

Beschluss über die Aufstellung des vorzeitigen Bebauungsplans Nr. 26 „Lockwisch Hufe III“ der Stadt Schönberg

<i>Amt Schönberger Land</i> Fachbereich IV <i>Datum</i> 22.04.2024	<i>Bearbeitung:</i> Deborah Horn <i>Bearbeiter/in-Telefonnr.:</i> 038828/330-1411
---	--

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Verkehr, Umwelt und Ordnung der Stadt Schönberg (Vorberatung)		Ö
Hauptausschuss der Stadt Schönberg (Vorberatung)		Ö
Stadtvertretung Schönberg (Entscheidung)		Ö

Sachverhalt

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. Die detaillierte Beschreibung der Planungsziele sind im Weiteren den Anlagen zu entnehmen.

In der Sitzung der Stadtvertretung vom 26.08.2021 hat die Stadt Schönberg der Einleitung eines Bauleitplanverfahrens für das Flurstück 3, Flur 1 der Gemarkung Dorf Lockwisch grundsätzlich zugestimmt.

Voraussetzung für die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist im Regelfall dessen Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan. Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Schönberg umfasst jedoch noch nicht die 2019 eingemeindeten Ortsteile Dorf Lockwisch, Hof Lockwisch und Petersberg.

In der Sitzung der Stadtvertretung vom 09.12.2021 hat die Stadt Schönberg daher in Vorbereitung auf die Ergänzung des Flächennutzungsplanes den Grundsatzbeschluss gefasst, als Grundlage für die Aufstellung eines Flächennutzungsplanes für die eingemeindeten Ortsteile Dorf Lockwisch, Hof Lockwisch und Petersberg ein Grobkonzept erstellen zu lassen.

Das städtebauliche Entwicklungskonzept liegt zwischenzeitlich vor und wurde seitens des Landkreises Nordwestmecklenburg geprüft. Die Inhalte des Konzeptes wurden am 12.08.2022 durch den Fachdienst Bauordnung und Planung als nachvollziehbar sowie plausibel beurteilt.

Somit liegt mit dem städtebaulichen Entwicklungskonzept für die Schönberger Ortsteile Dorf Lockwisch, Hof Lockwisch und Petersberg ein Grobkonzept vor, dass im Vorgriff auf eine Ergänzung des Flächennutzungsplanes der Stadt Schönberg um die eingemeindeten Ortsteile bereits als informelle Grundlage für die Aufstellung von Bebauungsplänen dienen kann.

In der Sitzung der Stadtvertretung vom 15.12.2022 hat die Stadt Schönberg dieses „Grobkonzept zur Flächennutzungsplanung für die Ortsteile Dorf Lockwisch, Hof Lockwisch und Petersberg“ beschlossen.

Die Stadt Schönberg stellt den Bebauungsplan **Nr. 26** „Lockwisch Hufe III“ als vorzeitigen Bebauungsplan nach §8 BauGB auf. Mit dem Grobkonzept 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 besonderen Gründe für die Aufstellung des vorzeitigen Bebauungsplanes sieht die Stadt Schönberg mit dem formulierten Planungsziel als gegeben. Mit diesem Baukonzept 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.

Das anliegende städtebauliche Konzept für den vorgezogenen Bebauungsplan „Lockwisch Hufe III“ ist im Wesentlichen durch die Errichtung von 11 Kleinsthäusern zum Wohnen und den Wiederaufbau des alten Bauernhauses als Zentralgebäude für die Bewohner der Kleinsthäuser mit Gemeinschaftseinrichtungen, öffentlich zugänglichen Einrichtungen sowie ergänzender Wohnnutzung geprägt. Das Konzept ist mit einer Konzeptbeschreibung (Anlage 1.1 vom 19.04.2023) und einer Konzept-Skizze (Anlage 1.2 vom 10.12.2022) Anlage der Beschlussvorlage und somit Bestandteil des Beschlusses.

An den Aufstellungsbeschluss schließt sich als nächster Verfahrensschritt die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB an. Dazu sind als Anlagen der Vorentwurf des Bebauungsplans (Anlage 4 vom 24.04.2024) sowie des Umweltberichts (Anlage 5 vom 24.04.2024) beigefügt.

Beschlussvorschlag

1. Die Stadtvertretung der Stadt Schönberg fasst auf der Grundlage des anliegend städtebaulichen Konzeptes den Beschluss zur Aufstellung des vorzeitigen Bebauungsplanes Nr. 26 „Lockwisch Hufe III“. Die Anlagen sind Bestandteil dieses Beschlusses. Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück 3 in der Flur 1 der Gemarkung Dorf Lockwisch entsprechend der Darstellung in der Anlage 2.

2. Die Stadtvertretung beschließt, mit dem Vorentwurf des vorzeitigen Bebauungsplanes Nr. 26 „Lockwisch Hufe III“ (Anlage 4) und des Umweltberichtes (Anlage 5) die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit soll durch Aushang des Vorentwurfs (Anlage 4) im Amt Schönberger Land sowie im Internet durchgeführt werden.

3. Der Bürgermeister wird beauftragt, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ortsüblich bekannt zu machen.

Finanzielle Auswirkungen

Keine, der Vorhabenträger trägt sämtliche Kosten

Anlage/n

1	Konzeptbeschreibung (Stand 19.04.2023) (öffentlich)
2	Konzept Skizze (Stand 10.12.2022) (öffentlich)
3	Abgrenzung des Geltungsbereiches (Stand 24.04.2023) (öffentlich)
4	Übersichtskarte (Stand 24.04.2023) (öffentlich)
5	Umweltbericht (Stand 24.04.2024) (öffentlich)
6	Vorentwurf mit Begründung (Stand 24.04.2024) (öffentlich)

Stadt Schönberg

Aufstellungsbeschluss zum vorzeitigen
Bebauungsplan Nr. 26 „Lockwisch Hufe III“

-Konzept-

Die ehemalige Schulzenhofstelle Hufe III im Ortsteil Lockwisch der Stadt Schönberg war über Jahrhunderte ein zentraler Ort im Dorf Lockwisch. Das baufällige Bauernhaus war das letzte verbliebene Gebäude auf der Hofstelle und musste 2020 aufgrund einer nicht mehr gegebenen Standsicherheit bis auf die Fundamente abgetragen werden. Nach der Übertragung auf die nächste Generation möchte der ortsansässige Eigentümer die alte Hofstelle neu beleben und selbst mit der Familie dort wohnhaft werden.

Er beabsichtigt, auf der Hofstelle unter anderem die Aufstellung von Kleinsthäusern (Tiny House) zur Wohnnutzung sowie die Errichtung eines Zentralgebäudes mit Gemeinschaftseinrichtungen, öffentlich zugänglichen Einrichtungen und Wohnnutzung.

Unmittelbar nach Aufstellung eines entsprechenden Bebauungsplans soll als erster Entwicklungsschritt die Herstellung der Aufstellflächen für die Kleinsthäuser mit den Ver- und Entsorgungsanschlüssen (Strom, Wasser, Abwasser, etc.) erfolgen. Gleichzeitig sollen eine zentrale Parkfläche an der Grundstückseinfahrt sowie die Wege für die fußläufige Zugänglichkeit der Kleinsthäuser angelegt werden. Bei der Gestaltung der Außenanlagen wird auf naturgerechte Gestaltung und minimale Flächenversiegelung Wert gelegt.

Die Kleinsthäuser sollen alle für die Wohnnutzung erforderlichen Einrichtungen wie Küche, Bad sowie Wohn- und Schlafrum umfassen. Sie werden nicht durch Betonfundamente mit dem Boden verbunden und gewährleisten in Verbindung mit der kleinen Grundfläche einen minimalen und reversiblen Eingriff in die Fläche. Gleichzeitig wird auf eine ressourcenschonende und nachhaltige Bauweise unter Verwendung lokal und regional vorhandener Baustoffe Wert gelegt. Dabei besteht für die zukünftigen Bewohner einerseits die Möglichkeit, ein bereits fertiggestelltes Kleinsthaus auf einer der vorbereiteten Flächen aufzustellen. Der überwiegende Teil der Kleinsthäuser soll jedoch im Ort hergestellt werden, um kurze Transportwege zu gewährleisten und die regionale Wertschöpfung zu verbessern. Dazu besteht bereits die Möglichkeit, die Kleinsthäuser an einem Gebäudestandort im Lockwisch vorzufertigen. Die ersten Kleinhäuser sollen somit umgehend nach Fertigstellung der Aufstellflächen aufgestellt werden. Ein schrittweiser Zuzug soll dabei langfristig funktionierende soziale Strukturen gewährleisten.

Das Zentralgebäude soll an Stelle des ehemaligen Bauernhauses, in Anlehnung an dessen Erscheinung und unter Wiederverwendung der abgetragenen Baustoffe entstehen. Die Gemeinschaftseinrichtungen sollen den beschränkten Wohnraum der Kleinsthäuser erweitern, gemeinschaftlich genutzt werden und somit angemessen ausgelastet werden. Eine gute Auslastung dieses Gebäudes ist für das Projekt von besonderer Bedeutung, da eine massive und vergleichsweise aufwendige Bauweise vorgesehen ist. Daher soll das Zentralgebäude erst nach Etablierung der Wohnnutzung in den Kleinsthäusern errichtet werden und eine bestmögliche Anpassung an den tatsächlichen Bedarf der Anwohner sowie die Potentiale innerhalb des Ortes gewährleistet werden. Teile des Zentralgebäudes sollen außerdem öffentlich zugänglich sein, z.B. für Veranstaltungen und optional als kleine Gastronomie. Auf Grund der Lage des Ortsteils Lockwisch am Jakobsweg, ist optional

ebenfalls die Aufstellung eines Kleinthauses als einfache Pilgerherberge unter Nutzung der Einrichtungen im Zentralgebäude angedacht.

Die Flexibilität der Kleinsthäuser in Verbindung mit den Wohneinheiten im Zentralgebäude bieten ein niederschwelliges Angebot sowie eine langfristige Perspektive für zuziehende Einwohner, auch bei Veränderung der Lebensumstände. 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 zeitnah bezahlbarer Wohnraum geschaffen und damit insbesondere der Zuzug von jüngeren Menschen zur Förderung einer heterogenen Altersstruktur erwartet werden. 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.

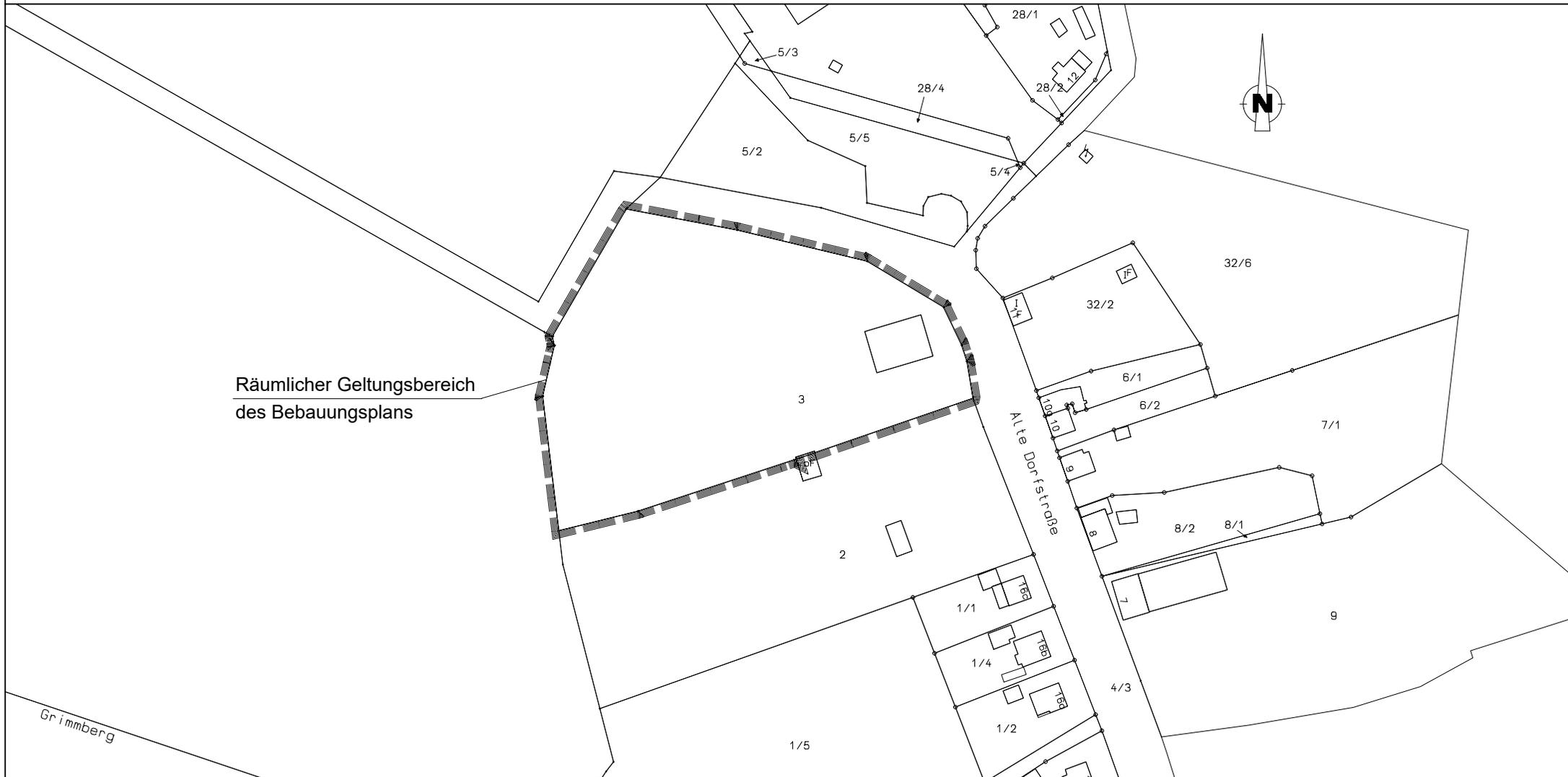


Lockwisch Hufe III - Konzept

- Kleinshaus Wohnen
- Kleinshaus Herberge
- Verkehrsfläche privat
- Bewuchs Bestand
- Bewuchs Neuanpflanzung

Stand:
10.12.2022

Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 26 "Lockwisch Hufe III"



Räumlicher Geltungsbereich
des Bebauungsplans

Quelle: digitaler Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Katasteramt Nordwestmecklenburg

Gemarkung Dorf Lockwisch, Flur 1, Flurstück 3

Alte Dorfstraße 14, 23923 Schönberg, OT Lockwisch

1 : 2000

24/04/2023



BÜRO FÜR
STADTENTWICKLUNG
LANDSCHAFTSPLANUNG
UND GARTENARCHITEKTUR

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

Klützer Straße 49 | 23942 Dassow | Telefon 038826-86590 | Mail: m.ober@ober-dassow.de

**Stadt Schönberg
Gemarkung Dorf Lockwisch**

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

– Vorentwurf –

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

Auftraggeber

Sören Maack
Alte Dorfstraße 7

23923 Schönberg OT Lockwisch

Auftragnehmer

OBER LANDSCHAFT
Landschaftspflege.
Landschaftsentwicklung.
Geoinformationsmanagement.

M.Eng. Tillmann Ober
Ausbau 2
23923 Schattin

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

Bearbeitung
Tillmann Ober

Stand
25.04.2024

Inhaltsverzeichnis

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

1 VORBEMERKUNGEN

1.1 Darstellung des Bauvorhabens

Der Eigentümer des Flurstücks 3 in der Flur 1 der Gemarkung Dorf Lockwisch möchte dieses Areal entwickeln. Er beabsichtigt auf dem ehemals bebauten Flurstück unter anderem die Aufstellung von bis zu 10 Kleinsthäusern (Tinyhouses) zur Wohnnutzung sowie die Errichtung eines Zentralgebäudes mit Gemeinschaftseinrichtungen, öffentlich zugänglichen Einrichtungen und Wohnnutzung. Mit diesem Bebauungskonzept soll insbesondere für Kleinhaushalte (Singles, Paare und Kleinfamilien) unter gemeinsamer Nutzung der Gemeinschaftseinrichtungen ein spezielles Angebot zur Realisierung einer Lebensweise unter Verzicht auf übermäßigen Ressourcenverbrauch entstehen.

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

1.2 rechtliche Grundlagen

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

BauNVO: Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

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

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

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

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

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

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

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

1.3.1 Landschaftsplan

1.3.2 Flächennutzungsplan

1.3.3 Bebauungspläne und andere Satzungen

1.4 Schutzgebietskulisse

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

2 BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN BEI DURCHFÜHRUNG

2.1 Schutzgut Arten und Lebensräume

2.1.1 Biotope

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

2.1.2 Arten

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

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

2.2 Schutzgut Boden

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

2.3 Schutzgut Wasser

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

2.4 Schutzgut Klima-/Luft

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

2.5 Schutzgut Mensch

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

2.6 Schutzgut Landschaftsbild

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

2.7 Schutzgut kulturelles Erbe

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

3 PROGNOSE BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

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

4 MAßNAHMEN ZUR EINGRIFFSMINIMIERUNG

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

5 DARSTELLUNG DER UNVERMEIDBAREN BEEINTRÄCHTIGUNGEN

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

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

6 GRUNDLAGEN DER KOMPENSATIONSERMITTLUNG

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

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

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

7 ERMITTLUNG DES KONKRETEN EINGRIFFSUMFANGS UND DES KOMPENSATIONSBEDARFS

7.1 Darstellung des konkreten Eingriffsumfanges

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

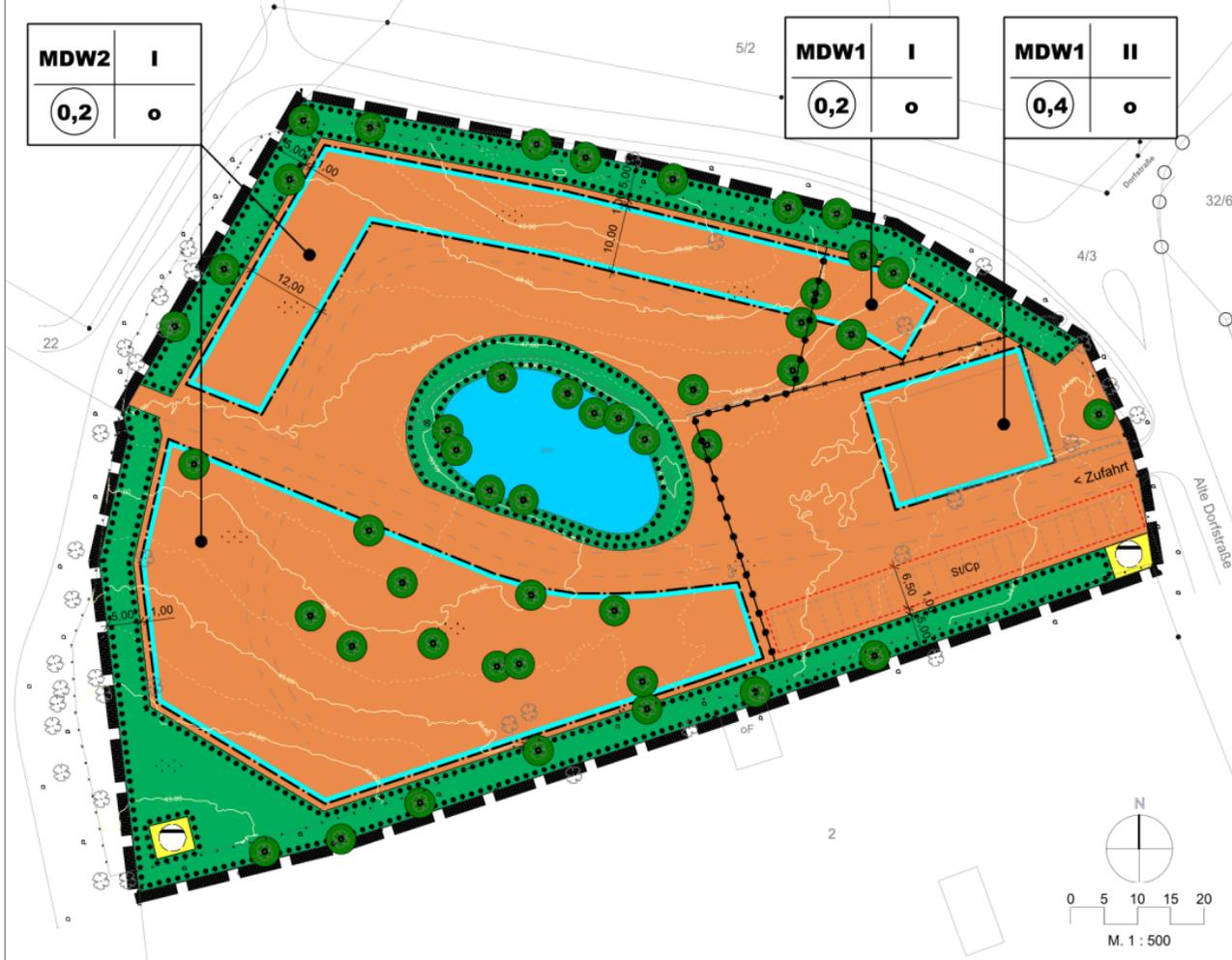
7.2 Kompensationsmaßnahmen

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

7.3 Berücksichtigung agrarstruktureller Belange

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

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



Zeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Dörfliches Wohngebiet gem. § 5a BauNVO

Abgrenzung unterschiedlicher Art der baulichen Nutzung

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)

maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse

Abgrenzung unterschiedliches Maß der baulichen Nutzung

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

offene Bauweise

Baugrenze

4. Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

St/Cp Stellplätze/Carport

5. Flächen für die Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

geplante Klärgrube

6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Private Grünfläche

7. Bindungen für die Bepflanzung und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Erhalt Einzelbaum

Umgrenzung von Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern

8. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

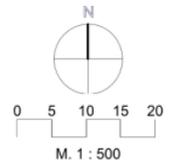
Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplans

9. Sonstige Planzeichen und -darstellungen

Höhenlinien in 0,5 m-Schritten

bestehende Grenzen

bestehender Baum



Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	Bauweise

Rechtsgrundlagen

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

Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. April 2024 (GVBl. M-V S. 110)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Planzeicherverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Stadt Schönberg

Gemarkung Dorf Lockwisch

Vorzeitiger Bebauungsplan

Nr. 26 "Lockwisch Hufe III"

gem. § 8 BauGB

Vorentwurf

M. 1:500

Planstand: 24.04.2024

Übersichtslageplan



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

Bearbeitung
 Stefanie Philipp

(ohne Maßstab, Kartengrundlage: OpenStreetMap)

Stadt Schönberg
Gemarkung Dorf Lockwisch

Vorzeitiger Bebauungsplan

„Lockwisch Hufe III“, Nr. 26

gem. § 8 BauGB

Textteil

Planungsrechtliche Festsetzungen
Örtliche Bauvorschriften
Hinweise

Vorentwurf
Planstand: 24.04.2024

Auftragnehmer

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

Bearbeitung

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

Inhalt

Rechtsgrundlagen	4
I. Textliche Festsetzungen	5
1 Art der baulichen Nutzung	5
1.1 MDW1 – Dörfliches Wohngebiet	5
1.2 MDW2 – Dörfliches Wohngebiet	5
2 Maß der baulichen Nutzung	5
2.1 GRZ - Grundflächenzahl	5
2.2 Gebäudegrundfläche	5
2.3 Zahl der Vollgeschosse	6
3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	6
3.1 Bauweise	6
3.2 Überbaubare Grundstücksflächen	6
4 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen	6
4.1 Stellplätze, Garagen	6
4.2 Nebenanlagen	6
5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	6
6 Abwasserentsorgung	6
7 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	7
7.1 Insektenschonende Beleuchtung	7
7.2 Bodenabstand von Zäunen	7
7.3 Wasserdurchlässige Beläge	7
7.4 Dachbegrünung	7
7.5 Verwendung heller Oberflächenbeläge	7
7.6 Dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser	7
7.7 Baufeldräumung und Gehölzrodung	7
8 Pflanzbindungen	8
II. Örtliche Bauvorschriften	8
1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	8
1.1 Dachform	8
1.2 Dachdeckung	8
1.3 Fassaden	8

2	Werbeanlagen	9
3	Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen; Einfriedigungen	9
3.1	Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen	9
3.2	Einfriedigungen	9
III.	Hinweise	9
1	Bodenfunde	9
2	Altlasten	10
3	Bodenschutz	10
4	Immissionen	10

Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplans sind:

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

I. Textliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO

1.1 MDW1 – Dörfliches Wohngebiet

§ 5a BauNVO

Zulässig sind die nach § 5a Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen.

Die nach § 5a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Tankstellen werden gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

1.2 MDW2 – Dörfliches Wohngebiet

§ 5a BauNVO

Zulässig sind:

- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten
- Nicht gewerbliche Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind unzulässig:

- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude
- Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Die nach § 5a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2 Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO

2.1 GRZ - Grundflächenzahl

Grundflächenzahl entsprechend Planeintrag.

2.2 Gebäudegrundfläche

Für Tinyhouses wird die maximale Gebäudegrundfläche je Gebäude auf 60 m² festgesetzt.

2.3 Zahl der Vollgeschosse

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß entsprechend Planeintrag.

3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22-23 BauNVO

3.1 Bauweise

Offene Bauweise entsprechend Planeintrag.

3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt. Die Überschreitung der Baugrenzen mit Gebäudeteilen entsprechend den Regelungen gem. § 5 Abs. 6 LBauO M-V ist nicht zulässig.

4 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12 und 14 BauNVO

4.1 Stellplätze, Garagen

Offene Garagen (Carports) und Stellplätze sind nur innerhalb der gekennzeichneten Flächen zulässig.

4.2 Nebenanlagen

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO, sofern es sich dabei um Gebäude handelt, sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur bis maximal 40 m³ umbauten Raum zulässig.

5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Die Anzahl der Wohneinheiten wird wie folgt beschränkt:

- MDW1: 1 Haupthaus mit 2 WE, 1 Tinyhouse mit 1 WE
- MDW2: maximal 10 Tinyhouses mit je 1 WE

6 Abwasserentsorgung

§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

Die entsprechend Planeintrag ausgewiesenen Standorte für Klärgruben dienen der Sammlung und Klärung des anfallenden Abwassers des Plangebiets.

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

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 1a BauGB

7.1 Insektenschonende Beleuchtung

Zum Schutz der nachtaktiven Insekten sind Außenbeleuchtungen insektenschonend nach dem Stand der Technik auszuführen.

7.2 Bodenabstand von Zäunen

Zäune müssen einen für Kleintiere durchlässigen Bodenabstand von mind. 15 cm oder eine Gitterweite von 10 x 10 cm aufweisen.

7.3 Wasserdurchlässige Beläge

PKW-Stellplätze, Zugänge, Zufahrten und Wege sind so anzulegen, dass eine Versickerungsfähigkeit der Niederschlagswässer gewährleistet ist und wenn durch die bestimmungsgemäße Nutzung nicht mit einem Eintrag von Schadstoffen in den Boden zu rechnen ist. (Vorsorgepflicht nach § 7 BBodSchG)

7.4 Dachbegrünung

Flachdächer oder flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von bis zu 15° sind mit geeigneten Arten (Sedum) zu begrünen. Der Substrataufbau muss zumindest eine dauerhafte extensive Begrünung ermöglichen. Es ist zertifiziertes, ökologisch unbedenkliches Substrat zu verwenden.

7.5 Verwendung heller Oberflächenbeläge

Für Platz- und Wegeflächen sind helle Oberflächenbeläge zu verwenden.

7.6 Dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser

Das anfallende, nicht schädlich verunreinigte Regenwasser der Dachflächen der Tinyhouses ist getrennt zu erfassen und in den Teich oder den westlich angrenzenden Graben einzuleiten.

Im MDW1 ist das Regenwasser der Dachflächen getrennt zu erfassen und in den RW-Kanal in der Dorfstraße einzuleiten.

7.7 Baufeldräumung und Gehölzrodung

Um Individuenverluste bei Brutvögeln auszuschließen, darf die Fällung von Gehölzen nur im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 28. Februar erfolgen.

Auf § 44 BNatSchG wird verwiesen.

8 Pflanzbindungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Pflanzbindungen sind dauerhaft zu erhalten. Insbesondere ist bei der Durchführung von Erd- oder Bauarbeiten ist eine Beeinträchtigung zu vermeiden oder durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen auszuschließen. Aufschüttungen oder länger andauernde Andeckungen von Baumstämmen und Sträuchern sind unzulässig. Für diejenigen Gehölze, die dennoch Schaden erleiden oder die durch altersbedingte Schäden entfernt werden müssen, ist gleichwertiger Ersatz zu leisten. Bei Abgang ist Ersatz mit standortheimischen Gehölzen neu zu entwickeln. Die Pflanzqualität beträgt für abgängige Gehölze mind. 100-150 cm Höhe (Sträucher) bzw. mind. 20-25 cm Stammumfang (Bäume).

Gegebenenfalls notwendige fachgerechte Pflegegänge der Gehölze gemäß den üblichen Erfordernissen und zum Erhalt der Verkehrssicherheit sind im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben ausdrücklich zulässig.

Das Nachbarschaftsrecht ist soweit notwendig zu beachten.

II. Örtliche Bauvorschriften

1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V

1.1 Dachform

Für das Hauptgebäude ist als Dachform ein Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdach zulässig.

Für Carports und Tinyhouses sind alle Dachformen zulässig.

1.2 Dachdeckung

Zulässig sind die Farben ziegelrot bis rotbraun, mittelgrau bis dunkelgrau, braun, anthrazit und dunkelgrün. Grell wirkende und leuchtende Farben sowie glänzende, reflektierende Materialien sind unzulässig. Ausgenommen davon sind Dachflächen mit Anlagen zur Energieumwandlung. Begrünte Dächer und Flachdächer sind ohne Farbfestsetzung. Flachdächer sind generell zu begrünen.

1.3 Fassaden

Leuchtende oder reflektierende Farben oder Materialien sind mit Ausnahme von Solaranlagen unzulässig.

2 Werbeanlagen

§ 86 Abs. 1 Nr. 2 LBauO M-V

Beleuchtete Werbeanlagen und Werbeanlagen für Fremdwerbungen sind unzulässig.

3 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen; Einfriedigungen

§ 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO M-V

3.1 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen

Die nicht überbaubaren Flächen sind, soweit sie nicht durch zulässige Nutzungen belegt sind, im Sinne der LBauO M-V als Grünflächen anzulegen.

3.2 Einfriedigungen

Als Einfriedigungen sind nur Hecken und tote Einfriedigungen zulässig.

Als tote Einfriedigungen sind Holz- oder Metallzäune zulässig. Im Bereich der Dorfstraße sind auch Natursteinmauern oder mit Naturstein oder Ziegel verkleidete Mauern zulässig.

Bei der Ausbildung von lebenden Einfriedigungen sind standortgerechte Gehölze zu verwenden.

Zu Fahrbahnflächen ist mit Einfriedigungen (Zäune, Hecken) ein Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten. Die Abstandsfläche ist zu begrünen.

III. Hinweise

1 Bodenfunde

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Stadt anzuzeigen.

Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktags nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Firmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

2 Altlasten

Werden bei Erdarbeiten erdfremde Materialien bzw. verunreinigtes Aushubmaterial angetroffen, so ist dieser Aushub von unbelastetem Aushub zu trennen und gemäß § 2 LBodSchG M-V zu verfahren. Die zuständige Bodenschutzbehörde ist unverzüglich zu benachrichtigen.

3 Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der bodenschutzrechtlichen Regelungen (BBodSchV) wird hingewiesen.

Mutterboden, der beim Bau anfällt, ist gesondert von tieferen Bodenschichten auszuheben und zu lagern. Er ist in kulturfähigem, biologisch-aktivem Zustand zu erhalten und zur Rekultivierung und Bodenverbesserung zu verwenden (siehe auch § 202 BauGB).

Als Zwischenlager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 BBodSchG gewährleisten (z.B. Miete: Schütthöhe bei feinkörnigem Boden mit Pflanzenresten max. 1,5 m, bei sandigem Boden mit wenig Pflanzenresten max. 2,5 m, Schutz vor Vernässung, Staunässe etc.). Entsprechendes gilt für Arbeitsbereiche, Lagerflächen und Flächen der Baustelleneinrichtung.

Bodenverdichtungen sind zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen. Entstandene Bodenverdichtungen sind nach Abschluss der Bautätigkeit aufzulockern.

4 Immissionen

Durch das landwirtschaftlich geprägte Umfeld können zeitweise Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen auftreten, die von den Bewohnern des Gebiets hinzunehmen sind.

Stadt Schönberg
Gemarkung Dorf Lockwisch

Vorzeitiger Bebauungsplan
Nr. 26 „Lockwisch Hufe III“
gem. § 8 BauGB

Begründung
gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Vorentwurf
Planstand: 24.04.2024

Auftragnehmer

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

Bearbeitung

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

Inhalt

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

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

1 Ziele, Anlass und Erforderlichkeit

1.1 Ziele und Zwecke der Planung

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

1.2 Anlass und Erforderlichkeit

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

2 Beschreibung des Plangebiets

2.1 Räumliche Lage



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

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

2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

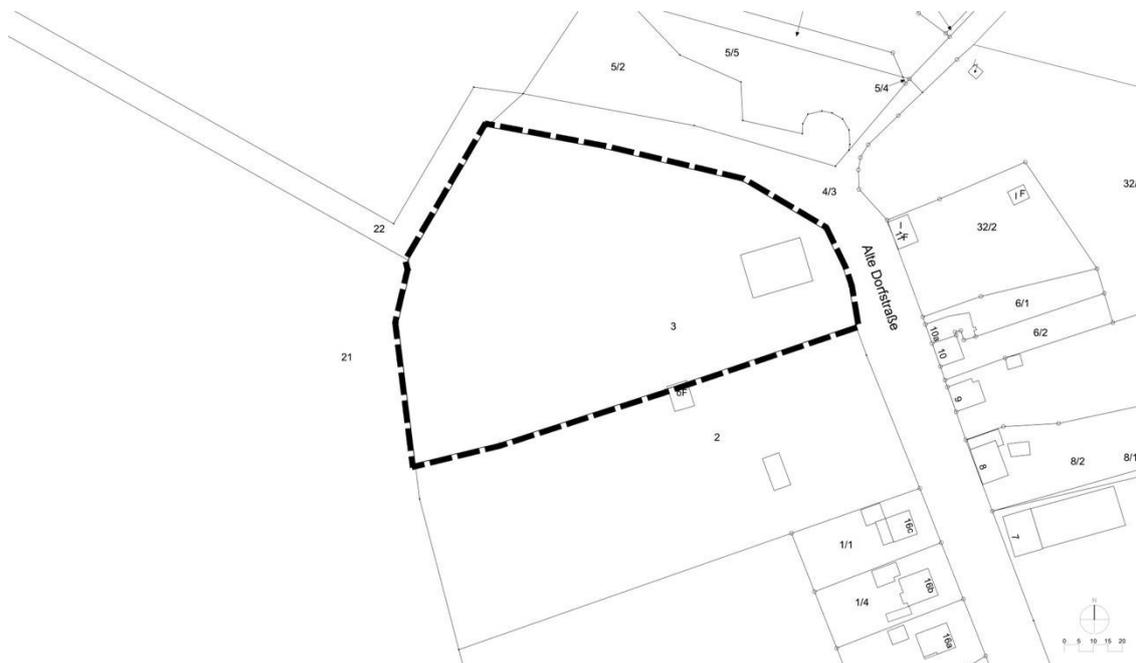


Abbildung 2: Abgrenzungsplan (Kartengrundlage: digitaler Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Katasteramt Nordwestmecklenburg)

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

Der Planbereich wird begrenzt:

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

2.3 Gebiets-/Bestandssituation

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

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

2.4 Planungsrechtliche Ausgangssituation

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

2.5 Erschließung

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

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

3 Planerische Ausgangssituation und weitere rechtliche Rahmenbedingungen

3.1 Landesraumentwicklungsprogramm (LEP M-V)

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

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

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

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

3.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM)

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

RREP WM 2011

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

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

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

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

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

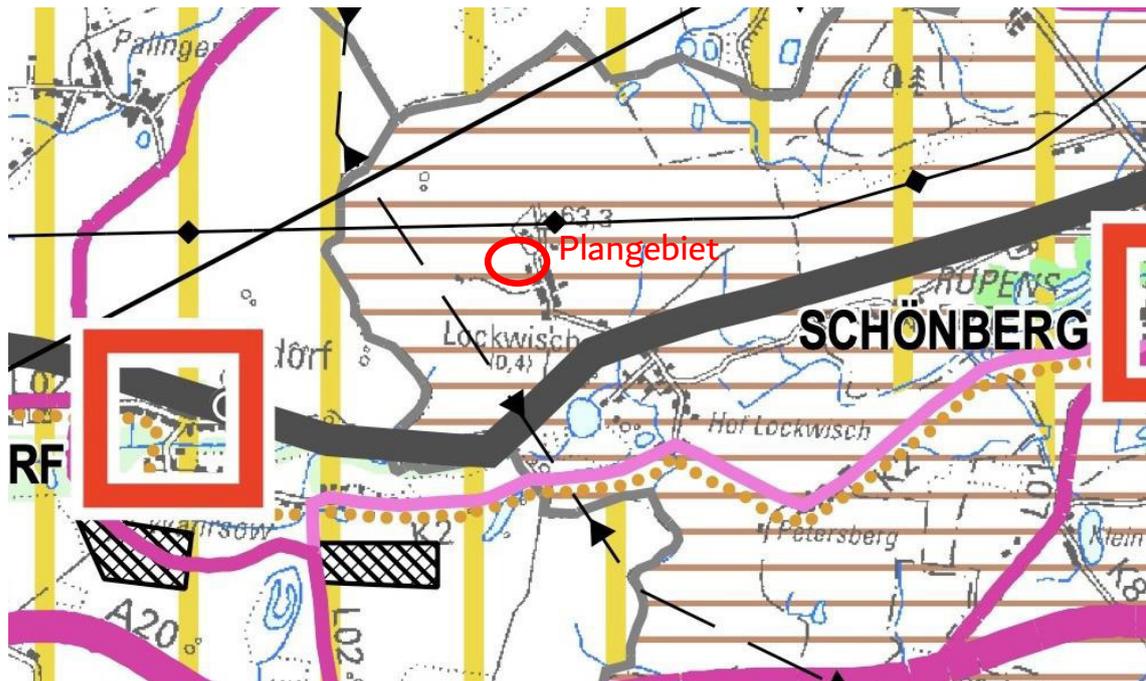


Abbildung 3: Auszug aus der Karte des RREP WM 2011 (Kartengrundlage: Regionaler Planungsverband Westmecklenburg)

RREP WM 2023

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

3.3 Flächennutzungsplan

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

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

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

Der Bebauungsplan gilt demnach nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

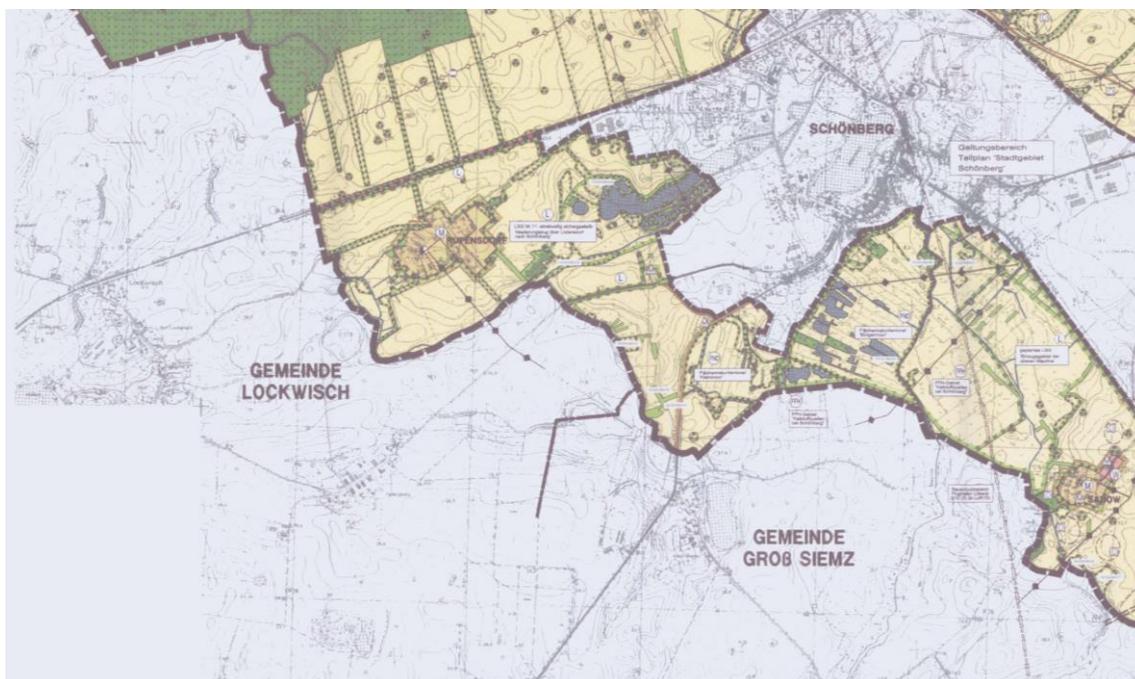


Abbildung 4: Abgrenzung des bestehenden FNP „Schönberg Umland“ (Kartengrundlage: Stadt Schönberg, 2003)

3.4 Benachbarte Bebauungspläne

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

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

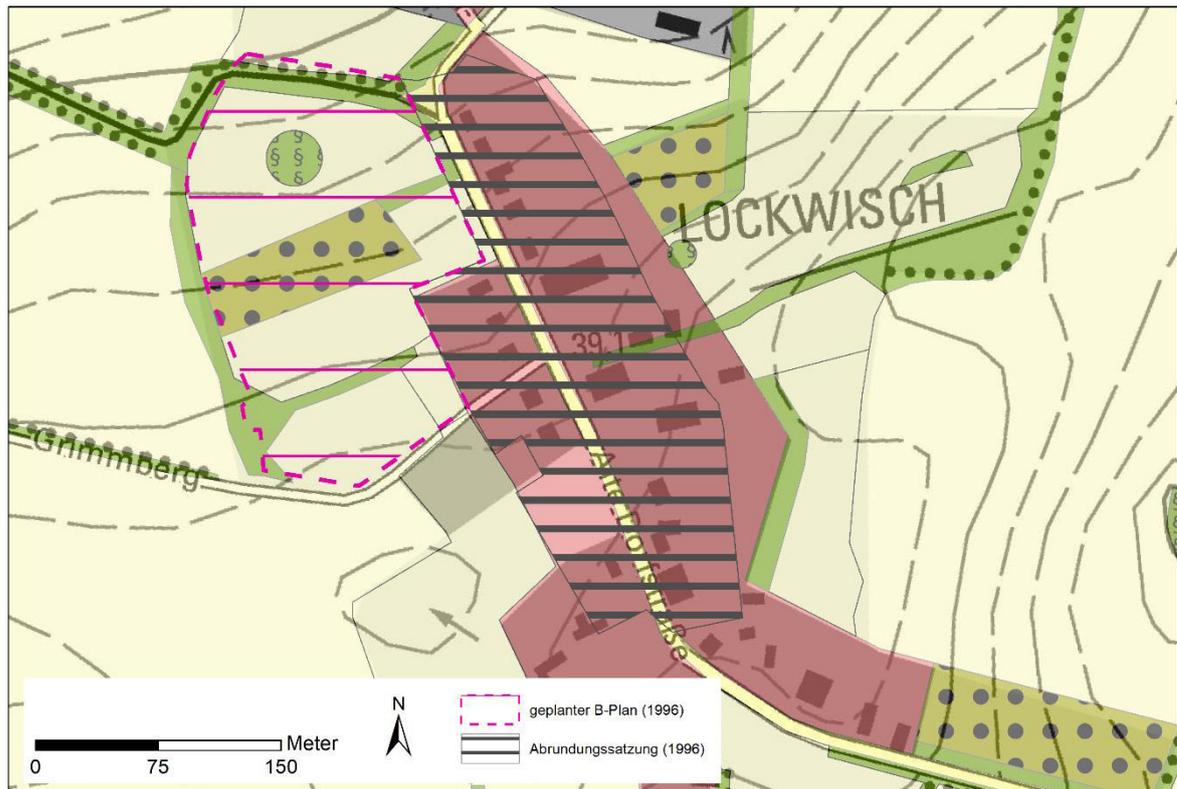


Abbildung 5: Geltungsbereich Abrundungssatzung Lockwisch Dorf (Gemeinde Lockwisch, 1996, Maßstab im Original 1:2.500) © www.geodaten-mv.de.

3.5 Sonstige Satzungen und Bestimmungen inkl. Kennzeichnungen und nachrichtlicher Übernahmen

Im Plangebiet befinden sich folgende kartierte Biotope:

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

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



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

4 Untersuchungsrahmen – Überblick über die betroffenen öffentlichen und privaten Belange

4.1 Entwicklungskonzept für die Ortsteile Lockwisch, Hof Lockwisch und Petersberg

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

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

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

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

Das Städtebauliche Entwicklungskonzept wird als Anlage dem Bebauungsplan angefügt.

4.2 Verkehrskonzept und Erschließung

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

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

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

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

4.3 Städtebauliches Konzept

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

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

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

5 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

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

6 Grundzüge der Planfestsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

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

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

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

Im MDW2 werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen für unzulässig erklärt.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

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

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

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

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

6.3 Bauweise

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

6.4 Überbaubare Grundstücksflächen

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

6.5 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

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

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

6.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

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

6.7 Abwasserentsorgung

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

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

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

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

6.9 Pflanzbindungen

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

7 Örtliche Bauvorschriften

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

7.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

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

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

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

7.2 Werbeanlagen

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

7.3 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen; Einfriedigungen

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

8 Nachrichtlich übernommene Hinweise

Es wurden zu folgenden Themen Hinweise in den Bebauungsplan übernommen:

- Bodenfunde
- Altlasten
- Bodenschutz
- Immissionen

9 Flächenbilanz und Städtebauliche Kennwerte

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

10 Umweltbericht

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

11 Artenschutzrechtliche Potentialanalyse

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

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

12 Auswirkungen des Bebauungsplans

12.1 Auswirkungen auf die Umwelt

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

12.2 Soziale Auswirkungen

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

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

12.3 Stadtplanerische Auswirkungen

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

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

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

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

12.4 Ökonomische, finanzielle und fiskalische Auswirkungen

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

12.5 Auswirkungen auf die Infrastruktur

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

12.6 Weitere Auswirkungen

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

13 Verfahren

13.1 Übersicht über den Verfahrensablauf

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

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

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

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

14 Rechtsgrundlagen

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