

4/0306/2025

Beschlussvorlage
öffentlich

Stadt Schönberg

Beschluss zur Bestätigung der Alternativenprüfung zur Wohnbauflächenentwicklung als Grundlage zum Antrag auf Zielabweichung

<i>Amt Schönberger Land</i> Fachbereich IV <i>Datum</i> 28.08.2025	<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 soll in ihrer Funktion als Grundzentrum zwischen der Hansestadt Lübeck und dem Mittelzentrum Grevesmühlen weiter ausgebaut werden. Die Stadt Schönberg strebt die Sicherung und Verbesserung ihrer Wohnfunktion als Grundzentrum im mecklenburgischen Teil des Stadt-Umland-Raums Lübeck im Landkreis Nordwestmecklenburg an. Durch die Lage an der Bundesstraße B104, die die Hansestadt Lübeck und die Landeshauptstadt Schwerin verbindet, und die Lage an der Landesstraße L01, als Verbindung zwischen Dassow und Ratzeburg, ist Schönberg gut an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Die Stadt Schönberg ist mit einer Autobahnanschlussstelle an die Bundesautobahn A20 sowie mit einem Bahnhof an die Eisenbahnstrecke RE4 Lübeck-Bad Kleinen-Stettin angeschlossen.

Die Stadt Schönberg wird vom „Amt Schönberger Land“ verwaltet. Zum Stadtgebiet Schönbergs gehören neben der Stadt Schönberg die Ortsteile Groß Bünsdorf, Klein Bünsdorf, Kleinfeld, Malzow, Retelsdorf, Rupensdorf, Petersberg, Lockwisch, Hof Lockwisch und Sabow. Für die Stadt Schönberg wurden im Jahr 2023 4.674 Einwohner gemäß Statistisches Landesamt M-V – Bevölkerungstand der Kreise, Ämter und Gemeinden gezählt.

Die Stadt Schönberg möchte ihrer Funktion als Grundzentrum der Region für die umliegenden Gemeinden nachhaltig gerecht werden. Die Schwerpunkte der wohnbaulichen Entwicklung sollen hierbei auf den zentralen Orten (gemäß Programmsatz 4 2. (1) (Z)) und hierbei auf den Gemeindehauptorten (gemäß Programmsatz 4 2. (2) (Z)) liegen. Entsprechend den Vorgaben der Programme ist die Entwicklung auf die zentralen Orte zu konzentrieren. Die Stadt Schönberg ist als Zentraler Ort definiert. Zudem hat die Entwicklung neuer Wohngebiete gemäß Programmsatz 4.2. (4) (Z) an städtebaulich integrierten Standorten mit guter Verkehrsanbindung und guter und günstiger räumlicher Zuordnung zu relevanten Infrastrukturen zu erfolgen. Dies ist insbesondere für den Standort im Bogen der Ortsumgehungsstraße im Norden der Stadt nahe den Bereichen mit zentralen Infrastrukturen gegeben.

Die Bereitstellung von Wohn- und Gewerbeflächen entsprechend dem anstehenden und dem zu erwartenden Bedarf ist wichtiges Ziel der Stadt. Es besteht in der Stadt Schönberg die Notwendigkeit der Bereitstellung neuer Flächen für Wohnbebauung, um eine Abwanderung der Bevölkerung in andere Städte und Gemeinden zu verhindern. Zudem ist

es notwendig, für die Sicherung und die weitere Entwicklung des Gewerbestandortes Stadt Schönberg Flächen für die Wohnbebauung bereitzustellen, um Arbeitskräfte am Ort mit Wohnungen auszustatten. Die notwendigen Infrastrukturen im Stadtgebiet sind vorhanden und für eine langfristige Nutzung ausgelegt. Die Sicherung des Eigenbedarfs und eine maßvolle über den Eigenbedarf hinausgehende Entwicklung bildet für die Stadt Schönberg eine wesentliche Voraussetzung der Stärkung des Grundzentrums.

Aufgrund der positiven Entwicklung der vergangenen Jahre besteht dringend der Bedarf zur Ausweisung von verfügbaren und umsetzbaren Flächen für Wohnnutzungen und für wohngebietsadäquate Infrastruktur. Vordringlicher Bedarf ergibt sich aus den angesiedelten Firmen. Es ist das Ziel der Unternehmen, die Arbeitskräfte auch mit Wohnraum vor Ort ausstatten zu können.

Der Flächennutzungsplan als „vorbereitender Bauleitplan“ stellt die Siedlungsflächenentwicklung der Stadt Schönberg in seinen Grundzügen dar.

Die Entscheidungsvorlage geht maßgeblich auf die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung zwischen der Dassower Straße und der Feldstraße im Bogen der Ortsumgehungsstraße auf einer bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche zurück. Ziel der Planung ist die Entwicklung eines städtebaulich hochwertigen Wohnstandortes als Verbindung der bestehenden Bebauung zwischen der Dassower Straße, der Feldstraße und der Lindenstraße. Die Stadt Schönberg hat ein Wohnbauentwicklungskonzept für den gesamten Bereich zwischen der Dassower Straße und der Feldstraße und südlich der B104 als Rahmenkonzept aufgestellt.

Die betreffende Fläche befindet sich derzeit im Außenbereich: Es handelt sich hierbei um landwirtschaftliche Fläche. Daher besteht u. a. das Erfordernis, sich im Rahmen der Planaufstellungsverfahren mit der Bodenwertigkeit auseinanderzusetzen. Die geplante Entwicklung des Standortes zwischen der Dassower Straße und der Feldstraße wird grundsätzlich auch aus raumordnerischer und landesplanerischer Sicht begrüßt. Allerdings bestehen raumordnerische Zielkonflikte im Hinblick auf den landwirtschaftlichen Flächenverbrauch, insbesondere aufgrund des hohen Anteils von Böden (mehr als 5 ha) mit Ackerwertzahlen über 50.

Eine Auseinandersetzung zur Bodenwertigkeit fand bereits 2018 statt. Gemäß dem Programmsatz 4.5 (2) (Z) LEP M-V dürfen die landwirtschaftlichen Flächen ab der Wertzahl 50 nicht in andere Nutzungen umgewandelt werden. Die Planungsabsichten wurden nach § 17 Landesplanungsgesetz angezeigt.

In der landesplanerischen Stellungnahme vom 26.03.2018 wurde darauf hingewiesen, dass die Entwicklung der Gesamtfläche des Rahmenkonzeptes unter Berücksichtigung der Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen ab der Wertzahl 50 nicht möglich ist. Die Gesamtfläche geht deutlich über die zulässige Fläche von 5 ha hinaus. Eine Zielanwendung bezüglich der Umwandlung der landwirtschaftlichen Flächen ab der Wertzahl 50 erfolgt ab einer Fläche von 5 ha. Die Stadt Schönberg hat sich entschieden, das gesamtheitliche Entwicklungskonzept weiter zu verfolgen und eine abschnittsweise Realisierung der Planungsziele umzusetzen.

Laut der damaligen Übersicht vom 05.03.2018 wären im 1. Bauabschnitt 10 ha Fläche beansprucht, wovon ca. 3,7 ha BP > 50 aufweisen.

Eine Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung konnte unter Berücksichtigung der damaligen Datengrundlagen aufgrund der Teilung des Rahmenkonzeptes in zwei Bauabschnitte hergestellt werden.

Hierzu wurden die Abstimmungen zur Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung auf der Ebene der Planungsanzeige im Jahre 2018 unter Berücksichtigung der bereitgestellten Daten durch den Landkreis Nordwestmecklenburg zur Bewertung der Ackerwertzahlen geführt. Diese Flächengröße wurde durch zwei Varianten unterschritten. Laut AfRL war somit die Vereinbarkeit in Bezug des Vorhabens mit dem Ziel des AfRL hergestellt.

Die Beurteilungsgrundlagen haben sich durch die bessere Aufbereitung von Unterlagen verändert. Durch die zuständigen Behörden und Stellen und die Landesportale können

bessere Unterlagen zur Verfügung gestellt werden. Im Rahmen der Aufstellung des Vorentwurfes des Bebauungsplanes Nr. 23 wurde nach Anpassung der Flächen des Geltungsbereiches eine aktualisierte Übersicht der Bodenwertigkeit durch das Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg angefordert. Aufgrund der nunmehrigen Daten und Bearbeitungsgrundlagen ist die Zielanwendung bezüglich der Umwandlung der landwirtschaftlichen Flächen ab einer Wertzahl von 50 bei einer Größe von mehr 5 ha erforderlich. Dies ist hier der Fall.

Im Rahmen konzeptioneller Überlegungen wurden durch den Antragsteller 5 Standorte als Alternativstandorte untersucht. Die Stadt Schönberg hat verschiedene Standorte überprüft. In der Variantenuntersuchung wurden verschiedene Flächen betrachtet und bewertet. Neben dem Standort (Teilfläche 1) Dassower Straße/Feldstraße, der aus Sicht des Antragstellers als Vorzugsstandort bewertet wird, wurden vorgeschlagene Alternativstandorte (Teilflächen 2 bis 5) untersucht und bewertet. Dies ist in Anlage 1 dieser Beschlussvorlage dargestellt.

Die Stadt Schönberg nimmt die konzeptionellen Überlegungen für den Standort Dassower Straße/Feldstraße und die konzeptionellen Überlegungen der Wahrnehmung der Aufgaben als Grundzentrum als Anlass, sich über die zukünftige Entwicklung eines städtebaulich geeigneten Standorts für Wohnbau- und Gewerbeflächen zu entscheiden.

Unter Bezug auf die weitere Entwicklung der Stadt Schönberg als Grundzentrum vertritt die Stadt die Auffassung, dass hier unbedingt aus städtebaulichen Gesichtspunkten der Standort Dassower Straße/Feldstraße favorisiert werden muss. Mit den zuständigen Behörden und Stellen fanden Abstimmungen zum Erfordernis des Zielabweichungsverfahrens statt.

In den Erörterungen mit dem Landkreis und dem Amt für Raumordnung und Landesplanung am 14.05.2025 wurde aus städtebaulicher Sicht der Standort im Norden des Stadtgebietes auf der Teilfläche 1 favorisiert. Für eine abschließende Bewertung und Begründung bedarf es jedoch der Durchführung des Zielabweichungsverfahrens. Unter Zuhilfenahme der Begründungen in der Anlage 1 zu diesem Beschluss hält die Stadt Schönberg weiterhin die Entwicklungsabsichten für den Teilbereich 1 aufrecht. Die Darlegungen sind der tabellarischen Zusammenstellung und den Anlagen zu entnehmen. Unter Berücksichtigung und zur Umsetzung des Ziels der Stadt Schönberg, das Grundzentrum zu stärken, wird nach gesamtheitlicher Bewertung sämtlicher Belange und Sachverhalte und Standorte, die Teilfläche 1 für die bauliche Entwicklung weiterhin favorisiert. Es handelt sich um die Flächen zwischen Dassower Straße und Feldstraße.

Die Entwicklung auf den anderen Standorten muss zurückgestellt werden,

- für den Teilbereich 2 unter Berücksichtigung der Auswirkungen und der Einflüsse durch nahe gelegene Windenergieanlagen,
- für die Teilflächen 3 und 4, weil hier eine nachhaltige zukünftige Entwicklung aus städtebaulicher Sicht nicht gewährleistet werden kann.

Die Entwicklung an diesen Standorten wird weniger zur Stärkung des Grundzentrums beitragen können.

Um die Aufgaben als Grundzentrum wahrzunehmen, und einen städtebaulich geeigneten Standort zu entwickeln, wird hier die Entscheidungsunterlage für das Zielabweichungsverfahren entsprechend vorbereitet.

Unter Berücksichtigung der Überlegungen in der Anlage wird der geeignete Standort zwischen Dassower Straße und Feldstraße nach Abwägung der Belange aus städtebaulicher Sicht für die zukünftige Entwicklung gewählt.

Beschlussvorschlag

1. Die Stadtvertretung der Stadt Schönberg entscheidet die Wohnbauflächenentwicklung vorrangig am Standort für die Teilfläche 1 zwischen Dassower Straße und Feldstraße zu realisieren. Hierfür wird die Durchführung des Zielabweichungsverfahrens anhand der Anlagen zur Beschlussvorlage durchgeführt.
2. Die Entwicklungsziele ergeben sich aus den bisherigen Bearbeitungsständen der Bauleitplanung für die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes und dem Bebauungsplan Nr. 23.

Finanzielle Auswirkungen

Keine – die Kosten trägt der Vorhabenträger

Anlage/n

1	Kurzzusammenstellung Alternativenprüfung in der Stadt Schönberg (tabellarische Form) (öffentlich)
2	Übersichtskarte der Alternativenprüfung - Standorte (Teilbereiche 1 - 5) sowohl auf Luftbild als auch auf dem Flächennutzungsplan (öffentlich)
3	Kartenserie Darstellung der Alternativenprüfung - Teilbereiche 1 - 5 (Bereiche m. Höhenlinien) (öffentlich)
4	Mitteilung des Amtes für Raumordnung und Landesplanung vom 26.03.2025 (öffentlich)

Vorbemerkung

Grundlage für die Bewertung und Kurzzusammenstellung sind die ergänzenden Unterlagen des Amtes Schönberger Land an das Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg (AfRL WM) v. 05.03.2018, die landesplanerische Stellungnahme zur Anpassung des Flächennutzungsplanes hinsichtlich der Wohnbauentwicklung v. 26.03.2018, die Stellungnahme des StALU v. 10.03.2025, sowie die Stellungnahme des Landkreises Nordwestmecklenburg v. 14.03.2025. Weiterhin wurden die Ergebnisse der Abstimmungen zu Standorten und Belangen mit dem AfRL WM und dem Landkreis NWM berücksichtigt. Zusätzlich wird der Schriftverkehr des Amtes für Raumordnung und Landesplanung vom 26.03.2025 in die Bewertung aufgenommen. Zur Aufklärung und zur Bewertung des Sachverhalts hat eine gemeinsame Abstimmung mit dem Amt für Raumordnung und Landesplanung am 14.05.2025 stattgefunden. Im Ergebnis wurde festgehalten, dass ein Zielabweichungsverfahren für die beabsichtigte Entwicklung der Stadt Schönberg Voraussetzung für die Durchführung einer Bauleitplanung auf der beabsichtigten Fläche wird. Der erfolgreiche Abschluss des Zielabweichungsverfahrens ist Voraussetzung für die Durchführung der Bauleitplanung.

Eine Prüfung der Standortalternativen unter Berücksichtigung der relevanten Belange wurde u. a. unter Einbeziehung von Daten aus dem LUNG M-V 2024/2025 und dem Geoportal.MV 2024/2025 durchgeführt. Es wurden 5 Standorte (Teilbereiche 1 – 5) betrachtet und bewertet.

Mit dem Teilbereich 1 wird das Wohnbauentwicklungskonzept für den gesamten Bereich zwischen der Dassower Straße und der Feldstraße und südlich der B104 als Rahmenkonzept dargestellt. Die Entwicklung in diesem Teilbereich soll durch eine abschnittsweise Realisierung der Planungsziele in einzelnen Bauabschnitten (BA) erfolgen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes B23 bildet hierbei den 1. Bauabschnitt.

Für einen Teilbereich dieser Flächen, der auch Gegenstand der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Schönberg ist, wurde das Beteiligungsverfahren mit dem Vorentwurf für den Bebauungsplan Nr. 23 der Stadt Schönberg durchgeführt. Im Ergebnis wurde mitgeteilt, dass eine Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung zum jetzigen Zeitpunkt nicht mehr festgestellt werden kann. In der Mitteilung des Amtes für Raumordnung und Landesplanung vom 26.03.2025 wird folgendes zum aktuellen Stand mitgeteilt: „Im nun vorgelegten Planvorentwurf ist die Flächenkulisse ein wenig angepasst worden (z.B. Flurstück 263/25, TF v. 250/3, Geltungsbereich insgs. ca. 14,8 ha). Ich habe daraufhin eine aktualisierte Übersicht zur beanspruchten Fläche und deren Bodenwertigkeit nachgefordert. Im Prinzip geht es um die Aussage, wieviel Fläche des B-Plan Nr. 23 hochwertige Böden aufweisen. In der neuen Auflistung der Bodenpunkte v. 25.3.25 zeigt sich nun aber ein anderes Bild. In der Gebietskulisse des BP23 finden sich lediglich 2 Flurstücke mit BP < 50. In der Anlage „Bodenpunkte B23“ sind für den B-Plan 23 alle Flurstücke ab 256/4 relevant. Insgesamt haben ca. 10 ha Fläche BP > 50“.

Die Stadt Schönberg hat für die Überlegungen zu ihrem Grundkonzept zur Wohnbauentwicklung eine Prüfung von Standortalternativen vorgenommen, um zu prüfen, ob andere Standorte geeignet sind, die Wohnflächenfunktion zu erfüllen oder gar besser geeignet sind.

Die Standorte werden im Nachfolgenden unter planungsrechtlichen Gesichtspunkten, relevanten Umweltbelangen und Aspekten der städtebaulichen Entwicklung bewertet. Die Bewertung erfolgt auch maßgeblich unter dem Gesichtspunkt, dass die Stärkung der Stadt Schönberg als Grundzentrum Zielsetzung der Stadt Schönberg ist.

Für den Bebauungsplan Nr. 23 ist der raumordnerische Zielkonflikt im Hinblick auf den landwirtschaftlichen Flächenverbrauch, insbesondere aufgrund der Böden mit Ackerzahlen über 50 auf einer Fläche > 0,5 ha in Abwägung der städtebaulichen Zielsetzungen der Raumordnung und Landesplanung zu bewerten.

Die Auswertung und Bewertung findet ohne eine Bewertung der Eigentumsbelange statt. Die Bewertung findet ausschließlich unter städtebaulich räumlichen und landschaftlich bewertenden sowie weiteren Umweltbelangen statt. Zunächst wird eine Bewertung der in der Vergangenheit getätigten Bearbeitungsschritte vorgenommen.

Eine Auseinandersetzung zur Bodenwertigkeit fand bereits 2018 statt. In der landesplanerischen Stellungnahme vom 26.03.2018 wurde darauf hingewiesen, dass die Entwicklung der Gesamtfläche (1. und 2. BA) unter Berücksichtigung der Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen ab der Wertzahl 50 nicht möglich ist, da diese deutlich über die Fläche von 5 ha hinausgeht. Gemäß dem Programmsatz 4.5 (2) **(Z)** LEP M-V dürfen die landwirtschaftlichen Flächen ab der Wertzahl 50 nicht in andere Nutzungen umgewandelt werden. Die Planungsabsichten wurden nach § 17 Landesplanungsgesetz angezeigt. Die Stadt Schönberg hat sich entschieden, das gesamtheitliche Entwicklungskonzept weiter zu verfolgen und eine abschnittsweise Realisierung der Planungsziele umzusetzen. Laut der damaligen Übersicht v. 05.03.2018 wären im 1. Bauabschnitt 10 ha Fläche beansprucht, wovon ca. 3,7 ha eine Bodenwertigkeit > 50 aufweisen. Hierzu wurden die Abstimmungen zur Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung auf der Ebene der Planungsanzeige unter Berücksichtigung der bereitgestellten Daten durch den Landkreis Nordwestmecklenburg zur Bewertung der Boden- und Ackerpunkte geführt.

Vom Amt für Raumordnung und Landesplanung WM wurde mit Schreiben v. 26.3.2018 festgehalten, dass eine Realisierung des 1. BA im Rahmen der Var. 3.1 oder 3.2 denkbar ist. Dies entspricht in etwa der Kulisse des B-Planes Nr. 23.

Eine Zielerfüllung bezüglich der Bodenwertigkeit > 50 erfolgt erst ab einer Fläche von 5 ha. Im Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 23 wurde nach geringfügiger Anpassung der Flächenkulisse eine aktualisierte Übersicht der Bodenwertigkeit durch das Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg angefordert. Gemäß Auflistung der Bodenwertigkeit vom 25.03.25 durch das Amt Schönberger Land werden ca. 10 ha Fläche mit Bodenpunkten BP > 50 bewertet.

Dies ergibt sich aus den nunmehr zur Verfügung stehenden Bewertungsgrundlagen für die Bodenwertigkeit. Mit den seiner Zeit vorhandenen vorliegenden Daten konnte das Einvernehmen mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung noch hergestellt werden.

Im Folgenden ist die tabellarische Zusammenstellung der einzelnen Standorte, die in den Anlagen 2 und 3 zu dieser Dokumentation dargelegt sind enthalten.

Es wird nach verschiedenen Kriterien die Bewertung vorgenommen und standortbezogen dargestellt. Dabei wird auch darauf Bezug genommen, dass Entwicklungsmöglichkeiten in der Stadt Schönberg durch heranrückende Windenergieanlagen im östlichen Bereich der Stadt Schönberg eingeschränkt sind. Durch besondere naturräumliche Gegebenheiten und die Bodenverhältnisse ist die Verfügbarkeit von bebaubaren Flächen ebenso minimiert. Die Einflüsse der Windenergieanlagen sind insbesondere auf dem Teilbereich 2 zu befürchten; ansonsten ist im Teilbereich 2 eine hohe Reliefenergie vorhanden. Zur objektiven Bewertung der Sachverhalte werden die einzelnen Kriterien für die jeweiligen Teilflächen zusammengestellt und betrachtet.

Stadt Schönberg - Alternativenprüfung - Betrachtung möglicher Standorte

zur 5. Änderung des Flächennutzungsplanes und zum Bebauungsplan Nr. 23

Kriterium	Teilfläche 1	Teilfläche 2	Teilfläche 3	Teilfläche 4	Teilfläche 5
Geographische Lage	östlich Feldstraße/ nördlich Lindenstraße	nordwestlich Bünsdorfer Straße	nördlich Petersberger Weg	südlich Rudolf-Hartmann-Straße	westlich Feldstraße
AWZ (Ackerwertzahl)	47 - 55	31 - 56	29 - 47	23-54	47 -57
Bodenbeschaffenheit (Geportal.MV 2025)	sL3D bis sL5D; Lehmböden mit einem hohen Sandanteil: es ist ein nennenswerter Anteil an Schluff und Ton enthalten, eingeschränkte Nutzung; das Wasserhaltevermögen unterscheidet sich nach Anteilen der Hauptbestandteile	IS3D - IS4D, SI3D, SI4D; lehmige Sande und anlehmige Sande mit variierendem Lehmanteil und Wasserspeichervermögen sowie Durchlässigkeit	IS4D, S3D, S4D, SI3D, sL5D, IS3D: es treten verschiedene Bodenarten einschließlich Sanden auf, die sich hinsichtlich ihres Lehmantails, ihrer Durchlässigkeit und ihres Speichervermögens unterscheiden	SI3D, SI4D, S3D, S4D: Sand mit mittlerer bis geringer und tendenziell geringer Wasserdurchlässigkeit; dicht und sehr dicht gelagerte Sande mit mittlerer bis hoher Durchlässigkeit und geringem Speichervermögen	LT5D; sL3D - sL5D, IS3D: sehr dichter, toniger Lehm mit geringer Wasserdurchlässigkeit, hoher Wasserspeicherefähigkeit und hohem Quell- und Schrumpfpotential; sandige Böden mit unterschiedlichem Lehmanteil; sandiger Lehm mit mittlerer Wasserdurchlässigkeit und moderatem Speichervermögen
Baugrund	besser geeignet als Boden IS	eingeschränkt geeignet	geeignet bis ungeeignet, variiert	eingeschränkt geeignet bis geeignet, variiert	größtenteils eingeschränkt geeignet, variiert
Bodenschutz - kohlenstoffreiche Böden LUNG M-V 2025	keine Betroffenheit	angrenzend an Niedermoor	nahe an Niedermoor	keine Betroffenheit	keine Betroffenheit
Art der Nutzung FNP	Landwirtschaftliche Fläche	Wohnbaufläche	Wohnbaufläche	Wohnbaufläche	Landwirtschaftliche Fläche
Größe (ha) (ungefähr)	32,14	39,79	18,07	6,91	35,08
Lage Verkehrstrassen/ Verkehr	B 104, Obere Feldstraße, Feldstraße, Lindenstraße Dassower Straße	Bünsdorfer Weg, Bünsdorfer Straße, Rottensdorfer Straße, Fritz-Reuter-Straße Bahnlinie	Petersberger Weg	Rudolf-Hartmann-Straße	Feldstraße, B 104

ANLAGE 1 Kurzzusammenstellung Alternativenprüfung in der Stadt Schönberg

Kriterium	Teilfläche 1	Teilfläche 2	Teilfläche 3	Teilfläche 4	Teilfläche 5
Lage Gewerbegebiete	ca. 340 m	direkt anschließend an Variante 2.3; ca 320 m zu Var 2.1	> 700 m	direkt westl. anschließend	direkt südl. anschließend
Lage WEA	ca. 1,5 km Windpark Selmsdorf und ca. 2,3 km Bürgerwind Schönberg	ca. 0,8 km bis 1 km Bürgerwind Schönberg und ca. 0,95 km bis ca. 1,5 km Windpark Selmsdorf	ca. 1,8 km Bürgerwind Schönberg und ca. 3,3 km Windpark Selmsdorf	> 2,5 km zu Windenergieanlagen	ca. 1,4 km Windpark Selmsdorf und ca. 2,4 km Bürgerwind Schönberg
Naturräumliche Besonderheiten	ca. 600 m zu NSG, GGB, VSG; innerhalb und in der Umgebung kleinere Biotope nach § 20 NatSchAG	ca. 40 m zu NSG, GGB, VSG im Norden; angrenzend Flächennaturdenkmal Koppenmoor; ca. 330 m GGB im Süden; großflächige § 20 NatSchAG Biotope	ca. 240 m zu GGB; großflächige § 20 NatSchAG Biotope	> 1 km von GGB und > 2 km von VSG und NSG entfernt; großflächige § 20 NatSchAG Biotope	ca 1 km von VSG, GGB und NSG; innerhalb und in der Umgebung kleinere Biotope nach § 20 NatSchAG
Reliefenergie	gering; (Palmsberggraben)	hoch; kleinräumig; kuppiges und ansteigendes Gelände	gering	gering	gering
Zerschneidung Gelände (Bestand; natürlich und anthropogen)	wenig zerschnitten; hauptsächlich Ackerfläche; im Bereich der Siedlungsflächen (Bauhof, Einfamilienhaus) Grünland	zerschnitten; Siedlungsfläche, frisches Grünland, Heckenstrukturen, Klärbecken, Naturbad, Kleingartenanlage	wenig zerschnitten; hauptsächlich Ackerfläche und geringfügig Siedlungsfläche in zwei Randbereichen	zerschnitten; landwirtschaftliche Fläche, Kleingartenanlage, Grünland, flächige Gehölzbestände	unzerschnitten; maßgeblich Ackerfläche, Übergang zu weiträumigen Ackerflächen
Landschaftsplan (Entwurf)	Acker; durch Ortsumgehung, Dassower Straße und Gemeindestraßen, sowie Bauhof Ost und Einzelgehöft eingerahmt und von Offenlandschaft abgeschirmt; Bauschutzbereich Flughafen Lübeck im SW des Standortes	Frischgrünland mit Feldhecken und Staudenflur der eutrophen Moore; angrenzend an Waldflächen und Gewässer; angrenzend an das Flächennaturdenkmal Koppenmoor	Acker mit Feldhecken und Fließgewässer; nahe des Ruperndorfer Teiches, Schilfteiches und Oberteiches; nahe des Fließgewässer Rupensdorfer Grabens; innerhalb des Bauschutzbereiches des Flughafens Lübeck	Frischgrünland und Kleingartenanlagen; innerhalb des Bauschutzbereiches des Flughafens Lübeck	Acker, angrenzend "Kleinfelder Graben" mit Feldhecke; bis auf kleinen Bereich im NO Standort innerhalb des Bauschutzbereiches des Flughafens Lübeck

ANLAGE 1 Kurzzusammenstellung Alternativenprüfung in der Stadt Schönberg

Kriterium	Teilfläche 1	Teilfläche 2	Teilfläche 3	Teilfläche 4	Teilfläche 5
Entwicklung Fläche	Arrondierung an vorhandene Siedlungs- und Infrastruktur entlang bestehender Strukturen und topographischer Begebenheiten; Freiraum durch Verkehrsachsen beschränkt	Lage nahe der Ortsumgebung, direkt angrenzend an Wald und an internationale Schutzgebiete; angrenzend an ein Nachrichtliches Überflutungsgebiet; Bewertung möglicher Siedlungsfläche in Bezug auf die hohe naturräumliche Ausstattung; Lage an Gewässer II. Ordnung; angrenzend an Gewässerentwicklungsraum durch das LUNG MV-->raumordnerischer Flächenbedarf mit Ziel der Erreichung des guten ökologischen Zustands/Potentials	Lage an und nahe von Fließgewässer II. Ordnung und der Standgewässer Schönbergs; Übergang zu offener Ackerlandschaft	Entwicklung eher bandartig; nahe von Standgewässern und der Maurineniederung; keine direkte Anbindung an die Ortsumgebung	Lage an Feldstraße und Orstumgebung, Übergang zu großflächiger landwirtschaftlicher Fläche
Waldfunktionen/ Wald	kleines Waldstück ohne besondere Waldfunktion im Bereich Rampe Ortsumgebung	angrenzend Wald mit Erholungsfunktion Intensitätsstufe II, Wald überflutungsgefährdeter Bereiche, Uferschutzwald	nördlich und südliche Waldflächen, keine direkte Angrenzung	kein Wald in der direkten Umgebung	kein Wald in der direkten Umgebung
Siedlungs-/Wohnbauflächenentwicklung	Vermeidung der Zersiedlung der Landschaft durch Arrondierung der Siedlungsflächen; Standort aus städtebaulicher Sicht integriert mit guter Verkehrsanbindung an regionale und überregionale Verkehrswege sowie Bahnhof; direkter Anschluss an die städtischen Grundfunktionen; Erschließung der angrenzenden Siedlungsflächen durch Verkehrswege bereits vorhanden.	eher Naturraum als städtebaulich integrierter Standort; angrenzend an Nachrichtliches Überflutungsgebiet (LUNG M-V 2025) und Gewässerentwicklungsraum. Die Flächen befinden sich im Bogen der Ortsumgehungsstraße und werden begrenzt durch die vorhandene Bahntrasse. Sie sind dem Einfluss der Windenergieanlagen ausgesetzt und eine Wohnbauflächenentwicklung ist durch die Vorbelastung durch die Windenergieanlagen eingeschränkt.	Umgebung großflächig geprägt durch Fließ- und Standgewässer; anzunehmende Verstärkung des Verkehrs durch den Ortskern (Erreichbarkeit der Grundfunktionen); Standort aus städtebaulicher Sicht eher wenig gut integriert; keine Arrondierung, eher Entstehung eines Siedlungsbandes entlang des Petersberger Weges; Lage an der Landesstraße L01 zwischen Dassow und Ratzeburg.	keine Arrondierung von Wohnbauflächen, eher eine bandartige Entwicklung entlang der Rudolf-Hartmann-Straße außerhalb des Ortskerns und der städtischen Grundfunktionen; keine direkte Anbindung an die Ortsumgebung; anzunehmende Verstärkung des Verkehrs durch den Ortskern (Erreichbarkeit der Grundfunktionen und Autobahn).	im Westen direkter Übergang zu offener Ackerlandschaft, wenn auch durch Ortsumgebung zerschnitten; Lage an der Ortsumgebung und Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz. Die für die bauliche Entwicklung vorgesehenen Flächen befinden sich im Bogen der Ortsumgehungsstraße.

Kriterium	Teilfläche 1	Teilfläche 2	Teilfläche 3	Teilfläche 4	Teilfläche 5
Siedlungs-/Wohnbauflächenentwicklung	Die für die bauliche Entwicklung vorgesehenen Flächen befinden sich im Bogen der Ortsumgehungsstraße. Sie befinden sich auch nahe des bevölkerungsreichsten Bereiches der Stadt Schönberg mit der ausgesprochen guten Ausstattung an Infrastruktur. Zusätzlich bietet es sich für diese Flächen an, ggf. die konzeptionellen Überlegungen zur Energieerzeugung von der Deponie Ihlenberg zu nutzen. Hier sind kurze Wege vorhanden, um die Anlagen der Ver- und Entsorgung einzubinden.	Ebenso ergibt sich eine Einschränkung durch die vorhandene Reliefenergie und die Bodenverhältnisse, hier insbesondere in dem westlichen Teilbereich der Fläche.	Maßgeblich für die Bewertung ist an diesem Standort auch, dass sich die Infrastruktur im Wesentlichen auf der anderen Seite der Stadt und auf der anderen Seite der Bahnlinie befindet. Zusätzliche Verkehre werden induziert.	Maßgeblich für die Bewertung ist an diesem Standort auch, dass sich die Infrastruktur im Wesentlichen auf der anderen Seite der Stadt und auf der anderen Seite der Bahnlinie befindet. Zusätzliche Verkehre werden induziert.	Sie befinden sich auch nahe des bevölkerungsreichsten Bereiches der Stadt Schönberg mit der ausgesprochen guten Ausstattung an Infrastruktur. Zusätzlich bietet es sich für diese Flächen an, ggf. die konzeptionellen Überlegungen zur Energieerzeugung von der Deponie Ihlenberg zu nutzen. Hier sind kurze Wege vorhanden, um die Anlagen der Ver- und Entsorgung einzubinden.

Schlussbemerkung

Unter Berücksichtigung der als Anlage beigefügten Unterlagen:

Anlage 1 - Kurzzusammenstellung Alternativenprüfung, in der Stadt Schönberg, Amt Schönberger Land, in tabellarischer Form, erstellt durch Planungsbüro Mahnel, August 2025

Anlage 2 - Übersichtskarte der Alternativenprüfung - Standorte (Teilbereiche 1 – 5) sowohl auf Luftbild als auch auf dem Flächennutzungsplan, erstellt durch Planungsbüro Mahnel (Quelle: ©GeoBasis-DE MV und Geoportal.MV 2024/2025, mit eigener Bearbeitung)

Anlage 3 - Kartenserie Darstellung der Alternativenprüfung - Teilbereiche 1 – 5 (Bereiche m. Höhenlinien), erstellt durch Planungsbüro Mahnel (Quelle: ©GeoBasis-DE MV und Geoportal.MV 2024/2025, mit eigener Bearbeitung)

Anlage 4 - Mitteilung des Amtes für Raumordnung und Landesplanung vom 26.03.2025 trifft die Stadt Schönberg ihre Entscheidung für die weitere Vorgehensweise und zur Durchführung des Antrages auf Zielabweichung.

Die Stadt Schönberg nimmt die tabellarische Bewertung der Standorte als Grundlage für ihre Einschätzung zur weiteren Wohnbauflächenentwicklung und bestätigt aus ihrer Sicht die Bewertung der Wohnbauflächen.

Für die Stadt Schönberg wurden die Standorte unter Bewertung der relevanten Kriterien und Belange überprüft. Unter Bezug auf die weitere Entwicklung der Stadt Schönberg als Grundzentrum vertritt die Stadt die Auffassung, dass hier unbedingt aus städtebaulichen Gesichtspunkten der Standort Dassower Straße/ Feldstraße favorisiert werden muss. Dies ist auch das Ergebnis von Abstimmungen mit dem Amt für Raumordnung und Landesplanung und dem Landkreis NWM. Der Standort ist städtebaulich integriert mit guter Verkehrsanbindung und günstiger räumlicher Zuordnung zu relevanten Infrastrukturen. Auch aus naturräumlicher Sicht insbesondere unter Berücksichtigung der nationalen und internationalen Schutzgebiete ist der Standort Dassower Straße/ Feldstraße zu präferieren.

Die anderen betrachteten Standorte sind in Bezug auf die Bewertung der Ackerwertzahlen mit geringeren Anteilen der Flächen von über 50 Bodenpunkten zu bewerten. Dennoch können für das Grundzentrum nicht alleinig die Ackerwertzahl und die Bodenpunkte ausschlaggebend für die städtebauliche Entwicklung und Bewertung sein. Eine Abwägung der Interessen führt aus städtebaulichen Gesichtspunkten eindeutig zur beabsichtigten Entwicklung für die Standorte 1 und 5; wobei derzeit der Standort 1 im Bogen der Umgehungsstraße zwischen der Dassower Straße und der Feldstraße favorisiert ist.

Ein Konflikt ergibt sich alleinig aufgrund der Zielsetzung der Raumordnung und Landesplanung hinsichtlich der Bodenwertigkeit. Um jedoch die Aufgaben als Grundzentrum wahrzunehmen und einen städtebaulich geeigneten Standort zu entwickeln, wird der Standort Dassower Straße/ Feldstraße als am besten geeignet bewertet. Um den Standort für die Wohnbauflächenentwicklung zu erschließen, ist daher ein Zielabweichungsverfahren notwendig. Die Entscheidungsgrundlage für die Durchführung des Zielabweichungsverfahrens wird auf Grundlage der Bewertungsunterlagen entsprechend vorbereitet.

Maßgeblich für die Stadt Schönberg ist, dass insbesondere die Flächen der Teilbereiche 2 durch die Vorbelastung der Windenergieanlagen nicht geeignet sind und aufgrund ihrer Lage zum Zentrum eher wenig geeignet sind, die zukünftigen Aufgaben zur Wohnentwicklung und Stärkung des Grundzentrums zu übernehmen.

Unter dem Gesichtspunkt der gesamtheitlichen Nachhaltigkeit und der Ausstattung an zentralen Funktionen, sind die Teilbereiche im Norden vorzugsweise geeignet. Entwicklungsabsichten auf den Teilflächen im südwestlichen Bereich werden aus Sicht der Stadt Schönberg eher zurückgestellt, weil hier die Entfernung zu den zentralen Funktionsbereichen der Stadt Schönberg zu neuerlichen Konflikten führen würde.

Unter Bezugnahme auf die erforderliche Stärkung als Grundzentrum im Stadt-Umland-Raum Lübeck sind für die Stadt Schönberg nachhaltig und langfristig gesicherte Wohnbauflächen für die langfristige Entwicklung und Entwicklungsfähigkeit notwendig. Die Stadt Schönberg ist im Zusammenhang mit der Entwicklung im nördlichen Stadtbereich in der Lage, die Wohnbauentwicklung selbst zu beeinflussen. Dieser Vorteil ist gegenüber den anderen Standorten, die untersucht wurden, hervorzuheben. Die Stadt Schönberg benötigt Flächen für die Wohnbau- und Gewerbeentwicklung. Die Entwicklung der Industrie- und Gewerbeflächen am Standort „Sabower Höhe“ am südöstlichen Ortseingangsbereich ist durch die Ansiedlung von Windenergieanlagen und deren Auswirkungen stark eingeschränkt. Die bereits errichteten Windenergieanlagen führen auch zu einer Einschränkung der Wohnbauflächenpotenziale im nordöstlichen Stadtbereich bzw. im Bogen der Ortsumgehungsstraße.

Die Stadt Schönberg begründet ihre Entwicklungsabsichten und Ziele wie folgt:

Wohnentwicklung

Die gewerbliche Entwicklung in der Stadt Schönberg hat sich gut vollzogen. Damit einhergeht die Nachfrage nach Wohnraum nahe den Betriebsstandorten. Eine Erfüllung des Umfangs des Bedarfs an Wohnbauflächen kann nicht durch die innerstädtische Verdichtung erreicht werden.

Innerstädtische Verdichtungspotenziale stehen nicht zur Verfügung.

Bewertung innerstädtischer Flächenpotenziale

Die Stadt Schönberg ist an der Vorbereitung innerstädtischer Flächenpotenziale interessiert. Die Möglichkeiten sind jedoch im Wesentlichen ausgeschöpft. Derzeit wird ein kleiner Teilbereich an der Fritz-Reuter-Straße für die Entwicklung untersucht, um hier im Rahmen des Betreten und Pflegewohnens eine Wohnentwicklung im Sinne des Mehrgenerationswohnens vorzubereiten. Unter Berücksichtigung der Bodenbeschaffenheiten ist jedoch eine weitere Verdichtung hier nicht möglich und nicht gegeben. Es ist somit eine Entwicklung nach Außen erforderlich.

Wohnentwicklung im Hauptort Schönberg

Die geplante Wohnbauentwicklung trägt zusätzlich zu den beabsichtigten gewerblichen Entwicklungen zur Stärkung des Hauptortes und des Grundzentrums bei. Die bauliche Entwicklung in den Ortsteilen des Gebietes der Stadtgemeinde ist auf die Bewertung nach § 34 BauGB orientiert. Die Stadt Schönberg kann mit der Entwicklung der Wohnbauflächen im zentralen Bereich mit der ausgestatteten Infrastruktur als Grundzentrum im Stadt-Umland-Raum Lübeck gestärkt werden.

Zukünftige Entwicklung der Stadt Schönberg

Die Stadt Schönberg ist an einer gesamtheitlichen ausgewogenen baulichen und landschaftlichen Entwicklung interessiert. Der Bogen der Ortsumgehungsstraße im Norden des Stadtgebietes ist für die weitere bauliche Entwicklung gut geeignet, da damit eine ausgezeichnete verkehrliche Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz gegeben ist. Im gleichen Umfang können die aus diesen stadtplanerischen Erwägungen weniger geeigneten Standorte im südlichen Bereich des Stadtgebietes zurückgenommen werden. Die Vorteile liegen in der guten Ausnutzung der Infrastruktur und gleichermaßen in der Bewahrung des Landschaftsraumes. Insofern überwiegen hier die stadt- und landschaftsplanerischen Elemente gegenüber der formalen Betrachtung der Bodenwertpunkte. Um die Zielsetzungen

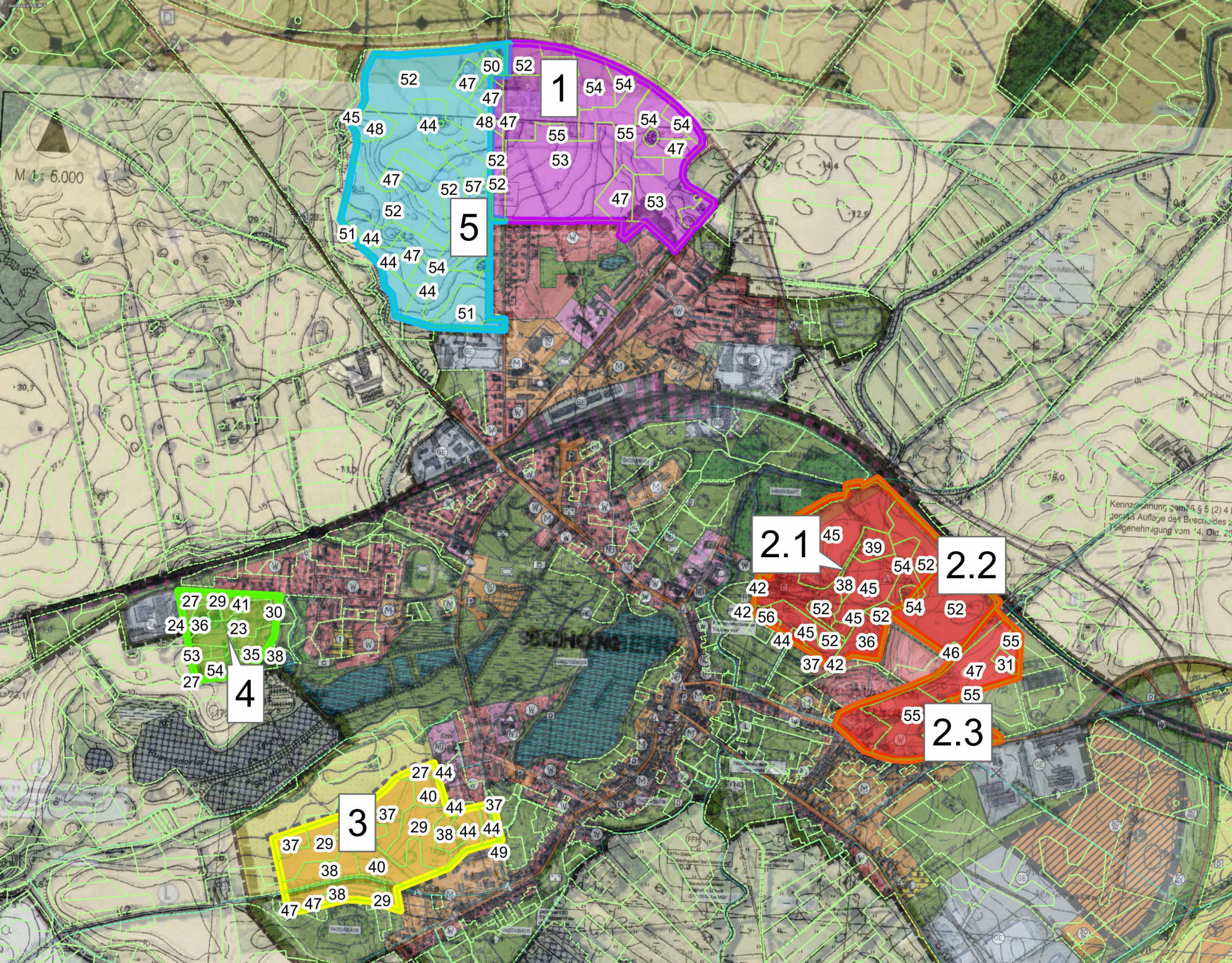
für ein Grundzentrum erfüllen zu können, sind die Entwicklungsabsichten für die Stadt Schönberg so angeraten.

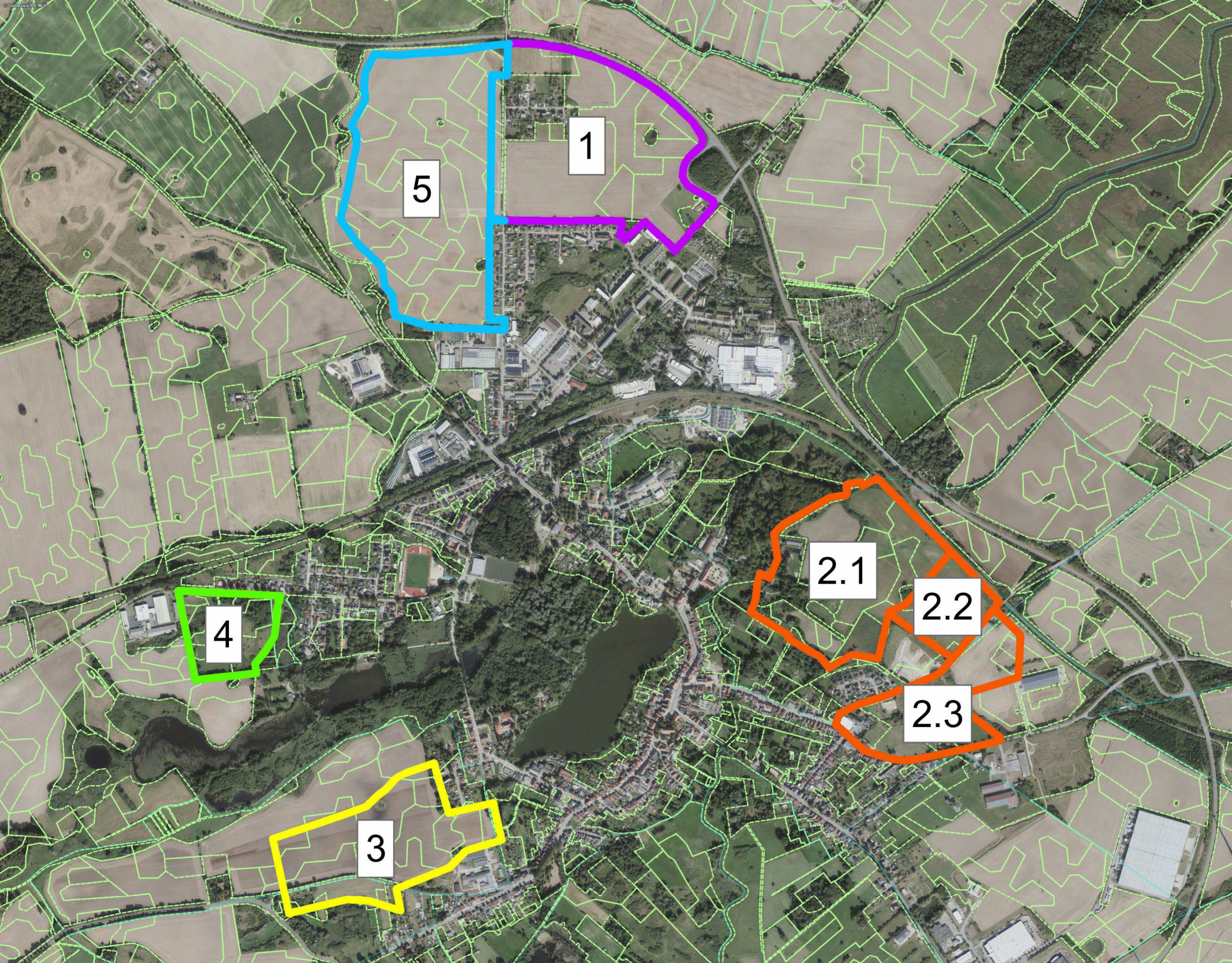
Die Stadt Schönberg ist an der baulichen Entwicklung gemäß des Zielkonzeptes für die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes interessiert. Zusätzliche Begründungen zur Standortwahl ergeben sich durch die Auslastung der Innenstadtfächen und die fehlenden Alternativen aus stadt- und landschaftsplanerischer Sicht und aus Sicht der Stadtgeografie. Obwohl ein Verstoß gegen die Zielsetzung des Landes in Bezug auf die Bodenpunkte zu verzeichnen wäre, ist doch für die Stadtentwicklung und zur Umsetzung des Ziels und zur Stärkung des Grundzentrums, die bauliche Entwicklung an dem angedachten Standort begründet.

Die Stadt Schönberg wünscht die Durchführung des Zielabweichungsverfahrens und bittet um angemessene Berücksichtigung der Zielsetzungen.

Aufgestellt für die Erörterung und Diskussion unter Zuhilfenahme bereitgestellter Unterlagen von

Planungsbüro Mahnel
Rudolf-Breitscheid-Straße 11
23936 Grevesmühlen
Telefon 03881 / 71 05 - 0
Telefax 03881 / 71 05 – 50
mahnel@pbm-mahnel.de





1

5

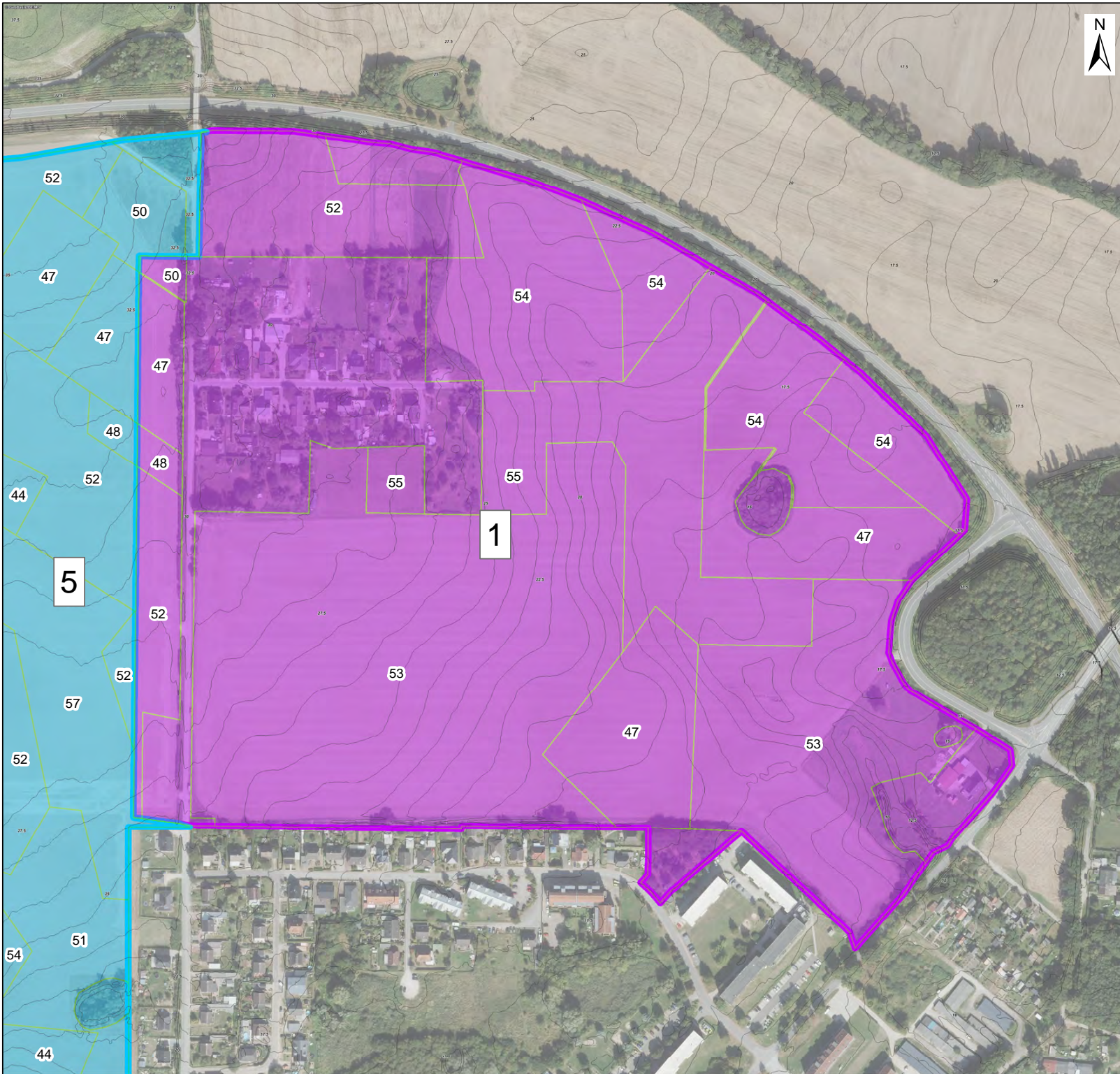
4

3

2.1

2.2

2.3

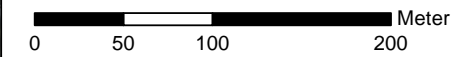


Legende

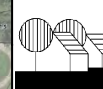
Bereiche

- 1) östlich Feldstraße
- 2) nördlich Bündorfer Weg
- 3) nördlich Petersberger Weg
- 4) südlich Rudolf-Hartmann-Straße
- 5) westlich Feldstraße

Koordinatensystem:
ETRS 1989 UTM Zone 33N zE-N
Quelle: GDI MV DTK WMS, Umweltkarten M-V
M 1:3.000

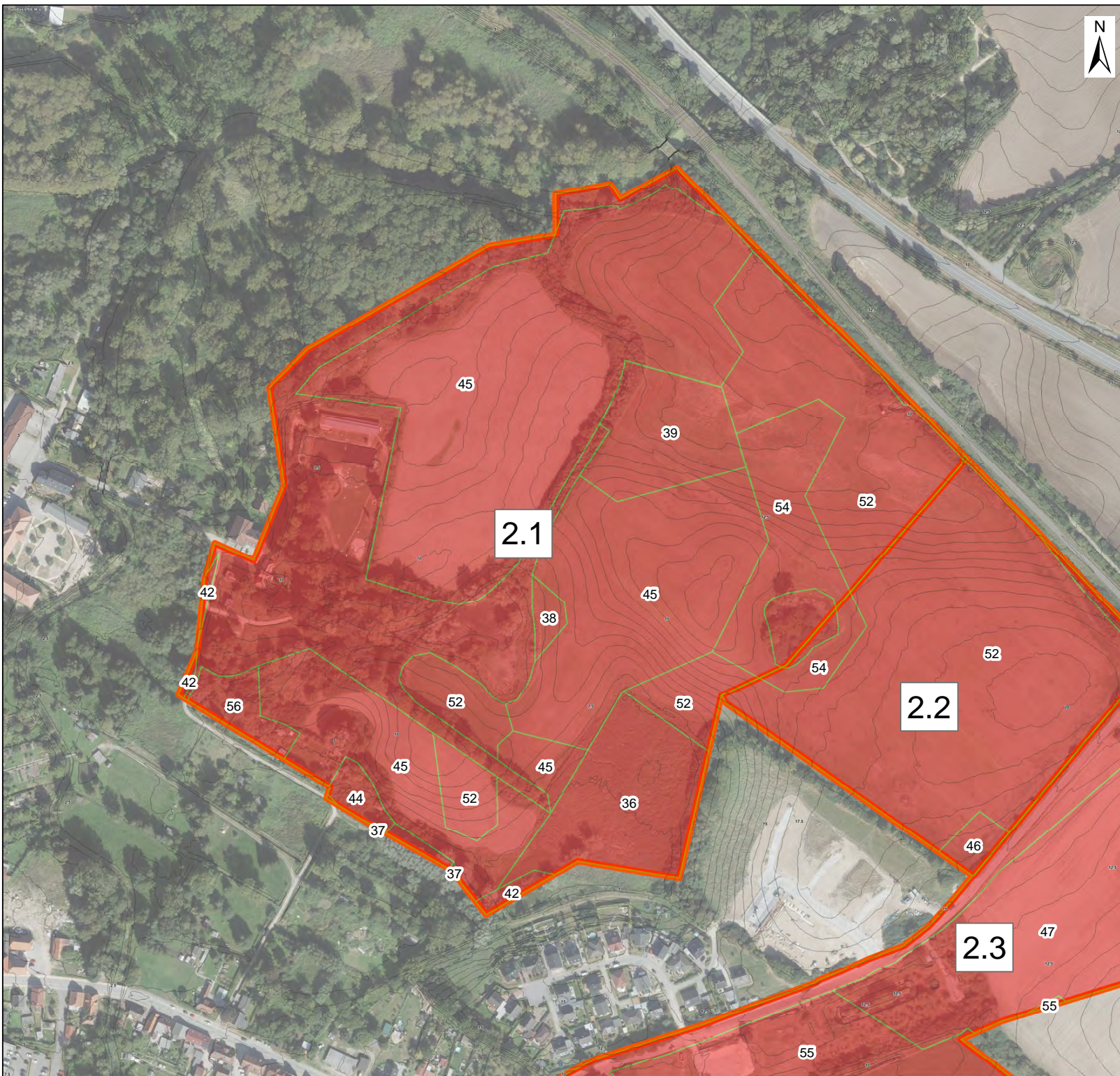


Stadt Schönberg
Alternativenprüfung für
Wohnbauflächenentwicklung
Karte: Bereiche m. Höhenlinien 1



Planungsbüro Mahnel
Rudolf-Breitscheid-Straße 11 | Tel. 03881/7105-0
23936 Grevesmühlen | Fax 03881/7105-60

Stand:
Mai 2025

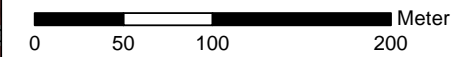


Legende

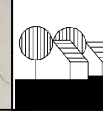
Bereiche

- 1) östlich Feldstraße
- 2) nördlich Bünsdorfer Weg
- 3) nördlich Petersberger Weg
- 4) südlich Rudolf-Hartmann-Straße
- 5) westlich Feldstraße

Koordinatensystem:
ETRS 1989 UTM Zone 33N zE-N
Quelle: GDI MV DTK WMS, Umweltkarten M-V
M 1:3.000

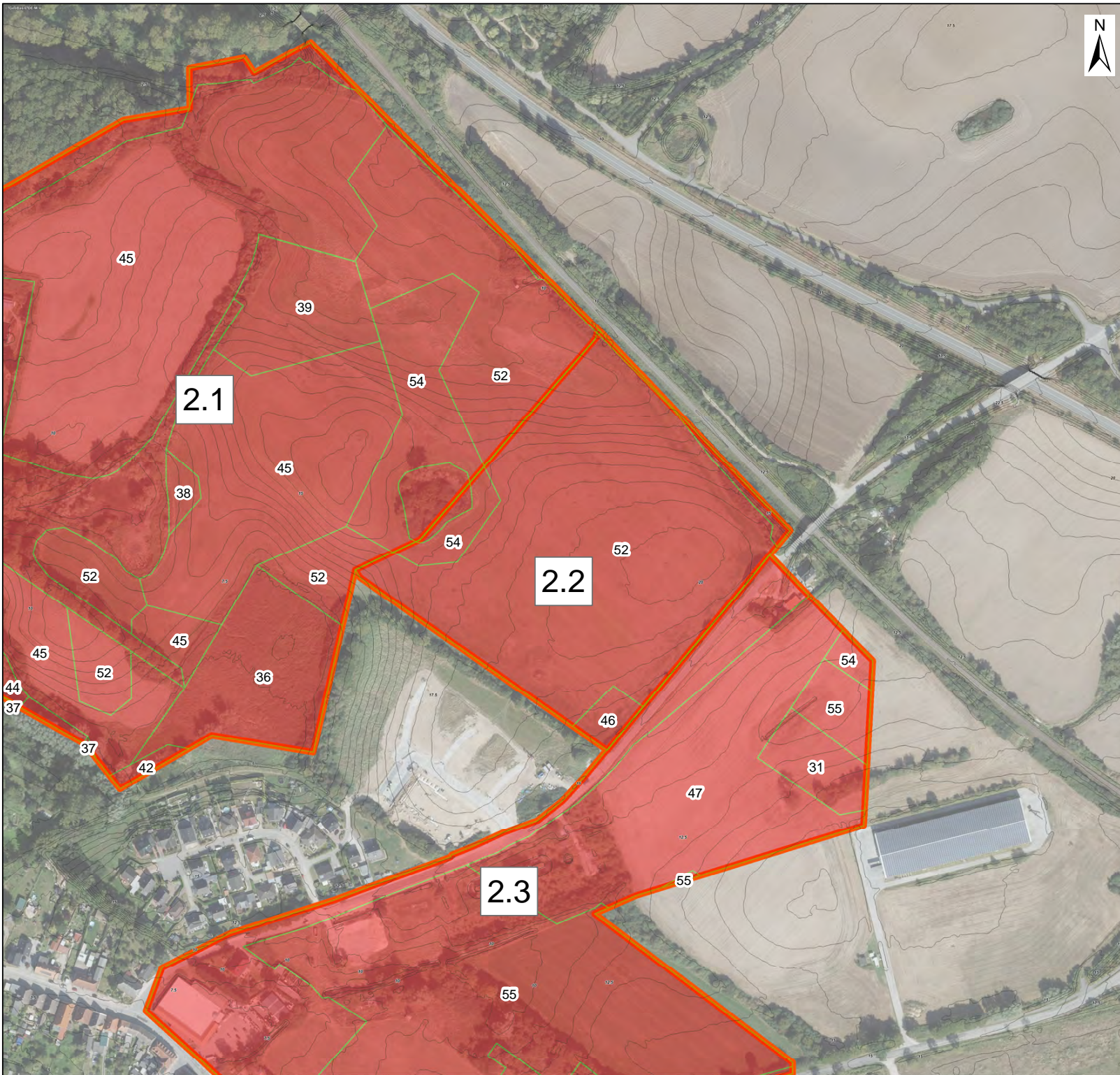


Stadt Schönberg
Alternativenprüfung für
Wohnbauflächenentwicklung
Karte: Bereiche m. Höhenlinien 2.1



Planungsbüro Mahnel
Rudolf-Breitscheid-Straße 11
23936 Grevesmühlen
Tel. 03981/7105-0
Fax 03981/7105-60

Stand:
Mai 2025

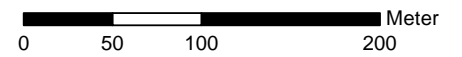


Legende

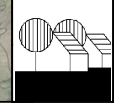
Bereiche

- 1) östlich Feldstraße
- 2) nördlich Bündsdorfer Weg
- 3) nördlich Petersberger Weg
- 4) südlich Rudolf-Hartmann-Straße
- 5) westlich Feldstraße

Koordinatensystem:
 ETRS 1989 UTM Zone 33N zE-N
 Quelle: GDI MV DTK WMS, Umweltkarten M-V
 M 1:3.000

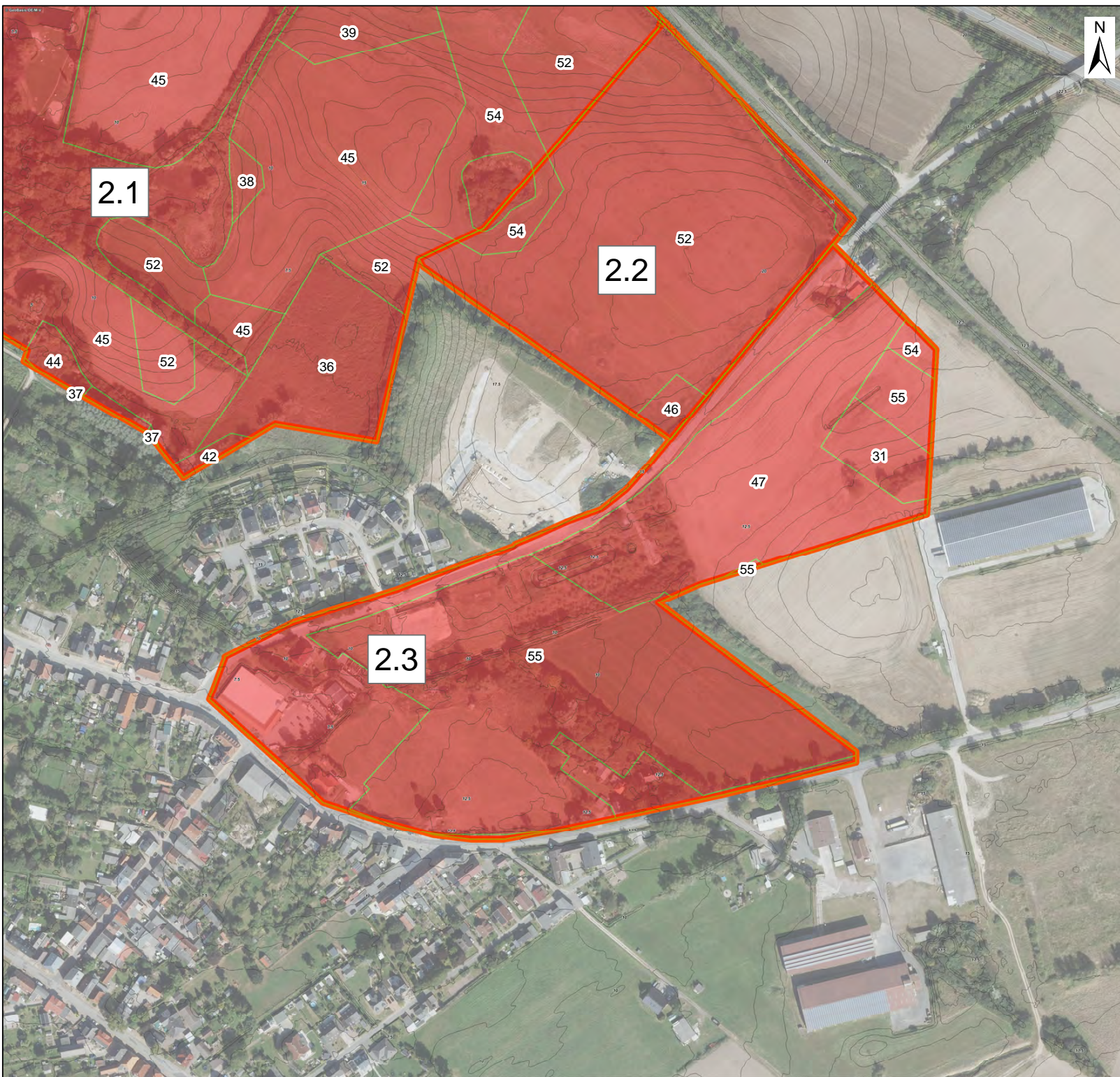


Stadt Schönberg
 Alternativenprüfung für
 Wohnbauflächenentwicklung
 Karte: Bereiche m. Höhenlinien 2.2



Planungsbüro Mahnel
 Rudolf-Breitscheid-Straße 11
 23936 Grevesmühlen
 Tel. 039881/7105-0
 Fax 03981/7105-60

Stand:
 Mai 2025

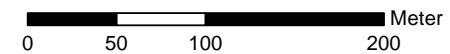


Legende

Bereiche

- 1) östlich Feldstraße
- 2) nördlich Bünsdorfer Weg
- 3) nördlich Petersberger Weg
- 4) südlich Rudolf-Hartmann-Straße
- 5) westlich Feldstraße

Koordinatensystem:
ETRS 1989 UTM Zone 33N zE-N
Quelle: GDI MV DTK WMS, Umweltkarten M-V
M 1:3.000



Stadt Schönberg
Alternativenprüfung für
Wohnbauflächenentwicklung
Karte: Bereiche m. Höhenlinien 2.3



Planungsbüro Mahnel
 Rudolf-Breitscheid-Straße 11
 23936 Grevesmühlen

Tel. 03881/7105-0
 Fax 03881/7105-60

Stand:
 Mai 2025

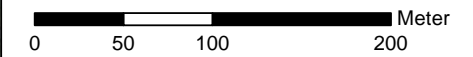


Legende

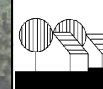
Bereiche

- 1) östlich Feldstraße
- 2) nördlich Bündorfer Weg
- 3) nördlich Petersberger Weg
- 4) südlich Rudolf-Hartmann-Straße
- 5) westlich Feldstraße

Koordinatensystem:
 ETRS 1989 UTM Zone 33N zE-N
 Quelle: GDI MV DTK WMS, Umweltkarten M-V
 M 1:3.000



Stadt Schönberg
 Alternativenprüfung für
 Wohnbauflächenentwicklung
 Karte: Bereiche m. Höhenlinien 3



Planungsbüro Mahnel
 Rudolf-Breitscheid-Straße 11
 23936 Grevesmühlen

Tel. 03881/7105-0
 Fax 03881/7105-60

Stand:
 Mai 2025



Legende

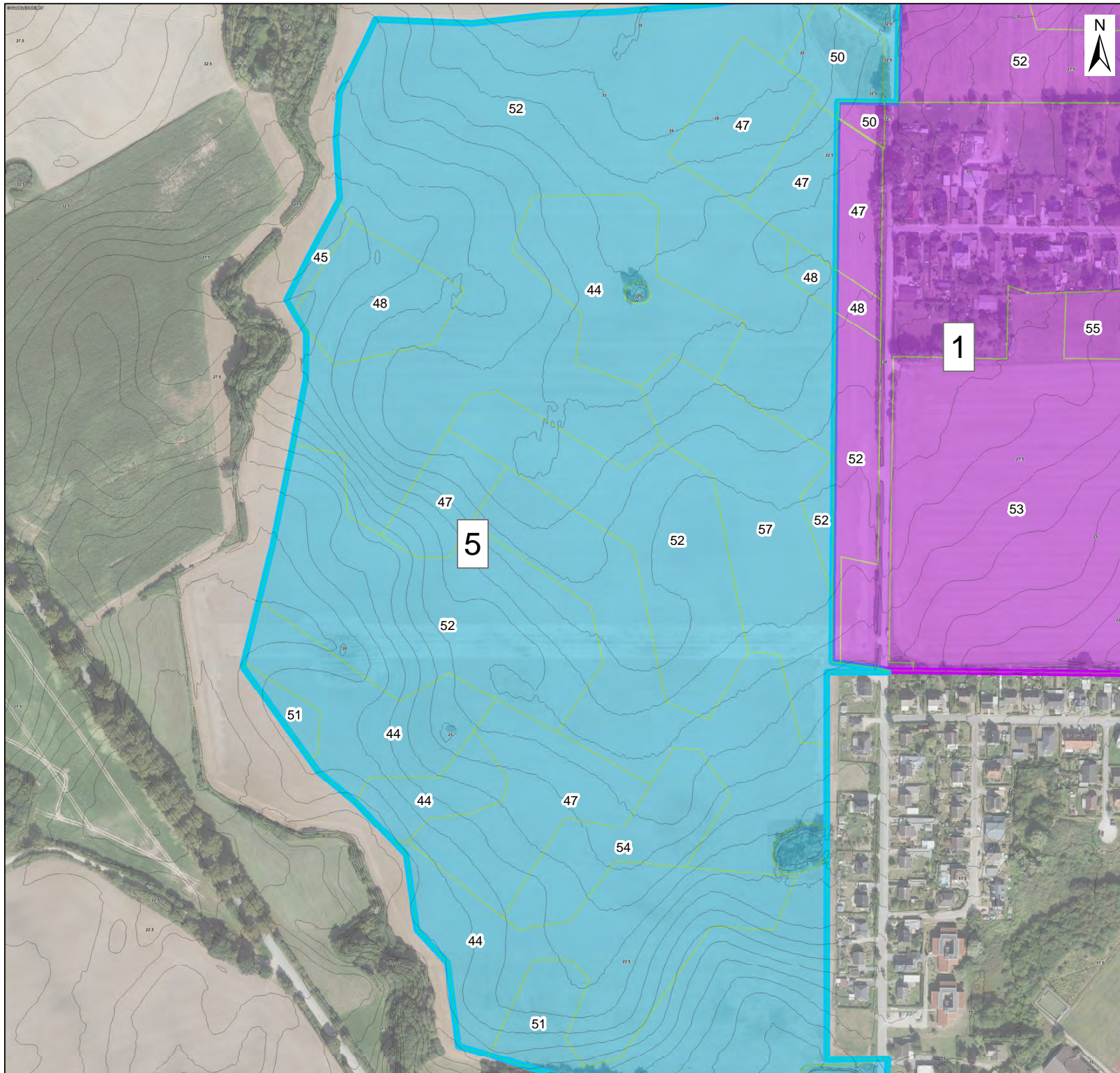
Bereiche

- 1) östlich Feldstraße
- 2) nördlich Bündorfer Weg
- 3) nördlich Petersberger Weg
- 4) südlich Rudolf-Hartmann-Straße
- 5) westlich Feldstraße

Koordinatensystem:
 ETRS 1989 UTM Zone 33N zE-N
 Quelle: GDI MV DTK WMS, Umweltkarten M-V
 M 1:3.000

Stadt Schönberg
 Alternativenprüfung für
 Wohnbauflächenentwicklung
 Karte: Bereiche m. Höhenlinien 4

	<p>Planungsbüro Mahnel Rudolf-Breitscheid-Straße 11 23936 Grevesmühlen</p>	<p>Stand: Mai 2025</p> <p>Tel. 03881/7105-0 Fax 03881/7105-60</p>
--	---	--

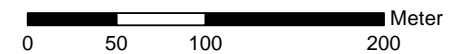


Legende

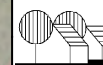
Bereiche

- 1) östlich Feldstraße
- 2) nördlich Bündsdorfer Weg
- 3) nördlich Petersberger Weg
- 4) südlich Rudolf-Hartmann-Straße
- 5) westlich Feldstraße

Koordinatensystem:
ETRS 1989 UTM Zone 33N zE-N
Quelle: GDI MV DTK WMS, Umweltkarten M-V
M 1:3.000



Stadt Schönberg
Alternativenprüfung für
Wohnbauflächenentwicklung
Karte: Bereiche m. Höhenlinien 5



Planungsbüro Mahnel
 Rudolf-Breitscheid-Straße 11 | Tel. 03881/7105-0
 23936 Grevesmühlen | Fax 03881/7105-60

Stand:
 Mai 2025

Von: Knippenberg, Stefanie <Stefanie.Knippenberg@afrlwm.mv-regierung.de>
Gesendet: Mittwoch, 26. März 2025 12:00
An: Planungsbüro Mahnel; Kai Zimmer
Cc: s.mueller@schoenberger-land.de
Betreff: WG: Re-2: [extern] B-Plan Nr. 23 "Wohngebiet zw. Dassower Straße und Feldstraße" der Stadt Schönberg - TöB-Beteiligung
Anlagen: ergänzende Unterlagen_Variantenuntersuchung.pdf; FNP_WoBau-Entwicklung_2018-03-20.pdf; Bodenpunkte B23 Schönberg.pdf

Sehr geehrter Herr Zimmer, sehr geehrter Herr Mahnel,

bezugnehmend auf die Planungen in Schönberg (B-Plan 23 und 5. Änd. F-Plan) steht noch die landesplanerische Stellungnahme aus.

Wir haben ein Problem mit der Zielanwendung zum Programmsatz 4.5 (2) Z des LEP (Bodenpunkte) und der hier vorliegenden Flächenkulisse, die ich gerne abstimmen möchte. Es gab bereits 2018 eine Auseinandersetzung zur Bodenwertigkeit. Seitens der Raumordnung wurde mit Schreiben v. 26.3.2028 festgehalten, dass eine Realisierung des 1. BA im Rahmen der Var. 3.1 oder 3.2 denkbar ist. Laut der damaligen Übersicht vom 5.3.2018 wären nach Var. 3.2 im 1. Bauabschnitt 10 ha Fläche beansprucht, wovon ca. 3,7 ha BP > 50 aufweisen. Dies entspricht in etwa der Kulisse des B-Plan 23. Die Stadt hätte mit dieser Darstellung kein Problem, da eine Zielanwendung erst ab einer Fläche von 5 ha erfolgt.

Im nun vorgelegten Planvorentwurf ist die Flächenkulisse ein wenig angepasst worden (z.B. Flurstück 263/25, TF v. 250/3, Geltungsbereich ings. ca. 14,8 ha). Ich habe daraufhin eine aktualisierte Übersicht zur beanspruchten Fläche und deren Bodenwertigkeit nachgefordert. Im Prinzip geht es um die Aussage, wieviel Fläche des B-Plan Nr. 23 hochwertige Böden aufweisen. In der neuen Auflistung der Bodenpunkte v. 25.3.25 zeigt sich nun aber ein anderes Bild. In der Gebietskulisse des BP23 finden sich lediglich 2 Flurstücke mit BP < 50. In der Anlage „Bodenpunkte B23“ sind für den BPlan 23 alle Flurstücke ab 256/4 relevant. Insgesamt haben ca. 10 ha Fläche BP > 50. Vor diesem Hintergrund muss die landesplanerische Bewertung einen Zielverstoß und damit eine negative Bewertung ergeben.

Ich möchte mich gerne dazu austauschen. Bin ich falsch in meinen Gedanken bzw. wurde damals eine andere Herleitung genutzt? Wir sind bestrebt eine Lösung zu finden und bitten um eine Abstimmung.

Ich habe versucht Herrn Mahnel telefonisch zu erreichen, der ist im Termin ist. Ich bitte um Rückruf. Zur Vorbereitung ist diese Mail hoffentlich hilfreich.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Stefanie Knippenberg

Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg
Geschäftsstelle des Regionalen Planungsverbandes
Pampower Straße 68
19061 Schwerin

Tel.: 0385/588-89161
E-Mail: Stefanie.Knippenberg@afrlwm.mv-regierung.de
Internet: www.regierung-mv.de/Landesregierung/wm/
www.region-westmecklenburg.de



Allgemeine Datenschutzinformation

Der telefonische, schriftliche oder elektronische Kontakt mit dem Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg ist mit der Speicherung und Verarbeitung der von Ihnen ggf. mitgeteilten persönlichen Daten verbunden. Rechtsgrundlage hierfür ist Art. 6 Absatz 1 Buchstabe e der Datenschutzgrundverordnung (DS-GVO) der Europäischen Union in Verbindung mit § 4 Abs. 1 Landesdatenschutzgesetz (DSG M-V). Weitere Informationen erhalten Sie hier: <https://www.regierung-mv.de/Datenschutz/>. Sofern es sich um Angelegenheiten des Regionalen Planungsverbandes Westmecklenburg handelt, sei auf die entsprechenden verbandsspezifischen Datenschutzhinweise verwiesen: <https://www.region-westmecklenburg.de/Kurzmen%C3%BC/Datenschutz/>.

AMT SCHÖNBERGER LAND

Der Amtsvorsteher

Amt Schönberger Land ♦ Am Markt 15 ♦ 23923 Schönberg

Amt für Raumordnung und Landesplanung
Westmecklenburg
Frau Eberle
Wismarsche Straße 159

19053 Schwerin

Büroanschrift: Dassower Straße 4, 23923 Schönberg
Auskunft erteilt: Frau Kortas-Holzerland
Durchwahl: 038828/330-1410
E-Mail: g.kortas-holzerland@schoenberger-land.de
Aktenzeichen: 61.27
Datum: 05.03.2018

Planungsanzeige - Wohnbauflächenentwicklung in der Stadt Schönberg Ergänzende Unterlagen

Sehr geehrte Frau Eberle,

in Ergänzung unseres Vororttermins und in Abstimmung mit der Stadt Schönberg reiche ich Ihnen unsere konzeptionellen Überlegungen für die Bebauung in Teilabschnitten.

Der Umfang der in Anspruch zu nehmenden Flächen, die eine Ackerwertzahl von mehr als 50 oder gleich 50 aufweisen, wird auf einen Umfang von etwa 5 bis 6 ha reduziert.

Im gleichen Zuge bleibt es jedoch auch dabei, dass Flächen am Bünsdorfer Weg zurückgenommen werden sollen.

Ich füge Ihnen als Anlage die Pläne bei. Für die einzelnen Varianten der laufenden Nummer 3.1 bis 3.5 fügen wir noch eine Flächenübersicht bei.

Hinsichtlich der Kapazitäten gehen wir überschlägig von etwa 100 Grundstücken und etwa 100 Wohnungen aus.

Für die Stadt Schönberg ist die Abstimmung zu einer der Varianten der Abschnittsbildung für die planungsrechtliche Vorbereitung wichtig. Für die Stadt Schönberg wäre es am besten, wenn zunächst die planungsrechtliche Vorbereitung für die Gesamtfläche realisiert werden könnte, damit auch die Wirksamkeit des 2. Bauabschnittes an die Wirksamkeit und Realisierung der Umsetzung des 1. Abschnittes gebunden wäre.

Ich bitte nun um Prüfung der gesamten vorliegenden Unterlagen und einer Stellungnahme der Raumordnung innerhalb eines Monats.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag


Gesa Kortas-Holzerland

InLage

Postanschrift: Am Markt 15, 23923 Schönberg, Telefon: 038828/330-0 (Zentrale), Fax: 038828/330-175, Internet: www.schoenberger-land.de

Sprechzeiten: Montag-Donnerstag 09.00-12.00 Uhr, Dienstag+Donnerstag 14.00-18.00 Uhr, Freitag geschlossen, sonst nach Vereinbarung

Gemeinden des Amtes Schönberger Land: Grieben, Groß Siemz, Lockwisch, Lüdersdorf, Menzendorf, Niendorf, Roduchelstorf, Selmsdorf, Stadt Dassow, Stadt Schönberg
Gläubiger-ID Amt Schönberger Land DE40ZZZ00000309358

Bankverb.: Sparkasse Mecklenburg-Nordwest BLZ 140 510 00 Kto.Nr.: 1 000 038 196 Swift/BIC: NOLADE21WIS IBAN: DE47 1405 1000 0000 0381 96
DKB Schwerin BLZ 120 300 00 Kto.Nr.: 100 578 Swift/BIC: BYLADEM1001 IBAN: DE08 1203 0000 0000 1005 78

Stadt Schönberg

Wohnerweiterungsfläche westlich der Dassower Straße

Varianten für die Abschnittsbildung zur planungsrechtlichen Vorbereitung

Für die jeweiligen Varianten, die in der nachfolgenden Übersicht dargestellt sind, ergeben sich folgende Flächenbilanzen:

	1. BA	2. BA
Variante 3.1	11,1 ha	7,6 ha
Variante 3.2	10,0 ha	8,7 ha
Variante 3.3	13,5 ha	5,2 ha
Variante 3.4	12,2 ha	6,5 ha
Variante 3.5	12,2 ha	6,5 ha

Schlussbemerkung:

Die Varianten unterscheiden sich in der Inanspruchnahme maßgeblich von Flächen mit einer Bodenwertigkeit von 50 (ab Ackerwertzahl größer 50).

Im Zusammenhang mit der Prüfung der Varianten werden aus städtebaulicher Sicht die Varianten 3.3 und 3.5 favorisiert.

Aufgestellt:

Planungsbüro Mahnel

Rudolf-Breitscheid-Straße 11

23936 Grevesmühlen

Telefon 0 38 81 / 71 05 – 0

Telefax 0 38 81 / 71 05 – 50

pbm.mahnel.gvm@t-online.de

STADT SCHÖNBERG

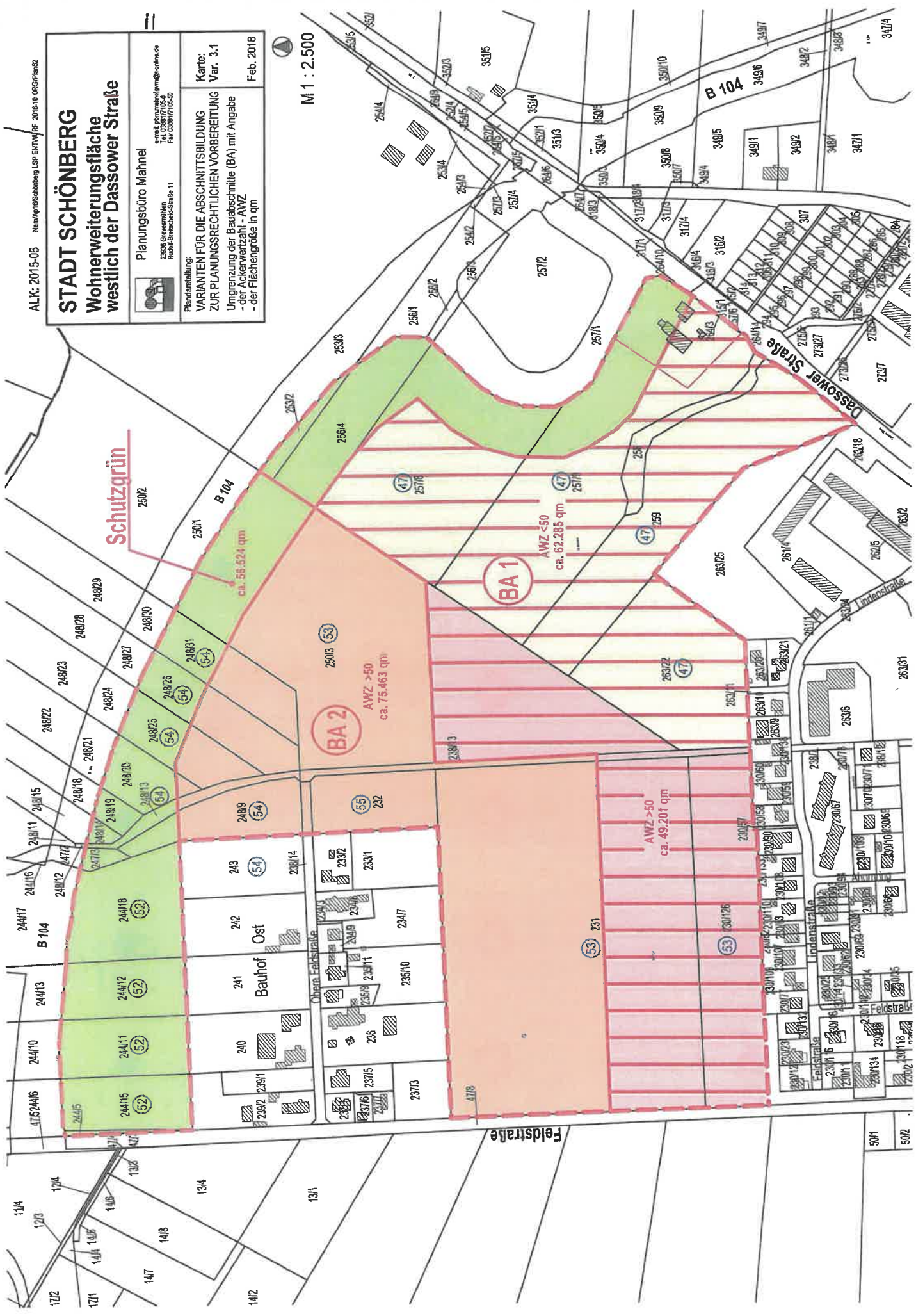
Wohnerweiterungsfläche westlich der Dassower Straße

Planungsbüro Mahnel
 e-mail: planungsbuero@mahnel.de
 2308 Gosewischke
 Fax: 038817165-50
 Rudolf-Ehrenhaft-Strasse 11

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



ALK: 2015-06

NennMap/BSchönberg LSP ENTWURF: 2016-10 ORGPlan02

STADT SCHÖNBERG Wohnerweiterungsfläche westlich der Dassower Straße

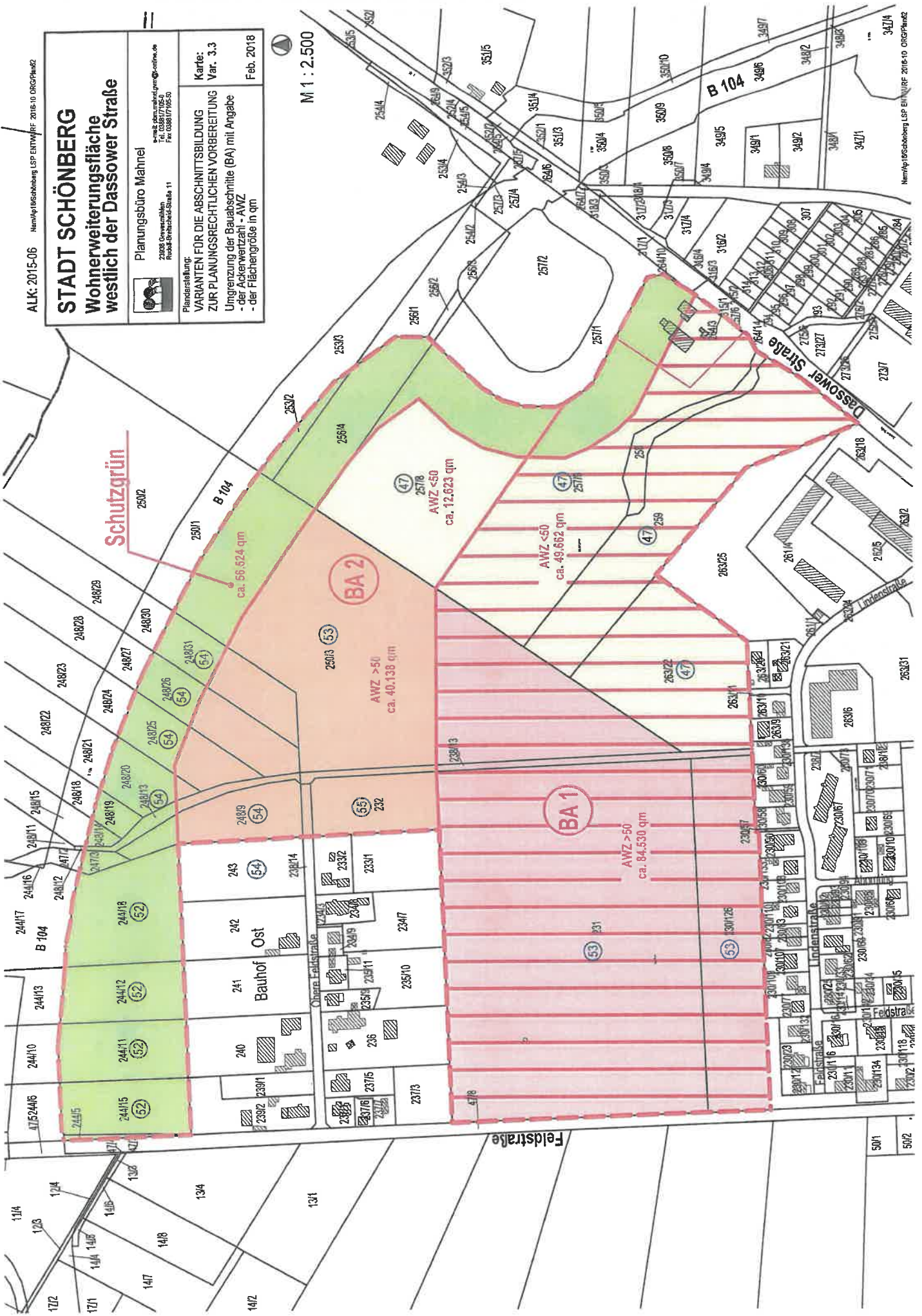


Planungsbüro Mahnel
23089 Geyerwehden
Postfachstraße 11
E-Mail: plan@mahnel.de
Tel: 03817765-0
Fax: 03817765-20

Plandarstellung:
**VARIANTEN FÜR DIE ABSCHNITTSBILDUNG
ZUR PLANUNGSRECHTLICHEN VORBEREITUNG
Var. 3.3**
Umgrenzung der Bauabschnitte (BA) mit Angabe
- der Ackerwertzahl - AWZ
- der Flächengröße in qm

Feb. 2018

M 1 : 2.500



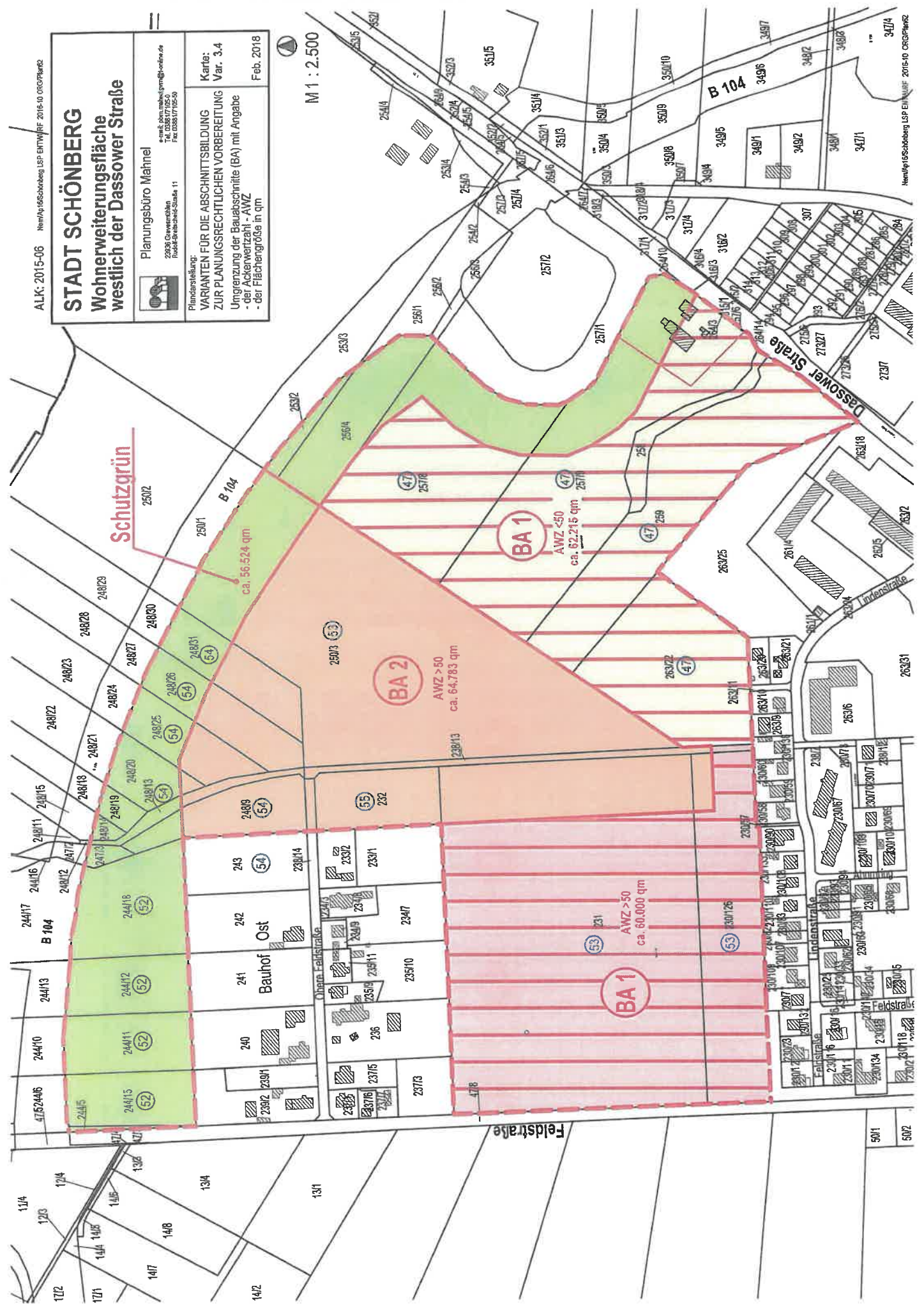
STADT SCHÖNBERG

Wohnerweiterungsfläche westlich der Dassow Strabe

Planungsbüro Mahnel
 e-mail: planm@mahnel-gmbh-online.de
 23038 Ovensleben
 Bismarckstr. 11
 Fax: 038317185-50

Planerstellung:
VARIANTEN FÜR DIE ABSCHNITTSBILDUNG ZUR PLANUNGSRECHTLICHEN VORBEREITUNG
 Karte: Var. 3.4
 Umgrenzung der Bauabschnitte (BA) mit Angabe - der Ackerwertzahl - AWZ - der Flächengröße in qm
 Feb. 2018

M 1 : 2.500



STADT SCHÖNBERG

Wohnerweiterungsfläche westlich der Dassower Straße

Planungsbüro Mahnel

2038 Gewerkschaften
Hoch-Dienstadt-Straße 11

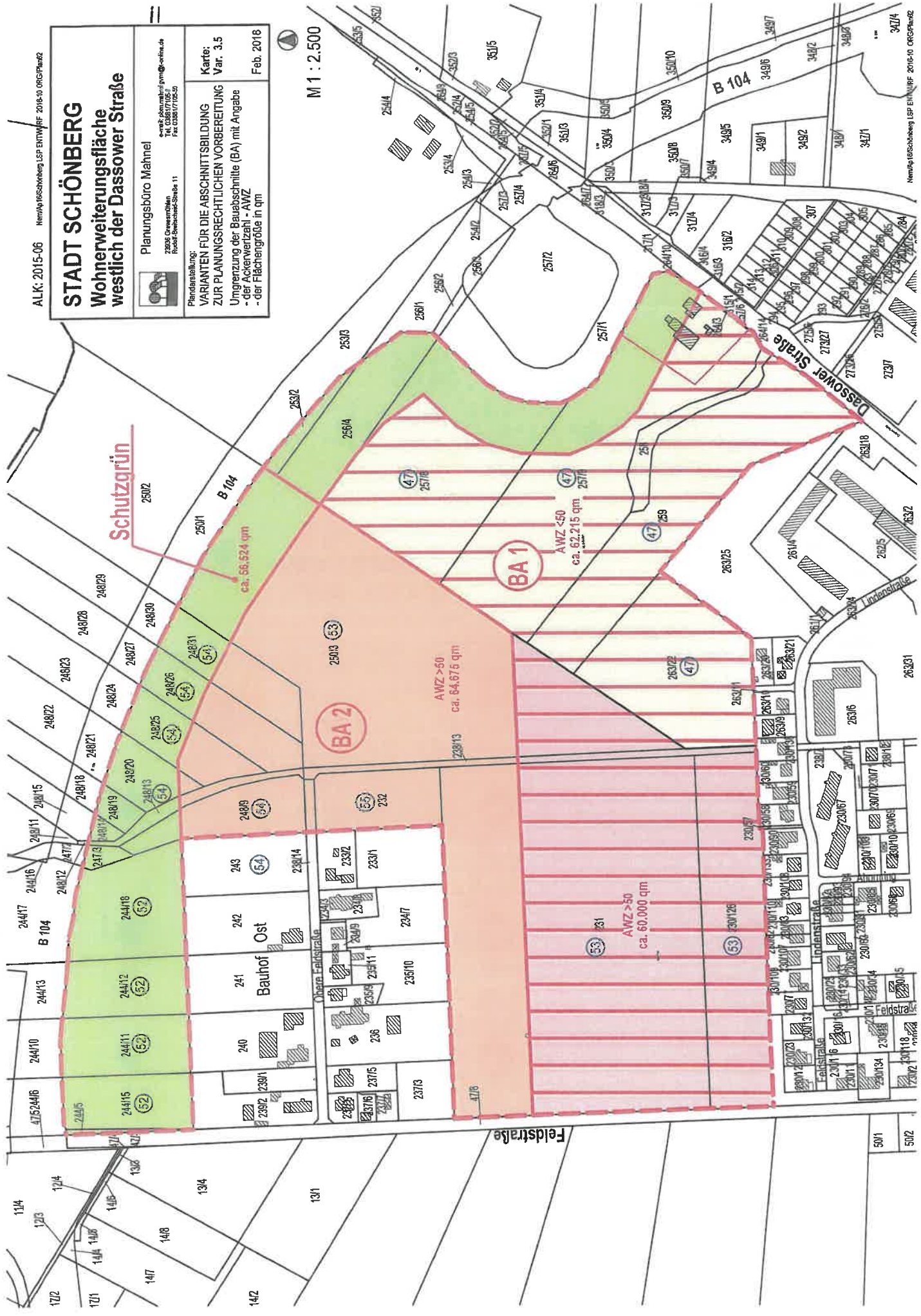
Planerstellung:
VARIANTEN FÜR DIE ABSCHNITTSBILDUNG
ZUR PLANUNGSRECHTLICHEN VORBEREITUNG

Umgrenzung der Bauabschnitte (BA) mit Angabe
- der Flächenzahl - AWZ
- der Flächengröße in qm

Karte:
Var. 3.5

Feb. 2018

M 1 : 2.500



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 Tourismusentwicklungsraum.

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

**B-Plan 23 Schönberg Ackerzahlen innerhalb des Geltungsbereiches – Gemarkung Bauhof
Schönberg, Flur 1
Stand: 25.03.2025
Bearbeiter: Kai Zimmer**

Flurstücksnummer	Ackerzahlen
244/15	sL4D 54/52
244/11	sL4D 54/52
244/12	sL4D 54/52
244/18	sL4D 54/52
239/5	sL4D 54/52
241/3	sL4D 54/52
247/3	sL3D 54/54
248/14	sL3D 54/54
248/19	sL3D 54/54
248/20	sL3D 54/54
248/13	sL3D 54/54
243/2	sL3D 54/54
248/9	sL3D 54/54
248/19	sL3D 54/54
248/20	sL3D 54/54
248/25	sL3D 54/54
248/26	sL3D 54/54
248/31	sL4D 55/54
232	sL4D 55/53
250/5	sL3D 55/55
256/4	sL3D 56/54
257/8	sL5D 49/47
257/10	sL3D 55/55
250/4	sL4D 55/53
263/22	sL5D 49/47
259	sL4D 55/53
257/11	sL4D 55/53
258	sL4D 55/53
263/25	sL4D 55/53
230/162	sL4D 55/53
231/1	sL4D 55/53
231/2	sL4D 55/53

Erläuterung:

sL4D beschreibt die **Art und den Zustand des Bodens**: sL = schluffiger Lehm

4 gibt an, wie gut Pflanzenwurzeln in den Boden eindringen können (1 = sehr gut, 6 = schlecht)

D steht für einen bestimmten Zustand des Bodens

aa/bb sind zwei Zahlen, die die **Qualität und den Ertrag des Bodens** bewerten:

aa ist die **Ackerzahl**

bb ist die **Ertragsmesszahl**