

Betr.: Gem. Elmenhorst / Lichtenhagen, 1. Änderung des FNP 2004

(Entwurf v. 30.03.2017, 2. Entwurf v. 28.02.2018)

Übersicht zur Beteiligung der Nachbargemeinden, Behörden/TöB, Öffentlichkeit

(§§ 2 (2), 3 (2), 4 (2), 4a (3) BauGB)

Nr.	Anschrift	Versand der Unter- lagen am ...	Anzahl der aus- gegeben. Expl.	Rück- lauf vom ...	Bedenken, Anregungen, Hinweise / <i>Berücksichtigung</i>
Nachbargemeinden					
N01	Hansestadt Rostock Der Oberbürgermeister 18050 Rostock	04.11.16 25.05.18	1	06.03.17 25.06.18	- Wohnbauentwicklung: Be- einträchtigung als Zentralort und Siedlungsschwerpunkt, Eigenbedarfsgrenze - Gewerbeentwicklung: Ei- genbedarf, örtl. Grundver- sorgung, Standortkonkur- renz - Ferienhausgebiet: Vermei- dung Umwandlung in Dau- erwohnen - Einzelhandel: Nahversor- gung Lichtenhagen unbe- gründet / Schutz ZVB'e von Rostock <i>Teilweise berücksichtigt</i>
N04	Gemeinde Börgerende-Rethwisch über das Amt Bad Doberan-Land Kammerhof 3 18209 Bad Doberan	04.11.16	1	09.01.17	- Kostentragung Vorflut <i>Vollständig berücksichtigt</i>
Behörden / TöB					
1.	Bundesamt f. Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr Ref. Infra I 3 PF 2963 53019 Bonn baiudbwtoeb@bundeswehr.org	11.08.17	@ Abw	11.08.17	- (keine weitere Beteiligung)
2.	Hauptzollamt Stralsund PF 2264 18409 Stralsund poststelle.hza-stralsund@zoll.bund.de	11.08.17	@ Abw	05.09.17	-
4.	Amt f. Raumordnung und Landesplanung Erich-Schlesinger-Straße 35, 18059 Rostock poststelle@afrlrr.mv-regierung.de	11.08.17 25.05.18	1 @ Abw 1	05.09.17 14.06.18	Keine I/p Zustimmung -Keine Privilegierung; Wo- Bau/Potenzial bis 2020 ausgeschöpft; 55 WE bis 2025 + max.30 WE bis 2030 (nicht 105 WE) - Priorisierung 5-J-Zeit- räume -Umwandlungsverbot landw. Böden ab 50 BP > 5ha (Z 4.5 (2) LEP) I/p Zustimmung

Nr.	Anschrift	Versand der Unter- lagen am ...	Anzahl der aus- gegeb. Expl.	Rück- lauf vom ...	Bedenken, Anregungen, Hinweise / <i>Berücksichtigung</i>
					- kein Bedarf für großflächigen Einzelhandel in Lich- tenhagen / keine Bedenken gegen Vfl. < 800 m² <i>Vollständig berücksichtigt</i>
6.	Landesamt f. innere Verwaltung M-V Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen PF 02 01 34 19018 Schwerin raumbezug@laiv-mv.d	11.08.17	@ Abw	-	-
8.	Landesamt für Kultur und Denkmalpflege -Archäologie und Denkmalpflege Domhof 4/5 19055 Schwerin poststelle@kulturerbe-mv.de	11.08.17	@ Abw	11.08.17	-
9.	Straßenbauamt Stralsund Greifswalder Chaussee 63b 18439 Stralsund sba-hst@sbv.mv-regierung.de	11.08.17	@ Abw	06.09.17	-
11	StALU Mittleres Mecklenburg E.-Schlesinger-Str. 35 18059 Rostock poststelle@stalumm.mv-regierung.de	11.08.17 25.05.18	@ Abw	08.09.17 26.06.18	-Umweltbericht: WRRL/zu- sätzlicher Prüfbedarf Was- serkörper Ostsee, Grund- wasserkörper; Bewertung Ist-Belastungen, Minde- rungsmaßnahmen - Kennzeichnung Altlasten -Hinweis auf genehmi- gungsbedürftige Anlagen (BlmSchG) <i>Vollständig berücksichtigt</i>
17.	Landkreis Rostock Amt für Kreisentwicklung Am Wall 3 – 5 18273 Güstrow info@lkros.de	11.08.17 25.05.18	4 @ Abw	07.09.17 13.09.17 24.07.18	-keine privil. WoBau-Entw. (55/85 WE bis 2025/30); -Altlasten -keine Ausnahme LSG -GE/4-Feldhecke: § 20 NatSchAG-Verfahren -Bedenken gg. Wohnbau- planung „Einwohnerzugang“ -Artenschutzbedenken W11 -W15 im Konflikt zu Aus- gleichskonzept B-Plan 3.IV -Bedenken SO/NV wg. Bio- topschutz -Hinweise Verkehrserschlie- ßung <i>Teilweise berücksichtigt</i>
18.1	WBV "Untere Warnow-Küste" Alt Bartelsdorfer Str. 18 a 18146 Rostock wbv-rostock@wbv-mv.de	11.08.17	@ Abw	-	-
18.2	WBV „Hellbach – Conventer Niederung“ Wismarsche Straße 51 18236 Kröpelin wbv-kroepelin@wbv-mv.de	11.08.17	@ Abw	-	-

Nr.	Anschrift	Versand der Unter- lagen am ...	Anzahl der aus- gegeben. Expl.	Rück- lauf vom ...	Bedenken, Anregungen, Hinweise / <i>Berücksichtigung</i>
19.1	Warnow Wasser- und Abwasserverband Carl-Hopp-Straße 1 18069 Rostock post@wwav.de	11.08.17 25.05.18	@ Abw	11.09.17 27.06.18	- -
19.2	Eurawasser Nord GmbH Carl-Hopp-Str. 1 18069 Rostock info@eurawasser.de	11.08.17 25.05.18	@ Abw	01.09.17 19.06.18	- (vgl. SN v. 15.11.16/Vorentwurf) -
20.	E.DIS AG Regionalbereich Mecklenburg-Vorpommern Am Stellwerk 12 18233 Neubukow karl-heinz.schurr@e-dis.de	11.08.17	@ Abw	-	-
24.1	Deutsche Telekom Technik GmbH 01059 Dresden michael.hoehn@telekom.de	11.08.17	@	21.08.17	- (SN v. 15.11.16)
24.2	Vodafone Kabel Deutschland GmbH	11.08.17	@	11.09.17	-
24.4	Deutsche Glasfaser Regio Management, Gebietsentwicklung Fr. Studt Heidrade 15a 23845 Oering	11.08.17	1	-	-
28.	rebus Regionalbus Rostock GmbH Parumer Weg 35 18273 Güstrow info@rebus.de	11.08.17	@	21.08.17	-
29.	Industrie- und Handelskammer Rostock Ernst-Barlach-Str. 1-3 18055 Rostock info@rostock.ihk.de	11.08.17 25.05.18	@	11.09.17 -	- -
31.	Handelsverband Nord Geschäftsstelle Rostock Kröpeliner Str. 92 18055 Rostock hro@hvnord.de	11.08.17 25.05.18	@	- -	- -
32.	Tourismusverband M-V Konrad-Zuse-Straße 2 18057 Rostock info@auf-nach-mv.de	11.08.17 25.05.18	@	- -	- -
40.	Kreisverband der Gartenfreunde e.V. Dierkower Damm 38e 18146 Rostock gartenfreunde.rostock-land@t-online.de	11.08.17	@ Abw	11.09.17	Ablehnung W/11 wg. ver- minderter Wohnqualität, alt. Erholungsnutzung, Arten- vielfalt <i>Nicht berücksichtigt</i>
41.	Umlauf Amt Warnow West	11.08.17 25.05.18	1	11.09.17 10.08.18	-veraltete Kartengrundlage -BOV unberücksichtigt (Flurstücksänderungen) -geänderte Gemeindegren- zen -redaktionelle Hinweise Be- gründung

Nr.	Anschrift	Versand der Unterlagen am ...	Anzahl der ausgegeb. Expl.	Rück- lauf vom ...	Bedenken, Anregungen, Hinweise / <i>Berücksichtigung</i>
					-Ausgleichsfläche Strandweg kein Gemeindeeigentum -Löschwassersicherung -flächenhaftes Verkehrsplanningserfordernis -Darstellung Kita (W15/Lhagen) entfällt <i>Teilweise berücksichtigt</i>
Bürger					
B01	Erbengemeinschaft ■■■ Hauptstr. ■■■ 18107 Elmenhorst	09.08.17	Abw	26.08.17	Widerspruch Radwegetrasse <i>Nicht berücksichtigt</i>
B02	■■■■■ Dorfstr. ■■■ 18107 Lichtenhagen	09.08.17	Abw	21.08.17 19.06.18	-Nahversorgungsstandort, -Sportanlage im GE3 -Gewerbefläche GE3 nicht erforderlich, Alternativvorschlag: Landschaftspark mit Sportanlage <i>Teilweise berücksichtigt</i>
B03	■■■■■ Birkenholt ■■■ 18107 Elmenhofs/Lichtenhagen			21.06.18	-Lärmschutzbedenken Spielplatz Lichtenhagen, Ausstattungsbedarf für Jugendliche und junge Erwachsene <i>Teilweise berücksichtigt</i>
B05	■■■■■ Dorfstr. ■■■ 18107 Lichtenhagen	09.08.17	Abw	09.09.17 20.06.18	-Einkaufsmöglichkeit Lichtenhagen -Verkehrsbelastung W12-14 -Ortsentwicklung Elmenhorst -Einkaufsmöglichkeit Lichtenhagen -Wohnbedarfsermittlung -Tourismusentwicklung -Planungen der HRO <i>Teilweise berücksichtigt</i>
B07	Förderverein Denkmale Elmenhorst/Lichtenhagen e.V.			11.09.17 28.08.17	-Bedarfsermittlungen / Flächenausweisungen Wohnungsbau - Umsetzung landesplanerischer Vorgaben - Bedenken/Ergänzungsbedarf SO/FH - Verfahrensmängel / Klarheit der Darlegungen <i>Teilweise berücksichtigt</i>
B08	Fam. ■■■■ und Andere Segelmacherweg ■■■ 18109 Rostock / KGA „Zur Kastanie“			05.09.17	-Bedenken gegen W 11, -Hinweis auf geschützte Arten <i>Nicht berücksichtigt</i>
B09	■■■■■, ■■■■■ Möhlenkamp ■■■ 18109 Rostock			06.09.17	

Nr.	Anschrift	Versand der Unter- lagen am ...	Anzahl der aus- gegeb. Expl.	Rück- lauf vom ...	Bedenken, Anregungen, Hinweise / <i>Berücksichtigung</i>
B10	██████████ Zum Wiesengrund █ 18107 Elmenhorst/Lichtenhagen			06.09.17	- Bedenken gegen GEe 4 (Tankstelle, Discounter) - Bedarf GE 3 (Elmenhorst) <i>Teilweise berücksichtigt</i>
B11	██████████, ██████████ Zum Wiesengrund █ 18107 Lichtenhagen Dorf			06.09.17	
B12	█ + ██████████ Zum Wiesengrund █ 18107 Elmenhorst/Lichtenhagen			06.09.17	
B13	██████████, ██████████, ██████████ Möhlenkamp █ 18109 Rostock			06.09.17	
B14	Fam. ██████████ Möhlenkamp █ 18109 Rostock			06.09.17	
B15	██████████, ██████████ Zum Wiesengrund █ 18107 Elmenhorst/Lichtenhagen			06.09.17 12.09.17	
B16	██████████ (über RA ██████████) Sanddornweg █ 18107 Elmenhorst			11.09.17	- Grundstücksankauf Flst. 138 (Fl. 1/Elmenhorst) - Planungserfordernis SO/FH, W13, 14 <i>Teilweise berücksichtigt</i>
B17	██████████ Sanddornweg █ 18107 Elmenhorst			10.09.17 22.06.18	- Grundstücksankauf Flst. 139 (Fl. 1/Elmenhorst) - Planungserfordernis SO/FH, W13, 14 <i>Teilweise berücksichtigt</i>
B18	█ + ██████████ Zum Wiesengrund █ 18107 Elmenhorst-Lichtenhagen			06.09.17	- Bedenken gegen GEe 4 (Tankstelle, Discounter) - Bedarf GE 3 (Elmenhorst) <i>Teilweise berücksichtigt</i>
B19	██████████ + ██████████ Zum Wiesengrund █ 18107 Lichtenhagen			06.09.17	
B20	██████████ Zum Wiesengrund █ 18107 Lichtenhagen			06.09.17	
B21	██████████ Zum Wiesengrund █ 18107 Lichtenhagen			06.09.17	
B22	█ + ██████████ Zum Wiesengrund █ 18107 Elmenhorst/Lichtenhagen			06.09.17	
B23	██████████ Zum Wiesengrund █ 18107 Lichtenhagen-Dorf			06.09.17	
B24	██████████ Zum Wiesengrund █ 18107 Elmenhors/Lichtenhagen			06.09.17	
B25	██████████ Zum Wiesengrund █ 18107 Lichtenhagen			06.09.17	

Nr.	Anschrift	Versand der Unter- lagen am ...	Anzahl der aus- gegeb. Expl.	Rück- lauf vom ...	Bedenken, Anregungen, Hinweise / <i>Berücksichtigung</i>
B26	■ + ■ Zum Wiesengrund ■ 18107 Elmenhorst-Lichtenhagen			06.09.17	
B27	■ Hauptstr. ■ 18107 Elmenhorst			11.09.17	- Planungserfordernis SO/FH, W13, 14 - Verkehrsanbindung zwi- schen Hauptstr. 37 und 38 <i>Teilweise berücksichtigt</i>
B28	■ + ■ ... Nordstraße ■ 18107 Elmenhorst			20.06.18	- Klarheit der Darlegungen - Bedenken gegen Subur- banisierung - Verkehrs- und Umwelt- auswirkungen <i>Teilweise berücksichtigt</i>
B29	■ ?			20.06.18	
B29	■ ■ ?			20.06.18	
B30	■ ?			20.06.18	
B31	■ Sanddornweg ■ 18107 Elmenhorst			20.06.18	
B32	Fam. ■ Bergstraße ■ 18107 Elmenhorst			20.06.18	
B33	■ + ■ Nordstr. ■ 18107 Elmenhorst			20.06.18	
B34	Fam. ■ Bergstr. ■ 18107 Elmenhorst			20.06.18	
B35	■ Nordstr. ■ 18107 Elmenhorst			20.06.18	
B36	Fam. ■ Bergstr. ■ 18107 Elmenhorst			20.06.18	
B37	■ Hauptstr. ■ 18107 Elmenhorst			20.06.18	
B38	■ + ■ Bergstr. ■ 18107 Elmenhorst			20.06.18	
B39	■, ■ ?			20.06.18	
B40	■ Bergstr. ■ 18107 Elmenhorst			20.06.18	
B41	■ Hauptstr. ■ 18107 Elmenhorst			20.06.18	
B42	■ Nordstr. ■ 18107 Elmenhorst			20.06.18	
B43	■ Sanddornweg ■			20.06.18	

Nr.	Anschrift	Versand der Unter- lagen am ...	Anzahl der aus- gegeben. Expl.	Rück- lauf vom ...	Bedenken, Anregungen, Hinweise / <i>Berücksichtigung</i>
	18107 Elmenhorst				
B44	 Hauptstr. 18107 Elmenhorst			14.06.18	- Verkehrsanbindung zwi- schen Hauptstr. 37 und 38 - Landwirtschaftbelange - Natur- / Artenschutz <i>Nicht berücksichtigt</i>

Amt Warnow West, Bauverwaltung		Gemeinde Elmenhorst / Lichtenhagen – 1. Änderung des FNP 2004	Anl. 1 zum Beschluss v. 27.09.2018
Behandlung der Bedenken und Anregungen zum Entwurf v. 30.03.17, 2. Entwurf v. 28.02.18			
Lfd. Nr.	TÖB bzw. Bürger	Schreiben vom	
N01.	Hansestadt Rostock	06.03.2017, 25.06.2018	
Bedenken und Anregungen		Behandlung	
Die Hansestadt Rostock wird in ihren Belangen als Oberzentrum und damit als Siedlungs- und Wirtschaftsschwerpunkt für zukünftige Entwicklungen (LEP M-V Ps. Z 3.2 (3) + Ps. 3.2 (6), RREP Ps. Z 4.1 (2) i.V.m. Ps. G 4.1 (1)) beeinträchtigt und sieht ihre Interessen nicht gewahrt. <u>Zur Ausweisung neuer Wohnbauflächen:</u> Die Hansestadt Rostock wird gemäß LEP M-V Ps. Z 3.2 (3) als Oberzentrum festgelegt. Diesem als Ziel der Raumordnung festgelegten Zentrale-Orte- Prinzip widerspricht die geplante Siedlungsentwicklung. Wohnentwicklungen im Stadt-Umland-Raum Rostock sind generell auf den RREP Ps. 4.1 (2), Wohnbauflächenentwicklung außerhalb Zentraler Orte, abzustellen. Die festgelegte Eigenbedarfsobergrenze von 3 Prozent soll dabei, bezogen auf eine Zunahme des Wohnungsbestandes mit Stichtag 31.12.2009, für die Gemeinden ohne zentralörtlichen Status nicht überschritten werden. Entsprechend des vorliegenden Wohnflächenmonitorings des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Region Rostock (vgl. Strukturpapier zur Anhörung der Umlandgemeinden zur Fortschreibung des Kapitels Wohnentwicklung im Stadt-Umland-Entwicklungsrahmen (SUR-ER), Stand 30.05.2016) wurde dieser jedoch nachweislich um 31 Wohneinheiten überschritten. Dies stellt eine Erhöhung des Wohnungsbestandes um insgesamt 4,7 Prozent dar. Mit der vorliegenden Planung beabsichtigt die Gemeinde für einen Planungshorizont bis zum Jahr 2030 die Vorbereitung von 120 Wohneinheiten. Davon entfallen 60 Wohneinheiten auf betreute Wohnanlagen und Angebotsvorhaltenen für „Rückkehrer“, welche nach der Ausbildung bzw. der beruflichen Orientierung in die Gemeinde zurückkehren. Die übrigen 60 Wohneinheiten dienen entsprechend vorliegender Begründung dem Einwohnergewinn aus überörtlichem Zuzug. Dieser zählt jedoch entsprechend o.g. RREP Programmsatz Z 4.1 (2) nicht zum Eigenbedarf einer Gemeinde. Damit widerspricht die Planung diesem Ziel der Raumordnung und beeinträchtigt die Hansestadt Rostock in ihren Belangen als Oberzentrum und Siedlungsschwerpunkt durch Einschränkungen bei der Umsetzung der o.g. Ziele und Grundsätze der Raumordnung. Da der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung für einen Planungszeitraum von 15 bis 20 Jahren darstellt und eine langfristige Überführung der dargestellten Wohnbauflächen in die verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan) vorgenommen werden soll, ist eine gemeindliche Wohnentwicklung in einer Größenordnung von 60 Wohneinheiten im Rahmen ihres Eigenbedarfs für die Hansestadt Rostock vertretbar und nachvollziehbar. Gleichwohl weise ich drauf hin, dass die Überführung der angestrebten Wohnbauflächenpotenziale in die verbindliche Bauleitplanung sukzessive und im Rahmen der zulässigen raumordnerischen und regionalplanerischen Vorgaben zu erfolgen hat. Gemeindliche Entwicklungen, welche gezielt auf Einwohnergewinne aus überörtlichem Zuzug abzielen, werden keine Zustimmung der Hansestadt Rostock finden. Vorsorglich weise ich deshalb darauf hin, dass ich mir diesbezüglich bei zuwiderlaufenden Planungen weitere Schritte zur Wahrung der Interessen meiner Stadt vorbehalte. <u>Zur Gemeinbedarfsausstattung:</u> Die Ergänzung der Gemeinbedarfsausstattung um eine Kindertagesstätte wird durch die Hansestadt Rostock ausdrücklich begrüßt. Damit kommt die Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen der Aufgabe nach, entsprechende Kapazitäten für den Rechtsanspruch auf einen Krippen- und Kindergartenplatz abzusichern. <u>Zu den Sondergebieten Ferien- und Wochenendhäuser:</u> Die Bestrebungen der Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen zur weiteren Forcierung des Tourismussektors sind durch die geografische Lage der Gemeinde mit direktem Zugang zur Küste und durch die räumliche Nähe zur Hansestadt Rostock mit ihren oberzentralen Angebotsvorhaltenen für Touristen nachvollziehbar und begründet. Ich weise jedoch vorsorglich darauf hin, dass die Gemeinde bei einer planungsrechtlichen Umsetzung der Potenziale sicherstellen sollte, dass eine spätere Umwandlung der Ferienwohnungen in Zweit-, Altersruhe- und Dauerwohnsitze auszuschließen ist.		Zu Wohnbauflächen: Der im Gemeindegebiet bestehende Wohnbaubedarf wurde anhand aktueller Bevölkerungs- und Wohnraumbedarfsprognosen in der Planbegründung dargelegt. Dabei wurde auch auf die regionalplanerische Vorgabe der Eigenbedarfsgrenze (3%) eingegangen und nachgewiesen, dass die seinerzeit zugrunde gelegte Datengrundlage (4. Bevölkerungsprognose) durch die tatsächlich im Rostocker Umland vollzogene Entwicklung überholt ist und eine Neujustierung der Steuerungsinstrumente der Wohnungsbauentwicklung erforderlich ist. Im Zeitraum der Aufnahme des FNP-Änderungsverfahrens hat der Rostocker OB erklärt, dass bis 2020 in Rostock 6000 zusätzliche Wohnungen vorgesehen seien, dies jedoch auch aus Sicht der Hansestadt den regionalen Bedarf nicht decke. Den Umlandgemeinden sei deshalb ein Wachstum analog zur Hansestadt zuzugestehen (Protokoll des 4. SUR-Forum v. 05.12.16). Dies wurde inzwischen in Gestalt der Fortschreibung des SUR-Entwicklungsrahmens im Kapitel Wohnentwicklung für den Zeitraum 01/2017-12/2025 teilweise umgesetzt. Der Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen wird darin für den Zeitraum 2017 bis 2025 ein Entwicklungskontingent von 66 WE zugeordnet. Die HRO ist der Fortschreibung am 27.06.18 mit dem Vorbehalt eines interkomm. Interessenausgleichs oder alternativ einer Neufassung des § 16 FAG M-V beigetreten. Die Gemeinde nahm nach Bedenkenvortrag der HRO v. 06.03.2017 im 2. Entwurf der FNP-Änderung Reduzierungen an ihren Entwicklungszielen vor. Auch die reduzierte Wohnbauentwicklung wurde in der HRO - Stellungnahme v. 25.06.16 mit Verweis auf Ziele der Raumordnung als unvertretbar eingeschätzt. Insbesondere wird das auf Zuzug/Einwohnergewinn basierende Segment in der Bedarfsbegründung der Gemeinde E/L. als unzulässig kritisiert, weil es nicht zum Eigenbedarf der Gemeinde gehöre (Verletzung RREP, Z 4.1 (2)). Dem ist zu widersprechen: Über den komm. Eigenbedarf hinausgehende Entwicklungen sind mit dem Vorbehalt der interkommunalen Abstimmung im SUR ausdrücklich vorgesehen (RREP Z 3.1.2 (3)). Das fortgeschriebene SUR-Papier bildet diese raumordnerisch geforderte Abstimmungsgrundlage. Der 2. Entwurf der FNP-Änderung orientiert sich in der Bedarfsbegründung und der Flächenausweisung an dem im fortgeschriebenen SUR-ER zugewiesenen Entwicklungskontingent bis 2025 und schreibt dieses analog bis zum FNP-Planungshorizont fort. Er verletzt damit keine Ziele der Raumordnung, auf die sich die HRO in beiden zurückliegenden Stellungnahmen beruft. Bei der Berufung auf eine Verletzung von Zielen der Raumordnung wäre darüber hinaus auch zu benennen, welche Nachteile der HRO dadurch entstehen sollen. Dies ist in keiner der beiden Stellungnahmen erfolgt; hier bleibt es bei der vagen Andeutung, die HRO sei bei der Umsetzung ihrer Funktionszuweisung als Oberzentrum und als Siedlungsschwerpunkt eingeschränkt. Eine nachvollziehbare Konkretisierung der befürchteten Einschränkungen bleibt aus. Deshalb erkennt die Gemeinde E/L. keine Möglichkeiten für weitere Anpassungen z.B. durch zusätzliche Änderungen an ihrem Plankonzept. Es erscheint jedenfalls nicht nachvollziehbar, wenn dargelegt wird, dass die Entwicklung von letztlich 40 WE (bis 2030) für Einwohnerzuzüge von außerhalb oder auch die geplante Gesamtentwicklung von ca. 100 WE (bis 2030) zu einer Gefährdung der Funktionswahrnehmung als Oberzentrum führen könnte.	

Amt Warnow West, Bauverwaltung		Gemeinde Elmenhorst / Lichtenhagen – 1. Änderung des FNP 2004	Anl. 1 zum Beschluss v. 27.09.2018
Behandlung der Bedenken und Anregungen zum Entwurf v. 30.03.17, 2. Entwurf v. 28.02.18			
Lfd. Nr.	TöB bzw. Bürger	Schreiben vom	
N01.	Hansestadt Rostock	06.03.2017	
Bedenken und Anregungen		Behandlung	
<u>Zur gewerblichen Entwicklung:</u> Im Stadt-Umland-Entwicklungsrahmen (SUR-ER) werden die Schwerpunkte für die gewerbliche Entwicklung im Stadt-Umland-Raum Rostock festgelegt. Hier wird für die Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen weder ein Vorrang- und Vorbehaltsgebiet noch ein regional bedeutsames Gewerbegebiet (> 5 ha) festgelegt. Die Ausweisung eines neuen Gewerbegebietes in Elmenhorst wäre je nach Parzellierung für regionale Handwerksbetriebe, als Erweiterung für bestehende Unternehmen, aber auch für die Ansiedlung von neuen Unternehmen z.B. Zulieferer für die maritime Wirtschaft interessant. Mit einer Größe von ca. 6 ha würde dieses Gewerbegebiet damit eine ernste Konkurrenz für bestehende und potenzielle Gewerbegebiete im Nordwesten Rostocks darstellen und die quantitative und qualitative Entwicklung von Gewerbeflächen in der Hansestadt Rostock gefährden. Deshalb, auch zur Vermeidung einer weiteren konkurrierenden Gewerbeflächenverhaltung im Stadt-Umland-Raum Rostock, sollte die gewerbliche Entwicklung auf den Eigenbedarf der Gemeinde abgestellt werden (Erweiterung von ortsansässigen Betrieben und kleinteilige Neuansiedlungen, die der ortsansässigen Grundversorgung dienen). Die Ausweisung von 6 ha neuer Gewerbegebietsfläche scheint überdimensioniert und sollte nochmals geprüft werden. <u>Zum Sondergebiet Einzelhandel:</u> Der Ortsteil Elmenhorst der Gemeinde wird im SUR-ER als Begrenzungsstandort festgelegt. Begrenzungsstandorte sind aufgrund ihres Flächenangebotes mit qualifiziertem Nahversorgungsangebot sowie Angeboten aus mittel- bis langfristig benötigten Bedarfsbereichen, langfristig wettbewerbsfähig und sollten im Hinblick auf eine Stabilisierung der Versorgungsstruktur im Stadt-Umland-Raum begrenzt werden. Durch die räumliche Nähe zum Begrenzungsstandort Elmenhorst als auch zum Stadtteil Lütten Klein der Hansestadt Rostock, wo umfangreiche Einkaufsmöglichkeiten zur Nahversorgung vorgehalten werden, ist eine weitere Entwicklung im Ortsteil Lichtenhagen unbegründet. Zumal das Sondergebiet Einzelhandel/Nahversorgung am Ortsrand Lichtenhagen geplant werden soll und somit die beabsichtigte wohnortnahe (5 - 10 Gehminuten) Versorgung nur zu einem geringen Teil leisten kann. Da die Lage des Planungsstandortes direkt an der Dorfstraße/Lichtenhäger Chaussee liegt, wird überwiegend auf die Autokunden abgezielt. Die Nahversorgungsbetriebe benötigen nach eigenen Aussagen im Nahbereich des Einzugsgebietes mindestens 3.000 Kunden und im gesamten Einzugsgebiet etwa 10.000 Kunden. Heute leben 4.039 Einwohner in der Gemeinde, die nicht gleichzeitig als Kunden gewertet können, da minderjährige Kinder nicht als Kunden angerechnet werden. Unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Nahversorgung im Ortsteil Elmenhorst sind weitere Entwicklungen nicht nachvollziehbar. Somit kann ich einen zusätzlichen Bedarf an Nahversorgung nicht erkennen und stimme, vor allem zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche der Hansestadt Rostock, der beabsichtigten Planung nicht zu.		Angesichts bis 2020 in Rostock zusätzliche geplanten 6.000 Wohnungen und des des bis 2035 für Rostock prognostizierten Bedarfs von ca. 25.000 Wohnungen erscheint es noch weniger nachvollziehbar, dass die in E/L. bis 2030 insgesamt geplanten ca. 100 Wohnungen zu tatsächlichen Einschränkungen der Siedlungsfunktion der HRO führen könnte. Die unter Berufung auf Ziele der Raumordnung vorgetragenen Bedenken der HRO sind deshalb unbegründet. Sie werden zusätzlich entkräftet durch die Feststellung in der landesplanerischen Stellungnahme vom 14.06.2018, „dass auch der 2. Entwurf der 1. Änderung des FNP der Gemeinde Elmenhorst/ Lichtenhagen mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar ist.“ Die Gemeinde E/L. hält deshalb an dem im 2. Entwurf der FNP-Änderung dargestellten Wohnbau - Entwicklungsumfang fest. Die Bitte der HRO um eine sukzessive, nachfragegerechte Überführung der dargestellten Wohnbauflächenpotenziale in die verbindliche Bauleitplanung kommt die Gemeinde durch die bereits im 1. und 2. Entwurf enthaltene zeitliche Staffelung ihrer Umsetzungsplanung nach. Zu Ferienwohnungen: Die Darstellungen der FNP-Änderung sehen eine Umwandlung von Ferienwohnungen in Dauerwohnungen nicht vor. Wochendhausgebiete sind nicht Bestandteil der FNP-Änderung. Die Befürchtung einer schleichenden Umwidmung von Ferienwohnungen für Erholungszwecke zum Dauerwohnen ist aufgrund der Sondergebietsausweisung unbegründet, die auf Ferienwohnungen beschränkt ist. Eine Abgrenzung zwischen Dauer- und Ferienwohnen ist auch im weiteren Rechtsvollzug ohne weiteres möglich. Die Gemeinde unterstellt in ihren Planungsüberlegungen insoweit eine gesetzeskonforme Rechtsanwendung sowohl bei der weiteren planungsrechtlichen Umsetzung als auch später bei den Bauherren und den Bauordnungsbehörden. Sie setzt dies auch im Hinblick auf ihre Flächennutzungsplanung voraus. Zur gewerblichen Entwicklung: Die Bedenken und Konkurrenzbedürfnissen wurden durch Reduzierung der Gewerbegebietsdarstellung GE 3 auf ca. 4,5 ha bereits im 1. Änderungsentwurf des FNP ausgeräumt. Der Planbegründung ist unter Pkt. 4.3 eine Klarstellung über die Ausrichtung der Flächenentwicklung auf den Eigenbedarf und darüber hinaus eine Begründung zur Erforderlichkeit der Fläche zu entnehmen. Diese Änderung gegenüber der Vorentwurfskonzeption zur FNP-Änderung erfolgte auch in Anpassung an die landesplan.Stellungnahme v. 15.12.2016. Der auf 4,5 ha reduzierten GE-Fläche mit klarer Zweckbestimmung für gemeindliche Entwicklungserfordernisse hat das für die Regionalplanung zuständige Amt für Raumordnung m. Schr. v. 05.09.2017 zugestimmt. In der hierzu verbal weitestgehend unveränderten Stellungnahme v. 25.06.2018 wird unter Bezugnahme auf die reduzierte GE-Ausweisung in Elmenhorst nochmals auf eine Konkurrenzsituation zu bestehenden Gewerbegebieten und denkbaren zukünftigen Gewerbeentwicklungen im Rostocker Nordwesten hingewiesen. Hieraus erkennt die Gemeinde keine weiteren Anpassungserfordernisse ihrer Planungsvorstellungen. Bzgl. der nochmals angemahnten Eigenbedarfsausrichtung des GE 3 in Elmenhorst wird auf die Darlegungen der Planbegründung unter Pkt. 4.3 verwiesen. Inwieweit dann noch eine für die Entwicklungsplanung beider Kommunen relevante Konkurrenz entstehen kann, ist nicht nachvollziehbar. Soweit eine rein marktwirtschaftliche Unter-	

Amt Warnow West, Bauverwaltung		Gemeinde Elmenhorst / Lichtenhagen – 1. Änderung des FNP 2004	Anl. 1 zum Beschluss v. 27.09.2018
Behandlung der Bedenken und Anregungen zum Entwurf v. 30.03.17, 2. Entwurf v. 28.02.18			
Lfd. Nr.	TÖB bzw. Bürger	Schreiben vom	
N01.	Hansestadt Rostock	25.06.2018	
Bedenken und Anregungen		Behandlung	
Die Hanse- und Universitätsstadt Rostock wird in ihren Belangen als Oberzentrum und damit als Siedlungs- und Wirtschaftsschwerpunkt für zukünftige Entwicklungen (LEP M-V Ps. 3.2 (3) Ps. 3.2 (6), RREP Ps. Z 4.1 (2) i.V.m. Ps. G 4.1 (1)) beeinträchtigt und sieht ihre Interessen nicht gewahrt. <u>Zur Ausweisung neuer Wohnbauflächen:</u> Die Hanse- und Universitätsstadt Rostock wird gemäß LEP M-V Ps. 3.2 (3) als Oberzentrum festgelegt. Diesem als Ziel der Raumordnung festgelegten Zentrale-Orte-Prinzip widerspricht die geplante Siedlungsentwicklung. Wohnentwicklungen im Stadt-Umland-Raum Rostock sind generell auf den RREP Ps. 4.1 (2), Wohnbauflächenentwicklung außerhalb Zentraler Orte, abzustellen. Die festgelegte Eigenbedarfsobergrenze von 3 Prozent soll dabei, bezogen auf eine Zunahme des Wohnungsbestandes mit Stichtag 31.12.2009, für die Gemeinden ohne zentralörtlichen Status nicht überschritten werden. Entsprechend des vorliegenden Wohnflächenmonitorings des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Region Rostock (vgl. Fortschreibungstext des Kapitels Wohnentwicklung im Stadt-Umland-Entwicklungsrahmen (SUR-ER) entsprechend SUR-Forum am 04.12.2017) wurde dieser jedoch nachweislich um 31 Wohneinheiten überschritten. Dies stellt eine Erhöhung des Wohnungsbestandes um insgesamt 4,7 Prozent dar. Mit der vorliegenden Planung beabsichtigt die Gemeinde für einen Planungshorizont bis zum Jahr 2030 die Vorbereitung von 75 Wohneinheiten und 50 Plätzen (Faktor 0,5 bei Wohnungsbilanzierung = 25 WE) für betreutes Wohnen. Von den insgesamt 100 Wohneinheiten entfallen 35 Wohneinheiten auf Rückkehrer, welche nach der Ausbildung bzw. der beruflichen Orientierung in die Gemeinde zurückkehren. Entsprechend der vorliegenden Begründung dienen 40 Wohneinheiten dem Einwohnergewinn aus überörtlichem Zuzug. Das stellt eine Reduzierung dieser Wohnbaufläche um 20 Wohneinheiten gegenüber dem Vorentwurf vom 21.10.2016 dar. Jedoch zählt ein Einwohnergewinn aus überörtlichem Zuzug entsprechend o.g. RREP Programmsatz Z 4.1 (2) nicht zum Eigenbedarf einer Gemeinde. Damit widerspricht die Planung diesem Ziel der Raumordnung und beeinträchtigt die Hanse- und Universitätsstadt Rostock in ihren Belangen als Oberzentrum und Siedlungsschwerpunkt durch Einschränkungen bei der Umsetzung der o.g. Ziele und Grundsätze der Raumordnung. Da der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung für einen Planungszeitraum von 15 bis 20 Jahren darstellt und eine langfristige Überführung der dargestellten Wohnbauflächen in die verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan) vorgenommen werden soll, ist eine gemeindliche Wohnentwicklung in einer Größenordnung von 60 Wohneinheiten im Rahmen ihres Eigenbedarfs für die Hanse- und Universitätsstadt Rostock vertretbar und nachvollziehbar. Gleichwohl weise ich drauf hin, dass die Überführung der angestrebten Wohnbauflächenpotenziale in die verbindliche Bauleitplanung sukzessive und im Rahmen der zulässigen raumordnerischen und regionalplanerischen Vorgaben zu erfolgen hat. Gemeindliche Entwicklungen, welche gezielt auf Einwohnergewinne aus überörtlichem Zuzug abzielen, werden keine Zustimmung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock finden. Vorsorglich weise ich deshalb darauf hin, dass ich mir diesbezüglich bei zuwiderlaufenden Planungen weitere Schritte zur Wahrung der Interessen meiner Stadt vorbehalte. <u>Zur Gemeinbedarfsausstattung:</u> Die Ergänzung der Gemeinbedarfsausstattung um eine Kindertagesstätte wird durch die Hanse- und Universitätsstadt Rostock ausdrücklich begrüßt. Damit kommt die Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen der Aufgabe nach, entsprechende Kapazitäten für den Rechtsanspruch auf einen Krippen- und Kindergartenplatz abzusichern. <u>Zu den Sondergebieten Ferien- und Wochenendhäuser:</u> Die Bestrebungen der Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen zur weiteren Forcierung des Tourismussektors sind durch die geografische Lage der Gemeinde mit direktem Zugang zur Küste und durch die räumliche Nähe zur Hanse- und Universitätsstadt Rostock mit ihren oberzentralen Angebotsvorhaltungen für Touristen nachvollziehbar und begründet. Ich weise jedoch vorsorglich darauf hin, dass die Gemeinde bei einer planungsrechtlichen Umsetzung der		nehmenskonkurrenz angesprochen sein sollte, so ist diese nicht Regelungsgegenstand der Bauleitplanung beider Kommunen und bleibt deshalb für die Änderung des FNP E/L. unberücksichtigt. Mit der Beschränkung der GE 3 - Fläche auf 4,5 ha und einer Klarstellung des beabsichtigten Nutzungszwecks aufgrund eigener Erfordernisse der Gemeindeentwicklung hat die die Gemeinde das Potenzial des nachbarlichen Abstimmungsgebotes ausgeschöpft und entspricht gleichzeitig auch den raumordnerischen Vorgaben. Darüber hinausgehende Konkurrenzbedürfnisse der HRO bleiben insoweit in der 1. Änderung des FNP E/L. unberücksichtigt. Zum Nahversorgungsstandort Lichtenhagen: Die FNP-Darstellung für die geplante Nahversorgungseinrichtung in Lichtenhagen wurde unter Berücksichtigung der Ziele der Raumordnung und des SUR-Einzelhandelskonzeptes angepasst. Letztlich wird ein Sondergebiet für eine Nahversorgungseinrichtung dargestellt. Die Sondergebietsdarstellung ergibt sich dabei aus der abschließlichen Zweckbestimmung der Fläche für den Einzelhandel. Eine Großflächigkeit ist ausdrücklich nicht vorgesehen; dies ist in der Planbegründung zum 2. Entwurf dargelegt. Die Darstellung wird darüber hinaus mit einem Umsetzungsvorbehalt in das Entwicklungskonzept der Gemeinde aufgenommen. Vorrangig soll eine Prüfung von integrierten Unterbringungsmöglichkeiten dieser Funktion in bestehenden Baugebieten innerhalb der Ortslage von Lichtenhagen erfolgen. Die Darstellung erhält damit den Charakter einer Reservefläche. Welche Wegedistanzen für die Erreichbarkeit durch die Einwohner von Lichtenhagen-Dorf die Gemeinde dabei als angemessen und vertretbar zur Erreichung des Planungsziels bewertet, unterliegt nicht dem Abstimmungsgebot nach § 2 (2) BauGB. Der im Änderungsplan ausgewiesenen Nahversorgungsfläche liegt eine Standortabwägung mit dem Flächenpotenzial des ehem. Garagenstandortes in Lichtenhagen zugrunde (Planbegründung Pkt. 4.4). Entscheidungs-erheblich waren neben dem Erreichbarkeitsgedanken auch Standorteigenschaften wie ‚Sichtbarkeit‘, ‚Umsatzerwartungen‘ ..., um möglichst realistisch ein Investitionsinteresse zu generieren. Die Erreichbarkeit mag an keinem der beiden Standortalternativen optimal sein, ist jedoch bereits rein arithmetisch für die Mehrzahl der Lichtenhäger Bevölkerung günstiger als der ca. 1,3 km entferntere Einzelhandelsstandort Elmenhorst oder die Einkaufsmöglichkeiten in Lütten Klein. Unter Hinweis auf den o.a. Standortvorbehalt und die Reservefunktion der Darstellung (sh. 2. Entwurf der Planbegründung: Klarstellung in Pkt. 4.4) hält die Gemeinde deshalb an der Darstellung der Sondergebietsfläche SO/NV als Vorsorgeplanung fest. Mit der Darstellung SO/NV wird ein Anliegen umgesetzt, das von einem Teil der Lichtenhäger Bevölkerung an die Gemeindevertretung herangetragen wurde. Die Gemeindevertretung entscheidet hier in ihrer prioritären Zuständigkeit für die Belange der örtlichen Gemeinschaft. Die Flächendarstellung berücksichtigt mit der Beschränkung auf ein kleinflächiges Angebot teilweise die Anmerkungen der HRO und auch behördliche Hinweise darauf, dass für das Gemeindegebiet ein ausreichendes Nahversorgungsangebot verfügbar sei. Dem war allerdings entgegenzuhalten, dass die fußläufige Erreichbarkeit eines Nahversorgungsangebotes von Teilen der Lichtenhäger Bevölkerung zurückliegend bemängelt wurde. Darüber hinaus ist aufgrund von Entwicklungsabsichten eines ansässigen Gewerbebetriebes in Elmenhorst mittelfristig ein Verdrängungsdruck auf einen dort bestehenden Nahversorger zu berücksichtigen.	

Amt Warnow West, Bauverwaltung		Gemeinde Elmenhorst / Lichtenhagen – 1. Änderung des FNP 2004	Anl. 1 zum Beschluss v. 27.09.2018
Behandlung der Bedenken und Anregungen zum Entwurf v. 30.03.17, 2. Entwurf v. 28.02.18			
Lfd. Nr.	TöB bzw. Bürger	Schreiben vom	
N01.	Hansestadt Rostock	25.06.2018	
Bedenken und Anregungen		Behandlung	
Potenziale sicherstellen sollte, dass eine spätere Umwandlung der Ferienwohnungen in Zweit-, Altersruhe- und Dauerwohnsitze auszuschließen ist. <u>Zur gewerblichen Entwicklung:</u> Im Stadt-Umland-Entwicklungsrahmen (SUR-ER) werden die Schwerpunkte für die gewerbliche Entwicklung im Stadt-Umland-Raum Rostock festgelegt. Hier wird für die Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen weder ein Vorrang- und Vorbehaltsgebiet noch ein regional bedeutsames Gewerbegebiet festgelegt. Die Ausweisung eines neuen Gewerbegebietes im Elmenhorst wäre je nach Parzellierung für regionale Handwerksbetriebe, als Erweiterung für bestehende Unternehmen, aber auch für die Ansiedlung von neuen Unternehmen z.B. Zulieferer für die maritime Wirtschaft interessant. Mit einer Größe von ca. 4,5 ha würde dieses Gewerbegebiet dennoch eine ernste Konkurrenz für bestehende und potenzielle Gewerbegebiete im Nordwesten Rostocks darstellen und die quantitative und qualitative Entwicklung von Gewerbeflächen in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock gefährden. Deshalb, auch zur Vermeidung einer weiteren konkurrierenden Gewerbeflächenverhaltung im Stadt-Umland-Raum Rostock, sollte die gewerbliche Entwicklung auf den Eigenbedarf der Gemeinde abgestellt werden (Erweiterung von ortsansässigen Betrieben und kleinteilige Neuansiedlungen, die der ortsansässigen Grundversorgung dienen). <u>Zum Sondergebiet Nahversorgung:</u> Der Ortsteil Elmenhorst der Gemeinde wird im SUR-ER als Begrenzungsstandort festgelegt. Begrenzungsstandorte sind aufgrund ihres Flächenangebotes mit qualifiziertem Nahversorgungsangebot sowie Angeboten aus mittel- bis langfristig benötigten Bedarfsbereichen, langfristig wettbewerbsfähig und sollten im Hinblick auf eine Stabilisierung der Versorgungsstruktur im Stadt-Umland-Raum begrenzt werden. Durch die räumliche Nähe zum Begrenzungsstandort Elmenhorst als auch zum Stadtteil Lütten Klein der Hanse- und Universitätsstadt Rostock, wo umfangreiche Einkaufsmöglichkeiten zur Nahversorgung vorgehalten werden, ist eine weitere Entwicklung im Ortsteil Lichtenhagen unbegründet. Zumal das Sondergebiet Nahversorgung am Ortsrand Lichtenhagen geplant werden soll und somit die beabsichtigte wohnortnahe (5 - 10 Gehminuten) Versorgung nur zu einem geringen Teil leisten kann. Da die Lage des Planungsstandortes direkt an der Dorfstraße liegt, wird überwiegend auf Autokunden abgezielt. Die Nahversorgungsbetriebe benötigen nach eigenen Aussagen im Nahbereich des Einzugsgebietes mindestens 3.000 Kunden und im gesamten Einzugsgebiet etwa 10.000 Kunden. Heute leben 4.039 Einwohner in der Gemeinde, die nicht gleichzeitig als Kunden gewertet werden können, da minderjährige Kinder nicht als Kunden angerechnet werden. Unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Nahversorgung im Ortsteil Elmenhorst sind weitere Entwicklungen nicht nachvollziehbar. Somit kann ich einen zusätzlichen Bedarf an Nahversorgung nicht erkennen und stimme, vor allem zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche der Hanse- und Universitätsstadt Rostock, der beabsichtigten Planung nicht zu.		Die Bedenken werden teilweise berücksichtigt.	

Amt Warnow West, Bauverwaltung		Gemeinde Elmenhorst / Lichtenhagen – 1. Änderung des FNP 2004	Anl. 1 zum Beschluss v. 27.09.2018
Behandlung der Bedenken und Anregungen zum Entwurf v. 30.03.17, 2. Entwurf v. 28.02.18			
Lfd. Nr.	TöB bzw. Bürger	Schreiben vom	
N04.	Gemeinde Börgerende-Rethwisch	09.01.2017	
Bedenken und Anregungen		Behandlung	
Sachverhalt: Die Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen beabsichtigt die 1. Änderung des F-Planes. Die 1. Änderung des F-Planes 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. Beschluss: Die Gemeindevertretung beschließt, dem Entwurf –1. Änderung F-Plan der Gemeinde Elmenhorst-Lichtenhagen zuzustimmen. Die Kosten für die Erweiterung der Vorflutanlagen hat die Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen zu tragen.		Der Kostenhinweis wird zur Kenntnis genommen. Unabhängig davon, dass Kostenentscheidungen oder –planungen auf der FNP-Ebene verfrüht wären und deshalb nicht Gegenstand der 1. Änderung des FNP sind, ist entstehen durch die FNP-Änderung jedoch gar keine hydrologischen Auswirkungen auf das Gemeindegebiet von Börgerende-Rethwisch. Eine Erweiterung der Vorflutanlagen wird in Elmenhorst zur Gewährleistung der Regenentwässerung der Bereiche nördlich der Hauptstraße / westlich des Sanddornweges erforderlich. Die erforderliche Vorflutleitung wird auf Elmenhorster Gebiet vorgesehen und soll in die Ostsee einleiten. Berührungspunkte mit der Gemeinde Börgerende-Rethwisch ergeben sich hier nicht. Die sonstigen mit der 1. FNP-Änderung ausgewiesenen Bauflächen entwässern in östliche Richtung über das System des Schmarler Baches in die Unterwarnow und berühren die Gemeinde Börgerende-Rethwisch somit ebenfalls nicht. Die Bedenken werden vollständig berücksichtigt.	

Amt Warnow West, Bauverwaltung		Gemeinde Elmenhorst / Lichtenhagen – 1. Änderung des FNP 2004	Anl. 1 zum Beschluss v. 27.09.2018
Behandlung der Bedenken und Anregungen zum Entwurf v. 30.03.17, 2. Entwurf v. 28.02.18			
Lfd. Nr.	TöB bzw. Bürger	Schreiben vom	
04.	Amt f. Raumordnung	05.09.2017	
Bedenken und Anregungen		Behandlung	
Es haben folgende Unterlagen vorgelegen: - Planzeichnung M 1 : 10.000 (Entwurf, Stand: 30.03.2017) - Begründung zum FNP (Entwurf, Stand: 30.03.2017, erg. 07.08.2017) 3. Ergebnis der Prüfung <u>Wohn- und Mischbauflächen</u> Die Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen zählt gegenwärtig nicht zu den entsprechend SUR-Entwicklungsrahmen¹ privilegierten Standorten, an denen neben der vorrangigen Sicherung der Entwicklung in der Kernstadt Rostock sowie der Eigenentwicklung in den Umlandgemeinden über den Eigenbedarf hinaus Wohnbauflächen ausgewiesen werden können. Ihr für den Zeitraum 2010-2020 bestehendes Potenzial der Wohnbauflächenzunahme entsprechend Eigenbedarfsregelung (LEP-Programmsatz Z 4.2 (2) bzw. RREP MM/R-Programmsatz Z 4.1 (2)) hat sie vollständig aufgebraucht. Die Gemeinde kann jedoch im Rahmen der aktuell in der Diskussion stehenden Fortschreibung des Entwicklungsrahmens im Kapitel Wohnentwicklung entsprechend des den Stadt-Umland-Gemeinden mit Schreiben vom 01.08.2017 übergebenen, überarbeiteten Entwurfs (Stand: 08/2017) noch ein zusätzliches Entwicklungskontingent erwarten. Mit dem vorgelegten Änderungsentwurf verfolgt die Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen allerdings das Planungsziel, mittel- und langfristig Flächen für über 100 WE vorzubereiten, während ihr im vorstehend genannten SUR-ER-Entwurf nur gut die Hälfte davon (55 WE) als Kontingent „Grundbedarf“, also insbesondere für die Wohnraumnachfrage der ortsansässigen Bevölkerung (Eigenentwicklung), bis 2025 zugestanden wird. Bei Fortschreibung dieser Regelung (1,5 WE je 1.000 Ew. und Jahr) über das Jahr 2025 hinaus ergäbe sich bis 2030 ein zusätzlicher Flächenbedarf für max. 30 WE. Nach Abwägung aller raumordnerische Belange ist festzustellen, dass der Planung nur zugestimmt wird, wenn sich die Gemeinde auf die Deckung ihres Eigenbedarfs konzentriert und nicht beabsichtigt, das angestrebte Planungsziel von 105 WE innerhalb des Geltungszeitraums des Regionalen Raumentwicklungsprogramms bzw. der Fortschreibung des Stadt-Umland-Entwicklungsrahmens Rostock zu realisieren. Ich weise nochmals darauf hin, dass mit der Aktivierung der geplanten Flächen maß- und verantwortungsvoll, auf die sich aus dem Eigenbedarf ergebende Nachfrage abgestimmt umzugehen ist. Vorrangig sollen in der Region Rostock die Zentralen Orte, d. h. das Oberzentrum Hansestadt Rostock und die weiteren Zentralen Orte auf den Siedlungsachsen (Bad Doberan, Satow, Schwaan, Sanitz, Tessin) sowie Güstrow und Bützow die Schwerpunkte der Wohnbauentwicklung bilden. Darüber hinaus wird nur bestimmten Siedlungsschwerpunkten, zu denen die Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen auch zukünftig nicht zählen soll, eine über den Grundbedarf hinausgehende Wohnbauentwicklung (Entwicklungskontingent „überörtlicher Zuzug“) zugestanden. Die Gemeinde ist meiner Anregung aus der Stellungnahme zur Vorentwurf gefolgt und hat bei den Wohnbauflächen eine Priorisierung nach kurz-, mittel- und langfristiger Bedarfsdeckung im Flächennutzungsplan dargestellt, wobei deutlicher werden sollte, dass es sich dabei um 5-Jahreszeiträume handelt. <u>Gewerbliche Bauflächen</u> Die Reduzierung der gewerblichen Baufläche GE3 um 1,63 ha auf nunmehr 4,47 ha wird mit Blick auf die Nationale Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung aus raumordnerischer Sicht ausdrücklich begrüßt.		Der Änderungsentwurf wurde unter Berücksichtigung der landesplanerischen Bedenken überarbeitet (2. Entwurf v. 28.02.2018) und durch Reduzierung der Wohnbau-Entwicklungsflächen (Streichung W12/L.-hgn., Verringerung W 14b/E.-horst) an die landesplanerischen Vorgaben angepasst. Das Entwicklungsziel 2030 wurde mit 85 WE festgelegt (Begründung, 2. Entwurf v. 28.02.18: S. 20, Tab. 2). Entsprechend den Hinweisen auf eine nachfragegerechte Aktivierung der geplanten Entwicklung hat die Gemeinde für die im FNP dargestellten Flächenpotenziale eine zeitliche Priorisierung festgelegt (Begründung, 2. Entwurf: S. 22, Tab.3)	

Amt Warnow West, Bauverwaltung		Gemeinde Elmenhorst / Lichtenhagen – 1. Änderung des FNP 2004	Anl. 1 zum Beschluss v. 27.09.2018
Behandlung der Bedenken und Anregungen zum Entwurf v. 30.03.17, 2. Entwurf v. 28.02.18			
Lfd. Nr.	TöB bzw. Bürger	Schreiben vom	
04.	Amt f. Raumordnung	05.09.2017	
Bedenken und Anregungen		Behandlung	
<u>Sonderbauflächen Einzelhandel</u> Ein im Ortsteil Lichtenhagen bestehendes Angebotsdefizit beim Nahversorgungsangebot wird durch die in Elmenhorst und vor allem im angrenzenden Rostocker Stadtteil Lütten Klein umfangreich vorhandenen Einkaufsmöglichkeiten kompensiert. Der Ersatz der Sonderbaufläche SO/EHN durch eine deutlich kleinere gewerbliche Baufläche (GEe4) zur Ansiedlung einer Einkaufsmöglichkeit mit Tankstelle wird aus regionalplanerischer Sicht begrüßt.		Der Einschätzung, dass für das Gemeindegebiet ein ausreichendes Nahversorgungsangebot verfügbar ist, kann nach den in Elmenhorst und Lütten-Klein verfügbaren Verkaufsflächen nicht widersprochen werden. Jedoch wurde die fußläufige Erreichbarkeit eines Nahversorgungsangebotes von Teilen der Lichtenhäger Bevölkerung zurückliegend bemängelt und veranlasste die Gemeinde diesbezüglich planerisch vorzusorgen. Darüber hinaus ist aufgrund von Entwicklungsabsichten eines ansässigen Gewerbebetriebes in Elmenhorst mittelfristig ein Verdrängungsdruck auf einen dort bestehenden Nahversorger zu berücksichtigen. Die Gemeinde hält deshalb an dem Vorsorgegedanken zur Platzierung einer fußläufig erreichbaren Einkaufsmöglichkeit in Lichtenhagen fest und stellt dazu unter teilweiser Berücksichtigung von Anwohnerbedenken ein Sondergebiet im FNP dar. Die Sondergebietsdarstellung ist durch den beabsichtigten ausschließlichen Nutzungszweck begründet und beinhaltet keine großflächigen Planungsabsichten i.S.v. § 11 (3) Nr. 2 BauNVO. Die Fläche erhält eine Reservefunktion; vorrangig soll eine Integration einer Nahversorgungseinrichtung in die gemischten Bauflächen im Ortskern von Lichtenhagen geprüft werden (vgl. Begründung, 2. Entwurf: S. 24).	
<u>Sicherung bedeutsamer Böden</u> Bezüglich des raumordnerischen Belangs der Sicherung bedeutsamer Böden (LEP-Programmsatz Z 4.5 (2)²) weise ich wiederholt darauf hin, dass noch im laufenden Planverfahren im Begründungsteil zur Änderung des FNP auf diesen eingegangen werden muss, da in genehmigten Flächennutzungsplänen dargestellte Bauflächen vom Regelungsinhalt des vorstehend genannten Programmsatzes ausgenommen sind.		Die Sicherung bedeutsamer Böden wurde anhand der Ergebnisse der Bodenschätzung für alle von der FNP-Änderung berührten Flächen überprüft. Anhand der Übersichtskarte Bodenschätzung (KV-Amt Lkr. Rostock, 23.03.2017) wurde festgestellt, dass landwirtschaftliche Flächen, für die Ertragsmeßzahlen > 50 ausgewiesen sind, nicht berührt werden (vgl. Begründung, 2. Entwurf: S.8).	

Amt Warnow West, Bauverwaltung		Gemeinde Elmenhorst / Lichtenhagen – 1. Änderung des FNP 2004	Anl. 1 zum Beschluss v. 27.09.2018
Behandlung der Bedenken und Anregungen zum Entwurf v. 30.03.17, 2. Entwurf v. 28.02.18			
Lfd. Nr.	TöB bzw. Bürger	Schreiben vom	
04.	Amt f. Raumordnung	14.06.2018	
Bedenken und Anregungen		Behandlung	
Es haben folgende Unterlagen vorgelegen: - Planzeichnung M 1 : 10.000 (2. Entwurf, Stand: 28.02.2018) - Begründung zum FNP mit Umweltbericht (2. Entwurf, Stand: 28.02.2018) 3. Ergebnis der Prüfung Nach Abwägung aller landes- und regionalplanerischen Belange ist festzustellen, dass auch der 2. Entwurf der 1. Änderung des FNP der Gemeinde Elmenhorst/ Lichtenhagen mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar ist. Zur Begründung verweise ich auf meine Stellungnahme vom 05.09.2017 zur ursprünglichen Entwurfsplanung, die hinsichtlich der unveränderten Planungsinhalte weiterhin Gültigkeit behält. Im Sinne der Nationalen Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung soll die Neuausweisung von Siedlungs- und Verkehrsflächen landesweit reduziert werden. Dabei sollen entsprechend Landesraumentwicklungsprogramm M-V, Programmsatz 4.1 (1), die Anforderungen an eine ressourcenschonende und nachhaltige Siedlungsentwicklung berücksichtigt werden. Vor diesem Hintergrund ist die Reduzierung der ausgewiesenen Bauflächen gegenüber dem 1. Entwurf der 1. Änderung des Flächennutzungsplans aus landesplanerischer Sicht zu begrüßen. Ich vertrete nach wie vor die Auffassung, dass ein im Ortsteil Lichtenhagen bestehendes Angebotsdefizit durch die im angrenzenden Rostocker Stadtteil Lütten Klein umfangreich vorhandenen Einkaufsmöglichkeiten und das ausgeprägte Angebot in Elmenhorst kompensiert wird. Es besteht somit keine Unterversorgung und damit auch kein Bedarf für großflächigen Einzelhandel in Lichtenhagen. Angeichts der gemeindlichen Klarstellung, dass die Sonderbaufläche SO/NV am nördlichen Ortseingang von Lichtenhagen 1. auf die Entwicklung einer kleinen Einkaufsmöglichkeit unterhalb der Relevanzschwelle von 800 m² Vfl. im Sinne von § 11 (3) Nr. 2 BauNVO gerichtet sein, und 2. eine Flächeninanspruchnahme nur erfolgen soll, wenn eine Integration der Funktion im Ortskern nicht realisierbar ist, stelle ich meine raumordnerischen Bedenken gegen die Ausweisung des Einzelhandelsstandorts zurück. Zum Umweltbericht werden aus raumordnerischer Sicht keine Hinweise gegeben. Die Planung ist im Amt unter der Reg.-Nr. 2_367/90 erfasst. <i>i.v. kv</i> Schäfer		Zur Einschätzung der Nahversorgungssituation in Lichtenhagen wird auf die Ausführung oben zur Sonderbaufläche Einzelhandel verwiesen. Die landesplanerischen Bedenken und Hinweise wurden vollständig berücksichtigt.	

Amt Warnow West, Bauverwaltung		Gemeinde Elmenhorst / Lichtenhagen – 1. Änderung des FNP 2004	Anl. 1 zum Beschluss v. 27.09.2018
Behandlung der Bedenken und Anregungen zum Entwurf v. 30.03.17, 2. Entwurf v. 28.02.18			
Lfd. Nr.	TöB bzw. Bürger	Schreiben vom	
11.	StALU MM	08.09.2017	
Bedenken und Anregungen		Behandlung	
Es wird auf die, im Schreiben vom 05.12.2016, bereits aufgeführten Hinweise der wasser-, boden- und naturschutzrechtlichen, sowie der landwirtschaftlichen Belange verwiesen, die grundsätzlich auch weiterhin ihre Gültigkeit behalten. Allerdings wurden die dort enthaltenen Hinweise aus Sicht der WRRL kaum berücksichtigt. Die berichtspflichtigen Gewässer Schmarler Bach und Unterwarnow sind erwähnt, der Küsten- und der Grundwasserkörper werden nicht berücksichtigt. Es werden daher folgende Hinweise zum F-Plan gegeben: Auf S. 35 wird ausgeführt, dass die Entwässerung der neuen Baugebiete in Richtung Ostsee erfolgt. Damit ist der Küstenwasserkörper direkt betroffen. Hier sollte eine Bewertung erfolgen und zwar im Zusammenhang mit den bereits vorhandenen Belastungen. Auf S.47 sollen im Umweltbericht Maßnahmen zur Minderung und Vermeidung dargestellt werden. Auf S. 52 und folgend wird immer der gleiche Text im Schutzgut Wasser verwendet egal um welches Kapitel des Umweltberichtes es sich handelt. Eine Bewertung der Auswirkungen der Änderungen des F-Planes ist nur möglich, wenn die gegenwärtigen Belastungen dargestellt werden. Dies gilt insbesondere für die Regenentwässerung, den Hochwasserschutz und die Abwasserentsorgung sowie die Beeinflussung der berichtspflichtigen Vorfluter. An Hand der vorgelegten Unterlagen können die Auswirkungen der Änderungen des F-Planes auf die betroffenen berichtspflichtigen Gewässer nicht beurteilt werden. Bereits im Schreiben vom 05.12.2016 wurde folgendes mitgeteilt: „Für die das Schutzgut Wasser sind im Rahmen der UVP folgende Sachverhalte zu prüfen: • Belange der WRRL – Einhaltung Verschlechterungsverbot und Verbesserungsgebot für die berichtspflichtigen Wasserkörper • Abwasserentsorgung • Regenwasserableitung und Belange des Hochwasserschutzes (Kapazität der Vorflut) • Regenwasserableitung stoffliche Belastung Vorflut insbesondere der berichtspflichtigen Wasserkörper“ Im Ergebnis der im Auftrag der Gemeinde durchgeführten orientierenden Untersuchungen der Altlastverdachtsflächen „Deponie Sievershäger Weg Lichtenhagen“ (Altlastenkataster des Landkreises, Kennziffer 72-030-003) und der „Kuhstallanlage, Silos Elmenhorst (Altlastenkataster des Landkreises, Kennziffer AS_Z_72_0020) sind hier in Teilbereichen schädliche Bodenveränderungen nachgewiesen. Diese Grundstücke sind als Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind im F-Plan zu kennzeichnen. Im weiteren Verfahrensweg wird zur Sanierung der Liegenschaften zu entscheiden sein. Weitere von unserer Behörde zu vertretende Belange sind vom o.g. Vorhaben nicht berührt.		Bzgl. der geplanten Regenwasserableitung von den Baugebieten SO/WF, SO/FH,W 13a, b, W 14a, b wurde unter Pkt. 9.2.2.2 des Umweltberichts eine Bewertung der Betroffenheit des Küstenwasserkörpers der Ostsee ergänzt (Begründung zum 2. Entwurf, 28.02.2018, Beteiligung v. 25.05.2018). Die in Lichtenhagen beabsichtigte Darstellung der Wohnbaufläche W12 wurde mit dem 2.Entwurf aufgegeben. Das Erfordernis zur Darstellung von Minderungs-/Vermeidungsmaßnahmen i.S.d. WRRL ist damit entfallen. Das bisherige Kapitel 9.2.4 aus der Begründung/des Umweltberichts (Stand 07.08.2017) entfällt deshalb mit dem 2. Entwurf (Stand 28.02.2018) ersatzlos. Die Bewertung von Auswirkungen des Änderungsbereichs 5 (W11, W15/Lichtenhagen – ursprüngl. S. 52) auf den Wasserkörper des Schmarler Baches und weiter der Unterwarnow wurden überarbeitet (vgl. Pkt. 9.2.5.2 Begründung/Umweltbericht Stand 28.02.2018). Die FNP-Darstellungen im Änderungsbereich 5 (W11, W15/Lichtenhagen) stehen dem Verbesserungsgebot gem. WRRL nicht entgegen. Die vom Altlastenverdacht erfassten Flächen (W13a, b, W14a, b, W15, Spielplatz) sind in den vorgelegten Planentwürfen (Stand 07.08.2017, 28.02.2018) als Flächen gekennzeichnet, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Entsprechende Erläuterungen sind Bestandteil der zugehörigen Begründungen (vgl. Begründung, 2. Entwurf: S. 21 sowie Umweltbericht Pkt. 9.2.2.1, 9.2.2.2, 9.2.5.1, 9.2.5.2)	

Amt Warnow West, Bauverwaltung		Gemeinde Elmenhorst / Lichtenhagen – 1. Änderung des FNP 2004	Anl. 1 zum Beschluss v. 27.09.2018
Behandlung der Bedenken und Anregungen zum Entwurf v. 30.03.17, 2. Entwurf v. 28.02.18			
Lfd. Nr.	TöB bzw. Bürger	Schreiben vom	
11.	StALU MM	26.06.2018	
Bedenken und Anregungen		Behandlung	
Es wird auf die Hinweise der bereits abgegebenen Stellungnahmen (Az.: 12c-185/16 und 12c-116/17) verwiesen. Die Belange der Abteilung für Landwirtschaft wurden weitestgehend berücksichtigt, sodass keine weiteren Bedenken oder Hinweise bestehen. Die Stellungnahme der Abteilung für Naturschutz, Wasser und Boden behält grundsätzlich auch weiterhin ihre Gültigkeit. Seitens der Abteilung für Immissionsschutz wird auf folgende nach dem BImSchG genehmigungsbedürftige Anlagen im Planungsgebiet bzw. im Umkreis um das Planungsgebiet hingewiesen: Die Windenergie Dr. Nagijew Windpark Diedrichshagen betreibt nördlich des Plangebietes 6 Windenergieanlagen. Die Windpark Elmenhorst GmbH betreibt im nördlichen Planungsgebiet 2 Windenergieanlagen. Die HEPAS Verwaltungsgesellschaft mbH für die Windpark Elmenhorst GmbH betreibt im nördlichen Planungsgebiet eine Windenergieanlage. Die Strandwind GbR WKA Elmenhorst/Lichtenhagen und die Windpark Daskow GmbH & Co. Windenergieanlage Elmenhorst KG betreiben im nördlichen Planungsgebiet je eine Windkraftanlage. Der Schützenverein Lichtenhagen 1992 e.V. betreibt westlich im Planungsgebiet eine Schießsportanlage. Bezüglich dieser Anlagen ist zu berücksichtigen, dass Schall und Luftschadstoffe emittiert werden können. Weitere von unserer Behörde zu vertretende Belange sind vom o.g. Vorhaben nicht berührt.		Die 5 BImSch-Genehmigungen für Windenergieanlagen in Elmenhorst und Diedrichshagen sind bereits aufgrund der Stellungnahme v. 05.12.2016 (Az.12c-185/16) in der Planung berücksichtigt. Aufgrund der geringen Nennleistung der Anlagen und ihrer nördlichen Orientierung bzgl. der benannten Plangebiete kann davon ausgegangen werden, dass die mit der FNP-Änderung dargestellten Plangebiete keinen Beeinträchtigungen (Schallimmissionen, Schattenwurf) ausgesetzt werden. Entsprechende Darlegungen sind in der Planbegründung/im Umweltbericht unter Pkt. 6, 9.2.2.10 enthalten (vgl. Begründung Stand 07.08.2017 und 28.02.2018, Mitteilung Abwägungsentscheidung m. Schr. v. 11.08.2017). Der Hinweis auf die BImSch-Genehmigung des Schießstandes des Schützenvereins Lichtenhagen e.V. ist für die Änderung des Flächennutzungsplans nicht mehr relevant, da die ursprünglich beabsichtigte Wohnbaufläche W12, die an die BImSch-Anlage heranrückte, nicht mehr Gegenstand der Planänderung ist. Die Anregungen werden vollständig berücksichtigt.	

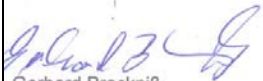
Amt Warnow West, Bauverwaltung		Gemeinde Elmenhorst / Lichtenhagen – 1. Änderung des FNP 2004	Anl. 1 zum Beschluss v. 27.09.2018
Behandlung der Bedenken und Anregungen zum Entwurf v. 30.03.17, 2. Entwurf v. 28.02.18			
Lfd. Nr.	TöB bzw. Bürger	Schreiben vom	
17.	Landkreis Rostock	07.09.2017	
Bedenken und Anregungen		Behandlung	
<u>Regionalplanung:</u> Derzeit läuft das 2. Anhörungsverfahren zur Fortschreibung des Kapitels Wohnentwicklung im SUR-Entwicklungsrahmen (SUR-ER). Der derzeitige Entwurf sieht für alle Gemeinden des SUR für den Zeitraum 2017-2025 ein zusätzliches Entwicklungskontingent „Grundbedarf“ von 1,5 WE je 1.000 Einwohner und Jahr vor. Für die Gemeinde Elmenhorst-Lichtenhagen würde sich nach derzeitigem Stand ein zusätzliches Kontingent von 55 WE für den o.g. Zeitraum ergeben. Rechnet man dieses Entwicklungskontingent auf den Planungshorizont der Gemeinde bis 2030 hoch, so ergibt sich ein Potenzial von insgesamt 85 WE. Dies entspricht dem geplanten Eigenbedarf der Gemeinde gemäß der vorliegenden Planung und ist daher nachvollziehbar. Wie bereits in der Stellungnahme zum Vorentwurf hingewiesen, ist die Gemeinde Elmenhorst-Lichtenhagen gemäß SUR-ER Fortschreibung für das Entwicklungskontingent „Privilegierung“, d.h. Siedlungsschwerpunkt für über den Grundbedarf hinausgehende Wohnbauentwicklung, nicht vorgesehen. Daher steht die Planung von 60 WE für „Zuzug von Außerhalb“ sowohl den bisherigen Festlegungen im SUR-ER (2011) als auch den vorgeschlagenen Festlegungen der Fortschreibung entgegen. Positiv ist die Priorisierung nach kurz-, mittel- und langfristiger Realisierung der Wohnbauflächenentwicklung zu bewerten, nach der insbesondere der Innenentwicklung der Vorrang eingeräumt wird. Allerdings wird nach wie vor die Wohnbaufläche W 12 kritisch gesehen, auf der die Gemeinde langfristig auf einer derzeit landwirtschaftlich genutzten Fläche am Ortsrand von Lichtenhagen ein neues Wohngebiet mit ca. 22 Wohngrundstücken plant. Die Notwendigkeit der Ausweitung der Wohnbebauung in den Außenbereich hinein ist aufgrund der o.g. Anmerkungen zum „Zuzug von Außerhalb“ nicht gegeben, d.h. die Gemeinde kann ihren prognostizierten Grundbedarf bis 2030 allein durch die Entwicklung der Wohnbauflächen W 11, 13, 14 und 15 decken. Zur Ausweisung der gewerblichen Fläche GE 3 wird auf die Anmerkungen in der Stellungnahme zum Vorentwurf verwiesen. <u>Bodenschutz / Altlasten:</u> Aus bodenschutzrechtlicher Sicht gibt es zum Planentwurf folgende Anregungen. - Die „Deponie Sievershäger Weg Lichtenhagen“, die mit der Kennziffer 72-030-003 (alt: 51-19-17) im Altlastenkataster des Landkreises geführt wird, ist im Bereich der Fläche, die als „Generationenspielfeld und für Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen des Wohnens“ des F-Plan-Gebietes 1. Änderung überplant wurde, als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, dargestellt. Diese Einschätzung ergibt sich aus dem Gutachten „Orientierende Altlastenuntersuchung / ehemalige Bauschuttdeponie Lichtenhagen“ / H.S.W. vom 21.06.2017. Der Gutachter hat Maßnahmen zur Beseitigung der Deponie beschrieben, über die im weiteren B-Plan-Verfahren entschieden werden muss. - Auch die Rinderanlage Elmenhorst wurde aufgrund der bodenschutzrechtlichen Stellungnahme einer orientierenden Bewertung unterzogen, die den Altlastenverdacht an zwei Stellen bestätigt hat. Auch dieses Grundstück wurde nunmehr als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, dargestellt. Im weiteren Verfahrensweg wird zur Sanierung der Liegenschaft zu entscheiden sein. Hinweise: Sollte bei den Baumaßnahmen verunreinigter Boden oder Altablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle, Bauschutt etc.) angetroffen werden, so sind diese Abfälle vom Abfallbesitzer bzw. vom Grundstückseigentümer einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Diese Abfälle dürfen nicht zur erneuten Bodenverfüllung genutzt werden. Soweit im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 BBodSchG Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen. Die Forderungen der §§ 10 bis 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554) sind zu beachten.		Der FNP-Änderungsentwurf vom 30.03.2017 wurde unter Berücksichtigung der landesplanerischen Bedenken überarbeitet (2. Entwurf v. 28.02.2018) und durch Reduzierung der Wohnbau-Entwicklungsflächen (Streichung W12/L.-hgn., Verringerung W 14b/E.-horst) an die landesplanerischen Vorgaben angepasst. Das Entwicklungsziel 2030 wurde mit 85 WE festgelegt (Begründung, 2. Entwurf v. 28.02.18: S. 20, Tab. 2). Die Fortschreibung des Kapitels Wohnentwicklung im SUR-Entwicklungsrahmen ist zwischenzeitlich abgeschlossen; die Fassung vom 04.12.2017 bildet nunmehr die Bewertungsgrundlage für die Bauleitplanungen der SUR-Gemeinden. Das AfRL hat m. Schr. v. 14.06.2018 der im 2. Entwurf v. 28.02.2018 dargestellten Wohnbauentwicklung zugestimmt. Zusätzlich wurden landesplanerische Hinweise auf eine nachfragegerechte Aktivierung der geplanten Entwicklung berücksichtigt. Die Gemeinde hat dazu für die im FNP dargestellten Flächenpotenziale eine zeitliche Priorisierung festgelegt (Begründung, 2. Entwurf: S. 22, Tab.3). Die Flächen in Lichtenhagen und in Elmenhorst, für die umweltgefährdende Bodenbelastungen festgestellt wurden, sind im FNP entsprechend gekennzeichnet. In der Begründung wird unter Pkt. 4.1 bzgl. der einzelnen Plandarstellungen auf die zu berücksichtigende Bodenkontamination hingewiesen. Im Umweltbericht ist jeweils unter den Punkten 9.2.2.1 und 9.2.5.1 bzw. 9.2.2.2 und 9.2.5.2 das Gefährdungspotenzial für den Boden bzw. das Grundwasser sowie in Bezug auf die jeweils geplante bauliche bzw. Freiflächennutzung dargelegt. Zur Unterbindung des Wirkungspfades Boden-Mensch bzw. Boden-Nutzpflanze sowie des Wirkungspfades Boden-Grundwasser wird für beide Flächen der Ausbau und die Entsorgung der kontaminierten Bereiche und der Einbau von unbelasteten Böden mit Verweis auf entsprechenden Handlungsbedarf auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung empfohlen. Die bodenschutzrechtlichen Hinweise berühren keine Regelungsinhalte des F-Plans.	

Amt Warnow West, Bauverwaltung		Gemeinde Elmenhorst / Lichtenhagen – 1. Änderung des FNP 2004	Anl. 1 zum Beschluss v. 27.09.2018
Behandlung der Bedenken und Anregungen zum Entwurf v. 30.03.17, 2. Entwurf v. 28.02.18			
Lfd. Nr.	TöB bzw. Bürger	Schreiben vom	
17.	Landkreis Rostock	13.09.2017	
Bedenken und Anregungen		Behandlung	
<u>Naturschutz:</u> seitens der Unteren Naturschutzbehörde wird zum o.g. Entwurf wie folgt Stellung genommen. In der Nummerierung wird sich der Stellungnahme vom 24.11.2016 angepasst: Zu 2.-4. Es werden umfangreiche bauliche Flächen südlich von der LSG-Grenze vorgesehen. Die Erweiterung der baulichen Nutzung in die Flächen des LSG erschließt sich weder in der sachlichen noch in der natürlichen Begründung. Damit wird einer bisher nicht begründbaren Ausuferung in die LSG-Flächen Vorschub gegeben. Die Voraussetzungen für eine Ausnahme oder Befreiung von den Verboten des LSG wird nicht in Aussicht gestellt. Zu 5. Die Gemeinde beabsichtigt, an der Planung festzuhalten, die ursprüngliche Schutzgrünfläche in Flächen zur baulichen Nutzung umzuwandeln. Insbesondere wird vorgetragen, dass der Ausgleich für zwei B-Pläne an anderer Stelle vorgesehen wird und daher diese Flächen nicht benötigt werden. Nach vorläufiger Prüfung kann die Verwirklichung des Ausgleiches für die zwei B-Pläne nicht nachvollzogen werden. Insofern bitte ich um Nachweis seitens der Gemeinde, dass der Ausgleich für die B-Pläne erfolgt ist und daher keine Ausgleichsfläche vorgehalten werden müssen. Zu 6. Hinsichtlich der Feldhecke ist durch die rückseitige Bebauung davon auszugehen, dass die Feldhecke als gesetzlich geschütztes Biotop nicht mehr die Eigenschaften einer Feldhecke im Sinne des § 20 NatSchAG M-V erfüllt und daher vollständig unter Beteiligung der Verbände und Ausgleich der Gegenstand eines Verfahrens sein wird. Mit freundlichen Grüßen ...		Zu 2.-4.: Mit dem 2. Entwurf des Änderungsplans wurde die beabsichtigte Flächenentwicklung hinter die LSG-Grenze zurückgenommen, da die FNP-Änderung aufgrund der fehlenden Aussicht auf eine Ausnahme oder Befreiung von den Bau- und Nutzungsverböten der LSG-Verordnung mit geltendem Recht unvereinbar und insoweit nicht genehmigungsfähig wäre. Zu 5.: Mit der vorgesehenen Aufgabe der Rinderanlage entfällt die Planrechtfertigung einer Schutzgrünfläche, deren Darstellung im FNP auf die Anwendung der Geruchsimmissionsrichtlinie zurückgeht (vgl. Abwägungsentscheidung v. 30.03.2017). Zu den Erwägungen etwaiger naturschutzrechtlicher Bindungen dieser ehem. Schutzgrünflächen wird ebenfalls auf die Abwägungsentscheidung vom 30.03.2017 verwiesen – derartige Bindungen bestehen nicht. Sofern die bereits langjährig realisierten B-Pläne Nr. 3.II und 3.III aus den frühen 1990-er Jahren hinsichtlich der dort geregelten naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen Umsetzungsmängel aufweisen sollten, wäre dies ordnungsrechtlich auf der Ebene der benannten B-Pläne zu klären. Eine Bindung der Gemeinde bzgl. planerischer Entscheidungen im Rahmen der akt. FNP-Änderung ist jedenfalls nicht ableitbar. Zu 6.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und unter Pkt. 4.4 der Begründung zur Beachtung im Falle der Aufstellung eines B-Plans vermerkt.	

Amt Warnow West, Bauverwaltung		Gemeinde Elmenhorst / Lichtenhagen – 1. Änderung des FNP 2004	Anl. 1 zum Beschluss v. 27.09.2018
Behandlung der Bedenken und Anregungen zum Entwurf v. 30.03.17, 2. Entwurf v. 28.02.18			
Lfd. Nr.	TöB bzw. Bürger	Schreiben vom	
17.	Landkreis Rostock	24.07.18	
Bedenken und Anregungen		Behandlung	
<u>Regionalplanung:</u> Das geplante Kontingent der Wohnentwicklung der Gemeinde ist vor dem Hintergrund der derzeit noch laufenden Fortschreibung des SUR-Entwicklungsrahmens und des Planungshorizontes des F-Plans bis 2030 insgesamt nachvollziehbar. Wie bereits in der Stellungnahme zum Vorentwurf und zum Entwurf hingewiesen, ist die Gemeinde Elmenhorst-Lichtenhagen aber gemäß SUR-ER Fortschreibung für das Entwicklungskontingent „Privilegierung“, d.h. Siedlungsschwerpunkt für über den Grundbedarf hinausgehende Wohnbauentwicklung, nicht vorgesehen. Daher ist die Planung von 40 WE für „Zuzug von Außenhalb“ sowohl nach den bisherigen Festlegungen im SUR-ER (2011) als auch nach den vorgeschlagenen Festlegungen der Fortschreibung nicht korrekt. Zur Ausweisung der gewerblichen Fläche GE 3 wird auf die Anmerkungen in der Stellungnahme zum Vorentwurf verwiesen. <u>Bodenschutz / Altlasten:</u> Aus bodenschutzrechtlicher Sicht gibt es zum Planentwurf folgende Anregungen. - Die „Deponie Sievershäger Weg Lichtenhagen“, die mit der Kennziffer 72-030-003 (alt: 51-19-17) im Altlastenkataster des Landkreises geführt wird, ist im Bereich der Fläche, die als „Generationenspielplatz und für Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen des Wohnens“ des F-Plan-Gebietes 1. Änderung überplant wurde, als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, dargestellt. Diese Einschätzung ergibt sich aus dem Gutachten „Orientierende Altlastenuntersuchung / ehemalige Bauschuttdeponie Lichtenhagen“ / H.S.W. vom 21.06.2017. Der Gutachter hat Maßnahmen zur Beseitigung der Deponie beschrieben, über die im weiteren B-Plan-Verfahren entschieden werden muss. - Auch die Rinderanlage Elmenhorst wurde aufgrund der bodenschutzrechtlichen Stellungnahme einer orientierenden Bewertung unterzogen, die den Altlastenverdacht an zwei Stellen bestätigt hat. Auch dieses Grundstück wurde nunmehr als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, dargestellt. Im weiteren Verfahrensweg wird zur Sanierung der Liegenschaft zu entscheiden sein. <u>Hinweise:</u> Sollte bei den Baumaßnahmen verunreinigter Boden oder Altablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle, Bauschutt etc.) angetroffen werden, so sind diese Abfälle vom Abfallbesitzer bzw. vom Grundstückseigentümer einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Diese Abfälle dürfen nicht zur erneuten Bodenverfüllung genutzt werden. Soweit im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 BBodSchG Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen. Die Forderungen der §§ 10 bis 12 Bundes- Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I S.1554) sind zu beachten. <u>Untere Wasserbehörde:</u> Seitens der unteren Wasserbehörde bestehen zu den Änderungen des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Elmenhorst-Lichtenhagen keine Einwände. Wasserrechtliche Forderungen werden in den jeweiligen Wasserrechtsverfahren erhoben. Vorsorglich wird darauf verwiesen, dass bei der Neuerschließung von Gewerbe- oder Wohnbauflächen für die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers die hydraulische Leistungsfähigkeit der Vorflut vorzulegen ist.		Den Entwicklungsabsichten und Darstellungen des 2. Änderungsentwurfs wurde m. Schr. v. 14.06.2018 des AfRL die landesplanerische Zustimmung erteilt. Die im neuen SUR-Entwicklungsrahmen zusätzlich eröffneten Entwicklungskontingente werden „ zum einen aus der ... natürlichen Bevölkerungsentwicklung in den Gemeinden, zum anderen aus zukünftigen Wanderungsgewinnen der Umlandkommunen“ begründet. Sie schließen insoweit einen gewissen Anteil „Zuzug“ ein. Die Plan-konzeption der Gemeinde ist deshalb gerechtfertigt und bewegt sich im Rahmen der eigenen Planungshoheit. Die Anmerkungen zu GE 3 (Stellungn. v. 01.12.2016) bzgl. einer Gefährdung der geplanten Anbindefreiheit der festgestellten Ortsumgehung Elmenhorst entbehren unverändert jeglicher Grundlage und betreffen i.Ü. nicht den Aufgabenbereich des Landkreises. Auf die Entscheidung v. 30.03.2017 wird verwiesen. Die Stellungnahme zu Bodenschutzbelangen ist identisch mit der bereits im Schr. v. 07.09.2017 mitgeteilten Stellungnahme – Art und Umfang der Berücksichtigung der Belange ist den Ausführungen oben zu entnehmen. Ein Hinweis auf die Nachweispflicht einer für die Ableitung des Niederschlagswassers ausreichenden hydraulischen Leistungsfähigkeit der Vorflut ist bereits Bestandteil der Begründung (Pkt. 5).	

Amt Warnow West, Bauverwaltung		Gemeinde Elmenhorst / Lichtenhagen – 1. Änderung des FNP 2004	Anl. 1 zum Beschluss v. 27.09.2018
Behandlung der Bedenken und Anregungen zum Entwurf v. 30.03.17, 2. Entwurf v. 28.02.18			
Lfd. Nr.	TöB bzw. Bürger	Schreiben vom	
17.	Landkreis Rostock	01.12.16	
Bedenken und Anregungen		Behandlung	
<u>Naturschutz:</u> 1. Wohnbaufläche 11: Im Bereich von Kleingärten sind Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG nicht auszuschließen, so dass eine Umsetzbarkeit dieses Planziels erst nach einer entsprechenden Prüfung rechtssicher ist. 2. Wohnbaufläche 15 und Spielplatz Diese werden in der externen Ausgleichsfläche für den B-Plan Nr. 3/IV „Wohngebiet mit Altenpflege geplant (siehe Anlage). Der 1. Teilabschnitt wurde verwirklicht, der 2. Teilabschnitt nicht, da die Gebäude des Garagenkomplexes noch nicht abgerissen wurden. Der 1. Teilabschnitt ist nicht ausreichend, um den durch den B-Plan Nr. 3/IV entstandenen Eingriff in Natur und Landschaft auszugleichen. Ich verweise hierzu auf Ziffer 9.2.5.6 des Umweltberichts (S. 51). 3. Die Gemeinde Elmenhorst-Lichtenhagen sollte prüfen, ob sich die hier stark versiegelte Fläche für die Ausweisung eines Sondergebietes Nahversorgung , welches derzeit im Außenbereich in unmittelbarer Nähe zu der gesetzlich geschützten Feldhecke geplant ist und aufgrund seiner Isolationswirkung zwischen Hecke und offener Landschaft seitens der unteren Naturschutzbehörde nicht befürwortet wird, eignet. Die noch nicht umgesetzte Kompensationsmaßnahme für den B-Plan 3/IV könnte dann durch die Verwendung eines Ökokontos im gleichen Landschaftsraum ersetzt werden.		Zu 1.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen; er ist von Gesetzes wegen zu gg. Zeit zu beachten. Eine Artenschutzprüfung auf Ebene des FNP ist hier aufgrund der begrenzten „Halbwertszeit“ der Prüfergebnisse nicht angezeigt. (W11 ist nicht Gegenstand der durchgeführten Ergänzungsbeteiligung nach § 4a (3) BauGB.) Zu 2.: Die FNP-Darstellung ‚Spielplatz‘ steht im Einklang mit der als Ausgleichsmaßnahme vorgesehenen extensiven Begrünung und der Bepflanzung von Teilflächen. Die Spielplatzfunktion ist in der Konzeption der Ausgleichsmaßnahme berücksichtigt. Bzgl. der Wohnbaufläche W 15 wird mit dem FNP eine Abweichung von der bisherigen Ausgleichskonzeption des B.Plans Nr. 3.IV und zum Ersatz der Ausgleichsfunktion ein Rückgriff auf andere Ausgleichsflächen in der Gemeinde oder auf ein Ökokonto (sh. Pkt. 3 der Stellungnahme) beabsichtigt – vgl. Begründung (Pkt. 9.2.5.6). Zu 3.: Das Areal „W 15“ war Gegenstand der Standortprüfung für eine Nahversorgungseinrichtung (vgl. hierzu Planbegründung Pkt. 4.4)	
<u>Straßenbau / Verkehr:</u> GE 3 zwischen Waldweg und Steinbecker Weg 1. Das dargestellte Entwicklungsgebiet für eine gewerbliche Nutzung befindet sich außerhalb der durch Ortstafel angezeigten Ortslage Elmenhorst und hat unmittelbar Auswirkungen auf eine erforderliche und umsetzbare verkehrsgerechte Anpassung der erschließenden Straßen Waldweg und Steinbecker Weg. Diese schmalen Erschließungsstraßen werden straßenbaulich maximal den Mindestanforderungen für ländlichen Wegebau gerecht. 2. Es wird angeregt, weitergehende Auswirkungen einer Entwicklung der gewerblichen Baufläche auf die Verbindungsfunktion des Steinbecker Weges Richtung Kreisstraße DBR 9 sowie des Steinbecker Weges/Driftweges Richtung L 12 zu untersuchen.		GE3 ist nicht Gegenstand der durchgeführten Ergänzungsbeteiligung nach § 4a (3) BauGB. Ein Hinweis auf die Beachtung der verkehrlichen Erschließungsanforderungen des Gewerbegebietes und die Ausbaurfordernisse des Waldweges im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wurde in die Planbegründung (Pkt. 4.3, 5) aufgenommen. Eine Anbindung an den Steinbecker Weg ist nicht Bestandteil der FNP-Entwicklungsvorstellungen.	
SO WF/ W 13a, b/ W 14 a, b/ SO FH nördlich L 12 Elmenhorst zwischen Strandweg und Pappelweg 1. Es wird darauf hingewiesen, dass eine Nutzung der Mischverkehrsfläche Strandweg und ggf. der Mischverkehrsfläche Pappelweg für eine Erschließung des Gesamtgebietes im Sinne einer verträglichen Nutzung durch alle Verkehrsteilnehmer mit Folgen für einen eventuellen Ausbau mit zu betrachten wäre. Dies betrifft insbesondere die verkehrlichen Auswirkungen ausgehend vom dargestellten Wohnmobilstellplatz, der über den Strandweg erschlossen werden soll. 2. Gleiches gilt für die erschließende Hauptstraße (Mischverkehrsfläche Betriebszufahrt Rinderanlage mit Sichtproblematiken auf L 12) und die Straßenanbindung in Höhe des „Waffenhauses Fuchs“.		Die Erschließung des Bereichs der bisherigen Rinderanlage soll über die bisherige Zufahrtstraße zur Rinderanlage und über eine Einmündung am Wad ´ffenhaus Fuchs erfolgen. Eine entsprechende Verkehrsfläche ist in der FNP-Änderung dargestellt. Der Wohnmobilplatz wird unverändert an den Strandweg angeschlossen; eine verkehrliche Verbindung zu den Baugebieten W 13, 14 ist nicht beabsichtigt. Die Mischverkehrsfläche Pappelweg ist aufgrund ihrer begrenzten Aufnahmekapazität und fehlender Ausbaupotenziale nur für untergeordnete Erschließungszwecke einzelner Baugrundstücke des Baugebietes SO/FH vorgesehen. Eine entsprechende Darlegung wurde in der Planbegründung ergänzt (Pkt. 5)	
SO NV Lichtenhagen 1. Das dargestellte Sondergebiet Einzelhandel/Nahversorgung befindet sich größtenteils innerhalb der durch Ortstafel angezeigten Ortslage Lichtenhagen , jedoch außerhalb der straßenrechtlichen Ortsdurchfahrt der Kreisstraße DBR 10. 2. Es wird darauf hingewiesen, dass sich das zu entwickelnde Sondergebiet mit räumlich engem Bezug zu einer nördlich anschließenden Doppelkurve der Kreisstraße befindet, für die in der Vergangenheit Unfälle zu verzeichnen sind.		Für die verbindlichen Bauleitplanung wird in der Planbegründung (Pkt. 5) ergänzend auf die erforderliche Berücksichtigung ausreichender Sichtverhältnisse auf die übergeordnete Hauptstraße hingewiesen. Zur Berücksichtigung der verkehrlichen Belange bzgl. der Darstellung eine Baufläche für die Nahversorgung werden entsprechende Hinweise in der Planbegründung ergänzt (Pkt. 5). Grundsätzlich ist ein Anschluss an die	

Amt Warnow West, Bauverwaltung		Gemeinde Elmenhorst / Lichtenhagen – 1. Änderung des FNP 2004	Anl. 1 zum Beschluss v. 27.09.2018
Behandlung der Bedenken und Anregungen zum Entwurf v. 30.03.17, 2. Entwurf v. 28.02.18			
Lfd. Nr.	TöB bzw. Bürger	Schreiben vom	
17.	Landkreis Rostock	01.12.16	
Bedenken und Anregungen		Behandlung	
2. Es wird darauf hingewiesen, dass sich das zu entwickelnde Sondergebiet mit räumlich engem Bezug zu einer nördlich anschließenden Doppelkurve der Kreisstraße befindet, für die in der Vergangenheit Unfälle zu verzeichnen sind. 3. Es wird angeregt, bereits jetzt zu prüfen, ob und wie eine verkehrssichere Erschließung des Gebietes ausgehend von der stark befahrenen Kreisstraße DBR 10 unter Wahrung der Regelungen zu ausreichenden Sichtbeziehungen realisierbar ist. W 11, W 15, Generationenspielplatz, Fläche für Kindertagesstätte Lichtenhagen 1. Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass die sozialen Zwecken dienende Fläche für die Kindertagesstätte lediglich durch einen Sonderweg Fußgänger erschlossen wird, der durch Zusatzzeichen eine Nutzung durch Radfahrer zulässt. 2. Es wird angeregt zu prüfen, ob die unmittelbare Lage eines Spielplatzes entlang des Sievershäger Weges in Hinsicht auf die Sicherheit der schwachen Teilnehmer am Straßenverkehr zweckdienlich ist. Der Sievershäger Weg stellt als Teil der Ortsverbindung Sievershagen – Lichtenhagen (B 105 – L 12) neben der Kreisstraße DBR 10 eine Straße der Verbindungsstufe IV mit nicht unerheblichem Verkehr dar. Der Spielplatz wird ebenfalls einen erhöhten Querungsbedarf an Fußgängern/Kindern aus dem Wohngebiet Ahrensholt nach sich ziehen, dessen Erschließungsstraßen in Hinsicht auf die Führung der Fußgänger an den Sievershäger Weg straßenbaulich unbefriedigend angebunden sind. Darstellung der Ortsumgehung Elmenhorst 1. Es wird angeregt, zur Klarstellung nachrichtlich ebenfalls den Bereich der durch Planfeststellungsbeschluss gesicherten Ortsumgehung im F-Plan aufzuführen, der über das Gebiet der Hansestadt Rostock verläuft. 2. Nach dem letzten hier vorliegenden Planungsstand soll die westliche Anbindung der Ortsumgehung in Form eines Kreisverkehrsplatzes ausgebildet werden. Es wird angeregt, die Darstellung der Anbindung nochmals zu prüfen.		Dorfstraße / K10 in einem ausreichenden Abstand (> 70 m) zu der benannten Doppelkurve möglich. Bei Aktivierung dieses Flächenpotenzials ist dazu auf der Bebauungsplan-Ebene zwischen einem Verkehrsanschluss innerhalb der bestehenden Ortsdurchfahrt (nahe dem Wohngebiet „Schwemmkuhl“) zu Lasten der bestehenden Feldhecke und der verkehrstechnisch problematischeren Nutzung einer bestehenden Ackerzufahrt und Lücke in der Feldhecke abzuwägen. In Abhängigkeit von der derzeit noch unbestimmten Größenentwicklung des geplanten Nahversorgungsstandortes kommt u.U. auch ein Anschluss an die Wohngebietsstraße Zum Wiesengrund mit Überplanung eines Teils der dort festgesetzten öff. Grünfläche in Betracht. Eine Erschließung der Baugfläche W 15 über den benannten Fuß-/Radweg ist nicht beabsichtigt. Hier ist eine separate Zuwegung in Höhe der bestehenden Einmündung ‚Lindenholt‘ beabsichtigt. Aufgrund der geringen Größe der Baufläche (Kita + max. 5 .. 7 WE) ist die Verkehrserschließung hier für die FNP-Ebene nicht darstellungsrelevant und bleibt vollumfänglich dem entsprechenden B-Planverfahren überlassen. Die Bedenken wegen der Lage der geplanten Spielplatzfläche am stark befahrenen Sievershäger Weg sind unbegründet. Die Fläche ist hinreichend groß bemessen, um Spiel- und Verweilangebote in hinreichendem Schutzabstand und/oder mit entsprechenden Sicherheitsvorkehrungen unterzubringen. Ein Ausbau der Verkehrsanlagen des Sievershäger Weges unter Berücksichtigung des planbedingt zunehmenden Querungsbedarfs ist bei der Umsetzungsplanung des Spielplatzes zu berücksichtigen – ein entsprechender Hinweis wird in die Planbegründung aufgenommen (Pkt. 5). Der auf Rostocker Stadtgebiet gelegene Teil der Ortsumgehung einschließlich Anbindung an den Ostabschnitt der Hauptstraße in Höhe des Elmenhorster Weges wurde im Plan gezeichnet. Die nachrichtliche Darstellung der Ortsumgehung im Gemeindegebiet wurde an den aktuellen Stand der Planfeststellungsunterlagen angepasst. Die Anregungen und Hinweise des Landkreises wurden teilweise berücksichtigt.	

Amt Warnow West, Bauverwaltung		Gemeinde Elmenhorst / Lichtenhagen – 1. Änderung des FNP 2004	Anl. 1 zum Beschluss v. 27.09.2018
Behandlung der Bedenken und Anregungen zum Entwurf v. 30.03.17, 2. Entwurf v. 28.02.18			
Lfd. Nr.	TöB bzw. Bürger	Schreiben vom	
40.	Kreisverband der Gartenfreunde e.V.	11.09.2017	
Bedenken und Anregungen		Behandlung	
wir bedanken uns für die Übergabe der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes 2004 der Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen. Leider mussten wir bei der Abwägungsentscheidung zu unserer Stellungnahme zum Entwurf feststellen, dass unsere Einwände und Vorschläge nicht berücksichtigt wurden. Insbesondere unsere Argumente zum Fortbestand der Kleingartenanlage zum Erhalt der Vielfalt an kultivierten Pflanzen und damit verbunden auch vieler Arten an mittlerweile seltenen Insekten und Kleinstlebewesen sollen hier nochmals bekräftigt werden. Durch die Umwandlung zu einem Wohngebiet mit großräumig versiegelten Flächen leidet die Wohnqualität. Des Weiteren ist der Wert der Kleingärten als Form wohnortnaher Grünflächen insbesondere für die Mehrheit städtischer Familien mit Kindern augenscheinlich, da sie zumeist in einer Mietwohnung ohne eigenen Garten leben. Auch ältere Menschen profitieren durch das Miteinander in der Gemeinschaft. Sie haben eine sinnstiftende Betätigung und den Stolz an der eigenen Ernte von frischen, regional erzeugten Lebensmitteln. Verschiedene Studien haben nachgewiesen, dass die Artenvielfalt an Tieren und Pflanzen in Kleingartenanlagen wesentlich größer ist, als z.B. bei Parkanlagen. Das alles ginge durch die Umnutzung verloren. Zu unserem Vorschlag für einen „Kleingartenpark“, welcher übrigens anderswo bereits erfolgreich umgesetzt wurde, können wir Ihnen mitteilen, dass mittlerweile aufgrund der unsicheren Situation sowie aus Altersgründen ca. 50 % der Pächter bereit wären, nach entsprechender Entschädigung ihre Parzelle aufzugeben. Es gibt somit die Möglichkeit, nach Beseitigung der Baulichkeiten die freigewordenen Flächen für Erholungszwecke für alle Anwohner zu nutzen. Der Kreisverband und auch die Verantwortlichen des Vereins würden sehr gern dazu mit konkreten Vorschlägen den Planern zuarbeiten. Eine Inaugenscheinnahme vor Ort ist nach vorheriger Terminabstimmung möglich. Abschließend bitten wir Sie nochmals, im Interesse der Erhaltung von Natur und Freizeitflächen, Ihre Planung zu überdenken und ggf. zu überarbeiten. Mit freundlichen Grüßen  Gerhard Brackniß Vorsitzender  Klaus Lange stellv. Vorsitzender		Zu den Bedenken im Zusammenhang mit der Bedeutung von Kleingärten für soziale Belange, für die wohnortnahe Erholung und auch die Artenvielfalt bestehen grundsätzlich keine divergierenden Auffassungen. Die Gemeinde hat in ihrer Entwicklungsplanung jedoch darüber hinausgehende Belange zu berücksichtigen und mit den vg. Aspekten abzuwägen. Wie bereits mit der Entscheidung v. 30.03.2017 klargestellt, sind dies insbesondere der bestehende Wohnbaulandbedarf der Gemeinde und der gesetzliche Vorrang der Innenentwicklung vor der Inanspruchnahme extensiver Flächen und auch das Fehlen alternativer Flächenpotenziale in ausreichender Größe. Die Überplanung der Kleingartenfläche durch Wohnbauflächen kann dabei keinen Verlust von Wohnqualität bewirken, sondern ermöglicht deren Erschaffung. Die ortstypische überwiegende Einfamilienhausstruktur mit Hausgärten und unterschiedlichen individuell gestalteten Begrünungsstrukturen stellt keinen so gravierenden Unterschied zu der angeführten Artenvielfalt in Kleingärten dar, daß die geplante Wohnbaufläche unzulässig wäre. Die Abwägungsentscheidung vom 30.03.2017 wird insoweit bestätigt; die Gemeinde hält an der Überplanung der Anlage als Wohnbaufläche W 11 fest. Die Bedenken werden nicht berücksichtigt.	

Amt Warnow West, Bauverwaltung		Gemeinde Elmenhorst / Lichtenhagen – 1. Änderung des FNP 2004	Anl. 1 zum Beschluss v. 27.09.2018
Behandlung der Bedenken und Anregungen zum Entwurf v. 30.03.17, 2. Entwurf v. 28.02.18			
Lfd. Nr.	TöB bzw. Bürger	Schreiben vom	
41.	Amt Warnow-West	11.09.2017	
Bedenken und Anregungen		Behandlung	
Kartengrundlage ist veraltet! Das Bodenbindungsverfahren ist unübersichtlich! Die Gemeindegrenzen sind falsch! 1. Änderung F-Plan 2004 Elmenh./Lichtenhagen Begründung S. 5, Planungsziele 4. und 5. durch: Symbol, SO/EHN "tauscht" in PLZ auf / s. a. S. 24, hier der GEE "(4)" S. 7: BauGB zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04. Mai 2012 (BGBl. I S. 1057) BauN VO zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes v. 08.05.12 (BGBl. I S. 1062) Planzeich VO zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes v. 04.05.17 (BGBl. I S. 1063) Vervollständigen Legende mit Planzeichen Verkehrsfläche? Neu 21.08.17 "örtl. Hauptverkehrsfläche" S. 21 und 22		Die Kartengrundlage genügt den Anforderungen der Planzeichenverordnung hinsichtlich einer für den Planinhalt ausreichenden Erkennbarkeit des Bebauungs- und Nutzungszustandes bzgl. der planbetroffenen Flächen. Von einer Aktualisierung der Plangrundlage wurde deshalb abgesehen. Auswirkungen des BOV oder Unvereinbarkeiten mit den Plandarstellungen der FNP-Änderung sind nach 3-facher Beteiligung der Flurneuordnungsbehörde nicht bekannt geworden. Eine Berichtigung von Gemeindegrenzen war nicht Gegenstand des Änderungsverfahrens. Die Bedenken sind für das Änderungsverfahren irrelevant, weil die Darstellungen der FNP-Änderung keine Gemeindegrenzen betreffen. Der Nahversorgungsstandort wird letztlich als Sondergebiet Nahversorgung (SO/NV) dargestellt. Die Angaben auf S. 5, 24 der Begründung und in der Planzeichenerklärung wurden entsprechend korrigiert. Auf S. 7 wurden die Rechtsgrundlagen auf die jwls. akt. Fassung aktualisiert. Das Planzeichen für die Verkehrsfläche der gepl. Ortsumgehung ist in der Planzeichenerklärung enthalten (nachrichtl. Übernahme nach § 5 (4) BauGB). Die Bezeichnung von örtl. Hauptverkehrsflächen zur Darstellung der grundsätzlichen Erschließungsvorstellungen für die Bauflächen W13, W 14 und SO/FH (S. 21, 22) ist zutreffend.	

Amt Warnow West, Bauverwaltung		Gemeinde Elmenhorst / Lichtenhagen – 1. Änderung des FNP 2004	Anl. 1 zum Beschluss v. 27.09.2018
Behandlung der Bedenken und Anregungen zum Entwurf v. 30.03.17, 2. Entwurf v. 28.02.18			
Lfd. Nr.	TöB bzw. Bürger	Schreiben vom	
41.	Amt Warnow-West	11.09.2017, 10.08.2018	
Bedenken und Anregungen		Behandlung	
9.2.2.2 <u>Schutzgut Wasser</u> Oberflächenwasser Bestandsaufnahme 2 Im Änderungsbereich befinden sich keine Gewässer. Auch in der unmittelbaren Umgebung sind keine vorhanden. Gurgel SS 26 2113 2113 Für die Umweltprüfung sind aber auch weitergehende Auswirkungen zu betrachten, die sich aus die im Entwurf ausgewiesene Grünfläche am Strandweg nördlich von Elmenhorst, welche zur Entwicklung von Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorgesehen ist, befindet sich nicht im Eigentum der Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen (siehe auch Stellungnahme Liegenschaften vom 19.06.2018. Die Fläche ist im Entwurf des Flächennutzungsplans mit der Zweckbestimmung „Ausgleichsmaßnahmen“ dargestellt und diese soll zur Kompensation von naturschutzrechtlichen Eingriffen der Gemeinde (z. B. Fällungen von Pappeln im Gemeindegebiet) genutzt werden. Diese Kompensationsmaßnahmen der Gemeinde können tatsächlich nur umgesetzt werden, wenn sich die Fläche auch in der Verfügungsgewalt der Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen befindet. bei der Realisierung der Vorhaben bitte ich um Beachtung, dass ausreichend Löschwasser durch die Gemeinde bereitzustellen ist. Mit freundlichen Grüßen / bzgl. des Verkehrs wird in der Begründung lediglich eine Aussage zur geplanten Ortsumgehung südlich von Elmenhorst getroffen. Diese soll wohl zur Entflechtung des überörtlichen Durchgangs- sowie des innerörtlichen Erschließungsverkehrs beitragen. Es wird empfohlen, in den Flächennutzungsplan weitere Aussagen zur verkehrlichen Entwicklung/Erschließung in der Gemeinde aufzunehmen. In Anlehnung an die Allgemeine Verwaltungsvorschrift zur StVO sollte im F-Plan auf die Notwendigkeit einer flächenhaften Verkehrsplanung der Gemeinde Bezug genommen werden, in deren Rahmen zugleich ein innerörtliches Vorfahrtstraßennetz festzulegen ist. Die Erarbeitung der flächenhaften Verkehrsplanung könnte in einer gesonderten Konzeption erfolgen. Die Grundsätze der Leistungsfähigkeit sowie die Bedürfnisse des öffentlichen Personennahverkehrs und des Wirtschaftsverkehrs sollten darin Berücksichtigung finden. Auch der öffentlichen Sicherheit und Ordnung (wie Rettungswesen, Katastrophenschutz, Feuerwehr) sowie der Verkehrssicherheit ist vorrangig Rechnung zu tragen.		Die Feststellung „keine Gewässer“ ist für den Änderungsbereich 2 (W13, W 14 usw.) zutreffend. Der Hinweis auf die bestehenden Vorflutgewässer 2/1/2 bzw. 2/4/2 in Pkt. 5 der Begründung bezieht sich auf die Änderungsbereiche 3 (GE3) bzw. 5 (W11, W15), wobei auch hier unmittelbar innerhalb der Plandarstellungen keine Vorflutgewässer berührt sind. Die Darstellung der Grünfläche für Ausgleichszwecke am Strandweg in Elmenhorst entspricht der hierzu im Änderungsverfahren erfolgten Willensbildung der Gemeinde. Die Darlegung der akt. Eigentumssituation in Pkt. 7 der Planbegründung wurde korrigiert und dahingehend ergänzt, dass die Umsetzung der Planungsabsicht einen Flächenerwerb voraussetzt. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Löschwasserbereitstellung ist Gegenstand der B-Plan-Ebene und kein Regelungsinhalt der FNP-Darstellungen. Bzgl. der OU Elmenhorst wird lediglich das Ergebnis der Planfeststellung zwecks Herstellung notwendiger Planungszusammenhänge nachrichtlich übernommen. Die Planung ist abgeschlossen und löst keine Erfordernisse einer flächenhaften Verkehrsplanung aus. Die etwaige Festlegung eines innerörtlichen Vorfahrtstraßennetzes gehört nicht zu den Regelungsinhalten eines F-Plans, bleibt den hierfür zuständigen Verwaltungsstellen bzw. weiterführenden planerischen Aktivitäten der Gemeinde jedoch unbenommen (gesonderte Konzeption). Soweit hierfür ein Erfordernis gesehen wird, wird um Vorbereitung und Vorlage zur Beratung in den Gremien der Gemeindevertretung gebeten.	

Amt Warnow West, Bauverwaltung		Gemeinde Elmenhorst / Lichtenhagen – 1. Änderung des FNP 2004	Anl. 1 zum Beschluss v. 27.09.2018
Behandlung der Bedenken und Anregungen zum Entwurf v. 30.03.17, 2. Entwurf v. 28.02.18			
Lfd. Nr.	TöB bzw. Bürger	Schreiben vom	
41.	Amt Warnow-West	11.09.2017	
Bedenken und Anregungen		Behandlung	
Dieser Planentwurf basiert auf wahrscheinlich auf einer Flurkarte zum Gemeindegebiet die vor dem Erlass der Ausführungsanordnung zum BOV im Jahr 2011 gültig war. Mit den Ausführungsanordnungen zum BOV (für den letzten Teilplan 2011 erlassen) erfolgten die entsprechenden Änderungen der Grenzen, Größen und Flurstücksbezeichnungen in den öffentlichen Büchern u.a. auch im Kataster- und Vermessungsamt. Im BOV wurde auch die Gemeindegebietsgrenze geändert!!! Auf diesen Sachverhalt hatte ich bereits im Jahr 2017 hingewiesen. Der vom Planentwurf erfasste Bereich entspricht nicht dem Gemeindegebiet Elmenhorst/Lichtenhagen. Innerhalb des Flächennutzungsplanes weichen die Darstellungen des Bestandes der Bebauung, der Straßen/Wege oder Grünanlagen aus o.g. Grund teilweise ab. Zur im Entwurf als Grünfläche gekennzeichneten Fläche in der Nähe der Milchviehanlage in Elmenhorst ist anzumerken, dass die Gemeinde nicht im Besitz der Fläche ist. Der Landwirt und Flächeneigentümer lehnte einen Flächentausch mit der Gemeinde ab. im 2. Entwurf des o. g. Flächennutzungsplanes folgende Festlegung getroffen: W15 Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (hier: Kindertagesstätte) Diese Festlegung ist nicht mehr richtig, da kein kompletter Neubau einer Kindertageseinrichtung in Lichtenhagen mehr geplant ist. Ein Erweiterungsbau wird in Elmenhorst im Schulweg durchgeführt.		Die FNP-Änderung basiert kartographisch auf der Neufassung von 2004 des FNP Elmenhorst-Lichtenhagen, der seinerseits auf der Topographischen Karte des Landesvermessungsamtes M-V (Stand 1997) zurückgreift – sh. Planzeichnung. Eine Flurkarte liegt der Planung (üblicherweise) nicht zugrunde. Grenzen/Flurstücksbezeichnungen sind weder Gegenstand der Planung noch der verwendeten Plangrundlagen. Zu abweichenden/fehlerhaften Darstellungen der Gemeindegrenzen und zur Eignung der verwendeten Kartengrundlage – s.o. Zur Eigentumssituation an der Grünfläche ‚Ausgleich‘ am Strandweg – s.o. Der Hinweis wurde in der Plandarstellung und in den Darlegungen der Planbegründung berücksichtigt. Die Anregungen werden teilweise berücksichtigt.	

Amt Warnow West, Bauverwaltung		Gemeinde Elmenhorst / Lichtenhagen – 1. Änderung des FNP 2004	Anl. 1 zum Beschluss v. 27.09.2018
Behandlung der Bedenken und Anregungen zum Entwurf v. 30.03.17, 2. Entwurf v. 28.02.18			
Lfd. Nr.	TöB bzw. Bürger	Schreiben vom	
B01.	Erbengemeinschaft [REDACTED]	26.08.2017	
Bedenken und Anregungen		Behandlung	
bezugnehmend auf ihr Schreiben vom 09.08.2017 , 1. Änderung des Flächennutzungsplanes 2004 (Widerspruch) Der Trassierung des Radwanderweges auf unserem Grundstück Flur 1 in Elmenhorst widersprechen wir. Mit freundlichen Grüßen		Der Widerspruch gegen die Radwegetrasse wird zur Kenntnis genommen. Die Radwegetrasse ist als Hauptwander- und Radweg bereits Bestandteil des Flächennutzungsplans 2004. Er ist nicht mehr Gegenstand der 1. Änderung. Unter Berücksichtigung der Grenzen des Landschaftsschutzgebietes, ist die ursprünglich beabsichtigte Ausdehnung der Baufläche SO/WF nach Norden nicht durchsetzbar. Die Radwegetrasse bleibt deshalb unverändert. Der geplante Radwanderweg nördlich der Ortslage Elmenhorst bildet einen Abschnitt des überregionalen Ostseeküstenradweges und ist als wichtiger Bestandteil der Bemühungen der Gemeinde um eine stärkere Teilhabe am Tourismusgewerbe anzusehen. Im Zusammenhang mit den am Nordrand von Elmenhorst geplanten Bau- gebietsentwicklungen soll deshalb eine entsprechende Flächensicherung erfolgen. In der Planbegründung wurde ein entsprechender Hinweis vermerkt. Die Anregung wird nicht berücksichtigt.	

Amt Warnow West, Bauverwaltung		Gemeinde Elmenhorst / Lichtenhagen – 1. Änderung des FNP 2004	Anl. 1 zum Beschluss v. 27.09.2018
Behandlung der Bedenken und Anregungen zum Entwurf v. 30.03.17, 2. Entwurf v. 28.02.18			
Lfd. Nr.	TöB bzw. Bürger	Schreiben vom	
B02.		21.08.2017, 19.06.2018	
Bedenken und Anregungen		Behandlung	
1. Zum GEe 4, Einkaufsmöglichkeit mit Tankstelle, Größe: 0,42 ha. Eine Nahversorgung ist an diesem Standort nicht erforderlich, weder separat, noch in Kombination mit einer Tankstelle. Einzelhandelseinrichtungen sind für alle Bewohner und Gäste der Gemeinde in zumutbarer Entfernung und mit vollständigem Sortiment vorhanden. Für eine Tankstelle an diesem Standort besteht kein Bedarf. Diesel-Kfz werden weniger, Elektroautos tanken an anderer Stelle. Eine Bebauung an dieser Stelle vor dem Ortskern von Lichtenhagen würde das Ortsbild und den Landschaftsraum erheblich beeinträchtigen. Eine Tankstelle mit Tag- und Nachtbetrieb würde für den Lärmschutz gegenüber der nahen Wohnbebauung eine hohe dreiseitige Lärmschutzwand erfordern. Das ist zur Ortsgestaltung am Ortseingang zum historischen Ortskern unverträglich. Fazit: Die Fläche GEe 4 ist nicht mehr darzustellen, das Planungsziel entfällt. 2. Zum W 12, südlich zu den Tannen, Größe ca. 2 ha für die Neubebauung. Der Verkauf von Gemeindeland an dieser Stelle sollte der Gemeinde den Kauf der Sportplatzfläche in Elmenhorst ermöglichen. Da die W 12-Fläche richtigerweise zum langfristigen Bedarf zählt, ist eine kurzfristige Sportplatzlösung so nicht möglich. Geprüft werden sollte, ob statt GE 3 eine Sportanlage entstehen kann. Das ist Gemeindeland und trägt den Sportplatzlärm besser als in der Ortsmitte von Elmenhorst. Eine Realisierung der W 12-Fläche ist voller schwer lösbarer und kostenintensiver Probleme, z.B.: Straßenverbreiterungen zu den Tannen und am Reitplatz, Netz- und Anlagen-Ausbau zur Niederschlagswasserableitung. Das ergibt höchste Erschließungskosten für die 22 möglichen WE. Bei einer Bebauung ist die Restflächennutzung für die Landwirtschaft nicht mehr möglich. Es besteht die Gefahr, dass zwischen E 12 und W 8 (Ahrensholt) ein geschlossenes Siedlungsband entsteht und geschützte Biotope US 22 (Hüttenmör), SA 25, SS 20, BR 19, SS 27 stark beeinträchtigt werden. Fazit: Die Fläche W 12 ist nicht mehr darzustellen, das Planungsziel entfällt. Es ist zu prüfen ob an Stelle von GE 3 eine Sportanlage entstehen kann. Statt der 22 WE auf einer W 12-B-Plan Fläche können in beiden Ortsteilen durch eine sinnvolle Verdichtung nach § 34 BauGB weitere ca. 20 WE entstehen		<u>Zu 1.:</u> Mit der Darstellung einer Standortreserve für eine Nahversorgungseinrichtung wird ein Anliegen umgesetzt, das von einem Teil der Lichtenhäger Bevölkerung an die Gemeindevertretung herangetragen wurde. Die Gemeindevertretung entscheidet hier in ihrer prioritären Zuständigkeit für die Belange der örtlichen Gemeinschaft. Dabei werden die in der Vorentwurfsphase von Anwohnern des gewählten Standortes geäußerten Bedenken gegen die heranrückende Planung zurückgestellt; sie sind nicht schutzbedürftig. Dem Vorsorgegedanken wird insoweit vor-rangig Rechnung getragen. Berücksichtigung fanden jedoch die Anregungen über eine Integration einer Nahversorgungseinrichtung in die innerörtlichen gemischten Bauflächen zugunsten des Vorsorgeaspektes: Eine Inanspruchnahme der Fläche SO/NV am nördlichen Ortsrand von Lichtenhagen soll nur dann erfolgen, wenn eine Integration der Funktion im Ortskern von Lichtenhagen nicht realisierbar ist (vgl. Planbegründung Pkt. 4.4). Die Fläche erhält damit eine Reservefunktion. Die Flächendarstellung berücksichtigt mit der Beschränkung auf ein kleinteiliges Angebot < 800 m² Vfl. teilweise auch behördliche Hinweise darauf, dass für das Gemeindegebiet ein ausreichendes Nahversorgungsangebot verfügbar sei. Dem war allerdings entgegenzuhalten, dass die fußläufige Erreichbarkeit eines Nahversorgungsangebotes von Teilen der Lichtenhäger Bevölkerung zurückliegend bemängelt wurde. Darüber hinaus ist aufgrund von Entwicklungsabsichten eines ansässigen Gewerbebetriebes in Elmenhorst mittelfristig ein Verdrängungsdruck auf einen dort bestehenden Nahversorger zu berücksichtigen. Die Gemeinde hält deshalb an dem Vorsorgegedanken zur Platzierung einer fußläufig erreichbaren Einkaufsmöglichkeit in Lichtenhagen fest und stellt dazu unter teilweiser Berücksichtigung von Anwohnerbedenken ein Sondergebiet im FNP dar. Die Planungsabsicht, am Standort eine Einkaufsmöglichkeit mit einer Tankstelle zu kombinieren und eine Umsetzung dadurch aussichtsreicher zu gestalten, wurde unter Berücksichtigung von Anwohnerbedenken und dem o.a. Planungsvorrang für einen integrierten Standort aufgegeben. Die Darstellung GEe 4 (0,42 ha) im Planentwurf v. 30.03.2017 wurde deshalb mit dem 2. Entwurf v. 28.02.2018 in ein zweckgebundenes Sondergebiet gewandelt (SO/NV, 0,25 ha). Über die Einlassungen bzgl. des Aspektes ‚Landschaftsbild‘, ‚Grünzäsur‘ wurde bereits aufgrund der Stellungnahme v. 25.11.2016 mit Beschluss v. 30.03.2017 entschieden. <u>Zu 2.:</u> Die auch unter Berücksichtigung der Sportplatzproblematik beabsichtigte Wohnbau-Flächenreserve W 12 ist nicht mehr Bestandteil des Entwicklungskonzeptes. Die Darstellung erwies sich aufgrund von regionalplanerischen Vorgaben und von Bedenken der Nachbargemeinde Rostock als nicht umsetzbar. Der Hinweise auf eine Unterbringngsmöglichkeit für einen Sportplatz im Areal des geplanten Baugebietes GE 3 in Elmenhorst wird dankend aufgegriffen und weiter verfolgt. Zwar bestand der Lösungsansatz bisher nicht in einem Flächentausch, sondern in einem Ankauf und Verbleib der Sportfläche am bisherigen Standort, jedoch sind die geschilderten Vorteile am Standort GE 3 wg. erkennbar geringerer potenzieller Nutzungskonflikte nachvollziehbar. Da eine Sportanlage gem. § 8 BauNVO in einem Gewerbegebiet ohne weiteres zulassungsfähig ist, bedarf es keiner Änderung der FNP-Darstellung. In der Planbegründung wurde hierzu jedoch eine entsprechende Ergänzung aufgenommen (Pkt. 4.3). Die m. Schr. v. 19.06.18 geäußerten Bedenken gegen die Erforderlichkeit des GE3 bleiben unberücksichtigt; GE3 war nicht Bestandteil der Ergänzungsbeteiligung (§ 4a (3) S. 2 BauGB). Die Anregungen werden teilweise berücksichtigt.	
1. Zum SO NV (zuvor GEe4), Wiesengrund Eine Nahversorgung ist an dieser Stelle nicht erforderlich. Einzelhandelseinrichtungen sind für alle Bewohner und Gäste der Gemeinde in zumutbarer Entfernung und mit vollständigem Sortiment vorhanden, für Kunden aus dem Durchgangsverkehr stehen dort ausreichend viele Pkw-Stellplätze zur Verfügung. Die Bebauung mit einem Nahversorger am Ortsausgang von Lichtenhagen würde das Landschaftsbild beeinträchtigen. In früheren Planungen sollte das Zusammenwachsen der Gemeindeteile durch die Festsetzung von sog. Grünzäsuren unterbunden werden und das Landschaftsbild mit dem freien Blick auf den Waldrand erhalten werden Die SO-Fläche sollte im FNP wieder als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt werden. 2. Zum GE 3, Feldweg/Waldweg in Elmenhorst Diese zusätzliche Gewerbebaufläche ist nicht erforderlich. Bei Bedarf sollten die Möglichkeiten zur Verdichtung und Nachnutzung im vorhandenen Gewerbegebiet genutzt werden. Die GE 3-Fläche zwischen bebautem Ortsrand mit Gewerbebauten in Elmenhorst und der Trasse für die Ortsumgehung ist für eine Grünanlage, einen Landschaftspark mit integrierter Sportanlage bestens geeignet. Am Schulweg in Elmenhorst bestehen Lärmprobleme, hier nicht. Die GE 3-Fläche sollte im FNP als Grünfläche mit Sportanlagen dargestellt werden.			

Amt Warnow West, Bauverwaltung		Gemeinde Elmenhorst / Lichtenhagen – 1. Änderung des FNP 2004	Anl. 1 zum Beschluss v. 27.09.2018
Behandlung der Bedenken und Anregungen zum Entwurf v. 30.03.17, 2. Entwurf v. 28.02.18			
Lfd. Nr.	TöB bzw. Bürger	Schreiben vom	
B03.		21.06.2018	
Bedenken und Anregungen		Behandlung	
nachdem ich heute Einsicht in den ausgelegten F-Plan der Gemeinde Elmenhorst /Lichtenhagen genommen habe, möchte ich folgende Änderungen bzw. Ergänzungen aufgenommen haben: Die im Textteil „Immissionsschutz“ erfolgten Darlegungen zum Generationsspielplatz sind unkonkret. So wird es dazu führen, dass Lärmbeschwerden der neuen Anwohner folgen. Seit 2016 werden wir Bürger vertröstet, dass für die Kinder ein Freizeitplatz kommt. Die Garagen am Sievershäger Weg sollten nach erfolgter Kündigung 2017 abgerissen. Bis heute ist nichts passiert! Nun wird auf einen Generationsspielplatz im F-Plan verwiesen. Es sollte auf „Generationsfreizeitplatz“ korrigiert werden. Die letzten Sätze sagen schon jetzt, dass er als Spielplatz seiner Aufgabe nicht gerecht werden kann. Wir brauchen keine Sandkästen, keine „Rutschen“ für Kleinkinder (das kann jeder auf seinen Grundstücken schaffen bzw. ist auf Spielplätzen in Wohngebieten zu finden). Es wird ein Platz zum „Toben“ für über 6 jährige Kinder und Jugendliche benötigt- ordentliche Fußballtore, Volleyballnetze, Basketballkörbe. Die Zahl dieser Altersgruppen nimmt ständig zu. Wenn die Platzgestaltung durch das geplante Wohngebiet W11 verhindert wird (letzter Satz „ Für die Umsetzungsplanung wird deshalb auf die in der Nachbarschaft zu beachtende Wohnruhe hingewiesen), dann kann dieses Wohngebiet nicht geplant werden. Es befindet sich auf Privatland und kann wohl gegenüber dem Allgemeinwohl keinen Vorrang erhalten. Um jeglichen Beschwerden aus dem Weg zu gehen ist im Vorfeld zu klären, was auf diesem Generations"spielplatz" entstehen soll. Erforderliche Sicherheits- und Lärmabstände sind einzuplanen. Spielplätze für Kleinkinder gibt es genug. Wo bleiben unsere Schüler? Wo können diese sich treffen und gemeinsam bei Sport und Spiel sich „austoben?“ Das „krankhafte“ Spielen mit dem Handy, keine körperliche Bewegung unter den Kindern/Jugendlichen kennt jeder, aber welche anderen Möglichkeiten haben sie vor Ort in Lichtenhagen-Dorf? Ohne klare Ausweisung, Vorgaben und eingeholten Genehmigungen zum Generationsfreizeitplatz ist jegliche Wohnbebauung in dessen Umgebung abzulehnen.		(Die Stellungnahme bezieht sich auf die ergänzende öff. Auslegung (2. Entwurf) vom 25.05.2018 bis zum 25.06.2018) Der geplante Generationenspielplatz ist nicht Gegenstand der o.g. Ergänzungsbeteiligung. Diese war gem. § 4a (3) S. 2 BauGB inhaltlich auf die Streichung der Wohnbaufläche W12, das Sondergebiet Nahversorgung SO/NV, die Streichung der Mischgebietserweiterung MI3 und auf die Reduzierung der Bauflächen SO/WF, W14b, SO/FH beschränkt. Insoweit wird auf die Abwägungsentscheidung v. 30.03.2017 verwiesen, die m. Schr. v. 09.08.2017 mitgeteilt wurde. Die Anregungen für die Ausgestaltung der künftigen Spielplatzfläche werden gleichwohl zur Kenntnis genommen, um sie in die zu gegebener Zeit vorgesehene Ausführungs und Umsetzungsplanung einfließen zu lassen. Dabei wird darauf hingewiesen, dass die Planbezeichnung „Generationenspielplatz“ keineswegs zufällig gewählt wurde. Sie weist auf die Absicht hin, die Ausstattung sowohl an dem Bedarf der Kinder als auch älterer Einwohner auszurichten. Die Vermutung zu Sandkästen und Rutschen für Kleinkinder geht an den vorgesehenen Ausstattungszielen vorbei. Diesbezüglich wird den Einlassungen zugestimmt, dass diese Elemente zweckmäßiger Weise auf den Wohngrundstücken unterzubringen sind. Klarzustellen ist jedoch, dass ein Großteil der angeregten Nutzungen in dieser siedlungsintegrierten Lage nicht umsetzbar sein werden. Insbesondere ist Fußball, Volleyball und Basketball nicht mehr von der immissionsrechtlichen Privilegierung von Kinderspielplätzen erfasst (vgl. Abwägungsentscheidung v. 30.03.2017). Eine derart ausgestaltete Freizeitanlage wäre als Bolzplatz zu qualifizieren, der bereits aufgrund der bestehenden Nachbarschaft der Wohngebiete Ahrensholt und Evershäger Weg auf Lärmkonflikte mit bestehenden Nutzungen stieße. Das Grundanliegen der Stellungnahme, der Spiel- und Freizeitbedarf der Altersgruppe der 12- bis 15-Jährigen und auch jungen Erwachsenen, wird zum Anlass für weitergehende Planungsüberlegungen genommen, die jedoch nicht Gegenstand der akt. FNP-Änderung sind oder werden. Die Prüfung eines Flächenbedarfs für die Freizeitgestaltung der vg. Altersgruppen wird deshalb in weiterführende Planungsüberlegungen der Gemeinde hinsichtlich der Ausweisung geeigneter Flächen aufgenommen. In der Planbegründung wird ein entsprechender Hinweis dazu ergänzt (Pkt. 4.2, 6). Die Anregung wird teilweise berücksichtigt.	

Amt Warnow West, Bauverwaltung		Gemeinde Elmenhorst / Lichtenhagen – 1. Änderung des FNP 2004	Anl. 1 zum Beschluss v. 27.09.2018
Behandlung der Bedenken und Anregungen zum Entwurf v. 30.03.17, 2. Entwurf v. 28.02.18			
Lfd. Nr.	TöB bzw. Bürger	Schreiben vom	
B05		09.09.17	
Bedenken und Anregungen		Behandlung	
Sehr geehrte Damen und Herren, wir wiederholen hiermit unsere schon am 29.11.2016 zum Vorentwurf mitgeteilten Einwendungen nun auch zum vorliegenden Entwurf der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Elmenhorst/ Lichtenhagen. Unsere Einwendungen betreffen die Planung eines Einkaufsmarktes mit Tankstelle (GEe 4) am Nordrand von Lichtenhagen Dorf, die Planung eines Gewerbegebietes (GE 3) am Südrand von Elmenhorst, die Planung der neuen Wohn- und Ferienhausgebiete SO/FH, W 12 – W14 in Elmenhorst und Lichtenhagen und die dadurch weiter zunehmende Verkehrsbelastung in Lichtenhagen Dorf. Die für Gewerbe in Elmenhorst und für den Einkaufsmarkt mit Tankstelle in Lichtenhagen ausgewiesenen Flächen wurden zwar verkleinert, die negativen Auswirkungen auf die angrenzende Wohnbebauung durch den Einkaufsmarkt mit Tankstelle und auf das Landschaftsbild durch das Gewerbegebiet in Elmenhorst bleiben dennoch erhalten. Eine auch an Sonn- und Feiertagen betriebene Tankstelle wird bis weit in die Abendstunden hinein Autoverkehr erzeugen, der auch die jetzt noch vorhandene Verkehrsberuhigung nach Abklingen des Berufsverkehrs vermindert. Dass die Tankstelle möglicherweise gut genutzt werden würde, ist unter den gegebenen Verhältnissen daher eher das Problem, als dass es ein Grund für deren Planung sein sollte. Die Notwendigkeit einer Tankstelle an diesem Standort ist ohnehin nicht nachvollziehbar, da ja gerade Autofahrer problemlos die wenigen Kilometer bis zu den in der Umgebung zahlreich vorhandenen Tankstellen zurücklegen können. Auch die geplante zusätzliche Einkaufsmöglichkeit erfüllt am Ortsrand nicht den ihr zugeschriebenen Zweck, besonders gut für alle zu Fuß und mit dem Fahrrad erreichbar zu sein. Zusammen mit den verkehrlichen Auswirkungen des geplanten Baus der neuen Wohn- und Ferienhausgebiete SO/FH und W 12 – W14 in Elmenhorst und Lichtenhagen wird sich so die Belastung der Anwohner der Dorfstraße in Lichtenhagen durch das schon jetzt sehr hohe Verkehrsaufkommen weiter erhöhen und die Lebensqualität der Bewohner verringern. Dass die Belastung schon jetzt sehr hoch ist, sollte als Fehlentwicklung erkannt und korrigiert werden und nicht als zunehmende Ausgangsbasis für eine immer weitere Verschlechterung der Situation dienen. Die Umsetzung der Entwicklungsziele der Gemeinde Elmenhorst/ Lichtenhagen darf nicht einseitig zu Lasten eines Teils der Gemeinde und deren Bewohnern erfolgen. Gerade weil mit dem Flächennutzungsplan die langfristige Entwicklung der Gemeinde vorbereitet wird, muss darin der Schutz der Bewohner vor den Auswirkungen der Verkehrsbelastung berücksichtigt und die vorliegende Planung dahingehend verändert werden.		<u>Einkaufsmöglichkeit / Nahversorgung, Lichtenhagen</u> Die Flächenvorsorge für eine Einkaufsmöglichkeit in Lichtenhagen wurde mit dem Änderungsentwurf v. 30.03.2017 und sodann dem 2. Entwurf v. 28.02.2018 im Umfang reduziert und planerisch nachrangig in den Entwicklungskontext der Gemeinde eingeordnet (SO/NV, sh. Planbegründung: Klarstellung Pkt. 4.4). Dabei wurden die Bedenken der Stellungnahmen v. 29.11.2016 und v. 09.09.2017 teilweise berücksichtigt, an dem Gedanken der Flächenvorsorge jedoch grundsätzlich festgehalten. Mit der Darstellung einer Standortreserve für eine Nahversorgungseinrichtung wird ein Anliegen umgesetzt, das von einem Teil der Lichtenhäger Bevölkerung an die Gemeindevertretung herangetragen wurde. Die Gemeindevertretung entscheidet hier in ihrer prioritären Zuständigkeit für die Belange der örtlichen Gemeinschaft. Dabei werden die in der Vorentwurfsphase von Anwohnern des gewählten Standortes geäußerten Bedenken gegen die heranrückende Planung zurückgestellt; sie sind nicht schutzbedürftig. Dem Vorsorgegedanken wird insoweit vorrangig Rechnung getragen. Berücksichtigung fanden jedoch die Anregungen über eine Integration einer Nahversorgungseinrichtung in die innerörtlichen gemischten Bauflächen zugunsten des Vorsorgeaspektes: Eine Inanspruchnahme der Fläche SO/NV am nördlichen Ortsrand von Lichtenhagen soll nur dann erfolgen, wenn eine Integration der Funktion im Ortskern von Lichtenhagen nicht realisierbar ist (vgl. Planbegründung Pkt. 4.4). Die Fläche erhält damit eine Reservefunktion. Die Flächendarstellung berücksichtigt mit der Beschränkung auf ein kleinteiliges Angebot < 800 m² Vfl. teilweise auch behördliche Hinweise darauf, dass für das Gemeindegebiet ein ausreichendes Nahversorgungsangebot verfügbar sei. Dem war allerdings entgegenzuhalten, dass die fußläufige Erreichbarkeit eines Nahversorgungsangebotes von Teilen der Lichtenhäger Bevölkerung zurückliegend bemängelt wurde. Darüber hinaus ist aufgrund von Entwicklungsabsichten eines ansässigen Gewerbebetriebes in Elmenhorst mittelfristig ein Verdrängungsdruck auf einen dort bestehenden Nahversorger zu berücksichtigen. Die Gemeinde hält deshalb an dem Vorsorgegedanken zur Platzierung einer fußläufig erreichbaren Einkaufsmöglichkeit für die Lichtenhäger in Lichtenhagen fest. Die Planungsabsicht, am Standort eine Einkaufsmöglichkeit mit einer Tankstelle zu kombinieren und eine Umsetzung dadurch aussichtsreicher zu gestalten, wurde unter Berücksichtigung von Anwohnerbedenken und dem o.a. Planungsvorrang für einen integrierten Standort aufgegeben. Die Darstellung GEe 4 (0,42 ha) im Planentwurf v. 30.03.2017 wurde deshalb mit dem 2. Entwurf v. 28.02.2018 in ein zweckgebundenes Sondergebiet gewandelt (SO/NV, 0,25 ha). Über die Einlassungen bzgl. des Aspektes ‚Landschaftsbild‘ wurde bereits aufgrund der Stellungnahme v. 29.11.2016 mit Beschluss v. 30.03.2017 entschieden. <u>Gewerbegebiet GE3: Elmenhorst</u> Auf die einschlägige Entscheidung v. 30.03.2017, die m. Schr. v. 09.08.2017 mitgeteilt wurde, wird verwiesen. Zusätzliche Bedenken oder Anregungen wurden mit der Stellungnahme v. 09.09.2017 nicht vorgebracht. <u>Verkehrsauswirkungen der Baugebiete W 12 – W 14, SO/FH</u> Das Baugebiet W 12 ist nicht mehr Gegenstand der FNP-Änderung, diesbezüglich sind die Bedenken wg. unvertretbarer Verkehrsbelastungen der Anwohner deshalb gegenstandslos geworden. Die in Elmenhorst vorgesehenen Entwicklungsflächen werden über die Hauptstraße verkehrlich angebunden, die durch die geplante Ortsumgehung perspektivisch eine Entlastung erfährt und insoweit den erforderlichen Entscheidungsspielraum für die besagten Entwicklungen bietet. Zu den ursprünglichen, nunmehr mit dem 2. Entwurf v. 28.02.2018 reduzierten Flächenentwicklungen	

Amt Warnow West, Bauverwaltung		Gemeinde Elmenhorst / Lichtenhagen – 1. Änderung des FNP 2004	Anl. 1 zum Beschluss v. 27.09.2018
Behandlung der Bedenken und Anregungen zum Entwurf v. 30.03.17, 2. Entwurf v. 28.02.18			
Lfd. Nr.	TöB bzw. Bürger	Schreiben vom	
B05		09.09.17, 20.06.2018	
Bedenken und Anregungen		Behandlung	
Sehr geehrte Damen und Herren, wir wiederholen hiermit unsere schon am 29.11.2016 zum Vorentwurf und am 09.09.2017 zum 1. Entwurf mitgeteilten Einwendungen nun auch zum vorliegenden 2. Entwurf der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Elmenhorst/ Lichtenhagen. Es freut uns sehr, dass im vorliegenden 2. Entwurf einige Einwendungen von betroffenen Bürgern berücksichtigt wurden und die Planung entsprechend geändert wurde. Unsere Einwendungen betreffen jedoch nach wie vor die 1. ausgewiesene Fläche für einen Einkaufsmarkt am Nordrand von Lichtenhagen Dorf 2. Fläche des Gewerbegebietes (GE 3) am Südrand von Elmenhorst 3. neuen Wohngebiete W 11 in Lichtenhagen und W13/14 in Elmenhorst 4. Ferienhausgebiet SO/FH in Elmenhorst 5. die dadurch weiter zunehmende Verkehrsbelastung in Lichtenhagen Dorf 6. keine Berücksichtigung der Planungen der Hansestadt Rostock Für uns ist aus dem vorliegenden 2. Entwurf keine Planung im Sinne der zukunftsweisenden Gemeindeentwicklung und deren Infrastruktur abzulesen. <u>Fehlende Ortsmitte Elmenhorst:</u> Der Flächennutzungsplan stellt die langfristigen Entwicklungsziele der Gemeinde dar. Aus der vorliegenden Planung ist nicht zu erkennen, dass sich die Gemeinde mit der städtebaulichen Gesamterscheinung des Ortsteils Elmenhorst auseinandergesetzt hat. Das ehemalige Straßendorf Elmenhorst hat sich inzwischen zu einer Flächensiedlung entwickelt, in der rund die Hälfte der Einwohner der Gemeinde leben. Eine Ortsmitte wie sie in anderen gewachsenen Ortschaften besteht, gibt es hier nicht. Das Ortsbild entlang der Hauptstraße wird gegenwärtig geprägt von zwei Discountern, einem Getränkemarkt, einer Großbäckerei und einigen Autohäusern, die in loser Reihenfolge entlang der Straße verteilt sind. Diese Situation entspricht eher einem Misch- oder Gewerbegebiet an einer Stadtausgangsstraße. Im Flächennutzungsplan bestünde die Möglichkeit, Entwicklungsziele der Gemeinde darzustellen, die auch Flächen betreffen, deren Verfügbarkeit kurzfristig nicht gegeben sein muss. Die Planung und Gestaltung eines Ortsteilzentrums würde den Ortsteil Elmenhorst deutlich aufwerten und auch den Entwicklungsschwerpunkt Tourismus unterstützen. <u>1. Fläche für einen Einkaufsmarkt am Nordrand von Lichtenhagen Dorf</u> Die für den Einkaufsmarkt (nun ohne Tankstelle) in Lichtenhagen ausgewiesenen Flächen wurden zwar weiter verkleinert, die negativen Auswirkungen auf die angrenzende Wohnbebauung durch den Einkaufsmarkt und auf das Landschaftsbild bleiben dennoch erhalten. Auch erfüllt die geplante zusätzliche Einkaufsmöglichkeit am Ortsrand nach wie vor nicht den ihr zugeschriebenen Zweck, besonders gut für alle Lichtenhäger Einwohner zu Fuß und mit dem Fahrrad erreichbar zu sein. <u>2. Gewerbegebiet (GE 3) am Südrand von Elmenhorst</u> In der Begründung heißt es: „...Entsprechend sind für ortsansässige Gewerbeunternehmen und ggf. auch für überörtliche Nachfragepotenziale gewerbliche Entwicklungsflächen für Betriebserweiterungen und –restrukturierungen aber auch für Neuansiedlungen vorzubereiten. ...“ Die Gemeinde Elmenhorst/ Lichtenhagen ist aber gemäß der übergeordneten Planungen nicht als Entwicklungsschwerpunkt für die Ansiedlung von Gewerbe vorgesehen. Zusätzliche Gewerbeflächen sind vorrangig für die Deckung des kommunalen Eigenbedarfs vorzusehen. Durch das ausgewiesene Gewerbegebiet in Elmenhorst kommt es neben der unnötigen Versiegelung weiterer Flächen und der Zerstörung des Landschaftsbildes zur Beeinträchtigung der auf den angrenzenden Flächen lebenden Bewohner, die durch ihre Lage im Außenbereich nicht vor den Auswirkungen des Gewerbebetriebs geschützt werden. Die fortgesetzte Umwandlung der landschaftlichen Freiflächen in Wohn- und Gewerbegebiete und die damit einhergehende Bebauungsverdichtung der Küstenregion ist kontraproduktiv für touristische Entwicklungsziele der Gemeinde, die sich von anderen Ostseeregionen gerade durch ihre verhältnismäßig unverbauten Landschaft unterscheidet.		gen, wurde auf der Vorentwurfsebene eine jeweils gebietsbezogene Verkehrsmengenabschätzung nach den „Hinweisen zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen“ (FGSV, 2006) vorgenommen. Die Ergebnisse waren Gegenstand der Einwohnerversammlung am 25.02.2016. Bedenken wegen einer unvertretbaren Belastung von Anwohnern waren aus den Prognoseergebnissen nicht ableitbar. Die 1. Änderung des FNP 2004 fußt auf der im Ursprungsplan – der Neufassung des FNP von 2004 – angelegten Planungskonzeption. Gegenstand der Planänderung sind einzelne Änderungsbereiche aufgrund punktueller, räumlich abgegrenzter Entwicklungserfordernisse. Die angeregte Neubetrachtung einer zukunftsweisenden Gemeindeentwicklung erfordert eine umfassende Prüfung aller Entwicklungsbelange der Gemeinde und eine davon abgeleitete Änderung der Grundkonzeption der Flächennutzung im Gemeindegebiet. Dies war / ist nicht Gegenstand des aktuellen Änderungsverfahrens. Im Übrigen war die Beteiligung zum 2. Entwurf v. 28.02.2018 inhaltlich auf einzelne Änderungen gegenüber dem zuvor öff. ausgelegten Änderungsentwurf v. 30.03.2017 beschränkt (§ 4a (3) S. 2 BauGB). Die zweckdienlichen Hinweise zur Gesamtentwicklung der Gemeinde werden insoweit zur Kenntnis genommen, bleiben jedoch aus den o.g. Gründen in diesem Änderungsverfahren unberücksichtigt. Fehlende Ortsmitte Elmenhorst – nicht Gegenstand der Planänderung, s.o. Zu 1.: Einkaufsmöglichkeit Lichtenhagen (SO/NV) – auf die Ausführungen zur Stellungnahme v. 09.09.2017 und die Abwägungsentscheidung v. 30.03.2017 bzgl. des Landschaftsbildes wird verwiesen. Der im Änderungsplan ausgewiesenen Fläche SO/NV liegt eine Standortabwägung mit dem Flächenpotenzial des ehem. Garagenstandortes in Lichtenhagen zugrunde (Planbegründung Pkt. 4.4). Entscheidungserheblich war neben dem Erreichbarkeitsgedanken auch ein in der Lebenswirklichkeit darstellbares Investitionsinteresse, das sich insbesondere auf Aspekte wie ‚Sichtbarkeit‘ des Standortes und damit verbundenen ‚Umsatzerwartungen‘ gründet. Die Erreichbarkeit mag an keinem der beiden Standortalternativen optimal sein, ist jedoch bereits rein arithmetisch für die Mehrzahl der Lichtenhäger Bevölkerung günstiger als der ca. 1,3 km entferntere Einzelhandelsstandort Elmenhorst oder die Einkaufsmöglichkeiten in Lütten Klein. Unter Hinweis auf die fortbestehende Entscheidung einer vorrangigen Standortsuche in integrierter Lage von Lichtenhagen hält die Gemeinde deshalb an der Darstellung der Sondergebietsfläche SO/NV als Vorsorgeplanung fest. Zu 2.: Gewerbegebiet GE 3 in Elmenhorst Die Fläche war nicht Gegenstand des ergänzenden Beteiligungsverfahrens (25.05.- 25.06.2018). Die Ausführungen in der Planbegründung werden beibehalten; sie wurden in der landesplanerischen Stellungnahme des für die Regionalplanung zuständigen Amtes für Raumordnung und Landesplanung v. 14.06.2018 nicht beanstandet. Unverständlich bleibt, warum Anwohner (Einzelgrundstücke am Steinbecker Weg bzw. am Waldweg) aufgrund ihrer derzeitigen Außenbereichslage vor etwaigen Auswirkungen der beabsichtigten Gewerbeentwicklung nicht geschützt werden sollten – hierzu wird das Konfliktbewältigungspotenzial des B-Plans verwiesen, der für die Umsetzung der Planungsabsicht erforderlich wird.	

Amt Warnow West, Bauverwaltung		Gemeinde Elmenhorst / Lichtenhagen – 1. Änderung des FNP 2004	Anl. 1 zum Beschluss v. 27.09.2018
Behandlung der Bedenken und Anregungen zum Entwurf v. 30.03.17, 2. Entwurf v. 28.02.18			
Lfd. Nr.	TÖB bzw. Bürger	Schreiben vom	
B05		20.06.2018	
Bedenken und Anregungen		Behandlung	
<u>3. Wohngebiete W 11 in Lichtenhagen und W13/14 in Elmenhorst</u> Die Begründung für den Bedarf weiterer Wohngebiete für Eigenheime innerhalb der Gemeinde ist nach wie vor in sich widersprüchlich: Einerseits wird davon ausgegangen, dass langfristig mit keinem wirklich nennenswerten Anstieg der Einwohnerzahlen zu rechnen ist. Es wird ausführlich begründet, dass gerade für die Wohnform „Eigenheim“ eigentlich kein weiterer Bedarf besteht oder bestehen wird. In Auswertung dieser Analyse kommt die Gemeinde dennoch zu dem Ergebnis, dass weitere Wohngebiete für Eigenheime festgesetzt werden. Das ist nicht nachzuvollziehen. Auch der Verweis auf die „Rückkehrer“ und die als selbstverständlich hingestellte Annahme, dass der Großteil von ihnen in einem Einfamilienhaus leben möchte, ist zu hinterfragen. Der Arbeitsmarkt verlangt gerade von jüngeren Menschen ein so hohes Maß an „Flexibilität“, dass das geplante Angebot an weiteren Einfamilienhaus-Grundstücken deren Ansprüchen gerade nicht entspricht. Hinzukommt, dass junge Zuzugswillige möglicherweise durch die Verpflichtungen, die mit dem Erwerb von Eigentum einhergehen, eher abgeschreckt werden. Es gibt einen Mangel an qualitativ hochwertigen Mietwohnungen in der Gemeinde. Viele Menschen, deren Lebensumstände sich auch vor Erreichen des Rentenalters aus ganz unterschiedlichen Gründen geändert haben, möchten in der Gemeinde wohnen bleiben. Die ausgewiesenen Wohngebiete sollten daher genutzt werden, um diesen Wohnformen und -wünschen zu entsprechen. <u>4. Ferienhausgebiet SO/FH in Elmenhorst</u> Um den Tourismus in der Gemeinde Elmenhorst langfristig zu entwickeln, müssten die Angebote für den Aufenthalt der Gäste in Elmenhorst verbessert werden. Dazu könnten Aufenthaltsbereiche und interessante Angebote (Gastronomie/ Kultur) geschaffen werden, die die Gäste zu längerer Verweildauer und zum Wiederkommen einladen. Mit der bloßen Schaffung von weiteren Unterkünften für Urlauber wird das nicht erreicht. Die geplante Umgehungsstraße für Elmenhorst wird die Ortsmitte nicht von dem zusätzlichen Verkehr entlasten, der durch die Nutzer der Ferienwohnungen entsteht. <u>6. keine Berücksichtigung der Planungen der Hansestadt Rostock</u> Wie den zahlreichen Ankündigungen zu entnehmen ist, plant die Hansestadt Rostock in direkter Nachbarschaft zur Gemeinde Elmenhorst/ Lichtenhagen mehrere neue Wohngebiete (bzw. prüft angrenzende Flächen für deren Eignung dazu), sodass die Auswirkungen und Wechselwirkungen dieser Planungen mit dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Elmenhorst/ Lichtenhagen unbedingt erkannt werden müssen und zu berücksichtigen sind. Aus der vorliegenden Planung ist nicht zu erkennen, dass diese Aspekte berücksichtigt wurden. Das Verfahren über die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes sollte nur in Abstimmung und Zusammenarbeit mit der Stadt Rostock weitergeführt werden, da vor allem die Belange des öffentlichen Nahverkehrs und der Umgang mit den steigenden Verkehrsaufkommen innerhalb der Ortschaften eine gemeinsame Lösung erfordern. <u>Formale Belange:</u> Aus der Begründung ist nicht abzulesen, auf welchen Ausgangszustand sich die Berechnungen zum Wohnraumbestand und -bedarf beziehen. Auf Grund der mehrjährigen Planungszeit an der Änderung des Flächennutzungsplanes und der derweil erfolgten Bautätigkeit in der Gemeinde können sich der Bestand und Bedarf an Wohnungen inzwischen erheblich geändert haben.		Zu 3.: Wohnbaubedarf allgemein In der Begründung ist eine ausführliche Bedarfsbegründung dargelegt, die sich i.W. auf einen prognostizierten Einwohnergewinn von 7,5% (SUR-Bevölkerungsprognose 2030) und auf erhöhte Kennziffern für die Wohnflächenausstattung je Einwohner sowie auch sinkende Haushaltsgrößen stützt. Die Gemeinde reagiert mit ihrer Planungsvorsorge auf die Nachfragesituation, die für das Gemeindegebiet eine klare Sprache zugunsten des freistehenden Einfamilienhauses spricht. Dies wird in der Planbegründung entsprechend dargelegt. Eine Nutzung noch bestehender Wohnbaupotenziale auf Einzelstandorten oder den mit der 1. Änderung vorgesehenen Ergänzungsflächen für eine Mehrfamilienhausbebauung schließen die FNP-Darstellungen jedoch nicht aus. Der Plan steht dem mitgeteilten Anliegen einer verstärkten Nutzung der Flächen für Wohnformen außerhalb des Einfamilienhauses deshalb nicht entgegen. Zu 4.: Tourismusentwicklung Die Hinweise zu weiterführenden Aufgabenfeldern im Bereich der Tourismusentwicklung wurden zutreffend benannt. Die Gemeinde sieht den Beginn der Wertschöpfungskette jedoch zunächst beim Touristen selbst. Um am Tourismus stärker zu partizipieren, soll dieser in die Gemeinde geholt werden und dafür ein adäquates Beherbergungsangebot vorfinden. Ein alleiniger Ausbau der Infrastruktur erscheint hierfür nicht ausreichend ist aber gleichwohl erforderlich. Hierfür bedarf es jedoch organisatorischer und investiver Maßnahmen, die ein Flächennutzungspln nicht zu leisten vermag. Zu 6.: Richtig ist, dass die HRO in unterschiedlichen Szenarien und an vielfältigen Standorten Überlegungen über zusätzliche Wohnbauentwicklungen anstellt. Diese Überlegungen haben bisher nicht die Konkretheit und den Reifegrad erreicht, der eine Reflexion in den Planungen der Gemeinde E/L zuließe. Die Gemeinde hat sich in ihrem FNP - Änderungsverfahren mit der HRO pflichtgemäß abgestimmt. Die HRO hat in ihren Stellungnahmen keine Planungsabsichten mitgeteilt, die im Planungskonzept zu berücksichtigen wären oder die irgendwelche Auswirkungen und Wechselwirkungen erkennen ließen. Formales: Die Beurteilungsbasis ist jeweils angegeben. Die Begründung zum Wohnbaubedarf fußt i.W. auf Basiszahlen von 12/2015; der Zeitbezug weiterer Basiskennziffern ist dem Begründungstext jeweils im Einzelnen zu entnehmen. Die Anregungen werden teilweise berücksichtigt.	

Amt Warnow West, Bauverwaltung		Gemeinde Elmenhorst / Lichtenhagen – 1. Änderung des FNP 2004	Anl. 1 zum Beschluss v. 27.09.2018
Behandlung der Bedenken und Anregungen zum Entwurf v. 30.03.17, 2. Entwurf v. 28.02.18			
Lfd. Nr.	TÖB bzw. Bürger	Schreiben vom	
B07	Förderverein Denkmale E/L.	11.09.2017	
Bedenken und Anregungen		Behandlung	
1. Die Begründung der 1. Änderung des Flächennutzungsplans 2004 enthält inhaltlich viele widersprüchliche und unklare Aussagen, die für Einwohner nicht nachvollziehbar und schwer verständlich sind. Das Recht auf wirksame Bürgerbeteiligung am Verfahren setzt eine gewisse Grundverständlichkeit eines Planes voraus, um dieses demokratische Recht in der vorgegebenen engen Frist, noch eingeschränkt durch Öffnungszeiten des Amtes, überhaupt wahrnehmen zu können. Das ist in diesem Fall unmöglich, zumal eine öffentliche Vorstellung des geänderten Entwurfs fehlt. Insofern ist es bei so wichtigen Plänen absolut erforderlich und zeitgemäß, diesen Plan über das Internet allen Einwohnern zugänglich zu machen! Ebenso ist es zwingend notwendig, die Änderungen – insbesondere hinsichtlich der Auswirkungen - im Vergleich zum Vorentwurf deutlich sichtbar darzustellen. <u>Ein Beispiel für unklare Darstellungen</u> Der F-Plan begründet eine Wohnbauentwicklung mit angeblich spürbaren demographischen Wellen und einer degressiven Tendenz künftiger Einwohnerentwicklung. Demgegenüber wird von Nachfragedruck berichtet. Als aktuelle Zahl werden 4039 Einwohner genannt und im Falle einer Nichtumsetzung des F-Plan-Entwurfes wird für das Jahr 2025 von 4011 Einwohnern ausgegangen. Andererseits wird ausgeführt, dass eine Konsolidierung der Einwohnerzahl auf derzeitigen Niveau erwartet wird(!), ...was schon eher der Realität entsprechen könnte. Bei Umsetzung aller Maßnahmen wird lt. Plan von 4151 Einwohnern ausgegangen. Dieser Zuwachs von 140 Einwohnern bei geplanten 120 WE (ohne Berücksichtigung der großer Ferienhaussiedlung) würde bedeuten, dass die meisten Häuser von nur einer Person bewohnt wären, was sicher lebensfremd ist. Beispielsweise werden auch auf Seite 20 der Begründung als Entwicklungsperspektive 105 WE statt 120 WE genannt. 2. Der F-Plan-Entwurf enthält insgesamt keine zukunftsbezogenen Zielvorstellung der Gemeinde. Anstelle eines klaren Bekenntnisses zu einer Gemeinde mit dörflichem Charakter und all seinen Vorteilen wird die Aussage getroffen, dass die Gemeinde eine Fortsetzung von suburbanen Einfamilienhausgebieten anstrebt. Eine damit möglicherweise beabsichtigte weitere Verstädterung der Gemeinde darf nicht Zielvorstellung dieser Gemeindevertretung sein. In Ergebnis einer am 04.09.2017 durchgeführten Veranstaltung der „Schule der Landentwicklung“ deutete die Diskussion darauf hin, dass sich die Gemeinde offenbar in einer Identitätskrise befindet: Entwicklung zur Vorstadt oder Bewahrung des dörflichen Charakters, soweit es noch möglich ist. Die Klärung dieser Frage bedarf einer breiten und langen Mitbestimmung der Einwohner und kann nicht durch einen F-Plan gelöst werden. 3. Im Entwurf werden für Bauten innerhalb bestehender Baulücken 15 WE veranschlagt. Aus diesem Kontingent sind bereits 7 WE begonnenen bzw. kurz vor Baubeginn stehende Häuser bekannt. Die dann noch verbleibenden 8 WE für Lückenbebauungen reichen für den Entwicklungszeitraum bis 2030 nicht aus. Es fehlt eine Übersicht aller Möglichkeiten für Lückenbebauungen in der gesamten Gemeinde, die nicht unerheblich sind. Eine innere Verdichtung ist ohnehin einer Versiegelung neuer Grünflächen vorzuziehen. Unklar ist, warum die Kategorie Lückenbebauung von der Planungsziel-Gesamtmenge abgezogen wird. Ein Teil des Wohnraumbedarfes kann durch Lückenbebauungen realisiert werden.		Zu 1.: Die Beteiligungsvorschriften des BauGB (§ 3 (1), (2); Neufassung § 4a (4) BauGB – wirksam seit 13.05.2017) wurden im Aufstellungsverfahren wie folgt beachtet: 25.02.16 EW-Versammlung/Planungsziele FNP-Änderung; 09.11.- 29.11.2016 Auslegung Vorentwurf v. 20.10.16; 11.08.- 11.09.2017 öff. Auslegung Entwurf v. 30.03.17; 25.05.- 25.06.2018 Auslegung 2. Entwurf/eingeschränkte Ergänzungsbeteiligung. Eine öffentliche Vorstellung des geänderten Entwurfs oder vergleichende Betrachtungen zwischen Vorentwurf und Entwurf mögen zweckmäßig und wünschenswert sein, sind jedoch nicht Bestandteil der Beteiligungsvorschriften. Es wird um vollständige Kenntnisnahme des Sachzusammenhanges gebeten: Die Darlegungen „degressive Tendenz“ beschreiben jwls. den Zeitraum 2003 – 2012 bzw. 2001-2012 (vgl. akt. Planbegründung S. 3, 11) und begründen keineswegs die progressiven Entwicklungsziele der Gemeinde. Die Nachfrage nach Wohnbauflächen wird anhand der Wohnungsbau-Nachfrageprognose für den Stadt-Umland-Raum bis 2030 geschildert. Ein wahrgenommener Nachfragedruck am Wohnungsmarkt veranlasste die Entscheidung zur FNP-Änderung (Entwurf Planbegründung v. 07.08.17, inzwischen geänderte Wortwahl – 2. Entwurf der Planbegründung v. 28.02.18). Als Basiszahl der EW-Entwicklung wird die Angabe des stat. Landesamtes von 12/2015 genannt (entspricht der Basiszahl des SUR-Entwicklungsrahmens). Die Entwicklungsperspektive wurde mit dem 2. Entwurf der FNP-Änderung geändert: 4.340 EW; Tabelle 1 (gepl. Einwohner- und Wohnungsentwicklung) wurde angepasst. Die Differenz zw. 120 WE (Bedarf) und 105 WE (Darstellung FNP) wurde in den Erläuterungen mit einem Nachverdichtungspotenzial von 15 WE begründet – Entwurf Begründung v. 07.08.17, S. 16 bzw. auch 2. Entwurf Begründung v. 28.02.18, S. 15). Zu 2.: Die FNP-Änderung baut in der Neufassung des FNP von 2004 angelegten Planungskonzeption auf. Gegenstand der Planänderung sind einzelne Änderungsbereiche aufgrund punktueller, räumlich abgegrenzter Entwicklungserfordernisse. Die angeregte Neubetrachtung einer zukunftsbezogenen Gemeindeentwicklung erfordert eine umfassende Prüfung aller Entwicklungsbelange der Gemeinde und eine davon abgeleitete Änderung der Grundkonzeption der Flächennutzung für das gesamte Gemeindegebiet. Dies war / ist nicht Gegenstand des aktuellen Änderungsverfahrens. Dies steht allerdings einer Richtungsdiskussion „Vorstadt vs. Dorfcharakter“ und einer Umsetzung der zu erwartenden Meinungsbildung in weiteren Planungs Bemühungen der Gemeinde nicht entgegen. Zu 3.: Der Bedeutung der Innenentwicklung wird zugestimmt. Die Bestandsanalyse zu Beginn des Änderungsverfahrens ergab ein (belastbares) Potenzial von 15 Wohnbaugrundstücken. Weitere „Verdachtsflächen“ blieben unberücksichtigt, wenn die Innenbereichseigenschaft nicht hinreichend klar festgestellt werden konnte oder erkennbar wurde, dass andere Gründe einer kurz-/mittelfristigen Bereitstellung für den Wohnungsbaumarkt entgegenstehen könnten. Die Innenentwicklungsreserve (15 WE) blieb bei der Bedarfsermittlung für planerisch neu auszuweisende Flächen außer Betracht, weil hierfür ja gerade die Flächenverfügbarkeit im Siedlungsbestand nachgewiesen wurde.	

Amt Warnow West, Bauverwaltung		Gemeinde Elmenhorst / Lichtenhagen – 1. Änderung des FNP 2004	Anl. 1 zum Beschluss v. 27.09.2018
Behandlung der Bedenken und Anregungen zum Entwurf v. 30.03.17, 2. Entwurf v. 28.02.18			
Lfd. Nr.	TöB bzw. Bürger	Schreiben vom	
B07	Förderverein Denkmale E/L.	11.09.2017	
Bedenken und Anregungen		Behandlung	
4. Die mit 35 WE veranschlagte Kategorie „Rückkehrer“ ist nicht definiert. Unklar ist, wie eine ausschließliche Umsetzung der Baumaßnahme durch Rückkehrer gewährleistet und kontrolliert werden soll. Ein Teil des Bedarfes dieser Gruppe kann und wird sicher durch Lückenbebauungen (s. Pkt. 3) abgedeckt werden. 5. Wie in jedem Ort, wird es auch in Elmenhorst/Lichtenhagen Eigentümerwechsel geben. Ältere Einwohner ziehen in andere Wohnungen und jüngere Bürger mit Kind übernehmer als neue Eigentümer dessen Haus. Dieser Eigentümerwechsel ist Zuzug und wurde in der Entwicklungsperspektive bisher nicht berücksichtigt. 6. Eine geplante Tankstelle ist angesichts der aktuellen Entwicklungen in Richtung E-Autos nicht mehr zeitgemäß. Ohnehin wird durch diese Baumaßnahme die Wohnqualität des anliegenden Wohngebietes herabgesetzt. 7. Lichtenhäger Einwohner nutzen die Einzelhandelseinrichtungen in Lütten Klein und Elmenhorst. Insbesondere die dichteste Einrichtung in Lütten Klein ist für die meisten Einwohner Lichtenhagens kaum weiter entfernt, als die im F-Plan-Entwurf vorgesehene Einrichtung. Elmenhorst Bürger werden weiterhin die vorhandenen Möglichkeiten im Ort zum Einkauf nutzen. Insofern wird die Notwendigkeit der angedachten Einrichtung am vorgesehenen Standort für nicht notwendig erachtet. 8. Der durch die Planungsabsichten entstehen Verkehr ist in seiner Wirkung auf den Denkmalbereich Lichtenhagen nicht ausreichend berücksichtigt. Ein gefahrloses Überschreiten der Dorfstraße in Lichtenhagen ist schon heute nur schwer möglich. 9. Die Darstellungen eines großen Ferienhausgebietes von 58.000 m² ist nicht bzw. nicht ausreichend begründet. Dies betrifft insbesondere die Auswirkungen auf den Verkehr in Elmenhorst und Lichtenhagen (s. Pkt. 8), ökologische Schäden, Schäden durch		Zu 4.: Die Kategorie „Rückkehrer“ gibt den politischen Willen der Gemeinde wieder, hierfür einen Entwicklungsspielraum einzuplanen. Eine genaue „Umsetzungskontrolle“ ist weder beabsichtigt noch möglich. Dieser Flächenbedarf wird letztlich in der allgemeinen Wohnbauentwicklung aufgehen und genügt insoweit den Zwecken der Flächennutzungsplanung. Zu 5.: Tatsächlich ergeben sich aus dem Zusammenhang „Eigentümerwechsel“ Vakanzen für Zuzüge. Der Freizug bestehender Wohnungen, insbes. EFH, generiert jedoch auch eine Nachfrageposition nach i.d.R. altersgerechtem Wohnen. Diese wurde zu 50% als Entwicklungsbedarf für zusätzliche Wohnbauflächen berücksichtigt, da hierfür anderweitig keine ausreichenden Flächen verfügbar sind. Zu 6.: Eine Tankstelle ist nicht mehr Bestandteil der Planungsüberlegungen (2. Entwurf v. 28.02.18). Zu 7.: Der im Änderungsplan ausgewiesenen Nahversorgungsfläche liegt eine Standortabwägung mit dem Flächenpotenzial des ehem. Garagenstandortes in Lichtenhagen zugrunde (Planbegründung Pkt. 4.4). Entscheidungserheblich waren neben dem Erreichbarkeitsgedanken auch Standorteigenschaften wie ‚Sichtbarkeit‘, ‚Umsatzerwartungen‘ ..., um möglichst realistisch ein Investitionsinteresse zu generieren. Die Erreichbarkeit mag an keinem der beiden Standortalternativen optimal sein, ist jedoch bereits rein arithmetisch für die Mehrzahl der Lichtenhäger Bevölkerung günstiger als der ca. 1,3 km entferntere Einzelhandelsstandort Elmenhorst oder die Einkaufsmöglichkeiten in Lütten Klein. Unter Hinweis auf die fortbestehende Entscheidung einer vorrangigen Standortsuche in integrierter Lage von Lichtenhagen (sh. 2. Entwurf der Planbegründung: Klarstellung der „Reservfunktion“ in Pkt. 4.4) hält die Gemeinde deshalb an der Darstellung der Sondergebietsfläche SO/NV als Vorsorgeplanung fest. Mit der Darstellung SO/NV wird ein Anliegen umgesetzt, das von einem Teil der Lichtenhäger Bevölkerung an die Gemeindevertretung herangetragen wurde. Die Gemeindevertretung entscheidet hier in ihrer prioritären Zuständigkeit für die Belange der örtlichen Gemeinschaft. Dabei werden die von Anwohnern des Standortes geäußerten Bedenken gegen die heranrückende Planung zurückgestellt; sie sind nicht schutzbedürftig. Dem Vorsorgegedanken wird insoweit vorrangig Rechnung getragen. Die Flächendarstellung berücksichtigt mit der Beschränkung auf ein kleinteiliges Angebot < 800 m² Vfl. teilweise auch behördliche Hinweise darauf, dass für das Gemeindegebiet ein ausreichendes Nahversorgungsangebot verfügbar sei. Dem war allerdings entgegenzuhalten, dass die fußläufige Erreichbarkeit eines Nahversorgungsangebotes von Teilen der Lichtenhäger Bevölkerung zurückliegend bemängelt wurde. Darüber hinaus ist aufgrund von Entwicklungsabsichten eines ansässigen Gewerbebetriebes in Elmenhorst mittelfristig ein Verdrängungsdruck auf einen dort bestehenden Nahversorger zu berücksichtigen. Zu 8.: Die Verkehrsentwicklung in Lichtenhagen wird (nach Aufgabe der Planungsabsicht W12/Zu den Tannen) nur marginal durch die Darstellungen der FNP-Änderung beeinflusst (+ ca. 20 WE) und erübrigt Betrachtungen über Auswirkungen auf den Denkmalbereich. Bei der Entwicklungsplanung in Elmenhorst werden die neuen Entscheidungsspielräume genutzt, die sich aus der geplanten Ortsumgehung und Anbindung an die B 103/Stadt Rostock ergeben. Die kleinräumige Verträglichkeit der planerisch ausgelösten Verkehrsentwicklung wurde auf der Vorentwurfsebene anhand einer jeweils gebietsbezogenen Verkehrsmengenabschätzung nach den „Hinweisen zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen“ (FGSV, 2006) vorgenommen und auf der Einwohnerversammlung am 25.02.2016 erläutert.	

Amt Warnow West, Bauverwaltung		Gemeinde Elmenhorst / Lichtenhagen – 1. Änderung des FNP 2004	Anl. 1 zum Beschluss v. 27.09.2018
Behandlung der Bedenken und Anregungen zum Entwurf v. 30.03.17, 2. Entwurf v. 28.02.18			
Lfd. Nr.	TöB bzw. Bürger	Schreiben vom	
B07	Förderverein Denkmale E/L.	11.09.2017	
Bedenken und Anregungen		Behandlung	
9. Die Darstellungen eines großen Ferienhausgebietes von 58.000 m² ist nicht bzw. nicht ausreichend begründet. Dies betrifft insbesondere die Auswirkungen auf den Verkehr in Elmenhorst und Lichtenhagen (s. Pkt. 8), ökologische Schäden, Schäden durch Versiegelung von Grünflächen und deren Folgekosten, die dann durch die Gemeinde zu tragen wären. Sogenannte „Rollladen-Siedlungen“ sollten insgesamt vermieden werden. Eine Inanspruchnahme von Grünflächen ist aus diesem Grund nicht gerechtfertigt. 10. In der Entwurfsbegründung wird auf Seite 4 das Gemeindehaus Elmenhorst ausführlich erläutert, aber die Heimatstube in Lichtenhagen nicht erwähnt. Denkmale machen unser Dorf einzigartig. Der Denkmalbereich ist das Herzstück der Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen. Deswegen ist die Heimatstube für die Gemeinde unverzichtbar. Neben touristischer Bedeutung besteht zusätzlich Potential für die Nutzung durch die Grundschule Lichtenhagen. 11. Die Hansestadt Rostock antwortete am 28.08.2017 dem Förderverein Denkmale Elmenhorst/ Lichtenhagen e.V. auf die Anfrage, ob die Gemeinde Elmenhorst/ Lichtenhagen als „Wohnraumergänzungsstandort“ der Hansestadt Rostock angesehen werden könne, eindeutig abschlägig. In der Antwort wird zudem darauf verwiesen, dass die gemäß den geltenden Vereinbarungen zwischen der Hansestadt und den Umlandgemeinden festgelegte Obergrenze der Neuschaffung von Wohnungen zum Eigenbedarf in der Gemeinde Elmenhorst/ Lichtenhagen bereits weit mit 31 WE überschritten ist. „Die Hansestadt Rostock wird die Wahrung ihrer eigenen Interessen als Oberzentrum und damit als Siedlungsschwerpunkt gegenüber der Gemeinde Elmenhorst/ Lichtenhagen erneut anmahnen und ihre erheblichen Bedenken gegen eine weitere Wohnbebauung bekräftigen. Die selbstverlautete Privilegierung der Gemeinde als Wohnraumergänzungsstandort wird seitens der Hansestadt Rostock entschieden zurückgewiesen“ (s. Anlage Antwortschreiben der Hansestadt Rostock vom 28.08.2017). Die Hansestadt plant zudem selbst in direkter Nachbarschaft zur Gemeinde Elmenhorst/ Lichtenhagen mehrere neue Wohngebiete - bzw. prüft angrenzende Flächen für deren Eignung dazu. Die Aus- und Wechselwirkungen dieser Planungen mit dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Elmenhorst/ Lichtenhagen müssen unbedingt erkannt und berücksichtigen werden. Unter diesen Voraussetzungen kann und sollte das Verfahren über die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht weitergeführt werden. Aufgrund der oben angeführten Einwände und schwerwiegenden Bedenken der Hansestadt Rostock stellen wir den Antrag, das Verfahren über die 1. Änderung des Flächennutzungsplans nicht mehr weiterzuführen bzw. solange auszusetzen, bis eine Einigung mit der Hansestadt Rostock als Oberzentrum erfolgt ist . Mit freundlichen Grüßen		Zu 9.: Die Ausweisung der Ferienhausfläche ist Bestandteil der Planungsvorsorge der Gemeinde. Sie dient der Erweiterung der Erwerbsgrundlagen und Wertschöpfung im Gemeindegebiet. Eine stärkere Teilhabe an der Tourismusentwicklung erfordert ein adäquates Beherbergungsangebot. Das Ferienhaussegment erscheint im Vergleich zu anderen Beherbergungsformen bzw. auch anderen denkbaren Tourismusinvestitionen als die für die Gemeindestruktur geeignetste Entwicklung. Die Befürchtung von ökologischen Schäden erscheint unbegründet; sie ist jedenfalls mit dem verfügbaren Planungsinstrumentarium handhabbar und auf ein Minimum reduzierbar. Die Lage des geplanten FH-Gebietes am Rand von Elmenhorst gestattet eine für das Ortsbild und die Siedlungsstruktur schadlose städtebauliche Einfügung – auch Rollladen in diesem Bereich, die mit dem FNP nicht ausgeschlossen werden können, werden für die Ortslage Elmenhorst deshalb vsl. kein Bild der Verödung zeichnen. Der Hinweis auf „Rollladen-Siedlungen“ kann jedoch bei der verbindlichen Bauleitplanung (B-Plan) durch entsprechende Bauvorschriften durchaus Berücksichtigung finden. Zu 10.: Auf die Heimatstube wurde ergänzend an bezeichneter Stelle der Planbegründung hingewiesen. Zu 11.: Im Tenor ähnlich lautende Stellungnahmen hat die HRO auch im Rahmen des FNP - Änderungsverfahrens abgegeben. Dazu ist klarzustellen, dass die Gemeinde über ihre kommunalen Entwicklungsbelange zunächst in eigener Verantwortung entscheidet und die Ergebnisse sodann mit der HRO und den anderen Nachbargemeinden abstimmt. Die Begriffswahl „Wohnraumergänzungsstandort“ geht auf Abstimmungen mit dem Amt f. Raumordnung und Landesplanung (ARL) zurück, das für die Regionalentwicklung verantwortlich zeichnet. Die Gemeinde hat aufgrund der Stellungnahme der HRO v. 06.03.2017 und des Standes der Fortschreibung des SUR-Entwicklungsrahmens Anpassungen in Ihren Entwicklungsvorstellungen und entsprechende Bauflächenreduzierungen vorgenommen (W12, W14 / 2. Entwurf d.FNP-Änderung). Die letztlich geplante Wohnbauentwicklung entspricht damit den im inzwischen abschließend fortgeschriebenen Entwicklungsrahmen für Elmenhorst/Lichtenhagen bis 2025 vorgesehenen Wohnbaukontingent und schreibt in Abstimmung mit dem ARL diese Entwicklung bis 2030 fort. Das ARL hat m. Schr. v. 14.06.2018 festgestellt, „dass auch der 2. Entwurf der 1. Änderung des FNP der Gemeinde Elmenhorst/ Lichtenhagen mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar ist.“ Die HRO hat der Fortschreibung des SUR-Entwicklungsrahmens am 27.06.18 unter dem Vorbehalt einer Neufassung von § 16 des Finanzausgleichsgesetzes oder eines interkommunalen Interessenausgleichs zugestimmt. Beide Vorbehalte sind nicht Regelungsgegenstand der komm. Bauleitplanung und spielen insoweit im FNP keine weitere Rolle. Der Anregung einer Einstellung des Verfahrens zur 1. Änderung des FNP 2004 wird deshalb nicht gefolgt.	

Amt Warnow West, Bauverwaltung		Gemeinde Elmenhorst / Lichtenhagen – 1. Änderung des FNP 2004	Anl. 1 zum Beschluss v. 27.09.2018
Behandlung der Bedenken und Anregungen zum Entwurf v. 30.03.17, 2. Entwurf v. 28.02.18			
Lfd. Nr.	TöB bzw. Bürger	Schreiben vom	
B07	Förderverein Denkmale E/L.	25.06.2018	
Bedenken und Anregungen		Behandlung	
Da auf unsere Anregungen zum 1. Entwurf der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes 2004 vom 11.09.2017 weder eine Eingangsbestätigung noch ein Ergebnis der Abwägung mitgeteilt wurden, halten wir alle dort aufgeführten Anregungen - zum Teil in aktualisierter Form - aufrecht, sofern sie nicht bereits im 2. Entwurf berücksichtigt wurden. Für eventuell berücksichtigte Anregungen danken wir ausdrücklich. Uns wurde im Rahmen der Bürgerbeteiligung zum Plan der 1. Änderung des F-Plans, Bearbeitungsstand 28.02.2018, eine alte Begründung vom 28.02.2017 vorgelegt. Somit ist das Verfahren der Bürgerbeteiligung zum F-Plan-Entwurf zu wiederholen und den Bürgern eine aktuelle Fassung von Plan und Begründung zugänglich zu machen. Selbst die Darstellungen im vorgelegten F-Plan vom 28.02.2018 sind nicht aktuell. So sind beispielsweise in Lichtenhagen immer noch die Gebäude der ehemaligen ZBO eingezeichnet, die bereits 2002 abgerissen wurden und auf deren Gelände sich seit Jahren das B-Plan-Gebiet Nr. 18 befindet. Unabhängig der vorgenannten Einwände möchten wir nachfolgend weiter Stellung beziehen: 1. Alle Gemeinden und Städte stehen in den nächsten Jahrzehnten vor der gewaltigen Herausforderung der Energiewende. In Deutschland besteht seit über 10 Jahren die Zielstellung eines „nahezu klimaneutralen Gebäudebestandes im Jahr 2050“, z.B. im Koalitionsvertrag von CDU und SPD von 2013 (Seite 52). In einem ersten Schritt müssen alle Neubauten ab dem Jahr 2020 als „Null-Energie-Häuser“ gebaut werden. In (fast allen) Altbauten müssen in den nächsten 30 Jahren die fossilen Heizungsanlagen durch alternative Energieanlagen ersetzt werden. Dafür sind lokale Gemeinschaftsanlagen für erneuerbare Energien notwendig. Dieses Problem erfordert eine langfristige Planung der Gemeinde und sollte in der F-Planung entsprechend berücksichtigt werden. 2. Der 2. Entwurf zur 1. Änderung des F-Plans berücksichtigt nicht in ausreichendem Maß die Festlegungen des Landesraumentwicklungsprogramms Mecklenburg-Vorpommern vom 27.05.2016. Dort sind unter anderem unter Pkt 4.1 Siedlungsentwicklung folgende Grundsätze enthalten: • Die Neuausweisung von Siedlungs- und Verkehrsflächen soll landesweit reduziert werden... • Städte und Dörfer sollen in ihrer Funktion, Struktur und Gestalt erhalten und behutsam weiterentwickelt werden... • In den Gemeinden sind die Innenentwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig zu nutzen... • Denkmalgeschützte Stadt- und Dorfanlagen, Siedlungsbereiche, Ensembles und Gebäude sind nach Möglichkeit zu erhalten und aufzuwerten. Bauliche Entwicklungen im Umfeld von Denkmalen haben sich diesen anzupassen. 3. Auch der 2. F-Plan-Entwurf enthält insgesamt keine zukunftsweisende Zielvorstellung der Gemeinde. Anstelle eines klaren Bekenntnisses zu einer Gemeinde mit dörflichem Charakter und all seinen Vorteilen wird die Aussage getroffen, dass die Gemeinde eine Fortsetzung von suburbanen Einfamilienhausgebieten anstrebt. Eine Aufwertung des Denkmalbereiches in Lichtenhagen durch eine Gestaltungssatzung ist nicht vorgesehen, aber dringend notwendig. Eine offensichtlich beabsichtigte weitere Verstärkung der Gemeinde mit einhergehender großflächiger Versiegelung von Grünland darf nicht Zielstellung dieser Gemeindevertretung sein.		Es hat der 2. Entwurf der Begründung zur 1. Änderung des FNP 2004 vorgelegen. Bei der fehlerhaften Datumsangabe (Stand: 28.02.2017) handelt es um einen für jedermann offensichtlichen Schreibfehler. Die Kartengrundlage genügt den Anforderungen der Planzeichenverordnung hinsichtlich einer für den Planinhalt ausreichenden Erkennbarkeit des Bebauungs- und Nutzungszustandes bzgl. der planbetroffenen Flächen. Von einer Aktualisierung der Plangrundlage wurde deshalb abgesehen. Zu 1.: Flächenhafte Auswirkungen der Energiewende auf die Flächennutzungsplanung der Gemeinden sind grundsätzlich nicht auszuschließen, insbesondere wenn ein Lösungsansatz in lokalen Gemeinschaftsanlagen gesucht wird. Der Themenkomplex ist jedoch nicht Gegenstand dieser FNP-Änderung und gehört auch nicht zu den Änderungsinhalten, auf die die Ergänzungsbeteiligung (25.05.- 25.06.2018) gem. § 4a (3) BauGB beschränkt war. Eine Konkretisierung der Vorstellungen zur energetischen Entwicklungsplanung der Gemeinde, insbesondere Hinweise zu flächenbezogenen Auswirkungen bleiben gleichwohl unbenommen und können bei entsprechender Entscheidungsreife Gegenstand weiterführender Planungsüberlegungen der Gemeinde werden. Zu 2.: Das in der Frage zuständige ARL hat der Planänderung m. Schr. v. 14.06.2018 zugestimmt. Denkmalgeschützte Anlagen/Ensembles oder ihr Umfeld werden von der 1. Änderung des FNP 2004 nicht berührt. Zu 3.: s.o., Stellungnahme v. 11.09.2017 - zu 2.:	

Amt Warnow West, Bauverwaltung		Gemeinde Elmenhorst / Lichtenhagen – 1. Änderung des FNP 2004		Anl. 1 zum Beschluss v. 27.09.2018																									
Behandlung der Bedenken und Anregungen zum Entwurf v. 30.03.17, 2. Entwurf v. 28.02.18																													
Lfd. Nr.	TöB bzw. Bürger		Schreiben vom																										
B07	Förderverein Denkmale E/L.		25.06.2018																										
Bedenken und Anregungen			Behandlung																										
In Ergebnis einer am 04.09.2017 durchgeführten Veranstaltung der „Schule der Landentwicklung“ deutete die Diskussion darauf hin, dass sich die Gemeinde offenbar in einer Identitätskrise befindet: Entwicklung zur Vorstadt oder Bewahrung des dörflichen Charakters, soweit es noch möglich ist. Die Klärung dieser Frage bedarf einer breiten und langen Mitbestimmung der Einwohner und kann nicht durch einen unübersichtlichen F-Plan gelöst werden. Leider wurde die zwischen den beiden Entwürfen zur Verfügung stehende Zeit durch die Gemeinde nicht genutzt, um einen Prozess zur Klärung dieser wichtigen Fragen mit den Bürgern in Gang zu setzen! 4. Die Begründung der 2. Änderung des Flächennutzungsplans 2004 enthält trotz einiger inhaltlicher Änderungen und Umformulierungen immer noch viele widersprüchliche und unklare Aussagen, die für Einwohner nicht nachvollziehbar und schwer verständlich sind. Beispiele finden Sie in der Anlage 1. Das Recht auf wirksame Bürgerbeteiligung am Verfahren setzt eine gewisse Grundverständlichkeit und Lesbarkeit eines Planes voraus, um dieses demokratische Recht in der vorgegebenen engen Frist, noch eingeschränkt durch Öffnungszeiten des Amtes, überhaupt wahrnehmen zu können. Das ist in diesem Fall unmöglich, zumal eine öffentliche Vorstellung des geänderten 2. Entwurfes sowie die Ergebnisse der Abwägung zum 1. Entwurf aus dem Jahr 2017 fehlen. Insoweit ist es bei einem so wichtigen Plan absolut erforderlich und zeitgemäß, diesen Plan über das Internet dauerhaft allen Einwohnern zugänglich zu machen! Ebenso ist es zwingend notwendig, <u>Änderungen – insbesondere hinsichtlich der Auswirkungen - im Vergleich zum 1. Entwurf deutlich sichtbar und nachvollziehbar darzustellen</u>. Weil es nicht erfolgte, ist es unmöglich, das Zahlenwerk des 2. Entwurfs mit dem des 1. Entwurfs zu vergleichen und Schlussfolgerungen zu ziehen. Es entsteht der Eindruck, dass die im 2. Entwurf durchgeführten Korrekturen hauptsächlich einer Anpassung an die Stadt-Umland-Planung geschuldet sind, indem der dort zugestandene Entwicklungsrahmen planerisch ausgeschöpft wurde. Realistischerweise ist die Gemeinde im 2. F-Plan-Entwurf von der Darstellung einer degressiven Bevölkerungsentwicklung des 1. Entwurfes vollständig abgerückt und hat nun gegenteilig die Begründung auf Zunahmen der Einwohnerzahl ausgerichtet. Diese Argumentationswende hat in der Planung folgende Änderungen der Kernzahlen bewirkt: <table><tr><th>Entwurf</th><th>Stand Einwohner aktuell</th><th>Zunahme WE im Planungszeitraum</th><th>Zunahme Einwohner im Planungszeitraum</th><th>Stand Einwohner Planungs-ende</th><th>Entwicklungsfläche</th></tr><tr><td>1. Entwurf vom 30.03.2017</td><td>4011</td><td>120</td><td>140</td><td>4151</td><td>185.030 m²</td></tr><tr><td>2. Entwurf vom 28.02.17 28.02.18</td><td>4039</td><td>102</td><td>301</td><td>4340</td><td>144.060 m²</td></tr><tr><td>Summe</td><td>+ 28</td><td>-18</td><td>+ 161</td><td>+ 189</td><td>- 40.970 m²</td></tr></table> Trotz Abnahme der Wohneinheiten und Entwicklungsfläche verdoppelte sich die Zunahme Einwohner.			Entwurf	Stand Einwohner aktuell	Zunahme WE im Planungszeitraum	Zunahme Einwohner im Planungszeitraum	Stand Einwohner Planungs-ende	Entwicklungsfläche	1. Entwurf vom 30.03.2017	4011	120	140	4151	185.030 m²	2. Entwurf vom 28.02.17 28.02.18	4039	102	301	4340	144.060 m²	Summe	+ 28	-18	+ 161	+ 189	- 40.970 m²	Zu 4.: Bei der Vielzahl berührter Belange und betroffener Fachgebiete ist es bei allem Bemühen um eine nachvollziehbare und qualifizierte Textbegründung unvermeidbar, auf Fachbegriffe und bisweilen komplizierte Zahlenzusammenhänge zurückzugreifen, die in Anl. 1 des Schreibens kritisiert werden. Soweit dies zu Verständnisproblemen führt, wird empfohlen von dem Beratungsangebot im Amt Warnow-West Gebrauch zu machen oder externe Fachberatung einzuholen. Zu den verfahrensrechtlichen Kritikpunkten wie auch der (weiter unten) wird auf die Ausführungen zur Stellungnahme v. 11.09.2017 (s.o. - zu 2.:) verwiesen. Es wird darauf hingewiesen, dass die Planungsansätze unter Berücksichtigung der Stellungnahme v. 11.09.2017 (und weiterer Stellungnahmen) angepasst wurden, indem für einen größeren Anteil „Zuzügler“ eine Nachnutzung des bereits vorhandenen Wohnungsbestandes angenommen wurde. Dabei geht der Einwohnernachzug im Bestand altersbedingt i.d.R. mit einem zahlenmäßigen Einwohnerzuwachs einher. Das geänderte Verhältnis zwischen abnehmendem WE-Bedarf (Neubau) bzw. abnehmender Entwicklungsfläche und der Einwohnerzunahme insgesamt stellt insoweit keinen Widerspruch dar.		
Entwurf	Stand Einwohner aktuell	Zunahme WE im Planungszeitraum	Zunahme Einwohner im Planungszeitraum	Stand Einwohner Planungs-ende	Entwicklungsfläche																								
1. Entwurf vom 30.03.2017	4011	120	140	4151	185.030 m²																								
2. Entwurf vom 28.02.17 28.02.18	4039	102	301	4340	144.060 m²																								
Summe	+ 28	-18	+ 161	+ 189	- 40.970 m²																								

Amt Warnow West, Bauverwaltung		Gemeinde Elmenhorst / Lichtenhagen – 1. Änderung des FNP 2004	Anl. 1 zum Beschluss v. 27.09.2018
Behandlung der Bedenken und Anregungen zum Entwurf v. 30.03.17, 2. Entwurf v. 28.02.18			
Lfd. Nr.	TöB bzw. Bürger	Schreiben vom	
B07	Förderverein Denkmale E/L.	25.06.2018	
Bedenken und Anregungen		Behandlung	
Anlage 1		Der 2. F-Plan-Entwurf enthält eine Vielzahl von Begrifflichkeiten, die sich sicher einem fachkundigen Architekten erschließen, einem Bürger in der kurzen Auslegungszeit nicht, wie Gespräche mit Einwohnern belegen. Somit kann das Recht auf Bürgerbeteiligung nur eingeschränkt wahrgenommen werden. Es werden zum Beispiel zum Thema Planungsflächen die Begriffe Nettobauland, Bruttobaufläche, Flächenäquivalent, Entwicklungsfläche, Arrondierungsfläche und Flächenbedarf verwendet. Insofern wäre ein Glossar und eine nachvollziehbare Darstellung der diesen Begriffen zugeordneten Zahlen wünschenswert. Der 2. Entwurf geht in der Entwicklungsperspektive auf Seite 8 von 102 Wohnungseinheiten (WE) aus, auf Seite 15 von 100 WE, auf Seite 19 von 85 WE und wieder auf Seite 15 von 60 WE. Auf Seite 20 wird erläutert, dass allein die Wohnbauflächen W 13a,b und W14a,b einschließlich südlich und östlich angrenzender Arrondierungsflächen für 50-60 WE geeignet sind. Um welche Arrondierungsflächen es sich hier handelt, bleibt unklar. Mitten im Text der Begründung zum 2. Entwurf wird auf Seite 21 behauptet, dass mit den: „...v.g. Wohnbauflächen die verfügbaren Innenentwicklungs- und Nachnutzungspotenziale im Gemeindegebiet vollständig ausgeschöpft werden. Um den für den Planungshorizont ermittelten Bedarf an Wohnbauflächen hinreichend zu decken, werden in geringem Umfang (ca. 11.000 m²) zusätzliche Flächen beansprucht, die bisher unbebaut und landwirtschaftlich genutzt sind.“ Entspricht es den Tatsachen, dass dann am Ende des Planungszeitraums die Gemeinde keine Wohnbauflächen mehr für unsere Nachkommen zur Verfügung hat? Wo sind die 11.000 m² großen Flächen, die noch notwendig sind, um den Planungshorizont dieses F-Plan-Entwurfes zu erfüllen? 5. Der 2. Entwurf enthält keinen Stichtag, an dem die Berechnungen zur Planung begonnen wurden. Es ist somit völlig unklar, ob die im längeren Planungszeitraum entstandenen und derzeit im Bau befindlichen Wohnungseinheiten in der Planung berücksichtigt wurden. Im angenommenen Planungszeitraum des F-Planes (Aufstellungsbeschluss 16.12.2014) entstanden, soweit bekannt, 48 WE „Altengerechtes Wohnen“. Weitere 50 WE „Altenbetreutes Wohnen“ sind ebenso wie 15 WE nach § 34 Lückenbebauung im Bau. Diese insgesamt 113 WE decken den gesamten Planungshorizont der Gemeinde bis 2030 komplett ab. Über möglicherweise weiteren Wohnungsbau im Innenbereich fehlen uns Kenntnisse. Sind diese beschriebenen 15 WE nach § 34 diejenigen 15 WE, die im 2. Entwurf für Bauten innerhalb bestehender Baulücken veranschlagt wurden? Somit wäre das mit der Stadt Rostock neu vereinbarte Baukontingent (1,8 WE pro 1000 Einwohner und Jahr) für die Jahre bis 2018-2019 bereits ausgeschöpft. Der Unterschied zwischen einem zahlenmäßig ermittelten Entwicklungsbedarf (102 WE – 2. Entwurf der Planbegründung S. 8) und der in die Planung tatsächlich eingestellte Entwicklungsperspektive (100 WE – S. 15/Tab. 1) ist auf der FNP-Ebene irrelevant. Maßstabsbedingt und generalisierungsbedingt wohnt der Flächennutzungsplanung regelmäßig ein überschießender Genauigkeitsgrad inne. Im Weiteren geben die unterschiedlich benannten Zahlenwerte jeweils unterschiedliche Sachverhalte wieder: S. 19 / 85 WE – Grundlage des Flächenbedarfs für „Neuplanung“ (15 WE Bedarfsdeckung innerhalb bestehender Baulücken – sh. Tab. 2) S. 15 / 60 WE – ... nur Einfamilienhausgrundstücke, ohne Wohnbedarf Senioren (S. 15, gleiche Zeile) S. 20 / 50-60 WE – Abschätzung des denkbaren Entwicklungspotenzials der Fläche (abhängig von der weiterführenden Planung / Festsetzung Baudichte, Art der Verkehrserschließung, Integration von Siedlungsgrün usw.); der Hinweis auf Arrondierungsflächen bezieht sich auf dargestellte Flächenanteile, die über die bestehenden Grenzen des derzeitigen Landwirtschaftsbetriebes hinausgehen. In der angeführten Textpassage über Innenentwicklungspotenziale (S. 21) ist der Verweis auf zusätzliche Flächeninanspruchnahmen für das Wohnen (über Innenentwicklungsflächen hinaus) falsch; er war irrtümlich aus dem Entwurf v. 07.08.17 verblieben und wurde in der Endfassung der Planbegründung gestrichen. Die Vermutung unzureichender Wohnbauflächen für die Nachkommen ist allerdings unzutreffend. Eine Ausschöpfung derzeit verfügbarer Innenentwicklungs- und Nachnutzungspotenziale lässt offen, ob ggf. entstehende weitere Wohnbauentwicklungsbedarfe z.B. auf zukünftig nutzbar zu machenden anderen Innenentwicklungsflächen realisiert werden können oder z.B. durch extensive Flächenentwicklungen (auf bisher unbebauten und/oder landwirtschaftlich genutzten Flächen) gedeckt werden. Ebenso ist künftig auch eine Sättigung des Wohnungsmarktes vorstellbar bzw. sogar wahrscheinlich, so dass der Wohnbedarf der Nachkommen im dann vorhandenen Wohnbaubestand gedeckt werden kann. (Änderung Planbegründung Pkt. 4.1) Zu 5.: Die Bedarfsermittlungen und Flächenausweisungen der 1. Änderung des FNP 2004 sind an die raumordnerische Stichtagsregelung (SUR) angepasst: 31.12.2015. Die zwischenzeitlich entstandenen Entwicklungen zeigen die tatsächliche Dynamik am Wohnbaumarkt der Gemeinde und rechtfertigen insoweit die mit der 1. Änderung des FNP 2004 durch die Gemeinde veranlasste Flächenvorsorge, der ‚im Großen und Ganzen‘ als Faustformel eine zeitlich dosierte Entwicklungsabsicht von ca. 6 WE/Jahr zugrunde liegt. Es liegt dabei in der Natur der Sache, dass eine punktgenaue Prognose der Bedarfs und der privaten Umsetzungsziele nicht möglich ist. Die errechnete Kontingentausschöpfung deckt sich mit den Entwicklungsvorstellungen der Gemeinde, da für die Aktivierung der FNP-Flächen jeweils noch Zeit für die Aufstellung verbindlicher B-Pläne einzuplanen ist.	

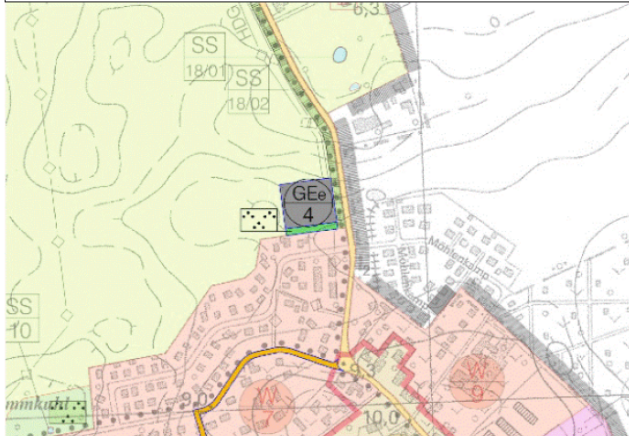
Amt Warnow West, Bauverwaltung		Gemeinde Elmenhorst / Lichtenhagen – 1. Änderung des FNP 2004	Anl. 1 zum Beschluss v. 27.09.2018
Behandlung der Bedenken und Anregungen zum Entwurf v. 30.03.17, 2. Entwurf v. 28.02.18			
Lfd. Nr.	TöB bzw. Bürger	Schreiben vom	
B07	Förderverein Denkmale E/L.	25.06.2018	
Bedenken und Anregungen		Behandlung	
Mittlerweile wurde die von der Stadt Rostock beanstandete Überschreitung der 3%-Beschränkung des 2011 beschlossenen Regionalen Raumentwicklungsprogramms um 31 WE bis 2015 von der Gemeinde bestätigt, deren Zustandekommen weiter untersucht werden sollte. Unklar ist auch weiterhin, ob es in den Jahren 2016 und 2017 ebenso Überschreitungen der 3%-Regelung gegeben hat und wie diese im Zahlenwerk des 2. Entwurfes berücksichtigt wurden. 6. Die im 2. Entwurf analysierten Möglichkeiten von 15 WE an Verdichtungspotential sind untertrieben; es gibt deutlich mehr Optionen. Unabhängig davon, dass dieser Entwicklungsrahmen (siehe Punkt 5) offenbar bereits ausgeschöpft ist, fehlt eine Übersicht aller Möglichkeiten für Lückenbebauungen in der gesamten Gemeinde, zumal Neubebauungen von Altgrundstücken mit ortsüblichen 2000 – 2500 m² Grundstücksgröße derzeit im Verhältnis von 1:4 erfolgen. Anstelle eines Althauses entstehen auf gleichem Grundstück vier neue Häuser, siehe ehem. Potschka (Lichtenhagen) und ehem. Jonas (Elmenhorst). Ein weitaus größerer Teil des Wohnraumbedarfes, als in der Planung vorgesehen ist, kann durch Lückenbebauungen realisiert werden, was einer Versiegelung neuer Grünflächen vorzuziehen ist und zudem noch den Vorgaben des aktuellen Landesraumentwicklungsprogramms entspricht. 7. Die Kategorie „Rückkehrer“ wird in der Fachliteratur als Personen definiert, „die eine signifikante Zeit außerhalb ihres geografischen Ursprungs verbracht haben und wieder an ihren Heimatort zurückkehren“ (Currie 2006, S. 7). Die Installation der Kategorie „Rückkehrer“ in einem F-Plan ist nur dann sinnvoll, wenn diese Aufnahmen im Rahmen einer Rückkehrerprogramms der Gemeinde in Kombination mit anderen Maßnahmen erfolgt. Solch ein Programm gibt es nicht. Ohnehin verfügt die Gemeinde nicht über entsprechende Arbeitsplätze, die – wie auch günstiger Wohnraum - schon eher in der Stadt Rostock zu finden sind. Und gesucht werden angesichts der momentan sehr hohen Baupreise schließlich 80 gut situierte Rückkehrer, die die veranschlagten 35 teuren Wohnungseinheiten errichten. Unklar ist, wie eine ausschließliche Umsetzung der Baumaßnahme durch Rückkehrer innerhalb des Planungszeitraums erfasst, gewährleistet und kontrolliert werden kann. Weitere 80 Rückkehrer sollen ihren Bedarf an 35 WE durch einen Einzug in den vorhandenen Bestand realisieren. Wir schätzen die Zahl der veranschlagten Rückkehrer als viel zu hoch ein. 8. Wie in jedem Ort, wird es auch in Elmenhorst/Lichtenhagen Eigentümerwechsel geben. Ältere Einwohner ziehen in andere Wohnungen und jüngere Bürger mit Kind übernehmen als neue Eigentümer diese Häuser. Dieser Zuzug durch Eigentümerwechsel wurde in der Entwicklungsperspektive mit 20 WE – in einer anderen Darstellung mit 25 WE - berücksichtigt, die durch neue Einwohner im Rahmen der „regionalen Entwicklungsdynamik“ (nicht Eigenbedarf) bezogen werden sollen. Bei einem Bestand von 1.925 WE in der Gemeinde und einem relativ hohen Altersdurchschnitt der Einwohner ist im Planungszeitraum bis 2030 mit deutlich mehr Bewohner- und Eigentümerwechsel bei den Bestandsimmobilien zu rechnen, als mit 1 – 1,3% veranschlagt. Somit kann mehr Bedarf durch Eigentümerwechsel von Bestandsimmobilien gedeckt werden. (Stand 23.06.2018 wurden über das Immobilien-Portal „Immonet“ in der Gemeinde 7 Häuser/Wohnungen zum Kauf angeboten) In diesem Zusammenhang ist zu beachten, dass die aus der Bedarfsgruppe „Älterer Einwohner“ veranschlagten 106 Personen offenbar für das im Bau befindliche „Altenbetreutes Wohnen“ in Elmenhorst mit 50 WE gewertet wurden - also im Ergebnis eines innerörtlichen Umzuges dorthin wechseln sollen. Wir halten die Annahme für unrealistisch, denn nach Fertigstellung des Objektes wird der Eigentümer eine schnellstmögliche Belegung anstreben, unabhängig vom vorherigen Wohnort der Mieter/Käufer. Die These eines innerörtlichen Umzuges wäre leicht anhand der bereits vorhandenen und bezogenen drei Blöcke „Altengerechtes Wohnen“ in Elmenhorst zu überprüfen.		Inhalt der inzwischen gültigen Fortschreibung des SUR-Entwicklungsrahmens ist eine Neubemessung der Wohnbau-Entwicklungskontingente für einen Zeitraum von 9 Jahren ausgehend von den Einwohnerzahlen 12/2015. Die bis dahin entstandenen Kontingentüberschreitungen nach bisheriger Vorschrift (RREP: 3%) sind durch die Neuregelung gegenstandslos geworden. Zu 6.: Hierzu wird auf die Ausführungen zur Stellungnahme v. 11.09.2017 (s.o. - zu 3.:) verwiesen. Zu 7.: Die vorgeschlagene Umgangs- und Verfahrensweise ist für die Entwicklungspannung der Gemeinde unrealistisch überzogen. Hier soll der politische Wille zum Ausdruck gebracht werden, dass die Gemeinde ehemaligen Einwohnern eine Rückkehr als Dauerwohner ermöglichen möchte und dies in ihren Entwicklungsplanungen berücksichtigt. Auf die Ausführungen zur Stellungnahme v. 11.09.2017 (s.o. - zu 4.:) wird im Weiteren verwiesen. Zu 8. Mit dem Bedarfsansatz ‚Eigentümerwechsel‘ bemüht sich die Gemeinde um eine realistische Prognose der daraus erwachsenden Flächenerfordernisse. Dabei kann es nur bei der begrenzten Genauigkeit einer Prognose bleiben. Selbstverständlich ist es nicht möglich, diesen Eigentümerwechsel vorauszuberechnen bzw. im Tagesgeschehen zu steuern oder die Herkunft künftiger Käufer von Bestandsimmobilien (Zuzügler / Gemeinde-einwohner / Rückkehrer) zu lenken. Ebenso wenig ist aber auch eine Momentaufnahme des Immobilienangebotes im Internet eine hinreichend verlässliche Planungsgrundlage für die Entwicklungsplanung bis 2030. Dazu gehört auch das Vermietungsgeschehen der fertig gestellten Seniorenwohnungen, das die Gemeinde nicht steuern kann. Wesentlich ist die planerische Berücksichtigung solcher (und anderer) Wohnformen in ausreichendem Umfang, um – über die Initiative Privater – ein entsprechendes Angebot für die Einwohner der Gemeinde überhaupt vorzuhalten.	

Amt Warnow West, Bauverwaltung		Gemeinde Elmenhorst / Lichtenhagen – 1. Änderung des FNP 2004	Anl. 1 zum Beschluss v. 27.09.2018
Behandlung der Bedenken und Anregungen zum Entwurf v. 30.03.17, 2. Entwurf v. 28.02.18			
Lfd. Nr.	TöB bzw. Bürger	Schreiben vom	
B07	Förderverein Denkmale E/L.	25.06.2018	
Bedenken und Anregungen		Behandlung	
9. Lichtenhäger Einwohner nutzen die Einzelhandelseinrichtungen in Lütten Klein und Elmenhorst. Die dichteste Einrichtung in Lütten Klein ist für die meisten Einwohner Lichtenhagens kaum weiter entfernt, als die im F-Plan-Entwurf vorgesehene Einrichtung. Elmenhorster Bürger werden weiterhin die vorhandenen Möglichkeiten im Ort zum Einkauf nutzen. Von daher wird die Notwendigkeit der angedachten Einrichtung am vorgesehenen Standort für nicht notwendig erachtet. Angeregt wird eine Abstimmung mit der Hansestadt Rostock, um deren Absichten zur Verbesserung des Einzelhandels im Stadtteil Lütten Klein zu erfahren. 10. Der durch die Planungsabsichten entstehende Verkehr ist in seiner Wirkung auf die Gemeinde einschließlich des touristisch bedeutsamen Denkmalbereiches in Lichtenhagen nicht berücksichtigt. Die Verkehrsbelastung auf der Dorfstraße im Denkmalbereich von Lichtenhagen hat mittlerweile ein unakzeptables Ausmaß angenommen und wird sich durch umfangreiche Wohnbebauungen der Hansestadt Rostock in naher Zukunft weiter erhöhen. Die Hansestadt plant selbst in direkter Nachbarschaft zur Gemeinde Elmenhorst/ Lichtenhagen mehrere neue Wohngebiete - bzw. prüft angrenzende Flächen für deren Eignung dazu. Die Wechselwirkungen zwischen diesen Planungen und dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Elmenhorst/ Lichtenhagen müssen unbedingt erkannt und berücksichtigt werden. Desgleichen gilt für Planungen anderer Gemeinden, die ebenso zusätzliches Verkehrsaufkommen in der Gemeinde verursachen. Wie uns der Landkreis Rostock auf Anfrage mitteilte (s. Anlage 2 Schreiben Landkreis Rostock vom 04.06.2018) ist das geschilderte Problem „Verkehr Denkmalbereich“ sehr wohl bekannt. Es ist an der Zeit, endlich mit der Hansestadt Rostock und dem Landkreis nach Lösungen zu suchen und die Verkehrsproblematik in der Planung entsprechend zu berücksichtigen. 11. Das große Ferienhausgebiet in Elmenhorst von nun 46.389 m² Größe ist in der Begründung des 2. Entwurfes nicht ausreichend dargestellt und begründet. Im Vergleich zu den in der Begründung kompliziert, aber umfangreicher erläuterten 50.451 m² großen Wohnbauflächen (...einer damit gleichen Größenordnung wie das Ferienhausgebiet) wird das Ferienhausgebiet nur beiläufig am Rande erwähnt. Somit ist es unmöglich, dass Bürger im Rahmen dieser Auslegung die Auswirkungen einer solch riesigen Anlage überhaupt erkennen können. Angesichts der für ein Ferienhausgebiet vorgesehenen höchstmöglichen GRZ von 0,4 ist mehr Bebauung zu vermuten, als vergleichsweise für die auf Wohnbauflächen veranschlagten 102 Wohnungseinheiten, da ein Ferienhausgrundstück kleiner als ein Wohngrundstück (Mindestgröße 600 m²) sein kann. Auswirkungen dieses Ferienhausgebietes betreffen insbesondere den Verkehr in Elmenhorst und Lichtenhagen (s. a. Pkt. 10). Darüber hinaus können durch die Versiegelung von mehr als 27.833 m² Grünfläche (s. Tabelle S. 38 Begründung) ökologische sowie materielle Schäden verursacht werden, deren Folgekosten dann durch die Gemeinde bzw. Grundstückseigentümer zu tragen wären. Zu beachten ist, dass das Ferienhausgebiet wohl nicht unter die Restriktion des Regionalen Raumentwicklungsprogramms fällt, also nicht unter die besagte 3%-Wohnbaubeschränkung. Zwar unterliegt der Wechsel vom Wochenendwohnen zum Dauerwohnen der Genehmigungspflicht, eine Überprüfung und Verhinderung sind jedoch praktisch nur schwer möglich. Somit besteht die akute Gefahr einer schleichenden Umwandlung in ein Wohngebiet unter Umgehung der Stadt-Umland-Vereinbarungen und des Landesraumentwicklungsprogramms.		Zu 9.: Hierzu wird auf die Ausführungen zur Stellungnahme v. 11.09.2017 (s.o. - zu 1.:) verwiesen. Zu 10.: Hierzu wird auf die Ausführungen zur Stellungnahme v. 11.09.2017 (s.o. - zu 8.:) verwiesen. Zu 11.: Hierzu wird auf die Ausführungen zur Stellungnahme v. 11.09.2017 (s.o. - zu 9.:) verwiesen. Der Begründungstext wurde entsprechend der Anregung um konkreter Darlegungen der Planungsabsichten ergänzt. Zur Prüfung der Vertretbarkeit der verkehrlichen Auswirkungen wird auf die Ausführungen zur Stellungnahme v. 11.09.2017 (s.o. - zu 8.:) verwiesen. Das Ferienhausgebiet unterliegt nicht der landesplanerischen Steuerung und der SUR-Abstimmung zur Wohnbauentwicklung. Die Befürchtung einer schleichenden Umwidmung zum Dauerwohnen ist aufgrund der Sondergebietsausweisung unbegründet, die auf Ferienwohnungen beschränkt ist. Eine Abgrenzung zwischen Dauer- und Ferienwohnen ist auch im Rechtsvollzug ohne weiteres möglich. Die Gemeinde unterstellt in ihren Planungsüberlegungen insoweit eine gesetzeskonforme Rechtsanwendung sowohl bei Bauherren als auch beiden Bauordnungsbehörden und stützt sich darauf auch im Hinblick auf ihre Flächennutzungsplanung – jede andere Herangehensweise würde die Gemeinde aller Handlungsgrundlagen berauben.	

Amt Warnow West, Bauverwaltung		Gemeinde Elmenhorst / Lichtenhagen – 1. Änderung des FNP 2004	Anl. 1 zum Beschluss v. 27.09.2018
Behandlung der Bedenken und Anregungen zum Entwurf v. 30.03.17, 2. Entwurf v. 28.02.18			
Lfd. Nr.	TöB bzw. Bürger	Schreiben vom	
B07	Förderverein Denkmale E/L.	25.06.2018	
Bedenken und Anregungen		Behandlung	
Die Beispiele an vielen ostseenahe Standorten zeigen, dass Ferienwohnungen vorrangig als Geldanlage finanzkräftiger Kunden dienen. Dabei ist häufig eine sehr geringe Nutzung zu beobachten. Wie das Beispiel in Börgerende zeigt, entstehen „Geistersiedlungen“ aus meist ungenutzten Gebäuden. Dabei werden unsinnigerweise Ressourcen verschwendet. Eine Inanspruchnahme von Grünflächen ist aus diesem Grund nicht gerechtfertigt. Für eine stärkere touristische Nutzung ist der Elmenhorster Strand in seiner jetzigen Form ungeeignet. Das Wohnungsproblem in Rostock und Umgebung kann entschärft werden, wenn die Nutzung von wichtigem Wohnraum als Ferien- oder Zweitwohnung (z.B. im Dünenquartier in Warnemünde) unterbunden wird. Ohnehin kann ein derartig großes Ferienhausgebiet nur im Ergebnis einer durchdachten Tourismuskonzeption erwogen werden. Keinesfalls darf erst das Ferienhausgebiet feststehen und dann als Alibi nachträglich eine Konzeption zu dessen Begründung vorgelegt werden. 12. In der Entwurfsbegründung wird das Gemeindehaus Elmenhorst ausführlich erläutert, aber die Heimatstube und Pfarscheune in Lichtenhagen nicht erwähnt. Denkmale machen unser Dorf einzigartig. Der Denkmalbereich ist das Herzstück der Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen, wird aber kaum erwähnt. Die Nutzung der bald fertigen Pfarscheune als Gemeindezentrum sowie die Heimatstube sind wegen ihrer kulturellen Bedeutung und Ausstrahlung für die Gemeinde unverzichtbar. Neben touristischer Bedeutung besteht zusätzlich Potential für die Nutzung durch Vereine, die Grundschule sowie den Hort Lichtenhagen. Aufgrund der oben angeführten Einwände und schwerwiegenden Bedenken halten wir den 2. Entwurf der 1. Änderung des Flächennutzungsplans 2004 für nicht zustimmungsfähig. Zum völlig unklaren Ferienhausgebiet SO/FH in Elmenhorst regen wir die Durchführung eines Bürgerbegehrens an. Mit freundlichen Grüßen		Die Gemeinde sieht den Beginn der Wertschöpfungskette jedoch zunächst beim Touristen selbst. Um am Tourismus stärker zu partizipieren, soll dieser in die Gemeinde geholt werden und dafür ein adäquates Beherbergungsangebot vorfinden. Eine einhergehende Weiterentwicklung der Infrastruktur auf der Grundlage einer gefestigten Gesamtkonzeption ist dafür zweifellos erforderlich. Dies sprengt jedoch den Regelungsinhalt eines Flächennutzungsplans und muss deshalb weiterführenden Überlegungen der Gemeinde vorbehalten bleiben. Die Bedenken und Anregungen werden teilweise berücksichtigt.	

Amt Warnow West, Bauverwaltung		Gemeinde Elmenhorst / Lichtenhagen – 1. Änderung des FNP 2004	Anl. 1 zum Beschluss v. 27.09.2018
Behandlung der Bedenken und Anregungen zum Entwurf v. 30.03.17, 2. Entwurf v. 28.02.18			
Lfd. Nr.	TöB bzw. Bürger	Schreiben vom	
B08	Fam. [REDACTED] und Andere	05.09.2017	
Bedenken und Anregungen		Behandlung	
laut F-Plan der Gemeinde Elmenhorst / Lichtenhagen , wird unsere Gartenanlage „ Zur Kastanie „ „platt gemacht“ damit Lichtenhagen nachher in „Steinhagen bzw . Betonhagen“ umbenannt werden kann .Der Landbesitzer hat mit den Gartenmitgliedern2004 kein Gespräch gesucht bzw. geführt. Wir haben es aus der Presse erfahren. In unserer Gartenanlage „Zur Kastanie“ sind überwiegend ältere Gartenfreunde sowie Tierhalter. Diese wollten eigentlich ihren Lebensabend hier verbringen. In unserer Gartenanlage sind auch jüngere Leute mit Kindern, sowie Behinderte. Wir sind auch eine Gartenanlage mit Integration. Im Dorf hört man ja nicht mal ein Schaf noch einen Hahn krähen. In unserer Gartenanlage ist die Natur noch in Ordnung. Bei uns gibt es Rauchschwalben schon seit 5 Jahren, Stieglitze, Bachstelzen, Igel, Braunelle, Amsel, Rotschwanz, Rotkehlchen sowie den kl. Buntspecht. Es existieren leider nicht von allen Fotos, wollen Sie diese intakte Natur zerstören? Für die Frösche wird was getan, warum nicht für den Rest der Tierwelt. Es gibt so viel Ackerland das brach liegt. Wir bitten um schriftliche Stellungnahme.		Aufgrund der unmittelbaren Betroffenheit der Kleingartenanlage „Zur Kastanie“ von der vorgesehenen Überplanung als Wohngebiet erfolgte bereits nach Fertigstellung des Vorentwurfs und Abschluss der politischen Abstimmungen erfolgte zielgerichtet eine Beteiligung über den Kreisverband der Gartenfreunde e.V. (Schr. v. 04.11.2016 und. v. 12.12.2016). Im Weiteren wurden der Kreisverband und der der Vorstand des Kleingartenvereins „Zur Kastanie“ m. Schr. v. 09.08.2017 von der Entscheidung der Gemeinde informiert, die Überplanung als Wohngebiet weiterzuverfolgen. Eine weitere Informations- und Beteiligungsmöglichkeit bestand im Rahmen der öffentlichen Auslegung (11.08. – 11.09.2017, öff. bekannt gemacht ab 20.07.2017) Den Anlass für die Überplanung der Gartenanlage als Wohnbaufläche bildet der bestehende Wohnbauandbedarf der Gemeinde (vgl. entspr. Darlegungen unter Pkt. 3.1, 3.2 der Planbegründung) und das gesetzliche Gebot des Vorrangs der Innenentwicklung vor der Inanspruchnahme extensiver Flächen (§§ 1 (4), 1a (2) BauGB). Die Willensbekundung zur fortgesetzten Bewirtschaftung der Parzellen wurde zur Kenntnis genommen. In ihrer Planungsentscheidung mißt die Gemeinde jedoch der geplanten Wohnbauentwicklung mehr Gewicht bei. Sie beharrt deshalb auf der Überplanung der Kleingartenanlage, auch weil im Gemeindegebiet keine alternativen Flächenpotenziale in ausreichender Größe nachweisbar sind, die dem gesetzlichen Vorrang der Innen- vor Außenentwicklung gerecht werden. Erwägungen über ein „platt machen“ spielten bei der planerischen Entscheidung keine Rolle. Jedoch besteht Einvernehmen mit dem Eigentümer/Verpächter über die künftige Inanspruchnahme der Fläche als Wohnbauand. Der Hinweis auf Vorkommen verschiedener Tierarten wird zur Kenntnis genommen und entspricht dem erwartungsgemäßen Regelfall bei Kleingartenanlagen. Die Gemeinde geht dabei auch von prüfbedürftigen Vorkommen besonders oder streng geschützter Arten, insbesondere von geschützten Lebens- und/oder Vermehrungsstätten aus. Auf einen entsprechenden Untersuchungsbedarf wird in der Planbegründung hingewiesen (Pkt. 7). Gleichwohl wird in Übereinstimmung mit der Naturschutzbehörde der Untersuchungszeitpunkt aus Gründen der Zweckmäßigkeit und der Festlegungsmöglichkeiten für ggf. erforderliche Vermeidungs- oder Ersatzmaßnahmen im zeitlichen Zusammenhang mit der für die Wohnbaufläche W 11 erforderlichen Aufstellung eines Bebauungsplans gesehen. Die Bedenken werden nicht berücksichtigt.	

Amt Warnow West, Bauverwaltung		Gemeinde Elmenhorst / Lichtenhagen – 1. Änderung des FNP 2004	Anl. 1 zum Beschluss v. 27.09.2018
Behandlung der Bedenken und Anregungen zum Entwurf v. 30.03.17, 2. Entwurf v. 28.02.18			
Lfd. Nr.	TöB bzw. Bürger	Schreiben vom	
B09-15 B18-26		05.09.2017, 06.09.2017	
Bedenken und Anregungen		Behandlung	
mit diesem Schreiben legen wir Einspruch gegen die 1. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) 2004 der Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen ein. Der Einspruch bezieht sich auf den aktuellen Stand (30.03.2017 / erg. 07.08.2017) und richtet sich gegen die geplante gewerbliche Baufläche GEe 4 (Änderungsbereich 6). Die Gründe für den Einspruch sind wie folgt: 1. Unmittelbar angrenzend an die geplante gewerbliche Nutzungsfläche liegt das reine Wohngebiet der Straße „Zum Wiesengrund“ (ehemals Schwemmkühl). Für Wohngebiete gelten gemäß TA Lärm Obergrenzen von 50 dB(A) tags und 35 dB(A) nachts. Für Gewerbegebiete liegen diese Obergrenzen dagegen bei 65 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts. Nachts wird also eine Lärmbelastung für das Wohngebiet in Kauf genommen, die sonst maximal tagsüber zulässig wäre. Dieses halten wir für inakzeptabel und auch durch Auflagen an das Gewerbe technisch nicht zu verhindern. 2. Die geplante kleine Einkaufsmöglichkeit könnte auch in einem allgemeinen Wohngebiet (BauNVO, §4 Allgemeine Wohngebiete) geschaffen werden. Warum soll zwischen zwei Einfamilienhaus-Wohngebieten (Zum Wiesengrund / Möhlenkamp) eine Gewerbefläche entstehen? Warum also kein Wohnungsbau, evtl. mit kleinen Geschäften kombiniert? 3. Mit der Genehmigung zum Bau einer Umgehungsstraße sollte der Verkehr im Ortsgebiet beruhigt werden. Schon diese Maßnahme ist unschlüssig, weil seitens der Stadt Rostock keine Anbindung an Lütten-Klein oder Lichtenhagen erfolgt, was einem sinnvollen Gesamtkonzept entsprechen würde. Jetzt wird mit der Änderung des FNP der Beruhigung weiter entgegengewirkt, indem – laut Prognose der Umweltauswirkungen (Begründung zum FNP, S. 60, oben) – „es zu einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens auf der K10“ durch das geplante Gewerbegebiet kommen wird. Warum nicht ein Gewerbegebiet an der Umgehungsstraße, z.B. an der Kreuzung zur K10. Investoren werden / müssen immer daran interessiert sein den Verkehr zu ihrer Immobilie hin zu ziehen. Schon Änderungen im Kleingewerbe können eine spürbare Verkehrszunahme verursachen, wie das jüngste Beispiel Meißner - Ratzmann (vom Elektronikfachwerkstatt zu Fensterbau) zeigt. 4. Es gibt ein Gewerbegebiet im OT Elmenhorst, welches noch Leerstand und damit Potential hat. Weitere Gewerbeflächen in der Gemeinde werden also offensichtlich nicht benötigt. 5. Lichtenhagen-Dorf hat einen denkmalgeschützten Dorfbereich mit Windmühle und Reetdach-Gehöften. Bauvorhaben, wie eine Tankstelle, größere Gewerbebetriebe oder Discounter, lassen sich nicht in dieses wunderschöne, auch touristisch interessante Bild einfügen. 6. Die Abdeckung mit Discountern ist gegeben. Gewerbeflächen für diesen Bedarf werden nicht benötigt. 7. Eine traditionelle Tankstelle ist in Zeiten der Umstellung auf Elektro-Mobilität nicht mehr zeitgemäß. Mit freundlichen Grüßen		Zu 1., 2.: Von der im Entwurf der 1. Änderung des F-Plans beabsichtigten Darstellung eines eingeschränkten Gewerbegebietes (GEe 4) wurde aufgrund mehrfacher Bedenkenvorträge mit dem 2. Änderungsentwurf abgesehen. Die Darstellung wurde auf die Ausweisung eines Sondergebietes als Flächenreserve für eine Nahversorgungs-Einkaufsmöglichkeit für die Lichtenhäger Bevölkerung beschränkt. Unter Berücksichtigung der Anregung zu 2. wird eine Inanspruchnahme der Fläche nur dann vorgesehen, wenn eine vorherige Prüfung ergibt, dass für die Nahversorgungsfunktion kein integrierter Standort innerhalb der Ortslage von Lichtenhagen akquiriert werden kann – vgl. Planbegründung (2. Entwurf), Pkt. 4.4. Zu 3.: Die Wirkung der vom Land M-V geplanten Ortsumgehung erstreckt sich vorrangig auf eine Verkehrsentslastung in Elmenhorst, da die Straßenplanung zunächst noch keine neue Anbindung nach Rostock beinhaltet. Die Stadt Rostock hat die Verlängerung der Mecklenburger Allee in ihre mittelfristige Planung aufgenommen. Von der geplanten Nahversorgungseinrichtung sind aufgrund der kleinräumigen Versorgungsfunktion nur geringe Zusatzverkehre zu erwarten, die unter Berücksichtigung der vorgenommenen Planänderung und der damit verbundenen geringen Nutzungsintensität nur geringe Beeinträchtigungen erwarten lassen (Änderung der Umweltbewertung, Planbegründung Pkt. 9.2.4.10). Zu 4.: Die Planungsabsichten einschließlich einer Bedarfsbegründung zum vorgesehenen Gewerbegebiet Elmenhorst (GE 3) sind unter Pkt. 4.3 der Planbegründung dargelegt. Mit Verweis auf diese Darlegungen hält die Gemeinde an dieser Darstellung aus Gründen der Planungsvorsorge fest. Zu 5., 6., 7.: Tankstelle oder Discounter sind nicht mehr Bestandteil der Plandarstellungen. Mit dem 2. Änderungsentwurf wurden entsprechende Änderungen vorgenommen (s.o. zu 1., 2). Das Denkmalensemble des Lichtenhäger Dorfkerns oder sein Umfeld und die beiden Mühlen werden von der Entwicklung einer ortsbezogenen Nahversorgungseinrichtung nicht berührt. Die Bedenken wurden teilweise berücksichtigt.	

Amt Warnow West, Bauverwaltung		Gemeinde Elmenhorst / Lichtenhagen – 1. Änderung des FNP 2004		Anl. 1 zum Beschluss v. 27.09.2018																																					
Behandlung der Bedenken und Anregungen zum Entwurf v. 30.03.17, 2. Entwurf v. 28.02.18																																									
Lfd. Nr.	TÖB bzw. Bürger		Schreiben vom																																						
Ergänzung	[redacted] v. 12.09.2017		Auszug aus der 1. Änderung des Flächennutzungsplans 2004 / Begründung Hier heißt es unter.... 9.2.6.4 Schutzgut Luft Bestandsaufnahme Siehe Kapitel 9.2.2.4 ... Prognose der Umweltauswirkungen Durch die Errichtung einer kleinen Einkaufseinrichtung / Tankstelle ergeben sich bei dem heutigen Stand der Technik keine bzw. nur geringe Auswirkungen – Stufe 1 auf die Luftgüte in der Umgebung. Es ist damit nur mit geringen Beeinträchtigungen - Stufe 1 zu rechnen.  Änderungsbereich 6 Gewerbliche Baufläche GEE 4 Am nördlichen Ortseingang von Lichtenhagen wird eine Gewerbliche Baufläche für eine klein flächige Einkaufsmöglichkeit ausgewiesen. <table><thead><tr><th></th><th>Denkmalgeschützte Gebäude</th><th>Anschrift/Standort</th></tr></thead><tbody><tr><td>Lichtenhagen</td><td>Pfarrhof mit Wohnhaus u. Scheune</td><td>Admannshäger Weg 4</td></tr><tr><td>Lichtenhagen</td><td>ehem. Küsterhaus</td><td>Admannshäger Weg 5</td></tr><tr><td>Lichtenhagen</td><td>Bauernhof mit Stallscheune, Scheune und Backhaus</td><td>Dorfstr. 10</td></tr><tr><td>Lichtenhagen</td><td>Bauernhof mit ehem. Wohnhaus (Fachwerk) u. Scheune</td><td>Dorfstr. 11</td></tr><tr><td>Lichtenhagen</td><td>Wohnhaus (ehem. Bäckerei)</td><td>Dorfstr. 20</td></tr><tr><td>Lichtenhagen</td><td>Bauernhof mit Wohnhaus u. Scheune</td><td>Dorfstr. 37</td></tr><tr><td>Lichtenhagen</td><td>Wohnhaus (Hallenhaus) u. Stall</td><td>Dorfstr. 38</td></tr><tr><td>Lichtenhagen</td><td>Bauernhof mit Scheune</td><td>Dorfstr. 48</td></tr><tr><td>Lichtenhagen</td><td>Windmühle (Galerieholländer)</td><td>Dorfstr. 54b</td></tr><tr><td>Lichtenhagen</td><td>Windmühle (Erdholländer)</td><td>Dorfstr. 54</td></tr><tr><td>Lichtenhagen</td><td>Kirche mit Friedhof</td><td>Dorfstr.</td></tr></tbody></table> Im Vorfeld mit Bürgermeister Herrn Habrecht und Bauausschussvorsitzender Herrn Meuß Elmenhorst/Lichtenhagen gesprochen.				Denkmalgeschützte Gebäude	Anschrift/Standort	Lichtenhagen	Pfarrhof mit Wohnhaus u. Scheune	Admannshäger Weg 4	Lichtenhagen	ehem. Küsterhaus	Admannshäger Weg 5	Lichtenhagen	Bauernhof mit Stallscheune, Scheune und Backhaus	Dorfstr. 10	Lichtenhagen	Bauernhof mit ehem. Wohnhaus (Fachwerk) u. Scheune	Dorfstr. 11	Lichtenhagen	Wohnhaus (ehem. Bäckerei)	Dorfstr. 20	Lichtenhagen	Bauernhof mit Wohnhaus u. Scheune	Dorfstr. 37	Lichtenhagen	Wohnhaus (Hallenhaus) u. Stall	Dorfstr. 38	Lichtenhagen	Bauernhof mit Scheune	Dorfstr. 48	Lichtenhagen	Windmühle (Galerieholländer)	Dorfstr. 54b	Lichtenhagen	Windmühle (Erdholländer)	Dorfstr. 54	Lichtenhagen	Kirche mit Friedhof	Dorfstr.
	Denkmalgeschützte Gebäude	Anschrift/Standort																																							
Lichtenhagen	Pfarrhof mit Wohnhaus u. Scheune	Admannshäger Weg 4																																							
Lichtenhagen	ehem. Küsterhaus	Admannshäger Weg 5																																							
Lichtenhagen	Bauernhof mit Stallscheune, Scheune und Backhaus	Dorfstr. 10																																							
Lichtenhagen	Bauernhof mit ehem. Wohnhaus (Fachwerk) u. Scheune	Dorfstr. 11																																							
Lichtenhagen	Wohnhaus (ehem. Bäckerei)	Dorfstr. 20																																							
Lichtenhagen	Bauernhof mit Wohnhaus u. Scheune	Dorfstr. 37																																							
Lichtenhagen	Wohnhaus (Hallenhaus) u. Stall	Dorfstr. 38																																							
Lichtenhagen	Bauernhof mit Scheune	Dorfstr. 48																																							
Lichtenhagen	Windmühle (Galerieholländer)	Dorfstr. 54b																																							
Lichtenhagen	Windmühle (Erdholländer)	Dorfstr. 54																																							
Lichtenhagen	Kirche mit Friedhof	Dorfstr.																																							
Mit der Genehmigung zum Bau einer Umgehungsstraße sollte der Verkehr im Ortsgebiet beruhigt werden. Schon diese Maßnahme ist unschlüssig, weil seitens der Stadt Rostock keine Anbindung an Lütten-Klein oder Lichtenhagen erfolgte, was einem sinnvollen Gesamtkonzept entsprochen hätte. Jetzt wird mit der Änderung des FNP der Beruhigung weiter entgegengewirkt.  Zwischen historischer Mühle und Reetdach-Häusern wird eine Gewerbefläche geplant. Hier darf keine Tankstelle oder störendes Gewerbe entstehen. Der Verkehrsstrom durch unser schönes Dorf mit ELF! Denkmalgeschützten Gebäuden darf sich nicht erhöhen. Zwischen Grundschule und Kirche ist es jetzt schon sehr eng und gefährlich. Jährlich treffen sich tausende Zugvögel auf unserem Feld. Das darf nicht gestört werden.  Die der Versorgung unseres Wohngebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe können auch laut Baunutzungsverordnung – BauNVO § 4 in Allgemeine Wohngebiete gebaut werden. Hierzu braucht kein Feld in Gewerbefläche umgewidmet zu werden. Discounter gibt es genug. Eine Tankstelle passt nicht ins Ortsbild. Es gibt auch ein ausgewiesenes Gewerbegebiet auf der anderen Seite der geplanten Umgehungsstraße, das genutzt werden könnte. Es ist aus unserer Sicht dringend erforderlich Einspruch zu erheben! Wir bitten um Hilfe Ihrerseits! ilfe Hilfe																																									

Bedenken und Anregungen	Behandlung
-------------------------	------------

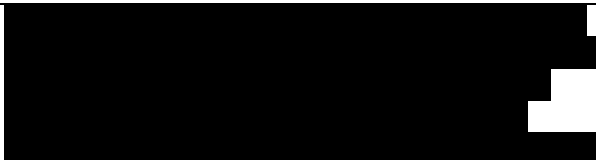
Einer Zuordnung der besagten Grundstücksflächen (Flst. 138, 139 der Flur 1, Gmk. Elmenhorst) zu den Wohn-

1. Die Flächen 158/159, Flurst. 1, Gemeinde
Elmsdorf sind Bestandteil v. j. Entwurf
Diese Flächen sind Anfang der 90er Jahre
gekauft von der Gemeinde durch Tausch von
Privatland (Herkmann) und Gemeindefeld
gekauft worden. Zweck war die Zuordnung
zu den Eigentümern Nikolaus (Juch
zu den Eigentümern Nikolaus (Juch
Rede) und Widmann und Erwerb durch
diese nach Schaffung der Voraussetzungen.
Nach Tod der damaligen Bürgermeisterin und
Eigentümerwechsel ist dies durch beidseitiges
Verkauf bis zum heutigen
Tag nicht umgesetzt worden.

Die Gemeinde wird im Zusammenhang mit den anstehenden Überlegungen zum Bebauungsplan die erforderlichen Abstimmungen über eine Veräußerung wieder aufnehmen. Eine Erneuerung der Kaufanträge aus aktueller Veranlassung wird dazu angeraten. Aufgrund der Geländetopographie des vorgesehenen Ferienhausgebietes ist dabei ist davon auszugehen, dass in diesem tiefliegenden Bereich Flächen für die Regenwasserbewirtschaftung (Regenrückhaltung, Regenwasserverdunstung) unterzubringen sein werden. Insoweit werden die wasserwirtschaftlichen Belange in die Gestaltung der angestrebten Verkaufsverhandlungen einbezogen.

Amt Warnow West, Bauverwaltung		Gemeinde Elmenhorst / Lichtenhagen – 1. Änderung des FNP 2004	Anl. 1 zum Beschluss v. 27.09.2018
Behandlung der Bedenken und Anregungen zum Entwurf v. 30.03.17, 2. Entwurf v. 28.02.18			
Lfd. Nr.	TöB bzw. Bürger	Schreiben vom	
B16, 17		11.09.2017, 10.09.2017, 22.06.2018	
Bedenken und Anregungen		Behandlung	
Es ist insofern zu prüfen ob diese Flächen aus der geplanten Umnutzung herausgelesen werden und entsprechend geeignete Nutzung als Grünland an die Eigentümer / Pächter Raddatz / Wichmann verkauft werden (s. vorliegende Kaufanträge). Dabei sollte berücksichtigt werden, dass diese Flächen seit 25 Jahren durch uns kultiviert und gepflegt werden und auf dem Grundstück u.a. seltene Nadelbäume stehen, die durch die Beumschneidung gefährdet sind. Falls dies rechtlich begründet nicht möglich sein sollte, ist aus unserer Sicht der Verkauf der Flächen unmittelbar nach Rechtsgültigkeit der Flächenumnutzungspläne und Durchführung des Bodensanierungsverfahrens an uns zwingend geboten. 2. Es ist zudem nachvollziehbar, warum die letzten zusammenhängenden Grünflächen des Ortes und der einzige reingewachsene Viehbestand des Ortes einen Ruden eines Hofes. Dieser Charakter gibt eine massiven Lebensfläche. Die Bebauung mit Ein- und Mehrfamilienhäusern (s. bereits vorliegende Verkaufsunterlagen) gepflanzte werden soll, obwohl die dadurch entstehende Situation bestehende Probleme im Ort (Abwasserprobleme, Müllprobleme, u.ä.) wieder verschärft.		Die Bauflächenentwicklung am Nordrand von Elmenhorst ergibt sich aus der den Entwicklungsabsichten der Gemeinde über die künftige Wohnbauentwicklung und über eine Teilhabe an der regionalen Tourismusentwicklung und durch die geplante Betriebsaufgabe des Landwirtschaftsbetriebes an diesem Standort ausgelöst. Die zusammen mit dem Landwirtschaftsbetrieb entfallenden Geruchsimmissionen eröffnen den erforderlichen planerischen Entscheidungsspielraum auf der bisher mit diesbezüglichen Nutzungsbeschränkungen belegten Fläche. Die Regenwasserproblematik in diesem Areal soll durch den Neubau eines Regenwasserkanals mit Ableitung nach Norden in Richtung Ostsee gelöst werden. Die Schmutzwasserabfuhr wird über den Warnowasser- und Abwasserverband durch Anschluss an die zentrale Schmutzwasserkanalisation des Ortes gewährleistet. Die Bedenken werden teilweise berücksichtigt.	
22.06.2018 in Ergänzung zu der Ihnen bereits vorliegenden und inhaltlich vollumfänglich aufrecht zu erhaltenden Stellungnahme zum 1. Entwurf (s. Anlage 1) übergebe ich Ihnen die Anlage 2 zur Untermauerung des Pkt. 1 aus v.g. Stellungnahme. Aus ihr ist ersichtlich, dass die Zuordnung der beiden Flächen 138/139 zum Zweck des Verkaufs an die damaligen Eigentümer bewußt im Tausch gegen die ebenfalls neu geschaffenen Flächen 152/158 vorgenommen wurde. Die damals im Austausch der Gemeinde zugeordneten Flächen sind im Übrigen heute in Privatbesitz und mit einem Mehrfamilienhaus bebaut. Ich halte insofern meinen Antrag zur Herausnahme der Flächen 138/139 aus der geplanten Flächennutzungsänderung So/FH und Verkauf wie ursprünglich geplant und zugesagt an die derzeitigen Pächter Raddatz / Wichmann aufrecht und widerspreche insofern o.g. Entwurf in diesem Teil.			

Amt Warnow West, Bauverwaltung		Gemeinde Elmenhorst / Lichtenhagen – 1. Änderung des FNP 2004	Anl. 1 zum Beschluss v. 27.09.2018
Behandlung der Bedenken und Anregungen zum Entwurf v. 30.03.17, 2. Entwurf v. 28.02.18			
Lfd. Nr.	TöB bzw. Bürger	Schreiben vom	
B27		11.09.2017	
Bedenken und Anregungen		Behandlung	
In meiner Stellungnahme beziehe ich mich speziell auf die Nutzungsänderung (Bauvorhaben) im Zusammenhang mit der ehemaligen Rinderanlage, nördlich der L12, hinter meinem Grundstück. Grundsätzlich verstehe ich nicht, warum in Elmenhorst jeder Quadratmeter Grünfläche oder unbebautes Land in ein Nutzungsgebiet für Wohn- oder Ferienhäuser umgewandelt werden muss. Haben wir in Elmenhorst nicht schon mehr als genug Flächen dafür bereitgestellt? Überall wird davon gesprochen, dass nicht genügend Flächen für unserer Flora und Fauna vorhanden sind. Also wäre es doch bestimmt besser hier kein Wohngebiet, sondern eine Park- oder Freizeitanlage zu erstellen. Wenn ich durch Elmenhorst gehe, wird jedes kleine Stückchen Land bebaut. Der Umwelt zuliebe müsste hiermit aus meiner Sicht endlich Schluss gemacht werden. Aus meiner Sicht hat Elmenhorst seinen dörflichen Charakter immer mehr verloren und entwickelt sich zu seinen Ungunsten. In der Darstellung der Änderung des Flächennutzungsplanes gehen sie von über 50 Einfamilienhäusern und weiteren Ferienhäusern aus, die straßenmäßig an die L12 über die Zufahrt Rinderanlage und den bestehenden Weg zwischen meinem Grundstück und dem Grundstück Hauptstr. 37 erfolgen soll. Dieser Weg hat eine Breite von 5m und ist damit aus meiner Sicht nicht für dieses Verkehrsaufkommen geeignet, da hier auch noch zusätzlich Fußgänger(Schulkinder) und Radfahrer berücksichtigt werden müssen. Hier sehe ich eine hohe Unfallgefahr. Die L12 ist zur Zeit schon sehr stark befahren, wodurch eine hohe Lärmbelästigung und Umweltbelästigung besteht. Dieses würde noch weiter verstärkt werden. Zusammenfassend sehe ich in der Änderung des Flächennutzungsplanes keine Aufwertung der Gemeindestruktur und keine positive Entwicklung für Elmenhorst/Lichtenhagen.		Die Bauflächenentwicklung am Nordrand von Elmenhorst ergibt sich aus den Entwicklungsabsichten der Gemeinde über die künftige Wohnbauentwicklung und über eine Teilhabe an der regionalen Tourismusentwicklung. Sie wird durch die geplante Betriebsaufgabe des Landwirtschaftsbetriebes an diesem Standort ermöglicht. Die zusammen mit dem Landwirtschaftsbetrieb entfallenden Geruchsimmissionen eröffnen den erforderlichen planerischen Entscheidungsspielraum auf der bisher diesbezüglich mit Nutzungsbeschränkungen belegten Fläche. Der Flächenbedarf stützt sich auf die Bevölkerungsprognose 2030 für den Stadt-Umland-Raum Rostock und wird gemeindebezogen in der Planbegründung ausführlich dargelegt (Pkt. 3.1, 3.2 – Wohnbaubedarf). Die Ausweisung der Ferienhausfläche ist Bestandteil der Planungsvorsorge der Gemeinde. Sie dient der Erweiterung der Erwerbsgrundlagen und Wertschöpfung im Gemeindegebiet. Eine stärkere Teilhabe an der Tourismusentwicklung erfordert ein adäquates Beherbergungsangebot. Das Ferienhaussegment erscheint dabei im Vergleich zu anderen Beherbergungsformen bzw. auch anderen denkbaren Tourismusinvestitionen als die für die Gemeindestruktur geeignetste Entwicklung. In die Planbegründung wurden bzgl. des Ferienhausgebietes ergänzende Darlegungen zur Begründung der Standortentscheidung aufgenommen (Pkt. 4.4). Die verkehrlichen Auswirkungen der geplanten Bauflächenentwicklung am Nordrand von Elmenhorst (W13, W 14, SO/FH) sind unter Plt. 4.1 der Planbegründung dargelegt. Insgesamt wurde ein Quell- bzw. Zielverkehrsaufkommen von ca. 500 Kfz/Tag prognostiziert. Wegen der Verkehrsbedeutung für die künftige Gebietsentwicklung und für die Verkehrsverhältnisse auf der Hauptstraße wurden zwei Verkehrsanbindungen in die 1. Änderung des FNP aufgenommen. Die angesprochene Anbindung zwischen HNr. 37 und HNr. 38 soll dabei aufgrund der beengten Platzverhältnisse insbesondere dem Fußgänger- und Radverkehr und Sonderfahrzeugen (Rettungsfahrzeuge, Müllfahrzeuge) dienen bzw. ggf. auf eine Einbahnnutzung als Ein- oder Ausfahrt auf die Hauptstraße begrenzt werden. Entsprechende Konkretisierungen erfolgen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (B-Plan). In der Planbegründung wurden die vg. Darlegungen zum eingeschränkten Nutzungszweck der Anbindung zw. HNr. 37 und HNr. 38 ergänzt. Die Bedenken werden teilweise berücksichtigt.	

Amt Warnow West, Bauverwaltung		Gemeinde Elmenhorst / Lichtenhagen – 1. Änderung des FNP 2004	Anl. 1 zum Beschluss v. 27.09.2018
Behandlung der Bedenken und Anregungen zum Entwurf v. 30.03.17, 2. Entwurf v. 28.02.18			
Lfd. Nr.	TöB bzw. Bürger	Schreiben vom	
B28 - 43		20.06.2018	
Bedenken und Anregungen		Behandlung	
nach Einsichtnahme zum Plan der 1. Änderung des F-Planes, Bearbeitungsstandes vom 28.02.2018, musste ich feststellen, dass es sich um die alte Begründung vom 28.02.2017 handelt. Die Begründung der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes enthält viele Widersprüche und unklare Aussagen, die für mich als Einwohner nicht verständlich und nicht nachvollziehbar sind. Zum Beispiel fehlen die geänderten Bereiche des 2. Entwurfes aus der Abwägung zum 1. Entwurf. Aufgrund des Fehlens einer gewissen Grundverständlichkeit und Lesbarkeit dieses Planes, sehe ich mich im demokratischen Recht der Mitbestimmung der kommunalen Selbstverwaltung eingeschränkt. Änderungen, insbesondere hinsichtlich der Auswirkungen im Vergleich zum 1. Entwurf, müssen sichtbar und nachvollziehbar dargestellt werden. Der 2. F-Plan enthält insgesamt keine zukunftsbezogenen Zielvorgaben der Gemeindeentwicklung. Anstelle eines klaren Bekenntnisses zu einer Gemeinde mit dörflichem Charakter, wie im Dorfentwicklungsprogramm beschrieben, wird die Suburbanisierung mit Einfamilienhausgebieten und einer Ferienhaussiedlung angestrebt. Der durch die Planungsabsichten entstehende Verkehr ist in seiner Wirkung auf die Gemeinde nicht berücksichtigt. Die Verkehrsbelastung hat schon jetzt unannehmable Auswirkungen angenommen. Auswirkungen des Ferienhausbereiches, insbesondere auf die Ökologie und auf die Infrastruktur sind die unakzeptabel. Aufgrund der angeführten Einwände halte ich den 2. Entwurf des F-Planes für nicht zustimmungsfähig und lege Widerspruch ein.		Der Begründungstext ist von dem Bemühen getragen, die Vielzahl berührter Belange sachgerecht zu erfassen, und insbesondere die Grundlagen der Planungsentscheidungen nachvollziehbar und in der gebotenen fachlichen Qualität darzulegen. Dabei sind bisweilen komplizierte Zahlenzusammenhänge und die Verwendung von Fachbegriffen unvermeidbar. Jedoch dürften die daraus letztlich abgeleiteten Plandarstellungen hinreichend klar verständlich sein. Soweit die Planbegründung zu Verständnisproblemen führt, muss deshalb auf das Beratungsangebot im Amt Warnow-West oder individuelle externe Fachberatungsmöglichkeiten verwiesen werden. Die gegenüber dem Entwurf v. 30.07.17 geänderten Bereiche wurden in der Bekanntmachung der ergänzenden öff. Auslegung explizit benannt. Bauleitplanverfahren sind vorwärts gerichtet orientiert. In den einzelnen Beteiligungsschritten wie auch in der Endfassung der Planung wird das dargestellt/festgesetzt/textlich dargelegt, was letztlich Gegenstand der Planung ist, nicht aber das, was nicht bzw. nicht mehr aktuell ist. Eine vergleichende Darstellung oder ein Begründungstext etwa mit Überarbeitungsmarkierungen würde diese Klarheit im Beteiligungsverfahren unnötig einschränken. Eine vergleichende Betrachtung zwischen Entwurf und 2. Entwurf ist auch nicht Bestandteil der Beteiligungsvorschriften. Die FNP-Änderung baut auf die Planungskonzeption auf, die in der Neufassung des FNP von 2004 angelegt ist. Gegenstand der Planänderung sind einzelne Änderungsbereiche aufgrund punktueller, räumlich abgegrenzter Entwicklungserfordernisse. Die angeregte Neubetrachtung einer zukunftsbezogenen Gemeindeentwicklung erfordert eine umfassende Prüfung aller Entwicklungsbelange der Gemeinde und eine davon abgeleitete Änderung der Grundkonzeption der Flächennutzung für das gesamte Gemeindegebiet. Dies war / ist nicht Gegenstand des aktuellen Änderungsverfahrens. Dies steht allerdings einer Richtungsdiskussion „Suburbanisierung vs. Dorfcharakter“ und einer Umsetzung der zu erwartenden Meinungsbildung in weiteren Planungsbemühungen der Gemeinde nicht entgegen. In der Planbegründung sind zu den Plandarstellungen sowohl die unmittelbaren verkehrlichen Auswirkungen als auch planbedeutsame Auswirkungen auf die Umwelt und die Natur dargelegt. Die Bedenken wurden teilweise berücksichtigt.	

Amt Warnow West, Bauverwaltung		Gemeinde Elmenhorst / Lichtenhagen – 1. Änderung des FNP 2004	Anl. 1 zum Beschluss v. 27.09.2018
Behandlung der Bedenken und Anregungen zum Entwurf v. 30.03.17, 2. Entwurf v. 28.02.18			
Lfd. Nr.	TöB bzw. Bürger	Schreiben vom	
B44		14.06.2018	
Bedenken und Anregungen		Behandlung	
hiermit lege als direkter Anwohner Einspruch gegen den geänderten Flächennutzungsplan der Gemeinde Elmenhorst Lichtenhagen ein. Die geplante Bebauung mit Wohn- und Ferienhäuser sowie die geplante Entstehung von einen Wohnmobilplatz mit Ferienhäuser werden das Verkehrsaufkommen um ein Vielfaches erhöhen, die Gemeinde ist jetzt schon völlig mit dem Vorhandenen Verkehr überfordert, weshalb einer Umgehungsstraße zugestimmt wurde. (die im Übrigen noch nicht fertig gestellt wurde). Die geplante Ableitung des Verkehrs, Auto, Fahrradfahrer ect. über dem im Alleingang von Bürgermeister Horst Harbrecht gewidmeten Sandweg an die Hauptstraße L12 wird so wie im Flächennutzungsplan dargestellt nicht möglich sein, da es jetzt schon durch den starken Verkehr zu einer erhöhten Unfall bzw. Staugefahr kommt. Die Anwohner der Häuser Nr. 37 bis 42 haben mit dem PKW nur die Möglichkeit Ihre Grundstücke über den Sandweg zureichen, wobei die Nr. 37 und 38 direkt mit Ihrem Carport bzw. Garaschen angrenzen und dem entsprechen auf dem Sandweg aus und einparken müssen. In der 40 wird ein Fußpflegesalon betrieben wobei die Kunden den Weg als Parkplatz benutzen in der Nr. 40 werden zwei Wohnungen vermietet und die Nr.42 betreibt die Vermietung von Ferienwohnungen. Nur alleine durch die Anwohner in der jetzigen Situation wartet man teilweise 5-10 Minuten um auf die Hauptstraße L12 zu kommen. Aus meinen Unterlagen geht hervor das der Sandweg 4,50 bis 5,0 Meter breit ist und links und rechts keine Möglichkeit der Verbreiterung für Gehweg bzw. Radweg oder ähnliches erlaubt, da der Weg direkt an Privatgrundstücke grenzt. Des Weiteren wäre auch zu überdenken das Sie ca.5 ha landwirtschaftliche Nutzfläche durch diesen Flächennutzungsplan unwiderruflich zerstören, und damit den bewirtschaftenden Landwirt sicherlich in finanzielle Nöte bringen, da es keine Ausgleichsflächen mehr gibt. Fakt ist das eine weitere Bebauung in diesem Ausmaße die Gemeine Elmenhorst/Lichtenhagen vor unlösbare Aufgaben stellt, da nicht absehbar ist welchen Schaden Sie an der Natur und Umwelt (Wildtiere Fuchs, Reh, Schwarzwild und Vögel z.B. roter Milan) damit verursacht.		Die verkehrlichen Auswirkungen der geplanten Bauflächenentwicklung am Nordrand von Elmenhorst (W13, W 14, SO/FH) sind unter Plt. 4.1 der Planbegründung dargelegt. Insgesamt wurde ein Quell- bzw. Zielverkehrsaufkommen von ca. 500 Kfz/Tag prognostiziert. Wegen der Verkehrsbedeutung für die künftige Gebietsentwicklung und für die Verkehrsverhältnisse auf der Hauptstraße wurden zwei Verkehrsanbindungen in die 1. Änderung des FNP aufgenommen. Die angesprochene Anbindung zwischen HNr. 37 und HNr. 38 soll dabei aufgrund der beengten Platzverhältnisse (b = 5,5 m) insbesondere dem Fußgänger- und Radverkehr und Sonderfahrzeugen (Rettungsfahrzeuge, Müllfahrzeuge) dienen bzw. ggf. auf eine Einbahnnutzung als Ein-/oder Ausfahrt auf die Hauptstraße begrenzt werden. Entsprechende Konkretisierungen erfolgen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (B-Plan). In der Planbegründung wurden die vg. Darlegungen zum eingeschränkten Nutzungszweck der Aanbindung zw. HNr. 37 und HNr. 38 ergänzt. Aus der geplanten Ortsumgehung und einer mittelfristig durch die HRO geplante Anbindung über eine Verlängerung der Mecklenburger Allee an die B 103 ergibt sich verkehrlich ein Planungsspielraum. Unter Beachtung der in der F-Planänderung verankerten zeitlich gestaffelten baulichen Entwicklung ist für das Gesamtareal eine gefahrenfreie Anbindung mit ausreichender Verkehrsqualität (Wartezeit) möglich. Die Entwicklungsplanung in Elmenhorst ist mit dem betroffenen Landwirt abgestimmt. Sie wird durch die geplante Betriebsaufgabe des Landwirtschaftsbetriebes an diesem Standort ermöglicht. Die zusammen mit dem Landwirtschaftsbetrieb entfallenden Geruchsimmissionen eröffnen den erforderlichen planerischen Entscheidungsspielraum auf der bisher diesbezüglich mit Nutzungsbeschränkungen belegten Fläche. Die planbedingte Möglichkeit von Schädigungen der Natur oder Beeinträchtigungen bedeutsamer Lebensraumnutzungen der angeführten Tierarten wird unter Beachtung der durch Intensivtierhaltung und landwirtschaftliche Weidehaltung geprägten Vornutzung als sehr gering bewertet. Die Bedenken werden nicht berücksichtigt.	