

Gemeinde Elmenhorst-Lichtenhagen

2. Änderung des Flächennutzungsplanes

Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Elmenhorst-Lichtenhagen hat in ihrer Sitzung am 17.09.2026 den Entwurf der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes einschließlich Begründung mit Umweltbericht gebilligt und die Veröffentlichung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

Mit der Planung wird die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes in der Fassung der 1. Änderung in Anpassung an neue oder geänderte Planungsziele der Gemeinde unter Beachtung der raumordnerischen Vorgaben und der Planungsziele im Stadt-Umland-Raum Rostock beabsichtigt.

Die 2. Änderung umfasst 16 Änderungsbereiche (vgl. Übersichtsplan in der Anlage) mit folgenden Inhalten:

- Nr. 1: Anpassung der Grenze des Landschaftsschutzgebietes „Kühlung“ im Norden von Elmenhorst an die vorhandenen und geplanten Bauflächen
- Nr. 2: Umwidmung von gemischter Baufläche in Wohnbaufläche im Bereich der ehemaligen Tankstelle nördlich der Hauptstraße in Elmenhorst
- Nr. 3: Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche für Sportanlagen und einer Hausgartenfläche anstelle einer Grünfläche westlich des Pappelweges bzw. des Sanddornweges in Elmenhorst
- Nr. 4: Verlängerung des bisher ausgewiesenen Radwanderweges im Norden von Elmenhorst vom Strandweg bis zum westlichen Ortsrand
- Nr. 5 Ausweisung einer Verkehrsfläche für die Bushaltestelle mit Wendeschleife anstelle einer Grünfläche im Nordosten von Elmenhorst
- Nr. 6: Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche für Sportanlagen anstelle einer Grünfläche (ehemalige Mietergärten) westlich Lütten Kamp in Elmenhorst
- Nr. 7: Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche für Schule, soziale und kulturelle Einrichtungen anstelle einer Fläche für die Landwirtschaft nördlich von Lichtenhagen, westlich der Dorfstraße
- Nr. 8: Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche für soziale und kulturelle Einrichtungen anstelle einer Gemeinbedarfsfläche für die Grundschule in Lichtenhagen, nordöstlich der Dorfstraße
- Nr. 9: Umwidmung eines Reitplatzes in Wohnbaufläche südöstlich der Straße Am Reitplatz in Lichtenhagen
- Nr. 10: Östlich des Sievershäger Weges in Lichtenhagen erfolgt die Umwidmung einer Kleingartenfläche in eine Wohnbaufläche und einer Wohnbaufläche in eine Grünfläche für Ausgleichsmaßnahmen und eine Hundewiese im Bereich des ehemaligen Garagenstandortes
- Nr. 11: Umwidmung einer Fläche für die Landwirtschaft in ein Sondergebiet für eine Photovoltaik-Freiflächenanlage nordwestlich des Admannshäger Weges, südwestlich von Lichtenhagen
- Nr. 12: Ausweisung eines Gewerbegebietes anstelle einer Fläche für die Landwirtschaft im Süden von Elmenhorst, südlich des Gewerbegebietes, westlich der Hauptstraße
- Nr. 13: Ausweisung der vorhandenen Bauhof-Lagerfläche und einer Grünfläche anstelle einer Fläche für die Landwirtschaft im Süden von Elmenhorst, östlich des Waldweges
- Nr. 14: Ausweisung einer Straßenbahntrasse parallel zur Ortsumgehungsstraße südlich von Elmenhorst
- Nr. 15: Umwidmung einer Kleingartenfläche in eine Wohnbaufläche im Norden des Wohngebietes Gauswisch, östlich des Driftenweges in Elmenhorst

- Nr. 16: Ausweisung von Ausgleichsflächen für Eingriffe in Natur und Landschaft an verschiedenen Standorten.

Der Entwurf der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes einschließlich Begründung, der Umweltbericht und die bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen werden in der Zeit

vom 16.11.2026 bis zum 18.12.2026

auf der Internetseite des Amtes Warnow-West unter <https://www.amt-warnow-west.de> sowie im zentralen Bau- und Planungsportal des Landes Mecklenburg-Vorpommern unter <https://www.bauportal-mv.de> veröffentlicht. Darüber hinaus liegen die o.g. Unterlagen in diesem Veröffentlichungszeitraum während der Öffnungszeiten im Amt Warnow-West, Schulweg 1a, 18198 Kritzmow, öffentlich zu jedermanns Einsicht aus.

Es liegen folgende umweltbezogenen Informationen zur Einsichtnahme aus:

1. Umweltbericht zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes; HPC AG, Harburg/Wismar, 27.05.2026
2. Begründung zum Antrag auf Herausnahme von Teilflächen aus dem LSG Kühlung; Umweltplanung Barkowski & Engel GmbH, Bad Doberan, 22.01.2025

Umweltbezogene Stellungnahmen aus der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB:

3. Amt für Raumordnung und Landesplanung Region Rostock vom 05.05.2025
4. Landkreis Rostock, Untere Naturschutzbehörde vom 13.05.2025
5. Landkreis Rostock, Untere Denkmalschutzbehörde vom 17.04.2025
6. Landkreis Rostock, Untere Wasserbehörde vom 05.05.2025
7. Landkreis Rostock, Untere Bodenschutzbehörde vom 28.04.2025
8. Landkreis Rostock, Untere Immissionsschutzbehörde vom 28.04.2025
9. Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg vom 09.05.2025
10. Forstamt Bad Doberan vom 07.05.2025
11. Landesamt für Kultur u. Denkmalpflege vom 12.05.2025
12. Kreisverband der Gartenfreunde e.V. Rostock-Land vom 25.05.2026.

Übersicht über die relevanten umweltbezogenen Themen		
Schutzgut	Aussagen zum Schutzgut	Informationen unter:
Mensch	Flächennutzung und Flächenumnutzung, zum Beispiel landwirtschaftlicher Flächen; Lärmemissionen durch geplante Gewerbe- und Verkehrsflächen; Stärkung der Wohn- und Wohnumfeld-Funktionen durch Ausweisung von Flächen für Wohnen, Bildung und ÖPNV. Stärkung der Freizeitfunktion durch Ausweisung von Flächen für Sport und Freizeit; Einschränkung der Erholungs- und Freizeitfunktion durch Umwidmung von Kleingartenanlagen und anderer ursprünglich geplanter Grünflächen; Beachtung und Untersuchung möglicher Bodenbelastungen in einigen Änderungsbereichen; vorhandene Emissionsquellen, Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen bei möglichen Beeinträchtigungen	1., 3., 7., 8., 9., 12.
Tiere, Pflanzen + biolog. Vielfalt	Zu beachtendes Landschaftsschutzgebiet „Kühlung“; Bestand an Biotoptypen; vorhandene geschützte Biotope, wie stehende Kleingewässer und Feldgehölze angrenzend an Änderungsbereiche; Betroffenheit des Schutzgutes gering bis hoch durch Überbauung unterschiedlicher Habitatstrukturen allgemeiner bis hoher Bedeutung; Bedeutung der überplanten landwirtschaftlichen Flächen für Zug- und Rastvögel gering; ggf. kann sich eine hohe Betroffenheit für feld- und wiesenbrütenden Vogelarten sowie für gebäude- und baumhöhlenbewohnende Vogel- und Fledermausarten ergeben; Anpassung der Waldflächen im FNP; Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen bei möglichen Beeinträchtigungen; Ausweisung von Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	1., 4., 10.
Boden	Darstellung der Bodenverhältnisse und der Leistungsfähigkeit der Teilfunktionen; mittlere bis hohe Betroffenheit des Schutzgutes infolge der Planungen, teilweise Betroffenheit bedeutsamer Böden; Betroffenheit der Archivfunktion des Bodens; mögliche Bodenbelastungen; Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen; Ausweisung von Ausgleichsflächen	1., 3., 5., 7., 9., 11.
Wasser	Grundwasserverhältnisse; vorhandene verrohrte Gräben und stehende Gewässer in und an Änderungsbereichen; keine Betroffenheit von Wasserschutzgebieten; keine Beeinträchtigung der Ziele der Wasserrahmenrichtlinie; Gewässerschutz; Voraussetzungen für Anschlüsse zur Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung; Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen; Ausweisung von Ausgleichsflächen	1., 6.
Fläche	Bewertung einer mittleren bis hohen Betroffenheit des Schutzgutes bedingt durch Überplanung von unverbauten Flächen in der freien Landschaft oder Überplanung von bestehenden oder geplanten Grünflächen; Standort-Alternativenprüfung; Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen	1., 3., 12.
Luft + Klima	Darstellung der Klimaverhältnisse; Ermittlung von betroffenen klimaausgleichenden Grünstrukturen	1., 4.

Kulturelles Erbe + sonst. Sachgüter	Ausweisung und Benennung schutzwürdiger Kultur- und Sachgüter, wie Bau- und Bodendenkmale und Verkehrsinfrastruktur	1., 5., 11.
Landschaft	Klarstellung der Grenze des Landschaftsschutzgebietes; Bewertung des betroffenen Landschaftsbildraumes und der Empfindlichkeit des Landschafts- und Ortsbildes in den Änderungsbereichen; Standort-Alternativenprüfung; Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen; Ausweisung von Ausgleichsflächen	1., 2., 4., 12.

Während der Dauer der Veröffentlichung können von jedermann Stellungnahmen zum Entwurf vorzugsweise elektronisch an J.Haufschild@warnow-west.de übermittelt oder bei Bedarf schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden.

Die Gemeinde weist darauf hin, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können und dass eine Vereinigung im Sinne des § 4 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes (UmwRG) in einem Rechtsbehelfsverfahren nach § 7 Abs. 2 UmwRG gemäß § 7 Abs. 3 Satz 1 UmwRG mit allen Einwendungen ausgeschlossen ist, die im Rahmen der Veröffentlichungsfrist nicht oder nicht rechtzeitig geltend gemacht wurde, aber hätte geltend gemacht werden können. Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf Grundlage des § 3 BauGB in Verbindung mit Artikel 6 Absatz 1 Buchstabe e) Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) und dem Landesdatenschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSG M-V). Sofern Sie Ihre Stellungnahme ohne Absenderangaben abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung.

Diese Bekanntmachung ist auch auf der Internetseite des Amtes Warnow-West unter <https://www.amt-warnow-west.de> sowie im zentralen Bau- und Planungsportal des Landes Mecklenburg-Vorpommern unter <https://www.bauportal-mv.de> verfügbar.


U. Barten
Der Bürgermeister

Anlage: Übersichtsplan Geltungsbereiche der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Elmenhorst-Lichtenhagen

Bekanntmachungsvermerk:

ausgehängt am: 26.10.2026

abzunehmen ab: 10.11.2026

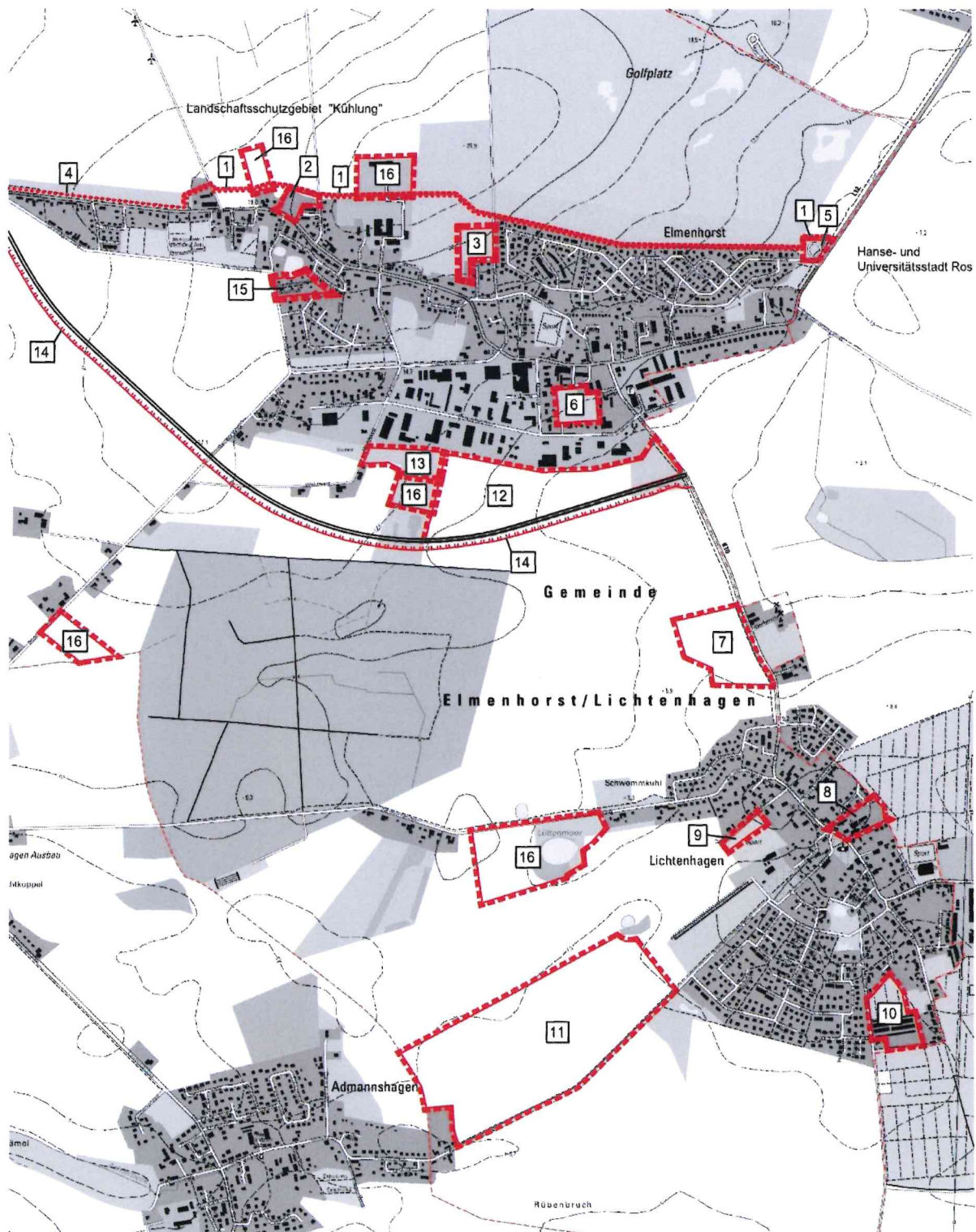
abgenommen am:

Unterschrift, Dienstsiegel

Unterschrift, Dienstsiegel



Anlage: Übersichtsplan Geltungsbereiche der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Elmenhorst-Lichtenhagen



Quelle: Topografische Karte, Geo Basis - DE/M-V 2025