

# **BEBAUUNGSPLAN Nr. 13**

**„Strandbad“**

**der Stadt Plau am See**

**Landkreis Ludwigslust-Parchim**

für das Gebiet

westlich des Plauer Sees, nördlich der angrenzenden Wohnbebauung, östlich der Seestraße und südlich der angrenzenden Waldfläche  
(Flurstücke 60/7, 61, 59/8 und 2/14 in der Gemarkung Plau, Flur 15)

## **Begründung**

**Vorentwurf**

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

Fassung: **VORENTWURF**, November 2025

## **INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1</b>	<b>Planungsanlass, Ziel und Zweck der Planung sowie Plangrundlagen .....</b>	<b>4</b>
1.1	Planungsanlass .....	4
1.2	Ziel und Zweck der Planung.....	4
1.3	Rechtsgrundlagen und Verfahrensablauf.....	4
<b>2</b>	<b>Beschaffenheit des Plangebietes.....</b>	<b>5</b>
2.1	Räumlicher Geltungsbereich.....	5
2.2	Lage im Stadtgebiet.....	5
2.3	Flächeneigenschaften und Nutzungen.....	5
<b>3</b>	<b>Planerische Vorgaben .....</b>	<b>6</b>
3.1	Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung .....	6
3.2	Bebauungspläne.....	8
3.3	Flächennutzungsplan.....	8
3.4	Landschaftsschutzgebiete .....	8
3.5	Flora-Fauna-Habitat-Gebiet .....	8
3.6	Biotope .....	8
3.7	Artenschutz.....	8
3.8	Wald .....	9
3.9	Denkmalschutz, Archäologische Bodenfunde, Kulturdenkmale.....	9
3.10	Immissionsschutz .....	9
3.11	Altlasten, Altablagerungen, Kampfmittel.....	9
3.12	Gewässerrandstreifen.....	10
3.13	Wasserschutzgebiet.....	10
<b>4</b>	<b>Inhalt der Planung.....</b>	<b>10</b>
4.1	Art der baulichen Nutzung .....	11
4.2	Stellplätze und Nebenanlagen .....	12
4.3	Maß der baulichen Nutzung .....	13
4.4	Überbaubare Grundstücksflächen.....	13
4.5	Öffentliche Straßenverkehrsflächen .....	14
4.6	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft .....	14
4.7	Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen   Immissionsschutz.....	14
<b>5</b>	<b>Nachrichtliche Übernahmen .....</b>	<b>14</b>
5.1	Wasserfläche .....	15
5.2	Waldabstand.....	15
5.3	Gewässerrandstreifen.....	15
5.4	Gesetzlich geschützte Biotope .....	15
<b>6</b>	<b>Unverbindliche Vormerkung .....</b>	<b>15</b>
<b>7</b>	<b>Ver- und Entsorgung.....</b>	<b>15</b>
7.1	Wasserversorgung und Abwasser .....	15
7.2	Oberflächenentwässerung .....	16
7.3	Energie .....	16
7.4	Telekommunikation.....	16
7.5	Abfallbeseitigung .....	16

<b>8</b>	<b>Aufhebung bestehender Pläne, Hinweise auf Fachplanungen .....</b>	<b>16</b>
<b>9</b>	<b>Flächen und Kosten .....</b>	<b>16</b>
9.1	Flächenbilanz .....	16
9.2	Maßnahmen zur Verwirklichung, Kosten.....	16
<b>10</b>	<b>Rechtsgrundlagen .....</b>	<b>16</b>
<b>11</b>	<b>Umweltbericht.....</b>	<b>16</b>

## 1 Planungsanlass, Ziel und Zweck der Planung sowie Plangrundlagen

---

### 1.1 Planungsanlass

Die Stadt Plau am See möchte als Eigentümerin des Strandbades am Westufer des Plauer Sees den dauerhaften Erhalt des Strandbades und der touristischen Infrastruktur des Badestrandes sichern und städtebaulich verträgliche Entwicklungsoptionen eröffnen. Das Strandbad liegt derzeit planungsrechtlich im sogenannten Außenbereich nach § 35 Baugesetzbuch. Dieser ist einer baulichen Nutzung nur sehr eingeschränkt zugänglich, sodass die vorgesehenen Nutzungen nicht auf Grundlage des bestehenden Rechtsrahmens umgesetzt werden können. Insbesondere zählt das Vorhaben nicht zu den nach § 35 BauGB im Außenbereich privilegierten Vorhaben. Um die gewünschte Absicherung der vorhandenen Nutzung sowie eine verträgliche Weiterentwicklung zu ermöglichen, ist daher die Aufstellung eines Bebauungsplan nach § 30 BauGB erforderlich.

### 1.2 Ziel und Zweck der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB geschaffen und bestehende Nutzungsstrukturen gesichert sowie weiterentwickelt werden. Insbesondere verfolgt die Gemeinde das Ziel, dem Bedürfnis der Bevölkerung nach wohnortnaher Freizeit- und Naherholungsmöglichkeiten Rechnung zu tragen. Das Strandbad ist zudem ein Bestandteil der touristischen Infrastruktur und trägt zur Attraktivität des Standortes bei. Die planungsrechtliche Steuerung ermöglicht zudem eine geordnete Entwicklung der Uferbereiche. Durch die Konzentration der Badenutzung an einem bereits vorhandenen Standort wird einer unkontrollierten Inanspruchnahme sensibler Uferzonen entgegengewirkt. Zur Erreichung der angestrebten Ziele sind unter anderem vorgesehen:

- die Sicherung und Weiterentwicklung des Badebereichs mit bewachtem Badestrand,
- Erneuerung und Erweiterung der vorhandenen Stege (Bootsanleger & Badeeinstieg),
- die funktionale Weiterentwicklung und Sanierung des vorhandenen Funktionsgebäudes,
- die Möglichkeit zur Errichtung bzw. Sanierung von baulichen Anlagen für Gastronomie, Kioskbetrieb und Betriebsleiterwohnung,
- Schaffung von Stellplätzen für Pkw und für Wohnmobile,
- die Einrichtung eines Hundebadestrandes und einer Liegewiese und
- die Errichtung von Flächen für Spielplatz und Sport- und Freizeitangebote.

Standort- und Nutzungsalternativen wurden bereits auf der Ebene der Flächennutzungsplanung geprüft und abgewogen.

### 1.3 Rechtsgrundlagen und Verfahrensablauf

Rechtliche Grundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 13 sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert am 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176) sowie der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung vom 15. Oktober 2015, zuletzt geändert am 18. März 2025 (GVOBl. M-V S. 130).

Der Bebauungsplan Nr. 13 soll als qualifizierter Angebotsbebauungsplan im Regelverfahren gemäß § 8 BauGB mit Durchführung der in den §§ 3 und 4 BauGB vorgesehenen Verfahrensschritten der

Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie mit einer Umweltprüfung gemäß § 2 Absatz 4 BauGB aufgestellt werden.

Als Kartengrundlage dient ein Auszug aus der Liegenschaftskarte (ALKIS) aus den Geobasisdaten des Landkreises Ludwigslust-Parchim im Maßstab 1:1.000.

Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplans wurden das Büro E&P Evers Stadtplanungsgesellschaft mbH Ferdinand-Beit-Straße 7b in 20099 Hamburg und das Büro IDN Ingenieur-Dienst-Nord GmbH, Marie-Curie-Str. 13 in 28876 Oyten beauftragt. Als fachplanerische Grundlagen für die Erarbeitung des Bebauungsplans liegen bislang vor:

- Biotypenkartierung (Entwurf)  
IDN Ingenieur-Dienst-Nord GmbH, Oktober 2025

Bereits beauftragt wurden:

- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
- FFH-Verträglichkeitsvorprüfung

Es wird eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt und ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB erstellt. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans ist gemäß § 8 Abs. 3 BauGB eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

## 2 Beschaffenheit des Plangebietes

---

### 2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der ca. 1,78 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 13 „Strandbad“ der Gemeinde Plau am See liegt westlich des Plauer Sees und umfasst teilweise die Flurstücke 60/7, 61, 59/8 und 2/14 der Flur 15 in der Gemarkung Plau.

Das Plangebiet 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. |

### 2.2 Lage im Stadtgebiet

Das Plangebiet befindet sich im südöstlichen Bereich des Stadtgebiets der Stadt Plau am See, direkt am Westufer des Plauer Sees und rund 1,5 km südlich des Ortskerns.

### 2.3 Flächeneigenschaften und Nutzungen

#### 2.3.1 Nutzungs- und Eigentumsstruktur

Das Plangebiet 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, Spielplatz, Wegen und Aufenthaltsbereichen. Darüber hinaus befinden sich auf dem Gelände zwei Steganlagen. Der nördliche Randbereich des Plangebietes wird als unversiegelte Stellplatzfläche genutzt. Abgesehen von einem Teil der öffentlichen Straßenverkehrsflächen liegen die Flurstücke im Plangebiet im Eigentum der Stadt Plau am See.

### 2.3.2 Bebauungsstruktur

Im Plangebiet 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 ordnet sich der Hauptnutzung als Strand- und Erholungsareal unter.

Im Übrigen ist das Plangebiet unbebaut und dient 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 gibt es zwei Stege, die ins Wasser führen.

### 2.3.3 Erschließung

Das Plangebiet 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 das Plangebiet in das touristische Wegenetz am Plauer See einbindet.

### 2.3.4 Freiraum- und Grünstruktur

Das Plangebiet 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 das Plangebiet durch weitere Gehölzbepflanzungen eingegrünt, die sowohl zum Gewässer als auch zum angrenzenden Wanderweg hin abschirmen.

Entlang der Seestraße verläuft eine Allee, die das Plangebiet 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 Planerische Vorgaben

---

### 3.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Ziele, Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung werden über das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern sowie über das Regionale Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg definiert.

Für das Plangebiet 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 das Plangebiet 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.
- Das Plangebiet 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.
- Das Plangebiet 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 Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht zu erwarten.

### **3.2 Bebauungspläne**

Für das Plangebiet liegt bislang kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Es gelten die baurechtlichen Anforderungen des Außenbereichs gemäß § 35 BauGB.

### **3.3 Flächennutzungsplan**

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 das Plangebiet eine Grünfläche mit Zweckbestimmung Badeplatz gem. § 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4 BauGB dar.

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 beabsichtigte Entwicklung eines Bebauungsplans für ein Strandbad mit einem größeren Anteil baulicher Nutzungen kann nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden. Mithin ist eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Die Fläche wird künftig als Sonstige Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Strandbad“ gem. § 11 BauNVO dargestellt. Damit wird die planungsrechtliche Grundlage für die im Bebauungsplan vorgesehenen Nutzungen geschaffen.

### **3.4 Landschaftsschutzgebiete**

Das Plangebiet liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Plauer See“ (LSG 008). Landschaftsschutzgebiete dienen dem Schutz, der Pflege und der Entwicklung von Natur und Landschaft und sollen insbesondere das Landschaftsbild, die Erholungsfunktion sowie die naturräumlichen Besonderheiten bewahren.

### **3.5 Flora-Fauna-Habitat-Gebiet**

Der Plauer See ist als Flora-Fauna-Habitat-Gebiet (FFH-Gebiet) gemäß der Richtlinie 92/43/EWG (FFH-Richtlinie) Bestandteil des europäischen Schutzgebietsnetzes „Natura 2000“. Das Plangebiet erstreckt sich in Teilen auf den Plauer See und damit auf das FHH-Gebiet und befindet sich im Übrigen in unmittelbarer Nachbarschaft zu diesem FFH-Gebiet.

### **3.6 Biotope**

Im Plangebiet befinden sich entlang des Uferbereichs des Plauer Sees gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in Verbindung mit § 20 des Naturschutzgesetzes Mecklenburg-Vorpommern (NatSchAG M-V) vor. Es handelt sich dabei um feuchte Biotopstrukturen im Uferbereich (Feuchtbiotope). Nördlich des Plangebietes befindet sich zusätzlich ein schmaler Gehölzbiotopstreifen, der ebenfalls als gesetzlich geschütztes Biotop eingestuft ist.

Für die geschützten Biotope sind gemäß § 30 Abs. 2 BNatSchG alle Handlungen verboten, die zu einer Zerstörung oder sonstigen erheblichen Beeinträchtigung führen können. Etwaige temporäre Beeinträchtigungen während der Bauphase, zum Beispiel durch Baustellenverkehr oder Bodenverdichtung, sind durch geeignete Schutzmaßnahmen zu minimieren. Sollte sich im weiteren Verfahren herausstellen, dass Beeinträchtigungen nicht vollständig vermeidbar sind, ist eine fachgutachterliche Bewertung und gegebenenfalls ein Ausgleich im Sinne von §§ 14 ff. BNatSchG vorzusehen.

### **3.7 Artenschutz**

Für den Bebauungsplan sind bei der Umsetzung von Vorhaben die Vorschriften für besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten entsprechend § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes

(BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240), zu beachten.

Die Bestimmungen des § 44 BNatSchG erfordern die Berücksichtigung des besonderen Artenschutzes, d.h. die Prüfung möglicher Verletzungen der Zugriffsverbote. In der Artenschutzprüfung wurde bezüglich der nach § 44 BNatSchG zu berücksichtigenden europäischen Vogelarten und der Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie eine Relevanz für die tatsächlich/potenziell im Gebiet vorkommenden Säugetiere, Reptilien, Amphibien, Fledermausarten, Brut-, Zug- und Rastvögel festgestellt. Für alle anderen Arten(gruppen) ist in Mecklenburg-Vorpommern kein Vorkommen bekannt oder ein Vorkommen im Plangebiet aus arealgeografischer oder habitatspezifischer Sicht nicht möglich.

### 3.8 Wald

Nördlich und südlich des Plangebiets befinden sich in unmittelbarer Nachbarschaft Waldfächen, zu denen nach § 20 Abs. 1 Waldgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern (LWaldG M-V) zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand bei der Errichtung baulicher Anlagen ein Abstand von 30 m einzuhalten ist. Der Abstand wird in der vorliegenden Planung zu dem angrenzenden Wald überwiegend eingehalten.

### 3.9 Denkmalschutz, Archäologische Bodenfunde, Kulturdenkmale

Im Bereich des Vorhabens befinden sich keine Baudenkmale und kein ausgewiesener Denkmalbereich. Das Vorhaben berührt nach gegenwärtigem Kenntnisstand im Vorhabenbereich keine Bodendenkmale.

### 3.10 Immissionsschutz

Mit dem Bebauungsplan werden überwiegend Nutzungen vorbereitet, die der Erholung, Freizeit und dem Tourismus dienen. Vom Planvorhaben gehen daher zum einen voraussichtlich keine erheblichen oder unzumutbaren Immissionen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) aus. Zum anderen werden somit auch keine schutzwürdigen Nutzungen im Sinne des Immissionsschutzrechts neu festgesetzt, sondern im Wesentlichen bestehende und verträgliche Freizeitnutzungen planungsrechtlich gesichert und strukturiert.

Die im Plangebiet zulässigen Nutzungen (Camping, Strandbadbetrieb, Gastronomie, Kiosk, Betriebsleiterwohnung, Stellplätze) sind in ihrer Art und Intensität voraussichtlich mit dem bestehenden Umfeld vereinbar. Aufgrund der Lage des Areals am Seeufer und der Entfernung zu Wohnbebauungen ist voraussichtlich nicht mit relevanten Lärm-, Staub- oder Geruchseinwirkungen auf benachbarte Bereiche zu rechnen.

Während der Bauphase (z. B. bei der Errichtung von Stegen oder baulichen Anlagen) kann es vorübergehend zu temporären Lärm- und Staubemissionen kommen. Diese sind jedoch zeitlich begrenzt, technisch vermeidbar und durch entsprechende organisatorische Maßnahmen (z. B. werktägliche Bauzeiten, Staubbbindung bei Erdarbeiten) zu minimieren.

### 3.11 Altlasten, Altablagerungen, Kampfmittel

Es wurden Auskünfte beim Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V eingeholt. Die Anfrage ergab, dass im digitalen Bodenschutz- und Altlastenkataster (dBAK) keine Verdachtsfläche, schädliche Bodenveränderung, altlastverdächtige Fläche oder Altlast im Sinne des § 2 Abs. 3 bis 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) auf den Grundstücken erfasst ist. Bei Bau- und Erdarbeiten ist die Untere Bodenschutzbehörde (Landkreis Ludwigslust-Parchim) zu informieren, wenn Hinweise auf Altablagerungen gefunden werden.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Gebiet keine Kampfmittel bekannt.

### 3.12 Gewässerrandstreifen

Das Plangebiet liegt größtenteils innerhalb des 50 Meter breiten Gewässerschutzstreifens des Plauer Sees gemäß § 29 Abs. 1 Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern (NatSchAG M-V) sowie am Rand der Schutzzone III b des Wasserschutzgebiets „Plau am See“ (MV\_WSG\_2539\_07). Innerhalb des Gewässerschutzstreifens besteht grundsätzlich ein Bauverbot. Nach § 29 Abs. 3 Nr. 2 NatSchAG M-V können hiervon jedoch Ausnahmen zugelassen werden.

Das im Plangebiet befindliche Funktionsgebäude dient ausschließlich dem Betrieb des öffentlichen Strandbades und stellt eine notwendige bauliche Anlage im Sinne des § 29 Abs. 3 Nr. 2 NatSchAG M-V dar. Es wird für Aufsicht, Organisation sowie sanitäre Einrichtungen genutzt und ist somit für den sicheren und geordneten Badebetrieb erforderlich. Ziel der Planung ist die Sicherung und nachhaltige Entwicklung einer bestehenden öffentlichen Erholungseinrichtung unter besonderer Berücksichtigung der Belange des Gewässer- und Naturschutzes. Damit erfüllt das Gebäude die Voraussetzungen einer zulässigen baulichen Nutzung innerhalb des Gewässerschutzstreifens.

Die im Geltungsbereich vorhandenen Stege stellen bauliche Anlagen im Sinne des § 82 Landeswassergesetz Mecklenburg-Vorpommern (LWaG M-V) dar. Anlagen in, an, über oder unter Gewässern dürfen nur errichtet werden, wenn eine Beeinträchtigung der Gewässerbeschaffenheit, der Uferstabilität oder der ökologischen Funktionen ausgeschlossen ist. Der Steg dient der geordneten Bade- und Freizeitnutzung und wird in einer standortangepassten, umweltverträglichen Bauweise errichtet.

### 3.13 Wasserschutzgebiet

In der Schutzzone III b des Wasserschutzgebiets „Plau am See“ gelten besondere Anforderungen an den Schutz des Grundwassers.

## 4 Inhalt der Planung

---

Die Stadt Plau am See möchte als Eigentümerin des Strandbades am Westufer des Plauer Sees den dauerhaften Erhalt des Strandbades und der touristischen Infrastruktur des Badestrandes sichern und städtebaulich verträgliche Entwicklungsoptionen eröffnen. Neben der großflächigen Liegewiese sind ein Hundestrand, ein Spielplatz und Sportanlagen (z. B. ein Beachvolleyballfeld) vorgesehen, welche die Attraktivität und Aufenthaltsqualität erhöhen. Ergänzend sind gastronomische Einrichtungen innerhalb des bereits vorhandenen und ggf. umzubauenden Funktionsgebäudes und in Form von Imbisswagen bzw. Foodtrucks geplant. Im Funktionsgebäude werden zudem sowie Sanitär- und Umkleideeinrichtungen untergebracht. Ferner soll ergänzend eine Betriebsleiterwohnung entstehen. Im Bereich des Ufers ist ein Ersatz der vorhandenen Steganlagen vorgesehen, für die bereits eine wasserrechtliche Genehmigung vorliegt. Die Erschließung des Strandbades erfolgt über die bestehende öffentliche Straßenverkehrsfläche. Neben Pkw-Stellplätzen für die Besucherinnen und Besucher sind bis zu zehn Kurzzeitstellplätze für Wohnmobile geplant.

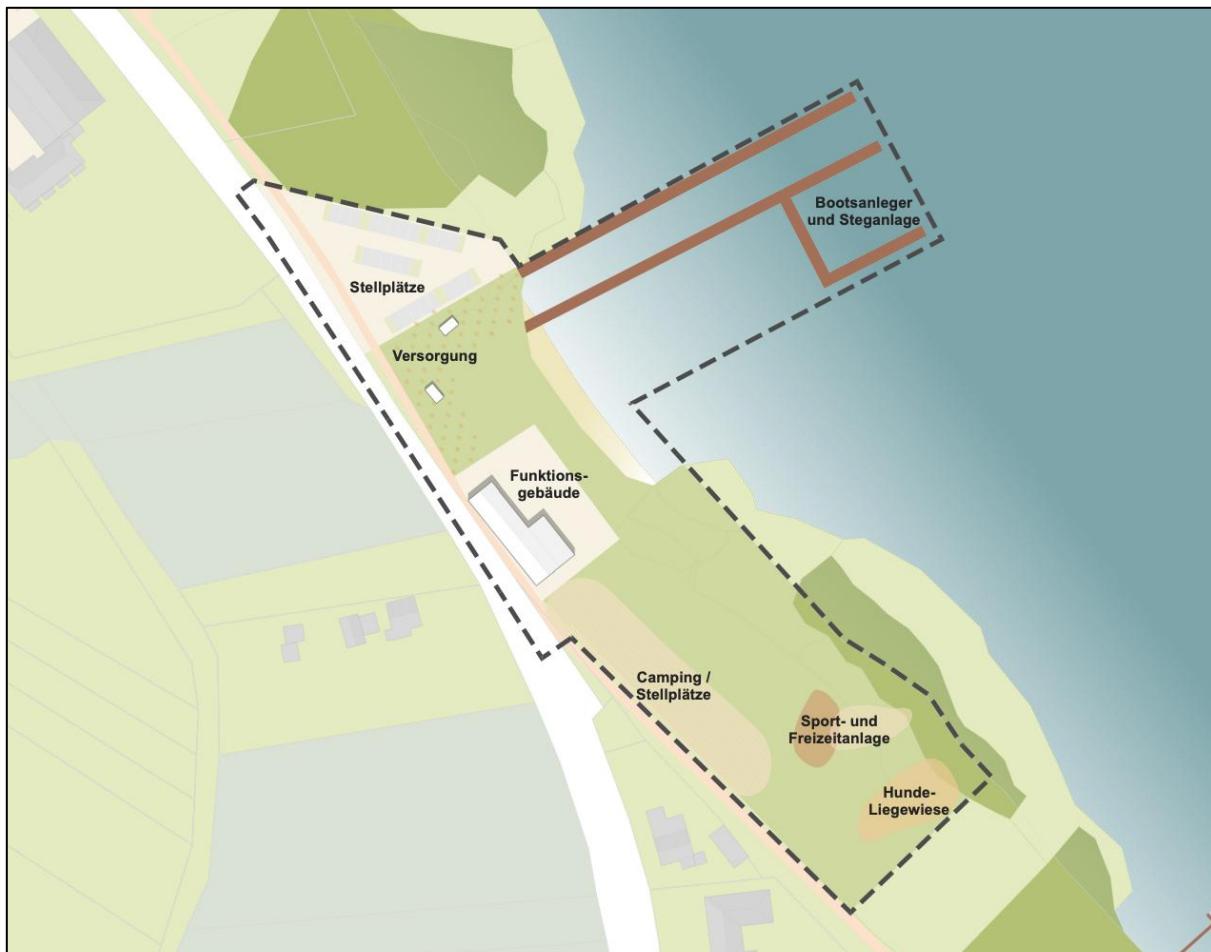


Abbildung 1: Funktionsplan/Konzeptionelle Darstellung | Quelle: Eigene Darstellung - E&P Stadtplanung

#### 4.1 Art der baulichen Nutzung

##### Sonstiges Sondergebiet „Strandbad“

Die beabsichtigte Nutzung im Plangebiet unterscheidet sich wesentlich von den nutzungen, welche nach den §§ 2 bis 10 Baunutzungsverordnung (BauNVO) allgemein oder ausnahmsweise zulässig sind. In solchen Fällen kann gemäß § 11 Abs. 1 BauNVO im Bebauungsplan eine Festsetzung als Sonstiges Sondergebiet erfolgen. Der Bebauungsplan trifft die folgende textliche Festsetzung:

*„Das Sonstige Sondergebiet „Strandbad“ dient der Unterbringung eines Strandbades mit zugehörigen Nebenanlagen. Zulässig sind folgende dem Strandbad dienende bauliche Anlagen:*

1. Sanitärbau,
2. Schank- und Speisewirtschaften,
3. Kioske,
4. Spielplätze,
5. sportbezogene Freizeitanlagen und
6. Betriebsleiterwohnungen,
7. Kurzzeitstellplätze für Wohnmobile, untergeordnet auf einer Fläche von maximal 10 % des Baugebiets.“

Die Nutzungsart „Strandbad“ wird derart konkretisiert, dass entsprechend dieser Zweckbestimmung bauliche Anlagen allgemein zulässig sind, die für die Errichtung und den Betrieb eines solchen Bades

erforderlich sind bzw. in einem unmittelbaren Zusammenhang mit der geplanten Nutzung stehen. Es handelt sich hierbei um Sanitärbauten, Schank- und Speisewirtschaften, Kioske, Spielplätze, Sportanlagen und eine Betriebsleiterwohnung.

Die konkrete Planung sieht vor, die zulässigen Nutzungen überwiegend in dem bereits vorhandenen Gebäude bzw. in einem bestandsersetzenenden Neubau zu konzentrieren, um durch eine räumliche Bündelung der Einrichtungen in einem kompakten Baukörper eine landschaftsverträgliche Integration der baulichen Anlagen zu erreichen.

Die nicht von baulichen Anlagen beanspruchten Bereiche sind entsprechend § 8 Abs. 1 LBauO M-V zu begrünen oder zu bepflanzen. In diesen Bereichen des Sonstigen Sondergebiets sind mithin die nicht durch bauliche Anlagen geprägte Liegewiese und der Hundestrand vorgesehen. Eine planungsrechtliche Festsetzung ist diesbezüglich jedoch nicht erforderlich.

## 4.2 Stellplätze und Nebenanlagen

### Stellplätze

Mit den angestrebten Nutzungen geht ein entsprechender Stellplatzbedarf einher. Auf der Grundlage von § 12 Abs. 1 BauNVO sind neben den baulichen Hauptnutzungen auch Stellplätze zulässig. Hierzu zählen aufgrund der engen konzeptionellen Verbindung auch die geplanten Kurzzeitstellplätze für Wohnmobile. Für die Herstellung der Stellplätze inklusive der Kurzzeitstellplätze für Wohnmobile sind im Konzept zwei Flächen am nördlichen Plangebietsrand sowie im südlichen Teil des Geltungsbereichs vorgesehen. Die nördliche dieser beiden Flächen ist bereits im Bestand vorhanden, während es sich bei der südlichen Fläche um einen zusätzlichen Bedarf handelt, der durch die Attraktivierung des Strandbades entsteht. Stellplätze inklusive der Kurzzeitstellplätze für Wohnmobile können dabei auf der Grundlage von § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen werden.

Um den Belangen des Naturschutzes und des Gewässerschutzes Rechnung zu tragen, wird jedoch festgesetzt, dass innerhalb eines 10 m breiten Streifens entlang des Ufers die Errichtung baulicher Anlagen ausgeschlossen ist (Bereich „(A)“). Davon ausgenommen ist der Steg mit erforderlichen Nebenanlagen (wie Rettungsbojen):

*"In dem in der Planzeichnung mit "(A)" bezeichneten Bereich sind abgesehen von Steganlagen keine baulichen Anlagen zulässig. In dem in der Planzeichnung mit "(B)" bezeichneten Bereich sind keine Stellplätze inklusive Kurzzeitstellplätzen für Wohnmobile zulässig."*

In dem naturschutzfachlich weniger sensiblen, mit „(B)“ bezeichneten Bereich außerhalb des Uferschutzstreifens werden durch die Festsetzung insbesondere visuelle Störungen des Landschaftsbildes durch parkende Fahrzeuge sowie Störungen für Erholungssuchende durch Fahrzeugbewegungen unterbunden.

Die Zufahrt für Pkw und Wohnmobile erfolgt ausschließlich über die bereits bestehende öffentliche Straßenverkehrsfläche.

### Nebenanlagen

Nebenanlagen sind auf der Grundlage von § 14 Abs. 1 BauNVO außerhalb des mit „(A)“ bezeichneten Bereichs zulässig.

## 4.3 Maß der baulichen Nutzung

### 4.3.1 Grundflächenzahl

Es wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,1 festgesetzt. Mit der gewählten GRZ wird die planungsrechtliche Grundlage für die Realisierung aller vorgesehenen baulichen Anlagen – insbesondere des Funktionsgebäudes mit Sanitär-, Umkleide- und Nebenräumen, Gastronomie und der Betriebsleiterwohnung sowie der kleineren baulichen Anlagen im Bereich von Imbisswagen bzw. Kiosken – definiert. Sie mithin auskömmlich, da sie die Errichtung der notwendigen funktionalen Einrichtungen des Strandbades in vollem Umfang ermöglicht.

Ergänzend wird auf Grundlage von § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO eine textliche Festsetzung aufgenommen, die für Stellplätze inklusive Wohnmobilstellplätze und deren Zufahrten eine Überschreitung der festgesetzten GRZ von 0,1 bis zu einer GRZ von 0,35 zulässt:

*„Durch Stellplätze inklusive Kurzzeitstellplätze für Wohnmobile sowie ihre Zufahrten ist eine Überschreitung der zeichnerisch festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,1 bis zu einer GRZ von 0,35 zulässig.“*

Diese Regelung ist erforderlich, um den notwendigen Stellplatzbedarf für alle Besucherinnen und Besucher des Strandbades abdecken zu können. Insgesamt werden mit der gewählten Grundflächenzahl und der ergänzenden Regelung für Stellplätze die Orientierungswerte des § 17 BauNVO in jedem Fall eingehalten. Das Maß der baulichen Nutzung bleibt damit deutlich unterhalb der für vergleichbare Sondergebiete zulässigen Werte.

### 4.3.2 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Für die im Sonstigen Sondergebiet „Strandbad“ zulässigen baulichen Anlagen wird die Zahl der Vollgeschosse auf ein Vollgeschoss als Höchstmaß begrenzt. Darüber hinaus ist auf der Grundlage der LBauO M-V ein zusätzliches Nichtvollgeschoss zulässig. Durch die Beschränkung der Geschosszahl wird in diesem Kontext eine landschaftsbildverträgliche Einfügung der Gebäude und der Erhalt des offenen, durch Grün- und Freiflächen geprägten Gebietscharakters sichergestellt.

Zugleich handelt es sich bei dem Funktionsgebäude (Sanitär-, Umkleide-, und Nebenräume) sowie den gastronomischen Einrichtungen und Imbissständen ohnehin um eher kleine Gebäude, die funktional keine mehrgeschossige Bauweise erfordern. Aus diesem Grund besteht kein planerischer Anlass, weitere Festsetzungen zur Gebäudehöhe oder Firsthöhe in Metern zu treffen.

## 4.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Zur Steuerung der baulichen Entwicklung innerhalb des Sondergebiets „Strandbad“ werden mittels Baugrenzen zwei überbaubare Grundstücksflächen (Baufelder) festgesetzt. Diese dienen der gezielten Lenkung der Bebauung und der Sicherung einer landschafts- und ortsbildverträglichen Einfügung der baulichen Anlagen.

Das südliche Baufeld umfasst den Bereich des bestehenden Funktionsgebäudes. Das zweite Baufeld dient der Aufstellung von zwei Foodtrucks bzw. Imbisswagen. Es ist bewusst großzügig dimensioniert, um eine flexible Anordnung der mobilen Verkaufsstände zu ermöglichen und saisonale oder betriebliche Erfordernisse berücksichtigen zu können. Trotz der großzügigen Abgrenzung des Baufeldes ist durch die festgesetzte GRZ von 0,1 sichergestellt, dass keine vollflächige bauliche Inanspruchnahme erfolgen kann (siehe Kapitel 4.3.1). Zwischen den beiden Baufeldern wird eine Trennung vorgesehen. Diese dient dazu, die Entstehung einer durchgehenden, großvolumigen oder abschottenden Bebauung zu vermeiden.

#### 4.5 Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Die bereits vorhandene, ausgebaute und als öffentliche Verkehrsfläche gewidmet Seestraße wird im Bebauungsplan bestandskonform als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Ein Teil der bestehenden Straße bzw. derer Nebenflächen liegt auf einer Privatgrundstück (Flurstück 61). Diese Situation entspricht dem tatsächlich hergestellten und genutzten Bestand, der sich über Jahre etabliert hat. Die Aufnahme der gesamten, tatsächlich vorhandenen Straßenfläche in die Festsetzung als öffentliche Verkehrsfläche trägt diesem Umstand Rechnung und stellt sicher, dass die planerischen Festsetzungen der tatsächlichen Nutzung entsprechen.

#### 4.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

##### 4.6.1 Besonderer Artenschutz

Ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag befindet sich in Bearbeitung.

##### 4.6.2 Gesetzlich geschützte Biotope

Die gesetzlich geschützten Biotope werden als "Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und Erhalt" sowie als "Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts" nachrichtlich übernommen.

Im Bereich dieser § 30 BNatSchG Biotope ist die Nutzung durch Badegäste und andere Freizeitaktivitäten (z. B. Bootsfahrten, Wassersport) unzulässig. Der Zugang zu den Röhrichten muss durch geeignete Maßnahmen (z. B. Absperrungen, Beschilderungen) geregelt werden, um die Zerstörung von Pflanzen und Lebensräumen zu verhindern. Für die nachrichtlich übernommenen Bäume sowie eine Baumreihe wird durch den Bebauungsplan festgesetzt:

*„Die nachrichtlich übernommenen und zeichnerisch dargestellten Einzelbäume sowie die Baumreihe entlang der Seestraße welche nach § 18 NatSchAG M-V geschützt sind, sind bei Abgang entsprechend Baumschutzkompensationserlass (MLUV MV 2007) zu ersetzen.“*

*„Bestehende Bäume sind zur erhalten und zu schützen. Der Kronentraubereich zzgl. 1,5 m darf weder befahren noch mit Baumaterial, Geräten oder Schadstoffen belastet werden. Bodenverdichtungen, Abgrabungen oder Aufschüttungen im Schutzbereich sind zu vermeiden. Stamm-, Kronen- und Wurzelschutz sind bei Bedarf in der Bauphase durch geeignete Maßnahmen (z. B. Stammschutz mit Brettern, Kronensicherung) sicherzustellen.“*

Die Baumreihe wird ergänzend als Fläche für die Erhaltung von Gehölzen im Bebauungsplan festgesetzt.

#### 4.7 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen | Immissionsschutz

Im Plangebiet selbst werden keine schützenswerten Nutzungen vorbereitet. Ebenfalls entstehen durch das Planvorhaben selbst keine erheblichen Emissionen in Form von Staub- oder Geruchsemissionen, die die umliegenden Bereiche beeinträchtigen könnten.

### 5 Nachrichtliche Übernahmen

---

In die Planzeichnung zum Bebauungsplan werden als nachrichtliche Übernahmen aufgenommen:

## 5.1 Wasserfläche

Die Wasserfläche des Plauer Sees wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen, um die Lage des Gewässers im Plan kenntlich zu machen, ohne dass der Bebauungsplan selbst eine Regelungswirkung für die Nutzung der Wasserfläche entfaltet.

## 5.2 Waldabstand

Zur Verhütung von Waldbränden sowie zur Sicherung von baulichen Anlagen vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand ist nach § 20 Abs. 1 Waldgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern (LWaldG M-V) ein Waldabstand von 30 m einzuhalten. Innerhalb dieses Waldabstandes ist es verboten, Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB durchzuführen. Nach § 41 Abs. 2 LWaldG M-V kann jedoch der Mindestabstand unterschritten werden, wenn keine Gefährdung der Waldfunktionen besteht oder besondere örtliche Verhältnisse vorliegen.

Das Strandbad liegt teilweise innerhalb des Waldabstands.

## 5.3 Gewässerrandstreifen

Zum Schutz der ökologischen Funktion, des Wasserhaushalts sowie der natürlichen Uferentwicklung ist gemäß § 29 Abs. 1 des Wassergesetzes für das Land Mecklenburg-Vorpommern (LWaG M-V) an oberirdischen Gewässern in der Regel ein Randstreifen von Versiegelungen freizuhalten. Gleichzeitig lässt das Wassergesetz in Verbindung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung jedoch Ausnahmen zu, wenn bestehende Nutzungen fortgeführt oder öffentliche Erholungs- und Freizeitnutzungen im Einklang mit den Schutzz Zielen betrieben werden können.

Das Strandbad liegt teilweise innerhalb des Gewässerrandstreifens.

## 5.4 Gesetzlich geschützte Biotope

Die gesetzlich geschützten Biotope einschließlich der Einzelbäume werden nachrichtlich zeichnerisch in die Planzeichnung übernommen. Sie sind zu erhalten.

## 6 Unverbindliche Vormerkung

---

Die geplanten Steganlage mit zwei Stegen wird in ihrem Umgriff unverbindlich vorgemerkt, da es im Bereich der Wasserfläche zum einen an einem Baugrundstücksbezug fehlt, zum anderen die dem Fachplanungsrecht unterliegende Wasserfläche der Bauleitplanung ohnehin nicht zugänglich ist.

## 7 Ver- und Entsorgung

---

*- Hinweis: Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gebeten, im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB inhaltliche Hinweise zu den Inhalten dieses Kapitels zu geben -*

## 7.1 Wasserversorgung und Abwasser

Die zentrale Wasserversorgung und ein Anschluss an den Schmutzwasserkanal sind bereits vorhanden.

## 7.2 Oberflächenentwässerung

Anfallendes Niederschlagswasser wird auf dem Grundstück versickert.

## 7.3 Energie

## 7.4 Telekommunikation

## 7.5 Abfallbeseitigung

## 8 Aufhebung bestehender Pläne, Hinweise auf Fachplanungen

---

Für das Plangebiet liegt bislang kein verbindliches Planungsrecht in Form von Bebauungsplänen oder sonstigen Fachplanungen vor.

## 9 Flächen und Kosten

---

### 9.1 Flächenbilanz

Das Plangebiet ist etwa 1,78 ha groß. Die einzelnen Flächen teilen sich wie folgt auf:

Sonstiges Sondergebiet	ca. 1,22 ha
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	ca. 0,06 ha
Wasserfläche	ca. 0,50 ha
Summe	ca. 1,78 ha

### 9.2 Maßnahmen zur Verwirklichung, Kosten

Der Stadt Plau am See entstehen Kosten durch die Durchführung der Planverfahrens und die Übernahme der Planungskosten.

## 10 Rechtsgrundlagen

---

*Die Rechtsgrundlagen werden im weiteren Verfahren ergänzt.*

## 11 Umweltbericht

---

*Es liegt bereits eine Vorentwurfssatzung des Umweltberichts vor (Teil II der Begründung), der im Detail zu entnehmen ist, welche umweltbezogenen Informationen bereits vorliegen, welche Auswirkungen mit der Planung voraussichtlich verbunden sind und welche Maßnahmen zum jetzigen Stand für erforderlich erachtet werden.*

Aspekt	Mögliche Beeinträchtigungen (bau-, anlage-, betriebsbedingt)	Untersuchungsbedarf (Gutachten, Stellungnahmen)
<b>Schutzbau Mensch, einschl. der menschlichen Gesundheit</b>		

Aspekt	Mögliche Beeinträchtigungen (bau-, anlage-, betriebsbedingt)	Untersuchungsbedarf (Gutachten, Stellungnahmen)
Gesunde Wohnverhältnisse im Umfeld	Sport- und Freizeitlärm Lärm An- und Abreise	Prüfung der Erforderlichkeit einer lärmtechnischen Untersuchung Prüfung der Erforderlichkeit einer verkehrstechnischen Untersuchung
Erholung	Wegebeziehungen, Naherholungswege	Grünordnerischer Fachbeitrag (in Bearbeitung)
<b>Schutzwert Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt, Schutzgebiete, gesetzlicher Biotopschutz</b>		
Schutzgebiete	Landschaftsschutzgebiet, FHH-Verträglichkeitsvorprüfung	FHH-Verträglichkeitsvorprüfung (in Bearbeitung)
Gesetzlich geschützte Biotope	Beeinträchtigung/ Überbauung	Biotoptypenkartierung (erfolgt)
Artenschutz	Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (in Bearbeitung)
Pflanzen	Eingriffe Gehölze und Vegetationsflächen	Biotoptypenkartierung (erfolgt)
Tiere	Beeinträchtigung / Verlust vorhandener Strukturen als Lebensraum für Tiere	Biotoptypenkartierung/ Grünordnerischer Fachbeitrag (in Bearbeitung)
<b>Schutzwert Fläche, Boden</b>		
Flächen	Inanspruchnahme von Flächen	Flächenfestsetzungen des Bebauungsplanes
Altlasten	Keine relevante Vornutzung der Fläche bekannt	Abfrage bei zuständiger Behörde
Kampfmittel	Gefährdung der Folgenutzung	Abfrage von Verdachtsflächen
Bodenwertigkeit	Überformung naturnaher Bodenverhältnisse	Vorliegende Bodenkarten, Bodenschätzung
Bodenversiegelung	Versiegelung durch Gebäude, Stellplätze und Zufahrten	Grünordnerischer Fachbeitrag (in Bearbeitung)
<b>Schutzwert Wasser</b>		
Grundwasser	Schadstoffeinträge in das Grundwasser	Vorliegende Bodenkarten
Oberflächenentwässerung, Vorflut	Versiegelung	Versickerungsfähigkeit (aus vorhandenen Bodenkarten) Prüfung der Erforderlichkeit eines Entwässerungsgutachtens
Gewässer	Gewässerrandstreifen und Gewässerqualität	Grünordnerischer Fachbeitrag (in Bearbeitung)
<b>Schutzwert Luft/ Klima</b>		
Lufthygiene	Zu vernachlässigen	Kein Bedarf
Lokalklima	Klimatische Belastungen infolge von geringfügig veränderten Versiegelungen	Grünordnerischer Fachbeitrag (in Bearbeitung)
<b>Schutzwert Landschaft (Landschafts-/ Ortsbild)</b>		
Schutzwürdiges und -bedürftiges Landschaftsbild	Vermutlich zu vernachlässigen	Grünordnerischer Fachbeitrag (in Bearbeitung)
<b>Schutzwert kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter</b>		
Denkmale/ Bodendenkmale	nicht vorhanden	Abfrage bei zuständiger Behörde
<b>Wechselwirkungen zwischen den oben genannten Schutzwerten</b>		

Aspekt	Mögliche Beeinträchtigungen (bau-, anlage-, betriebsbedingt)	Untersuchungsbedarf (Gutachten, Stellungnahmen)
Wechselwirkungen mit schutzübergreifenden Wirkungsnetzen, die aufgrund besonderer ökosystemarer Beziehungen zwischen den Schutzgütern eine hohe Eingriffsempfindlichkeit aufweisen und i.d.R. nicht wiederherstellbar sind, sind im Plangebiet z.Zt. erkennbar. Zudem ist eine Verstärkung der Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen durch den Bauleitplan nicht zu erwarten.		

Plau am See, den .....

Siegel:

.....  
(Der 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