

7. Änderung des Flächennutzungsplans

der Stadt Plau am See

**Parallelverfahren zum
Bebauungsplan Nr. 13
„Strandbad“**

Begründung

Vorentwurf

Verfahrensstand: Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Fassung: **VORENTWURF**, November 2025

INHALTSVERZEICHNIS

1	Grundlagen	3
1.1	Allgemeine Hinweise	3
1.2	Bisherige Darstellung des Flächennutzungsplans.....	3
1.3	Planungsanlass, Ziel und Zweck der Planung.....	4
1.4	Abgrenzung des Änderungsbereichs	4
2	Rechtliche Rahmenbedingungen	4
2.1	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	4
3	Rahmenbedingungen und Bestand	6
3.1	Lage im Stadtgebiet.....	6
3.2	Nutzungs- und Bebauungsstruktur	6
3.3	Gelände / Bodenbeschaffenheit	7
4	Umweltbericht	7
5	Alternativenprüfung	7
6	Darstellung der 7. Änderung des Flächennutzungsplans.....	8
7	Flächenangaben.....	9

1 Grundlagen

1.1 Allgemeine Hinweise

Die Stadt Plau am See liegt im Amt Plau am See, welches sich im Osten des Landkreises Ludwigslust-Parchim und im Südwesten des Bundeslandes Mecklenburg-Vorpommern befindet. Die Mecklenburgische Seenplatte grenzt an das östliche Stadtgebiet an. Westlich liegt die Stadt Parchim, südlich die Stadt Meyenburg und nordöstlich der Plauer See.

Für die Stadt Plau am See besteht ein rechtswirksamer Flächennutzungsplan (siehe Kapitel 1.2).

Der Flächennutzungsplan stellt die städtebauliche Entwicklung des gesamten Stadtgebietes in ihren Grundzügen darstellt. Er bildet die Grundlage für die nachfolgende verbindliche Bauleitplanung und legt die städtebaulichen Entwicklungsziele für Wohnen, Gewerbe, Verkehr, Erholung und Landschaft fest. Der Plan wurde vor dem Hintergrund der Eingemeindungen und strukturellen Entwicklungen in den Ortsteilen aufgestellt und umfasst daher alle Stadt- und Ortsteile einschließlich der eingegliederten Dörfer und Siedlungen.

1.2 Bisherige Darstellung des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan der Stadt Plau am See wurde mit Beschluss vom 26. Februar 1997, Genehmigung durch Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 13. Mai 2002 und Bekanntmachung am 11. September 2002 neu aufgestellt. Der Flächennutzungsplan stellt für den Änderungsbereich eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Badeplatz“ gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB dar.

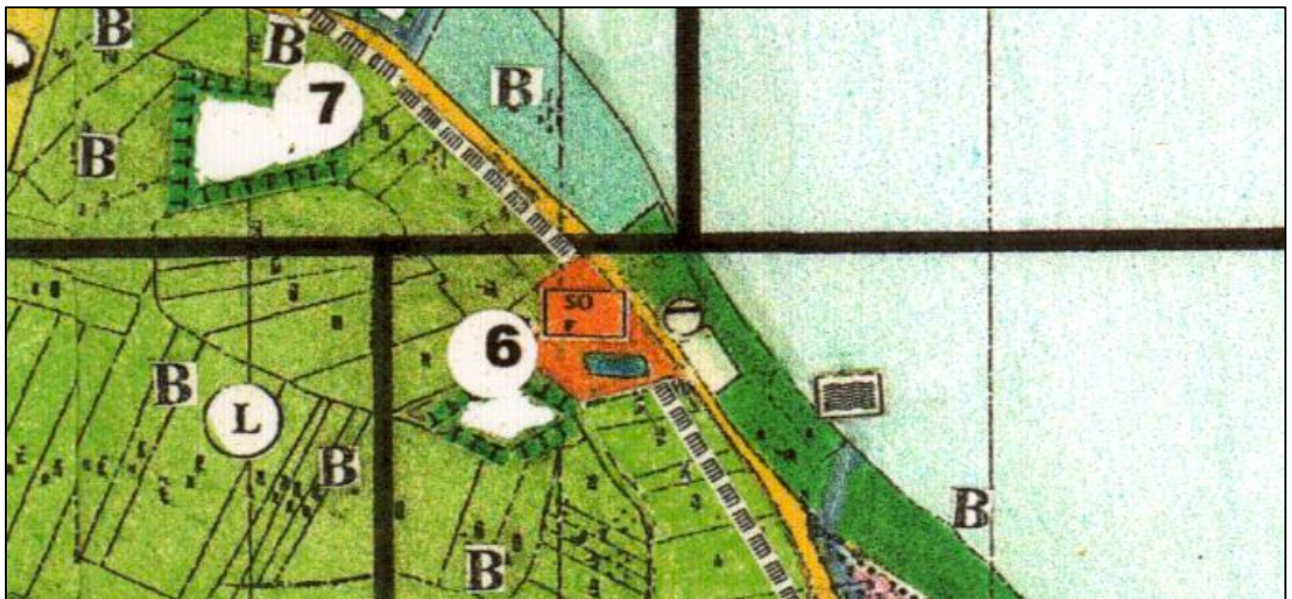


Abbildung 1: Auszug aus dem FNP | Quelle: Amt Plau am See

1.3 Planungsanlass, Ziel und Zweck der Planung

Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Durch ihre Festsetzung soll die zugrunde liegenden Darstellungen des Flächennutzungsplans konkretisiert und damit zugleich verdeutlicht werden.

Die Stadt Plau am See beabsichtigt die langfristige Sicherung und Weiterentwicklung des Strandbades am Westufer des Plauer Sees. Geplant sind dafür unter anderem die Sicherung der vorhandenen Stellplatzanlage, eine im Vergleich zur Bestandssituation geringfügig intensivere bauliche Nutzung. Mit der geplanten Neuordnung und Aufwertung des Strandbades ist damit künftig eine intensivere, aber weiterhin landschaftsangepasste bauliche Nutzung vorgesehen. Neben dem bestehenden Funktionsgebäude sind kleinere gastronomische Einrichtungen (Foodtrucks bzw. Imbisswagen), Spiel- und Sportflächen sowie notwendige Infrastrukturanlagen wie Sanitärbereiche, Wege, Stellplätze sowie eine Steganlage und Kurzzeitstellplätze für Wohnmobile Bestandteil des Gesamtkonzepts. Die bisherige Darstellung als Grünfläche wird diesem erweiterten Nutzungs- und Funktionsumfang nicht mehr gerecht.

Der beabsichtige Bebauungsplan für ein Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Strandbad“ mit einem größeren Anteil baulicher Nutzungen kann nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Badeplatz“ entwickelt werden (§ 8 Abs. 2 BauGB). Mithin ist eine Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB notwendig.

Ziel ist es, den Änderungsbereich künftig als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Strandbad“ darzustellen. Auf diese Weise wird die künftige Nutzung des Areals als Freizeit- und Erholungsstandort im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung vorbereitet. Insgesamt verfolgt die Stadt Plau am See mit der Änderung das Ziel, den Standort des Strandbades langfristig zu sichern, die touristische und wirtschaftliche Bedeutung zu stärken, die öffentliche Zugänglichkeit zu gewährleisten und die unterschiedlichen Belange von Freizeit, Tourismus, Umwelt und Ortsentwicklung in Einklang zu bringen.

1.4 Abgrenzung des Änderungsbereichs

Der ca. 1,17 ha große Geltungsbereich der 7. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Plau am See liegt westlich des Plauer Sees.

Der Änderungsbereich wird begrenzt:

im Norden:	durch Wald und Uferberich
im Osten:	durch den Plauer See
im Süden:	durch Wohnbebauung und Wald
im Westen:	durch die Seestraße und durch Wohnbebauung.

2 Rechtliche Rahmenbedingungen

2.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Für den Änderungsbereich sind auf Grundlage des Landesentwicklungsprogramms Mecklenburg-Vorpommern vom 09. Juni 2016 folgende Ziele zu beachten:

- Die Stadt Plau am See wird ohne eine zentralörtliche Funktion dargestellt.

- Planungen, Maßnahmen, Vorhaben, Funktionen und Nutzungen, die die Wasserqualität und die Durchgängigkeit der Oberflächengewässer als Lebensraum der heimischen Fischfauna beeinträchtigen, sind zu vermeiden.
- Für das Gewässer des Plauer Sees ist dem Naturschutz und der Landschaftspflege Vorrang vor anderen raumbedeutsamen Nutzungsansprüchen einzuräumen. Raumbedeutsame Planungen, Maßnahmen, Vorhaben, Funktionen und Nutzungen, die im Bereich des Plauer Sees die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege beeinträchtigen, sind ausgeschlossen.

Für den Änderungsbereich sind folgende Grundsätze zu berücksichtigen:

- Die natur- und kulturräumlichen Potenziale des Landes sollen erhalten werden und durch den Tourismus genutzt werden. Aktivtourismus (Wasser-, Rad-, Wander-, Reit- und Golftourismus), Camping- und Wohnmobil-, Gesundheits- und Naturtourismus sowie Urlaub auf dem Lande sollen gestärkt und weiter erschlossen werden.
- Der Änderungsbereich liegt in einem zeichnerisch als „Vorbehaltsgebiet Tourismus“ (vertikale, gelbe Linien) festgelegten Bereich, in dem der Sicherung der Funktion für Tourismus und Erholung bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen, Vorhaben, Funktionen und Nutzungen ein besonderes Gewicht beigemessen werden soll. Auf eine entsprechende Erweiterung des touristischen Angebotes und der Infrastruktur soll hingewirkt werden.
- Naturbetonte Räume und die Kulturlandschaften des Landes sollen für die Erholung der Bevölkerung des Landes und seiner Gäste zugänglich sein und erhalten sowie die entsprechenden Erholungs- und Urlaubsformen nachhaltig weiterentwickelt werden. Schutzgebiete sollen im Rahmen des Schutzzwecks der Allgemeinheit zugänglich gemacht und für die naturkundliche Information genutzt werden.
- Für das Gewässer des Plauer Sees ist festgelegt, dass in den „Vorbehaltsgebieten für Naturschutz und Landschaftspflege“ (horizontale, grüne Linien) den Funktionen von Natur und Landschaft ein besonderes Gewicht beizumessen ist. Bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen, Vorhaben, Funktionen und Nutzungen im Bereich des Plauer Sees ist dies entsprechend zu berücksichtigen.
- Der Änderungsbereich liegt ferner in einem „Vorbehaltsgebiet Trinkwassersicherung“ (blaue Zackenlinie). In Vorbehaltsgebieten Trinkwassersicherung soll dem Ressourcenschutz Trinkwasser ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Alle raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen, Vorhaben, Funktionen und Nutzungen sollen so abgestimmt werden, dass diese Gebiete in ihrer besonderen Bedeutung für die Trinkwassergewinnung nicht beeinträchtigt werden.
- Durch eine nachhaltige Nutzung der Gewässer sollen die Wasserqualität erhalten und ein guter ökologischer und chemischer Zustand erreicht werden.
- Die Einträge von Nähr- und Schadstoffen in die oberirdischen Gewässer, Küstengewässer oder in das Grundwasser, ob diffus oder auf dem direkten Weg, sollen vermieden oder soweit wie möglich minimiert werden.

Insgesamt steht das Vorhaben in Einklang mit den landesplanerischen Zielen und Grundsätzen des LEP M-V. Durch die Aufwertung des bestehenden Strandbades und die Sicherung seiner öffentlichen und touristischen Funktion wird den raumordnerischen Zielsetzungen zur Stärkung des Tourismus, zur

nachhaltigen Nutzung der natürlichen Ressourcen und zum Schutz der Wasser- und Uferbereiche in entsprochen.

Das Regionale Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) aus dem Jahr 2011 entspricht den Vorgaben des LEP M-V in seinen Kennzeichnungen und räumlichen Zielen. Raumordnerische Konflikte sind für das RREP WM für den Änderungsbereich des Flächennutzungsplans nicht zu erwarten.

3 Rahmenbedingungen und Bestand

3.1 Lage im Stadtgebiet

Der Änderungsbereich befindet sich im südöstlichen Bereich der Stadt Plau am See, direkt am Westufer des Plauer Sees und rund 1,5 km südlich des Ortskerns. Der Änderungsbereich ist geprägt durch seine unmittelbare Lage am Seeufer sowie durch die Einbindung in den bestehenden Siedlungs- und Freiraumzusammenhang am nördlichen Rand des Stadtkerns von Plau am See.

3.2 Nutzungs- und Bebauungsstruktur

3.2.1 Nutzungsstruktur

Der Änderungsbereich wird derzeit als öffentlich zugängliches Strandbad genutzt. Die Fläche ist größtenteils unversiegelt und umfasst neben dem Uferbereich des Plauer Sees auch die dazugehörigen Freiflächen mit Liegewiesen, Wegen und Aufenthaltsbereichen. Darüber hinaus befinden sich auf dem Gelände eine bauliche Anlage zur Bade- und Freizeitnutzung.

3.2.2 Bebauungsstruktur

Zentral im Änderungsbereich befindet sich ein eingeschossiges Hauptgebäude, das als Sanitär- und Umkleidegebäude mit ergänzenden Funktionsräumen genutzt wird. Darüber hinaus umfasst es Bereiche für die gastronomische Versorgung sowie Lager- und Technikräume, die der Versorgung und Organisation des Badebetriebes dienen. Das Gebäude ist funktionsbezogen und ordnet sich der Hauptnutzung als Strand- und Erholungsareal unter.

Weite Teile des Änderungsbereichs sind unbebaut und dienen als Liege- und Aufenthaltsflächen. Der Uferbereich ist größtenteils frei von Bebauung und wird für den Zugang zum See sowie für die Bade- und Freizeitnutzung genutzt. Zudem besteht ein Steg, der ins Wasser führt.

3.2.3 Erschließung

Der Änderungsbereich wird im Westen durch die Seestraße erschlossen. Diese führt in nördlicher Richtung zur Bundesstraße 103, über die eine Anbindung an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz besteht. Über die Seestraße ist das Gebiet zudem fußläufig sowie mit dem Fahrrad gut erreichbar. Im Süden verläuft außerdem der Seerundweg, der den Änderungsbereich in das touristische Wegenetz am Plauer See einbindet.

3.2.4 Freiraum- und Grünstruktur

Der Änderungsbereich ist überwiegend durch offene Freiflächen geprägt, die der Nutzung als Liege- und Aufenthaltsbereiche dienen. Großzügige Rasenflächen bestimmen die innere Freiraumstruktur und bieten ausreichend Raum für die saisonale Freizeit- und Erholungsnutzung.

Am Uferbereich des Plauer Sees besteht eine weitgehend freie Sichtbeziehung zum Gewässer. Einzelne Gehölze und Strauchgruppen gliedern die Fläche, spenden Schatten und tragen zugleich zur naturnahen Gestaltung des Areals bei. Im südlichen Bereich ist der Änderungsbereich durch weitere Gehölzbepflanzungen eingegrünt, die sowohl zum Gewässer als auch zum angrenzenden Wanderweg hin abschirmen.

Entlang der Seestraße verläuft eine Allee, die den Änderungsbereich zur Straße hin abgrenzt. Diese Gehölzstruktur bildet zugleich eine klare Raumkante und schafft einen harmonischen Übergang zwischen der Verkehrsfläche und den inneren Freiflächen des Strandbades.

3.3 Gelände / Bodenbeschaffenheit

Der Änderungsbereich liegt im Vorland der Mecklenburgischen Seenplatte, im Übergangsbereich zwischen Mecklenburger Großseenlandschaft und dem mittleren Eldegebiet mit westlicher Prignitz in den Landschaftseinheiten des Oberen Warnow-Elde-Gebietes und der Parchim-Meyenburger Sand- und Lehmflächen.

Der Änderungsbereich ist landschaftstypisch wenig reliefiert und weist eine Topografie auf, welche sich zwischen einer Höhenlage von rund 62,5 m bis 67,5 m über Normalhöhennull (üNNH) bewegt. Somit ergibt sich ein leichtes Gefälle in östlicher Richtung hin zum Plauer See.

Der Grundwasserspiegel fällt in Richtung Süden ab, sodass ein Grundwasserspiegel zwischen 5 bis 10 m zu erwarten ist. Eine erhöhte Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffeinträgen aufgrund der beschränkten Filterwirkung der Böden ist hier anzunehmen. Aufgrund der sehr stark wasserdurchlässigen Sandschichten ist die Versickerung von Niederschlägen vor Ort sehr gut möglich und es ergeben sich hohe Sickerwasserraten.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Änderungsbereich keine wesentlichen Altlasten, Altablagerungen sowie Kampfmittel bekannt.

4 Umweltbericht

Hinweis: Der Umweltbericht zur 7. Änderung des Flächennutzungsplans wird zum Entwurfsstand erarbeitet. Die bereits vorliegenden umweltbezogenen Informationen sind dem Vorentwurf des Umweltberichts zum Bebauungsplan zu entnehmen.

5 Alternativenprüfung

Im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplans wurde geprüft, ob alternative Standorte für die geplante Entwicklung des Strandbades in Betracht kommen könnten. Dabei zeigte sich, dass geeignete Alternativflächen außerhalb des bestehenden Standortes nicht vorhanden sind.

Der bestehende Standort weist eine langjährig etablierte Nutzungstradition als Strandbad auf und stellt den einzigen, bereits seit Jahren genutzten öffentlichen Bade- und Freizeitstandort am Westufer des Plauer Sees der Stadt dar, der verkehrlich bereits erschlossen und angebunden ist. Der bestehende Standort verfügt zudem bereits über die notwendige Infrastruktur, wie Stellplätze, sanitäre Einrichtungen und Versorgungsanschlüsse. Eine Verlagerung des Standortes würde einen erheblichen Eingriff in bislang unbebaute Uferbereiche erfordern und damit zu neuen Beeinträchtigungen im Natur- und

Landschaftsraum, insbesondere innerhalb des FFH-Gebiets „Plauer See“ und des Landschaftsschutzgebietes, führen. Dies widerspräche den Zielen des Natur- und Gewässerschutzes, da die Anlage eines neuen Bade- oder Freizeitstandortes zusätzliche Eingriffe in den empfindlichen Ufer- und Gewässerbereich nach sich ziehen würde. Darüber hinaus ist die Flächenverfügbarkeit aufgrund der Eigentumsverhältnisse bei anderen Standorten nicht gegeben.

Auch Nutzungsalternativen innerhalb des Geltungsbereichs wurden geprüft. Aufgrund der bestehenden Vorprägung des Areals als öffentlich zugängliches Strandbad, der vorhandenen Infrastruktur und der landschaftlichen Gegebenheiten scheiden andere Nutzungsoptionen aus.

Die Fläche ist durch ihre Lage am See, ihre topografische Beschaffenheit und die vorhandene Freiraumstruktur eindeutig auf eine wasserbezogene Erholungsnutzung ausgerichtet. Nutzungen anderer Art – etwa Wohnbebauung, gewerbliche Nutzung oder landwirtschaftliche Flächennutzung – wären aufgrund der sensiblen ökologischen Rahmenbedingungen, des hohen Grundwasserstands und der räumlichen Nähe zum Gewässer nicht verträglich. Sie würden zudem den Charakter des Landschaftsraums und die Erholungsfunktion für die Allgemeinheit erheblich beeinträchtigen.

Das bestehende Strandbad stellt dagegen eine niederschwellige, naturnahe Nutzung dar, die sich mit den ökologischen, landschaftlichen und touristischen Zielsetzungen des Standortes in Einklang bringen lässt. Die Nutzung erfordert keine großflächigen Hochbauten, keine neuen Verkehrserschließungen und keine wesentlichen Eingriffe in den Naturhaushalt.

Vor diesem Hintergrund wurde die Alternativenprüfung abgeschlossen. Die geplante Entwicklung ist daher ausschließlich am bestehenden Standort sinnvoll und umweltverträglich umsetzbar. Andere Nutzungen wären hingegen weder funktional noch rechtlich sinnvoll umsetzbar.

6 Darstellung der 7. Änderung des Flächennutzungsplans

Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung

Der Geltungsbereich der 7. Änderung des Flächennutzungsplans ergibt sich aus den beschriebenen Planungszielen und umfasst eine Fläche von ca. 1,17 ha.

Künftige Darstellungen des Flächennutzungsplans

Der Änderungsbereich wird als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Strandbad“ gemäß § 11 BauNVO dargestellt. Die Darstellung als Sonderbaufläche schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die gewünschte Entwicklung des Strandbades (siehe hierzu Kapitel 1.3). Die Darstellung trägt dem bereits bestehenden Charakter der Anlage ebenso Rechnung wie den zukünftigen baulichen und betrieblichen Erfordernissen des zukünftigen Strandbades und schafft die planungsrechtliche Grundlage für die im Bebauungsplan Nr. 13 vorgesehenen Nutzungen.

Durch die dargestellte Nutzungsänderung wird den städtebaulichen Entwicklungszielen der Gemeinde entsprochen, die eine nachhaltige touristische und freizeitbezogene Nutzung des Uferbereichs anstrebt. Die Darstellung ist erforderlich, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten und das Gebiet in seiner Funktion als attraktive Freizeit- und Erholungsfläche zu sichern und zu stärken. Die Änderung bereitet dabei keine grundlegende Nutzungsänderung vor, sondern dient der planerischen Klarstellung und Konkretisierung: Die Freizeit- und Erholungsfunktion bleibt unverändert bestehen, jedoch wird durch die Sonderbauflächendarstellung der bauliche Anteil präziser abgebildet und das Nutzungsspektrum sachgerecht eingeordnet.

7 Flächenangaben

Der Änderungsbereich ist etwa 1,17 ha groß.

Plau am See, den Siegel:

.....

(Bürgermeister)



Planverfasser:
E&P Evers Stadtplanungsgesellschaft mbH
Ferdinand-Beit-Straße 7b
20099 Hamburg
Tel.: 040 – 257 767 37-0
E-Mail: mail@ep-stadtplaner.de