

Billigung des Vorentwurfes der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen

<i>Organisationseinheit:</i> Bauverwaltung <i>Vorlagenersteller:</i> Jeannine Haufschild	<i>Datum</i> 10.03.2025 <i>Antragsteller:</i>
---	---

<i>Beratungsfolge</i> Gemeindevertretung Elmenhorst/Lichtenhagen (Entscheidung)	<i>Geplante Sitzungstermine</i> 27.03.2025	<i>Ö / N</i> Ö
---	---	-------------------

Beschlussvorschlag

1. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen billigt den anliegenden Vorentwurf der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie den Vorentwurf der Begründung dazu (S. Anlage). Die Anlage ist Bestandteil des Beschlusses.

2. Mit dem Vorentwurf der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes soll die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt werden.

Sachverhalt

In der Sitzung am 06.07.2023 beschloss die Gemeindevertretung der Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen die Aufstellung der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes enthält Flächenentwicklungen in insgesamt 15 Geltungsbereichen, die bereits über längere Zeit diskutiert wurden und für die, soweit erforderlich, Aufstellungsbeschlüsse die Bebauungspläne (z.B. Photovoltaikanlage) gefasst wurden.

Aufgrund des Entwicklungsgebotes des § 8 Abs. 2 BauGB, nach dem die Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden müssen, ist hier eine Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig.

Geltungsbereich 1:

Anpassung der Grenze des Landschaftsschutzgebietes „Kühlung“ an die vorhandenen und geplanten Bauflächen.

Geltungsbereich 2:

Umwidmung von gemischter Baufläche in Wohnbaufläche

Geltungsbereich 3:

Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche für Sportanlagen anstelle einer Grünfläche

Geltungsbereich 4:

Verlängerung des Radwanderweges bis zur westlichen Gemeindegrenze

Geltungsbereich 5:

Ausweisung einer Verkehrsfläche für Bushaltestelle mit Wendeschleife anstelle einer Grünfläche

Geltungsbereich 6:
Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche für soziale Zwecke anstelle einer Grünfläche

Geltungsbereich 7:
Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche für Schule, soziale und kulturelle Einrichtungen anstelle einer Fläche für Landwirtschaft

Geltungsbereich 8:
Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche für soziale und kulturelle Einrichtungen anstelle einer Gemeinbedarfsfläche für Schule

Geltungsbereich 9:
Umwidmung eines Reitplatzes in Wohnbaufläche

Geltungsbereich 10:
Umwidmung einer Kleingartenfläche in Wohnbaufläche und einer Wohnbaufläche in eine Grünfläche für Ausgleichsmaßnahmen und Hundewiese

Geltungsbereich 11:
Umwidmung einer Fläche für die Landwirtschaft in ein Sondergebiet Photovoltaik

Geltungsbereich 12:
Ausweisung eines Gewerbegebietes anstelle einer Fläche für die Landwirtschaft

Geltungsbereich 13:
Ausweisung eines Sondergebietes Bauhof-Lagerfläche und einer Grünfläche anstelle einer Fläche für Landwirtschaft

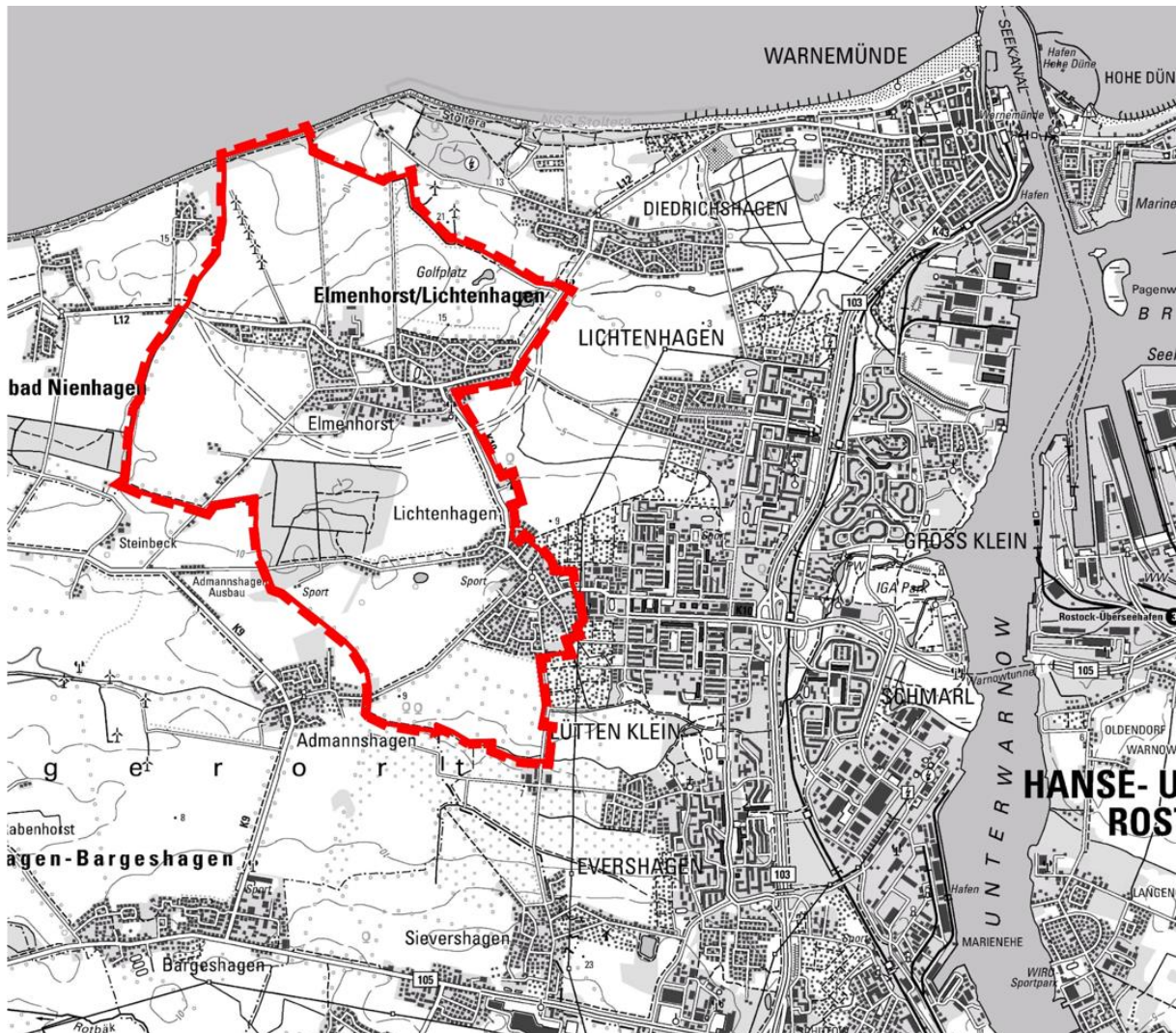
Geltungsbereich 14:
Ausweisung einer Straßenbahntrasse parallel zur Ortsumgehungsstraße

Finanzielle Auswirkungen

a.) bei planmäßigen Ausgaben:		Deckung durch Planansatz in Höhe von:	112.335,97 €
Gesamtkosten:	90.000,00 €	im Produktsachkonto (PSK):	51100.56255006
b.) bei vom Plan abweichenden Ausgaben:			
Deckung erfolgt über:			
Gesamtkosten:	00,00 €	1. folgende Einsparungen :	
zusätzliche Kosten:	00,00 €	im PSK 00000.00000000 in Höhe von:	00,00 €
		2. folgende Mehreinnahmen:	
		im PSK 00000.00000000 in Höhe von:	00,00 €

Anlage/n

1	Elmenhorst-Lichtenhagen 2. Änderung F-Plan Begründung Vorentwurf 06.03.2025 (öffentlich)
2	Elmenhorst_Lichtenhagen_2. Aenderg_FNP-Planzeichnung_Vorentwurf 06.03.2025 (öffentlich)



(Quelle: Topographische Karte GeoBasis - DE/M-V 2025)

GEMEINDE ELMENHORST / LICHTENHAGEN

2. Änderung des Flächennutzungsplanes

BEGRÜNDUNG

Vorentwurf

Bearbeitungsstand 06.03.2025

TEIL 1: BEGRÜNDUNG.....	3
1. EINLEITUNG.....	3
1.1 PLANUNGSANLASS, PLANUNGSZIELE, PLANVERFAHREN	3
1.2 BISHERIGE FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG, PLANGRUNDLAGEN	3
2 RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG	4
3. INHALTE DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG	9
3.1 ÄNDERUNG NR. 1	10
3.2 ÄNDERUNG NR. 2	11
3.3 ÄNDERUNG NR. 3	12
3.4 ÄNDERUNG NR. 4	12
3.5 ÄNDERUNG NR. 5	14
3.6 ÄNDERUNG NR. 6	14
3.7 ÄNDERUNG NR. 7	15
3.8 ÄNDERUNG NR. 8	17
3.9 ÄNDERUNG NR. 9	17
3.10ÄNDERUNG NR. 10	18
3.11ÄNDERUNG NR. 11	19
3.12ÄNDERUNG NR. 12	20
3.13ÄNDERUNG NR. 13	22
3.14ÄNDERUNG NR. 14	23
4. FLÄCHENBILANZ.....	24
5. ERSCHLIEßUNG.....	25
6. SONSTIGES.....	25
TEIL 2: UMWELTBERICHT	26

Planverfasser:



Stadt- und Regionalplanung
Dipl. Geogr. Lars Fricke

Lübsche Straße 25
23966 Wismar
Tel. 03841 2240700

info@srp-wismar.de www.srp-wismar.de

Teil 1: Begründung

1. Einleitung

1.1 Planungsanlass, Planungsziele, Planverfahren

Die Gemeindeentwicklung ist ein dynamischer Prozess und führt zu fortlaufenden Veränderungen, die ihren Niederschlag im Flächennutzungsplan als vorbereitendem Bauleitplan finden. So wurden seit der Wirksamkeit der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen verschiedene Planungen eingeleitet bzw. Maßnahmen durchgeführt, die geänderten städtebaulichen Zielen der Gemeinde entsprechen. Dabei handelt es sich v.a. um Wohnbauvorhaben, gewerbliche Entwicklungen und Infrastrukturmaßnahmen. Soweit diese neuen oder geänderten Planungsziele bzw. Ergänzungen nicht mit den dargestellten Flächenausweisungen im wirksamen Flächennutzungsplan übereinstimmen, ist eine Änderung erforderlich, um die Genehmigungsfähigkeit von Planungsvorhaben zu erreichen oder die Darstellungen im Flächennutzungsplan zu aktualisieren.

Die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes enthält Entwicklungen für 14 Teilbereiche, die schon über einen längeren Zeitraum diskutiert wurden und für die, soweit erforderlich, Aufstellungsbeschlüsse für Bebauungspläne gefasst worden sind. Aufgrund des Entwicklungsgebotes des § 8 Abs. 2 BauGB, nach dem die Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden müssen, ist hier eine Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig. Andere Planungen leiten sich aus übergeordneten Planungszielen ab oder befinden sich im Stadium der Vorplanung bzw. stellen langfristige Entwicklungsabsichten der Gemeinde für die nächsten 15 bis 20 Jahre dar. Dazu hatte die Gemeinde im Okt. 2023 ein Integriertes Entwicklungskonzept beschlossen.

Die Änderungsbereiche werden im Einzelnen im Kap. 3 erläutert.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen hat am 14.12.2023 den Beschluss zur Aufstellung der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst.

Der zugehörige Umweltbericht zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes befindetet sich in Bearbeitung (Umweltplanung Barkowski & Engel GmbH, Bad Doberan) und wird externer Bestandteil dieser Begründung.

1.2 Bisherige Flächennutzungsplanung, Plangrundlagen

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen ist seit 2004 wirksam. Seitdem wurden Teilbereiche durch die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes überarbeitet und sind seit Feb. 2023 wirksam.

Vom Beschluss bzw. der Wirksamkeit der 1. Änderung wurden einige Flächen ausgenommen, die z.T. mit der 2. Änderung neu überplant werden.

Für die Flächen, die von der 1. Änderung ausgenommen worden sind und nicht neu überplant werden, gilt weiterhin der Flächennutzungsplan von 2004.

Diese Flächendarstellung findet sich als Bestandsplan „Bisherige Flächennutzungsplanung der Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen in der Fassung der 1. Änderung“ auf der Planzeichnung im linken Bild wieder.

Der Bestandsplan wurde auf Basis der alten topographischen Karte von 1991/1997 (Landesvermessungsamt Mecklenburg-Vorpommern) erstellt. Die 2. Änderung (im rechten Bild auf der Planzeichnung) hat für das anzuwendende x-Plan-Format die aktuelle digitale topographische Karte als Grundlage (Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern, © GeoBasis-DE/M-V 2024). Die alte und die neue topographische Kartengrundlage weicht mitunter voneinander ab. Daher erfolgt in der 2. Änderung nur die Darstellung der Änderungsflächen der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes. Für alle anderen Flächen und Signaturen gilt weiterhin die Darstellung der Bestandsplanung in der Fassung der 1. Änderung.

Planungsrechtliche Grundlagen für die 2. Änderung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),
- die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),

sowie die sonstigen planungsrelevanten, zum Zeitpunkt der Planaufstellung gültigen Gesetzesvorschriften, Erlasse und Richtlinien.

Der Flächennutzungsplan unterliegt der Genauigkeit der amtlichen topographischen Karte im Maßstab 1:10.000 bzw. in digitaler Form. Dies betrifft die Genauigkeit, die Lagerichtigkeit und den Generalisierungsgrad.

Die verwendeten Planzeichen und die Erläuterungen orientieren sich am wirksamen Flächennutzungsplan bzw. der wirksamen 1. Änderung.

Sämtliche Planungsinhalte und Erläuterungen der nicht von der 2. Änderung betroffenen Teile des wirksamen Flächennutzungsplanes gelten uneingeschränkt weiterhin fort. Zu weiteren Beschreibungen des Gemeindegebietes wird daher auch auf die wirksamen Teile der Begründungen zur Flächennutzungsplanung von 2004 bzw. der 1. Änderung verwiesen.

2 Raumordnung und Landesplanung

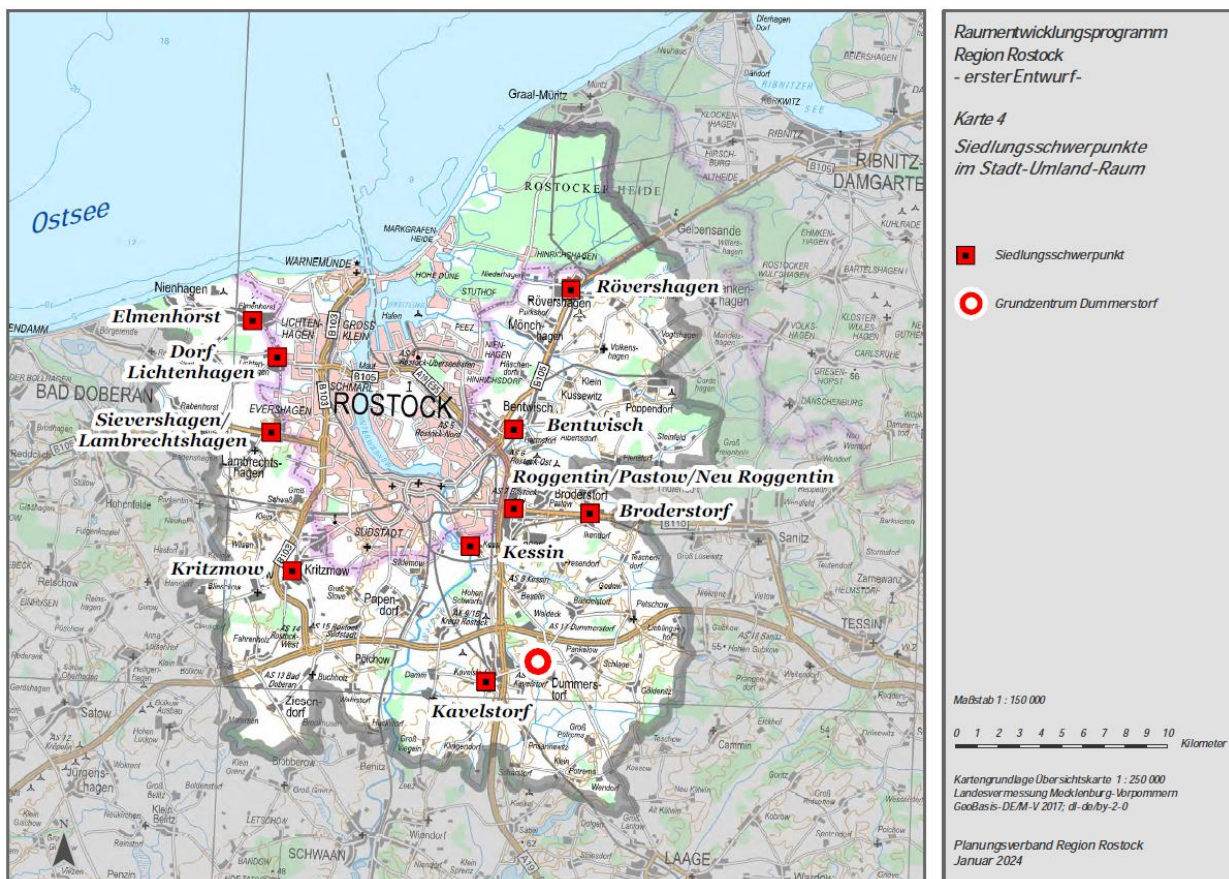
Im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung sind die Erfordernisse der Raumordnung gemäß Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP-LVO M-V vom 27. Mai 2016) und Regionalem Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock (RREP MMR-LVO M-V vom 22. August 2011) sowie die Teilfortschreibung für das Kap. Energie einschließlich Windenergie (RP-RR-LVO M-V vom 15. März 2021) zu beachten. Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB besteht für die Bauleitpläne eine Anpassungspflicht an die Ziele der Raumordnung.

Gemäß RREP-Grundkarte der räumlichen Ordnung liegt die Gemeinde im Tourismusentwicklungsraum und ist seit 2022 als Tourismusort klassifiziert. Weiterhin ist sie Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft und liegt mit dem Landschaftsschutzgebiet „Kühlung“ in einem Landschaftsraum mit herausragender Bedeutung für die landschaftsgebundene Erholung und einem Biotopverbundsystem im küstennahen Raum.

Die Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen ist als Umlandgemeinde des Oberzentrums Rostock nach Programmsatz Z 3.3.3 (1) Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern dem Stadt-Umland-Raum Rostock zugeordnet und unterliegt einem besonderen Kooperations- und Abstimmungsgebot auf Grundlage eines Stadt-Umland-Konzeptes (LEP-Programmsätze Z 3.3.3 (2)/ Z 3.3.3 (3)). („Z“ steht für Ziele der Raumordnung).

Gemäß Leitlinie 1.2 der Ersten Fortschreibung vom Juni 2018 des Stadt-Umland-Entwicklungsrahmens (SUR) Rostock im Kapitel II.A1 Wohnentwicklung für den Zeitraum 01/2017 bis 12/2025 zählte die Gemeinde bisher nicht zu den Siedlungsschwerpunkten für eine über den Grundbedarf hinausgehende Wohnbauentwicklung.

Beachtlich für die Gemeinde ist in diesem Zusammenhang der erste Entwurf zur Neuaufstellung des RREP MMR vom Jan. 2024, wonach sowohl die Ortsteile Elmenhorst als auch Lichtenhagen als Siedlungsschwerpunkte im SUR ausgewiesen werden. Dies ist eine Schlussfolgerung aus der Entwicklung der letzten Jahr(zehnte), in denen sich zeigte, dass der Wohnraumbedarf in Rostock bzw. im SUR nicht gedeckt werden konnte. Aktuelle Bevölkerungsprognosen gehen für den Küstenraum und den SUR weiterhin von zunehmenden Einwohnern aus.



Auszug aus dem ersten Entwurf zur Neuaufstellung des RREP MMR vom Jan. 2024

„Für den Stadt-Umland-Raum sieht der Planungsverband vor, dass zukünftig bestimmte Orte mit guter Verkehrsanbindung und guter Infrastruktur als Siedlungsschwerpunkt im RREP verbindlich festgelegt werden.“ Eine gute Verkehrsanbindung und Infrastruktur sind in Elmenhorst gegeben und werden mit der Ortsumgehung, dem angedachten Straßenbahntrassen-Ausbau und dem Radwegeausbau sowie u.a. dem Schul- und Sportcampus weiter verbessert. „In den Siedlungsschwerpunkten wäre, wie im Oberzentrum Rostock, eine Bauflächenentwicklung über den Eigenbedarf hinaus zulässig und erwünscht.“

Die Gemeinde ist daran interessiert, insbesondere auch Wohnraum für Familien und Mietwohnraum entsprechend der hohen Nachfrage zu schaffen. Auch im Zusammenhang mit Gewerbeansiedlungen im SUR und der Ansiedlung von großen Marine- und Zolleinheiten in Rostock steigt die Wohnraumnachfrage.

Eine konkrete Beurteilung der Wohnbauflächenentwicklung nach 2025 kann jedoch gemäß landesplanerischer Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung der Region Rostock vom 06.08.2024 erst nach den Festlegungen eines zukünftigen Siedlungsflächenkonzepts für den SUR erfolgen.

Im Sinne der Nationalen Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung soll die Neuausweisung von Siedlungs- und Verkehrsflächen landesweit reduziert werden (LEP M-V, Programmsatz 4.1 (1)).

Gemäß Landesraumentwicklungsprogramm, Programmsatz Z 4.2 (1), und RREP MMR, Programmsatz G 4.1 (1), ist die Wohnbauflächenentwicklung auf die Zentralen Orte in ihrer überörtlichen Bündelungsfunktion und als Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung entsprechend LEP-Programmsatz 4.1 (2), zu konzentrieren.

Bei der Ausweisung von Wohnbauflächen soll der Nutzung erschlossener Standortreserven sowie der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung bebauter Gebiete der Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen eingeräumt werden (RREP-Programmsatz Z 4.1 (3)). Dieser Vorgabe kommt die Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen im Rahmen der 2. Änderung nach, indem für Wohnbauflächen nur innerörtliche Flächen umgenutzt werden, wie die ehemalige Milchviehanlage, die ehemalige Tankstelle oder Kleingartenbereiche.

Die Planungsanzeige der Gemeinde vom 09.07.2024 beinhaltet außerdem über die in der vorliegenden 2. Änderung des Flächennutzungsplanes dargestellten Flächen hinaus, eine weitere ca. 16 ha große Wohnbaufläche im Westen von Elmenhorst zwischen dem Nienhäger Weg im Norden, dem Driftenweg im Osten und der Ortsumgehungsstraße im Westen und Süden. Im Planungsgespräch beim Amt für Raumordnung und Landesplanung am 15.11.2024 wurde deutlich, dass damit das dargestellte Wohnbaupotential von ca. 240 Wohneinheiten (WE) im Zusammenhang mit kleineren ergänzenden Wohnbauflächen selbst bei der verbindlichen Ausweisung als Siedlungsschwerpunkte im SUR über die möglichen neuen Wohnbaukontingente für Elmenhorst/Lichtenhagen hinausgeht. Daher wird diese 16 ha große Wohnbaufläche im Westen von Elmenhorst nicht weiter im Rahmen der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes betrachtet.

Entsprechend der landesplanerischen Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung der Region Rostock vom 06.08.2024, ist der zukünftige Wohnraumbedarf nachvollziehbar zu begründen.

Wie oben bereits ausgeführt, zählt die Gemeinde bisher nicht zu den Siedlungsschwerpunkten im SUR, daher kann der erste Entwurf zur Neuaufstellung des RREP MMR vom Jan. 2024 noch nicht als Grundlage herangezogen werden.

Nach dem bisherigen Entwicklungskontingent im SUR im Zeitraum 2017 bis 2025 durfte die Gemeinde 66 WE entwickeln. Zusätzlich wurden Elmenhorst/Lichtenhagen gemäß Strategiepapier der Kernstadt Rostock von 2022 zur Neukontingentierung der Wohnungsbauentwicklung im SUR 56 WE zugestanden. Das Gesamtkontingent von 122 WE hat die Gemeinde im Planungszeitraum 2017 bis 2025 jedoch bereits überschritten.

Elmenhorst und Lichtenhagen sollen aber künftig als Siedlungsschwerpunkte im SUR ausgewiesen werden, da der Wohnraumbedarf allein in Rostock nicht gedeckt werden kann.

Woraus ergibt sich also der Wohnraumbedarf für den Planungshorizont des Flächennutzungsplanes bis ca. 2040 bzw. der Neuaufstellung des RREP MMR bis zum Jahr 2035?

Aus dem **Integrierten Entwicklungskonzept der Gemeinde vom Okt. 2023** (Wimes – Stadt- und Regionalentwicklung, Rostock), das als Orientierungsrahmen ebenfalls auf das Jahr 2035 ausgerichtet ist, geht hervor:

- Zwischen 2012 und 2022 stieg die Einwohnerzahl um 10 % von 3901 auf 4291 Personen. (Zum 01.12.2023 lag sie bei 4194 Einwohnern und stieg bis zum 01.12.2024 wieder auf 4235 an; Amt Warnow-West).
- Dabei waren die natürliche Bevölkerungsentwicklung (Geburten- und Sterberate) negativ und die Wanderungsgewinne positiv.
- Dabei erhöhte sich die Zahl der Senioren ab 65 Jahre seit 2012 um 57 % und die Zahl der Kinder von 6 bis 15 Jahren um 47 %. Bei Personen im Haupterwerbsalter zwischen 25 und 65 erfolgte ein Rückgang um ca. 13 %. Die absolute Zahl der Personen im Haupterwerbsalter zwischen 25 und 65 ist am größten, sank in diesem Zeitraum allerdings von 2298 auf 1992. Die Zahl der Senioren nahm von 975 auf 1526 zu.
- In der Prognose der Bevölkerungsentwicklung wird angenommen, dass ein verstärkter Zuzug junger Familien erfolgt, da in Rostock Baugrundstücke fehlen.
- Durch den Ausbau altersgerechter Infrastruktur in der Gemeinde wird dem Fortzug der Älteren entgegengewirkt.
- Das natürliche Bevölkerungssaldo bis 2035 wird, wie im gesamten Bundesgebiet, als negativ prognostiziert.
- Durch Wanderungsgewinne wird ein Bevölkerungsgewinn von 8,6 % gegenüber 2017 prognostiziert, das wären im Jahr 2035 rund 4500 Einwohner.

- Es wird eine Zunahme um ca. 50 Kinder im Kita-Alter und damit ein Bedarf an Krippen- und Kindergartenplätzen prognostiziert. Auch die Zahl der Grundschüler soll um ca. 30 Kinder ansteigen. Auch aufgrund der gestiegenen Anforderungen an die Schulausstattung wird ein Ersatzneubau für die Grundschule in Lichtenhagen empfohlen.
- Ebenso wird der Ausbau der Orientierungsstufe aufgrund der Zunahme in der Klassenstufe 5 und 6 um 20 Schüler und der gestiegenen Anforderungen an die Schulausstattung empfohlen.
- Auch der Schulstandort ist zu erweitern. Insgesamt wird ein zusätzlicher Raumbedarf von mindestens 19 Räumen empfohlen.

- In der Gemeinde gab es 2022 1443 sozialversicherungspflichtige Beschäftigte am Wohnort. Die Anzahl der Ein- und Auspendler ist dabei in etwa gleich groß. Die Zahl der Erwerbstätigen betrug 1843 Personen incl. ca. 400 Selbständigen, Freiberuflern, Beamten usw. Die Arbeitsplatzdichte ist mit 674 Arbeitsplätzen je 1000 Einwohner relativ hoch. Die Erwerbstätigenquote (15 bis 65 Jahre) lag bei rund 83 %.
- 2022 gab es in der Gemeinde 2122 WE, davon 474 WE in Mehrfamilienhäusern und 1648 WE in Einfamilienhäusern.
- 2022 gab es 1519 Gebäude mit Wohnraum, darunter sind nur 61 Gebäude (4 %) Mehrfamilienhäuser und 10 % Doppel- oder Reihenhäuser (152).
- Zur Einwohnerzahl von 4291 ist die Zahl von 68 Zweitwohnsitzen hinzuzurechnen, so dass sich eine wohnungsnachfragende Einwohnerzahl von 4359 für 2022 ergab.
- Der Leerstand an Wohnungen 2022 betrug 0,1 % (3 WE).
- Die Haushaltsgröße sank von 2012 von 2,13 Personen je Haushalt auf 2,06 Personen mit weiterhin sinkender Tendenz.

Aus der Bevölkerungsprognose und den Wirtschaftsdaten für die Gemeinde ergibt sich eine anhaltende Nachfrage nach Wohnungen in der Gemeinde.

Realistisch ist im Bevölkerungsszenario bis 2035 eine Erhöhung der Wohnungsnachfragenden um 209 Personen. Daraus ergibt sich bei einem mittleren Rückgang der Haushaltsgröße um 0,05 Personen je Haushalt eine Wohnungsnachfrage von 169 WE seit 2021 (s. Tab. unten) bzw. 154 WE seit 2022 bis 2035.

Haushalte und Haushaltsgröße	Realwert 2012	2021	Prognosejahr 2025	Prognosejahr 2030	Prognosejahr 2035	Veränderung zu 2021
Annahme I	2,13	2,10	2,09	2,08	2,07	-0,03
wohnungsnachfragende Haushalte	1.858	2.059	2.142	2.170	2.207	148
Annahme II	2,13	2,10	2,08	2,06	2,05	-0,05
wohnungsnachfragende Haushalte	1.858	2.059	2.152	2.191	2.228	169
Annahme III	2,13	2,10	2,07	2,05	2,03	-0,07
wohnungsnachfragende Haushalte	1.858	2.059	2.163	2.201	2.250	191

Entwicklung wohnungsnachfragender Haushalte (Wimes, 2023)

„Da es keine strukturellen Leerstände in Elmenhorst/Lichtenhagen gibt, bedeutet das, dass die vorhandenen Wohnungsbaupotentiale nicht ausreichen. Die Umwandlung der Fläche der ehem. Milchviehanlage in Bauland für Ein- und Mehrfamilienhäuser sollte zeitnah erfolgen. Dringend benötigt werden Wohnungen für Familien mit Kindern. Eine Fremdnutzung als Ferienwohnung sollte von vornherein ausgeschlossen werden.“ (Wimes 2023, S. 50).

Aus dem Integrierten Entwicklungskonzept der Gemeinde vom Okt. 2023 ergibt sich zum 31.12.2022 also ein Bedarf von 154 WE und hochgerechnet auf 2025 von ca. 130 WE bis zum Jahr 2035. Der Planungshorizont des Flächennutzungsplanes geht sogar darüber hinaus bis 2040.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 21 „Ostseeblick“ überplant die Gemeinde derzeit den innerörtlichen Standort der ehemaligen Milchviehanlage, der als Wohnbaufläche bereits Bestandteil der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes ist. Hier sollen in verschiedenen Wohnformen Mehrfamilien-, Doppel-, Reihen- und Einfamilienhäuser entstehen können. Damit kommt die Gemeinde also den raumordnerischen Zielen der Innen- vor Außenentwicklung sowie auch den Empfehlungen des Integrierten Entwicklungskonzeptes nach. Hier können ca. 60 bis 70 WE entstehen.

Die Änderungsfläche Nr. 2 umfasst das ehemalige Tankstellengelände, wo ca. 35 bis 40 WE entstehen können. Die Änderungsfläche Nr. 9 betrifft einen ehemaligen Reitplatz an einer vorhandenen Erschließungsstraße mit einer für ca. 6 bis 7 Einfamilienhäuser geeigneten Fläche. Auf der Änderungsfläche Nr. 10 können im Bereich einer derzeitigen Kleingartenanlage ca. 12 Einfamilienhäuser entstehen.

Damit stimmt die Summe des Wohnungsbaupotentials mit den noch realisierbaren WE im Flächennutzungsplan i.d.F. der 1. Änderung (ehem. Milchviehanlage) und den geplanten WE in der 2. Änderung mit den im Entwicklungskonzept prognostizierten ca. 130 WE bis 2035 überein.

Weitere Nachverdichtungspotentiale sind in der Gemeinde, über vereinzelte mögliche Baulücken hinausgehend, derzeit nicht mehr gegeben und die vorhandenen und erschlossenen Standortreserven ausgeschöpft. Flächen in kleineren Bebauungsplangebieten der vergangenen Jahre sind komplett bebaut bzw. verkauft worden.

Auf die weiteren Ergebnisse aus dem Integrierten Entwicklungskonzept zur gewerblichen und infrastrukturellen Entwicklung wird in den nachfolgenden jeweiligen Änderungskapiteln eingegangen.

3. Inhalte der Flächennutzungsplanänderung

Die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst 14 Teilflächen bzw. Maßnahmen, die in der Planzeichnung entsprechend mit einem Geltungsbereich und/ oder mit einer Nummerierung dargestellt sind.

Das Integrierte Entwicklungskonzept der Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen vom Okt. 2023 benennt als wesentliche strategische, also langfristige Ziele:

- Stärkung der Wohnfunktion für alle Generationen und Schaffung von attraktiven Wohnbauflächen auf integrierten Standorten im Sinne des Klimaschutzes
- Ausbau der kommunalen Infrastruktur in den Bereichen Bildung, Kultur, Sport und Spiel, Freizeit und Begegnung für ein soziales Miteinander
- Zukunftssicherung des Wirtschaftsstandortes Elmenhorst/Lichtenhagen als attraktiver Handels- und Gewerbestandort sowie Tourismusort
- Ausbau einer umweltrelevanten Verkehrsinfrastruktur und Anpassung der innerörtlichen Verkehrsabläufe nach Fertigstellung der Ortsumgehung
- Wertschätzung des urbanen Grün, Natur- und Lebensräume bewahren, Klimaschutz und Klimaanpassung durch Ressourcenschonung

(Wimes – Stadt- und Regionalentwicklung, Rostock, S. 51)

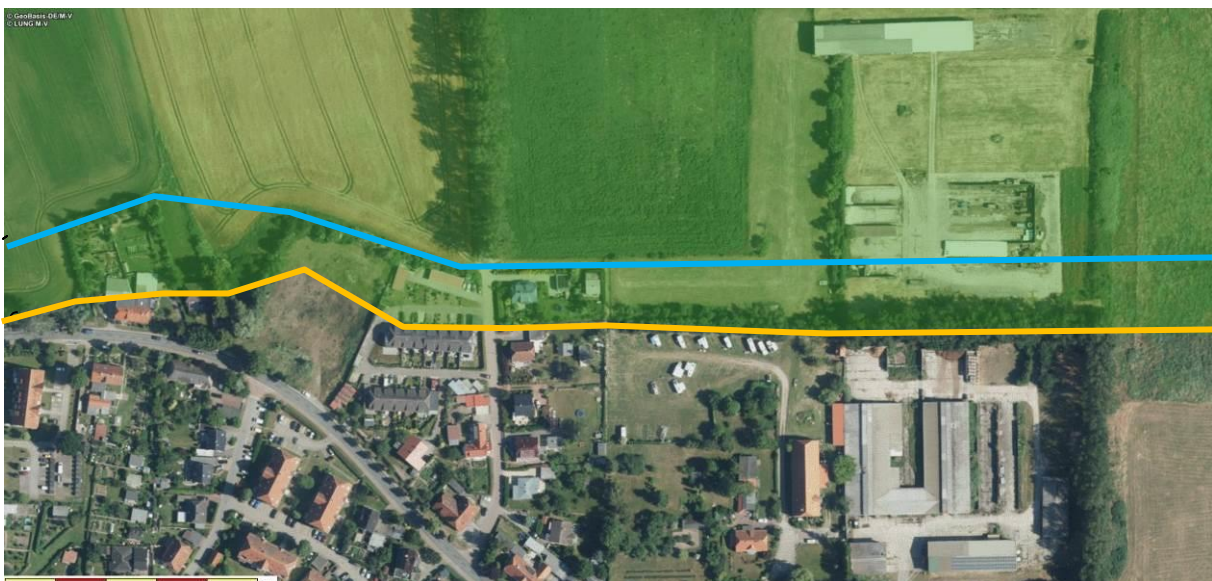
In diesen Rahmen fügen sich die nachfolgend genannten Änderungen vollständig ein.

3.1 Änderung Nr. 1

Das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Kühlung“ umfasst den Gemeindegebietsteil nördlich von Elmenhorst bis zur Ostseeküste. Die Grenze des LSG ist teilweise ungenau übertragen worden bzw. nicht parzellenscharf und beinhaltet bzw. durchschneidet im Nordwesten der Ortslage Elmenhorst bebaute Grundstücksflächen und das beräumte, ehemalige Tankstellengelände, das derzeit mit dem Bebauungsplan Nr. 27 überplant wird. Zudem besteht ein Widerspruch im Bereich der ehemaligen Milchviehanlage, für die derzeit der Bebauungsplan Nr. 21 „Ostseeblick“ aufgestellt wird. Im wirksamen Flächennutzungsplan i.d.F. der 1. Änderung liegt die LSG-Grenze weiter nördlich und die Baufläche „W14b“ reicht entsprechend weiter nach Norden. Hier befinden sich jedoch auch noch betonierte Flächen der Milchviehanlage. Daher soll auch hier eine Anpassung der LSG-Grenze erfolgen. Das betrifft außerdem die Buswendeschleife am östlichen Ortsrand, die besser ausgebaut werden soll.

In Anpassung an den Flächennutzungsplan und an vorhandene sowie geplante Bebauungspläne bzw. Grundstücksflächen soll die geringfügige Anpassung des Grenzverlaufs entsprechend der dargestellten Linie Nr. 1 in der 2. Änderung erfolgen. Damit wird eine Kompatibilität der LSG-Grenze mit den Entwicklungszielen der Gemeinde hergestellt.

Parallel zur Änderung des Flächennutzungsplanes bzw. zur Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 21 und Nr. 27 am nördlichen Ortsrand von Elmenhorst wurde die Herausnahme von Teilflächen aus dem LSG als öffentliches Interesse der Gemeinde mit der Ausarbeitung vom Büro Umweltplanung Barkowski & Engel GmbH, Bad Doberan, mit Datum vom 22.01.2025 beantragt. Dazu führt die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Rostock eine Verbandsbeteiligung durch.



Änderung Nr. 1: (Quelle: Luftbild GeoBasis - DE/M-V 2025)
LSG-Grenze im zentralen Teil von Elmenhorst im Bestand (gelb) und geplant (blau)

3.2 Änderung Nr. 2

Im Norden von Elmenhorst wird das ehemalige Tankstellengelände an der Hauptstraße derzeit mit dem Bebauungsplan Nr. 27 „Kiek up de See“ überplant. Das Gelände wurde komplett geräumt und Altlasten wurden entsorgt. Die ca. 0,7 ha große Fläche liegt derzeit brach. Hier sollen ca. 35 bis 40 dringend benötigte Wohnungen in Mehrfamilienhäusern entstehen können. Die Gemeinde fasste dazu am 30.05.2024 den Aufstellungsbeschluss. Damit soll der starken Nachfrage nach Mietwohnraum im künftigen Siedlungsschwerpunkt Elmenhorst (lt. 1. Entwurf des Raumentwicklungsprogramms Region Rostock vom Jan. 2024) nachgekommen werden. Der nördliche Teil der ehemaligen Tankstellenfläche soll aus dem LSG herausgelöst werden (vgl. Änderung Nr. 1).

Im wirksamen Flächennutzungsplan wurde eine gemischte Baufläche dargestellt. Da hier nun überwiegende Wohnnutzungen geplant sind, wird gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren eine Wohnbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO ausgewiesen. Die Gemeinde kommt dabei dem raumordnerischen Ziel der Nutzung erschlossener Standortreserven sowie der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung bebauter Gebiete nach.



Änderung Nr. 2: Ehemaliges Tankstellengelände

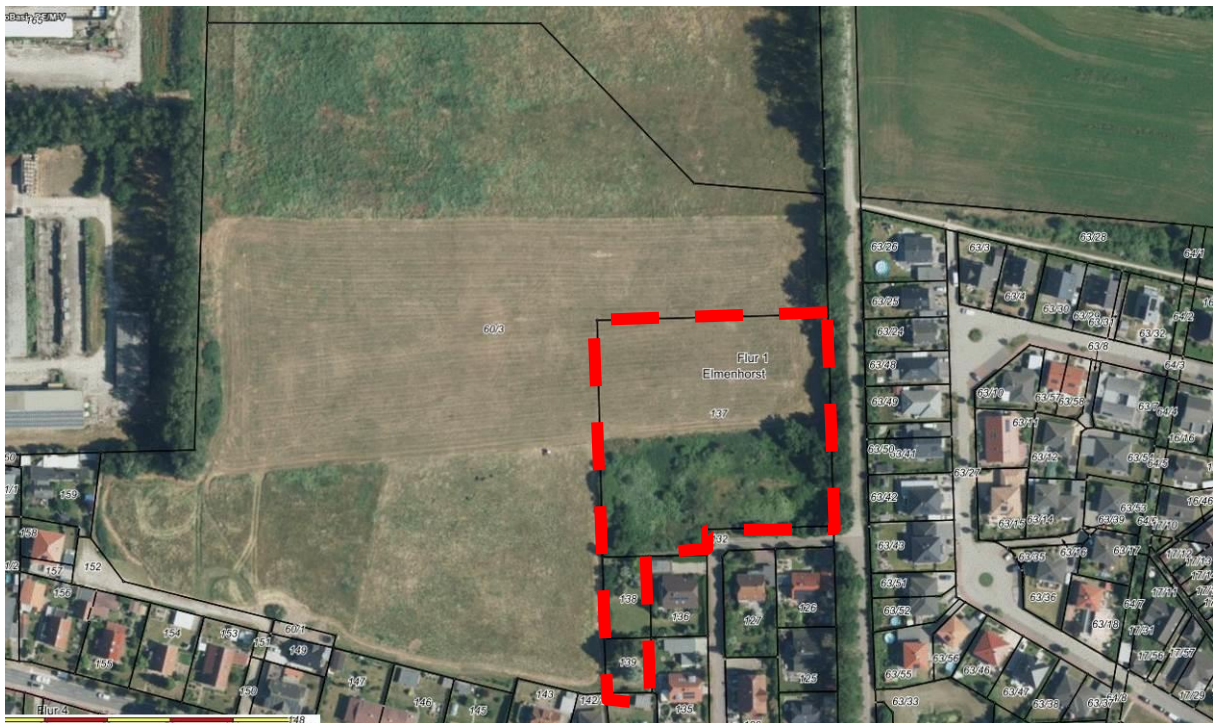
(Quelle: Luftbild GeoBasis - DE/M-V 2025)

3.3 Änderung Nr. 3

Am Pappelweg im Norden von Elmenhorst soll eine Gemeinbedarfsfläche für ein benötigtes Fußball-Kleinspielfeld ausgewiesen werden. Die Ursprungsfassung des Flächennutzungsplanes weist dort eine Grünfläche „Schutzgrün“ aus. Derzeit ist die Fläche allerdings als Acker- bzw. Brachfläche ausgeprägt. Die gemeindeeigene Fläche in einer Größe von ca. 0,7 ha soll für die Anlage eines Sportplatzes genutzt und damit die gemeindliche Infrastruktur für die örtlichen Vereine verbessert werden. Mit der Anlage kommt die Gemeinde auch den Zielen des Integrierten Entwicklungskonzeptes für den Bereich Bildung und Soziales nach.

Damit wird in der weiterwachsenden Gemeinde der Ausbau einer bedarfsgerechten Versorgung der Bevölkerung zur Sicherung der Daseinsvorsorge befördert (Programmsatz Z 3.1 (2) des LEP M-V 2016).

Außerdem sollen seit Jahrzehnten als Hausgärten genutzte Flächen südlich davon nicht mehr als Schutzgrün sondern künftig als Hausgärten dargestellt werden.



Änderung Nr. 3: Gemeinbedarfsfläche für Sportanlagen, Hausgärten
(Quelle: Luftbild GeoBasis - DE/M-V 2025)

3.4 Änderung Nr. 4

Der bestehende Rad- und Fußweg am nördlichen Ortsrand von Elmenhorst an der Grenze zum LSG „Kühlung“ kommt aus Richtung Diedrichshagen und verläuft bisher vom östlichen Ortsrand (Landesstraße 12) bis zum Pappelweg. In der bisherigen Flächennutzungsplanung ist die Fortsetzung bereits bis zum Strandweg vorgesehen. Nun soll auch der Lückenschluss für einen durchgehenden Radweg vom Strandweg bis zum westlichen Ortsrand aufgenommen werden. Dazu soll der Weg nördlich der Bebauung und der Landesstraße 12, künftig Gemeindestraße, fortgesetzt werden, wozu eine separate Planung, Grunderwerb usw. erforderlich werden. Als Radwanderweg stellt er jedoch eine wichtige Verbindung zwischen den Ostseebädern

Warnemünde und Nienhagen dar. Er schafft über den Strandweg auch die Verbindung zum Strand und verbessert damit die touristische Infrastruktur und die Möglichkeiten für den nicht-motorisierten Verkehr. Er wird daher nun im Flächennutzungsplan als Hauptwanderweg ausgewiesen.

Die Hauptstraße als Ortsdurchfahrt von Elmenhorst wird zwar durch den Bau der Ortsentlastungsstraße künftig vom Kfz-Verkehr entlastet, bietet aber nicht genügend Raum für einen Radweg.

Mit dem Radweg kommt die Gemeinde auch den Zielen des Integrierten Entwicklungskonzeptes von 2023 für den Bereich Wirtschaft und Verkehr bzw. Klimaschutz nach.



Radweg Richtung Diedrichshagen



Fuß- und Radweg am nordöstlichen Ortsrand

3.5 Änderung Nr. 5

Am nordöstlichen Ortsrand von Elmenhorst befindet sich die vorhandene Buswendeschleife an der Landesstraße 12, nahe der künftigen Ortsumgehungsstraße gelegen, die derzeit nur mit Schotter befestigt ist. Es ist der verkehrsgerechte Ausbau und die Errichtung eines Wartehäuschens für diese wichtige ÖPNV-Maßnahme vorgesehen. Hier wäre evtl. auch ein Anknüpfungspunkt für eine mögliche Straßenbahnanbindung nach Rostock (vgl. Änderung Nr. 14 und 1. Entwurf des Raumentwicklungsprogramms Region Rostock vom Jan. 2024).

Daher soll der nördliche Teil der Fläche, der bisher im LSG „Kühlung“ liegt, aus dem Landschaftsschutzgebiet herausgelöst werden (vgl. Kap. 3.1).

Die bisher im Flächennutzungsplan als Grünfläche „Parkanlage“ dargestellte Bereich ist in eine Verkehrsfläche umzuwidmen.



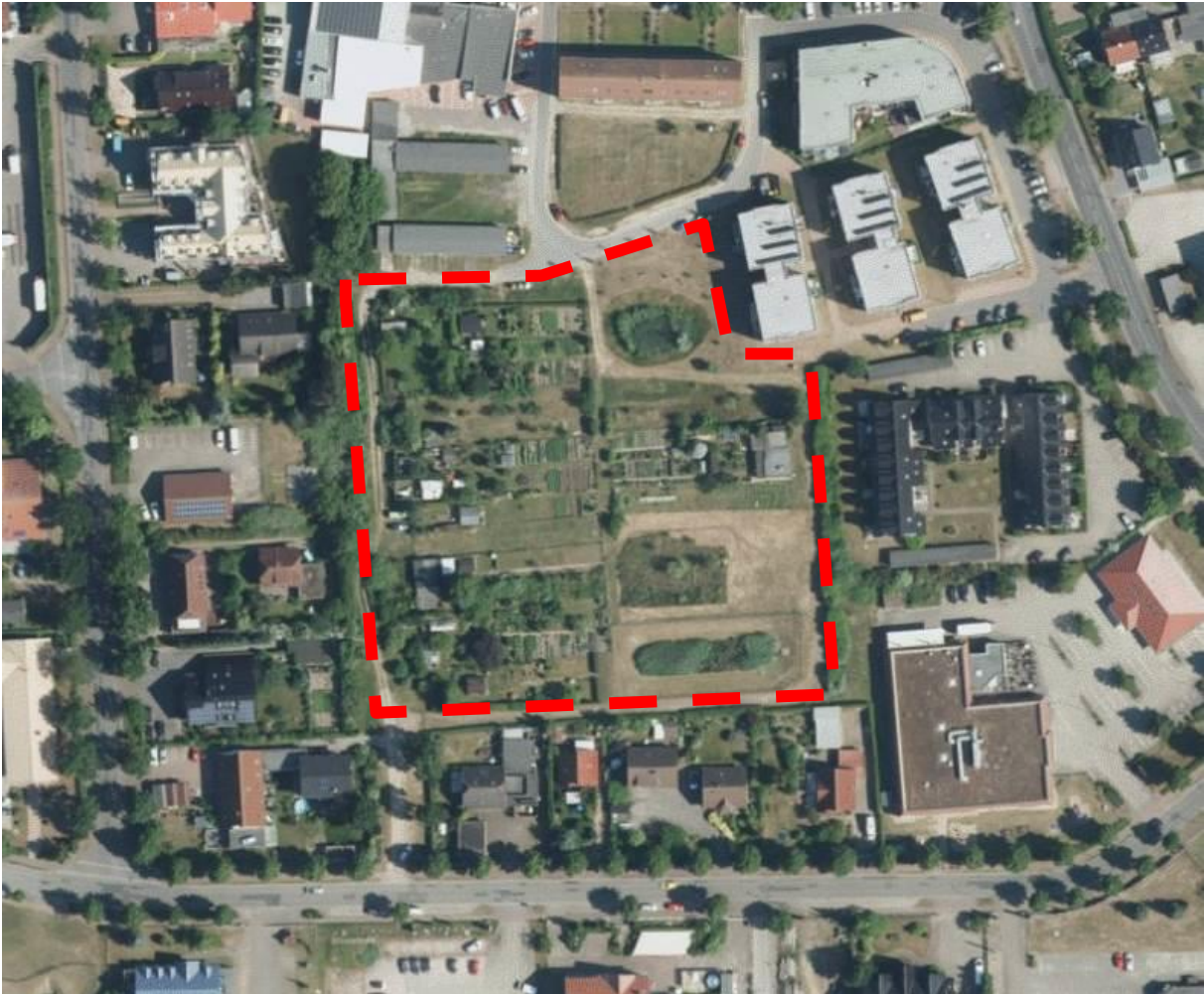
Änderung Nr. 5: Buswendeschleife Elmenhorst

(Quelle: Luftbild GeoBasis - DE/M-V 2025)

3.6 Änderung Nr. 6

Im zentralen südöstlichen Bereich von Elmenhorst liegt eine nur noch zum Teil genutzte, ca. 1,3 ha große Kleingartenanlage, auf deren Flächen zwischenzeitlich zwei Regenrückhaltebecken und ein Kleinsportfeld errichtet worden sind. Die bisherigen Kleingarten- und die Brachflächen sollen für eine öffentliche Spiel-, Sport- und Begegnungsstätte umgenutzt werden. Geplant sind ein Spielplatz, ein Volleyball- und ein Bolzplatz, Tischtennis, Fitnessgeräte, ein Grillplatz usw. als Treffpunkt für die Gemeindebewohner in einem parkartigen Umfeld. Damit wird in der weiterwachsenden Gemeinde der infrastrukturelle Ausbau für die Wohnbevölkerung befördert (Programmsatz Z 3.1 (2) des LEP M-V 2016). Mit der Anlage kommt die Gemeinde auch den Zielen des Integrierten Entwicklungskonzeptes für den Bereich Bildung und Soziales - Belebung des generationsübergreifenden Dorfgemeinschaftslebens - nach.

Die Kleingartenfläche im bisherigen Flächennutzungsplan wird mittels der 2. Änderung in eine Gemeinbedarfsfläche für soziale Zwecke umgewidmet.



Änderung Nr. 6: Begegnungsstätte Elmenhorst

(Quelle: Luftbild GeoBasis - DE/M-V 2025)

3.7 Änderung Nr. 7

In der Gemeinde laufen die Vorplanungen für die große Infrastrukturmaßnahme des Neubaus eines Schul-, Sport- und Gemeindecampus in zentraler Lage zwischen den beiden Ortsteilen Elmenhorst und Lichtenhagen. Dazu soll über den Bebauungsplan Nr. 28 „Schulcampus“ eine Fläche westlich der Dorfstraße im Norden von Lichtenhagen entwickelt werden. Der ca. 5 ha große Bereich war ursprünglich wesentlich größer geplant, wurde jedoch verkleinert, da landwirtschaftliche Flächen mit einem Bodenwertzahl über 50 betroffen sind, die nach LEP M-V nicht bebaut werden dürfen. Bis zum Schwellenwert von 5 ha ist dabei allerdings nicht von einer Raumbedeutsamkeit auszugehen und damit ein Ausnahmetatbestand gegeben.

Im Rahmen der Voruntersuchungen erfolgte eine Alternativenprüfung. Vergleichbare Flächenpotentiale in den Innenbereichen der Ortsteile oder in zentraler Lage stehen in der Gemeinde nicht zur Verfügung.

Im Kap. 2 wurde bereits die prognostizierte Zunahme der Schülerzahlen sowie des Kita-, Krippen- und Hortbedarfs erläutert. Auch aus den gestiegenen Anforderungen an die Schulausstattung und dem entsprechenden zusätzlichen Raumbedarf ergibt sich die Notwendigkeit der Erweiterung. Zudem ist der vorhandene Schulstandort in Lichtenhagen bereits durch Anbauten und Container ergänzt worden und an seiner Kapazitätsgrenze angelangt.

Vorgesehen ist u.a. der erforderliche Neubau einer Grundschule mit optionaler Orientierungsstufe mit insgesamt bis zu 350 Plätzen, Kita/Krippe, Hort, verschiedenen Sportflächen, einer Sporthalle mit Vereinsräumen, einem Multifunktionsgebäude und Generationenplatz für die Gemeinde, Parkplatz- und Grünflächen. Der stufenweise fortgesetzte Infrastrukturausbau steht im Zusammenhang mit der vollzogenen und geplanten Wohnbau- und Gewerbeentwicklung als Siedlungsschwerpunkt im SUR und entspricht dem Integrierten Entwicklungskonzept der Gemeinde vom Okt. 2023. Das Vorhaben leistet einen wichtigen Beitrag zur Sicherung der Daseinsvorsorge.

Es ist daher die Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche für Schule, soziale und kulturelle Einrichtungen anstelle einer Fläche für die Landwirtschaft vorgesehen.



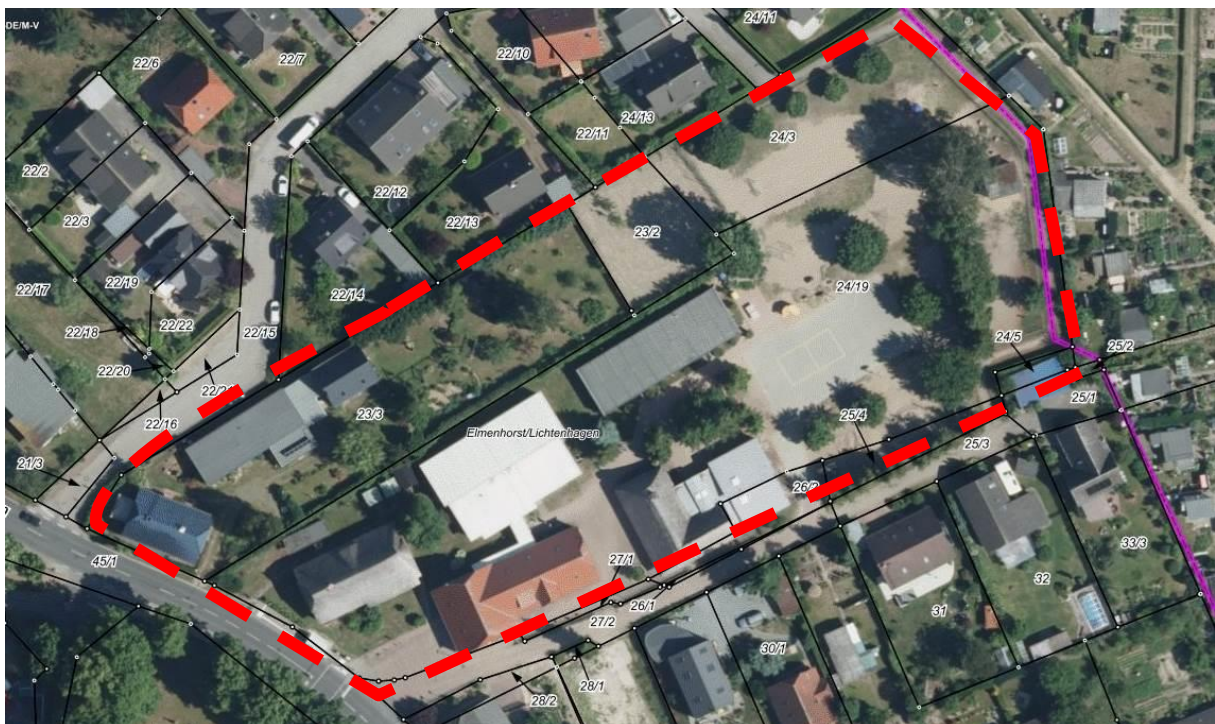
Änderung Nr. 7: Vorplanung Schulcampus (MHB Rostock 2024)

3.8 Änderung Nr. 8

Die mittelfristige Umnutzung des bisherigen Grundschulstandortes in Lichtenhagen ergibt sich aus dem Änderungspunkt Nr. 7. Mit dem Schulneubau am Campus stehen die Flächen und Gebäude künftig für soziale und kulturelle Einrichtungen der Gemeinde zur Verfügung. Hier könnten z.B. Einrichtungen für Jugendliche oder Senioren entstehen. Auch dadurch wird das Infrastrukturangebot für die Wohnbevölkerung weiter verbessert (Programmsatz Z 3.1 (2) des LEP M-V 2016). Damit kommt die Gemeinde auch den Zielen des Integrierten Entwicklungskonzeptes für den Bereich Bildung und Soziales - Belebung des generationsübergreifenden Dorfgemeinschaftslebens - nach.

Die bisherige Gemeinbedarfsfläche „Schule“ wird daher in eine Gemeinbedarfsfläche für soziale und kulturelle Gebäude und Einrichtungen umgewidmet.

Die historischen Schulgebäude gehören zum Denkmalbereich von Lichtenhagen.





Änderung Nr. 9: Umwandlung des Reitplatzes in Wohnbaufläche (Quelle: Luftbild GeoBasis - DE/M-V 2025)

3.10 Änderung Nr. 10

Die Änderungsfläche Nr. 10 in Lichtenhagen wurde von der Beschlussfassung über die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes ausgenommen. Es bestanden Unklarheiten über die Nutzungsmöglichkeiten der ehemaligen Garagenflächen, die als Altlastenstandort gekennzeichnet sind.

Die vorgesehenen Nutzungen konnten nun konkretisiert werden. Während der nördliche Teil der bestehenden Kleingartenanlage weiterhin für eine Wohnbaufläche als innerörtliches Verdichtungspotential zur Verfügung stehen soll, wird der gesamte südliche Teil als Grünfläche ausgewiesen.

Diese dient als Ausgleichsfläche im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 3/IV „Wohngebiet mit Altenpflege-Anlage“ in Elmenhorst. Der dabei mit konzipierte Spielplatz soll allerdings aufgrund der Bodenbelastung nicht umgesetzt und stattdessen eine Hundewiese eingerichtet werden.

Die nördliche Kleingartenfläche in einer Größe von ca. 1,2 ha bietet Raum für ca. 12 Einfamilienhäuser.



Änderung Nr. 10: Umwidmung einer Kleingartenfläche in Wohnbaufläche und einer Wohnbaufläche in eine Grünfläche für Ausgleichsmaßnahmen und Hundeweise
(Quelle: Luftbild GeoBasis - DE/M-V 2025)

3.11 Änderung Nr. 11

Im Rahmen der Energiewende plant die Gemeinde ihren Beitrag durch die Ausweisung einer Sondergebietsfläche für Freiflächen-Photovoltaikanlagen in einer Größe von ca. 30 ha (einschließlich Grünflächen) in Lichtenhagen. Dazu wird derzeit bereits der Bebauungsplan Nr. 25 „Sondergebiet Photovoltaik-Freiflächenanlage am Admannshäger Weg“ aufgestellt. Der Flächennutzungsplan ist im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zu ändern. Deshalb wird ein Sondergebiet nach § 1 Abs. 2 Nr. 12 BauNVO mit der Zweckbestimmung Photovoltaikanlage anstelle einer Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Da es sich nicht um ein privilegiertes Vorhaben nach dem LEP M-V handelt, die Erzeugung erneuerbarer Energien aber landes- und bundesweit forciert werden soll, wurde ein Antrag auf Zielabweichung gestellt.

Es erfolgt im Rahmen der 2. Änderung die Ausweisung einer Sondergebietsfläche zur Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage anstelle einer Fläche für die Landwirtschaft.

Die Bodenwertpunkte liegen überwiegend zwischen 24 und 45, durchschnittlich unter 40, nur ein sehr kleiner Teil von ca. 0,5 ha weist Bodenpunkte über 50 auf, ist daher nicht raumbedeutsam.

Die PV-Fläche soll durch Hecken eingegrünt und mit einem PV-Lehrpfad für die Öff-

fentlichkeit ausgestattet werden.

Im Rahmen der Bebauungsplanung erfolgte eine Alternativenprüfung. Die Gemeinde hat sich mehrheitlich für den straßennahen Standort entschieden und damit gegen andere, vorwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen im Gemeindegebiet. Flächen mit durchschnittlichen Bodenwerten über 40 scheiden aus. Der nördliche Gemeindeteil steht aufgrund der Lage im LSG „Kühlung“ nicht zur Verfügung.

Mit der PV-Anlage kommt die Gemeinde auch den Zielen des Integrierten Entwicklungskonzeptes für den Bereich Wirtschaft und Verkehr bzw. Klimaschutz nach.



Änderung Nr. 11: Geplante Fläche für Photovoltaik-Freiflächenanlagen
(Quelle: Luftbild GeoBasis - DE/M-V 2025)

3.12 Änderung Nr. 12

Die Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen ist Umlandgemeinde des Oberzentrums Rostock und grenzt direkt an das Territorium sowie mit Lichtenhagen auch baulich an die Hanse- und Universitätsstadt an. Für die großen Gewerbeflächen im Süden von Elmenhorst v.a. an der Gewerbeallee und am Steinbecker Weg gelegen, gab es seit den 1990er bzw. Anfang der 2000er Jahre eine starke Nachfrage. Hier siedelte sich eine große Zahl von Unternehmen an. Die Flächen des Bebauungsplanes Nr. 1 „Gewerbe-, Misch- und Wohngebiete Steinbecker Eck“ und darüber hinaus sind vollständig ausgelastet.

Wie in Kap. 2 ausgeführt wurde, gab es 2022 in der Gemeinde 1443 sozialversicherungspflichtige Beschäftigte am Wohnort. Die Anzahl der Ein- und Auspendler ist dabei in etwa gleich groß. Die Zahl der Erwerbstätigen betrug 1843 Personen incl. ca. 400 Selbständigen, Freiberuflern, Beamten usw. Die Arbeitsplatzdichte ist mit

674 Arbeitsplätzen je 1000 Einwohner relativ hoch.

Das weitere, oben ausführlich dargelegte und begründete Anwachsen der Gemeinde soll auch von einem entsprechend wachsenden Angebot an Arbeitsplätzen begleitet werden. Anfragen zur Erweiterung bzw. Ansiedlung von Gewerbebetrieben liegen der Gemeinde vor. Innerörtliche Potentiale für Gewerbeflächen sind – wie auch für Wohngebietsflächen – nicht mehr gegeben.

Im Integrierten Entwicklungskonzept der Gemeinde von 2023 wird für den Bereich Wirtschaft und Verkehr die weitere Ansiedlung von Unternehmen und die Erweiterung des Gewerbegebietes als konkretes Ziel der „Zukunftssicherung des Wirtschaftsstandortes Elmenhorst/Lichtenhagen als attraktiver Handels- und Gewerbestandort sowie Tourismusort“ genannt.

Mit der nahezu fertig gestellten, südlichen Ortsumgehungsstraße von Elmenhorst, der künftigen Landesstraße 12, liegt eine neue räumliche, südliche Abgrenzung des Siedlungskörpers und damit eine potentielle Eignung der nördlich der Landesstraße 12 gelegenen Flächen vor.

In der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde eine Fläche im Südwesten von Elmenhorst zwischen dem Waldweg und dem Steinbecker Weg in einer Größe von ca. 4,5 ha diskutiert, jedoch nicht mit beschlossen.

In der Planungsanzeige zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes vom 09.07.2024 wurde der potentielle, für ein Gewerbegebiet geeignete Bereich vergrößert. Die Flächengröße für ein künftig mögliches Gewerbegebiet südlich der Bebauung an der Gewerbeallee und der Umgehungsstraße betrug ca. 20 ha netto. Die Bodenpunkte liegen mit 30 bis 49 unter dem Schwellenwert von 50.

In der landesplanerischen Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung vom 06.08.2024 wurde ausgeführt, dass der SUR als wirtschaftliches Zentrum des Landes M-V weiter auszugestalten ist. Elmenhorst/Lichtenhagen bildet aktuell jedoch keine Schwerpunktgemeinde für überörtliche Gewerbeansiedlungen im SUR. Die landesplanerische Zustimmung steht unter dem Vorbehalt eines abgestimmten Gewerbeentwicklungskonzepts im SUR.

Allerdings steht die geplante Einstufung der Gemeinde als Siedlungsschwerpunkt in der Neuaufstellung des RREP MMR bevor, vgl. Kap. 3. Dies würde eine weitere gewerbliche Entwicklung unterstützen.

Aufgrund der Stellungnahme wurden die möglichen, geeigneten gewerblichen Flächen noch einmal untersucht und auf ca. 13 ha brutto verkleinert.

Im westlichen Teil am Waldweg und am Steinbecker Weg befinden sich einzelne Wohngehöfte, zu denen ein Lärmemissionsabstand eingehalten bzw. eine starke Lärmkontingentierung des Gewerbegebietes festgesetzt werden müsste. Daher wurde die gewerblich nutzbare Potentialfläche auf den östlichen Teil, östlich einer Ausgleichs- und Brachfläche mit Regenrückhaltebecken und Gehölzen, in einem großen Abstand zu Wohnbebauungen konzentriert.

Zur Verkehrsanbindung soll das Gebiet bis an die Hauptstraße nach Lichtenhagen reichen. Im östlichen Teil war im Bebauungsplan Nr. 1 eine Fläche für Sport, Spiel und Freizeit und eine Anpflanzungsfläche vorgesehen, die jedoch nicht umgesetzt wurde. Die Flächen sind im Wesentlichen landwirtschaftlich genutzt.

Alternative, potentiell geeignete, verkehrsgünstig gelegene Gewerbeflächen mit Anschluss an die vorhandene Ortslage und ohne Nachbarschaft zu Wohngebieten stehen in der Gemeinde nicht zur Verfügung.

Anstelle einer Fläche für die Landwirtschaft im bisherigen Flächennutzungsplan wird mit der 2. Änderung ein Gewerbegebiet nach § 1 Abs. 2 Nr. 10 BauNVO ausgewiesen. Industriegebiete mit höheren Emissionen sind an dieser Stelle nicht vorgesehen. Im östlichen Teil wurde eine Fläche mit bekannten oder vermuteten Bodendenkmalen nachrichtlich übernommen.

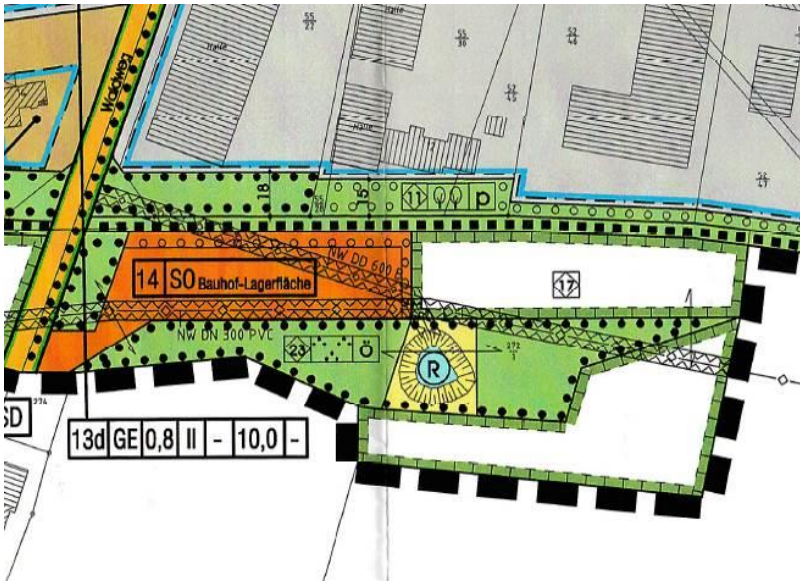


Änderung Nr. 12: Vorhandene und geplante Gewerbegebiete in Elmenhorst
(Quelle: Luftbild Google Earth Pro 2025)

3.13 Änderung Nr. 13

Die Änderungsfläche 13 umfasst eine Bauhof-Lagerfläche, ein Regenrückhaltebecken und Grün- bzw. Maßnahmenflächen für Natur und Landschaft, die im Bebauungsplan Nr. 1 „Gewerbe-, Misch- und Wohngebiete Steinbecker Eck“ festgesetzt und realisiert worden sind, s.o. Luftbild, westlich der Änderungsfläche Nr. 12.

Der Flächennutzungsplan übernimmt hier den realisierten Bestand generalisiert als Sondergebiet nach § 1 Abs. 2 Nr. 12 BauNVO mit der Zweckbestimmung Bauhof und einer Grünfläche als Maßnahmenfläche für Natur und Landschaft anstelle von Flächen für die Landwirtschaft.



Änderung Nr. 13: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 1

3.14 Änderung Nr. 14

Die neue Ortsumgehungsstraße von Elmenhorst, die in der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes bereits dargestellt wurde, ist nahezu fertig gestellt. Südlich der künftigen Landesstraße 12 soll ein ca. 20 m breiter Korridor für eine langfristig mögliche Straßenbahnanbindung an die Hanse- und Universitätsstadt Rostock gesichert werden. Dadurch sollen die potentiellen Möglichkeiten für eine Reduzierung des Individualverkehrs zwischen dem Oberzentrum und der Gemeinde gewahrt werden. Eine (Straßen-)Bahntrasse von Rostock über Elmenhorst und Nienhagen bis nach Bad Doberan ist Bestandteil des 1. Entwurfs des Raumentwicklungsprogramms Region Rostock vom Jan. 2024. Dort ist die Trasse nördlich von Elmenhorst dargestellt. Aus Sicht der Gemeinde ist dort die Realisierung aufgrund der Lage im LSG und den benachbarten Wohnbebauungen jedoch schwerer umsetzbar als südlich der Ortsumgehungsstraße.



Auszug aus dem ersten Entwurf zur Neuaufstellung des RREP MMR vom Jan. 2024

4. Flächenbilanz

Im Rahmen der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes werden insgesamt 14 Änderungsbereiche betrachtet. Dabei ergibt sich folgende Flächenverteilung:

Bisherige Flächennutzungsplanung	2. Änderung des Flächennutzungsplanes	Gerundete Werte in m ²
Änderung Nr. 2		
Gemischte Baufläche	Wohnbaufläche	6.600
Änderung Nr. 3		
Grünfläche	Fläche für den Gemeinbedarf Hausgärten	11.700 1100
Änderung Nr. 5		
Grünfläche	Verkehrsfläche	4.000
Änderung Nr. 6		
Grünfläche	Fläche für den Gemeinbedarf	14.400
Änderung Nr. 7		
Fläche für die Landwirtschaft	Fläche für den Gemeinbedarf	51.800
Änderung Nr. 8		
Fläche für den Gemeinbedarf	Fläche für den Gemeinbedarf	12.200
Änderung Nr. 9		
Grünfläche	Wohnbaufläche	5.600
Änderung Nr. 10		
Grünfläche	Wohnbaufläche	13.000
Wohnbaufläche	Grünfläche	14.600
Änderung Nr. 11		
Fläche für die Landwirtschaft	Sondergebiete „PV“	303.500
Änderung Nr. 12		
Fläche für die Landwirtschaft	Gewerbegebiete	134.000
Änderung Nr. 13		
Fläche für die Landwirtschaft	Sondergebiet „Bauhof“	5.100
	Grünflächen	14.300

5. Erschließung

Die Erschließungsanlagen für die innerörtlichen Änderungsflächen sind vorhanden. Für die Änderungsflächen Nr. 2 und 7 sind neue Leitungen zu verlegen, insbesondere die Regenwasserentsorgung ist zu klären, das betrifft auch die Flächen Nr. 9 und 10. Für die Fläche Nr. 12, das Gewerbegebiet, sind komplett neue Erschließungsanlagen und neue Verkehrsanlagen mit Anbindung an die Hauptstraße nach Lichtenhagen herzustellen. Alternativ wäre eine zusätzliche Anbindung an die neue Ortsumgehungsstraße mit dem Straßenbauamt abzuklären.

Die konkrete Erschließungsplanung erfolgt im Bebauungsplan-, Baugenehmigungs- oder Planfeststellungsverfahren.

6. Sonstiges

Sämtliche Planungsinhalte und Erläuterungen der nicht von der 2. Änderung betroffenen Teile des wirksamen Flächennutzungsplanes gelten uneingeschränkt weiterhin fort. Diesbezüglich wird auf die wirksamen Teile der Planung und der Begründung zur Flächennutzungsplanung in der Fassung der 1. Änderung bzw. auf die Ursprungsplanung von 2004 verwiesen.

Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gemäß § 4 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht bei der unteren Abfallbehörde des Landkreises Rostock wird hingewiesen.

Die Änderungsflächen sind nicht als kampfmittelbelastet bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen. Wer Kampfmittel entdeckt, in Besitz hat oder Kenntnis von Lagerstellen derartiger Mittel erhält, ist verpflichtet, dies unverzüglich der örtlichen Ordnungsbehörde anzuzeigen.

Teil 2: Umweltbericht

Der Umweltbericht wird zum *Entwurf* der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes als gesonderter Teil der Begründung erstellt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange mit dem vorliegenden *Vorentwurf* dient nach § 4 Abs. 1 BauGB zur Unterrichtung und insbesondere auch zur Abfrage des erforderlichen Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

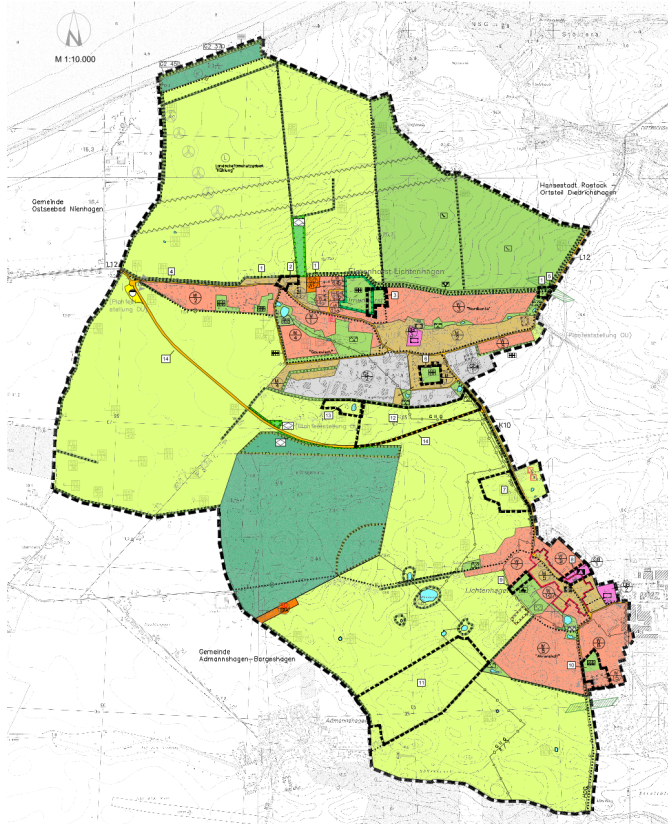
Elmenhorst/Lichtenhagen, den

.....
Der Bürgermeister

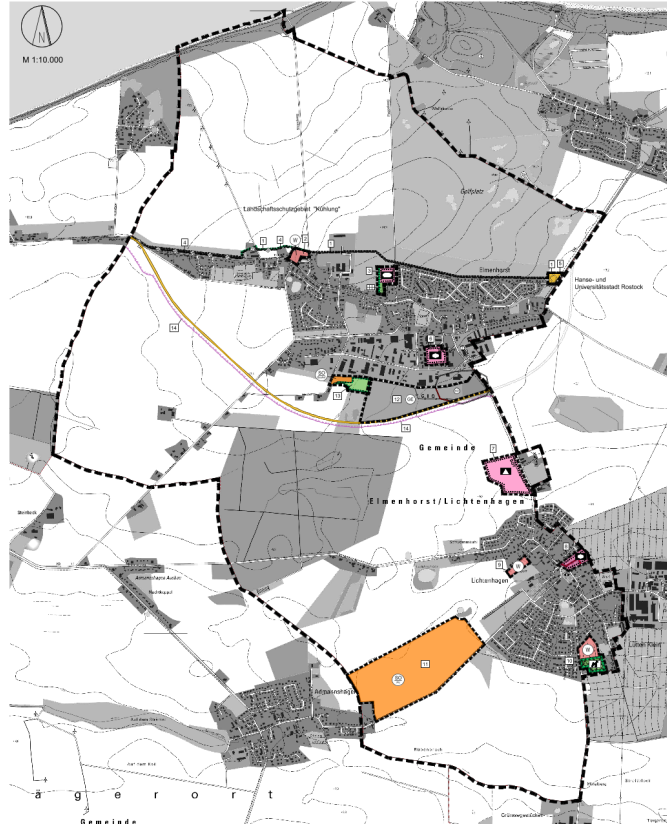
GEMEINDE ELMENHORST/LICHTENHAGEN 2. Änderung des Flächennutzungsplanes



Planzeichnung



Bisherige Flächennutzungsplanung der Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen in der Fassung der 1. Änderung



2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen - Änderungflächen

Inhalte der Planänderung:

- Nr. 1 Anpassung der Grenze des Landschaftsschutzgebietes "Kühlung" an die vorhandenen und geplanten Bauflächen
- Nr. 2 Umwandlung von gewerblicher Bebaufläche in Wohnfläche
- Nr. 3 Ausweisung einer Gemeindefläche für Sportanlagen und einer Hauptverkehrsfläche anstelle einer Grünfläche
- Nr. 4 Verlagerung des Radwegenetzes bis zur westlichen Gemeindegrenze anstelle einer Grünfläche
- Nr. 5 Ausweisung einer Verkehrsfläche für Bushaltestellen mit Wendebereich anstelle einer Grünfläche
- Nr. 6 Ausweisung einer Gemeindefläche für soziale Zwecke anstelle einer Grünfläche
- Nr. 7 Ausweisung einer Gemeindefläche für Schule, soziale und kulturelle Einrichtungen anstelle einer Fläche für die Landwirtschaft
- Nr. 8 Ausweisung einer Gemeindefläche für soziale und kulturelle Einrichtungen anstelle einer Gemeindefläche für Schule
- Nr. 9 Umwandlung eines Reiterplatzes in Wohnfläche
- Nr. 10 Umwandlung einer Kältlagerfläche in Wohnfläche und einer Wohnfläche in eine Grünfläche für Ausweichflächen mit Hortensien
- Nr. 11 Umwandlung einer Fläche für die Landwirtschaft in ein Sondergebiet Photovoltaik
- Nr. 12 Ausweisung eines Gewerbegebietes anstelle einer Fläche für die Landwirtschaft
- Nr. 13 Ausweisung eines Sondergebietes Baufeld-Lagerfläche und einer Grünfläche anstelle einer Fläche für die Landwirtschaft
- Nr. 14 Ausweisung einer Einfriedenzone parallel zur Ortsumgehungsstraße

Planzeichenerklärung:

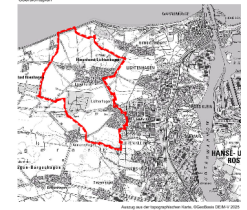
- Wohnflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)
- Gewerbliche Bebauung (§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)
- Sondergebiet (§ 1 Abs. 2 Nr. 13 BauNVO)
- Sondergebiet (§ 1 Abs. 2 Nr. 12 BauNVO)
- Flächen für den Gemeindefortschritt (§ 1 Abs. 2 Nr. 14 BauNVO)
- Sportflächen (§ 1 Abs. 2 Nr. 15 BauNVO)
- Flächen für die Landwirtschaft (§ 1 Abs. 2 Nr. 16 BauNVO)
- Flächen für soziale Zwecke (soziale Gebäude und Einrichtungen)
- Soziale und kulturelle Zwecke (soziale Gebäude und Einrichtungen)
- Sonder- und kulturelle Zwecke (soziale Gebäude und Einrichtungen)
- sonstige öffentliche Hauptverkehrsfläche (§ 1 Abs. 2 Nr. 17 BauNVO)
- sonstige öffentliche Hauptverkehrsfläche
- Stationen
- Hauptverkehrsfläche
- Hauptverkehrsfläche (§ 1 Abs. 2 Nr. 18 BauNVO)
- Hauptverkehrsfläche (§ 1 Abs. 2 Nr. 19 BauNVO)
- Wasserflächen (§ 1 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4 BauNVO)
- Wasserflächen
- Flächen für Mahdweiden und Flächen für Mahdweiden zum Pflanz und zur Erhaltung von Natur und Landschaft (§ 1 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4 BauNVO)
- Umgrenzung von Flächen für Mahdweiden zum Pflanz und zur Erhaltung von Natur und Landschaft
- Sonder-Flächen
- Grenze des historischen Gartengrabenes des Flächennutzungsplanes
- Grenze des historischen Gartengrabenes der 2. Änderung
- Kennzeichnungen (§ 1 Abs. 3 BauNVO)
- Umgrenzung von Mahdweidenflächen
- Technische Umwandlung (§ 1 Abs. 4 BauNVO)
- Umgrenzung von Grünflächen und Schutzflächen in Sinne des Naturschutzes nach Landschaftsutzungsplan
- Umgrenzung von Grünflächen (Erweiterung), die dem Naturschutz unterliegen
- Bodenschutz

Inhalte der Planänderung:

- Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO)
- Parkanlagen
- Gartengrünflächen
- Mischgrünflächen
- Hauptgrünflächen
- Schutzgrünflächen
- Rekreasiv
- Hauptgrünflächen
- Flächen für die Landwirtschaft (§ 1 Abs. 2 Nr. 16 BauNVO)
- Wasserflächen (§ 1 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4 BauNVO)
- Wasserflächen
- Flächen für Mahdweiden und Flächen für Mahdweiden zum Pflanz und zur Erhaltung von Natur und Landschaft (§ 1 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4 BauNVO)
- Umgrenzung von Flächen für Mahdweiden zum Pflanz und zur Erhaltung von Natur und Landschaft
- Sonder-Flächen
- Grenze des historischen Gartengrabenes des Flächennutzungsplanes
- Grenze des historischen Gartengrabenes der 2. Änderung
- Kennzeichnungen (§ 1 Abs. 3 BauNVO)
- Umgrenzung von Mahdweidenflächen
- Technische Umwandlung (§ 1 Abs. 4 BauNVO)
- Umgrenzung von Grünflächen und Schutzflächen in Sinne des Naturschutzes nach Landschaftsutzungsplan
- Umgrenzung von Grünflächen (Erweiterung), die dem Naturschutz unterliegen
- Bodenschutz

Planzeichnung:
 Datum: 08.09.2024
 Bearbeiter: [Name]
 Maßstab: 1:10.000
 Projekt: 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen

- ### Verfahrensmerkmale
- (1) Der Entwurf des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen wurde am 14.12.2023 gefasst. Die öffentliche Bekanntmachung des Entwurfs erfolgte am 15.12.2023. Der Entwurf ist am 15.12.2023 erlag.
 - (2) Die für die Bekanntmachung und den Entwurf der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen ist am 15.12.2023 erlag.
 - (3) Die für die Bekanntmachung und den Entwurf der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen ist am 15.12.2023 erlag.
 - (4) Die für die Bekanntmachung und den Entwurf der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen ist am 15.12.2023 erlag.
 - (5) Die für die Bekanntmachung und den Entwurf der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen ist am 15.12.2023 erlag.
 - (6) Die für die Bekanntmachung und den Entwurf der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen ist am 15.12.2023 erlag.
 - (7) Die für die Bekanntmachung und den Entwurf der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen ist am 15.12.2023 erlag.
 - (8) Die für die Bekanntmachung und den Entwurf der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen ist am 15.12.2023 erlag.
 - (9) Die für die Bekanntmachung und den Entwurf der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen ist am 15.12.2023 erlag.
 - (10) Die für die Bekanntmachung und den Entwurf der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen ist am 15.12.2023 erlag.
 - (11) Die für die Bekanntmachung und den Entwurf der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen ist am 15.12.2023 erlag.



GEMEINDE
 ELMENHORST/LICHTENHAGEN
 2. Änderung
 des Flächennutzungsplanes

Verantwortlich:
 [Name]

Datum: 08.09.2024