

**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 Zielerreichung 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)