandort	1,4	0,2	0,0	0,0	0,0	0,0



Bestandsnutzung

- Fläche für die Landwirtschaft
- Feldhecke
- Biotope mit Schutzstatus
- Wald
- offene Wasserflächen
- Gartenland
- Siedlungsbereiche
- Flächen Gemeinbedarf
- Landwirtschaft / Gewerbe
- Energieversorgung
- Ausgebaute Straßen
- Bahnlinie
- ehem. Kasernenstandort
- Abgrenzung Ortsteile
- Gemeindegrenze

ENTWURF

Stand: 15.08.2022

**DORF
LOCKWISCH**

Abbildung 3: Landnutzung im Ortsteil Dorf Lockwisch.



Abbildung 4: Landnutzung im Ortsteil Hof Lockwisch.



Abbildung 5: Landnutzung im Ortsteil Petersberg.

3.2 Flächen von besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft

Um sicherzustellen, dass das vorliegende städtebauliche Entwicklungskonzept die Grundsätze der Bauleitplanung entsprechend §1 Abs. 5 f. BauGB berücksichtigt, werden im Folgenden die Flächen von naturschutzfachlich hoher Bedeutung innerhalb des Betrachtungsraumes betrachtet.

Gebietsschutz

Auf Grundlage von § 20 BNatSchG soll ein Netz verbundener Biotope geschaffen werden, das mindestens 10 % der Fläche umfassen soll. Teile von Natur und Landschaft werden daher unter besonderen Schutz entsprechend §22 ff. BNatSchG gestellt. Geschützte Landschaftsbestandteile der §§23-29 BNatSchG sind im Betrachtungsraum nicht vorhanden. Strukturen, die dem gesetzlichen Biotopschutz nach §30 BNatSchG unterliegen, sind im Betrachtungsraum insbesondere in Form von Feldhecken und Kleingewässern vorhanden (vgl. Kap. 3.1).

Natura-2000 Gebiete sind im Betrachtungsraum nicht ausgewiesen.

Biotopverbund

Der überregionale und landesweite Biotopverbund wird durch das Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern vorgegeben, in dem für das Land ein großräumiges Biotopverbundsystem dargestellt wird (LUNG MV 2022). Der Betrachtungsraum liegt außerhalb dieses überregionalen Biotopverbundsystems. Die vorhandenen Biotopstrukturen sind dennoch auf lokaler Ebene von Bedeutung. Jedwede städtebauliche Entwicklung sollte daher vorhandene Strukturen erhalten und wenn möglich stärken.

Neben den Strukturelementen in der Agrarlandschaft sind auch die offenen Ackerflächen von ökologischer Bedeutung, indem sie von rastenden und überwinternde Wat- und Wasservögeln genutzt werden. Hervorzuheben als regelmäßig rastende Vogelarten sind hier z.B. Gänse- und Schwänenarten sowie Kraniche (ILN GREIFSWALD et al. 2009).

4 PLANERISCHE RAHMENBEDINGUNGEN

Auf der Grundlage des mit dem Grundgesetz der Bundesrepublik Deutschland den Gemeinden eingeräumten Selbstverwaltungsrechts liegt die Planungshoheit bei den Gemeinden. Deren Bauleitpläne sind nach § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung anzupassen.

Die Ziele der Raumordnung sind im Landesraumentwicklungsprogramm des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LEP-MV) sowie im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP-WM) festgelegt.

4.1 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.

Da die mit dem LEP M-V formulierten Ziele der Landesplanung auf der nachfolgenden Planungsebene der Regionalen Raumentwicklungsplanung aufgenommen und für die jeweiligen Planungsregionen weiter konkretisiert werden, wird an dieser Stelle auf eine weitere Ausführung zu den Zielen des Landesentwicklungsprogrammes verzichtet.

4.2 Regionales Raumentwicklungsprogramms Westmecklenburg (RREP WM)

Für kommunale Planungen im Betrachtungsraum maßgeblich ist derzeit das Regionale Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) von 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 30.05.2022 vor (RREP WM 2022).

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

Die für dieses Entwicklungskonzept im Bereich der Stadt Schönberg 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.
 - (10) benachbarte Wirtschaftsräume nutzen: Um Entwicklungsimpulse insbesondere aus der Metropolregion Hamburg und dem Wirtschaftsraum Lübeck aufnehmen zu können, sollen in den betreffenden Zentralen Orten und Siedlungsschwerpunkten die erforderlichen Bauflächenangebote und infrastrukturellen Voraussetzungen geschaffen werden.
- Grund- und Hauptzentren sind im Gegensatz zu den nichtzentralen Gemeinden resp. Orten in ihrer Siedlungsentwicklung nicht beschränkt.
- Qualitative Kriterien für zukünftige Siedlungsentwicklungen sind dem RREP WM bisher nicht zu entnehmen.

Dorf Lockwisch, Hof Lockwisch und Petersberg sind nach ihrer Eingemeindung 2019 zur Stadt Schönberg nun Bestandteil des Grundzentrums Schönberg (Zentralort) und liegen außerdem im Stadt-Umland-Raum Lübeck.

4.3 Entwicklungskonzept Region Lübeck (ERL)

Im ERL von 2003 werden in Kapitel 4.1.2 „Regionale Siedlungsstruktur/ Entwicklungsschwerpunkte Wohnen/Gewerbe“ Siedlungsachsen definiert. Ziel ist die Konzentration der Siedlungsentwicklung im Ordnungsraum, um die Sichtbarkeit der Kernstadt (Freiraumsichtung) zu erhalten. Zum Erhalt der ökologischen Funktion sowie der Naherholung, soll die Siedlungsentwicklung nicht als durchgehendes Band, sondern Punktförmig erfolgen. Im Unterpunkt b) „Siedlungsachsen“ wird die Verbindung von Lübeck über Lüdersdorf nach Schönberg als vorgesehene Achse für die Siedlungsentwicklung beschrieben. Die Ortsteile Dorf Lockwisch, Hof Lockwisch und Petersberg liegen in etwa mittig auf dieser Achse. Der Abstand der Ortsteile zu benachbarten Siedlungsbereichen beträgt sowohl in Richtung Lüdersdorf als auch in Richtung Schönberg jeweils mehrere Kilometer.

Eine Siedlungsentwicklung in diesen Ortsteilen entspricht somit der Zielsetzung des ERL.

4.4 Landschaftsplan

Die Stadt Schönberg verfügt nicht über einen Landschaftsplan. Dies gilt auch für das Gebiet der hier betrachteten Ortsteile Dorf Lockwisch, Hof Lockwisch und Petersberg.

4.5 Flächennutzungsplan

Die Bauleitplanung dient der Lenkung und Ordnung der städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde. Die Bauleitplanung erfolgt zweistufig auf Grundlage der §§ 5 ff. BauGB. Im Rahmen der Gesetze kann die Gemeinde somit ihre städtebauliche Entwicklung eigenverantwortlich steuern.

Der Flächennutzungsplan (FNP) ist dabei das Instrument für die vorbereitende Bauleitplanung. Der FNP wird von der Gemeinde im Rahmen der kommunalen Selbstverwaltung für das gesamte Gemeindegebiet aufgestellt. Der FNP stellt die Grundzüge der Bodennutzung dar.

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 weiter zu entwickeln, zumal im zentralen Ortsbereich die Möglichkeiten zur Entwicklung 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 6).

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.

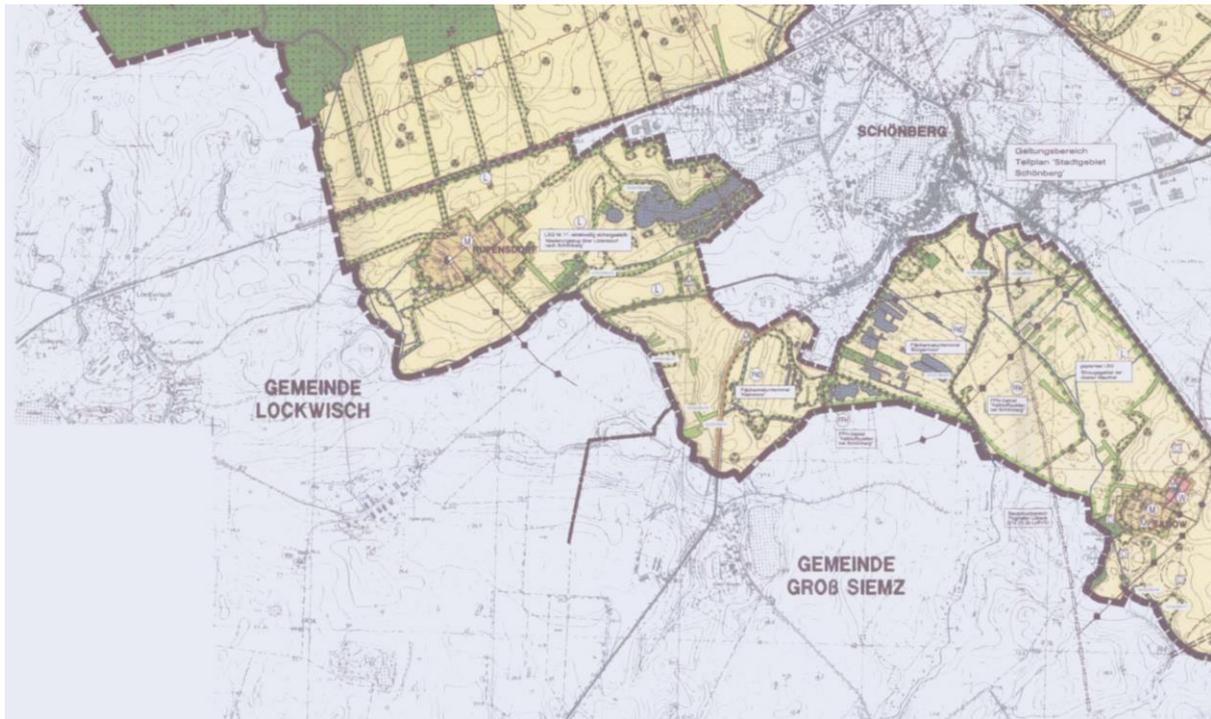


Abbildung 6: Grenze des bestehenden FNP „Schönberg Umland“ (STADT SCHÖNBERG, 2003, Auszug).

4.6 Bebauungspläne und andere Satzungen

Im Zuge der Ausübung ihrer kommunalen Planungshoheit entwickelt die Gemeinde auf Grundlage der §§ 8 ff. BauGB für räumliche Teilbereiche ihres Gebiets Bebauungspläne (B-Pläne).

Im Folgenden werden die Geltungsbereiche sowie wesentlichen Inhalte der vorhandenen B-Pläne und Satzungen im Betrachtungsraum beschrieben.

4.6.1 Hof Lockwisch B-Plan Nr. 2 „Südlich vom Mühlberg“ (1992)

Der Geltungsbereich des B-Plan Nr. 2 (vgl. Abbildung 7) liegt östlich der Hauptstraße zwischen den ehemaligen Hallen der LPG Pflanzenproduktion im Norden und Westerbeck im Süden des Ortsteils. Auf einer Fläche von insgesamt ca. 1,9 ha wurde der Großteil der Fläche als Dorfgebiet mit Einzelhaus (EFH) Bebauung mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 ausgewiesen. Kleine Flächenanteile sind als Gewerbeflächen ausgewiesen, heute ist ausschließlich Wohnnutzung feststellbar. Die ausgewiesenen Bauflächen sind ausgeschöpft.

Die landschaftliche Einbindung ist durch den Erhalt eines Grünzugs nach Norden sowie Erhalt und Entwicklung von Heckenstrukturen nach Osten planerisch gesichert.

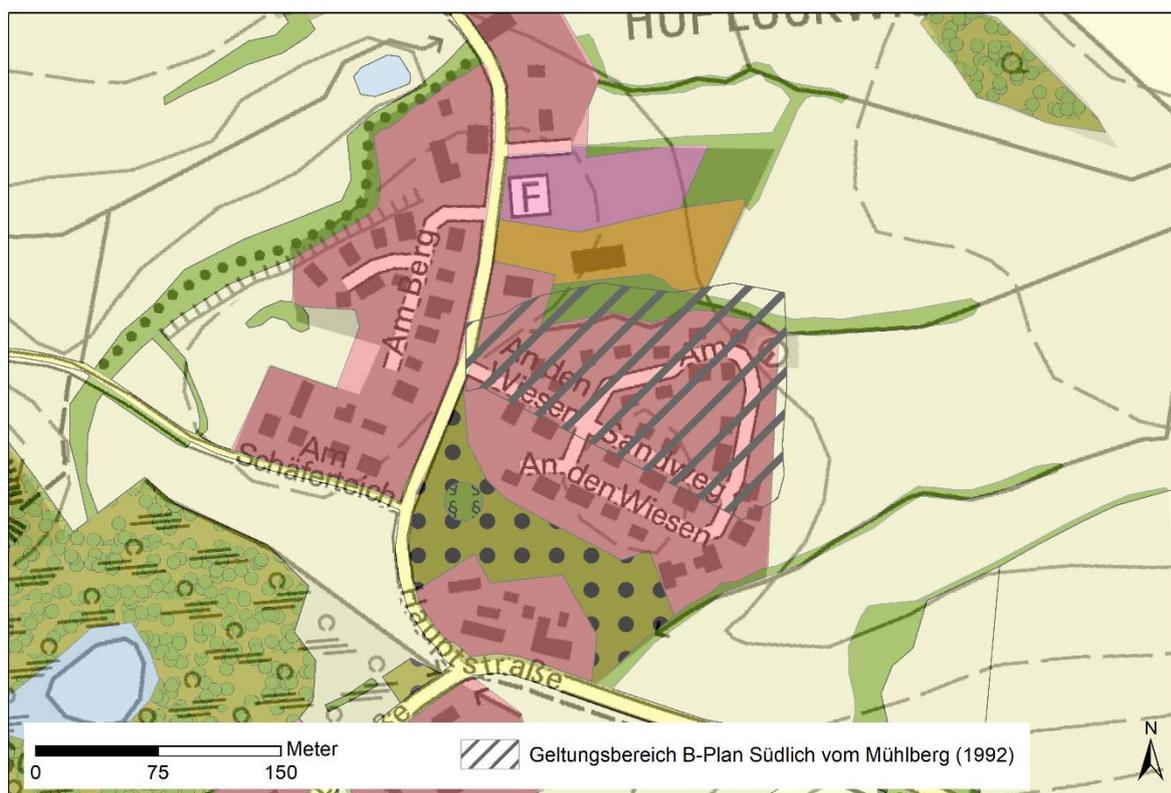


Abbildung 7: Geltungsbereich B-Plan „Südlich vom Mühlberg“ (GEMEINDE LOCKWISCH, 1992, Maßstab im Original 1:2.500) © www.geodaten-mv.de.

4.6.2 Hof Lockwisch B-Plan Nr. 5 „An den Wiesen“ (2000)

Der Geltungsbereich des B-Plan Nr. 5 (vgl. Abbildung 8) verbindet die zentralen Siedlungsstrukturen des Ortsteils Hof Lockwisch. Auf einer Fläche von 4,8 ha ist im Wesentlichen ein allgemeines Wohngebiet mit insgesamt festgesetzt. Die GRZ ist auf 0,3 festgelegt, diese kann durch die im Jahr 2017 erfolgte Änderung durch Nebenanlagen auf bis zu 0,4 ausgeweitet werden. Die ausgewiesenen Bauflächen sind mit Ausnahme von zwei Bauplätzen weitestgehend ausgeschöpft.

Hervorzuheben ist eine Fläche für den Gemeinbedarf, auf der die Freiwillige Feuerwehr der ehemaligen Gemeinde Lockwisch angesiedelt ist.

Östlich des Geltungsbereichs von B-Plan Nr. 2 befinden sich Flächen für Versorgungsanlagen (Abwasser, vgl. Kap. 5).

Die landschaftliche Einbindung ist durch den Erhalt eines Grünzugs im Übergang zum Geltungsbereich des B-Plan Nr. 2 sowie den Erhalt von naturnahen Strukturen im Norden und in Richtung Westen gesichert. In an der östlichen Grenze des Geltungsbereiches werden Teilbereiche als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

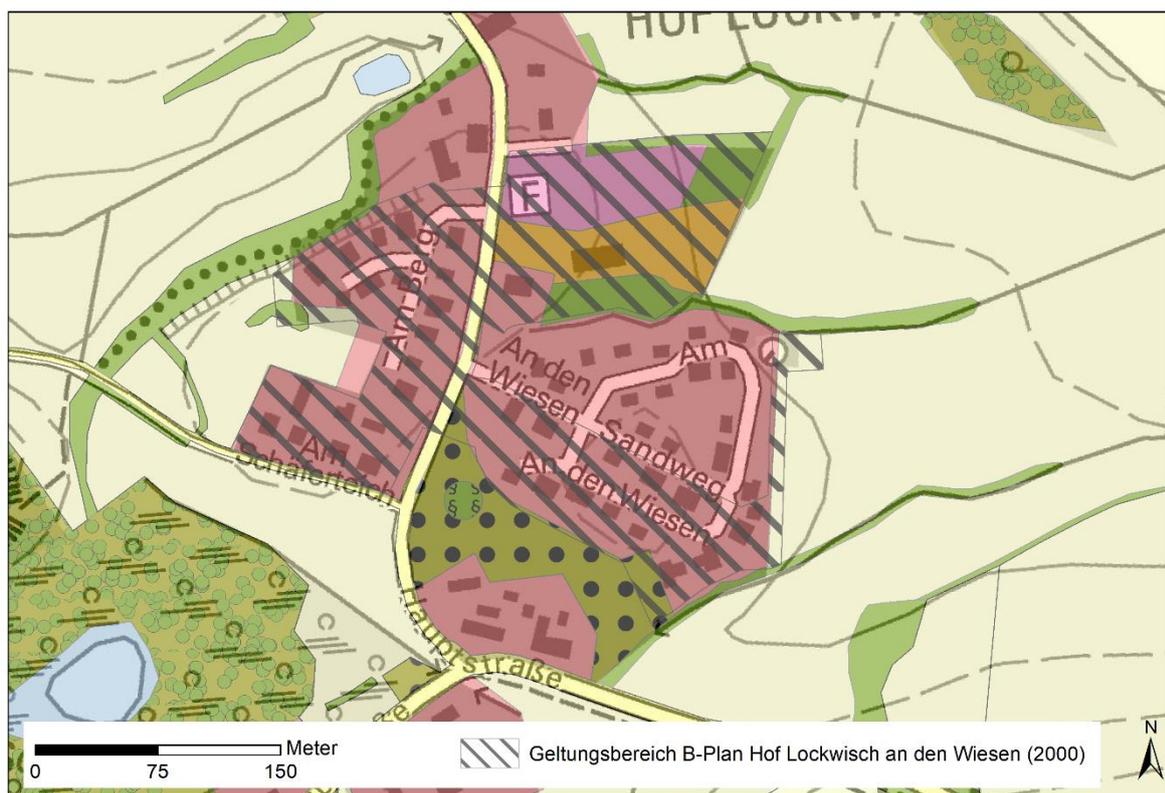


Abbildung 8: Geltungsbereich B-Plan „An den Wiesen“ (GEMEINDE LOCKWISCH, 2000, Maßstab im Original 1:2.500) © www.geodaten-mv.de.

4.6.3 Abrundungssatzung Lockwisch (1997)

Die Abrundungssatzung Lockwisch wurde im Jahr 1997 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 9). 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.

Im Hinblick auf vorhandene Bauweise und Gebäudefluchten wurden Baugrenzen und Hauptfirstrichtung festgelegt. Präzisierende städtebauliche Vorgaben bestehen nicht. Die ausgewiesenen Bauflächen sind noch nicht vollständig ausgeschöpft, es sind noch drei Bauplätze für EFH vorhanden.

Grünordnerische Festsetzungen der Abrundungssatzung dienen insbesondere der landschaftlichen Einbindung des Ortes sowie dem Ausgleich der mit der Realisierung von Bauvorhaben verbundenen Flächeninanspruchnahmen.

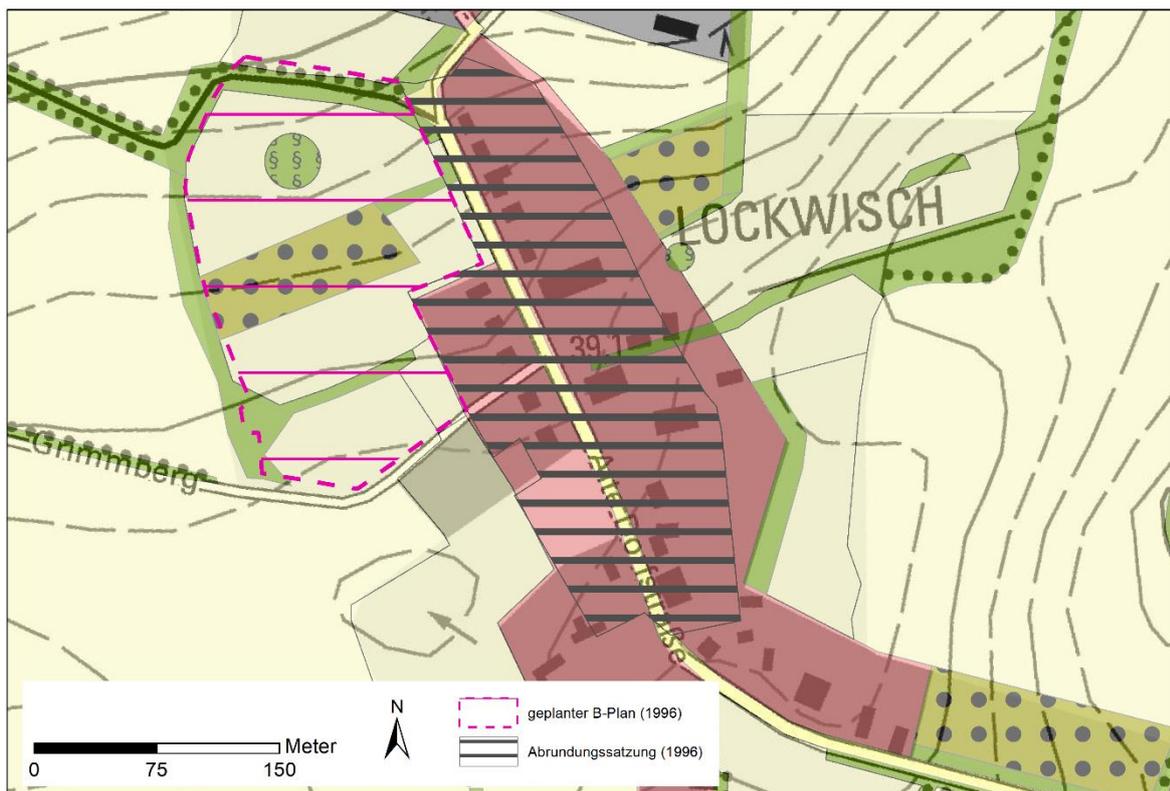


Abbildung 9: Geltungsbereich Abrundungssatzung Lockwisch Dorf (GEMEINDE LOCKWISCH, 1996, Maßstab im Original 1:2.500) © www.geodaten-mv.de.

4.7 Erneuerbare Energien

Zum Zwecke des Klimaschutzes sowie der Versorgungssicherheit im Bereich Energie wurden in den vergangenen Jahren zahlreiche gesetzliche Regelungen sowie planerische Festsetzungen erlassen, um den Ausbau der erneuerbaren Energien voran zu treiben. In der 2022 beschlossenen Novellierung des Erneuerbare-Energien-Gesetzes (EEG 2023) wird unter § 2 von einem „überragenden öffentlichen Interesse“ gesprochen und die erneuerbaren Energien werden als vorrangiger Belang gegenüber anderen Schutzgütern eingeordnet.

Zur konkreten Betrachtung des Bedarfs an elektrischer Energie und Wärme im gesamten Gemeindegebiet sowie zur Ermittlung des Potentials der erneuerbaren Energien in der Gemeinde wurde von der Stadt Schönberg eine Machbarkeitsstudie in Auftrag gegeben. Der Endbericht der „Machbarkeitsstudie zur nachhaltigen Energie- und Wärmeversorgung“ (STADT SCHÖNBERG 2022) wurde am 28.06.2022 von der Stadtvertretung beschlossen.

4.7.1 Windenergie

Eine baurechtliche Sonderstellung kommt der Windenergie zu, die nach § 35 BauGB als privilegiertes Vorhaben im Außenbereich behandelt wird. Somit können Windenergieanlagen (WEA) auch ohne Entwicklungsabsicht der Gemeinde und ohne raumplanerische Berücksichtigung errichtet werden. In der Region des Planungsverbands Westmecklenburg erfolgt die raumplanerische Berücksichtigung im RREP WM durch Ausweisung von Eignungsgebieten für die Windenergienutzung. Das RREP WM wurde beklagt und 2016 vom Oberverwaltungsgericht Mecklenburg-Vorpommern hinsichtlich der Konzentrationsflächenplanung für WEA für unwirksam erklärt (DAMM 2022). Die Entscheidungen erfolgen gegenwärtig im Genehmigungsverfahren. Eine Teilfortschreibung des RREP WM Kapitel 6.5 Energie befindet sich im Beteiligungsverfahren. Bereits in der Vergangenheit war es den Gemeinden in dieser Konstellation kaum möglich, der Errichtung von WEA öffentliche Belange entgegenzuhalten. Die künftige Gesetzgebung wird die gemeindliche Mitbestimmung in diesem Bereich voraussichtlich noch weiter einschränken. Bezüglich der in Mecklenburg-Vorpommern als Windeignungsgebiete ausgewiesenen Flächenanteile wurde eine Erhöhung von 0,8% (Planungsregion WM 1,1%) auf 2,1% bis Ende 2032 im Windenergieflächenbedarfsgesetz (WindBG 2022) vorgegeben.

Gegenwärtig finden sich im Betrachtungsraum keine WEA.

Im nördlichen Bereich des Ortsteils Dorf Lockwisch war in einem Entwurf der Teilfortschreibung des RREP WM Kapitel 6.5 Energie aus Januar 2016 ein Windeignungsgebiet mit der Bezeichnung 01/16 Palingen aufgeführt. Das Gebiet reichte in die Ortsteile Lüdersdorf und Palingen der Gemeinde Lüdersdorf. Auf Grund von Denkmalschutzbedenken mit Blick auf die Hansestadt Lübeck wurde das Gebiet jedoch 2017 aus dem Fortschreibungsentwurf gestrichen. Mit Blick auf die aktuelle gesetzliche und politische Entwicklung ist eine erneute Ausweisung des Bereiches als Eignungsgebiet durchaus vorstellbar. Die Ausdehnung eines möglichen Eignungsgebietes wird in Richtung des Ortsteils Dorf Lockwisch durch die Einflugschneise des Flughafens Lübeck begrenzt. Es ergibt sich ein minimaler Abstand von über

1000 m zur Ortslage sowie der Splittersiedlung auf dem Grimmberg aus dieser Einflugschneise. Auch bei möglichen einer Reduzierung der geltenden Abstandsregeln von 1000 m zu Wohngebieten und 800 m zu Splittersiedlungen (RREP WM 2011) wäre keine Beeinflussung des Ortsteils Dorf Lockwisch zu erwarten.

Die Ortsteile Hof Lockwisch und Petersberg befinden sich in großer Entfernung zu bekannten Windeignungsgebieten, eine Betrachtung erübrigt sich.

4.7.2 Photovoltaik (PV)

Neben der Windenergie stellt die Stromerzeugung durch Photovoltaik die zweite große Säule beim Ausbau der erneuerbaren Energien dar. PV-Dachanlagen können dabei als Teil des Gebäudes betrachtet werden und sind stadtplanerisch im Wesentlichen bezüglich der optischen Erscheinung und bei größeren Anlagen gegebenenfalls bezüglich der Netzanbindung zu berücksichtigen.

PV-Freiflächenanlagen stellen im Gegensatz dazu separate Errichtungen dar, die Flächen bisher regelmäßig für die ausschließliche Nutzung zur Energieerzeugung in Anspruch nehmen. Im Unterschied zur Windkraft, ist Freiflächenphotovoltaik (FFPV) nicht als privilegiertes Vorhaben im Außenbereich in § 35 BauGB aufgeführt. Die Errichtung von FFPV-Anlagen im Außenbereich setzt daher einen Bebauungsplan voraus, über den die Gemeinde ihre Gestaltungsfreiheit ausüben kann. Zulässig ist ein entsprechender Bebauungsplan laut LEP M-V auf Konversionsstandorten sowie auf landwirtschaftlichen Flächen „in einem Streifen von 110 Metern beiderseits von Autobahnen, Bundesstraßen und Schienenwegen“. In Vorbereitung ist gegenwärtig drüber hinaus ein Zielabweichungsverfahren, über das in Mecklenburg-Vorpommern bis zu 5.000 Hektar zusätzliche landwirtschaftliche Fläche anhand eines Kriterienkatalogs für FFPV-Nutzung zugelassen werden sollen.

Gegenwärtig finden sich im Betrachtungsraum keine FFPV-Anlagen.

Eine Analyse der Potentialflächen wurde im Rahmen der „Machbarkeitsstudie zur nachhaltigen Energie- und Wärmeversorgung“ (STADT SCHÖNBERG 2022) vorgenommen und zusätzlich als Karte dargestellt. Die Möglichkeit einer wechselseitigen Beeinflussung von FFPV-Nutzung und Siedlungsstruktur besteht bei den Potentialflächen entlang der Bahnstrecke zwischen den Ortsteilen Dorf Lockwisch und Hof Lockwisch im Bereich der DDR-Mehrfamilienhäuser sowie im Bereich der Bahnwärterhäuser. Außerdem ist eine wechselseitige Beeinflussung im Ortsteil Dorf Lockwisch im Bereich LPG-Standort und Kaserne möglich.

4.7.3 Agrargas

Im Bereich der Strom- und Wärmeerzeugung aus Agrargas (Biogas) ist die Anzahl der Anlagen in den vergangenen Jahren rückläufig und die Zahl der neu gebauten Anlagen gering (ZINKE 2021). Gleichzeitig nahm die installierte Gesamtleistung durch Zubau einiger Großanlagen dennoch zu. Der hohe Flächenverbrauch für den Anbau von Substratpflanzen sowie die damit

einhergehende Bodendegradation legen eine Zurückführung des Einsatzes dieser Technologie auf die reine Verwertung von Reststoffen wie Gülle, Mist oder Grünschnitt nahe.

In Petersberg ist derzeit eine Anlage in Betrieb. In welchem Rahmen die Anlage nach 2029 weiter betrieben werden soll ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht klar.

Weitere Anlagen zur Strom- und Wärmeerzeugung aus Agrargas bestehen im Betrachtungsraum nicht.

4.7.4 Netzgebundene Wärmeversorgung

Im Rahmen der „Machbarkeitsstudie zur nachhaltigen Energie- und Wärmeversorgung“ (STADT SCHÖNBERG 2022) wurden zum Zwecke einer nachhaltigen Wärmeversorgung netzgebundene Lösungen vorgeschlagen. Im Ortsteil Hof Lockwisch wurde ein Versorgungsgebiet konzipiert, das mit dem Bereich der zentralen Ortslage weitgehend deckungsgleich ist. Als möglicher Standort für eine Heizzentrale sowie ein Solarthermiefeld wurde der Bereich hinter dem Feuerwehrgebäude vorgeschlagen. Als Energieträger wird die überwiegende Nutzung regionaler Biomasse in einer Feuerungsanlage zugrunde gelegt.

Weitere Konzeptionen netzgebundener Wärmeversorgung bestehen im Betrachtungsraum nicht.

5 INFRASTRUKTUR / VER- UND ENTSORGUNG / VERKEHR

Straßenverkehr

Die Hauptstraßenanbindung im Betrachtungsraum stellt die Kreisstraße 2 (K2) dar. Diese verbindet das Grundzentrum Lüdersdorf über den Lüdersdorfer Ortsteil Wahrsow und die Schönberger Ortsteile Hof Lockwisch und Petersberg mit dem Grundzentrum Stadt Schönberg. Auf diesem Wege sind auch die Auffahrten der BAB 20 (A20) „Lüdersdorf“ (ca. 5 km westlich) und „Schönberg“ (ca. 8,5 km östlich) erreichbar. Die Anbindung des Ortsteils Dorf Lockwisch erfolgt vom Ortsteil Hof Lockwisch über die Alte Dorfstraße. Im Bereich Dorf Lockwisch ist eine umfangreiche Erneuerung der Alten Dorfstraße einschließlich Gehweg, Straßenbeleuchtung, Oberflächenentwässerung und Trinkwasserversorgung geplant.

Zusätzlich besteht eine Nebenstrecke zwischen Hof Lockwisch über den Schönberger Ortsteil Rupensdorf nach Schönberg.

Öffentlicher Personennahverkehr

Die nächstgelegenen Bahnhaltstellen befinden sich in Lüdersdorf (ca. 5,5 km) und Schönberg (ca. 5 km). Eine direkt öffentliche Verkehrsanbindung stellt lediglich der werktags drei Mal täglich verkehrende Schulbus dar. Dazu befinden sich in den Ortsteilen Dorf Lockwisch und Petersberg je eine und im Ortsteil Hof Lockwisch zwei Haltestellen.

Ver- und Entsorgung

Die Versorgung der drei Ortsteile mit elektrischer Energie erfolgt durch das Netz der E.DIS AG auf Mittel- und Niederspannungsebene. Die Telekommunikationsanbindung besteht aus dem älteren Netz der Deutsche Telekom AG sowie dem gerade in Betrieb gehenden Glasfasernetz der WEMACOM Telekommunikation GmbH.

Die zentrale Trinkwasserversorgung erfolgt durch das Netz des Zweckverbandes Grevesmühlen, der ebenfalls das Netz zur zentralen Abwasserbeseitigung in den Ortsteilen Hof Lockwisch und Petersberg betreibt. Im Ortsteil Dorf Lockwisch erfolgt die Abwasserbeseitigung dezentral über Kleinklärgruben, die vom Zweckverband Grevesmühlen überwacht werden.

In der Vergangenheit stellte sich die Versorgung mit Löschwasser insbesondere in den Ortsteilen Dorf Lockwisch und Petersberg wiederholt als kritisch heraus. Im Rahmen der derzeit in Planung befindlichen Erneuerung der Alten Dorfstraße in Dorf Lockwisch soll die Trinkwasserleitung in diesem Bereich erneuert und zur Löschwasserversorgung ertüchtigt werden. In Petersberg ist am Ortsausgang in Richtung Schönberg kürzlich ein Löschwasserteich ertüchtigt worden. In Hof Lockwisch ist die Versorgung mit Löschwasser durch Hydranten, einen Löschwasserteich nahe dem Feuerwehrgebäude sowie die Entnahmestelle am Hofsee gesichert.

Einrichtungen des täglichen Bedarfs

Geschäfte zur Versorgung des täglichen Bedarfs sowie die medizinische Grundversorgung befinden sich in den Grundzentren Stadt Schönberg und Lüdersdorf. Hier befinden sich auch Schulen und Einrichtungen der Kinderbetreuung. In beiden Grundzentren befinden sich zudem Angebote zur stationären und ambulanten Altenpflege. Die nächstgelegenen Krankenhäuser sind in Grevesmühlen und Lübeck.

6 HISTORISCHE ORTSENTWICKLUNG

Ziel der Betrachtung der historischen Ortsentwicklung ist es, Charakter und Größe der betrachteten Ortsteile zu ergründen, um diese angemessen in der Konzeptentwicklung zu berücksichtigen.

Die historische Ortsentwicklung der drei Ortsteile im Betrachtungsgebiet wird in der Chronik „Dreißig Dörfer“ (SPECHT 2017) detailliert beschrieben. Markante Stellen der Chronik werden im Folgenden als direkte Zitate wiedergegeben. Weiterhin wurden Angaben von Einwohnern der Ortsteile berücksichtigt.

6.1 Ortsentwicklung Lockwisch

Der Ortsname Lockwisch entstammt dem Slawischen und bedeutet so viel wie „großer Sumpf“. Dies entspricht der Lage einer slawischen Siedlung mit Wallanlage auf einem Plateau zwischen den, heute Hofsee und Schferteich genannten, Gewässern. Das Plateau ist heute über einen Weg zugänglich und eine Informationstafel gibt Auskunft über die Historie. Am Rande dieses Plateaus, direkt am Hofsee liegt die ehemalige Domäne „Hof Lockwisch“, die wiederum für den südlichen Ortsteil namensgeben ist. Der nördlich gelegene Ortsteil „Lockwisch“ wird auch als „Dorf Lockwisch“ bezeichnet, da hier ein Dorf aus einer Reihe von „Hufen“ (landwirtschaftlichen Gehöften mit dazugehörigem Kulturland) entstand (vgl. Abbildung 10).

ber viele Jahrhunderte prägend war die Lage im Ratzeburger Land. Das Fürstentum Ratzeburg war über mehrere Jahrhunderte Exklave des Herzogtums Mecklenburg-Strelitz, deren Abgelegenheit vom zentralen Herrschaftsbereich des Herzogtums eine gewisse Eigenständigkeit hervorbrachte. Im Gegensatz zu weiten Teilen Mecklenburgs sind die Orte im Ratzeburger Land nicht durch großflächige adelige Gutsbetriebe mit dem System der Leibeigenschaft geprägt. Die Bewirtschaftung der Ländereien erfolgte zu weiten Teilen durch die sogenannten Hufner, die gegenüber der Obrigkeit zu Abgaben verpflichtet waren. Die Hufner waren freie Bauern, die auf den „Hufe“ genannten Hofstellen mit ihren Familien sowie einer Reihe von Knechten und Mgden lebten und arbeiteten. Die Gehöfte der Hufen bildeten das Dorf, zusammen mit den deutlich kleineren Bdnereien. Im Laufe der Jahrhunderte erfolgten einige Veränderungen, Umlegungen und Zusammenlegungen der Hufen.

Weitere prägende Epoche war die Zeit als sowjetische Besatzungszone nach dem 2. Weltkrieg und die entsprechende Zugehörigkeit zum Staatsgebiet der Deutschen Demokratischen Republik (DDR). Mit der Wiedervereinigung und der Eingliederung in die Bundesrepublik Deutschland (BRD) brach die bis heute bestehende Epoche an.

Das Dorf Lockwisch, Hof Lockwisch und seit 1946 auch Petersberg bildeten bis zum 31.12.2018 die Gemeinde Lockwisch. Seit dem 01.01.2019 ist die Gemeinde Lockwisch mit den drei Ortsteilen zur Gemeinde Schönberg eingegliedert.



Abbildung 10: Wiebekingsche Karten von 1785 (LHA SCHWERIN 2022)

6.1.1 Dorf Lockwisch

SPECHT 2017
Dreißig Dörfer
S. 177

„Locwisc“ wird erstmals 1194 bei der Isfriedschen Teilung als Kapiteldorf genannt. Die deutsche Gründung war – wie Palingen, Lüdersdorf und Petersberg – als Angerdorf mit fast genau nordsüdlicher Richtung ausgerichtet, mit durchgeführter Straße, die Außenlinie der Wöhrde oval gerundet, angelegt worden“

„Dann ist Lockwisch erst wieder im „Ratzeburger Hufenregister“ von 1292 als Dorf mit 10 Hufen genannt“ (Hufe: Ursprünglich Landmaß, notwendige Nutzungsfläche für eine Familie. Die Fläche betrug im Fürstentum Ratzeburg etwa 154 Morgen = 40ha.)“

Die Form des Angerdorfes entspricht der Anlage der Gehöfte um einen zentralen Platz, dem Anger, der in diesem Fall am nördlichen Ende des Dorfes lag. Die Wöhrde entspricht dem Bereich der Gehöfte hinter den Bauernhäusern mit Ställen, Gärten, kleineren Feldern und in der Regel einem Hofteich. An die Wöhrde schließen sich die Felder der Feldmark an.

Zum Zeitpunkt der Regulierung im Jahre 1815 bestand das Dorf aus den Hufen I-IX, sechs Bündereien, Schule und Dorfkrug. Im Rahmen der Regulierung erfolgte eine umfangreiche

Flurneuordnung der landwirtschaftlichen Flächen, wobei jedoch die Hofstellen und damit die Dorfstruktur erhalten blieben. Aufgebrochen wurde diese Struktur erst gegen Ende des 19. Jahrhunderts durch die Errichtung der Aussiedlerhöfe westlich des Dorfes auf dem Grimmberg (Hufe IX) und nordöstlich des Dorfes am Weg nach Selmsdorf (Hufe IV). Die Hufe III war zu diesem Zeitpunkt Schulzenstelle (vgl. Abbildung 11 f.).



Abbildung 11: Historische Ansicht Dorf Lockwisch mit Anger und Schulzenhof Hufe III um 1890 (OSTSEEZEITUNG 2018)



Abbildung 12: Historische Karte Dorf Lockwisch um 1877 (SPECHT 2017)

Im Jahr 1870 wurde die Bahnstrecke zwischen Lübeck und Bad Kleinen fertiggestellt, und verläuft seitdem zwischen dem Dorf Lockwisch und Hof Lockwisch. Entlang des Streckenverlaufs wurden an der Dorfstraße und westlich des Hofsees am Lüdersdorfer Weg je ein Bahnwärterhaus errichtet.

SPECHT 2017
Dreißig Dörfer
S. 179

„1894 hatte das Dorf Schule, Krug, Schmiede, 9 Hufner, 6 Büdner, eine Wind- und Wassermühle und 189 Einwohner. Vom Hof Lockwisch war es durch die Bahnlinie geschieden. 1919 waren es 185 Einwohner. Bei der Volkszählung vom 16.06.1925 weist Lockwisch 36 Wohngebäude mit 38 Haushaltungen und 187 Einwohnern auf. Diese Zahl sank bis 1939 auf 149 und 1942 waren es noch 127. Die Feldmark umfasste 581 Hektar.“

„Am 29. Oktober 1946 zählte das Dorf Lockwisch 320, Hof Lockwisch 141 Einwohner. Eingemeindet wurde Petersberg. Die drei Gemeinden hatten 1971 noch 400 Einwohner. 1994 waren es 287“

Zu DDR-Zeiten wurden die alten Bauernhäuser weiter bewohnt, jedoch zunehmend dem Verfall überlassen und vielfach abgerissen. Die landwirtschaftliche Bewirtschaftung ging im Rahmen der „Kollektivierung“ auf die örtliche Landwirtschaftliche Produktionsgenossenschaft (LPG) über. Für die LPG-Pflanzenproduktion wurden im Ortsteil Hof Lockwisch neue Wirtschaftsgebäude errichtet. Im Norden des Dorfes wurde vom LPG-Rinderkombinat eine größere Stallanlage errichtet, neben der die russische Armee eine Kaserne mit Radarstation aufbaute. Zur Grenzsicherung wurden der Aussiedlerhof der Hufe IV abgerissen. Südlich des Dorfes an der Bahnstrecke wurde vom LPG-Rinderkombinat eine Halle als Stall, Werkstatt und Lager errichtet. Außerdem wurden vier Einfamilienhäuser im Dorf (EFH) errichtet.

Nach der Wiedervereinigung wurden die Überreste der verfallenen Bauernhäuser der Hufen I, II, VII und VIII abgerissen. Die verbliebenen Bauernhäuser der Hufen V, VI und IX sowie die Büdnerhäuser wurden weitgehend saniert. Auf dem Gehöft der ehemaligen Hufe I wurden Mitte der 90er-Jahre drei EFH gebaut. Vier weitere EFH wurden zwischen 2008 und 2019 gebaut. Das Bauernhaus der Schulzenhofstelle Hufe III war bis 2020 stark verfallen und wurde bis auf die Fundamente abgetragen und das Material für einen möglichen Wiederaufbau gesichert.

6.1.2 Hof Lockwisch

Der Ortsteil Hof Lockwisch geht aus der am Hofsee (früher auch „Hausteich“) gelegenen Domäne „Hof Lockwisch“ hervor. Das Vorwerk Westerbeck, gelegen an der Straße zwischen Petersberg und Wahrsow, auf der gegenüberliegenden Seite des Schäfersteichs sowie die östlich des Hofes gelegene Mühle gehörten ebenfalls zu der herzoglichen Domäne (vgl. Abbildung 13). Die bewirtschaftete Fläche entsprach etwa 7 Hufen (ca. 290 ha) und wurde durch wechselnde Domänenpächter bewirtschaftet. Bis zur Regulierung im Jahr 1815 waren das Dorf und die Domäne Lockwisch durch die Verpflichtung der Hufner zu Arbeitsdiensten gegenüber der Domäne verbunden.



Abbildung 13: Historische Karte Hof Lockwisch um 1877 (SPECHT 2017)

SPECHT 2017
Dreißig Dörfer
 S. 207

„1894/1905 bewirtschaftete der Hof Lockwisch (einschließlich des Vorwerks Westerbeck und der Mühle) 294,2 Hektar Land. 1919 gab es 81 Einwohner. [...] Das Ergebnis der Volkszählung vom 16.06.1925 weist dann 9 Wohngebäude mit 17 Haushaltungen und 71 Einwohnern aus. [...] Nach dem Gemeindeverzeichnis von 1942 war diese Zahl dann auf 62 gesunken.“

In den 60er Jahren wurden an der Hauptstraße nahe der Bahnstrecke drei Mehrfamilienhäuser errichtet, um die Arbeiter der ortsansässigen LPG unterzubringen. Für die LPG Pflanzenproduktion wurden auf dem alten Mühlberg neue Gebäude für Maschinen und Lager gebaut. Das gegenüberliegende Meiereigebäude aus dem Ende des 19. Jahrhunderts wurde zur Schule umgenutzt. Von der LPG Tierproduktion wurde an der Seestraße, zwischen dem ehemaligen Hof Lockwisch und der alten Mühle eine größere Schweinemastanlage mit Werkstätten, Getreidespeicher, Lager und Sozialräumen geschaffen. Gegenüber davon an der Seestraße wurden zwei einzeln gelegene EFH errichtet. Weitere vier EFH entstanden nordöstlich im Bereich des Schäferteichs. Die zur Domäne Hof Lockwisch gehörende Scheune sowie weitere Nebengebäude wurden abgerissen. Das Pächterhaus wurde im Laufe der Jahre für verschiedene Gemeinschaftseinrichtungen genutzt, unter anderem als Kindergarten.

Nach der Wiedervereinigung stand das Pächterhaus leer, verfiel zunehmend und wurde abgerissen. Erhalten sind heute ein Gebäude, das früher neben Wohnen als Pferdestall und Schmiede genutzt wurde und heute als Wohngebäude dient, sowie ein altes Wohnhaus. In dem Bereich wurde vor einigen Jahren ein neues EFH gebaut. Die Stallgebäude der Schweinemastanlage wurden abgerissen, der Speicher und die Maschinenhalle sind zum Wohnen und zur Pferdehaltung umgebaut. Gegenüber wurde 1992 ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Milchviehhaltung und zwei zugehörigen Wohnhäusern errichtet. Von den Gebäuden der LPG

Pflanzenproduktion ist eines heute im Eigentum der Gemeinde und dient als Feuerwehrhaus und Dorfgemeinschaftshaus.

Im südlichen Bereich des Ortsteils entstanden in den 90er und Anfang der 2000er Jahre zwei EFH-Neubaugebiete. Nach Inkrafttreten der Bebauungspläne „Südlich vom Mühlberg“ und „An den Wiesen“ wurden insgesamt 38 EFH und 3 Doppelhäuser gebaut. Weitere sechs EFH wurden über den Ortsteil verteilt außerhalb der Bebauungsplangebiete errichtet. Insgesamt ist der Ortsteil Hof Lockwisch durch die zusätzliche Bebauung nach der Wiedervereinigung erheblich gewachsen.

6.2 Ortsentwicklung Petersberg

SPECHT 2017
Dreißig Dörfer
S. 297

„Urkundlich genannt wird Petersberg erstmals 1194 bei der Teilung des Tafelgutes durch Bischof Isfried [...] Im „Ratzeburger Hufenregister“ von 1292 erscheint Petersberg als Dorf mit 10 Hufen, [...]“

Die Zahl von 10 Hufen findet sich über die Regulierung im Jahr 1813 bis ins 20. Jahrhundert. Darüber hinaus gab es sechs Büdnereien. Der Ort wurde am Verlauf des Weges zwischen Lockwisch (Westerbeck) und Schönberg (vgl. Abbildung 14).

SPECHT 2017
Dreißig Dörfer
S. 298

„Dabei war die Anlage Petersbergs als eines der seltenen Beispiele eines Straßendorfes im Lande Ratzeburg noch deutlich erkennbar.“

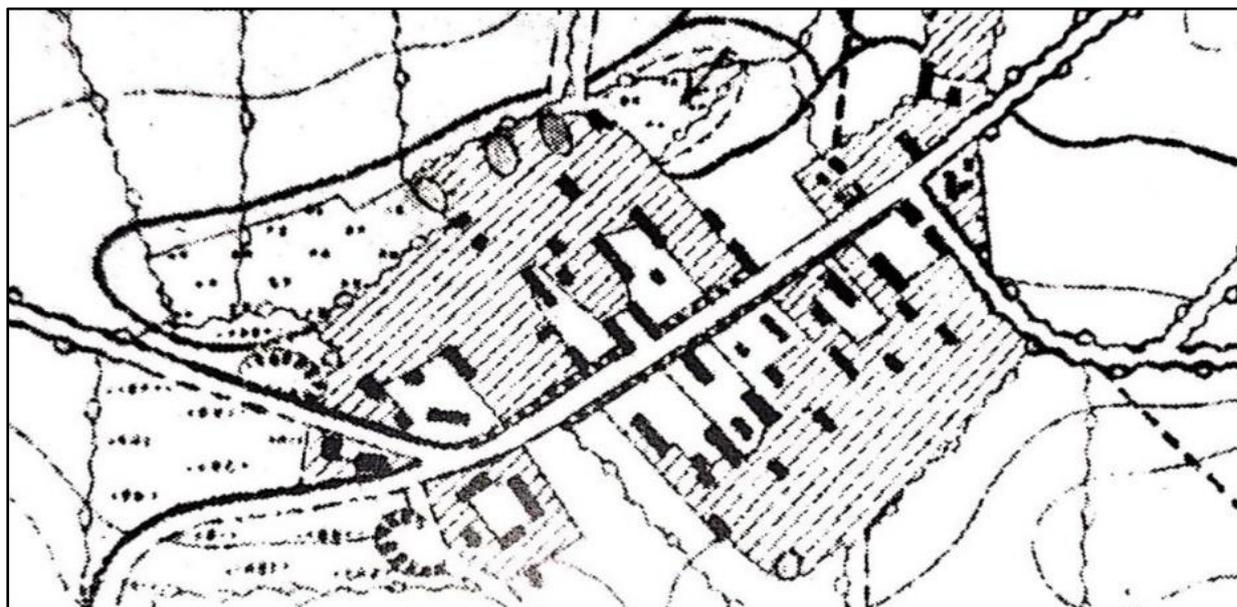


Abbildung 14: Historische Karte Petersberg um 1877 (SPECHT 2017)

Im Jahr 1884 wurden weite Teile des Dorfes in einem Großfeuer zerstört. Beim Wiederaufbau entstand entlang der Straße eine Reihe von sehr ähnlichen Bauernhäusern (Werderhäusern) die bis heute das Ortsbild prägen. Insgesamt sechs Gebäude stehen unter Denkmalschutz. In der gleichen Zeit wurde der der Aussiedlerhof auf dem Vossberg (Hufe VII) mit Werderhaus und Scheune errichtet.

SPECHT 2017
Dreißig Dörfer
S. 299

„1894 war Petersberg ein Dorf mit Schule, Krug, Schmiede, 7 Hühnern, 1 Dreiviertelhühner, 2 Drittelhühnern, 5 Büdner und 131 Einwohnern. 1919 zählte das Dorf 126 Einwohner. Diese Zahl sank bis zur Volkszählung vom 16.06.1925 auf 96. Damals gab es 16 Wohnhäuser mit 18 Haushaltungen. [...] 1942 waren es in 19 Haushaltungen wieder 95 Bewohner. Die Feldmark umfasste 504 Hektar. Kriegsfolgebedingt stieg die Einwohnerzahl bis 1946 auf 202.“

Die landwirtschaftliche Bewirtschaftung der Feldmark wurde in der DDR-Zeit in die Lockwischer LPG überführt. Die Bauernhäuser, Scheunen und Büdnerereien blieben weitgehend erhalten. Lediglich das abgebrannte Bauernhaus der Hufe II sowie die Scheune der Hufe III wurden abgerissen. Neu gebaut wurden vier EFH und ein Doppelhaus. Auch die Straße nach Schönberg wurde in dieser Zeit ausgebaut. Zur Rinderhaltung wurden die alten Ställe und Scheunen teils weiterverwendet und es wurde ein Kälberstall neu errichtet.

Nach der Wiedervereinigung wurde die Straße von Wahrsow über Lockwisch (Westerbeck) und Petersberg nach Schönberg vollständig mit Radweg ausgebaut. Erhalten ist neben den Bauernhäusern an der Dorfstraße der Aussiedlerhof auf dem Vossberg. Nach der Wiedervereinigung wurde der Hof um Ställe für die Milchviehhaltung und später um eine Biogasanlage nebst Fahrsilo erweitert. Erhalten sind außerdem die fünf Büdnerhäuser. Im Dorf wurden nach der Wiedervereinigung vier EFH gebaut.

SPECHT 2017
Dreißig Dörfer
S. 299

„1994 hatte Petersberg, dessen Dorfanlage weitgehend unter Denkmalschutz steht, noch 88 Einwohner.“

7 HEUTIGE SIEDLUNGSSTRUKTUREN

Die seit der Wiedervereinigung entstandenen Siedlungsstrukturen werden differenziert nach den Ortsteilen betrachtet. Dargestellt wird der Bestand bis Juni 2022.

7.1 Siedlungsstrukturen Dorf Lockwisch

Der Ortsteil Dorf Lockwisch lässt sich in vier Bereiche mit mehr oder weniger homogenen Strukturen einteilen, die in Abbildung 15 jeweils markiert sind.



Abbildung 15: Siedlungsstrukturen Dorf Lockwisch. Maßstab im Original 1:5.000.
© www.geodaten-mv.de

1-1: LGP-Standort und Kaserne

Im nördlichen Bereich des Ortsteils Dorf Lockwisch befindet sich die ehemalige LPG-Rindermastanlage. Neben zwei Stallgebäuden sind noch größere befestigte Flächen vorhanden. Die gesamte Anlage wurde zuletzt als Lagerfläche genutzt, ist jedoch bereits seit geraumer Zeit nicht mehr aktiv genutzt worden und ist in einem baulich schlechten Zustand. Auf dem weitläufigen Areal sind größere Mengen alter Maschinen und Baustoffe abgelagert. Von der östlich davon gelegenen ehemaligen Kaserne sind noch Ruinen vorhanden. Seit der Wiedervereinigung erfolgte keine Nutzung des Kasernengeländes. Der Radarturm wurde zurückgebaut und der nördliche Teil der Kaserne der landwirtschaftlichen Nutzung zugeführt. Südlich

der ehemaligen Rindermastanlage steht ein einzelnes Wohnhaus, das Ende des 18. Jahrhunderts als Altenteilerhaus zur Hufe III errichtet wurde. Es wird bis heute durchgehend bewohnt.

1-2: Zentrale Ortslage

Bis heute sind von der historischen Bebauung des Dorfes noch das denkmalgeschützte Bauernhaus (Alte Dorfstraße 7) und Nebengebäude der Hufe V, Bauernhaus (Alte Dorfstraße 6) sowie Scheune und Nebengebäude der Hufe VI, das Altenteilerhaus (Alte Dorfstraße 22) der Hufe VII, die alte Schule (Alte Dorfstraße 21) und fünf Büdnerhäuser (Alte Dorfstraße 1, 2, 3, 8, 10) erhalten. Weiterhin sind noch einige Nebengebäude anderer Hofstellen erhalten. Im Bestand befinden sich außerdem die vier EFH aus DDR-Zeit (Alte Dorfstraße 9, 15, 17, 18) sowie die sechs auf Grundlage der Abrundungssatzung errichteten EFH (5A, 15A, 16A, 16B, 16C, 19). Das EFH Alte Dorfstraße 1A liegt außerhalb des Geltungsbereiches der Abrundungssatzung und stellt eine Lückenbebauung dar. Die errichteten EFH sind von unterschiedlicher Größe, Erscheinung und Bauart.

Die Gebäude werden bis auf die Nebengebäude, weitgehend zu Wohnzwecken genutzt. Das Gehöft und Bauerhaus der Hufe V wird weiter landwirtschaftlich und zur privaten Pferdehaltung genutzt. In der Scheune der Hufe VI sowie teilweise im alten Bauerhaus befindet sich ein Gewerbe mit Oldtimerfahrzeugen.

Die ovale Wöhrde ist heute noch durch Nutzungsabgrenzung und Bewuchs abgrenzbar. Die Flächen werden heute als Grün- und Weideland, zur landwirtschaftlichen Selbstversorgung und als Gärten genutzt.

1-3: Grimmberg

Der Aussiedlerhof der Hufe IX (Grimmberg 1) ist etwa 500 m außerhalb der zentralen Ortslage gelegen. Das Wohnhaus des Dreiseithofs ist heute in drei Wohneinheiten aufgeteilt. Die beiden Scheunen und Teile des Gehöfts werden weiter landwirtschaftlich genutzt.

1-4: An der Bahn

Die beiden Bahnwärterhäuser (An der Bahn 1 & 2) werden heute zu Wohnzwecken genutzt. Die LPG-Halle und das umliegende Gelände an der Bahn werden weiter land- und forstwirtschaftlich genutzt.

7.2 Siedlungsstrukturen Hof Lockwisch

Der Ortsteil Hof Lockwisch lässt sich in fünf Bereiche mit mehr oder weniger homogenen Strukturen einteilen, die in Abbildung 16 jeweils markiert sind.

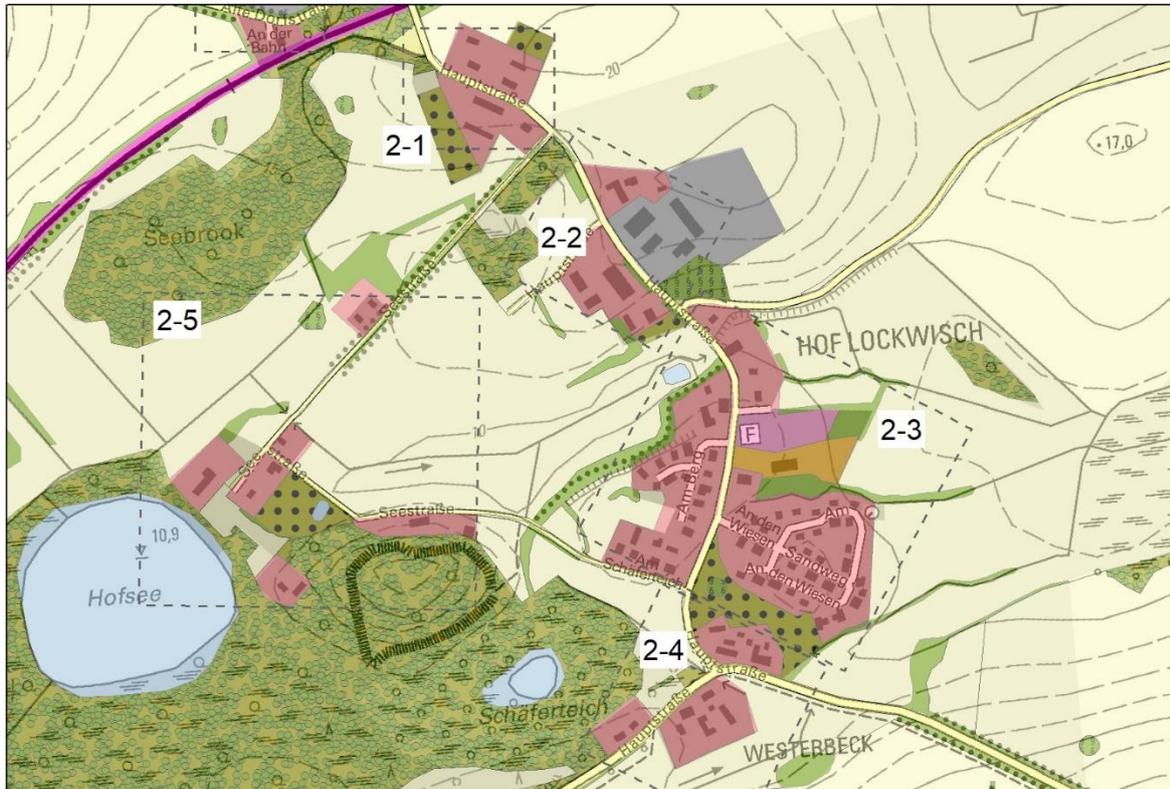


Abbildung 16: Siedlungsstrukturen Hof Lockwisch. Maßstab im Original 1:5.000.
© www.geodaten-mv.de

2-1: DDR-Mehrfamilienhäuser

Durch die Bahnstrecke von Dorf Lockwisch getrennt, befinden sich im Norden des Ortsteils Hof Lockwisch drei MFH aus DDR-Zeiten, die bis heute durchgehend bewohnt sind. Bereits vor der Wiedervereinigung sind umfangreiche Nebenanlagen um die MFH (Hauptstraße 16-19) entstanden. Das EFH am Abzweig zur Seestraße (Hauptstraße 17A) wurde nach der Wiedervereinigung gebaut. Neben der Wohnnutzung finden sich in diesem Bereich auch Kleintierhaltung sowie Gärten zur Selbstversorgung und Erholung.

2-2: Hauptstraße 11 – 13

An der Hauptstraße 11 steht ein Wohnhaus aus dem Ende des 19. Jahrhunderts einschließlich Scheune und Nebenanlagen. Das Grundstück wird unter anderem zur landwirtschaftlichen Selbstversorgung genutzt. Hauptstraße 13 ist einer der ehemaligen LPG-Standorte und wird heute mit mehreren Wohneinheiten, privater Pferdehaltung und landwirtschaftlicher Eigenversorgung genutzt. Gegenüber liegt Hauptstraße 12 mit zwei Wohnhäusern, die zum anliegenden landwirtschaftlichen Betrieb mit Milchviehhaltung gehören. Die sich nach Osten anschließenden Grünlandflächen dienen diesem Betrieb als Weiden und Futterflächen.

2-3: Zentrale Ortslage

Die zentrale Ortslage des Ortsteils Hof Lockwisch beginnt im Norden mit dem historischen Mühlenhaus (Hauptstraße 10), das heute zum Wohnen genutzt wird. Beiderseits wurde in den 90er Jahren je ein EFH (Hauptstraße 10A & 10B) gebaut. Es folgt die ehemalige Molkerei (Hauptstraße 9), die zu mehreren Wohneinheiten umgebaut wurde. Östlich der Hauptstraße schließt sich der zweite ehemalige LPG-Standort an. Ein Teil ist heute im Eigentum der Gemeinde und dient als Feuerwehr- und Dorfgemeinschaftshaus (Hauptstraße 8A). Die danebenstehende Halle wird als gewerbliche Maschinenhalle genutzt.

Die Straßen Am Berg, Am Schäfersteich, An den Wiesen und Am Sandweg liegen im Flächenumfang der Bebauungspläne „Südlich vom Mühlberg“ und „An den Wiesen“ (siehe Kap.4.6). Es handelt sich um reine Wohngebiete mit insgesamt 41 EFH und drei Doppelhäusern. Davon stammen die drei EFH Am Schäfersteich 1-3 aus DDR-Zeit. Der Rest wurde in den 1990er und 2000er Jahren neu errichtet.

2-4: Westerbeck

Der Bereich Westerbeck entstammt aus dem Vorwerk der Domäne Hof Lockwisch. Im Bereich Hauptstraße 1-7 stehen drei historische Gebäude, die als Doppelhäuser zu Wohnzwecken dienen. Außerdem ein DDR-EFH (Hauptstraße 7), ein kleiner Bungalowbau aus den 90er Jahren (Hauptstraße 5A) sowie eine Reihe von Nebenanlagen. In dem Bereich ist landwirtschaftliche Selbstversorgung anzutreffen.

2-5: Seestraße

Die Splittersiedlung im Bereich entlang der Seestraße geht im Wesentlichen auf die Domäne Hof Lockwisch zurück. Die Seestraße 3 ist historisches Wohn-, Stall- und Schmiedegebäude dieser Domäne und wird heute zum Wohnen genutzt. Die EFH mit Nummer 5 und 8 gehen ebenfalls auf die Domäne zurück und sind in Wohnnutzung. In der Lücke zwischen Seestraße 8 und dem DDR-Einfamilienhaus Seestraße 7 wurde 2010 ein neues EFH errichtet. Die zum Doppelhaus erweiterte Nummer 6 ist wiederum auf die Domäne zurückzuführen. Neben dem Wohnhaus sind einige Nebenanlagen einschließlich Stall zur privaten Pferdehaltung vorhanden.

7.3 Siedlungsstrukturen Petersberg

Der Ortsteil Petersberg lässt sich in fünf Bereiche mit mehr oder weniger homogenen Strukturen einteilen, die in Abbildung 17 jeweils markiert sind.



Abbildung 17: Siedlungsstrukturen Petersberg. Maßstab im Original 1:5.000.
© www.geodaten-mv.de

3-1: Zentrale Ortslage

Die zentrale Ortslage im Ortsteil Petersberg ist geprägt durch die vier großen denkmalgeschützten Werderhäuser (Petersberger Dorfstraße 8, 13, 14 und 15) sowie vier vom Baustil zugehörige Scheunen. Der ehemalige Dorfkrug (Petersberger Dorfstraße 11) ist aus gleicher Bauzeit und als mit passender Scheune ebenfalls prägend. Unter der Hausnummer 6 sowie neben der Nummer 12 sind die ältesten Bauernhäuser des Ortes zu finden. Die fünf alten Büdnerhäuser (Petersberger Dorfstraße 1, 2, 4 & 5, 10, 19) befinden sich, bis auf Nummer 10, am Ortsausgang in Richtung Schönberg. Die drei EFH (Petersberger Dorfstraße 12A, 12B, 16) und das Doppelhaus (Petersberger Dorfstraße 9 & 9A) aus DDR-Zeit sowie die fünf EFH (Petersberger Dorfstraße 3, 11A, 15A, 18, 18A) aus der Zeit nach der Wiedervereinigung sind über den Ort verteilt.

Die genannten Gebäude dienen, abgesehen von den Scheunen, der Wohnnutzung. Im Ort befinden sich außerdem eine Reihe von Nebenanlagen. Ein ehemaliges Nebengebäude ist zu Wohnzwecken umgebaut (Petersberger Dorfstraße 13A). Das Gehöft der Hufe V (Petersberger Dorfstraße 14) wird mit der Scheune und neu errichteter Reithalle als Reitsportanlage genutzt. Das Gehöft der Hufe II (Petersberger Dorfstraße 7) wird einschließlich der Scheune als

landwirtschaftlicher Betriebsstandort genutzt. Zwischen Petersberger Dorfstraße 5 und 6 befindet sich ein Kälberstall aus DDR-Zeit, der seit geraumer Zeit nicht mehr zur Tierhaltung genutzt wird.

Mit den Gebäuden Petersberger Dorfstraße 13A und 17 stehen zwei historische Gebäude sowie mit der 11A ein neueres EFH in zweiter Reihe, alle mit aktueller Wohnnutzung. Die EFH 18 und 18A sind noch weiter zurückgesetzt. Das historische Bauernhaus Petersberger Dorfstraße 6 ist auf der nördlichen Seite der Straße ebenfalls zurückgesetzt.

Die Wöhrde ist auch heute noch durch Nutzungsabgrenzung und Bewuchs abgrenzbar. Die Flächen werden als Grünland, zur landwirtschaftlichen Selbstversorgung, als Gärten und im Bereich der Reitsportanlage für die Pferdehaltung genutzt.

3-2: Vossberg

Der Aussiedlerhof der Hufe VII (Vossberg 1) ist etwa 250 m außerhalb der zentralen Ortslage gelegen. Erhalten sind sowohl das Werderhaus, das heute zum Wohnen und als Veranstaltungsgastronomie genutzt wird, als auch die landwirtschaftlich genutzte Scheune. Das Gehöft wird in weiten Teilen weiter landwirtschaftlich genutzt. Zwei Ställe für die Milchviehhaltung und ein Güllebehälter gehören ebenfalls zum Betrieb. Südlich davon befindet sich eine Agrargasanlage mit Gärbehältern, Generatorgebäude und Fahrsilo.

8 BEVÖLKERUNG

8.1 Bisherige Bevölkerungsentwicklung

Die historische Bevölkerungsentwicklung für den Zeitraum 1894-1971 lässt sich auf Grundlage der Chronik „Dreißig Dörfer“ (SPECHT 2017) im Wesentlichen differenziert nach den drei betrachteten Ortsteilen entnehmen (vgl. Tabelle 3). Zusätzlich wurden aktuelle Zahlen des Einwohnermeldeamtes des Amt Schönberger Land ergänzt (EMA 2022).

Tabelle 3: Historische Bevölkerungsentwicklung nach SPECHT 2017

Jahr	Einwohner Dorf Lockwisch	Einwohner Hof Lockwisch	Einwohner Petersberg	Einwohner gesamt
1894	189	-	131	-
1919	185	81	126	392
1925	187 (38 WE)	71 (17 WE)	96 (18 WE)	384
1939	149	71	83	303
1942	127	62	95 (19 WE)	284
1946	320	141	202	663
1971	-	-	-	400
2022 (EMA 2022)	69	221	95	385

Die Bevölkerungsentwicklung für den Zeitraum 1990-2018 lässt sich auf Grundlage der Daten des STATISTISCHEN AMTES MECKLENBURG-VORPOMMERN (STATA MV 2022) für die damalige „Gemeinde Lockwisch“, d.h. alle betrachteten Ortsteile, nachvollziehen (vgl. Tabelle 4).

Tabelle 4: Bevölkerungsentwicklung seit 1990 nach STATA MV 2022

Jahr	Einwohner	Wohngebäude	Wohnungen	m ² je Einwohner
1990	270	-	-	-
1994	286	-	-	-
2000	351	-	-	-
2007	396	-	-	-
2011	399	120	171	46,5
2013	385	121	173	48,8
2014	373	121	173	49,3
2015	377	121	173	49,8
2016	382	121	173	49,2
2017	369	-	173	50,9
2018	379	-	173	49,7

8.2 Entwicklungsprognose

Wichtige Grundlage für die Darstellung von Entwicklungstendenzen und Bevölkerungsprognosen ländlicher Gemeinden ist für viele Planungsprozesse und Konzeptentwicklungen der „Wegweiser Kommune“ der gemeinnützigen Bertelsmann Stiftung. Validiert z.B. durch Daten der Statistischen Ämtern der Länder und der Bundesagentur für Arbeit, entwickelt dieser Bevölkerungsvorausberechnungen für alle Kommunen in Deutschland mit mehr als 5.000 Einwohner:innen. Damit können die Kommunen den Wegweiser Kommune als Werkzeug für die Bewältigung des demographischen Wandels nutzen (BERTELSMANN STIFTUNG 2022).

Für die Stadt Schönberg und ihre Ortsteile steht der Wegweiser Kommune nicht zur Verfügung. Wichtigste Grundlage für die Prognose der weiteren Bevölkerungsentwicklung stellt daher die „5. Bevölkerungsprognose Mecklenburg-Vorpommern bis 2040“ mit den Teilen „Landesprognose“ und „Regionalisierung für die Landkreise, kreisfreien Städte sowie die Mittelbereiche der Zentralen Orte“ dar (MEID MV 2019). Die Prognose stellt mit Rückblick auf die Jahre 1990 bis 2012 einen Bevölkerungsrückgang im Mecklenburg-Vorpommern durch teils deutliche Wanderungsverluste fest. Seit 2013 liegen jährlich Wanderungsgewinne vor, die in geringem Maße auch für die Zeit bis 2040 prognostiziert werden. Gleichzeitig wird im Rahmen der Bevölkerungsprognose die demografische Entwicklung hin zu einer immer älter werdenden Bevölkerung als wesentlicher Faktor für eine insgesamt abnehmende Bevölkerung in Mecklenburg-Vorpommern angeführt. Die Standardvariante der Prognose geht dabei von einem Rückgang der Bevölkerung im gesamten Bundesland um 5 % von 1,6 Millionen auf 1,53 Millionen Einwohner aus. Für den Landkreis Nordwestmecklenburg wird ein Rückgang um 4,6 % prognostiziert.

Im Gegensatz zu früheren Bevölkerungsprognosen werden unterhalb der Landkreisebenen noch Annahmen auf Ebenen der Mittelbereiche getroffen. Für den Mittelbereich Grevesmühlen, in dem das Betrachtungsgebiet liegt, wird ein Bevölkerungsrückgang um 10,1 % angegeben. Gleichzeitig wird auf eine „erheblich größere Unsicherheit“ (MEID MV 2019) bei Prognosen für derart kleine Gebiete hingewiesen. Die Angabe von Prognosen auf Ebene von Gemeinden auf rein statistischer Grundlage ist mit noch höheren und nicht mehr vertretbaren Unsicherheit verbunden. Regionale und lokale Sondereffekte, wie die Lage im Umland von Oberzentren oder die Ausweisung von Baugebieten in einer Gemeinde, können bei Betrachtung auf Gemeindeebene die allgemeinen statistischen Entwicklungstendenzen deutlich überlagern.

Das Betrachtungsgebiet liegt im Stadt-Umland-Raum Lübeck und liegt auf der Entwicklungsachse Lübeck-Schönberg (vgl. Kap.4.3). In der Publikation „Lübeck: Eine kreisfreie Stadt zwischen Sub- und Reurbanisierung“ (BRUNS 2019) wird eine Wanderungsbilanz mit der Gemeinde Lüdersdorf, die ebenfalls auf der Entwicklungsachse Lübeck-Schönberg liegt, aufgestellt. Für den Zeitraum von 1994 bis 2000 wird eine signifikante Abwanderung von 1.747 Einwohnern aus Lübeck in die Gemeinde Lüdersdorf festgestellt. Seitdem hat sich die Wanderungszahl erheblich verringert und mit einer leichten Tendenz zur Abwanderung in Richtung Lüdersdorf verstetigt. Seit der Wiedervereinigung ist die Gemeinde Lüdersdorf stark gewachsen, von 1.922 Einwohnern im Jahr 1989 auf 5.308 im Jahr 2021. Die annähernd gleichbleibende Bevölkerungszahl in den letzten Jahren korreliert mit der ausgebliebenen Ausweisung

neuer Wohnbaugebiete in diesem Zeitraum. Im Jahr 2022 wurde in der Gemeinde Lüdersdorf bereits ein neues Wohnbaugebiet bebaut, zwei neue Bebauungspläne sind rechtskräftig und ein weiterer Bebauungsplan befindet sich in der Beteiligung. Ein weiteres deutliches Wachstum ist anzunehmen. Eine anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnbauland wird auch vom Bürgermeister der Stadt Schönberg bestätigt (mdl. Mitt. KORN 2022).

Der allgemein prognostizierte Bevölkerungsrückgang wird sich in den zentralen Gemeinden (vgl. Kap. 4.3) Lüdersdorf und Stadt Schönberg voraussichtlich in Teilen durch entsprechende Angebote an Wohnbauland und Wohnraum kompensieren lassen.

9 POTENTIALE FÜR DIE ORTSENTWICKLUNG

Im Folgenden werden aufbauend auf der vorangegangenen Analyse die wesentlichen Ziele für die städtebauliche Entwicklung in den drei Ortsteilen Dorf Lockwisch, Hof Lockwisch und Petersberg abgeleitet. Anschließend werden die ausgearbeiteten Rahmenbedingungen, die bei der Siedlungsentwicklung zu berücksichtigen sind, zusammengestellt. Auf dieser Grundlage werden konkrete Potentiale für die Siedlungsentwicklung aufgelistet und begründet.

9.1 Ziele der städtebaulichen Entwicklung

Die zukünftige städtebauliche Entwicklung der drei Ortsteile im Betrachtungsraum soll den alterungsbedingten Bevölkerungsrückgang (vgl. Kap. 8.2) zumindest in Teilen kompensieren. Insbesondere im Ortsteil Dorf Lockwisch soll außerdem der starke Bevölkerungsrückgang in der Zeit der DDR und nach der Wiedervereinigung (vgl. Kap. 8.1) teilweise revidiert werden. Gleichzeitig wird eine heterogene Altersstruktur angestrebt. Beides dient dem Ziel, die historisch gewachsenen Strukturen in den Ortsteilen in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten und zu stärken. Diese Strukturen stellen eine wesentliche Grundlage für die Lebensqualität in den Ortsteilen dar. Weiterhin soll die vorhandene Infrastruktur dauerhaft ausgelastet werden, um ihre wirtschaftliche Bestandsfähigkeit zu sichern. Dazu beabsichtigt die Stadt Schönberg auch in ihren seit 2019 hinzugekommenen Ortsteilen eine entsprechende Entwicklung der Siedlungsstrukturen zu betreiben.

9.2 Rahmenbedingungen einer möglichen städtebaulichen Entwicklung

Die Analyse der Landnutzung in den drei Ortsteilen ergab für Hof Lockwisch einen vergleichsweise hohen Anteil der Siedlungsbereiche (vgl. Kap. 3.1), der insbesondere auf die Entwicklung nach der Wiedervereinigung zurückzuführen ist (vgl. Kap. 7).. Während in den Ortsteilen Dorf Lockwisch und Petersberg nur vereinzelt Neubauten errichtet wurden, führten die Baugebiete in Hof Lockwisch zur Bildung einer neuen zentralen Ortslage. Von weiterer großflächiger Siedlungsentwicklung soll in diesem Ortsteil daher abgesehen werden. Außerdem soll eine Verfestigung der verschiedenen Splittersiedlungen im Bereich der Seestraße (vgl. Kap. 7.2) vermieden werden. Der geringere Anteil der Siedlungsflächen in den Ortsteilen Dorf Lockwisch und Petersberg legt eine bevorzugte Aktivierung von Bauflächen in diesen Ortsteilen nahe.

Konflikte mit den Zielen des Naturschutzes sollen bereits auf übergeordneter Planungsebene vermieden werden. Der Umstand, dass im Betrachtungsraum keine geschützten Landschaftsbestandteile nach §23-29 BNatSchG vorzufinden sind, indiziert eine intensive Nutzung der landwirtschaftlichen Flächen (vgl. Kap. 3.2). Flächeninanspruchnahmen im Rahmen möglicher Siedlungsentwicklungen sind somit nicht mit Beeinträchtigungen von Schutzgebieten verbunden. Mögliche Beeinträchtigungen von §30 Biotopen können auf lokaler Ebene durch geeig-

nete Maßnahmen vermieden werden. Insbesondere im Hinblick auf zumeist eutrophierte Kleingewässer und Feldhecken sind z.B. durch Ergänzung von Strukturen und Extensivierung von Flächennutzungen positive Wirkungen möglich

Die Wohnbauflächenentwicklung soll sich bedarfsgerecht auf die zentralen Orte konzentrieren und dabei die gewachsenen Siedlungsstrukturen zu erhalten und weiterzuentwickeln (vgl. Kap. 4.2). Die Innenentwicklung ist gegenüber der Außenentwicklung zu bevorzugen. Im Rahmen der Innenentwicklung ist wiederum der Umnutzung von Gebäudeflächen, der Nachverdichtung und der Nutzung bereits erschlossener Flächen der Vorzug zu geben. Grundsätzlich ist die Umwandlung von landwirtschaftlichen Flächen ab einer Wertezahl von 50 untersagt (vgl. Kap. 4.1)

Eine Siedlungsentwicklung in den drei Ortsteilen deckt sich grundsätzlich mit den Zielen des Entwicklungskonzepts Region Lübeck (vgl. Kap. 4.3). Es kann angenommen werden, dass eine – den oben genannten Zielen der städtebaulichen Entwicklung angepasste – Siedlungsentwicklung von der Hansestadt Lübeck befürwortet wird. Auch des RREP WM fordert für die zentralen Orte des Stadt-Umland-Raums Lübeck die Schaffung eines Bauflächenangebots.

Durch die vorliegenden Satzungen wird gegenwärtig nur ein geringer Anteil des Betrachtungsraumes bauplanungsrechtlich geordnet (vgl. Kap. 4.6). Die Potentiale der Bebauungsplangebiete „Südlich vom Mühlberg“ und „An den Wiesen“ sind im Wesentlichen ausgeschöpft. Eine Nutzung der noch vorhandenen Restpotentiale ist vorrangig anzustreben. Dies gilt in Dorf Lockwisch auch für die noch ungenutzten Potentiale im Geltungsbereich der Abrundungssatzung.

Der bisher geringen Nutzung erneuerbarer Energien im Betrachtungsraum steht die aktuelle Forderung nach einer umfangreichen Flächenbereitstellung gegenüber (vgl. Kap. 4.7). Die möglicherweise erneute Ausweisung des Windeignungsgebiets „Palingen“ würde die Siedlungsentwicklung im Ortsteil Dorf Lockwisch voraussichtlich nicht beeinflussen. Als mögliche Bereiche der gegenseitigen Beeinflussung einer FFPV-Nutzung wurden die beiden Bahnwärterhäuser sowie die DDR-Mehrfamilienhäuser an der Bahnstrecke identifiziert. Um die Verfestigung von Splittersiedlungen zu verhindern, ist eine weitere Siedlungsentwicklung in diesen Bereichen aus städtebaulicher Sicht nicht zu forcieren. **Eine Beeinflussung der möglichen Siedlungsentwicklung ist in diesen Bereichen somit ausgeschlossen.** Die wechselseitige Beeinflussung beschränkt sich somit auf die vorhandene Bebauung und ist im Aufstellungsverfahren für den FFPV-Bebauungsplan zu berücksichtigen. Für eine mögliche FFPV-Nutzung im Ortsteil Dorf Lockwisch im Bereich LPG-Standort und Kaserne liegen derzeit keine Planungen vor. **Hier wird das Konfliktpotential mit den vorhandenen Siedlungsstrukturen sowie der potentiellen Siedlungsentwicklung auf Grund der topografischen Lage als gering eingeschätzt. Für eine Kartendarstellung wird auf die „Machbarkeitsstudie zur nachhaltigen Energie- und Wärmeversorgung“ (STADT SCHÖNBERG 2022) verwiesen.**

Auf Grund der volatilen politischen Rahmenbedingungen ist eine Darstellung von Entwicklungspotentialen für die Agrargasnutzung nicht zuverlässig möglich. Die Relevanz für die mittelfristige bis langfristige Siedlungsentwicklung wird als gering eingestuft. Die Potentiale einer netzgebundenen Wärmeversorgung beschränken sich auf Teile der zentralen Ortslage im

Ortsteil Hof Lockwisch. Darüber hinaus besteht keine Relevanz für die künftige Siedlungsentwicklung.

Die Erschließung der Entwicklungspotentiale ist durch die vorhandene Infrastruktur gesichtet (vgl. Kap. 5). Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind insbesondere für den Individualverkehr gut zu erreichen.

Die Betrachtung des Gebäudebestands zeigt eine stets an die Bedürfnisse und Möglichkeiten der jeweiligen Zeit angepasste Bauweise (vgl. Kap 6). Zukünftige Bauweisen sollten diese Anpassung fortführen, ohne den prägenden Charakter der historischen Gebäude zu überlagern. Das Gehöft der historischen Hufe III in Dorf Lockwisch war über Jahrhunderte als Schulzenhofstelle und durch die direkte Lage am öffentlichen Anger ein zentraler Ort des Dorflebens. Eine vergleichbare Nutzung ist im Ortsteil gegenwärtig nicht vorzufinden.

Die Struktur der Ortsteile Dorf Lockwisch und Petersberg ist über viele Jahrhunderte gewachsen. Die traditionelle Lage der Siedlungsbereiche innerhalb der Wöhrden ist bis heute erhalten. Abgesehen von je einem Aussiedlerhof aus dem 19. Jahrhundert, ist auch heute die gesamte Bebauung innerhalb dieser Lage vorzufinden (vgl. Kap. 7). Sofern eine Siedlungsentwicklung angestrebt wird, sollte sie sich daher als qualitatives Angebot für den Erhalt der gewachsenen Strukturen darstellen. Eine Entwicklung sollte nur unter vorsichtiger Arrondierung bestehender Strukturen erfolgen. Daher ist eine weitere Bebauung je nach Gegebenheiten bevorzugt straßenbegleitend anzuordnen. Die bereits genannten Potentiale im Geltungsbereich der Abrundungssatzung im Ortsteil Dorf Lockwisch liegen in diesem Bereich. Im Ortsteil Petersberg ist noch heute ein Ensemble historischer Gebäude vorzufinden. Der Erhalt dieser besonderen dörflichen Struktur und der Mangel an ungenutzten Freiflächen sprechen derzeit gegen eine zusätzliche Bauentwicklung im Zentrum der Ortslage.

Die bisherige Bevölkerungsentwicklung im Betrachtungsraum (vgl. Kap. 8.1) ist wesentliche Grundlage für die weitere Entwicklung der Ortsteile. Sie ist insbesondere bei der Differenzierung zwischen den Ortsteilen aufschlussreich. Innerhalb eines Zeitraums von etwa 100 Jahren hat sich die Bevölkerung des Ortsteils Dorf Lockwisch bis heute in etwa halbiert. Um die dörfliche Struktur dauerhaft zu sichern, ist jedoch ein kontinuierlicher Zuzug anzustreben, der die alterungsbedingte Bevölkerungsabnahme ausgleicht. Die Entwicklung der Bevölkerung Hof Lockwisch geht mit der Entwicklung der Siedlungsstrukturen einher. Innerhalb der letzten 100 Jahre ist in etwa eine Verdreifachung der Einwohnerzahl festzustellen. Eine weitere Zunahme ist einzuschränken. Die Einwohnerzahl im Ortsteil Petersberg entspricht in etwa der vor 100 Jahren, wobei für die Zeit davor teils etwas höhere Zahlen dokumentiert sind. Ein moderater Zuzug kann als angemessen betrachtet werden.

Der prognostizierte Bevölkerungsrückgang in Verbindung mit einem deutlich zunehmenden Altersdurchschnitt stellt die Gemeinden in Mecklenburg-Vorpommern vor Herausforderungen (vgl. Kap. 8.2). Dies gilt auch für die Stadt Schönberg und die drei zugehörigen Ortsteile im Betrachtungsraum. Es wird ein nach Ortsteilen differenzierter moderater Zuzug angestrebt, um der beschriebenen Entwicklung entgegen zu wirken und somit das dörfliche Leben und vorhandene soziale Infrastrukturen aufrecht zu erhalten. Es kann angenommen werden, dass die Bereitstellung eines angemessenen Angebots an Wohnraum und Bauflächen einen sol-

chen Zuzug generieren kann. Die Erfahrungen in der benachbarten Gemeinde Lüdersdorf stützen diese Annahme. Es ist davon auszugehen, dass sich dieser Effekt bei geringerer angestrebter Intensität auf die drei Ortsteile übertragen lässt. Dabei sollen Angebote entwickelt werden, die den modernen Lebens- und Wohnvorstellungen entsprechen und denen eine besondere Nachfrage insbesondere jüngerer Menschen gegenübersteht. Vor dem Hintergrund der bestehenden Herausforderungen für die Siedlungsentwicklung entsprechend Kap. 4.2 sind dabei sozial und ökologisch verträgliche Bauweisen zu forcieren.

9.3 Darstellung konkreter Entwicklungspotentiale

Die nachfolgend dargestellten Potentialflächen (vgl. Tabelle 5) stellen einen ersten, nicht abschließenden Vorschlag für mögliche Siedlungsentwicklungen im Betrachtungsraum dar. Dabei sind die Flächendarstellungen nicht parzellenscharf. Sie berücksichtigen die zuvor entwickelten Ziele der städtebaulichen Entwicklung innerhalb der konkretisierten Rahmenbedingungen.

Die Stadt Schönberg sieht sich mit dem Entwicklungskonzept innerhalb der Vorgaben des RREP WM zur Stärkung des Zentralortes Schönberg und seiner Ortslagen. Besonderer Focus wird hierbei für die Ortslagen des Betrachtungsraums auf den qualitativ orientierten Erhalt der historisch gewachsenen Ortsstrukturen gelegt. Dabei ist in innerörtlichen Lagen eine behutsame Ergänzung der bestehenden Siedlungsbereiche angedacht. Die Entwicklung von weiteren klassischen Wohngebieten ist im Betrachtungsraum nicht vorgesehen.

Die Potentialanalyse der Ortsteile ergab jeweils einen begrenzten und bedarfsgerechten Umfang an Bauflächen, die den städtebaulichen Zielen und Rahmenbedingungen entsprechen.

Im Ortsteil Dorf Lockwisch soll eine über die Nutzung der Restpotentiale aus der bestehenden Abrundungssatzung hinausgehende Entwicklung von Bauflächen nur im Bereich der ursprünglichen Hofstellen von Hufe II und Hufe III erfolgen und wird im Sinne einer Arrondierung der bestehenden Siedlungsstruktur zugleich auf diese beschränkt. Dies entspricht den ursprünglichen Entwicklungsabsichten der ehemaligen Gemeinde Lockwisch für den Ortsteil Dorf Lockwisch, wobei für den Bereich der ehemaligen Hofstelle der Hufe II aufgrund der naturräumlichen Situation nur noch eine straßenbegleitende Bebauung in Verlängerung der nach der nach der Abrundungssatzung hier zulässigen Wohnbebauung vorgesehen ist.

Im Ortsteil Hof Lockwisch beschränkt sich das Entwicklungspotential auf zwei Teilbereiche im Geltungsbereich des Bebauungsplans „An den Wiesen“, auf denen entsprechend des Bebauungsplans je ein EFH zulässig ist. Für eine Kartendarstellung wird auf den Bebauungsplan verwiesen.

Im Ortsteil Petersberg besteht für den Fall der Aufgabe von landwirtschaftlichen Nutzungen theoretisch ein hohes Potential für eine zukünftige Wohnnutzung in dann ehemaligen landwirtschaftlichen Gebäuden. Die Möglichkeit zur Aktivierung dieses Potentials ist jedoch weder quantitativ noch qualitativ und zeitlich einzuschätzen. Innerhalb der baulichen Ortsstrukturen werden bauliche Ergänzungen in dem Bereich der historischen Hofstellen mit ihren charakte-

ristischen und das Ortsbild prägenden landwirtschaftlichen Gebäuden ohne eine weitere Detailprüfung als kritisch betrachtet und daher zunächst nicht weiterverfolgt. Als Potentialfläche für eine zusätzliche Siedlungsentwicklung wird daher im Ortsteil Petersberg lediglich eine vorsichtige Ergänzung des Siedlungsbereiches im „Petersberger Westen“ betrachtet. Diese schließt südlich der Petersberger Dorfstraße eine Lücke in der derzeitigen Bebauung und stellt nördlich der Straße eine Abrundung des Ortsrandes dar. Wie weit diese Potentialfläche im Hinblick auf die Immissionen des südwestlich gelegenen Landwirtschaftsbetriebes mit seiner Tierhaltung und Agrargas-Anlage tatsächlich als Wohnbauflächen entwickelt werden können, wird im Rahmen der Ergänzung des FNP zu prüfen sein. Im Gegensatz zu den Potentialflächen in den beiden anderen Ortsteilen werden die Potentialflächen im Ortsteil Petersberg gegenwärtig aktiv landwirtschaftlich genutzt. Gegenüber der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen wird die Aktivierung der oben genannten Potentiale innerhalb von Bestandsgebäuden bevorzugt.

Die in Tabelle 5 angenommene EFH-Bauweise wurde beispielhaft angeführt, da sie die langjährig vorherrschende Wohnbauweise im Betrachtungsraum darstellt. Im Sinne einer Flächen- und Ressourcen sparenden Bauweise sollten auch andere Bauformen wie z.B. Reihenhäuser, Mehrfamilienhäuser oder Kleinsthäuser (Tiny Houses) bei der Entwicklung der Potentialflächen berücksichtigt werden. Dabei ist im Einzelfall unter Beachtung der oben genannten Rahmenbedingungen zu prüfen, welche Bauform für welche Potentialfläche in zielführend ist.

Unabhängig von der Planungshoheit der Stadt Schönberg (vgl. Kap. 4.5 f.) ist die Verfügbarkeit der dargestellten Potentiale nicht sicher einzuschätzen, da deren Aktivierung eine entsprechende Entwicklungsabsicht der jeweiligen Flächeneigentümer voraussetzt. Es wird daher nicht von einer kurz- bis mittelfristigen Aktivierung aller dargestellten Potentiale ausgegangen. Sollte dies wider Erwarten dennoch erfolgen, überschreiten die im Betrachtungsraum dargestellten Potentiale nicht das Maß einer moderaten Siedlungsentwicklung.

Tabelle 5 Übersicht Entwicklungs-Potentiale in den Ortsteilen

Ortsteil	Bezeichnung	Begründung	Fläche in m ²	Hürden	Potentielle Bebauung / Wohneinheiten
Dorf Lockwisch	Hufe III	Abrundung Siedlungsstruktur unter Wiederbelebung historischer Hofstelle Hufe III	~ 11.000	Erhalt schützenswerter Biotopstrukturen (Kleingewässer, Hecken)	10 x Kleinsthäuser (Tiny Houses), 1 x Gemeinschaftshaus inkl. 2 WE und öffentlich zugänglichen Bereichen
	Hufe II	Ergänzender Lückenschluss im Rahmen einer straßenbegleitenden Bebauung	~ 2.000		2 x EFH
	Geltungsbereich Abrundungssatzung	Lt. Satzung	Lt. Satzung		3 x EFH
Hof Lockwisch	B-Plan an den Wiesen	Lt. B-Plan	Lt. B-Plan		2 x EFH
Petersberg	Petersberger Westen	Abrundung Siedlungsstruktur	~ 2.000		2 x EFH
		Abrundung Siedlungsstruktur	~ 1.000	Immissionen aus dem benachbarten Landwirtschaftsbetrieb und der Energieproduktion berücksichtigen, Erschließung klären, Gehölzbestand erhalten	1 x EFH

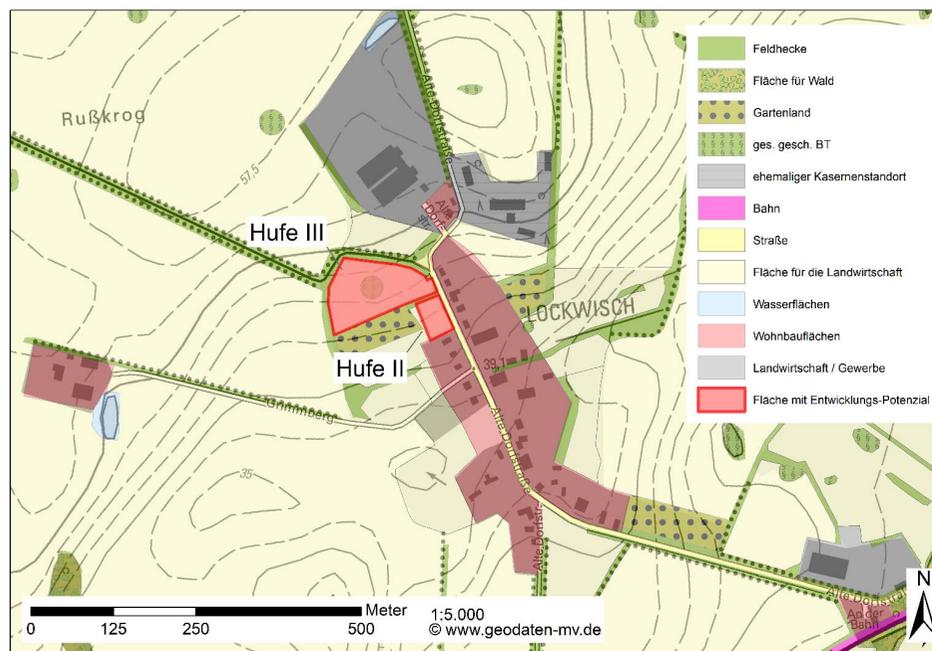


Abbildung 18: Flächen mit städtebaulichem Entwicklungs-Potenzial in Dorf Lockwisch. Maßstab im Original 1:5.000. © www.geodaten-mv.de

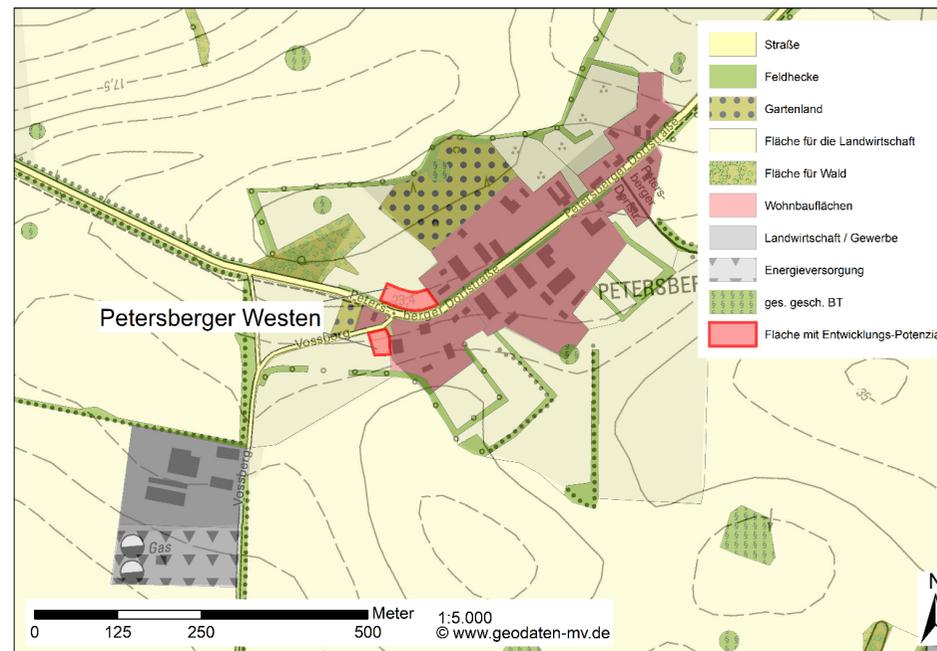


Abbildung 19: Flächen mit städtebaulichem Entwicklungs-Potenzial in Petersberg. Maßstab im Original 1:5.000. © www.geodaten-mv.de

10 SCHLUSSFOLGERUNGEN FÜR DAS VORHABEN HUFE III

Anlass für die Erarbeitung eines Grobkonzeptes für die städtebauliche Entwicklung der Stadt Schönberg in ihren Ortsteilen Dorf Lockwisch, Hof Lockwisch und Petersberg war die Fragestellung, ob mit der Aufstellung eines vorzeitigen Bebauungsplanes gem. §8 BauGB im Bereich der ehemaligen Hofstelle Hufe III im Ortsteil Dorf Lockwisch sichergestellt werden kann, dass dieser „Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegenstehen wird“.

In Ermangelung eines Flächennutzungsplanes für diese erst 2019 eingemeindeten Ortsteile erfolgt mit diesem Entwicklungskonzept seitens der Stadt Schönberg eine erste Zielformulierung für die zukünftige städtebauliche Entwicklung des Betrachtungsraums. Die für die einzelnen Ortsteile im Vorgriff auf eine geplante FNP-Ergänzung durch die Stadt Schönberg zukünftig verfolgten Entwicklungspotentiale sind im vorstehenden Kapitel 9 dargestellt und erläutert.

Im Ergebnis der Gesamtschau für den Betrachtungsraum ordnet die Stadt Schönberg die ehemalige Hofstelle Hufe III als integralen Bestandteil des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes für alle drei Ortsteile ein. Mit der von der Stadt beabsichtigten Aufstellung des vorzeitigen Bebauungsplanes konkretisiert 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.

Die bisher vom Eigentümer der Stadt Schönberg vorgestellten und von ihr grundsätzlich unterstützen Überlegungen für die Revitalisierung des Areals der Hufe III (FIST 3 in der Flur 1 der Gemarkung Dorf Lockwisch) sehen eine Aufstellung von Kleinsthäusern (Tiny House) zur Wohnnutzung sowie die Errichtung eines damit funktional verbundenen Zentralgebäudes auf dem Standort des alten Gebäudes mit entsprechenden Gemeinschaftseinrichtungen, öffentlich zugänglichen Nutzungen sowie einer Wohnnutzung vor. Der ortsansässige Grundstückseigentümer beabsichtigt, die Kleinsthäuser sobald als möglich selber herzustellen und aufzustellen, womit außerdem eine zeitnahe Verfügbarkeit des Wohnraums gegeben wäre.

Mit diesem Konzept entsteht insbesondere für Kleinhaushalte (Singles, Paare und Kleinfamilien) unter gemeinsamer Nutzung der Gemeinschaftseinrichtungen ein spezielles Angebot zur Realisierung einer Lebensweise unter Verzicht auf übermäßigen Ressourcenverbrauch. 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 kann mit dem vorzeitigen Bebauungsplan für die Hufe III ein besonderes Alleinstellungsmerkmal entwickelt werden, das für die herkömmlichen Wohnnutzungen im Stadtgebiet nicht als Konkurrenz, sondern vielmehr als entsprechende Ergänzung erachtet wird.

11 VERWENDETE GRUNDLAGEN

11.1 Literatur

- AFRL WM (2018): Landesplanerische Stellungnahme zur Anpassung der Flächennutzungsplans hinsichtlich der Wohnbauentwicklung. Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg an das Amt Schönberger Land für die Stadt Schönberg, AZ: 110-505-10/18, 26.03.2018
- BERTELSMANN STIFTUNG (2022): Wegweiser Kommune – was wir erreicht haben. URL: <https://www.bertelsmann-stiftung.de/de/ueber-uns/was-wir-erreicht-haben/wegweiser-kommune>
- DAMM, H. (2022): KLEINE ANFRAGE des Abgeordneten Hannes Damm, Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN, Windenergienutzung auf mindestens zwei Prozent der Landesfläche und ANTWORT der Landesregierung, Landtag Mecklenburg-Vorpommern, Drucksache 8/444 vom 07.04.2022
- EMA (2022): Mdl. Mitt. Fr. Malinowski, Mitarbeiterin Einwohnermeldeamt Amt Schönberger Land. Mitteilung vom 28.07.2022
- GEMEINDE LOCKWISCH (1997): Satzung der Gemeinde Lockwisch. Abrundungssatzung Lockwisch Dorf. Ausfertigungsdatum 19.02.1997
- I.L.N. GREIFSWALD; IFAÖ NEU BRODERSTORF & HEINICKE, T. (2009) Aktualisierung des Gutachtens „Analyse und Bewertung der Lebensraumfunktion der Landschaft für rastende und überwinternde Wat- und Wasservögel (I.L.N. Greifswald 1998); Gutachten für das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V
- KORN, S. (2022): mdl. Mitt. Stephan Korn, Bürgermeister der Stadt Schönberg. Mitteilung vom 07.2022.
- LEP MV (2016): Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern. Ministerium für Energie, Infrastruktur und Landesentwicklung Mecklenburg-Vorpommern
- LHA SCHWERIN (2022), Wiebekingsche Karten von 1785. Landeshauptarchiv Schwerin, <http://www.pfhl.de/Dateien/karten/karten.htm>, abgerufen 28.07.2022
- LUNG MV (2022): Biotopverbund in Mecklenburg-Vorpommern. URL: https://www.lung.mv-regierung.de/insite/cms/umwelt/natur/landschaftsplanung_portal/biotopverbund.htm, abgerufen 28.07.2022
- MEID MV (2019): 5. Bevölkerungsprognose Mecklenburg-Vorpommern bis 2040. Ministerium für Energie, Infrastruktur und Digitalisierung Mecklenburg-Vorpommern
- OSTSEEZEITUNG (2018): Eingemeindung von Lockwisch besiegelt. URL <https://www.ostseezeitung.de/lokales/nordwestmecklenburg/grevesmuehlen/ingemeindung-von-lockwisch-besiegelt-SYNOHPITPEYMFMB5UIGA47HVI.html>, abgerufen 28.07.2022

- RALPH BRUNS (2019): Lübeck: Eine kreisfreie Stadt zwischen Sub- und Reurbanisierung. Aus: Scholich, Dietmar (Hrsg.): Reurbanisierung zwischen Wunsch und Wirklichkeit. Ein Blick auf nordwestdeutsche Städte und Regionen. Hannover 2019 Arbeitsberichte der ARL 27
- RREP WM (2011): Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg. Regionaler Planungsverband Westmecklenburg
- RREP WM (2021): Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg, Teilfortschreibung Entwurf des Kapitels 6.5 Energie zur 3. Stufe des Beteiligungsverfahrens. Regionaler Planungsverband Westmecklenburg, Stand Mai 2021
- RREP WM (2022): Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg, Teilfortschreibung Entwurf der Kapitel 4.1 Siedlungsstruktur und 4.2 Stadt- und Dorfentwicklung des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Westmecklenburg 2011. Regionaler Planungsverband Westmecklenburg, Stand 30.05.2022
- SPECHT, E. (2017): Dreißig Dörfer – Familiengeschichte des Kirchspiels Schönberg und umgepfarrter Dörfer. Schönberg, Heimatbund für das Fürstentum Ratzeburg von 1901 e.V.
- STADT SCHÖNBERG (2003): Flächennutzungsplan der Stadt Schönberg, Geltungsbereich Teilplan Umland Schönberg.
- STADT SCHÖNBERG (2022): Machbarkeitsstudie zur nachhaltigen Energie- und Wärmeversorgung in der Stadt Schönberg. Erstellt durch Trigenius GmbH, Wismar, Stand 14.04. 2022
- STATA MV (2022): A123 - Bevölkerungsstand der Kreise, Ämter und Gemeinden. Statistisches Amt Mecklenburg-Vorpommern
- ZINKE, O. (2021): *Biogas auf der Kippe: Werden die Bauern durch Großanlagen verdrängt?*. URL <https://www.agrarheute.com/energie/biogas-kippe-bauern-grossanlagen-verdraengt-588104>, abgerufen 28.07.2022

11.2 Rechtsgrundlagen

- BAUGB: Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) geändert worden ist.
- BNATSCHG: Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362) geändert worden ist
- EEG 2023: Erneuerbare-Energien-Gesetz in der vom Bundestag am 07.07.2022 beschlossenen und vom Bundesrat am 08.07.2022 gebilligten Fassung, Deutscher Bundestag Beschlussempfehlung des Ausschusses für Klimaschutz und Energie, Drucksache 20/2580 vom 05.07.2022

WINDBG: Windenergieflächenbedarfsgesetz in der vom Bundestag am 07.07.2022 beschlossenen und vom Bundesrat am 08.07.2022 gebilligten Fassung, Deutscher Bundestag Beschlussempfehlung des Ausschusses für Klimaschutz und Energie, Drucksache 20/2580 vom 05.07.2022

11.3 Geodaten

LAIV-MV (2022): WMS Dienst Flurstücke, Grundstücke (Katasterparzellen). URL: https://www.geodaten-mv.de/dienste/inspire_cp_alkis_view

LAIV-MV (o.J.): Dienst zur Darstellung der Topographischen Kartenwerke 1:10 000 - 1:1 000 000. URL: https://www.geodaten-mv.de/dienste/gdimv_dtk?