

4/392/2020

Informationsvorlage
öffentlich

Bebauungsplan Nr. 23 "Wohngebiet zwischen Dassower Straße und Feldstraße" der Stadt Schönberg einschließlich zugehöriger 5. Änderung des Flächennutzungsplanes - Beratung über den Vorentwurf

<i>Organisationseinheit:</i> Fachbereich IV	<i>Datum</i> 21.10.2020
<i>Bearbeitung:</i> Gesa Kortas-Holzerland	

Beratungsfolge

<i>Datum</i>	<i>Gremium</i>	<i>Zuständigkeit</i>
	Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Verkehr, Umwelt und Ordnung der Stadt Schönberg	Vorberatung

Sachverhalt

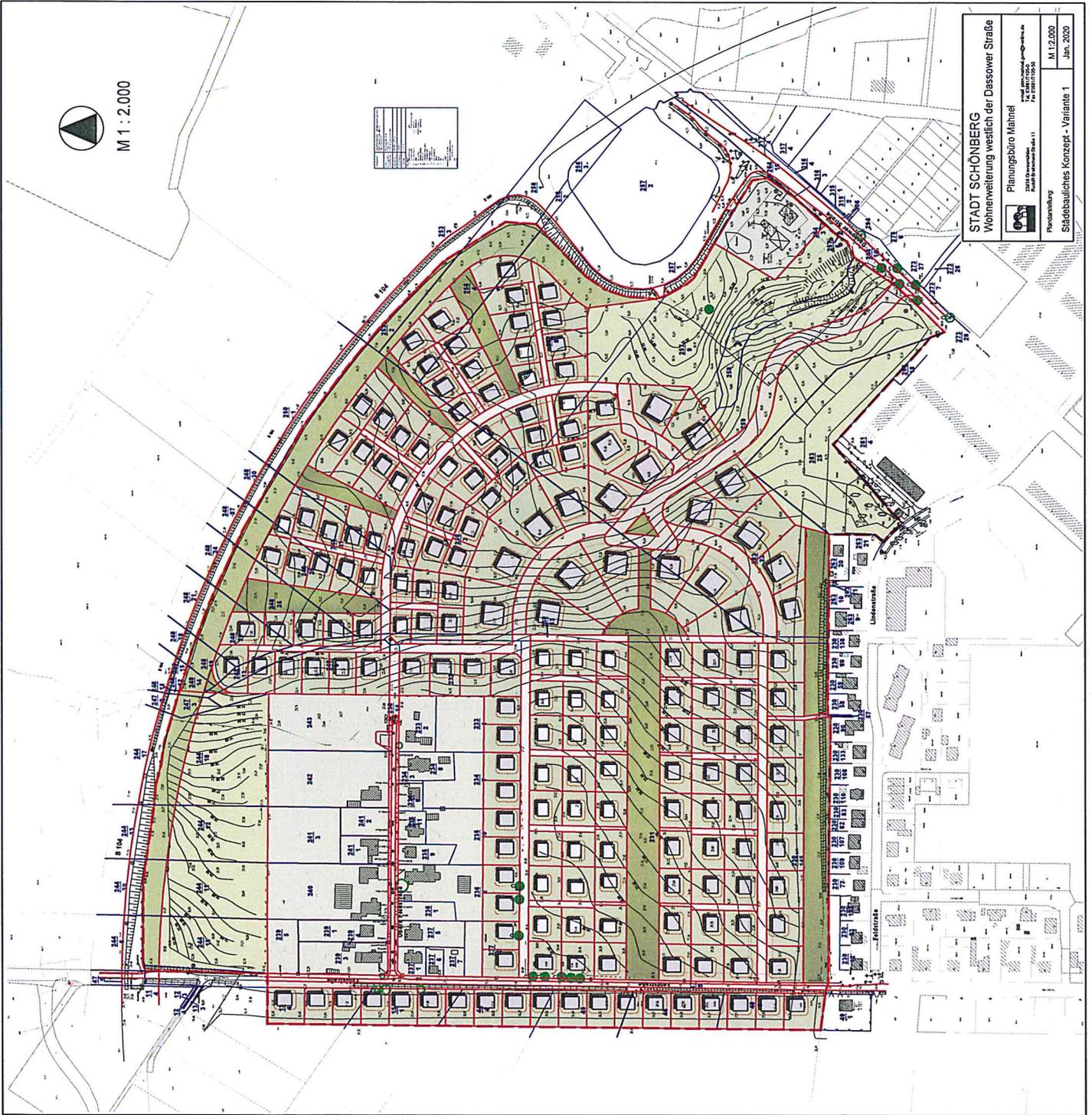
Die Stadt Schönberg hat den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 23 „Wohngebiet zwischen Dassower Straße und Feldstraße“ gefasst.

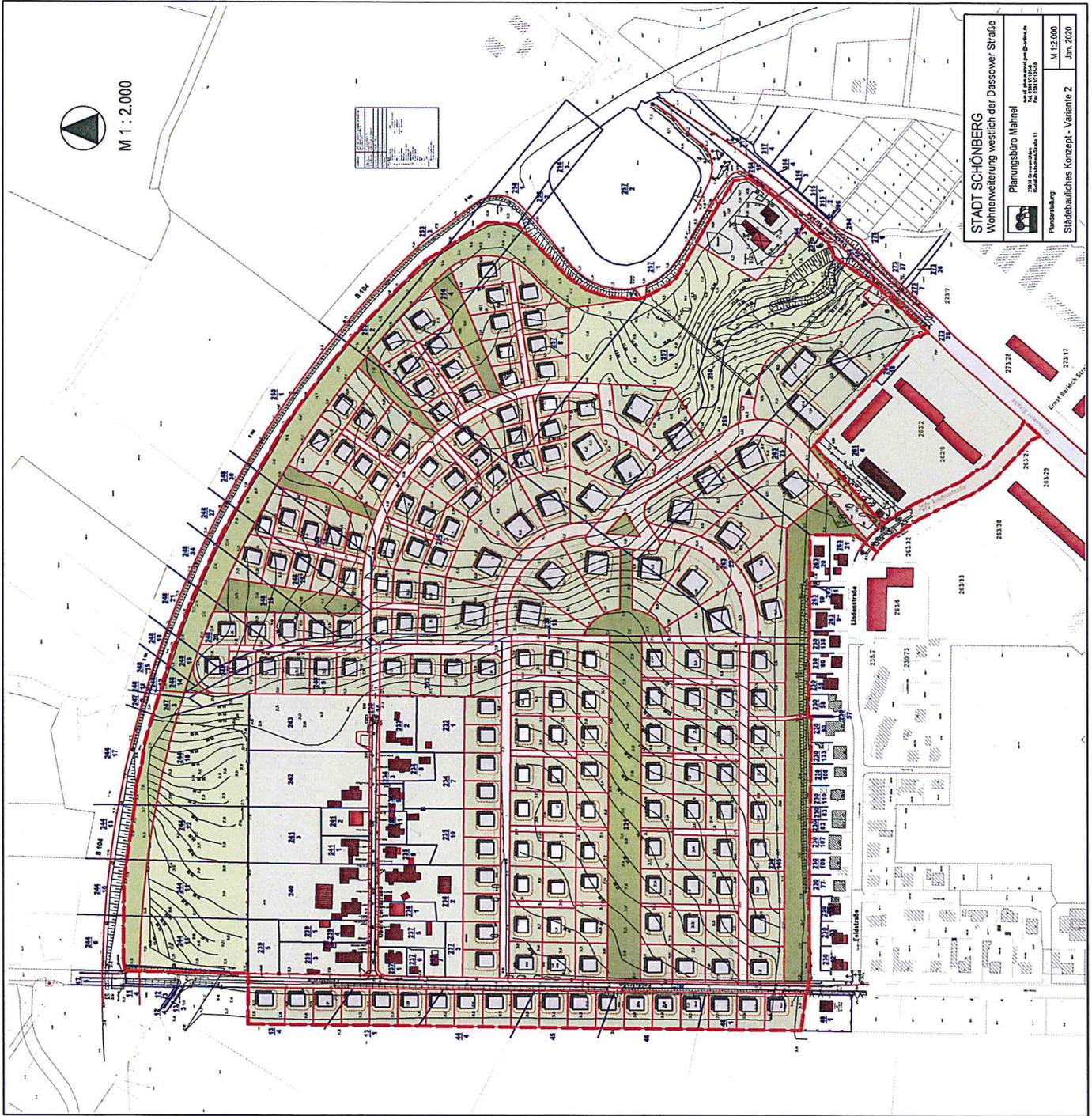
Die beigefügten Städtebaulichen Konzepte des Planungsbüros Mahnel einschließlich der Stellungnahme der Raumordnung sollen nun als weitere Diskussionsgrundlage in der Sitzung des Bauausschusses für die planungsrechtliche Erarbeitung eines Vorentwurfes im 1. Abschnitt zum Bebauungsplan Nr. 23 dienen.

Zudem ist das Protokoll aus dem Workshop der LGE vom 01.10.2020 beigefügt.

Anlage/n

1	Städtebauliches Konzept_Var. 1 (öffentlich)
2	Städtebauliches Konzept_Var. 2 (öffentlich)
3	Städtebauliches Konzept_Var. 3 (öffentlich)
4	Stellungnahme der Raumordnung (öffentlich)
5	Ergebnisprotokoll_Workshop_Schönberg_01 (öffentlich)







STADT SCHÖNBERG
 Wohnverlängerung westlich der Dassower Straße

Planungsbüro Mahnel
 www.planungsbuero-mahnel.de
 Marktstraße 11
 15230 Städt Schönberg

Planerstellung
 Städtebauliches Konzept - Variante 3
 M 1:2.000
 Jan. 2020

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 Tourismusedwicklungsraum.

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

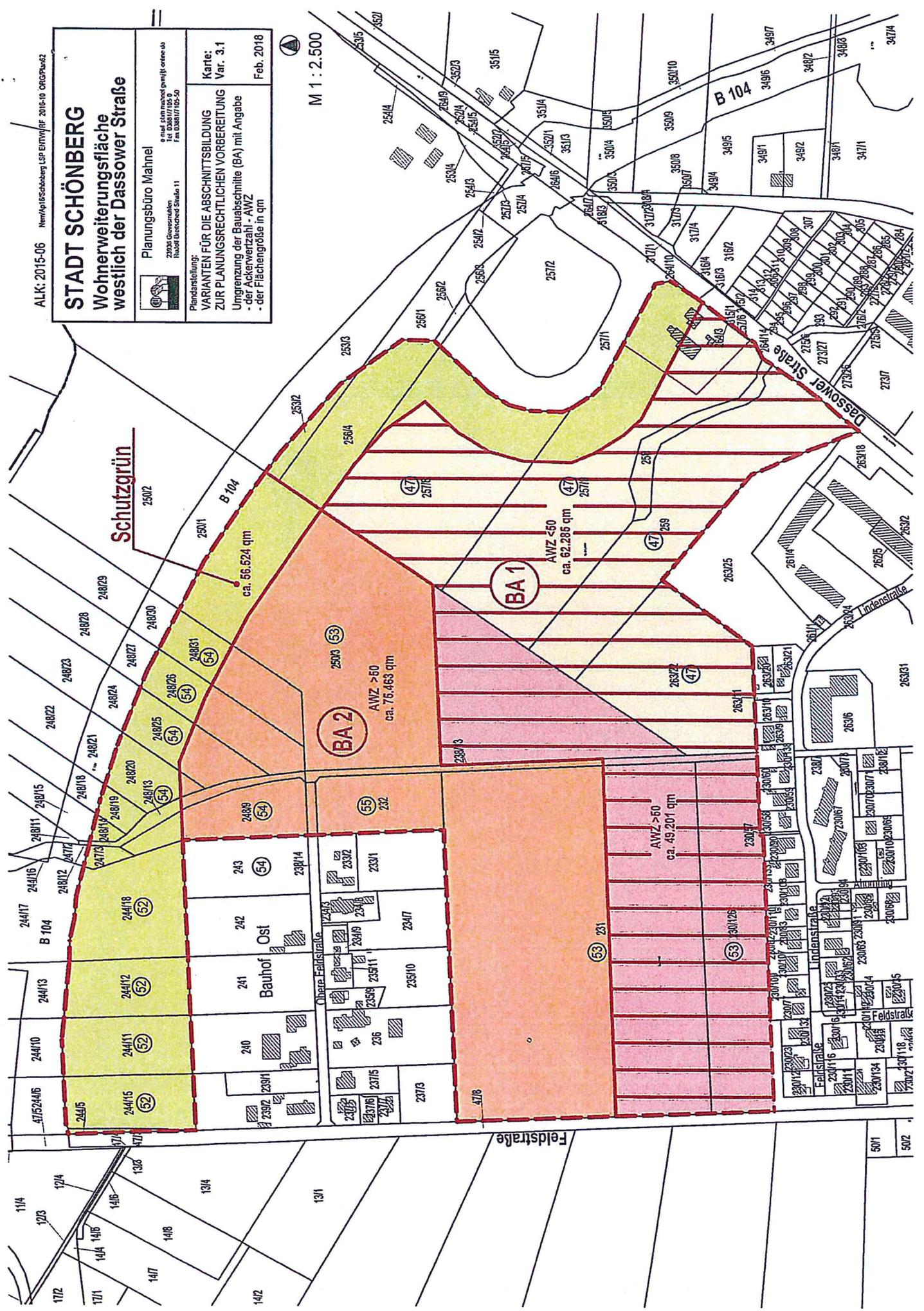
STADT SCHÖNBERG

Wohnerweiterungsfläche westlich der Dassower Straße

Planungsbüro Mahnel
 e-mail: plan.mahnel@gmx.de
 23303 Giesensleben
 Fax: 0381/185-50

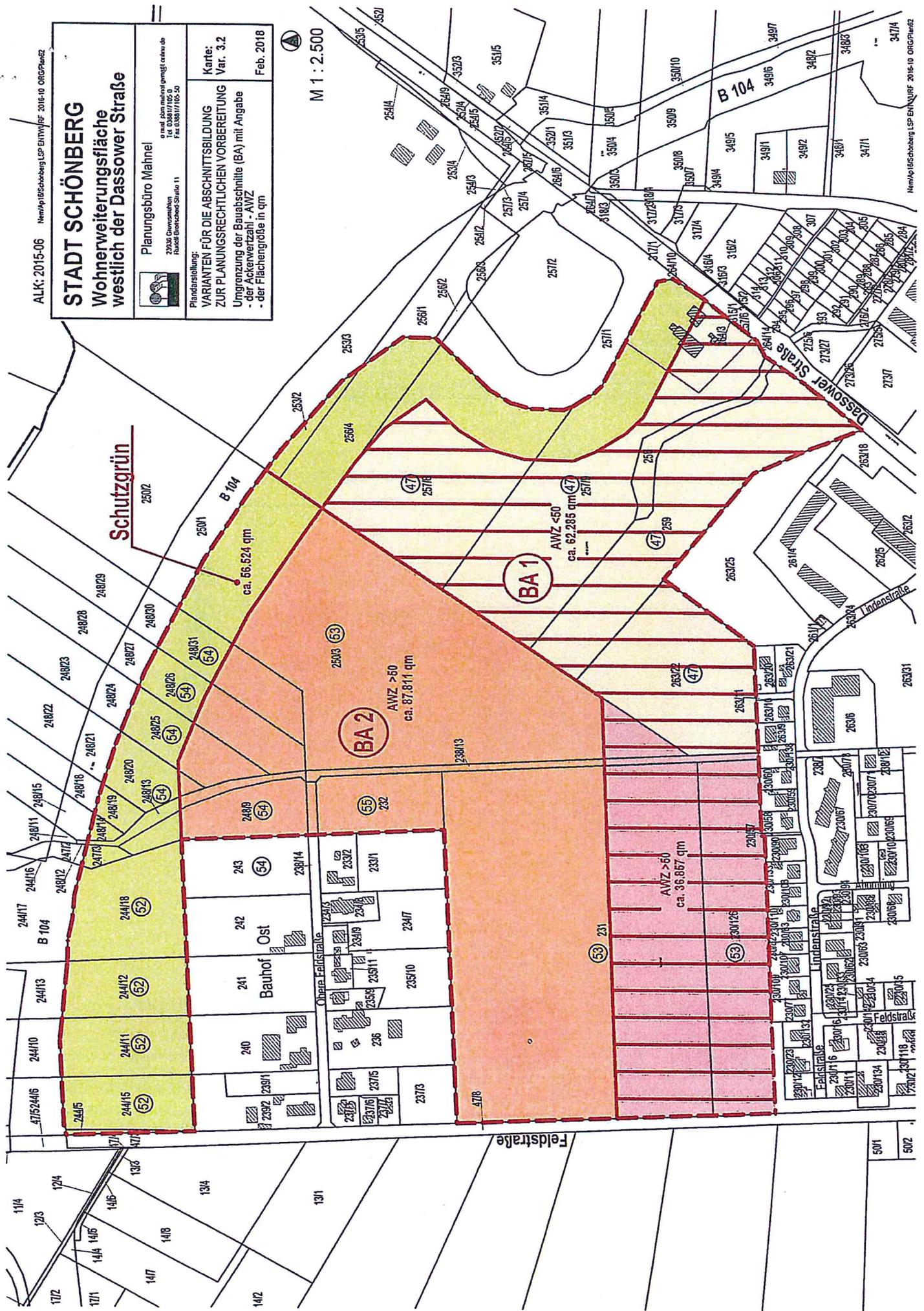
Planerstellung:
VARIANTEN FÜR DIE ABSCHNITTSBILDUNG ZUR PLANUNGSRECHTLICHEN VORBEREITUNG
 Karte: Var. 3.1
 Umgrenzung der Bauabschnitte (BA) mit Angabe - der Ackerwertzahl - AWZ - der Flächengröße in qm
 Feb. 2018

M 1 : 2.500



	Planungsbüro Mahnel 23036 Gerschedalen Rudolf Brücknerhof Straße 11 Tel. 03847/1105 Fax 03847/1105-50
	Planbearbeitung: VARIANTEN FÜR DIE ABSCHNITTSBILDUNG ZUR PLANUNGSRECHTLICHEN VORBEREITUNG Umgrenzung der Bauabschnitte (BA) mit Angabe - der Ackerwertzahl - AWZ - der Flächengröße in qm
Karte: Var. 3.2	
Feb. 2018	

M 1 : 2.500



Ergebnisprotokoll Workshop B-Plan Nr. 23 der Stadt Schönberg

Termin am 01.10.2020 von 09:00 – 11:00 Uhr in der Palmbergerhalle

Bei dem Workshop waren 15 verschiedene Akteure, wie der Bürgermeister, das Amt Schönberger- Land, einige politische Vertreter, Versorgerunternehmen, Banken und ansässige Firmen vertreten. Der Ablauf dieser Veranstaltung wurde durch folgende Tagesordnung gegliedert:

0. Auftakt
 1. Begrüßung Bürgermeister, LGE
 2. Vorstellung der Akteure
 3. Stand des B-Planverfahrens
 4. Abklärung der Rahmenbedingungen des städtebaulichen Konzeptes des B-Planes
 - Entwicklungsperspektiven der Stadt Schönberg
 - Wohnraumbedarf in Schönberg
 - Wohnraumbedarf – Mitarbeiterentwicklung
 - Einkommensstruktur und Finanzierbarkeit
 5. Resümee und Schlusswort
-

Das Ergebnis von dem Workshop wird wie folgt zusammengefasst:

Aktuell kann die Nachfrage nach zusätzlichen Wohnraum nicht abgedeckt werden, weil keine freien Bauflächen vorhanden sind.

Zudem lässt sich ein Potenzial bezogen auf den Einwohnerzuwachs für die Stadt Schönberg, auf Grundlage der verschiedenen Aspekte ableiten:

- Arbeitsplätze vor Ort / Gewerbegebietsentwicklung in Vorbereitung
- Bildungseinrichtungen
- Anbindung an Lübeck
- Zugehörigkeit zur Metropolregion Hamburg
- Niedrigere Grundstückspreise als in Lübeck bzw. Metropolregion Hamburg

Vor diesem Hintergrund beabsichtigt die Stadt Schönberg, die Aufstellung des B-Planes Nr. 23. Dieses Projekt stellt für die Stadt Schönberg einen wichtigen Schritt für die Stadterweiterung dar.

Ziele für das B-Plan Gebiet:

- Mischung von Gebäudetypen für verschiedene Zielgruppen Einfamilienhaus, Reihenhaus, Geschosswohnungen und Stadtvillen
- Flächensparendes Bauen
- Nachfrage von Altersgerechtem Wohnen sollte abgedeckt werden
- Sozialer Wohnungsbau sollte betrachtet werden
- Gemeinbedarf und Folgeeinrichtungen sollen im B-Plan vorgesehen werden
- Breite Spanne bei Grundstückspreisen, um unterschiedliche Bevölkerungsgruppen das Wohnen im B-Plan Gebiet zu ermöglichen
- dezentrale Energieversorgung über regenerative Energiequellen wären wünschenswert
- bedarfsgerechte Entwicklung in mehreren Bauabschnitten

Die Ziele sind im weiterem B-Plan-Verfahren zu konkretisieren um mögliche Zielkonflikte aufzulösen.

Gez. i.A. Michelle Gralak