

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

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 hatte die Absicht, den Bereich zwischen der Dassower Straße und der Feldstraße im Bogen der Ortsumgehungsstraße 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. 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 dann

planungsrechtlich und verbindlich nach der 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 Alternativen-betrachtung der Anbindung von der Dassower Straße, von der Lindenstraße bzw. Betrachtung der Feldstraße,
- gesamträumliches 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.

Für den Teilbereich 1 behält sich die Stadt Schönberg vor, im Rahmen des weiteren Planaufstellungsverfahrens, den Bereich in Bauabschnitte zu gliedern, die in Abstimmung und Übereinstimmung mit der verbindlichen Bauleitplanung festgelegt werden. Unter Berücksichtigung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung ist die Inanspruchnahme von landwirtschaftlicher Fläche begrenzt. Insofern könnte mit dem Teilbereich 1 der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan berücksichtigt werden. Mit dem Teilbereich 1 (zusätzliche Kennzeichnung als Perspektive) könnten Flächen, die derzeit noch nicht für die verbindliche Bauleitplanung genutzt werden, gekennzeichnet werden.

## **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**

Die Kosten werden seitens der LGE getragen.

### **Anlage/n**

1	Schoenberg_FNP_5. Änderung_2Teilbereiche (öffentlich)
---	-------------------------------------------------------