

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)