

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

<i>Amt Schönberger Land</i> Fachbereich IV <i>Datum</i> 23.10.2024	<i>Bearbeitung:</i> Stefanie Müller <i>Bearbeiter/in-Telefonnr.:</i> 038828/3301411
---	--

<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.

Die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23 erforderlich.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren zu dem aufzustellenden Bebauungsplan geändert, um dem 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.

Im Teilbereich 1 ist anstelle des allgemeinen Wohngebietes an der Dassower Straße über die vorzugsweise Darstellung eines MU Gebietes nach § 6a BauGB gemäß Konzept für den

Bebauungsplan Nr. 23 der Stadt Schönberg zu entscheiden.

Beschlussvorschlag

1. Die Stadtvertretung der Stadt Schönberg billigt die Vorentwürfe der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes. 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.

2. Mit den Vorentwürfen ist das frühzeitige Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB und nach § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer öffentlichen Auslegung durchzuführen.
4. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ist gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen. 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 durchzuführen.

Finanzielle Auswirkungen

Keine

Anlage/n

1	5. Änderung FNP - Planzeichnung Vorentwurf (groß) (öffentlich)
2	5. Änderung FNP - Kurzerläuterung Flächenbilanz (öffentlich)

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

Kurzerläuterung

Die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Schönberg wird im Zusammenhang mit der Aufstellung der Bauleitplanung für den B-Plan Nr. 23 erforderlich. Im Rahmen der Begründung für den B-Plan Nr. 23 finden sich nähere Ausführungen für das Konzept des Bebauungsplanes und dessen Inhalte und Kapazitäten. Im Rahmen der Erörterung zur Plananzeige und im Rahmen der Abstimmung der Zielsetzung der Raumordnung und Landesplanung wurde neben der Vorbereitung der Wohnbauflächen für den B-Plan Nr. 23 auf der Ebene des Flächennutzungsplanes auch die Rücknahme von Wohnbauflächen erörtert. Zur planungsrechtlichen Regelung wird die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt.

Für den Teilbereich 1 zwischen der Dassower Straße und der Feldstraße werden zusätzlich Wohnbauflächen aufgenommen und für die zukünftige bauliche Entwicklung berücksichtigt.

Für den Teilbereich 2 erfolgt eine vollständige Rücknahme derjenigen Flächen, die nicht für eine weitere wohnbauliche Nutzung unter Berücksichtigung der topografischen Situation und der sonstigen vorhandenen Nutzungen unter heutigem Gesichtspunkt empfohlen werden.

Es erfolgt eine Änderung der Flächennutzungen für die Teilbereiche 1 und 2.

Für die einzelnen Teilbereiche ergibt sich die folgende Flächenbilanz.

In der folgenden Darstellung ist der Vergleich der Flächennutzung vor und nach der Änderung berücksichtigt. Für die Teilbereiche 1 und 2 sind die Darstellungen der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes und die Zielsetzungen gegenübergestellt.

Für den Teilbereich 1 ergibt sich insgesamt eine Fläche von rund 33 ha.

Für den Teilbereich 2 ergibt sich eine Fläche von rund 22 ha.

Nachfolgend sind die Flächenbilanzen dargestellt.

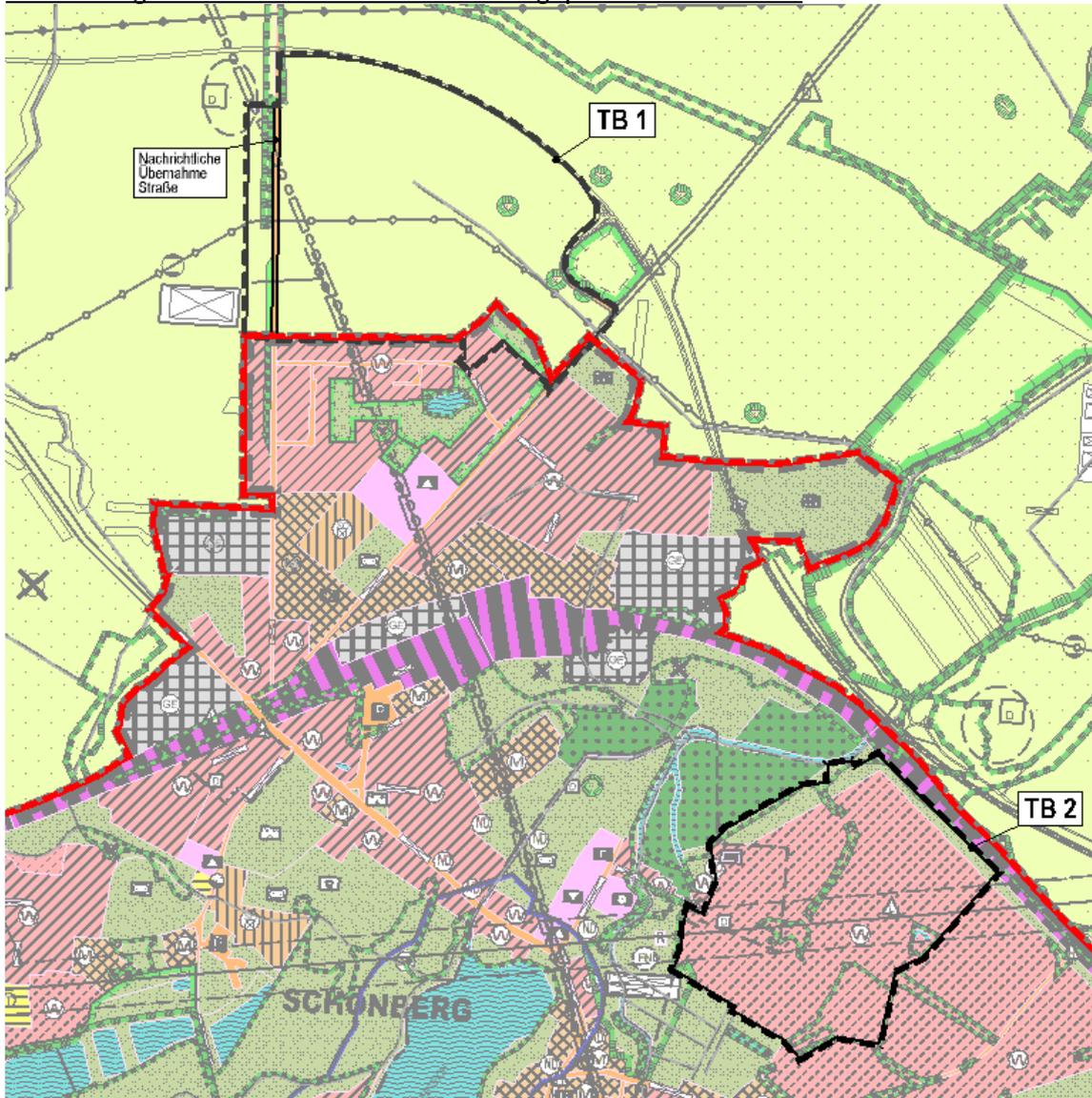
5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Schönberg im Zusammenhang mit der Vorbereitung von Flächen für die Wohnbebauung zwischen Dassower Straße und der Feldstraße im Bogen der B 104

Flächenbilanz für den Teilbereich 1

FLÄCHENBILANZ		07.10.2024	
Projekt:		Schönberg 5. Änderung FNP	
Teilbereich 1 (wirksam)		Teilbereich 1 (Ziele)	
Baufläche	qm	Baufläche	qm
Wohnbaufläche	3.848,30	Wohnbaufläche WA1	116.839,80
Summe =	3.848,30	Wohnbaufläche WA2	110.882,20
		Wohnbaufläche WA3	40.692,00
		Wohnbaufläche WA4	17.626,40
		Summe =	286.040,40
Grünflächen	qm		
Grünflächen	5.873,40	Grünflächen	qm
Summe =	5.873,40	Grünflächen	36.261,00
		Summe =	36.261,00
Straßenfläche	qm		
Hauptverkehrsweg	4.874,80	Straßenfläche	qm
Summe =	4.874,80	Hauptverkehrsweg	4.874,80
		Summe =	4.874,80
Landwirtschaftsflächen	qm		
Landwirtschaftsflächen	312.579,70	Fläche/Summe	qm
Summe =	312.579,70	Baufläche	286.040,40
		Grünflächen	36.261,00
		Straßenfläche	4.874,80
		Gesamtfläche in qm:	327.176,20
Fläche/Summe			
Baufläche	3.848,30	Plangeltungsbereich gemessen in qm:	
Grünflächen	5.873,40	Teilbereich 1 (wirksam)	327.176,20
Straßenfläche	4.874,80		
Landwirtschaftsflächen	312.579,70	Plangeltungsbereich gemessen in qm:	
Gesamtfläche in qm:	327.176,20	Teilbereich 1 (Ziele)	327.176,20

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

Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes als Bestand



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

Flächenbilanz für den Teilbereich 2

Teilbereich 2 (wirksam)	
Bauflächen	qm
Wohnbauflächen	197.570,40
Summe =	197.570,40

Teilbereich 2 (Ziele)	
Landwirtschaftsflächen	qm
Landwirtschaftsflächen	197.570,40
Summe =	197.570,40

Grünflächen	
Grünflächen	qm
Grünflächen	22.319,40
Summe =	22.319,40

Grünflächen	
Grünflächen	qm
Grünflächen	22.319,40
Summe =	22.319,40

Wasserflächen	
Wasserflächen	qm
Wasserflächen	401,30
Summe =	401,30

Wasserflächen	
Wasserflächen	qm
Wasserflächen	401,30
Summe =	401,30

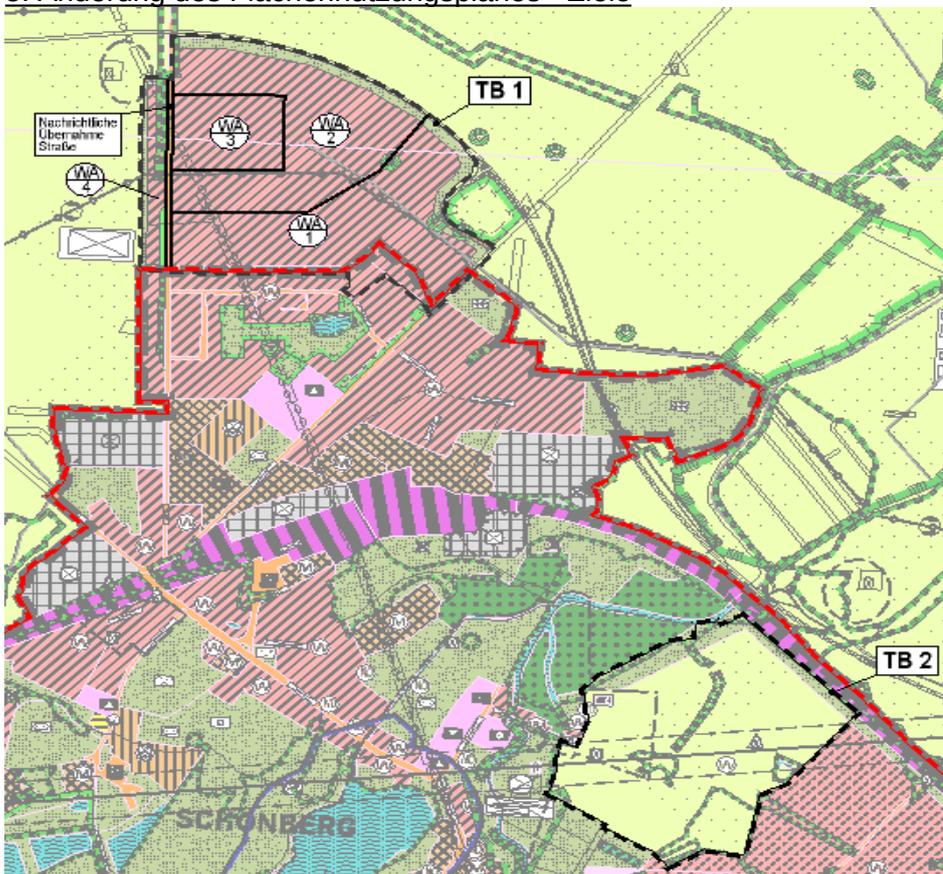
Fläche/Summe	
Landwirtschaftsflächen	qm
Landwirtschaftsflächen	197.570,40
Grünflächen	qm
Grünflächen	22.319,40
Wasserflächen	qm
Wasserflächen	401,30
Gesamtfläche in qm:	220.291,10

Fläche/Summe	
Landwirtschaftsflächen	qm
Landwirtschaftsflächen	197.570,40
Grünflächen	qm
Grünflächen	22.319,40
Wasserflächen	qm
Wasserflächen	401,30
Gesamtfläche in qm:	220.291,10

Plangeltungsbereich gemessen in qm:	
Teilbereich 2 (wirksam)	220.291,10

Plangeltungsbereich gemessen in qm:	
Teilbereich 2 (Ziele)	220.291,10

5. Änderung des Flächennutzungsplanes - Ziele



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

Für die Teilflächen wird das Änderungsverfahren durchgeführt.

Aus der grafischen Übersicht und der Flächenbilanz ergibt sich, dass unter Berücksichtigung des Bestandes an Wohnbebauung im Teilbereich 1 etwa in gleichartigem Umfang Wohnbauflächen zur Verfügung gestellt (Teilbereich 1) bzw. zurückgenommen (Teilbereich 2) werden.

Aufgestellt September 2024
R. Mahnel
Planungsbüro Mahnel
Rudolf-Breitscheid-Straße 11
23936 Grevesmühlen
Telefon 0 38 81 / 71 05 – 0
Telefax 0 38 81 / 71 05 – 50
mahnel@pbm-mahnel.de