

## 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Schönberg im Zusammenhang mit der Vorbereitung von Flächen für die Wohnbebauung zwischen Dassower Straße und Feldstraße im Bogen der B 104 - Aufstellungsbeschluss

<i>Amt Schönberger Land</i> Fachbereich IV <i>Bearbeitung:</i> Gesa Kortas-Holzerland	<i>Datum</i> 20.10.2020
--	----------------------------

<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**

Die Stadt Schönberg verfügt über den Flächennutzungsplan für das gesamte Gemeindegebiet (Ausnahme ehem. Gemeindegebiet Lockwisch).

In einzelnen Teilbereichen wurden bereits Änderungen des Flächennutzungsplanes vorgenommen. Nunmehr kommt es darauf an, die Wohnbauflächenentwicklung in der Stadt Schönberg zu überprüfen und zu unterstützen.

Zu diesem Zweck wurde im August 2017 die Planungsanzeige an das zuständige Amt für Raumordnung und Landesplanung der Region Westmecklenburg gerichtet. Die zugehörigen Unterlagen sind Gegenstand der Erörterung zum Aufstellungsbeschluss.

Mit dem Amt für Raumordnung und Landesplanung wurden im Zusammenhang mit der Wohnbauflächenentwicklung zwischenzeitlich weitergehende Abstimmungen geführt. Hierzu dienten auch Unterlagen, die im Februar 2018 zur Abstimmung versendet wurden.

Die Stadt Schönberg hat die Absicht, den Bereich zwischen der Dassower Straße und Feldstraße im Bogen der Ortsumgehungsstraße zu entwickeln. Innerhalb des Bereiches ist die Errichtung von Wohnbauvorhaben vorzubereiten und beabsichtigt.

Ziel der Stadt Schönberg ist es, die Fläche gesamtheitlich zu betrachten und unter Berücksichtigung der Anforderungen der Raumordnung und Landesplanung in Abschnitten zu entwickeln. Maßgeblich ist hier der sparsame Umgang mit Grund und Boden bzw. landwirtschaftlicher Nutzfläche.

Aus Sicht der Stadt Schönberg ist weiterhin eine gesamtheitliche Betrachtung des Bereiches notwendig, weil hier die Entwicklungspotenziale für die Zukunft liegen und eine gesamtäumliche Betrachtung des Standortes im städtebaulichen

Konzept erfolgen soll. Eine abschnittsweise Entwicklung ist planungsrechtlich und verbindlich nach Abstimmung der Zielsetzungen zum Vorentwurf vorgesehen. Die Zustimmung zur wohnbaulichen Entwicklung seitens des Amtes für Raumordnung und Landesplanung liegt vor (Stellungnahme vom 26.03.2018). Zielsetzungen des Bebauungsplanes sind:

- Regelung der verkehrlichen Anbindung unter Berücksichtigung einer Alternativenbetrachtung der Anbindung von der Dassower Straße, von der Lindenstraße bzw. Betrachtung der Feldstraße,
- gesamtträumliches Konzept innerhalb der Bearbeitung des Flächennutzungsplanes unter Berücksichtigung der maßgeblichen Ziele der Wohnentwicklung (Einzelhäuser, Doppelhäuser, Hausgruppen, Geschosswohnungsbau) und unter Beachtung von Anforderungen des Gemeinbedarfs,
- Berücksichtigung von Aufenthalts- und Kommunikationsbereichen sowie Ergänzung der städtischen Infrastruktur im Bereich der Dassower Straße.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren zu dem aufzustellenden Bebauungsplan geändert, um den Entwicklungsgebot genüge zu tragen.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich der Flächen zwischen Dassower Straße und Feldstraße als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Zusätzlich ist beabsichtigt Flächen, die für die Wohnbauentwicklung nicht mehr betrachtet werden, zurückzunehmen. Deshalb wird zwischen dem Teilbereich 1 – Dassower Straße, Feldstraße und zwischen dem Teilbereich 2 – am Bünsdorfer Weg rückwärtige Flächen unterschieden. Bei letzterem geht es um die Rücknahme von Wohnbauflächen.

Um die Realisierung des Vorhabens planungsrechtlich abzusichern, ist die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

### **Beschlussvorschlag**

1. Die Stadtvertretung der Stadt Schönberg beschließt, dass der Flächennutzungsplan entsprechend dem Plankonzept der Stadt Schönberg geändert wird. Es werden zwei Teilbereiche im Rahmen der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Schönberg betrachtet.

Der Teilbereich 1 wird begrenzt:

- im Norden: durch die B 104,
- im Osten: durch die Dassower Straße,
- im Süden: durch die rückwärtigen Flächen der Bebauung an der Lindenstraße,
- im Westen: durch die Feldstraße.

Der Teilbereich 2 wird begrenzt:

- im Nordosten: durch die Trasse der Bahn zwischen Schönberg und Grevesmühlen,
- im Osten: durch Wohnbauflächen am Bünsdorfer Weg, insbesondere durch derzeit landwirtschaftlich genutzte Flächen im Norden und im Süden durch Flächen des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 14.1 für das Gebiet am Bünsdorfer Weg,
- im Süden: durch Grünflächen,
- im Westen: durch Waldflächen.

Die Teilbereiche sind in der beigefügten Skizze dargestellt.

2. Die Vorentwürfe sind für das frühzeitige Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB vorzubereiten
3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer öffentlichen Auslegung ist vorzubereiten.
4. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB ist vorzubereiten. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange sind zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu befragen.

5. Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB ist vorzubereiten.

6. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

**Finanzielle Auswirkungen**

keine

**Anlage/n**

1	Geltungsbereich_Schönberg_FNP_5.Änderung_2Teilbereiche (öffentlich)
---	--

# Stadt Schönberg 5. Änderung des Flächennutzungsplanes hier: Anlage zum Aufstellungsbeschluss für 2 Teilbereiche (TB)

M 1 : 10.000  
Quelle: www.gaia-mv.de



NSG  
Stippenz n. Mautro-  
Abänderung  
FFH  
Stippenz mit  
Zulassung

Erbschutzbereichen  
§12 (3) 2b LfVVG

BAUSTRASSE  
6711111111

Bauhof Ost

Dasower Straße

TB 2

TB 1

Binsdorfer Weg