

## Bebauungsplan Nr. 23 "Wohngebiet zwischen Dassower Straße und Feldstraße" der Stadt Schönberg - Aufstellungsbeschluss

<i>Amt Schönberger Land</i> Fachbereich IV <i>Datum</i> 25.03.2021	<i>Bearbeitung:</i> Gesa Kortas-Holzerland <i>Bearbeiter/in-Telefonnr.:</i> 038828-330-1410
---	--

<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

Um die Realisierung des Vorhabens planungsrechtlich abzusichern, ist neben der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23 erforderlich. Im Rahmen der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes werden Wohnbauflächen im Bereich zwischen Dassower Straße und Feldstraße vorbereitet; im Bereich Bünsdorfer Weg werden Flächen zurückgenommen. Flächen, die im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt sind, jedoch über andere Nutzungen verfügen, wie das Schwimmbad, werden entsprechend angepasst.

Im Zuge der Erörterung zur Abstimmung der Planungsziele der vorbereitenden Bauleitplanung hat die Stadt Schönberg sich mit dem Amt für Raumordnung und Landesplanung abgestimmt. Die befürwortende Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung mit Datum vom 26.03.2018 liegt vor. Die Stadt Schönberg hatte mehrere Varianten für die Entwicklung der Teilbereiche für die Entwicklungsabschnitte überprüft und kann davon ausgehen, dass das Einvernehmen für die Entwicklung mit dem Amt für Raumordnung und Landesplanung bzw. mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung hergestellt werden kann. Ursprüngliches Ziel war es, mit dem Aufstellungsbeschluss das formale Verfahren zu beginnen und die Bemessung des 1. Teilabschnittes auf der Ebene des Vorentwurfs des Bebauungsplanes festzulegen. Nunmehr wird unter Berücksichtigung der vorliegenden Stellungnahmen durch die Stadt der 1. Bauabschnitt in reduzierter Größe festgelegt. Im weiteren Verfahren wird die Bemessung des 1. Bauabschnittes mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 23 weiter präzisiert. Voraussetzung dafür sind gutachterliche Ausführungen zum Verkehr, zur Ver- und Entsorgung und zu naturschutzfachlichen Belangen. Auf der Grundlage der Erörterung soll dann der Geltungsbereich so bemessen werden, dass auch die Belange der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzflächen entsprechend beachtet werden.

Insgesamt besteht für die Stadt Schönberg das Ziel, 100 Grundstücke für die Wohnbebauung mit Einzel- und Doppelhäusern, Reihenhäusern und etwa 100

Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern für die Stadt Schönberg vorzubereiten. Dies soll entsprechend in der Abschnittsbildung mit beachtet und berücksichtigt werden. Der Gesamtumfang an Wohneinheiten wird für die nächsten 10 bis 15 Jahre mit 500 Wohneinheiten bewertet. Zielsetzung ist es innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes neben der Errichtung der Wohnungen planungsrechtliche Voraussetzungen für Flächen des Gemeinbedarfs und der Infrastruktur zu berücksichtigen. Maßgeblich sind die Belange der verkehrlichen Anbindung über Varianten zu untersuchen.

Die Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung vom 26.03.2018 wird den Unterlagen beigelegt.

Für das Plangebiet wurden bereits städtebauliche Konzepte entwickelt, die unterschiedliche Möglichkeiten der verkehrlichen Anbindung vorsehen - von der Dassower Straße über die Lindenstraße und unter Einbeziehung der Feldstraße. Eine detaillierte Untersuchung erfolgt im Rahmen der Variantenuntersuchung für die verkehrstechnische Untersuchung.

Bei entsprechendem Arbeitsstand kann die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit sowie der Nachbargemeinden erfolgen.

Die Stadt Schönberg verfügt über den Flächennutzungsplan für das gesamte Gemeindegebiet. 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 bereits 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. Im Zusammenhang mit der Wohnbauflächenentwicklung wurden weitergehend Abstimmungen mit dem Amt für Raumordnung und Landesplanung 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 der Feldstraße im Bogen der Ortsumgehungsstraße gesamtheitlich zu entwickeln. Innerhalb des Bereiches ist die Errichtung von Wohnbauvorhaben vorzubereiten und beabsichtigt. Es ist das Ziel, die Fläche gesamtheitlich zu betrachten und unter Berücksichtigung der Anforderungen der Raumordnung und Landesplanung in Abschnitten zu entwickeln. Mit dem Bebauungsplan Nr. 23 sollen die Voraussetzungen für den 1. Teilabschnitt geschaffen werden. Im Zuge des Planaufstellungsverfahrens kann eine geringfügige Anpassung des Geltungsbereiches unter Berücksichtigung der Anforderungen an das Plangebiet erfolgen. Maßgeblich ist hier der sparsame Umgang mit Grund und Boden bzw. landwirtschaftlicher Nutzfläche. Die Anforderungen an die Erschließung sind möglicherweise über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes hinaus unter Berücksichtigung des gesamtheitlichen Rahmenkonzeptes zur städtebaulichen Entwicklung zu betrachten.

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

Die abschnittsweise Entwicklung des städtebaulichen Gesamtkonzeptes ist vorgesehen und wird planungsrechtlich mit dem Aufstellungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 23 vorbereitet.

Die Zustimmung zur wohnbaulichen Entwicklung seitens des Amtes für Raumordnung und Landesplanung liegt vor. Die Unterlage hierzu wird entsprechend beigelegt (Stellungnahme vom 26.03.2018).

Zielsetzungen des Bebauungsplanes sind es:

- 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.

## Beschlussvorschlag

1. Die Stadtvertretung der Stadt Schönberg fasst den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23 für das „Wohngebiet zwischen Dassower Straße und Feldstraße“.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 23 wird wie folgt begrenzt:

- im Norden: durch Flächen für die Landwirtschaft und durch die Umgehungsstraße im Zuge der B 104,
- im Osten: durch die Dassower Straße,
- im Süden: durch die rückwärtige Bebauung der Grundstücke an der Lindenstraße,
- im Westen: durch die Feldstraße bzw. eine ergänzende Baumöglichkeit für Flächen westlich der Feldstraße mit Übergang zu landwirtschaftlichen Flächen.

Die Abgrenzung des Plangebietes ist als Anlage beigefügt.

2. Die Planungsziele bestehen im Folgenden:
  - Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Wohnbebauung,
  - Bildung der Abschnitte auf der Ebene des Vorentwurfs für die zukünftige Entwicklung des gesamt städtebaulichen Konzeptes und Gliederung in Teilbebauungspläne,
  - Berücksichtigung der Anforderungen an die Gemeinbedarfsinfrastruktur und Freizeit und Erholungsinfrastruktur,
  - Sicherung und Nachweis der leistungsfähigen verkehrlichen Anbindung.
3. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.
4. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

## Finanzielle Auswirkungen

Die Kosten werden von der LGE getragen.

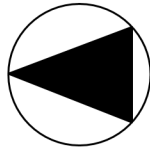
### Anlage/n

1	Anlage zum Aufstellungsbeschluss_B023_Geltungsbereich (öffentlich)
2	Anlage zum Aufstellungsbeschluss_B023_Top. Karte (öffentlich)
3	Anlage zum Aufstellungsbeschluss_B023_ALK 1 (öffentlich)

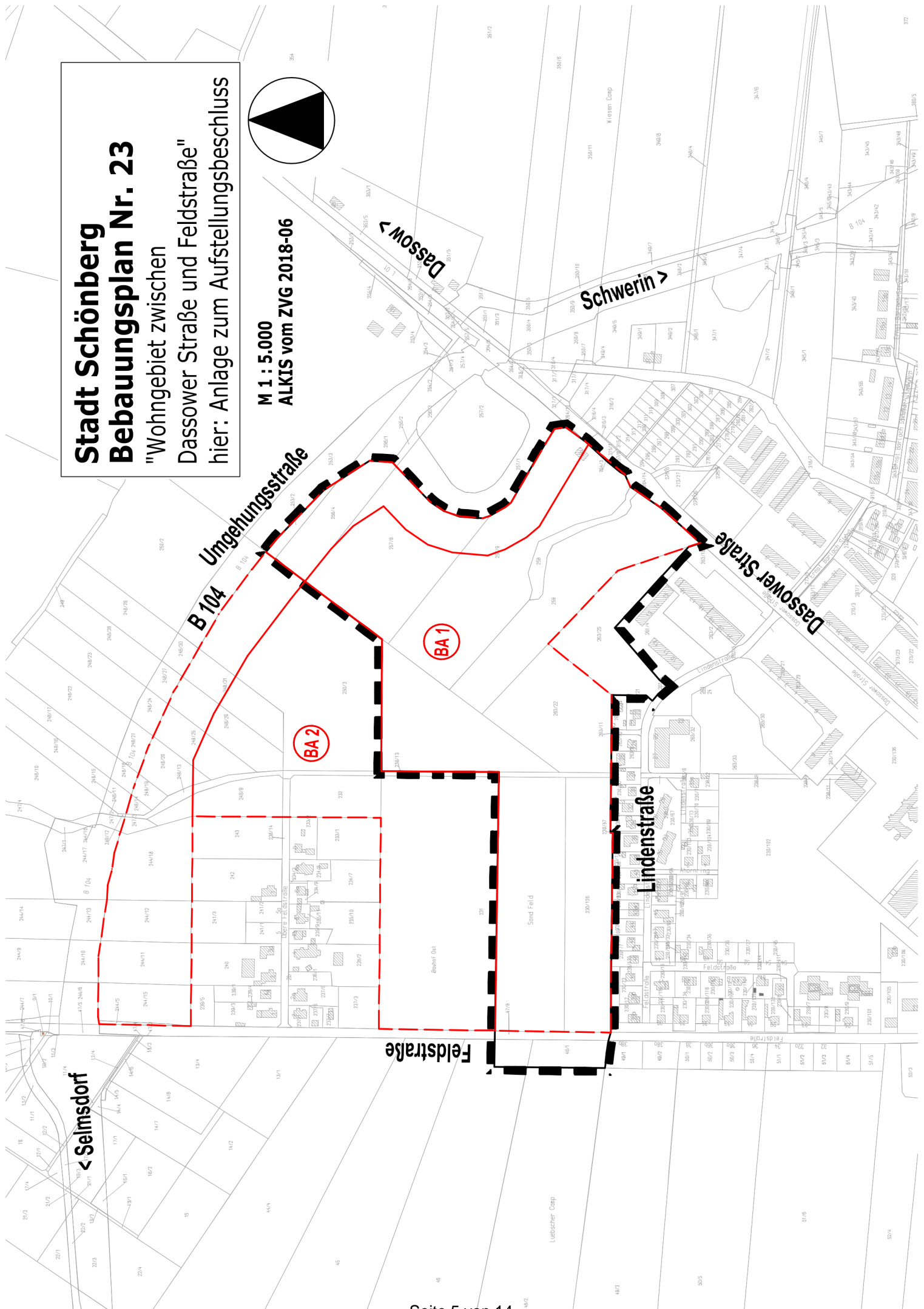
4	Anlage zum Aufstellungsbeschluss_B023_ALK 2 (öffentlich)
5	2018-03-26 - landesplanerische Stellungnahme_Anpassung FNP Stadt Schönberg (öffentlich)
6	Schoenberg_DassowerStr_V3-1 (öffentlich)
7	Schoenberg_DassowerStr_V3-2 (öffentlich)

# Stadt Schönberg Bebauungsplan Nr. 23

"Wohngebiet zwischen  
Dassower Straße und Feldstraße"  
hier: Anlage zum Aufstellungsbeschluss

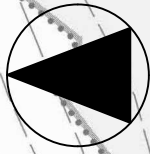


M 1 : 5.000  
ALKIS vom ZVG 2018-06



# Stadt Schönberg Bebauungsplan Nr. 23

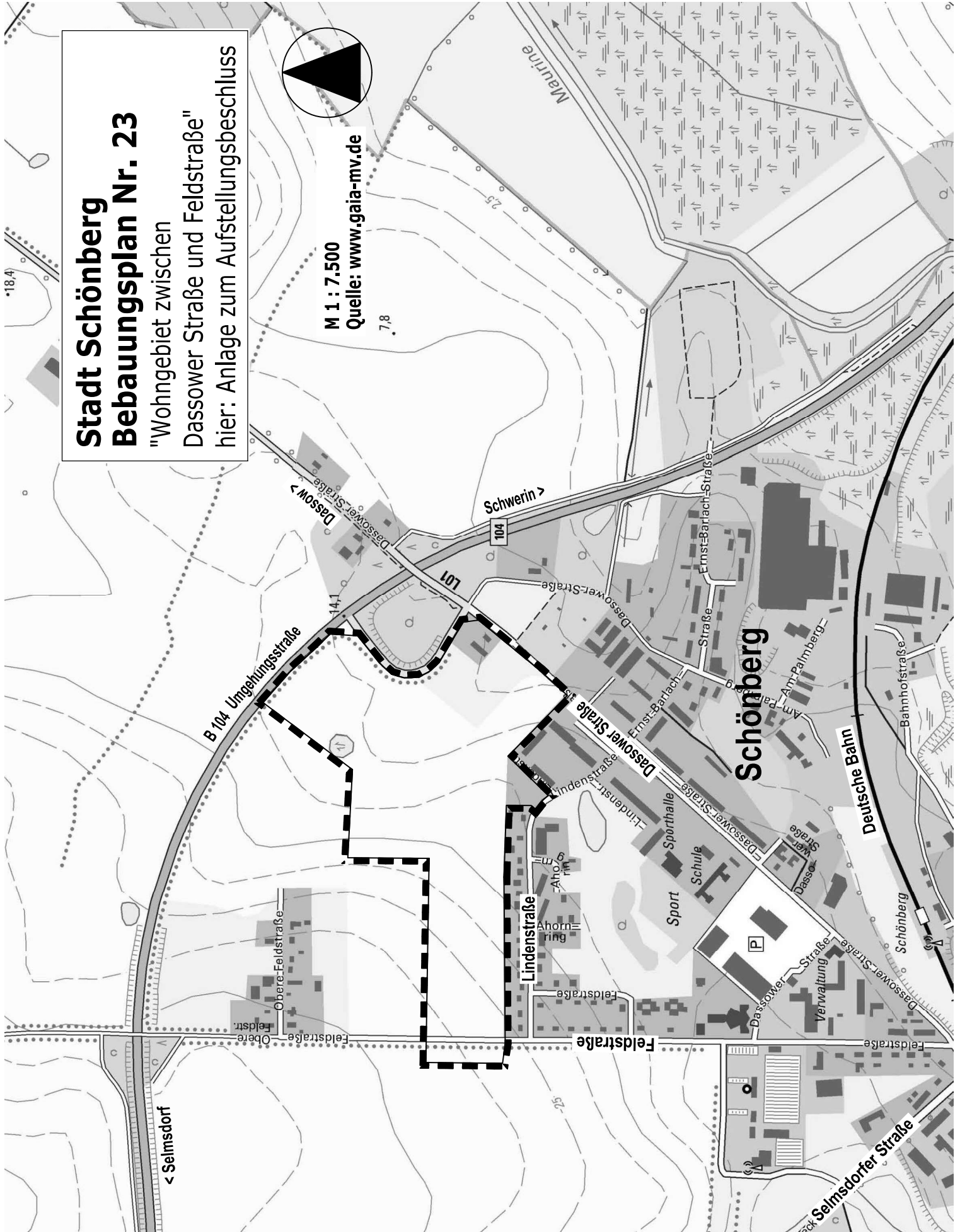
"Wohngebiet zwischen  
Dassower Straße und Feldstraße"  
hier: Anlage zum Aufstellungsbeschluss



M 1 : 7.500

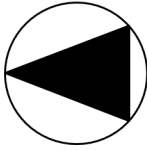
Quelle: [www.gaia-mv.de](http://www.gaia-mv.de)

7,8

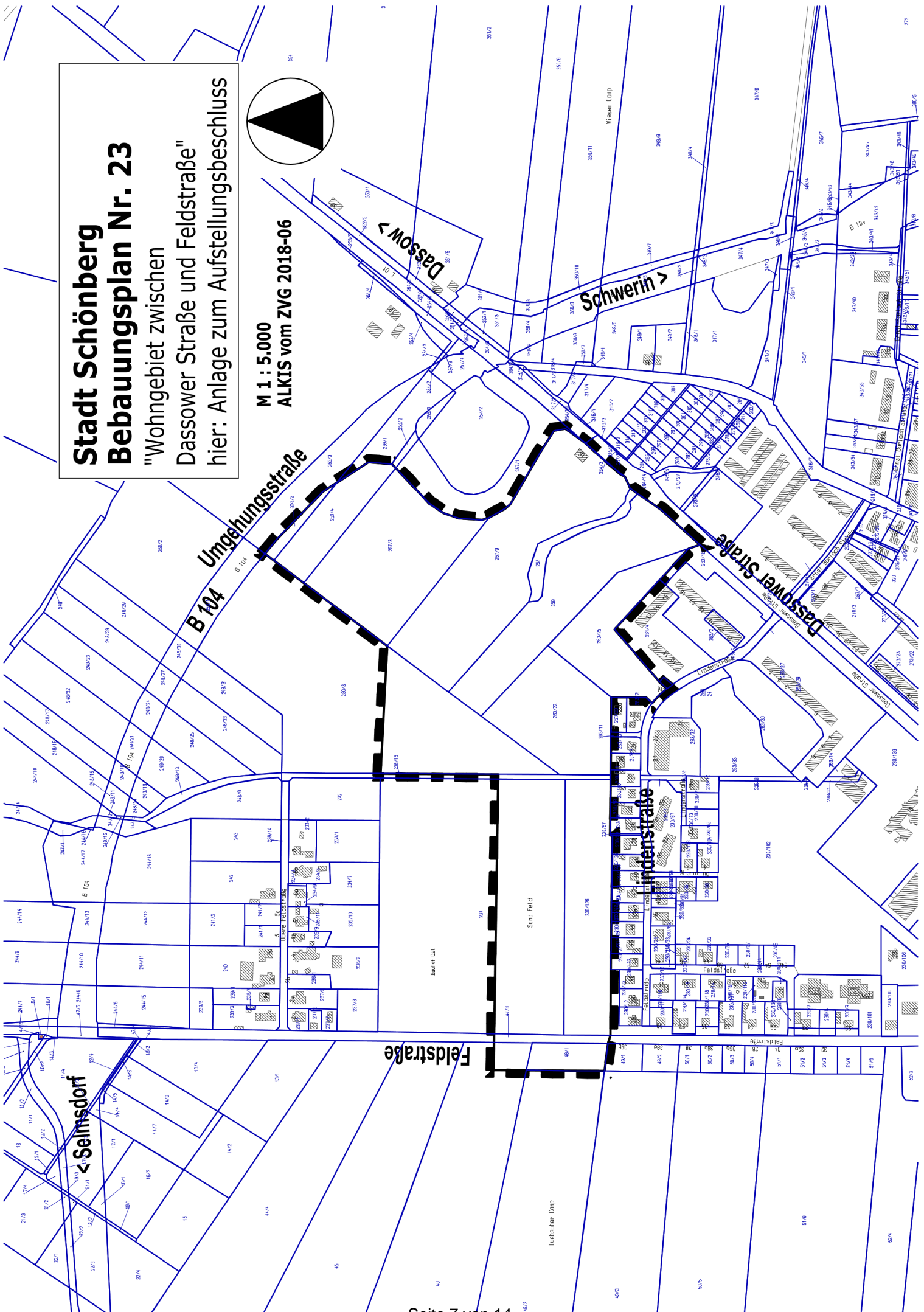


# Stadt Schönberg Bebauungsplan Nr. 23

"Wohngebiet zwischen  
Dassower Straße und Feldstraße"  
hier: Anlage zum Aufstellungsbeschluss

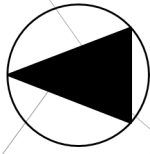


M 1 : 5.000  
ALKIS vom ZVG 2018-06

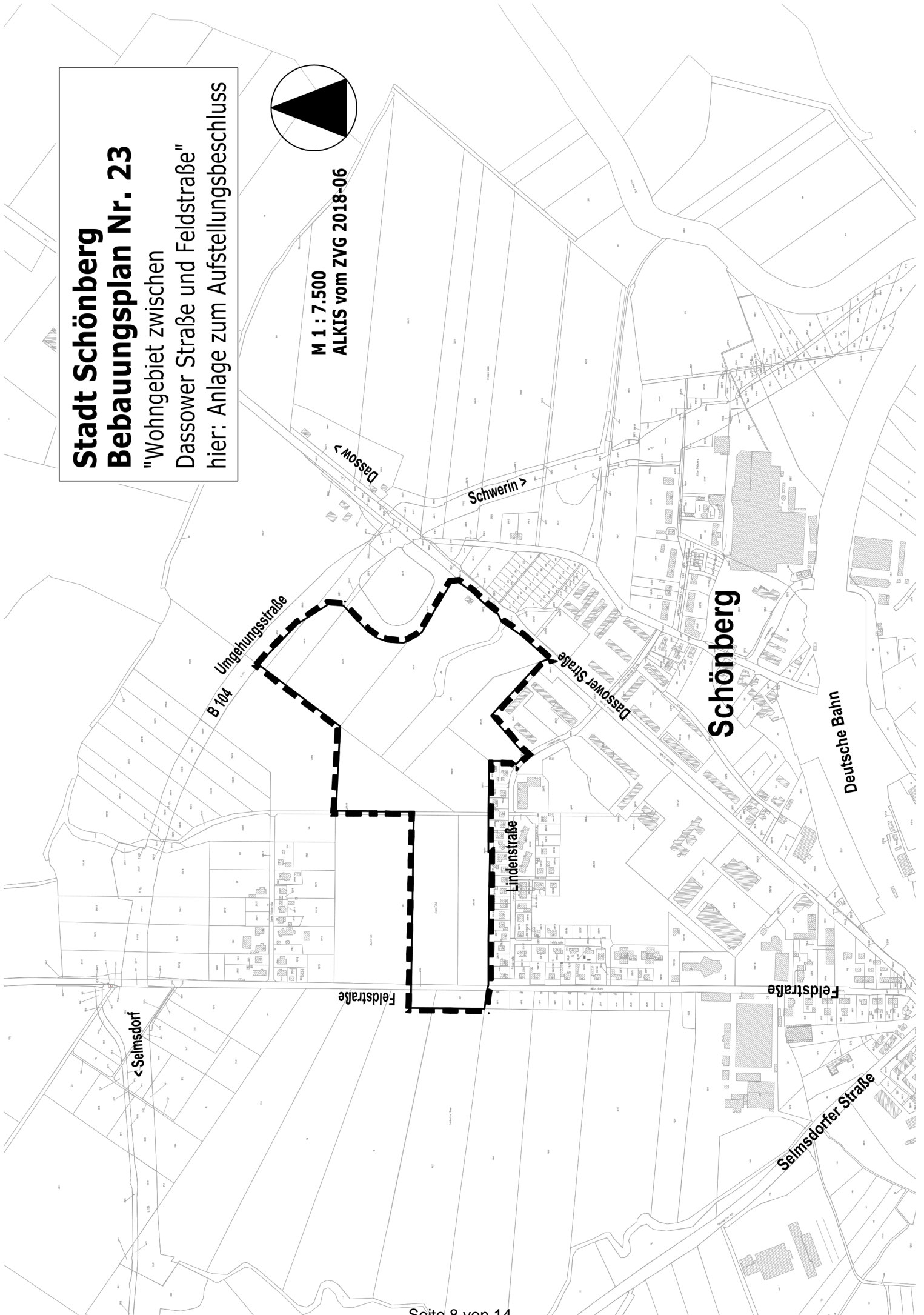


# Stadt Schönberg Bebauungsplan Nr. 23

"Wohngebiet zwischen  
Dassower Straße und Feldstraße"  
hier: Anlage zum Aufstellungsbeschluss



M 1 : 7.500  
ALKIS vom ZVG 2018-06





# 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 LPIG

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 (LPIG), 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.

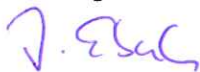
Weiterhin geht aus den vorliegenden Unterlagen hervor, dass die Stadt Schönberg die Rücknahme von Flächen am Bünsdorfer Weg prüft. Ich möchte darauf hinweisen, dass dieses Vorgehen keine Auswirkungen auf die Bewertung der vorliegenden Planung hat. Ich bitte um kurze Erläuterung, aus welchen Gründen diese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

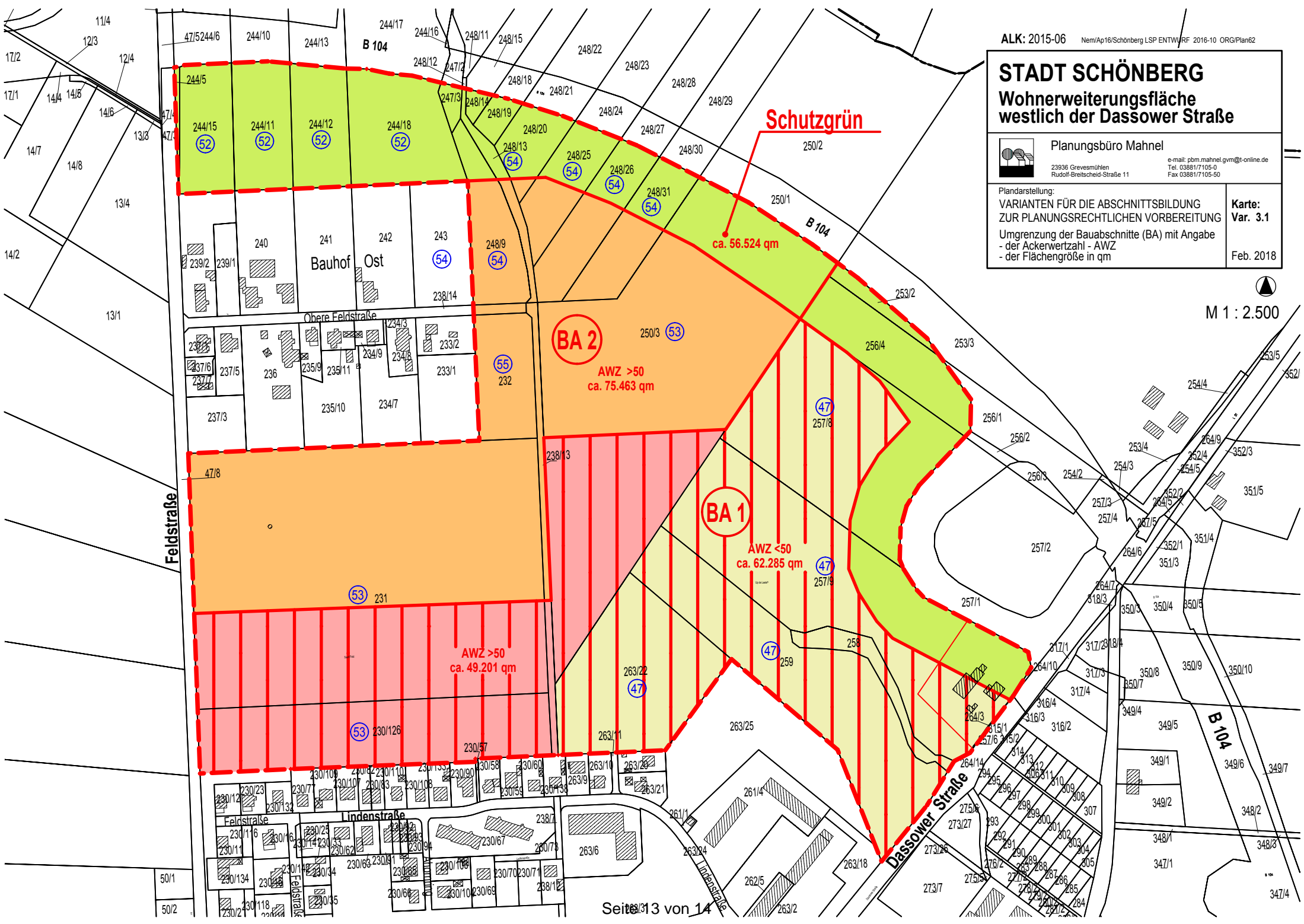


Planungsbüro Mahnel  
23936 Grevesmühlen  
Rudolf-Breitscheid-Straße 11  
e-mail: pbm.mahnel.gym@t-online.de  
Tel. 03881/7105-0  
Fax 03881/7105-50

Plandarstellung:  
VARIANTEN FÜR DIE ABSCHNITTSBILDUNG  
ZUR PLANUNGSRECHTLICHEN VORBEREITUNG  
Umgrenzung der Bauabschnitte (BA) mit Angabe  
- der Ackerwertzahl - AWZ  
- der Flächengröße in qm

**Karte:**  
**Var. 3.1**  
Feb. 2018

M 1 : 2.500



**Schutzgrün**

**BA 2**  
AWZ >50  
ca. 75.463 qm

**BA 1**  
AWZ <50  
ca. 62.285 qm

AWZ >50  
ca. 49.201 qm

ca. 56.524 qm

**STADT SCHÖNBERG**  
**Wohnerweiterungsfläche westlich der Dassower Straße**

Planungsbüro Mahnel  
 23936 Grevesmühlen  
 Rudolf-Breitscheid-Straße 11  
 e-mail: pbm.mahnel.gym@t-online.de  
 Tel. 03881/7105-0  
 Fax 03881/7105-50

Plandarstellung:  
 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

