Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg

Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg
Wismarsche Straße 159, 19053 Schwerin

Amt Schönberger Land
Für die Stadt Schönberg
Am Markt 15
23923 Schönberg

Bearbeiter: Frau Eberle
Telefon: 0385 588 89 141
Fax: 0385 588 89 190
E-Mail: jana.eberle@afrlwm.mv-regierung.de
AZ: 110-505-10/18
Datum: 26.03.2018

Landesplanerische Stellungnahme zur Anpassung des Flächennutzungsplans hinsichtlich der Wohnbauentwicklung

Beteiligung im Rahmen der Planungsanzeige gem. § 17 bzw. 20 LPlG
Ihre Schreiben vom: 25.08.2017 (Posteingang 05.09.2017)
05.03.2018 (Posteingang 08.03.2018)
Ihr Zeichen: 61.27

Sehr geehrte Frau Kortas-Holzerland,

die angezeigten Planungsabsichten werden nach den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung gemäß Landesplanungsgesetz (LPlG), Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016 (LEP M-V) und dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg 2011 (RREP WM) beurteilt.

Vorgelegte Unterlagen und Planungsziele
Zur Bewertung haben eine Erläuterung des Vorhabens sowie Lagepläne mit Darstellung der für die Wohnbauentwicklung vorgesehenen Fläche sowie den entsprechenden Bodenwertzahlen vorgelegen. Darüber hinaus wurde in Ergänzung zu diesen Unterlagen eine Variantenuntersuchung vorgelegt. Zudem fand am 16.11.2017 eine Vor-Ort-Besichtigung statt.

Mit der vorliegenden Planung sieht die Stadt Schönberg eine Anpassung des Flächennutzungsplans hinsichtlich der Wohnbauflächenentwicklung vor. Für die Wohnbauentwicklung ist die Fläche zwischen der Dassower Straße und der Feldstraße vorgesehen (rd. 22 ha). Eine Aufnahme dieser Fläche in den FNP sollte bereits in den 90iger Jahren erfolgen. Zu dieser Zeit waren die Auswirkungen der Deponie Selmsdorf in Bezug auf Gerüche jedoch

Anschrift:
Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg
Wismarsche Straße 159, 19053 Schwerin
Telefon: 0385 588 89160
Fax: 0385 588 89190
E-Mail: poststelle@afrlwm.mv-regierung.de

derart erheblich, dass eine Ausweisung der Fläche, unter Wahrung der gesunden Wohn- und Lebensverhältnisse, nicht erfolgen konnte. Nunmehr sind die einst durch die Deponie Selmsdorf verursachten Beeinträchtigungen nicht mehr gegeben, so dass eine Entwicklung des Gebietes erfolgen kann. Vorgesehen ist die Errichtung von Einzel- und Mehrfamilienhäusern (ca. 100 Grundstücke und 100 WE).

Zudem wird die Rücknahme von Flächen im Bereich des Bünsdorfer Wegs geprüft (insgesamt rd. 13 ha möglich).

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Schönberg ist die Fläche derzeit als Fläche für Landwirtschaft dargestellt.

Raumordnerische Bewertung
Der Stadt Schönberg wird gemäß Programmsatz 3.2.2 (1) **(Z)** RREP WM die Funktion eines Grundzentrums zugewiesen. Die für eine Wohnbauentwicklung vorgesehene Fläche befindet sich gemäß LEP M-V im Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft sowie gemäß RREP WM im Tourismusentwicklungsraum.

Die Innenentwicklungspotenziale in der Stadt Schönberg sind bereits ausgeschöpft, nicht zuletzt aufgrund naturräumlicher Vorgaben. Durch die Maurine und die angrenzenden Wiesenniederungen ergeben sich großräumig Grünlandflächen, die für eine Bebauung nicht geeignet sind. Somit scheiden insbesondere in den zentralen Bereichen der Stadt Schönberg Flächen für eine weitere wohnbauliche Entwicklung und Verdichtung aus. Die vorgesehenen Wohnbauflächen im Rahmen der Anpassung des Flächennutzungsplan befindet sich in Anbindung an die bebaute Ortslage (vgl. Programmsätze 4.1 (5) **(Z)** LEP M-V und 4.1 (2) **(Z)** RREP WM).

Aus den vorliegenden Planunterlagen geht hervor, dass auf einer Fläche von rd. 13 ha die Ackerzahl von 50 überschritten wird.

Mit den nachgereichten Unterlagen wurde eine Variantenuntersuchung für eine mögliche Entwicklung des Gebietes, unter Berücksichtigung der vorhandenen Ackerzahl, vorgelegt.

	1. BA	davon > 50 BP	2. BA	davon > 50 BP	Gesamtfläche mit > 50 BP
Variante 3.1	11,1 ha	4,9 ha	7,6 ha	7,5 ha	12,4 ha
Variante 3.2	10,0 ha	3,7 ha	8,7 ha	8,8 ha	12,5 ha
Variante 3.3	13,5 ha	8,4 ha	5,2 ha	4,0 ha	12,4 ha
Variante 3.4	12,2 ha	6,0 ha	6,5 ha	6,5 ha	12,5 ha
Variante 3.5	12,2 ha	6,0 ha	6,5 ha	6,5 ha	12,5 ha

Gemäß Programmsatz 4.5 (2) **(Z)** LEP M-V darf die landwirtschaftliche Nutzung von Flächen ab der Wertzahl 50 nicht in andere Nutzungen umgewandelt werden. Eine Zielanwendung erfolgt erst ab einer Fläche von 5 ha. In Anlehnung an das Ziel der Raumordnung ist somit die Entwicklung der Gesamtfläche (1. und 2. BA) nicht möglich, da diese deutlich über die zulässige Fläche von 5 ha hinausgeht. Es ist lediglich eine Realisierung des ersten Bauabschnitts im Rahmen der Variante 3.1 oder 3.2 denkbar.

Dem Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg liegt darüber hinaus eine Planungsanzeige zur 8. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Dassow vor. Hintergrund ist auch hier eine Anpassung an die sich ändernden Zielsetzungen der Stadt Dassow. In diesem Rahmen geht die Stadt Dassow für die nächsten 10-15 Jahre von einem Wohnraumbedarf von bis zu 500 WE aus. Vor diesem Hintergrund bitte ich um eine entsprechende Nachweisführung dahingehend, woraus sich der Bedarf für die geplanten 100 Grundstücke und 100 Wohneinheiten in Schönberg ableitet.

Weiterhin geht aus den vorliegenden Unterlagen hervor, dass die Stadt Schönberg die Rücknahme von Flächen am Bünsdorfer Weg prüft. Ich möchte darauf hinweisen, dass dieses Vorgehen keine Auswirkungen auf die Bewertung der vorliegenden Planung hat. Ich bitte um kurze Erläuterung, aus welchen Gründen diese Flächen derzeit nicht für eine Wohnbebauung zur Verfügung stehen.

Abschließende Hinweise
Die landesplanerische Stellungnahme bezieht sich auf die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung und greift der erforderlichen Prüfung durch die zuständige Genehmigungsbehörde nicht vor. Sie gelten nur solange, wie sich die Beurteilungsgrundlagen für das Vorhaben nicht wesentlich ändern.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Jana Eberle

Verteiler
Landkreis Nordwestmecklenburg – Fachdienst Bauordnung und Planung – per Mail
EM VIII 360 – per Mail
EM VIII 380 – per Mail