



Übersichtsplan (o. M.)

© Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern (LAIV-MV)

## Gemeinde Elmenhorst / Lichtenhagen Landkreis Rostock

# 1. Änderung des Flächennutzungsplans 2004

# Begründung

Elmenhorst,

Harbrecht, Bürgermeister

<u>Inhalt</u>	Seite
<b>1. VORBEMERKUNGEN</b>	<b>3</b>
1.1 Allgemeine Angaben zur Gemeinde	3
1.2 Planungsanlass zur Änderung des Flächennutzungsplans, Planungsziele	4
1.3 Die Bedeutung des Flächennutzungsplans	6
<b>2. PLANUNGSGRUNDLAGEN</b>	<b>7</b>
2.1 Planungsrechtliche Grundlagen	7
2.2 Planungsvorgaben	7
2.2.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung	7
2.2.2 Fachplanungen	9
2.2.3 Planungen der Gemeinde	9
2.3 Nutzungsbeschränkungen	9
<b>3. BESTANDSAUFNAHME UND ENTWICKLUNG DER GEMEINDE BIS 2025..30</b>	<b>11</b>
3.1 Bevölkerung	11
3.2 Wohnen	14
3.3 Wirtschaft	16
3.4 Öffentliche Infrastruktur und Gemeinbedarf	17
3.5 Verkehr	19
<b>4. DARSTELLUNGEN DER 1. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS 2004</b>	<b>20</b>
4.1 Wohnbauflächen	20
4.2 Gemeinbedarf	23
4.3 Gewerbliche Bauflächen	23
4.4 Sonderbauflächen	24
4.5 Sonstige Darstellungen	25
<b>5. VERKEHR, ERSCHLIESSUNG</b>	<b>26</b>
<b>6. IMMISSIONSSCHUTZ</b>	<b>26</b>
<b>7. AUSWIRKUNGEN AUF DAS LANDSCHAFTSBILD, EINGRIFFSREGELUNG, ARTENSCHUTZ</b>	<b>27</b>
<b>8. FLÄCHENBILANZ</b>	<b>29</b>
<b>6. UMWELTPRÜFUNG</b>	<b>30</b>

Tabelle 1: Zusammenfassung der geplanten Einwohner- und Wohnungsentwicklung der Gemeinde

Tabelle 2: Flächenbedarf Wohnbauflächen

Tabelle 3: Priorisierung Wohnungsbauentwicklung

Tabelle 4: Flächenbbilanz

## 1. Vorbemerkungen

### 1.1. Allgemeine Angaben zur Gemeinde Elmenhorst / Lichtenhagen

Die Gemeinde Elmenhorst / Lichtenhagen liegt im Landkreis Rostock und gehört neben 6 weiteren, westlich und südlich von Rostock gelegenen Gemeinden verwaltungstechnisch dem Amt Warnow-West an. Zur Gemeinde gehören die Dörfer Elmenhorst und Lichtenhagen.

Das Gemeindegebiet grenzt im Westen an die Nachbargemeinden Nienhagen und Admannshagen-Bargeshagen, im Osten an die Hansestadt Rostock und im Norden an die Ostsee.

Auf dem Gebiet der Gemeinde Elmenhorst / Lichtenhagen leben zzt. 4.039 Einwohner<sup>1</sup>.

Das Gemeindeterritorium umfasst eine Gesamtfläche von 1.209 ha.

Die Gemeinde liegt in einem Raum mit einer stetigen bis leicht degressiven Tendenz der künftigen Einwohnerentwicklung. Während eines im Zeitraum 1991 – 2002 regional zunächst stark rückläufigen Wohnertrends und eines Suburbanisierungsprozesses im Stadt-Umland-Raum Rostock verzeichnete die Gemeinde Elmenhorst / Lichtenhagen in Folge intensiver Siedlungstätigkeit mehr als eine Verdoppelung ihrer Einwohnerzahl und nahm damit auch im Vergleich zu anderen Rostocker Umlandgemeinden eine besonders starke Entwicklung. Etwa ab 2003 kam diese Dynamik zum Erliegen. Die Bevölkerungszahl konsolidierte sich zunächst auf dem erreichten Niveau bei ca. 4.250 EW und sank sodann etwa ab 2009 auf nunmehr rd. 4.000 EW ab.

Im Gemeindegebiet bestehen aktuell 1.925 Wohnungen in 1.445 Wohngebäuden<sup>2</sup>. Das Einfamilienhaus bildet dabei mit einem Anteil von 65 % der Wohnungen in allen Ortsteilen die prägende Wohnform.

Die Gemeinde Elmenhorst / Lichtenhagen kann auf einen konsolidierten gewerblichen Entwicklungsstatus und gute Einkommensgrundlagen für die örtliche Bevölkerung verweisen. Die in der Gemeinde ansässigen Unternehmen sind schwerpunktmäßig in Elmenhorst in den Gewerbegebieten südlich der Hauptstraße und des Steinbecker Weges konzentriert. Daneben hat eine Vielzahl kleinerer Unternehmen seinen Standort im gewachsenen, traditionell gemischten Siedlungsgefüge von Elmenhorst und Lichtenhagen sowie in den jüngeren Wohngebieten beider Dörfer. Die gewerblichen Bauflächen im Gemeindegebiet sind zzt. zu 100% ausgelastet; aktuell verfügt die Gemeinde über keine planerisch vorbereiteten Entwicklungsreserven.

Die Gemeinde verweist auf eine vergleichsweise gute Arbeitsplatzdichte, die mit 465 Arbeitsplätzen je 1000 Einwohner über dem regionalen Durchschnitt, jedoch deutlich unterhalb des Wertes der Hansestadt Rostock (641 Apl. /TEW) liegt<sup>2</sup>.

Von der Gemeindebevölkerung gingen 2014 insgesamt 1.452 Einwohner einer sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung nach. Für die Gemeinde ergibt sich ein negativer Pendlersaldo (-19,6 %); der Auspendlerüberschuss beträgt zzt. 285 Personen.

Die Gemeinde verfügt über eine mit Versorgungs- und Gemeinbedarfseinrichtungen des Grundbedarfs gut ausgebaute Infrastruktur.

Die Versorgung der Bevölkerung mit Waren und Dienstleistungen des Grundbedarfs wird schwerpunktmäßig im zentralen Bereich von Elmenhorst gewährleistet. Hier stehen den Einwohnern der Gemeinde und des Nahbereichs 2 Lebensmittel-Discounter, ein Getränkehandel, ein Drogerie-

---

<sup>1</sup> Statistisches Amt Mecklenburg Vorpommern, Statistische Berichte, Bevölkerungsstand der Kreise, Ämter und Gemeinden (31.12.2015), 25.07.2016

<sup>2</sup> Statistisches Amt Mecklenburg Vorpommern: Bevölkerung, Beschäftigte (31.12.2014). Url: <http://sisonline.statistik.mv.de/gemeinden, .../regionaldaten> (Stand 21.06.2016)

und Haushaltswarenmarkt sowie einzelne spezialisierte Fachgeschäfte und weitere Dienstleistungseinrichtungen (Apotheke, Physiotherapie, Sparkasse) sowie eine Zahnarzt und mehrere Hausarztpraxen zur Verfügung.

Im Dorf Lichtenhagen bestehen zzt. keine Einrichtungen für die Grund- und Nahversorgung der Bevölkerung.

Die Gemeinde verfügt über 1 Kindertagesstätte in Elmenhorst mit 105 Plätzen (dav. 30 Krippenplätze) und einen Hort in Lichtenhagen mit 110 Plätzen, die in freier Trägerschaft betrieben werden. Für die Kinderbetreuung stehen zusätzlich die Angebote von 6 Tagespflegepersonen in der Gemeinde zur Verfügung.

Als örtlich zuständige Grundschule für die Schüler aus Lichtenhagen und Elmenhorst fungiert die Grundschule in Lichtenhagen, die in Trägerschaft der Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen betrieben wird. Hier lernen zzt. 141 Kinder.

Für die weiterführende Beschulung sind die Regionalschule in Rethwisch und das Gymnasium in Bad Doberan örtlich zuständig.

Die Gemeinde unterhält in Elmenhorst ein Gemeindehaus, das als Versammlungsstätte und Veranstaltungsort zur Verfügung steht, das Bürgermeisterbüro beherbergt sowie Heimstatt eines Jugendklubs, eines Seniorenklubs und unterschiedlicher Zirkel des Kulturvereins ist.

Die soziale Infrastrukturausstattung der Gemeinde wird aktuell ergänzt durch den Neubau von 3 seniorengerechten Mehrgenerationenhäusern und eines Pflege-Wohnhauses mit integriertem Pflegedienst.

Die Gemeinde unterhält eine Freiwillige Feuerwehr mit Sitz in Elmenhorst.

In der Gemeinde sind mehrere Vereine in unterschiedlichsten Interessengebieten aktiv (Kulturverein Elmenhorst-Lichtenhagen e. V., LSG Elmenhorst e. V., Schützenverein Lichtenhagen 1992 e. V., Förderverein Denkmale Elmenhorst/Lichtenhagen e. V., Förderverein zur Erhaltung des Kirchenensembles Lichtenhagen e.V., Pferdefreunde Ostseeküste e.V., Lichtenhäger Findlingsgarten e.V.).

## **1.2. Planungsanlass zur Änderung des Flächennutzungsplans, Planungsziele**

Der Flächennutzungsplan 2004 ist seit dem 28.09.2004 wirksam. Mit dieser i.W. bestandsorientierten Planfassung nahm die Gemeinde eine planungsrechtliche Neubewertung einzelner Baugebiete anhand der bestehenden bzw. eingetretenen Nutzungsstruktur sowie eine Anpassung an die tatsächlichen räumlichen Grenzen vollzogener Siedlungsentwicklungen vor. Dabei wurden teilweise Bauflächen und auch Wohnbaupotenziale zurückgenommen (Mischgebiet, Sondergebiet). Zusätzlich wurden siedlungsstrukturell wichtige Grünflächen und -zäsuren neu in die langfristige Plankonzeption der Gemeinde aufgenommen.

Ein Planungsanlass zur Aufstellung bzw. Änderung eines Bauleitplans besteht nach § 1 Abs. 3 BauGB, sobald und soweit dies für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die 1. Änderung des Flächennutzungsplans 2004 ist zeitlich veranlasst durch das erreichte Einvernehmen zur Aufgabe der in Elmenhorst bestehenden Rinderanlage und zur Verlagerung des verbleibenden Landwirtschaftsbetriebes an einen Alternativstandort im Außenbereich von Lichtenhagen. Durch die damit entfallenden bisherigen Planungsrestriktionen (Störwirkungen durch Geruchsimmissionen) am nördlichen Ortsrand von Elmenhorst entsteht der erforderliche Entscheidungsfreiraum zur Vollendung der Ortsentwicklung in diesem Bereich.

Einen weiteren, inhaltlichen Planungsanlass geben Planungsvorsorgeaspekte im Bereich der Gemeindeentwicklung. So besteht ein Erfordernis zur mittelfristigen Verbesserung der Nahversorgung der Lichtenhäger Bevölkerung mit Waren des Grundbedarfs und zur Bereitstellung zusätzlicher Kinderbetreuungskapazitäten. Gleichzeitig sollen die in der Alters- und Einwohnerstruktur der Gemeinde spürbaren demographischen Wellen durch eine dosierte und langfristig angelegte Wohnbauentwicklung aufgefangen werden. Letzteres ergibt sich auch aus einer aktualisierten Bewertung der Wohnraumbedarfssituation im Zusammenhang mit der zurückliegenden Entwicklung des regionalen Wohnungsmarktes und dem erreichten, sehr hohen Nachfragedruck. Schließlich möchte die Gemeinde die Erwerbsgrundlagen der Bevölkerung und des Gemeinwesens sichern und ausbauen. Entsprechend sind für ortsansässige Gewerbeunternehmen und ggf. auch für überörtliche Nachfragepotenziale gewerbliche Entwicklungsflächen für Betriebserweiterungen und –restrukturierungen aber auch für Neuansiedlungen vorzubereiten. Darüber hinaus soll die Nutzungsstruktur der Gemeinde um die Entwicklung von touristischen Erholungsangeboten ergänzt werden.

Planauslösend sind darüber hinaus auch Landschaftspflegemaßnahmen zur Umstrukturierung bestehender Pappelreihen in der Elmenhorster Feldmark in strukturreiche Gehölzstreifen. Die notwendige Fällung der hiebreifen Pappeln setzt den Nachweis geeigneter Kompensationsmaßnahmen voraus. Die Gemeinde möchte dazu eine entsprechende Fläche bereitstellen und über ihren Flächennutzungsplan in ihrem Entwicklungskonzept verankern.

#### **Planungsziele:**

Somit werden im Verfahren der 1. Änderung des Flächennutzungsplans 2004 die folgenden Planungsziele angestrebt.

Lichtenhagen:

- Entwicklung einer Wohnbaufläche südlich der Wohngrundstücke Zu den Tannen (W12)
- Überplanung von Pachtgärten am Sievershäger Weg als Wohnbaufläche (W11)
- Überplanung des Garagenkomplexes Sievershäger Weg als Generationenspielplatz und für Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen des Wohnens (Grünfläche, W15)
- Standortsicherung für die Einzelhandelsnahversorgung in Lichtenhagen nördlich des Baugebietes ‚Am Wiesengrund‘ (SO/EHN);

Elmenhorst:

- Überplanung der Rinderanlage als Wohnbaufläche (W13, W14)
- Entwicklung eines Ferienhausgebietes östlich der Rinderanlage (SO/FH)
- planerische Berücksichtigung des Wohnmobilplatzes westl. der Rinderanlage (SO/WF)
- Entwicklung einer Grünausgleichsfläche am Strandweg (Grünfläche)
- Darstellung einer Mischgebietsfläche am Ortsrand Strandweg (M3, Erweiterung)
- Trassensicherung für die Weiterführung des Rad- und Wanderweges am nördlichen Ortsrand
- Reservierung einer Entwicklungsfläche für gewerbliche Nutzungen am Waldweg (GE3).

### **1.3. Die Bedeutung des Flächennutzungsplans**

Mit der Bauleitplanung bestimmt die Gemeinde die Art und die Intensität der Bodennutzung innerhalb ihrer politisch-territorialen Grenzen. Bauleitpläne sind der Flächennutzungsplan (F-Plan) und die Bebauungspläne (B-Pläne). Der Flächennutzungsplan stellt im System der Bauleitplanung die vorbereitende Planungsebene dar, in der die generellen räumlichen Planungs- und Entwicklungsziele der Gemeinde in ihren Grundzügen festgelegt werden. Als Zeithorizont der Planung werden dabei ca. 15 .. 20 Jahre angesetzt. Die Inhalte des F-Plans richten sich nach den Vorschriften des § 5 des Baugesetzbuches (BauGB).

Als vorbereitender Bauleitplan bildet der Flächennutzungsplan die Koordinierungsebene für die Zusammenführung der räumlichen Entwicklungsvorstellungen der Gemeinde und der von außen einwirkenden Rahmenbedingungen (z.B. Vorgaben der Fachplanungen, Anforderungen der Wirtschaft, demographische Entwicklungen ...). Die übergeordneten Ziele der Raumordnung (Landes- und Regionalplanung) sind dabei zu beachten.

Nach den Erfordernissen und Zielen der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung wird im F-Plan die Art der Bodennutzung für das gesamte Gemeindegebiet dargestellt. Die Bedeutung des F-Plans für die Gemeindeentwicklung liegt dabei in der grundsätzlichen Entscheidung der Gemeinde darüber, in welcher Weise und für welchen Nutzungszweck (Bebauung, Verkehr, Versorgung, Landwirtschaft, Forstwirtschaft, Erholung, Naturschutz usw.) die vorhandenen Flächen künftig genutzt werden sollen. Aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans sind - nach Erfordernis - die Bebauungspläne zu entwickeln. Dem Flächennutzungsplan kommt insoweit eine Programmierungsfunktion für die verbindliche Bauleitplanung der Gemeinde zu. Der F-Plan bildet damit gem. § 8 BauGB eine wesentliche planungsrechtliche Voraussetzung für den Erlass von entsprechenden B-Plänen.

Seiner Rechtsnatur nach ist der Flächennutzungsplan weder eine Rechtsnorm noch ein (anfechtbarer) Verwaltungsakt. Als Koordinierungsinstrument für die unterschiedlichen Planungsträger im Gemeindegebiet entfaltet er in erster Linie verwaltungsinterne Bindungswirkung. Er ruft gem. § 7 BauGB Anpassungspflichten für öffentliche Planungsträger hervor, soweit diese an der Planaufstellung beteiligt wurden und dem Plan nicht widersprochen haben.

Für die Bürger entfaltet der F-Plan in der Regel keine rechtliche Bindungswirkung. Für Vorhaben in Gebieten mit Bebauungsplänen (§ 30 BauGB) und innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 BauGB) ist er nicht relevant. In Baugenehmigungsverfahren hat der F-Plan nur Bedeutung im planungsrechtlichen Außenbereich; er kann hier einem Vorhaben als öffentlicher Belang entgegenstehen (§ 35 (3) BauGB).

## 2. Planungsgrundlagen

### 2.1. Planungsrechtliche Grundlagen

Im Flächennutzungsplan ist für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen (§ 5 Abs. 1 BauGB). Er ist den Zielen Raumordnung anzupassen (§ 1 (4) BauGB).

Für die 1. Änderung des Flächennutzungsplans 2004 der Gemeinde Elmenhorst / Lichtenhagen sind folgende Rechtsgrundlagen zu beachten:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722);
- Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 124 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474).

Für die Darstellungen der FNP-Änderung gelten folgende Rechtsgrundlagen:

- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548);
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

### 2.2. Planungsvorgaben

#### 2.2.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Gem. § 1 (4) BauGB besteht für die Bauleitpläne der Gemeinden eine Anpassungspflicht an die Ziele der Raumordnung. Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung werden im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V, 2016)<sup>3</sup> und im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock (RREP MM/R, 2011)<sup>4</sup> festgelegt.

Die Gemeinde Elmenhorst / Lichtenhagen liegt im Nahbereich des Oberzentrums Rostock und ist dem landesplanerisch festgelegten Stadt-Umland-Raum Rostock (SUR) zugeordnet (LEP 3.1.2 (1)). Sie unterliegt deshalb einem besonderen Kooperations- und Abstimmungsgebot für SUR-bedeutsame Planungen in den Bereichen Wohnen, Gewerbe einschließlich Einzelhandel, Verkehr, Kultur- und Freizeiteinrichtungen, naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen sowie für die Vorhaltung kommunaler Einrichtungen. In einem Entwicklungsrahmen<sup>5</sup>, dem die Gemeinde Elmenhorst / Lichtenhagen im Rahmen einer Gemeinsamen Erklärung der SUR-Gemeinden beigetreten ist, werden diesbezüglich die regionalplanerischen Ziele konkretisiert. Gemäß Programmsatz 3.3.3 (4) RREP bildet das SUR-Konzept die Entscheidungsgrundlage für weitere Siedlungsentwicklungen.

Der Gemeinde Elmenhorst / Lichtenhagen werden durch die Landesplanung keine zentralörtlichen Funktionen zugewiesen (LEP Kap. 3.2, RREP 3.2.2).

---

<sup>3</sup> Landesverordnung über das Landesraumentwicklungsprogramm M-V vom 27.05.2016 (GVOBl. M-V S. 322)

<sup>4</sup> Landesverordnung über das Regionale Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock vom 22.08.2011 (GVOBl. M-V S. 938)

<sup>5</sup> Entwicklungsrahmen Stadt-Umland-Raum Rostock (11/2011), Arbeitskreis „Stadt-Umland-Raum Rostock“; aktuell wird in der AG eine Fortschreibung des Kapitels Wohnentwicklung abgestimmt

Bei der Siedlungsentwicklung ist der Nutzung erschlossener Standortreserven und dem Vorrang der Innen- vor Außenentwicklungen Rechnung zu tragen und eine Konzentration auf die Gemeindehauptorte zu beachten (LEP 4.1 (2, 5), RREP 4.1 (3)).

Als Grundsatz der Raumordnung sind bei der Baulandentwicklung vorrangig die raumordnerisch festgelegten Siedlungsachsen im Einzugsbereich von Hauptverkehrsstraßen und Schienenstrecken zu berücksichtigen (RREP 4.1 (4)). Die Gemeinde Elmenhorst / Lichtenhagen wird nicht von den im RREP festgelegten Siedlungsachsen berührt.

Die Wohnbauentwicklung der Gemeinde Elmenhorst / Lichtenhagen wird durch die Ziele der Raumordnung auf den kommunalen Eigenbedarf beschränkt, der mit einer max. Zunahme der statistisch erfassten Wohnungszahl (bis zum Jahr 2020) um 3 % gegenüber dem Stichtag 31.12.2009 festgelegt ist (RREP 4.1 (2)). Darüber hinausgehende (überörtlich initiierte) Wohnbauentwicklungen, die entsprechend den Programmsätzen Z 4.2(1) LEP und G 4.1 (1) RREP grundsätzlich auf raumordnerisch festgelegte Zentralorte zu konzentrieren sind, können im Zuge interkommunaler Abstimmungen der SUR-Gemeinden zugelassen werden (RREP 3.1.2 (3)). Im Rahmen eines aktuellen Vorschlags zur Fortschreibung des SUR-Entwicklungsrahmens wird für die Gemeinde Elmenhorst / Lichtenhagen eine Beibehaltung der Beschränkung auf einen Eigenbedarfsentwicklung erörtert; diese wird zzt. mit einem Zuwachs von insgesamt 25 Wohneinheiten für den Zeitraum 2016 – 2020 diskutiert.

Für die gewerbliche Flächenentwicklung im Gemeindegebiet Elmenhorst / Lichtenhagen sind die landes- und regionalplanerischen Vorgaben zur Konzentration von Unternehmensansiedlungen auf Vorrang- und Vorbehaltsgebiete Gewerbe zu beachten (G 3.1.2 (2) RREP). Das Gemeindegebiet wird von solchen Vorrang- bzw. Vorbehaltsgebieten nicht berührt. Auch im SUR-Entwicklungsrahmen wird die Gemeinde Elmenhorst / Lichtenhagen nicht als Schwerpunktgemeinde für die regionale gewerbliche Flächenbedarfsdeckung festgelegt.

Für die Gemeindeentwicklung sind insoweit die Bedürfnisse der örtlichen Gewerbetreibenden und Dienstleistungsunternehmen für die Versorgung der lokalen Bevölkerung zu berücksichtigen; eine Ansiedlung flächenintensiver klassischer Industrie- und Gewerbeunternehmen ist planerisch nicht relevant.

Zur Gemeinbedarfs- und Infrastrukturausstattung sind die landesplanerischen Vorgaben zur Einzelhandelsentwicklung und zur sozialen Infrastruktur beachtlich.

Danach sind Einzelhandelsgroßprojekte i.S.v. § 11 (3) BauNVO in Elmenhorst / Lichtenhagen unzulässig (LEP 4.3.2 (1)). Einzelhandelsplanungen sollen auf der Grundlage des Einzelhandelskonzeptes (SUR-Entwicklungsrahmen) abgestimmt werden (RREP 3.1.2 (4)). Dies entspricht i.W. den bundesgesetzlichen Vorgaben gem. §§ 1 (5), 34 (3) BauGB und § 11 (3) BauNVO und beinhaltet eine entsprechende Ansiedlungsbeschränkung für großflächige Betriebe (ab 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche bzw. 1200 m<sup>2</sup> Geschossfläche), die sich nachteilig auf ein funktionsteiliges und räumlich ausgewogenes Versorgungsnetz, insbesondere auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche auswirken können.

Im Zentrenkonzept des SUR-Entwicklungsrahmens ist der Standort Elmenhorst als Nahversorgungszentrum für das Umland ausgewiesen, der aufgrund der bestehenden Flächen- und Sortimentsausstattung in der weiteren Entwicklung jedoch begrenzt werden soll.

Bzgl. der sozialen Infrastruktur wird in den für die Gemeinde Elmenhorst / Lichtenhagen relevanten Aspekten auf eine bedarfsgerechte Versorgung mit Angeboten der Kindertagesförderung und

Einrichtungen der Alten- und Behindertenhilfe, vorrangig in den Zentralorten und in städtebaulich integrierter Lage verwiesen (LEP 5.4.3 (1, 4)).

### 2.2.2 Fachplanungen

Die im Regionalplan als ‚Vorsorgetrasse im regionalen Straßennetz‘ vorgesehene Ortsumgehung Elmenhorst der Landesstraße 12 ist nachrichtlich entsprechend dem Planfeststellungsbeschluss zum „Neubau der Landesstraße L 12, Ortsumgehung Elmenhorst vom km 0+030,5 bis km 4+735,161“ in den F-Plan zu übernehmen (§ 5 (4) BauGB).

### 2.2.3 Planungen der Gemeinde

Die Gemeinde bereitet Landschaftspflegemaßnahmen zur Umstrukturierung bestehender Pappelreihen in der Elmenhorster Feldmark in strukturreiche Gehölzstreifen vor. Die Pappeln sollen gefällt werden. Im Rahmen des Flächennutzungsplans soll eine dafür erforderliche Kompensationsfläche gesichert werden.

## **2.3. Nutzungsbeschränkungen**

Am nördlichen Ortsrand von Elmenhorst berühren die Planungsziele im Zusammenhang mit der Aufgabe, Beräumung und Umnutzung der bisherigen Rinderanlage das Landschaftsschutzgebiet „Kühlung“ (Verordnung des Landrates Bad Doberan vom 22.3.2000, LSG054a). Betroffen sind insbesondere das Verbot der Umnutzung von Dauergrünland und das Verbot der Errichtung baulicher Anlagen (§ 4 (2) Nr. 4, 11 LSG-VO). Im FNP-Änderungsverfahren ist zu klären, ob / inwieweit eine Ausnahme von den Nutzungsverböten für die Verwirklichung der Planungsziele dieser FNP-Änderung gewährt werden kann oder die betroffene Fläche aus dem LSG herausgenommen wird.

Die Planziele der 1. Änderung des FNP 2004 berühren mit der geplanten Gewerbefläche am nördlichen Ortseingang von Lichtenhagen darüber hinaus ein gesetzlich geschütztes Biotop (Naturahe Feldhecke entlang der Landesstraße 10 / Dorfstraße, DBR05145). Die entsprechenden Schutznormen (§ 20 LNatG M-V) sind für die Flächennutzungsplan-Darstellung und die weitere Planung beachtlich.

Die Planungsziele berühren keine Waldflächen oder Flächen, die in einem Abstand von  $\leq 30$  m zu Waldflächen liegen; für diese Planänderung sind deshalb keine waldrechtlichen Bindungen zu beachten.

Im Gemeindegebiet von Elmenhorst / Lichtenhagen befinden sich keine Natura 2000 – Schutzgebiete. Das FFH-Gebiet DE 1838-301 „Stoltera“ als zu den Planänderungsbereichen nächstgelegenes europ. Schutzgebiet befindet sich in einer Entfernung von  $> 1.700$  m. Die Planänderung berührt deshalb keine europarechtlichen Schutznormen.

Das Gemeindegebiet wird nicht von Trinkwasserschutzzonen berührt.

Das Gemeindegebiet liegt aus luftverkehrsrechtlicher Sicht im Zuständigkeitsbereich des militärischen Flughafens Laage. Die Bestimmungen des § 12 LuftVG sind zu beachten. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist deshalb bei Bauhöhen ab 30 m ü.G. eine Beteiligung des BAIUDBw (Flugsicherheit, Bundeswehr) erforderlich. Wegen der Entfernung zum Startbahnbezugspunkt des Flughafens Laage von mehr als 15 km bestehen jedoch keine gesetzlichen Zustimmungsvorbehalte der Luftverkehrsbehörde gem. § 12 (2, 3) LuftVG.

Wegen der Lage des Gemeindegebietes im grenznahen Raum wird auf Vorschriften der Zollverwaltung und Grenzaufsicht, hingewiesen (§ 14, 15 ZollVG, § 1 GrenzAV). In einer Entfernung bis zu 100 m von der Küstenlinie besteht ein Zustimmungsvorbehalt des Hauptzollamtes für die Errichtung oder Änderung baulicher Anlagen.

Die Planziele der 1. Änderung des FNP 2004 berühren Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Betroffen sind insbesondere der Höhenfestpunkt 183803470 (Hauptstraße 43) und der Lagefestpunkt 61310600 (Waldweg 7). Vermessungsmarken sind nach § 26 des Gesetzes über das amtliche Geoinformations- und Vermessungswesen (GeoVermG M-V) gesetzlich geschützt. Die Hinweise des Merkblatts über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte der amtlichen geodätischen Lage-, Höhen- und Schwerenetze (Landesamt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen) sind entsprechend zu beachten.

### **3. Bestandsaufnahme und zukünftige Entwicklung in der Gemeinde bis 2025..30**

#### **3.1. Bevölkerung**

Die Gemeinde Elmenhorst / Lichtenhagen verzeichnet nach einer Phase intensiver Siedlungsentwicklung Ende der 90-er Jahren und einer Konsolidierungsphase im Zeitraum 2002 .. 2009 aktuell einen leicht rückläufigen Trend der Einwohnerentwicklung (vgl. Pkt. 1.1).

Die gegenwärtigen Veränderungen der Einwohnerzahlen bei verhalten positivem Saldo der natürlichen Migration sind v.a. durch Wanderungsbewegungen verursacht. Die zahlenmäßig starke Abwanderung von 15 – 30-Jährigen steht einem weitgehend neutralen Wanderungssaldo der älteren Bevölkerungsgruppen gegenüber. Dieser Einwohnerverlust und die damit einhergehende Veränderungen in der Alterszusammensetzung der Bevölkerung sind eine demographische Folge der starken Siedlungsentwicklung vor 15 .. 20 Jahren. Die veränderte Bevölkerungszusammensetzung manifestiert sich in einer starken Zunahme des Anteils der älteren Bevölkerungsgruppen ab 60 Jahren (+ 89% seit 2002) und einer Reduzierung des Anteils jüngerer Gruppen v.a. im Alter zwischen 15 und 30 Jahren (- 59%). In der Folge ergeben sich für die langfristige Wohnungsbedarfsermittlung reduzierte Ansätze für die Haushaltsgrößen und erhöhte Kennziffern für die Wohnflächenausstattung je Einwohner.

Einwohnergewinne waren allerdings in der Gruppe der Kinder bis sechs Jahre zu verzeichnen (+25%). Dieser positive Trend nach dem Geburtenknick der 90-er Jahre wird sich jedoch aufgrund des Rückgangs der Personen im demographisch aktiven Alter (s.o.) erneut abschwächen. Kurzfristig ergibt sich hieraus jedoch ein Handlungsbedarf zur Schaffung zusätzlicher Kapazitäten für die Kinderbetreuung. Zu berücksichtigen ist dabei, dass die Nachfrage nach Kita-Plätzen in der Gemeinde das vorhandene Angebot übersteigt. Festzustellen ist ein zzt. noch ausbaubedürftiger Kita-Versorgungsgrad von 72 Plätzen je 100 Kindern (Amt Warnow West). Der Handlungsbedarf ergibt sich dabei auch aus dem neuen Rechtsanspruch auf einen Krippenplatz. Durch gezielte Maßnahmen arbeitet die Gemeinde an einer Verbesserung des Wohnungsangebotes für die speziellen Bedarfsanforderungen von Senioren, um einen wohnungsbedingten Fortzug in dieser Altersgruppe zu reduzieren. Zusätzlicher Anstrengungen bedarf es auch bei der Unterstützung bauwilliger junger Leute, die in der Gemeinde leben bzw. hierher zurückkehren.

#### **Planungsansätze:**

Für die Landkreise wurden 2012 in der aktualisierten 4. Landesprognose zur Bevölkerungsentwicklung unter den für die spezifischen Regionen angepassten Annahmen Bevölkerungsprognosen bis zum Jahr 2030 veröffentlicht. In der Landesprognose, einschließlich den Prognosen für die Landkreise, wurden Grundannahmen zu der natürlichen Bevölkerungsentwicklung (Geburten- und Sterbeziffer), sowie Bevölkerungswanderungen (Wanderungen mit dem Ausland, Bundesländern, Kreisen) getroffen. Die aktualisierte 4. Landesprognose bildet gem. Kabinettsbeschluss vom 08.01.2013 die Arbeitsgrundlage für die Landesregierung. Die Landesprognose wurde durch eine Regionalisierung für die Landkreise und die beiden kreisfreien Städte ergänzt.<sup>6</sup> Danach ist gegenüber dem Basisjahr 2010 für den Landkreis Rostock bis 2030 mit einem Bevölkerungsrückgang von 14,3% (bis 2025: - 9,7%) zu rechnen.

In einer Strukturanalyse und Prognose Landkreis Rostock / Amt Warnow – West<sup>8</sup> wird gegenüber dem Basisjahr 2010 für die Gemeinden des Amtes Warnow – West ein Bevölkerungsrückgang

---

<sup>6</sup> Statistisches Amt M-V. 21.06.2013, Statistische Berichte, Best.-Nr. A1832 2012 01

bis 2025 um 4,4% prognostiziert. Die Realentwicklung bis 2013<sup>7</sup> bestätigte dabei mit Abweichungen < 50 EW die Werte einer Bevölkerungsprognose aus dem Jahr 2007 des gleichen Verfassers (WIMES / Planungsregion MM/R). Die Gemeinde Elmenhorst / Lichtenhagen **legt ihrer Entwicklungsplanung deshalb die „WIMES-Prognose 2012“ zugrunde**<sup>8</sup>, die auf der Grundlage kleinräumiger Einwohnerdaten und der Ergebnisse des Zensus 2011 erarbeitet wurde.

(Auf eine aktuelle Bevölkerungsprognose<sup>10</sup> bis zum Jahr 2030, die für den Stadt-Umland-Raum erhebliche Einwohnergewinne ausweist, wird hingewiesen - s.u.)

Dem entsprechend geht die Gemeinde für ihre **Eigenentwicklungsplanung von einer Bevölkerungszahl von ca. 4.011 Einwohnern für die Planungsperspektive 2025** aus. D.h. zum Ende des Planungshorizontes dieser Flächennutzungsplanänderung im Jahr 2030 ist ohne weitere planerische Intervention der Gemeinde eine Konsolidierung der Einwohnerzahl auf dem derzeitigen Niveau zu erwarten. In der Alterspyramide wird allerdings eine Verschiebung zugunsten der älteren Jahrgänge eintreten. Der aktuell erhebliche Einwohnerverlust in der Altersgruppe der jungen Erwachsenen ist v.a. arbeitsplatz- und ausbildungsbedingt unvermeidbar; eine geringfügige Glättung dieser Kurve ist allerdings etwa ab 2020 mit der Überwindung des Geburtenknicks der 1990-er Jahre zu erwarten. Gleichzeitig geht die Gemeinde für ihre Entwicklungsplanung von einem Anteil „Rückkehrer“ aus - ausbildungsbedingt abgewanderte junge Einwohner der Gemeinde, die nach beruflicher und familiärer Orientierung in das Gemeindegebiet zurückkehren. Im Rahmen der für 2025 prognostizierten Einwohnerzahl wird hierfür ein **Anteil von ca. 160 Personen** im Planungszeitraum angesetzt.

Für die Bevölkerungsgruppen der Kinder bis 6 Jahre, der Grundschüler (bis 10 Jahre) und der Senioren ab 75 Jahre, für die ein besonderer Planvorsorgebedarf hinsichtlich der Gewährleistung ausreichender Kinderbetreuungskapazitäten bzw. ausreichenden Wohnraums mit Betreuung und Pflege besteht, werden ebenfalls die WIMES-Prognosedaten von 2007/2012<sup>8</sup> für die Perspektive 2025 zugrunde gelegt, da sich auch für die genannten Alterskohorten in den zurückliegenden Jahren jeweils ein hinreichend identischer Verlauf von Prognose und Realentwicklung einstellte.

Auszugehen ist danach für 2025 noch von etwa **122 Kindern im Kita-Alter** (nach Abklingen der aktuellen Spitze in dieser Altersgruppe), von gleichbleibend etwa **125 Kindern im Grundschul- bzw. Hortalter** (nach einer Spitze von ca. 143 Grundschulern um 2020) und von ca. **529 Einwohnern im Alter über 75 Jahre**.

Bei den Kindern im Kita- und Grundschulalter ist unter Berücksichtigung eines Einwohner-Zuzugspotenzials von außerhalb ein Zusatzbedarf von ca. 10% zu berücksichtigen (s.u.).

Das zur Information dargestellte Entwicklungsszenario nach der Landesprognose wird für die Gemeinde Elmenhorst / Lichtenhagen situations- und lagebedingt als nicht realistisch eingeschätzt. Die auf den gesamten Landkreis Rostock projizierte Landesprognose der Bevölkerungsentwicklung berücksichtigt kleinräumige Differenzierungen nicht in ausreichendem Maße. Die in den zurückliegenden Jahren vollzogene Infrastrukturentwicklung der Gemeinde im Bereich der Gemeinbedarfsausstattung (Wohnfolgeeinrichtungen), die verkehrsgünstige Standortlage und Verflechtungen mit dem Oberzentrum Rostock mit einem mittelfristig für 2025 prognostizierten

---

<sup>7</sup> Statistisches Amt M-V: Bevölkerungsstand Ämter (31.12.2013). Url: [http://sisonline.statistik.m-v.de/regionaldaten\\_recherche\\_output.php](http://sisonline.statistik.m-v.de/regionaldaten_recherche_output.php) (Stand 21.06.2016)

<sup>8</sup> WIMES Wirtschaftsinstitut (2012): Fortschreibung der sozioökonomischen, wohnwirtschaftlichen und infrastrukturellen Analyse aus dem Jahre 2007 und Abgleich der Realentwicklung mit den Prognosen der Gemeinden des Stadt-Umland-Raumes Rostock (SUR) und WIMES (2014): Strukturanalyse und Prognose Landkreis Rostock / Amt Warnow - West

Bevölkerungszuwachs um 6,5% und einem langfristig für 2035 prognostizierten Wachstum um 12,1%<sup>9</sup> begründen für die Gemeinde Elmenhorst / Lichtenhagen die Erwartung einer deutlich optimistischeren Bevölkerungsentwicklung, die sich – getragen von einer äußeren Nachfrage – eher über dem Durchschnitt des Landkreises Rostock einstellen wird. Diese Erwartung wird mit einer aktuellen Bevölkerungsprognose (WIMES, 2016)<sup>10</sup> bis zum Jahr 2030 bestätigt. Sie deutet für den Stadt-Umland-Raum ebenfalls auf Einwohnergewinne hin, die für die Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen für den Zeitraum 2015-2030 auf +8,6 % beziffert werden (+347 EW).

Die Gemeinde Elmenhorst / Lichtenhagen bereitet sich in ihrer Entwicklungsplanung deshalb darauf vor, dass ein Teil des Bevölkerungszuwachses, welcher für die Regiopolregion Rostock prognostiziert wurde, auch für den Wohnungsbaumarkt der Gemeinde Elmenhorst / Lichtenhagen zusätzlich nachfragewirksam wird. Dieser Entwicklungsansatz wird damit begründet, dass Rostock kaum die gesamte regionale Wohnungsnachfrage in allen Bedarfssegmenten zeitgerecht zur Verfügung stellen kann. Darüber hinaus erscheint es auch geboten, den aktuell sehr angespannten regionalen Wohnungsmarkt stärker zu diversifizieren und mehr Auswahl anzubieten, um so zu einer Entspannung der zzt. zugespitzten Grundstücks- und Mietpreisentwicklung beizutragen, die für die Wirtschaftsentwicklung und für Unternehmensansiedlungen als sog. weicher Standortfaktor die Wettbewerbsfähigkeit der Regiopolregion mit beeinflusst.

Die Gemeinde Elmenhorst / Lichtenhagen sieht sich insoweit als ein Wohnraumergänzungsstandort in der Regiopolregion Rostock (sh. Pkt. 3.2) und geht für die gemeindliche Entwicklungsplanung diesbezüglich von einem **Bevölkerungszuwachs von ca. 140 Einwohnern** aus, der sich aufgrund der regionalen Entwicklungsdynamik ergibt und in der Wohnbauentwicklung und Gemeinbedarfsausstattung entsprechend zu berücksichtigen ist. Hierzu gilt der Vorbehalt einer entsprechenden Berücksichtigung im SUR-Wohnbauentwicklungskonzept, die zzt. auf der Abstimmungsebene des Stadt-Umland-Forums mit einer Eigenentwicklungsquote von 1,2 .. 1,5 WE/1000 EW\*a diskutiert wird (Protokoll vom 05.07.2016, 05.12.2016).

Im Falle einer weiteren Anpassung der Ziele der Raumordnung an die veränderte Bedarfssituation zur Wohnbauflächenentwicklung ist sie vorbehaltlich entsprechender politischer Entscheidungen gleichwohl kurzfristig in der Lage auf erweiterte Flächenanforderungen mit der Bereitstellung geeigneter zusätzlicher Flächen bedarfsgerecht planerisch zu reagieren.

---

<sup>9</sup> Kurzzusammenfassung "Ergebnisse der Bevölkerungsprognose für die Hansestadt Rostock bis 2035", 15.07.2016 (URL: [http://rathaus.rostock.de/sixcms/media.php/594/Kurzzusammenfassung\\_Prognose\\_HRO\\_gesamt\\_bis\\_2035.pdf](http://rathaus.rostock.de/sixcms/media.php/594/Kurzzusammenfassung_Prognose_HRO_gesamt_bis_2035.pdf))

<sup>10</sup> WIMES Wirtschaftsinstitut i. A. des Landkreises Rostock (2016), noch unveröffentlicht

### 3.2. Wohnen

Im Gemeindegebiet gibt es aktuell 1.925 Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von 203.700 m<sup>2</sup> (Stand 31.12.2015), die sich zu 65% auf Einfamilienhäuser konzentrieren<sup>11</sup>. Das entspricht aktuell einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 105,8 m<sup>2</sup> bei einer Haushaltsgröße von 2,1 EW pro Wohnung und einer Wohnflächenausstattung von 50,4 m<sup>2</sup>/EW.

(zum Vergleich<sup>12</sup>: Ø Wohnflächenausstattung 2011 –15: NBL: 43,14 m<sup>2</sup>/EW; D: 46,06 m<sup>2</sup>/EW  
2015: Land M-V: 44,1 m<sup>2</sup>/EW<sup>10</sup>  
Ø Haushaltsgröße 2011 – 15: NBL: 1,8 EW/WE; D: 1,97 EW/WE)

Für das Jahr 2020 wird prognostiziert, dass die Pro-Kopf-Wohnfläche in den neuen Bundesländern (mit Berlin) bei etwa 48 Quadratmeter liegt. Insgesamt zeigt sich, dass es zu einem steten Anstieg der Pro-Kopf-Wohnfläche kommen wird. Hauptfaktoren für dieses Wohnflächenwachstum sind der Trend zu kleineren Haushalten, mehr ältere Haushalte sowie steigende Wohnansprüche der Menschen.<sup>13</sup> Dieser Entwicklungstrend trifft auch für die Wohnungsentwicklung in der Gemeinde Elmenhorst / Lichtenhagen zu. Aufgrund der Entwicklung der Einwohnerzahl, insbesondere aber der Alterszusammensetzung, ist nochmals eine Reduzierung der durchschnittlichen Haushaltgröße und damit einhergehend ein weiterer Anstieg der Wohnflächenausstattung pro Einwohner anzunehmen.

Durch die Entwicklung von altersgerechten Wohnraum- und Betreuungsangeboten bemüht sich die Gemeinde verstärkt, einen Fortzug von Senioren aufzufangen und ihnen den Verbleib im gewohnten Wohnumfeld zu ermöglichen. Mit der Verwirklichung eines Mehrgenerationen-Wohnprojektes in Elmenhorst reagierte die Gemeinde auf den zunehmenden Bedarf an altersgerechtem Wohnraum; hier werden in einem privaten Projekt zunächst 50 barrierefreie Appartements für generationenverbundenes Wohnen bereitgestellt. In einem Pflege-Wohnhaus, das in diesen Komplex integriert wird, werden weitere 50 Wohnungen mit integriertem Pflegedienst entwickelt.

#### Planungsansätze:

Für Ihre Entwicklungsplanung geht die Gemeinde unter Berücksichtigung einer auch weiterhin unvermeidbaren Abwanderung junger Leute im Ausbildungsalter langfristig von einer **Haushaltsgröße von 2,0 EW/WE** aus. Innerhalb des vorhandenen Wohnungsbestandes wird damit auch unter Berücksichtigung des sich einstellenden Generationenwechsels im selbstgenutzten Wohneigentum die **Wohnflächenausstattung nochmals auf ca. 53 m<sup>2</sup>/EW** ansteigen.

Für ehemalige Einwohner, die z.B. nach der Ausbildung oder der beruflichen Orientierung in die Gemeinde zurückkehren, möchte die Gemeinde weiterhin Baumöglichkeiten vorhalten, da nicht immer eine Nutzung der elterlichen Wohnung möglich sein wird. Für 50% der „Rückkehrer“ entsprechend dem Ansatz in Pkt. 3.1 (160 Personen) wird deshalb eine Wohnungsbaureserve in das Entwicklungskonzept der Gemeinde aufgenommen. Für die Berechnung des Wohnungsbedarfs wird im Segment Neubau/Entwicklung allerdings von einer Wohnungsbelegung mit 2,3 Einwohnern je Wohnungseinheit ausgegangen. Diese Zahl ergibt sich aus den Angaben des Statistischen Landesamtes Mecklenburg-Vorpommern aus den Jahren 2011 - 2013 zur Bevölkerung

---

<sup>11</sup> Statistisches Amt M-V: Fortschreibung des Wohngebäude- und Wohnungsbestandes auf Grundlage der Gebäude- und Wohnungszählung 2011 (URL: <http://sisonline.statistik.m-v.de/gemeinden...>)

<sup>12</sup> Statistisches Bundesamt, 15.07.2016: (URL: <https://www.destatis.de/DE/ZahlenFakten/GesellschaftStaat/EinkommenKonsumLebensbedingungen/Wohnen/Tabellen/Wohnungsbestand.html>)

<sup>13</sup> Das Statistik-Portal, 15.07.2016: (URL: <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/155747/umfrage/prognose-der-wohnflaechenentwicklung-bis-2030/>)

und zu den fortgeschriebenen Ergebnissen der Gebäude- und Wohnungszählung 2011. Höhere Belegungsansätze, wie sie aktuell auch in den SUR-Abstimmungen diskutiert werden, sind aus Sicht der Gemeinde nicht zielführend und ergeben unrealistische Bedarfsansätze. Dem entsprechend wird der Flächennutzungsplanung der Gemeinde rechnerisch ein konservativer **Eigenbedarfsansatz von 35 WE für „Rückkehrer“** zugrunde gelegt. (Eine realistische Umsetzung der vg. Annahmen zu „Rückkehrern“ bedeutete einen Bedarfsansatz von 80 WE.)

Für rund 20% der Einwohner der Altersgruppe ab 75 Jahre wird erfahrungsgemäß altersgerechter Wohnraum mit Pflege- und Betreuungsangeboten benötigt. Nach den zugrunde gelegten 529 Einwohnern ab 75 Jahre (vgl. Pkt. 3.1) ergibt sich damit rechnerisch für die Gemeindebevölkerung ein Bedarf von rund 106 Plätzen für betreutes Wohnen. In die Entwicklungsplanung der Gemeinde ist deshalb unter Berücksichtigung des bereits begonnenen Pflege-Wohnprojektes ein weiterer Bedarf von etwa **50 Plätzen für betreutes Wohnen** einzustellen. Aufgrund der in diesem Bedarfssegment deutlich verminderten Anforderungen an die Wohnungsgröße gegenüber der allgemeinen Wohnflächenausstattung mit entsprechend geringeren Bauflächenanforderungen wird dieser Bedarf mit dem Faktor 0,5 bei der weiteren Flächenbedarfsermittlung berücksichtigt. Bei den Wohnungsneubauten der zurückliegenden 25 Jahre – insbesondere im stark präsenten Einfamilienhaussektor – ist davon auszugehen, dass der Wohnraum so angelegt wurde, dass eine Nutzung bis ins hohe Alter möglich ist. Ein hier ggf. im Einzelnen entstehender Anpassungsbedarf hat **keine Auswirkungen auf Planungsvorsorgeüberlegungen** der Gemeinde. Im sonstigen Wohnungsbestand, auch bei Neubauaktivitäten sind gleichwohl Maßnahmen für die Verbesserung der Barrierefreiheit und der Eignung für Senioren erforderlich.

Unter Berücksichtigung der regionalen Entwicklungsprognosen beabsichtigt die Gemeinde weiterhin ein Ergänzungsangebot zu dem stark nachgefragten Wohnungsbaumarkt der Regiopoleregion Rostock, das sich durch aufgelockerte, ländlich strukturierte Siedlungsformen und eine unmittelbare Freiraumanbindung auszeichnet und insoweit in den zentraleren städtischen Lagen nicht entwickelt werden kann.

Der Bedarfsansatz orientiert sich an dem Mittel der in den zurückliegenden 5 Jahren fertiggestellten Wohnungen, die formal der überörtlichen Nachfrage zuzuordnen waren (9 WE/Jahr). Die Gemeinde geht davon aus, dass sich diese Dynamik in den nächsten 5 Jahren unverändert fortsetzen und sodann zum Ende des Planungshorizontes 2030 etwas abschwächen wird. Entsprechend wird der Gesamtbedarf für Zuzugsinteressen von außerhalb mit 100 WE abgeschätzt. Unter der Annahme, dass mit zunehmender Sättigung des Wohnungsbaumarktes dieser Bedarf verstärkt im vorhandenen Wohnungsbestand durch Eigentümer- bzw. Mieterwechsel gedeckt werden kann, stellt die Gemeinde in ihre Flächennutzungsplanung einen Bedarfsansatz für **Zuzugsinteressen von außerhalb von 60 WE** ein. Bei der Wohnungsbelegung wird hier ebenfalls von 2,3 Einwohnern je Wohnungseinheit ausgegangen (s.o.).

Für die gemeindliche Entwicklungsplanung ergibt sich aus diesem äußeren Impuls für den Planungshorizont bis 2030 ein weiterer Bevölkerungszuwachs von ca. 140 Einwohnern (sh. Pkt. 3.1).

Für die Entwicklungsplanung der Gemeinde ergibt sich aus den vg. Ansätzen folgendes Gesamtbild (sh. Tab. 1):

Eigenentwicklung gem. „WIMES-Prognose 2012“	4.011 EW	1.925 WE
davon „Rückkehrer“	ca. 160 Pers.	+ 35 WE Neubaubedarf
davon Betreutes Wohnen	ca. 106 Pers.	+ 50 Plätze* Neubaubedarf
Zuzug von außerhalb	+ 140 EW	+ 60 WE
Entwicklungsperspektive Planungshorizont 2025 .. 30	<b>4.151 EW</b>	<b>2.045 WE</b>

Tabelle 1: Zusammenfassung der geplanten Einwohner- und Wohnungsentwicklung der Gemeinde

\* Wegen der in diesem Bedarfssegment abweichenden Kennziffern der Wohnungs- und Haushaltsgröße mit entsprechend reduzierten Bauflächenanforderungen wird dieser Bedarf mit dem Faktor 0,5 in der Wohnungsbilanz und der weiteren Flächenbedarfsermittlung berücksichtigt.

Nach den Ergebnissen einer Analyse der ungenutzten Bauflächen anhand des aktuellen Flächennutzungsplans (2004) der Gemeinde Elmenhorst / Lichtenhagen und einer planungsrechtlichen Bewertung un bebauter Grundstücksflächen bestehen im Gemeindegebiet Nachnutzungs- und Verdichtungspotenziale für ca. 15 Wohnbaugrundstücke.

Danach sind rechnerisch für ca. **105 WE im Flächennutzungsplan zusätzliche Wohnbauflächen** darzustellen und zu entwickeln. Entsprechend dem langfristig angelegten Planungshorizont des Flächennutzungsplans und der differenziert angelegten Analyse des Entwicklungsbedarfs wird dabei in der verbindlichen Bauleitplanung eine gestufte Umsetzung und Erschließung vorgesehen (vgl. Pkt. 4.1).

### 3.3. Wirtschaft

Die gewerbliche Wirtschaft in der Gemeinde Elmenhorst / Lichtenhagen hat ihren Standort-schwerpunkt in der Ortslage Elmenhorst. Während die Lichtenhäger Baugebiete neben einzelnen gemischten Flächen (ca. 18.200 m<sup>2</sup> Nettobaufläche) fast ausschließlich dem Wohnen gewidmet sind, befinden sich in Elmenhorst das Gewerbegebiet „Steinbecker Eck“ in integrierter Standort-lage des Ortes mit 223.000 m<sup>2</sup> planungsrechtlich gesicherter Gewerbegebietsfläche (Nettobau-fläche) sowie umfangreiche Mischgebietsflächen entlang der Elmenhorster Hauptstraße mit einer planerisch gesicherten Fläche von 142.500 m<sup>2</sup>.

Die in der Gemeinde tätigen Unternehmen sind mit 1008 Beschäftigten (2014) überwiegend dem verarbeitenden Gewerbe zuzurechnen. Im Dienstleistungsgewerbe und in der öffentlichen Ver-waltung sowie den sonstigen Wirtschaftszweigen werden im Gemeindegebiet weitere 159 Perso-nen beschäftigt. Im Gemeindegebiet befinden sich aktuell somit 1.167 sozialversicherungspflich-tige Arbeitsplätze (2014). Die Arbeitsplatzdichte liegt mit 465 Arbeitsplätzen je 1000 Einwohner im Alter 15-65 Jahre über dem Durchschnitt des Amtes Warnow – West auf dem Niveau des Landkreises Rostock, jedoch deutlich unterhalb des Wertes der Hansestadt Rostock (641 Apl./TEW) und der durchschnittlichen Arbeitsplatzausstattung im Land M-V (524 Apl./TEW)<sup>2</sup>.

Von der Gemeindebevölkerung gingen 2014 insgesamt 1.452 Einwohner einer sozialversiche-rungspflichtigen Beschäftigung nach. Für die Gemeinde ergibt sich damit ein Auspendlerüber-schuss von 285 Personen (negativer Pendlersaldo: 19,6 %).

Die Gemeinde Elmenhorst/ Lichtenhagen hat sich in den zurückliegenden Jahren um eine Konzentration der gewerblichen Unternehmen an dem planmäßig gewachsenen Standort Elmenhorst / „Steinbecker Eck“ bemüht und im Umfeld Anstrengungen zur Entflechtung von Nutzungs- und Nachbarschaftskonflikten unternommen.

Die Mischgebiete der Gemeinde, die im Grundsatz ebenfalls durch Bebauungspläne planungsrechtlich gesichert sind, werden in den meisten Fällen überwiegend zum Wohnen genutzt.

Ungeachtet der Lage der Gemeinde an der Ostseeküste und in einem gut entwickelten touristischen Umfeld mit benachbarten Kurorten und vielfältigen weiteren Ausflugszielen sowie der unmittelbar angrenzenden Golfanlage Warnemünde und dem Ostseeküstenradweg aber auch eigenen touristischen Sehenswürdigkeiten (Windmühlen, Dorfkirche und Dorfkern Lichtenhagen, Findlingspark) partizipiert die Gemeinde Elmenhorst / Lichtenhagen bisher nur unbedeutend an dem wirtschaftlichen Potenzial des Tourismusgewerbes. Die Gemeinde sieht hier eine Chance zur Diversifizierung der Erwerbsgrundlagen der Bevölkerung und des Gemeinwesens.

#### Planungsansätze:

Zur Sicherung und Verbesserung der Erwerbsgrundlagen der Bevölkerung möchte die Gemeinde planerische Voraussetzungen zur **Reduzierung des negativen Berufspendlersaldos** und zur Eröffnung von **Entwicklungsmöglichkeiten für die örtlichen Betriebe** schaffen. Die Entwicklungsziele werden dabei auf Betriebe orientiert, die der örtlichen Grundversorgung oder der kleinräumig-regionalen Strukturverbesserung dienen.

Entsprechend sind gewerbliche Entwicklungsflächen für Betriebserweiterungen und –restrukturierungen ortsansässiger Gewerbeunternehmen aber auch für Neuansiedlungen bei entstehenden überörtlichen Nachfragepotenzialen vorzubereiten.

Darüber hinaus soll die Nutzungsstruktur der Gemeinde um die **Entwicklung von touristischen Erholungsangeboten** ergänzt werden.

### **3.4. Öffentliche Infrastruktur und Gemeinbedarf**

Die öffentliche Infrastruktur in der Gemeinde Elmenhorst / Lichtenhagen wurde in den zurückliegenden Jahren erneuert und bedarfsgerecht ausgebaut.

Die Gemeinde verfügt über eine Grundschule in Lichtenhagen, die in eigener Trägerschaft als örtlich zuständige Grundschule für die Schüler der Gemeinde betrieben wird (8 Klassen, zzt.

141 Schüler<sup>14</sup>). Die weiterführende Beschulung erfolgt außerhalb der Gemeinde durch die örtlich zuständige Regionalschule in Rethwisch und das Gymnasium in Bad Doberan.

An die Grundschule Lichtenhagen ist ein Hort angegliedert, in dem zzt. 148 Kinder<sup>15</sup> betreut werden. Für die Kindertagesförderung bietet die Gemeinde in Elmenhorst eine Kindertagesstätte mit 105 Plätzen für Kinder im Krippen und Kindergartenalter an. In die Tagesstätte gehen zzt. 119 Kinder. Beide Kinderbetreuungseinrichtungen werden in freier Trägerschaft durch das Institut „Lernen und Leben“ e.V. betrieben.

Die Kapazitäten der Kinderbetreuungseinrichtungen sind für den aktuellen und künftigen Bedarf nicht ausreichend. Ohne Berücksichtigung der Betreuungsangebote von Tagesmüttern fehlen für eine Vollversorgung rechnerisch zzt. 65 Kita-Plätze und 20 Hortplätze. Aufgrund der prognosti-

---

<sup>14</sup> Statistisches Amt M-V (URL: [http://www.statistik-mv.de/cms2/STAM\\_prod/STAM/de/gb/Schulstandorte/index.jsp](http://www.statistik-mv.de/cms2/STAM_prod/STAM/de/gb/Schulstandorte/index.jsp))

<sup>15</sup> Institut „Lernen und Leben“ e.V. (URL: <http://www.ill-ev.de/402.0.html>)

zierten Einwohnerentwicklung aber auch unter Berücksichtigung der zusätzlichen Entwicklungsziele der Gemeinde Elmenhorst / Lichtenhagen (vgl. Pkt. 3.1) ist eine Entspannung erst mittelfristig etwa 2025 zu erwarten.

Für die Ausstattung der Gemeinde mit sonstigen Einrichtungen des Gemeinbedarfs bestehen in der Gemeinde keine planerisch relevanten Defizite. Die Gemeinde verfügt über ein Gemeindehaus mit Veranstaltungs- und Vereinsräumen und dem Bürgermeisterbüro, in dem auch ein Jugendklub, ein Seniorenklub und der örtliche Kulturverein residieren.

Die Gemeinbedarfseinrichtungen der Gemeinde werden ergänzt durch private Angebote der medizinischen und physiotherapeutischen Versorgung sowie der Seniorenpflege und -betreuung.

Die Freiwillige Feuerwehr der Gemeinde ist an ihrem Standort in Elmenhorst flächenmäßig hinreichend ausgestattet.

Die Nahversorgung der örtlichen Bevölkerung mit Waren und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs wird im Gemeindegebiet bisher ausschließlich in Einzelhandelsgeschäften in Elmenhorst gewährleistet. Für die Einwohner des Dorfes Lichtenhagen sind in unmittelbarer Wohnortnähe zzt. keine Einzelhandelseinrichtungen verfügbar; zur Deckung des täglichen Bedarfs stehen ihnen die Elmenhorster Einzelhandelsbetriebe (ca.  $\geq 2$  km) oder die näher gelegenen Discount-Märkte im Rostocker Stadtteil Lütten-Klein (ca.  $\geq 1$  km) zur Verfügung.

Im SUR-Einzelhandelsentwicklungskonzept wird für die Gesamtgemeinde ein umfangreiches und leistungsstarkes Nahversorgungsangebot mit vergleichsweise breit gefächertem Schwerpunkt in Elmenhorst festgestellt. In Lichtenhagen wird hingegen ein Defizit im Nahversorgungsangebot benannt. Eine Überprüfung der Versorgungsdichte und der Wohnortnähe der bestehenden Einzelhandelsstandorte ergibt, dass die Erreichbarkeit bestehender Nahversorgungsangebote für Elmenhorst und Lichtenhagen vergleichbar ist (800 ... 1500 m). Für Lichtenhagen ist dabei auch auf erreichbare Angebote im Nahversorgungszentrum Rostock - Lütten Klein zu verweisen. Das Verkaufsflächen- und Sortimentsangebot am Standort Elmenhorst ist langfristig wettbewerbsfähig und soll entsprechend den Festlegungen im SUR-Entwicklungsrahmen im Hinblick auf die Versorgungsstrukturen im Stadt-Umland-Raum begrenzt werden. Für die Verkaufsflächenanalyse in Elmenhorst wird aufgrund des bestehenden Verdrängungsdrucks für die NETTO-Verkaufsstelle durch die Stadtbäckerei Junge und infolge der zurückliegenden Geschäftsaufgabe der EDEKA-Verkaufsstelle künftig eine Aktualisierung der Beurteilungsgrundlagen erforderlich. Auch für Lichtenhagen ist mit der vorgesehenen Geschäftsaufgabe der ALDI-Verkaufsstelle eine Angebotsverschlechterung zu erwarten. Hieraus ergibt sich ein Erfordernis zur Verbesserung des Lichtenhäger Versorgungsangebotes mit einer fußläufig erreichbaren Einkaufsmöglichkeit.

#### Planungsansätze:

Zur Verbesserung des Versorgungsgrades in der Kindertagesförderung, insbesondere zur Absicherung des Rechtsanspruchs auf einen Krippen- oder Kindergartenplatz sind entsprechende zusätzliche Kita-Betreuungskapazitäten in der Entwicklungsplanung zu berücksichtigen. Dafür wird ein Standort für den **Neubau einer Kindertagesstätte in Lichtenhagen** vorgesehen.

Aufgrund der bestehenden Platzreserve und der im Jahre 2009 abgeschlossenen Schulsanierung und -erweiterung entsteht für die **Hort- und Grundschulversorgung zunächst kein zusätzlicher Flächenbedarf**, der in die Flächennutzungsplanung der Gemeinde einzustellen wäre.

Unter Berücksichtigung der sich verändernden Altersstruktur der Bevölkerung (vgl. Pkt. 3.1) wird zur Verbesserung der **wohnnahen Versorgung der Lichtenhäger Einwohner ein örtliches Nahversorgungsangebot** vorbereitet.

### **3.5. Verkehr**

Das Verkehrsgeschehen innerhalb der Gemeinde wird von der Landesstraße L 12 (Ortsdurchfahrt Elmenhorst, Hauptstraße) und der Kreisstraße 10 (Ortsdurchfahrt Lichtenhagen, Dorfstraße) sowie dem Sievershäger Weg (Gemeindestraße, Lichtenhagen) bestimmt, die als angebaute Hauptverkehrsstraßen zu klassifizieren sind.

Die Ortsdurchfahrt Elmenhorst der Landesstraße 12 ist dabei mit einem DtV-Wert von 6.169 Kfz/d<sup>16</sup> (DTV-SV = 182 SV/d) überdurchschnittlich belastet. Zur Entflechtung des überörtlichen Durchgangsverkehrs und des innerörtlichen Erschließungsverkehrs ist eine Ortsumgehung südlich von Elmenhorst vorgesehen. Das Vorhaben ist durch Planfeststellungsbeschluss planungsrechtlich gesichert. Die Hansestadt Rostock bereitet parallel dazu eine Verlängerung der Mecklenburger Allee in westlicher Richtung bis zum Anschluss an die geplanten Ortsumgehung Elmenhorst vor. Als weiteres Teilstück der geplanten Verkehrsachse bis zur B 103 (Rostocker Stadtautobahn) soll die Maßnahme im Doppelhaushalt 2017/18 der Hansestadt eingeordnet werden (Beschlüsse der Bürgerschaft der Hansestadt Rostock v. 08.07.2015, 20.01.2016).

Beide Verkehrsprojekte dienen der Verbesserung der Verbindung zwischen dem Nordwesten der Hansestadt Rostock und dem westlichen Umland der Entlastung des Rostocker Nordwestens vom Straßenverkehr.

#### **Planungsansätze:**

Die Ortsumgehungstrasse Elmenhorst (L 12) einschließlich der in diesem Zusammenhang festgelegten Flächen für naturschutzrechtliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden zur Berücksichtigung im Entwicklungskonzept der Gemeinde nachrichtlich im Flächennutzungsplan dargestellt.

---

<sup>16</sup> Landesamt für Straßenbau und Verkehr Mecklenburg-Vorpommern, Verkehrsmengenkarte 2011, Zählstelle 0029 (URL: <https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/script/>)

## 4. Darstellungen der 1. Änderung des Flächennutzungsplans 2004

### 4.1. Wohnbauflächen

Im Planungszeitraum dieses Flächennutzungsplans (1. Änderung) ist ein Wohnungsbedarf von ca. 120 Wohnungen zu decken, der sich zu etwa je 50% aus dem Eigenbedarf der örtlichen Bevölkerung und aus dem Nachfragepotenzial aufgrund der regionalen Entwicklungsdynamik ergibt (vgl. Pkt. 3.1, 3.2).

Die Gemeinde strebt dabei eine Fortsetzung der durch suburbane Einfamilienhausgebiete geprägten Siedlungscharakteristik an. Entsprechend den bestehenden örtlichen Planungsgrundsätzen wird der Planung dabei je Wohnung eine Grundstücksgröße von 600 m<sup>2</sup> als Nettobauflächenbedarf zugrunde gelegt. In Anhängigkeit von der Erschließungssituation und unterschiedlichen Erfordernissen der Freiraum- und Grünausgleichsplanung wird entsprechend den zurückliegenden Erfahrungen im Wohnsiedlungsbereich davon ausgegangen, dass ein Nettobaulandanteil von 60 -70% der Gesamtbaufläche erreicht werden kann.

Zur Umsetzung der Planungsanforderungen des Wohnens hat die Gemeinde entsprechend §§ 1 (5) und 1a (2) BauGB zunächst die bestehenden Baulücken- und Nachverdichtungspotenziale und sodann die Möglichkeiten der Innenentwicklung und der Umnutzung bestehender Siedlungsflächen untersucht. Auf bestehenden Baulücken im Gemeindegebiet können ca. 15 Wohnungen realisiert werden; eine Steuerung der Grundstücksvergabe ist dabei nicht möglich.

Für die Flächennutzungsplanung der Gemeinde ergibt sich aus den vg. Ansätzen folgender Flächenbedarf (sh. Tab. 2):

Bedarfssegment Wohnen	Planungsziel (WE)	Nettobauand (m <sup>2</sup> )	Bruttobaufläche (m <sup>2</sup> )
Eigenentwicklung „Rückkehrer“	35 WE	17.400 m <sup>2</sup> *	24.900 – 29.000 m <sup>2</sup>
Eigenentwicklung Betreutes Wohnen	25 WE **	15.000 m <sup>2</sup>	21.500 – 25.000 m <sup>2</sup>
Zuzug von Außerhalb	60 WE	30.600 m <sup>2</sup> *	43.700 – 51.000 m <sup>2</sup>
./ Bedarfsdeckung innerhalb bestehender Baulücken	-15 WE	- 9.000 m <sup>2</sup>	- 12.850 – 15.000 m <sup>2</sup>
<b>Entwicklungsperspektive Planungshorizont 2025 .. 30</b>	<b>105 WE</b>	<b>54.000 m<sup>2</sup></b>	<b>77.250 – 90.000 m<sup>2</sup></b>

Tabelle 2: Flächenbedarf Wohnbauflächen

\* Die potenziellen Lückenstandorte werden von den Bedarfsansätzen ‚Eigenbedarf‘ und ‚Zuzug‘ anteilig proportional abgezogen (6 WE / 9 WE).

\*\* Wegen der abweichenden Kennziffern der Wohnungs- und Haushaltsgröße wird für je 2 Betreuungspätze der Bauflächenbedarf einer Wohnung angesetzt (vgl. Tab. 1).

Zum Nachweis dieses Flächenbedarfs werden vorrangig Flächen vorgesehen, die aufgrund bestehender baulicher Nutzungen bereits zum Siedlungsflächenbestand der Gemeinde gehören und die sich in integrierten Lagen von Lichtenhagen und Elmenhorst befinden. Auf diese Weise werden Erschließungs- und Versorgungsaufwendungen minimiert und der Entzug bzw. die Umwandlung von bisher unbebauten Flächen begrenzt.

Dazu werden in Lichtenhagen eine Fläche mit Pachtgärten östlich des Sievershäger Weges (Kleingartenanlage „Zur Kastanie“) und eine Fläche des bisherigen Garagenkomplexes am Sievershäger Weg (zu ca. 2/3 bereits beräumt) als **Wohnbauflächen W 11 und W 15** dargestellt. Die Fläche W 11 ist für die Entwicklung von ca. 13 Einfamilienhausgrundstücken geeignet. Auf der Fläche W 15, die sich im Gemeindeeigentum befindet, möchte die Gemeinde zielgerichtete Maßnahmen zur Verbesserung des Wohnungs- und Infrastrukturangebotes verwirklichen. In Verbindung mit einer angrenzenden Freiflächenplanung wird hier eine Fläche für die Neuerrichtung einer Kindertagesstätte reserviert (vgl. Pkt. 4.2, 4.5). Die verbleibende Fläche ist besonders geeignet zur Ergänzung eines Angebotes für betreutes Wohnen; andernfalls können hier ca. 7 Einfamilienhausgrundstücke entstehen. Für die Wohnbaufläche W 15 und einen angrenzend geplanten Generationenspielplatz ist auf mögliche Bodenbelastungen aufgrund der Vornutzung hinzuweisen. Die Fläche wird im Altlastenkataster des Landkreises unter der Kennziffer 72-030-003 (alt: 51-19-17) als „Deponie Sievershäger Weg Lichtenhagen“ geführt; es besteht ein Altlastverdacht aufgrund der Ablagerung von Abfällen, hauptsächlich Bauschutt.

In Elmenhorst wird die bestehende Rinderanlage nördlich der Hauptstraße als **Wohnbaufläche W 13a, b, W 14a, b** überplant. Der dort ansässige Landwirtschaftsbetrieb wird nach Aufgabe der Rinderanlage an einen Außenbereichsstandort an der Straße Zu den Tannen verlagert. Durch die Betriebsaufgabe und –verlagerung entfallen in zentraler Lage von Elmenhorst bisherige Nutzungsbeschränkungen wegen bestehender (und aufgrund einer BImSch-Genehmigung zulässiger) Geruchsmissionen. Neben dem Betriebsgrundstück selbst ergeben sich damit auch für das Umfeld neue Optionen, welches bisher von Entwicklungsplanungen freizuhalten war. Die Gemeinde möchte am Standort zielgerichtet einen Rückbau der landwirtschaftlichen Gebäude, Anlagen und Flächenbefestigungen initiieren. Neben der Deckung des Wohnbedarfs sieht sie in einer baulichen Nachnutzung des Areals insbesondere auch einen zweckmäßigen Ansatz, um private Investitionsinteressen zur Umsetzung ihrer Neuordnungsabsichten zu aktivieren und der Entstehung eines Mißstandes vorzubeugen. Dabei ist auf mögliche Bodenkontaminationen aufgrund des Umgangs mit wassergefährdenden Stoffen im Zusammenhang mit der landwirtschaftlichen Vornutzung als Rinderanlage hinzuweisen. Die betroffene Fläche ist unter der Kennziffer 72-030-002 (alt: 51-19-12) im Altlastenkataster des Landkreises erfasst.

Das Gebiet soll vorrangig über eine öffentliche Straße auf der Trasse der bisherigen Betriebszufahrt an die Elmenhorster Hauptstraße angebunden werden; für untergeordnete Erschließungsfunktionen soll auch der bestehende Anschluss an die Hauptstraße in Höhe des „Waffenhauses Fuchs“ weiter genutzt werden. Aus der geplanten Wohngebietsentwicklung und den angrenzend vorgesehenen Erholungsgebieten (SO/FH, SO/WF) ist insgesamt ein Quell- bzw. Zielverkehr von ca. 500 Kfz/Tag zu erwarten<sup>17</sup>. Wegen der damit einhergehenden Verkehrsbedeutung beider Anbindungen für die künftige Gebietsentwicklung und für die Verkehrsverhältnisse auf der Hauptstraße wird eine entsprechende Darstellung als örtliche Hauptverkehrsfläche in die 1. Änderung

---

<sup>17</sup> Eigene Abschätzung des planbedingten zusätzlichen Kfz-Verkehrsaufkommens anhand der ‚Hinweise zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen‘ (FGSV, 2006)

des FNP aufgenommen, die bei der abschnittsweise vorgesehenen Planverwirklichung jeweils zu berücksichtigen ist.

Die dargestellten Wohnbauflächen W 13a, b, W14a, b sind geeignet für die Entwicklung von ca. 50 Einfamilienhausgrundstücken auf dem bisherigen Gelände der Rinderanlage einschließlich der nördlich gelegenen Durchfahrtsilos. Um eine Bedarfsdeckung der Wohnbaulandnachfrage zu erreichen wird die Fläche um ein Areal von ca. 1 ha östlich der Rinderanlage arrondiert, das bisher nicht baulich genutzt wurde und auf dem die bisherige Weidenutzung ebenfalls aufgegeben wird. Auf dieser Teilfläche können weitere ca. 13 Einfamilienhausgrundstücke entwickelt werden.

Die als W 14a, b dargestellten Flächen schließen westlich der bestehenden Zufahrtstraße eine Teilfläche ein, die von bereits bestehenden Wohnnutzungen geprägt ist. Die Überplanung erfolgt in Anpassung an die Bestandsnutzung, weil die im bisherigen Flächennutzungsplan hier vorgenommene Grünflächendarstellung ihre Zweckbestimmung mit der Aufgabe der Rinderanlage verliert.

Mit den vg. Wohnbauflächen sind die verfügbaren Innenentwicklungs- und Nachnutzungspotenziale im Gemeindegebiet ausgeschöpft. Um den für den Planungshorizont ermittelten Bedarf an Wohnbauflächen hinreichend zu decken ist deshalb die Inanspruchnahme einer landwirtschaftlich genutzten Fläche erforderlich. Eine Bedarfsbegründung i.S.v. § 1a (2) BauGB ist Pkt. 3.1, 3.2 zu entnehmen.

Dazu soll der südwestliche Ortsrand von Lichtenhagen weiterentwickelt werden. Die Gemeinde stellt als weitere **Wohnbaufläche W 12** ein Areal südlich der Straße Zu den Tannen, westlich des Regenrückhaltebeckens am Reitplatz dar. Die Flächenauswahl wird mit den nördlich und südlich begonnen Siedlungsstrukturen (Zu den Tannen / Schwemmkuhl sowie Ahrensholt) und der anliegenden Primäerschließung begründet. Eine Steuerung und Entwicklung des Standortes wird dadurch begünstigt, dass sich eine Teilfläche im Eigentum der Gemeinde befindet. Auf der ca. 20.000 m<sup>2</sup> großen, bisher landwirtschaftlich genutzten Entwicklungsfläche können ca. 22 Wohngrundstücke erschlossen werden. Die Verkehrsanbindung soll mit einer Anbindung zwischen den Wohnhäusern Zu den Tannen 6, 7 an die Gemeindestraße Zu den Tannen erfolgen. Der zusätzlich induzierte Verkehr wird mit einem Quell- bzw. Zielverkehrsaufkommen von ca. 60 Kfz/Tag bzw. einer Spitzenbelastung von ca. 17 Kfz/h abgeschätzt<sup>17</sup>. Die vorgesehene Verkehrserschließung der Baufläche W 12 wird als Verkehrsfläche örtlicher Bedeutung im F-Plan dargestellt. Die mit der FNP-Änderung dargestellte Wohnbaufläche W 12 schließt bestehende Wohnbauflächen in einer Größe von ca. 0,9 ha ein, die mit der bisher dargestellten Wohnbaufläche W 7 (angrenzend) nicht erfasst waren.

#### Priorisierung Wohnungsbauentwicklung

Die Gemeinde beabsichtigt, mit dem Instrument der verbindlichen Bauleitplanung die dargestellte Wohnbauentwicklung zeitlich so zu steuern, dass etwa in 5-Jahres-Zeiträumen jeweils ein Baulandpotenzial von Ø 2,5 .. 3 ha (Bruttofläche) erschlossen werden kann. In entsprechender Anpassung an die landesplanerische Zielvorgabe (Z 3.1.2 (3), 4.1 (2) RREP) ist dabei auf den Vorbehalt eines fortgeschriebenen SUR-Wohnbauentwicklungskonzeptes hinzuweisen, weil ungeachtet des Nachfragedrucks das „3%-Eigenbedarfskontingent, das der Gemeinde bisher mit dem RREP 2011 zugewiesen wurde, bereits seit 2013 ausgeschöpft ist. Jedoch sind unter Berücksichtigung der oben dargestellten Differenzen zwischen der bisher prognostizierten Einwohnerentwicklung und der aktuell festzustellenden Realentwicklung sowohl mit der Fortschreibung

des RREP nach 10-jähriger Laufzeit als auch mit dem SUR-Wohnbauentwicklungskonzept Anpassungen der Ziele der Raumordnung mit entsprechenden Auswirkungen auf die verbindliche Bauleitplanung zu erwarten. Aktuell werden hierzu auf der Abstimmungsebene des Stadt-Umland-Forums Eigenentwicklungsquoten von 1,2 .. 1,5 WE/1000 EW\*a diskutiert (Protokoll vom 05.07.2016, 05.12.2016); das entspricht einer jährlichen Neubauquote von Ø 5 .. 6 WE für die Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen. Mit der Ausweisung der Wohnbauflächen W 11-15 im Rahmen der FNP-Änderung (8,3 ha Entwicklungsfläche) können - in Abhängigkeit vom künftigen Verhältnis der Nettobauflächen zu erschließungsnotwendigen Flächen - ca. 80 .. 100 Wohnbaugrundstücke bereitgestellt werden.

Zur Steuerung einer periodisch auf die Nachfrage abgestimmte abschnittsweise Realisierung der Wohnbauflächenentwicklung hat die Gemeinde eine Priorisierung nach kurz-, mittel- und langfristiger Bedarfsdeckung festgelegt und im Flächennutzungsplan dargestellt (sh. Tab. 3):

Priorität	Darstellung im FNP	Bruttobaufläche (m <sup>2</sup> )
Kurzfristiger Bedarf	W15, W13a	13.855 m <sup>2</sup>
Mittelfristiger Bedarf	W13b, W14a, W11	31.540 m <sup>2</sup>
Langfristiger Bedarf	W14b, W12	37.410 m <sup>2</sup>

Tabelle 3: Priorisierung Wohnungsbauentwicklung

## 4.2. Gemeinbedarf

Die Gemeinbedarfsausstattung der Gemeinde ist um eine Kindertagesstätte zu ergänzen (vgl. Pkt. 3.4). Die Gemeinde stellt hierfür eine gut erreichbare Fläche am Sievershäger Weg bereit, auf der bereits vorbereitende Maßnahmen durchgeführt wurden (**W 15** / Beräumung Garagen) und die im Zusammenhang mit einer als „Mehrgenerationenspielplatz“ zu gestaltenden Grünfläche zu einem strukturbildenden öffentlichen Bereich entwickelt werden soll. Die Integration der Planungsabsicht in eine Wohnbaufläche ist im Rahmen einer künftigen Gebietsausweisung als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 (2) BauNVO unbedenklich möglich.

Im weiteren Sinne ist auch die Nahversorgung der Bevölkerung als Bestandteil der Gemeinbedarfs- und Infrastrukturausstattung zu verstehen. Aus planungsrechtlichen Gründen wird die in diesem Zusammenhang geplante Ergänzung eines Einzelhandelsnahversorgers in Lichtenhagen jedoch als Sonderbaufläche dargestellt und deshalb unter Pkt. 4.4 erläutert (s.u.).

## 4.3. Gewerbliche Bauflächen

Für den gewerblichen Entwicklungsbedarf wird eine ca. 4,5 ha große Fläche am südlichen Ortsrand von Elmenhorst zwischen dem Waldweg und dem Steinbecker Weg als **Gewerbegebiet GE 3** dargestellt. Die Darstellung dient als langfristige Entwicklungsreserve Planungsvorsorgezwecken des gemeindlichen Eigenbedarfs. Entsprechend den landesplanerischen Vorgaben, wonach die Gemeinde nicht als Standort für raumordnerisch bedeutsame Unternehmensansiedlungen vorgesehen ist, soll die Fläche bedarfsweise für solche Betriebe erschlossen werden, die der örtlichen Grundversorgung oder der kleinräumig-regionalen Strukturverbesserung dienen. Die

Fläche wird vorgehalten für Betriebserweiterungen und –restrukturierungen ortsansässiger Gewerbeunternehmen; Neuansiedlungen sollen auf Betriebe beschränkt werden, deren Unternehmensziel vorrangig auf lokal nachgefragte Dienstleistungen orientiert ist.

Die Lage an den nördlich angrenzenden Gewerbegebiets- und Mischgebietsflächen des B-Plans Nr. 1 und an einer überörtlichen Hauptverkehrsstraße erlaubt hier eine konfliktfreie Verwirklichung der Planungsabsicht unter Fortnutzung der bestehenden verkehrlichen Erschließungsstrukturen (Waldweg, Gewerbeallee). Ein Verkehrsanschluss an die geplante Ortsumgehungstrasse ist entsprechend dem Planfeststellungsbeschluss nicht vorgesehen; die gesetzlichen Anbauverbotsvorschriften (20 m) bzgl. der künftigen Ortsumgehung sind zu beachten (§§ 6, 31 StrWG M-V).

Im nördlichen Bereich des Baugebietes GE 3 wird der Verlauf des Vorflutgewässers 2/1/2 (verrohrt) auf einem ca. 150 m langen Teilstück berührt. Bei der verbindlichen Überplanung der Baufläche ist das Gewässer durch Freihaltung eines ausreichenden Gewässerrandstreifens (beidseitig  $\geq 5$  m) planungsrechtlich zu sichern.

Nach den unter Pkt. 3.4 erläuterten Planzielen soll die Einzelhandelsnahversorgung für die Bevölkerung im Dorf Lichtenhagen verbessert werden. Nach Abwägung mit einer Standortalternative am Sievershäger Weg wird für diese Entwicklungsabsicht eine Fläche auf der Westseite der Dorfstraße am nördlichen Ortseingang des Dorfes vorgesehen. Die Umsetzungschancen werden an dem Standort ‚Ortseingang Dorfstraße‘ wegen der Verkehrsanbindung des Standortes grundsätzlich als aussichtsreicher beurteilt.

Unter Berücksichtigung raumordnerischer Bedenken sowie der zzt. bestehenden Nahversorgungsichte und der gesetzlichen Vorgaben zur Vermeidung zentrenschädigender Konkurrenzplanungen (§ 1 (6) BauGB, § 11 (3) BauNVO) war eine Darstellung als Sondergebiet für den Einzelhandel nicht umsetzbar, weil zzt. nicht der Nachweis erbracht werden kann, dass dabei Auswirkungen auf festgelegte zentrale Versorgungsbereiche (NVZ Elmenhorst, TRZ Lütten Klein) ausgeschlossen sind. An der Planungsabsicht einer (kleinen) Einkaufsmöglichkeit festhaltend, wurde eine Darstellung als gewerbliche Baufläche in reduzierter Flächengröße vorgenommen (0,42 ha). Angestrebt wird eine Einkaufsmöglichkeit mit Tankstelle. Die Nachbarschaft zu bestehenden, schutzbedürftigen Wohnnutzungen wird dabei durch entsprechende immissionsschutzrechtliche Einschränkungen berücksichtigt (**Gewerbegebiet GEe 4**).

Eine in planungsrechtlichem Sinne großflächige Einrichtung ( $> 800$  m<sup>2</sup> Vfl., vgl. § 11 (3) Nr. 2 BauNVO) ist dabei nicht Gegenstand der Entwicklungsabsicht.

Bei der verbindlichen Überplanung des Baugebietes GEe 4 sind innerhalb der Fläche zugunsten der Eurawasser Nord GmbH gesicherte Leitungsrechte mit einer Schutzstreifenbreite von 7,50 m zu beachten.

#### **4.4. Sonderbauflächen**

Entsprechend den unter Pkt. 1.2, 3.3 dargelegten Entwicklungszielen möchte die Gemeinde ihre künftige Entwicklung auch stärker auf touristische Nutzungen ausrichten. Dazu werden die Flächen beidseitig und nördlich der bisherigen Rinderanlage in Elmenhorst als Sondergebiete für die Erholung gem. § 10 (4, 5) BauNVO dargestellt – SO/WF, SO/FH.

Mit der Darstellung eines **Sondergebietes für einen Wohnmobilplatz und Wochenendhäuser (SO/WF)** soll eine planungsrechtlich verbindliche Neuordnung der bestehenden Platzes vorbereitet werden. Das Areal soll unverändert über den Strandweg an die Elmenhorster Hauptstraße angeschlossen werden. Die Möglichkeiten einer Bündelung der Verkehrsanbindung mit den

Wohnbauflächen W 13, W14 ist auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung aus Gründen der Leichtigkeit und Übersichtlichkeit des Verkehrs auf der Hauptstraße gleichwohl zu prüfen. Zwischen der Rinderanlage und dem Pappelweg soll nach der geplanten Verlagerung des Landwirtschaftsbetriebes und Entfallen bisheriger Nutzungsbeschränkungen wegen Geruchsimmisionen ein **Ferienhausgebiet (SO FH)** entwickelt werden. Die Verwirklichung dieser Planungsabsicht setzt eine Neuordnung des als Wohnbauflächen W 13, W14 dargestellten Bereichs der Rinderanlage voraus, da sowohl verkehrlich als auch mit den Ver- und Entsorgungsmedien hieran anzuschließen ist.

#### **4.5. Sonstige Darstellungen**

Am nördlichen Ortsrand von Elmenhorst wird eine Arrondierung der Baufläche **M 3** vorgenommen. Die Darstellung dient der Anpassung an gewachsene Nutzungsverhältnisse und dient der Sicherstellung ausreichender Flächen für den wohnungsbezogene Stellplatz- und Nebenbedarf der Wohnhäuser Strandweg 10 - 21.

Die gesamte nördliche Ortsrandausbildung in Elmenhorst im Bereich der Rinderanlage wird mit der 1. Änderung des Flächennutzungsplans neu geordnet. Die Gemeinde strebt hier einen flüs-sigen Grenzverlauf an, der durch die Fortführung des von Diedrichshagen über das Baugebiet ‚Nordkante‘ kommenden **Ostseeradweges** markiert wird. Der geplante Trassenverlauf des Rad-wanderweges wird dazu im F-Plan dargestellt.

## 5. Verkehr, Erschließung

Für die Regenwasserableitung der dargestellten Baugebiete in Elmenhorst, nördlich der Hauptstraße plant die Gemeinde im Strandweg die Neuverlegung einer Anschlussleitung an das verrohrte Gewässer E1/2.

Für die sonstigen Baugebiete ist eine Nutzung bestehender Vorflutsysteme beabsichtigt:

- GE 3 (Elmenhorst) – Graben 2/1/2, verrohrt
- W11, W15 (Lichtenhagen) – Graben 2/4/1, verrohrt
- W12, GEe4 (Lichtenhagen) – Graben 1/1(Land), verrohrt.

Bei der Neuerschließung der Bauflächen ist für die Ableitung des Niederschlagswassers die hydraulische Leistungsfähigkeit der Vorflut auf der Ebene des Bebauungsplans nachzuweisen.

## 6. Immissionsschutz

Bezüglich der Wohnbaufläche W 14b und der Sondergebiete SO/WF und SO/FH wird auf 11 **Windenergieanlagen** hingewiesen, die sich in der Gemarkung Elmenhorst und in der Gemarkung Diedrichshagen, ca.  $\geq 800$  m bzw. ca.  $\geq 900$  m nördlich der Baufläche befinden und die nach Anhang 1 der 4. BImSchV genehmigungsbedürftig sind.

Der Windpark in Rostock/Diedrichshagen besteht aus sechs Windenergieanlagen (WEA). Dabei handelt es sich um vier WEA vom Typ VESTAS V 27/225 kW und zwei WEA vom Typ ENERCON E 40/500 kW. Ein Repowering der Anlagen wurde wegen entgegenstehender Ziele der Raumordnung nicht zugelassen. Die bestehenden Anlagen sind nach dem Ablauf ihrer Nutzungszeit ersatzlos zurückzubauen. Der Windpark in Rostock/Diedrichshagen besteht aus fünf WEA de Typs AN Bonus mit einer Nennleistung von je 450 kW.

Aufgrund der geringen Nennleistung der Anlagen und ihrer nördlichen Orientierung bzgl. der benannten Plangebiete kann davon ausgegangen werden, dass die Plangebiete keinen Beeinträchtigungen (Schallimmissionen, Schattenwurf) ausgesetzt werden.

Bezüglich der Wohnbaufläche W 12 wird auf eine nach dem BImSchG genehmigungsbedürftige Schießsportanlage des Schützenvereins Lichtenhagen 1992 e.V. hingewiesen. Sie liegt ca. 1.450 m westlich der geplanten Wohnbaufläche (Gemarkung Lichtenhagen, Flur 1, Flurstück 92/11, 92/12, 92/13) und hat Bestandschutz. Aufgrund der Lage und Entfernung der Anlagen kann es an der Wohnbaufläche W 12 zu einer Beeinträchtigung durch Schallemissionen kommen, die in der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen sind.

## **7. Auswirkungen auf das Landschaftsbild, Eingriffsregelung, Artenschutz**

### Landschaftsschutzgebiet „Kühlung“:

Die geplante Bauflächenentwicklung am nördlichen Ortsrand von Elmenhorst zwischen Pappelweg und dem Strandweg greift mit ca. 12.540 m<sup>2</sup> in das **Landschaftsschutzgebiet „Kühlung“** ein. Etwa 5.300 m<sup>2</sup> davon betreffen die Flächen und Altanlagen (Siloplatten) der Rinderanlage Elmenhorst (W 14b). Die sonstige betroffene Fläche ist als private Stellplatzanlage (M 3, 2.210 m<sup>2</sup>) bzw. landwirtschaftlich (SO/WF, 1.680 m<sup>2</sup>; SO/FH, 3.350 m<sup>2</sup>) genutzt. Im FNP-Änderungsverfahren soll geklärt werden, inwieweit eine Ausnahme von den Nutzungsverböten für die Verwirklichung der Planungsziele dieser FNP-Änderung gewährt werden kann oder die betroffene Fläche aus dem LSG herauszunehmen ist.

### Geschützte Feldhecke (Biotop DBR05145):

Die Baugebietsdarstellung GEe 4 am nördlichen Ortsausgang von Lichtenhagen berührt die angrenzende Feldhecke, die als gesetzlich geschütztes Biotop anzusprechen ist (§ 20 NatSchAG M-V). Für die Anlage einer Zufahrt von der Dorfstraße kann eine ca. 50 m vom Ortsrand entfernte Ackerauffahrt als künftige Zufahrt genutzt werden; die Planfläche insgesamt ist hinter der Hecke und der ackerseitig parallel verlaufenden Gas-Hochdruckleitung zu entwickeln. Ggf. wird eine Ausnahmeentscheidung für die Anlage einer fußläufigen Zuwegung in Höhe des bestehenden Siedlungsrandes erforderlich. Hieraus ergibt sich eine marginale Beeinträchtigung der insgesamt ca. 1.100 m langen Hecke ohne nachteilige Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

Im weiteren FNP-Änderungsverfahren ist unter Berücksichtigung des Planungserfordernisses (vgl. Pkt. 3.4, 4.3) und der Vertretbarkeit des Eingriffs zu prüfen, ob die Erteilung einer Ausnahme nach § 20 (3) NatSchAG M-V durch die Naturschutzbehörde in Aussicht gestellt werden kann.

### Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen:

In einer Abschätzung der Eingriffe nach den Hinweisen zur Eingriffsregelung wurde festgestellt, dass die mit den Darstellungen der 1. Änderung des FNP zu erwartenden Eingriffe innerhalb der vorgesehenen Flächen für Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege ausgeglichen werden können. Gleichwohl orientiert die Gemeinde grundsätzlich auf einen jeweils standortbezogenen Eingriffsausgleich.

Am Strandweg nördlich von Elmenhorst verfügt die Gemeinde über eine Ackerfläche, auf der Entwicklungsmaßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorgesehen werden. Die Fläche wird als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Ausgleichsmaßnahmen“ im FNP dargestellt. Die Gemeinde beabsichtigt hier, sich i.S. eines Ökokontos zu bevorraten, um bei Pflege und Entwicklungsmaßnahmen (z.B. notwendige Fällung von Pappeln) und bei baulichen Entwicklungsplanungen eine Kompensation naturschutzrechtlicher Eingriffe nachzuweisen.

Für die nördliche Teilfläche der Rinderanlage, die am äußeren Rand mit einer landwirtschaftlichen Bergehalle bebaut ist, konnte die Gemeinde ihre Planungsabsichten zur Nachnutzung als Ferienhausgebiet (SO/FH) wegen der Unvereinbarkeit mit den Bauverböten im LSG nicht verwirklichen. Eine Ausnahme von den Bauverböten oder eine Herausnahme des Bereichs aus dem LSG wurde durch die Naturschutzbehörde abgelehnt. Die Gemeinde strebt gleichwohl auch auf dieser Teilfläche eine Beräumung der nicht mehr benötigten Altanlagen und Flächenbefestigungen an. Der Rückbau soll vorzugsweise in eine private naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme (Ökokonto) gekleidet werden, um ein entsprechendes wirtschaftliches Interesse an der Flächenberäu-

mung zu initiieren. Im Plan wird die Teilfläche dazu mit dem Planzeichen 13.1 (Naturschutzmaßnahmen) als Randsignatur dargestellt (Fläche für die Landwirtschaft mit der Zweckbestimmung „Ausgleichsmaßnahmen“).

#### Artenschutz:

Aufgrund der Lebensraumeigenschaften der Flächen, die von der FNP-Änderung betroffen sind, sind potenziell keine Vorkommen besonders oder streng geschützter Arten zu erwarten, die Konflikte mit artenschutzrechtlichen Verbotsnormen erkennen lassen bzw. deren vertiefende Prüfung für die Flächennutzungsplanung als vorbereitenden Ebene der Bauleitplanung relevant werden und zu grundsätzlichen Umsetzungshemmnissen der Plandarstellungen führen können. Der Flächennutzungsplan bildet auch keine Grundlage für die Zulassung von Vorhaben und kann insoweit keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände auslösen. Von einem Artenschutz-Fachbeitrag wurde deshalb abgesehen.

Eine Ausnahme von dieser Relevanz-Aussage bilden gebäudebewohnende Tierarten. Für die Plandarstellungen, deren Verwirklichung den Abbruch von Gebäuden voraussetzen (W 11 / KGA „Zur Kastanie“, W13b, W 14a, b / Rinderanlage Elmenhorst), ist grundsätzlich von prüfbedürftigen Vorkommen besonders oder streng geschützter Arten, insbesondere von geschützten Lebens- und/oder Vermehrungsstätten auszugehen. Untersuchungsrelevant werden hier die Artengruppen der Fledermäuse, der gebäudebrütenden Vögel und in der Kleingartenanlage zusätzlich – der Amphibien. Auf diesen Untersuchungsbedarf wird hiermit für Bebauungsplan-Ebene hingewiesen. Der Untersuchungszeitpunkt im zeitlichen Zusammenhang mit der für die benannten Flächen erforderlichen Aufstellung von Bebauungsplänen ergibt sich aus Gründen der Zweckmäßigkeit und der Festlegungsmöglichkeiten für ggf. erforderliche Vermeidungs- oder CEF- bzw. Ersatzmaßnahmen. Wegen der im Ergebnis der mittel- bzw. langfristigen Bedarfseinordnung der benannten Entwicklungen (vgl. Pkt. 4.1), wäre eine vorgezogene Artenschutzprüfung zum voraussichtlichen Zeitpunkt der Verwirklichung der dargestellten Entwicklungsabsichten nicht mehr hinreichend aussagekräftig.

**8. Flächenbilanz**

<b>Baufläche gesamt / davon Entwicklungsfläche (m<sup>2</sup>)</b>	<b>219.695</b>	<b>185.030</b>
Wohnbauflächen gesamt / davon Entwicklungsfläche	104.265	82.805
W 11 (Lichtenhagen/Sievershäger Weg, Pachtgärten)	10.800	10.800
W 12 (Lichtenhagen/südlich Zu den Tannen)	28.925	19.980
W 13a (Elmenhorst/Rinderanlage)	6.625	4.490
W 13b (Elmenhorst/Rinderanlage)	12.600	12.600
W 14a (Elmenhorst/Rinderanlage)	16.785	8.140
W 14b (Elmenhorst/Rinderanlage)	19.165	17.430
W 15 (Lichtenhagen/Sievershäger Weg, Garagenkomplex)	9.365	9.365
<b>Gemischte Bauflächen gesamt davon Entwicklungsfläche</b>	<b>3.100</b>	
M 3 (Elmenhorst/Strandweg)	3.100	
<b>Gewerbliche Bauflächen gesamt davon Entwicklungsfläche</b>	<b>48.920</b>	<b>48.920</b>
GE 3 (Elmenhorst/Waldweg)	44.720	44.720
Gee 4 (Lichtenhagen/nördlich Am Wiesengrund)	4.200	4.200
<b>Sonderbauflächen gesamt</b>	<b>63.410</b>	<b>53.305</b>
SO/FH (Elmenhorst/östlich Rinderanlage)	51.665	51.665
SO/WF (Elmenhorst/westlich Rinderanlage)	11.745	1.640
<b>Verkehrsflächen (m<sup>2</sup>)</b>	<b>55.520</b>	<b>50.430</b>
Elmenhorst Ortsumgehung (überörtlicher Verkehr)	48.780	48.780
Elmenhorst Rinderanlage (örtlicher Erschließungsverkehr)	4.120	1.650
Lichtenhagen Zu den Tannen (örtlicher Erschließungsverkehr)	2.620	
<b>Versorgungsflächen (m<sup>2</sup>)</b>	<b>2.390</b>	
Regenwasser	2.390	
<b>Grünflächen gesamt (m<sup>2</sup>)</b>	<b>56.650</b>	<b>44.805</b>
Parkanlagen (Lichtenhagen/Findlingsgarten)	1.230	
Parkanlagen (Lichtenhagen/nördlich Am Wiesengrund)	750	750
Spielplatz (Lichtenhagen/Sievershäger Weg)	6.140	
Grünausgleich (Elmenhorst/Waldweg, B-Plan Nr. 1)	4.475	
Grünausgleich (Elmenhorst/Ortsumgehungstrasse)	14.130	14.130
Grünausgleich (Elmenhorst/Strandweg)	29.925	29.925
<b>Gesamtfläche 1. Änderung (m<sup>2</sup>)</b>	<b>334.255</b>	<b>280.265</b>

Tabelle 4: Flächenbbilanz