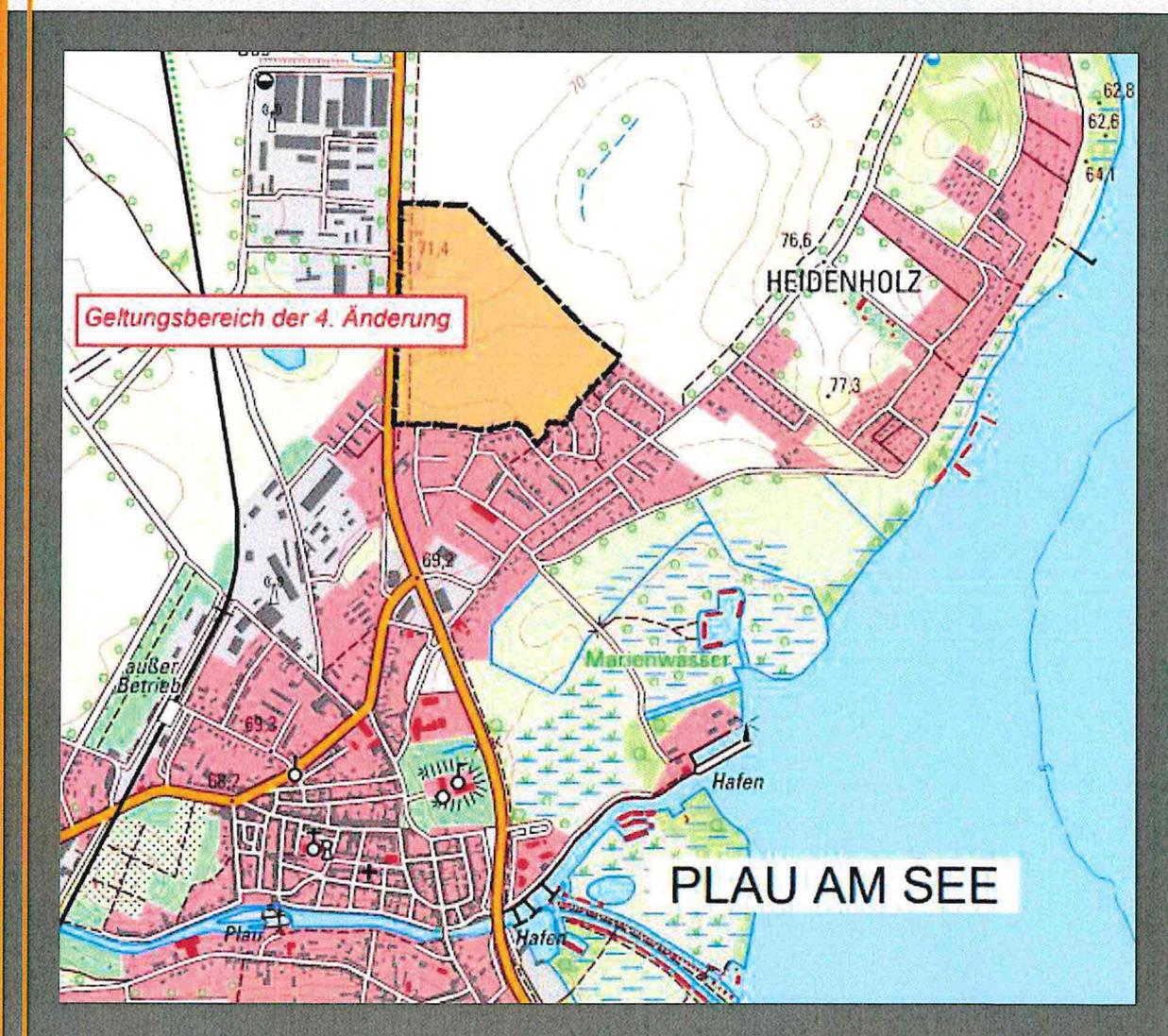




*Handwritten signature in purple ink.*

Stadt Plau am See

#### 4. Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich „Rostocker Chaussee“



Begründung  
Februar 2023

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Planungsanlass</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Vorgaben und Rahmenbedingungen</b>	<b>4</b>
2.1	Rechtsgrundlagen	4
2.2	Geltungsbereich	4
2.3	Planungsbindungen	5
<b>3.</b>	<b>Entwicklungsziele der Flächennutzungsplanänderung</b>	<b>8</b>
<b>4.</b>	<b>Auswirkungen der Flächennutzungsplanänderung</b>	<b>9</b>

## 1. Planungsanlass

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 38 „Rostocker Chaussee“ soll die 4. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Plau am See aufgestellt werden. Hierdurch soll die dauerhafte Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsunternehmen im Sinne der Versorgungsfunktion der Stadt ermöglicht und planungsrechtlich gesichert werden.

Planungsziel ist die Neuordnung der zulässigen Nutzungen. Neben der Ansiedlung von Gewerbebetrieben sowie großflächigen Einzelhandelsbetrieben soll mit dem Verfahren die Verkehrsführung in Richtung Quetziner Straße geregelt werden. Darüber hinaus soll durch die Festsetzung eines Mischgebietes ausgehend vom Wohngebiet Quetziner Straße südlich des Geltungsbereiches ein immissionsverträglicher Übergang zu den geplanten gewerblichen Nutzungen an der Rostocker Chaussee und der Wohnnutzungen im südlichen Änderungsbereich geschaffen werden.

Zielstellung der Flächennutzungsplanänderung ist die Festsetzung von Wohnbauflächen im Sinne von § 1 Abs 1 Nr. 1 BauNVO, Gemischten Flächen im Sinne von § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO, Gewerblichen Flächen im Sinne von § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO und Sonstigen Sondergebieten, hier großflächiger Einzelhandel im Sinne von § 11 BauNVO. Der wirksame Flächennutzungsplan weist den Änderungsbereich als Gewerbliche Flächen, Allgemeines Wohngebiet und als Flächen zum Schutz aus. Entsprechend lassen sich die Planungen nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickeln. Die erforderlichen Änderungen zu Gunsten von Sonstigen Sondergebieten- und Mischgebietenflächen erfolgt daher im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB.

Planungsgrundlage ist der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Plau am See in der Fassung der Bekanntmachung der 3. Änderung vom 22.10.2014.

## 2. Vorgaben und Rahmenbedingungen

### 2.1 Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Planzeichenverordnung** (PlanZV 90) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern** (Kommunalverfassung - KV M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. MV S. 467)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908)
- **Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes** (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033)
- **Hauptsatzung der Stadt Plau am See** in der aktuellen Fassung

---

### 2.2 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 18,9 ha. Er erstreckt sich auf die Flurstücke 65/3, 66/3, 67/3, 68/3, 69/3, 73/3, 74/3, 75/3, 76/3, 76/5, 77/4, 77/6, 78/4, 78/6, 79/2, 80/2, 155, 156/11, 157/19, 158, 159, 160/21, 161/63, 396, 397, 399, 400, 401/1, 401/3, 401/4, 401/5, 401/6 und 401/29 der Flur 6 in der Gemarkung Plau.

Die verbleibenden Flächen des wirksamen Flächennutzungsplanes unterliegen keinen Veränderungen.

### 2.3 Planungsbindungen

Bauleitpläne unterliegen den **Zielen und Grundsätzen der Raumordnung**. Dabei sind die einzelnen Bundesländer gebunden, übergeordnete und zusammenfassende Pläne oder Programme aufzustellen.

*Ziele* der Raumordnung sind gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbar, vom Träger der Raumordnung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums. Für gemeindliche Bauleitplanverfahren besteht eine Anpassungspflicht.

Bei den *Grundsätzen* der Raumordnung handelt es sich hingegen gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 3 ROG um Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen. Für nachgeordnete Bauleitplanverfahren besteht eine Berücksichtigungspflicht.

Für Planungen und Maßnahmen der Stadt Plau am See ergeben sich die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung aus folgenden Rechtsgrundlagen:

- **Raumordnungsgesetz** (ROG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 15 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808)
- **Landesplanungsgesetz** (LPIG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 (GVBl. M-V S. 503, 613), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 9. April 2020 (GVBl. M-V S. 166, 181)
- Landesverordnung über das **Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern** (LEP-LVO M-V) vom 27. Mai 2016
- **Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM)** vom 31. August 2011 (GS M-V 2011 Gl. Nr. 230 – 1 -16)

Im Verlauf des Aufstellungsverfahrens ist die Vereinbarkeit mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung zu prüfen. Rechtsgrundlage hierfür sind § 4 Abs. 1 ROG sowie der § 1 Abs. 4 BauGB.

Nach § 3 Abs. 1 Nr. 6 ROG sind solche Vorhaben, die die räumliche Entwicklung und Ordnung eines Gebietes beeinflussen, als raumbedeutsam zu beurteilen. In diesem Zusammenhang entscheiden also die Dimension des Baugebietes, die Besonderheit des Standortes sowie die vorhersehbaren Auswirkungen auf gesicherte Raumfunktionen die Raumbedeutsamkeit.

Das **Regionale Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM)** beinhaltet verbindliche Ziele der Raumordnung, mit denen Zentralörtliche Funktionen in den Hauptorten der als Zentrale Orte festgelegten Gemeinden zu bündeln sind (3.2 (2) RREP WM).

Zur Sicherung einer räumlich geordneten Siedlungsentwicklung sind zentralörtliche Funktionen in dem Gemeindehauptort des jeweiligen Zentralen Ortes zu bündeln.

Gemäß dem Ziel der Raumordnung 3.2.2 (1) RREP WM ist die Stadt Plau am See als Grundzentrum festgelegt.

Diese sollen als Standorte für die Versorgung der Bevölkerung ihres Nahbereiches mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Grundbedarfes gesichert und weiterentwickelt werden.

Grundzentren sollen gemäß 3.2.3. LEP M-V die Bevölkerung ihres Nahbereiches mit Leistungen des qualifizierten Grundbedarfes versorgen, als überörtlich bedeutsame Wirtschaftsstandorte gestärkt werden und Arbeitsplätze für die Bevölkerung des Nahbereiches bereitstellen.

Grundzentren erfüllen vorrangig Versorgungsaufgaben zur Deckung des allgemeinen täglichen Bedarfes für die Bevölkerung ihres jeweiligen Nahbereiches. Nach den Ober- und Mittelzentren bilden Grundzentren gemäß LEP M-V die wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Schwerpunkte der Ländlichen Räume. In dieser Funktion stützen sie dort das Infrastrukturnetz und bilden die räumlichen Grundpfeiler der Daseinsvorsorge. Grundzentren sollen deshalb auch bei weiter rückläufigen Bevölkerungszahlen als „Knotenpunkte des Versorgungsnetzes“ langfristig erhalten und weiter gestärkt werden.

Das **Landesraumentwicklungsprogramm des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V)** enthält in den Zielen der Raumordnung Regelungen zur Entwicklung von Siedlungsstrukturen.

Gemäß des Zentrale-Orte-Systems sollen Grundzentren als überörtlich bedeutsame Standorte von Einrichtungen der Daseinsvorsorge gesichert werden (3.2. (8) LEP).

Der Programmsatz LEP 4.1 (1) fordert, dass die gewachsene Siedlungsstruktur in ihren Grundzügen erhalten und unter Stärkung der Zentralen Orte entsprechend den wirtschaftlichen und sozialen Bedürfnissen der Bevölkerung weiterentwickelt wird.

Der Nutzung erschlossener Standortreserven, der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung bebauter Gebiete ist in der Regel Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen einzuräumen (LEP 4.1 [3]).

Eine räumliche Zusammenführung von Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Dienstleistung und Kultur soll befördert werden (LEP 4.2 [2]).

Einzelhandelsgroßprojekte und Einzelhandelsagglomerationen im Sinne des § 11 Abs. 3 der BauNVO sind nur in Zentralen Orten zulässig (LEP 4.3.2 [1] Z).

Einzelhandelsgroßprojekte nach [1] sind nur zulässig, wenn die Größe, die Art und die Zweckbestimmung des Vorhabens der Versorgungsfunktion des Zentralen Ortes entsprechen, den Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes

nicht wesentlich überschreiten und die Funktionen der Zentralen Versorgungsbereiche nicht wesentlich beeinträchtigt (LEP 4.3.2 [2] Z).

Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten sind nur in Innenstädten / Ortszentren und in sonstigen Zentralen Versorgungsbereichen zulässig (LEP 4.3.2 [3] Z).

Ausnahmsweise dürfen nahversorgungsrelevante Sortimente auch außerhalb von Zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden, wenn nachweislich

- eine integrierte Lage in den Zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen Gründen nicht umsetzbar ist,
- das Vorhaben zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung beiträgt und
- die Versorgungsbereiche nicht wesentlich beeinträchtigt werden. (LEP 4.3.2 [3] Z).

Der Inhalt der 4. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Plau am See erscheint mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung vereinbar.

### **3. Entwicklungsziele der Flächennutzungsplanänderung**

Mit der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Plau am See wird eine neben der Ansiedlung von Gewerbebetrieben sowie großflächigen Einzelhandelsbetrieben, die Verkehrsführung in Richtung Quetziner Straße, die Festsetzung eines Mischgebietes ausgehend vom Wohngebiet Quetziner Straße südlich des Geltungsbereiches um einen immissionsverträglichen Übergang zu den geplanten gewerblichen Nutzungen an der Rostocker Chaussee dargestellt, deren besondere Arten der geplanten baulichen Nutzung mit den Festsetzungen der im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB aufgestellten Bebauungsplan Nr. 38 „Rostocker Chaussee“ konkretisiert wird.

Darüber hinaus liegen der Stadt Plau am See bereits konkrete Investitionsabsichten für die Sonstigen Sondergebiete „Großflächiger Einzelhandel“ vor, die deren Festsetzung innerhalb des Änderungsbereichs erfordern. Geplant ist das Angebot ist die Errichtung eines großflächigen Einzelhandels, der die Grundversorgung des Siedlungsbereichs sichert.

Mit der bisherigen Darstellung als gewerbliche Baufläche, allgemeinem Wohngebiet und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft lassen sich die oben beschriebenen Entwicklungsziele nicht erreichen.

Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes wird hauptsächlich über den schon errichteten Kreisverkehr an der B 103 Rostocker Chaussee erschlossen. Die nördlich von dieser Hauptzufahrt dargestellte Verkehrsanlage stellt lediglich die bereits vorhandene Einfahrt zu den bereits vorhandenen ansässigen Gewerbebetrieben dar. Diese dient nicht der Erschließung der dahinter gelagerten Gewerbeflächen und ist deshalb für die Durchfahrt mit geeigneten Pollern geschlossen. Dementsprechend werden auf der hinter den Pollern dargestellten Verkehrsflächen Wendemöglichkeiten vorgesehen, da auch eine Ausfahrt hier nicht vorgesehen ist.

#### 4. Auswirkungen der Flächennutzungsplanänderung

Gemäß § 2 Absatz 4 Satz 1 BauGB werden die Belange der Umwelt geprüft.

Betroffen ist eine 18,9 ha große Fläche, die im Rahmen der Gesamtflächenbilanzierung der Stadt Plau am See als eingeschränktes Gewerbegebiet geführt wird.

Tabelle 1: Flächenbilanz für den Geltungsbereich der 2. Änderung

	wirksamer FNP	4. Änderung des FNP
Gewerbliche Bauflächen	11,4 ha	5,7 ha
Gemischte Bauflächen	---	5,2 ha
Wohnbauflächen	2,4 ha	1,2 ha
Sonstige Sondergebiete großflächiger Einzelhandel	---	2,6 ha
Straßenverkehrsflächen	---	1,8 ha
Grünflächen	5,1 ha	2,3 ha
Wasserflächen	---	0,1 ha

Die geplante Ausweisung der gewerblichen Bauflächen wird um 5,7 ha reduziert. Gemischte Bauflächen im Umfang von 5,2 ha werden neu ausgewiesen.

Der Anteil der Wohnbauflächen wird auf etwa 1,2 ha halbiert. Es erfolgt eine Neuausweisung von Sonstigen Sondergebietsflächen für den großflächigen Einzelhandel im Umfang von ca. 2,6 ha. Etwa 2,3 ha werden als Grünflächen ausgewiesen.

Die geplante Ausweisung von Sonstigen Sondergebietsflächen und Gemischten Bauflächen steht in unmittelbarem Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 38 „Rostocker Chaussee“.

Hier besteht die Möglichkeit, die schwerpunktmäßige Ermittlung bestimmter Umweltauswirkungen einer nachfolgenden Planungsebene zuzuordnen (Abschichtung).

Eine angemessene und abschließende Konfliktbewältigung der zu erwartenden Umweltauswirkungen ist auf der Ebene der Flächennutzungsplanung nicht zweckmäßig.

Insbesondere eine Vertiefung der Ergebnisse beispielsweise im Hinblick auf die genaue räumliche Verteilung der Umweltauswirkungen kann durch entsprechende Arbeitsteilung zwischen den verschiedenen Ebenen eines mehrstufigen Planungssystems bis auf die Ebene des dem Bebauungsplan nachfolgenden Zulassungsverfahrens delegiert werden.

Die erheblichen vorhersehbaren Umweltauswirkungen werden im Rahmen der im Parallelverfahren erarbeiteten Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 38 „Rostocker Chaussee“ detailliert geprüft und dann nachrichtlich sowie zusammengefasst übernommen.