

Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Kritzmow

Hier: Entwurfs- und Auslegungsbeschluss (überarbeiteter Entwurf)

<i>Organisationseinheit:</i> Bauverwaltung <i>Vorlagenersteller:</i> Florian Müller	<i>Datum</i> 20.12.2022 <i>Antragsteller:</i>
--	---

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt Kritzmow (Vorberatung)	10.01.2023	N
Gemeindevertretung Kritzmow (Entscheidung)	24.01.2023	Ö

Beschlussvorschlag

1. Der Entwurf der Neufassung des Flächennutzungsplans Kritzmow und die zugehörige Begründung (Stand 15.12.2022) werden gebilligt (Anl. 1, 2).
2. Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden / TöB ist gem. §§ 3 (2), 4 (2) BauGB vorzunehmen.

Sachverhalt

Nach der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung hatte die Gemeindevertretung am 28.01.2020 die zum Vorentwurf eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden/TöB zur Kenntnis genommen und einen Entwurf der Neufassung des Flächennutzungsplans gebilligt. Die hierin unverändert vorgesehene Überschreitung des Eigenbedarfsrahmens der Wohnbauentwicklung mit dem Entwicklungsziel von ca. 4.000 Einwohnern (+500 EW) bis 2030 verstieß gegen Ziele der Raumordnung und Landesplanung und war auch mit dem zwischen den SUR-Gemeinden 2017/18 vereinbarten Entwicklungsrahmen unvereinbar, der zu diesem Zeitpunkt i.Ü. bereits ausgeschöpft war. Dieses Ziel (4.000 EW bis 2030) war einerseits nach der zu diesem Zeitpunkt zugrunde zu legenden 4. Landesprognose der Bevölkerungsentwicklung (einschl. kleinräumiger Strukturanalyse LRO, lokale Folgeprognose WIMES) mit einer prognostizierten regionalen Bevölkerungsentwicklung von - 4,4% nicht begründbar. Andererseits konnte aufgrund der seinerzeit in der Gemeinde noch verfügbaren bzw. statistisch nicht erfassten Wohnbaupotenziale dafür ein zusätzlicher Flächenbedarf nicht plausibel erklärt werden. Die inzwischen ohne jegliche weitere planerische Intervention erreichte Einwohnerzahl (3.950 Einwohner, Stand: 30.06.2022) belegt sowohl die Defizite der 4. Landesprognose als auch die - inzwischen „verbrauchten“ - Entwicklungsreserven der Gemeinde.

Die Neufassung des FNP wird auf einen Planungshorizont bis 2035 ausgelegt; 2021 fungiert als Basisjahr.

Nunmehr liegt mit der 5. Bevölkerungsprognose M-V bis 2040 und einer daraus abgeleiteten Regionalisierung eine aktuelle Entscheidungsgrundlage für die vorausschauende Planung vor. Im Rahmen der erforderlichen Begründung der Entwicklungsabsichten der Gemeinde wurde diese anhand einer kleinräumigen

Auswertung der gemeindlichen Entwicklungsparameter auf eine Einwohner- und Haushaltsprognose der Gemeinde Kritzmow bis 2035 heruntergebrochen (WIMES, 10/2022). Sie weist einen örtlichen Anstieg um 368 Einwohner/259 Haushalte aus. Hierfür sind nur noch marginale Innenbereichspotenziale verfügbar (Analyse: ca.15 WE). Bis 2035 ist also ein Wohnbau-Entwicklungsbedarf für ca. 245 Haushalte in der Gemeinde zu erwarten.

Gleichzeitig ist mit der (noch nicht wirksamen) RREP-Fortschreibung v. 17.12.2019 eine Streichung der Eigenbedarfsklausel im SUR vorgesehen. Vorbehaltlich der noch nicht vorliegenden landesplanerischen Stellungnahme ebnet diese Streichung den Weg in eine rechtskonforme FNP-Neufassung mit Darstellung von Wohnbau-Entwicklungsflächen in Kritzmow und Groß Schwaß. Außerdem hat die HRO inzwischen einen Kurswechsel zugunsten einer Unterstützung einzelner Wohnbauentwicklungen im Umland vollzogen. Die bisherige Stellungnahme v. 15.02.2016, die den Vorentwurf der FNP-Neufassung als überproportionale Wohnbauentwicklung und als Verletzung von Belangen als Oberzentrum kritisierte und die sich dabei in rechtserheblicher Weise auf einen Verstoß gegen Ziele der Landesplanung berufen konnte, wird damit weitgehend gegenstandslos.

In der Begründung zum Flächennutzungsplan (Stand 15.12.2022) wurden die veränderten Plangrundlagen und die daraus abgeleiteten Flächenbedarfe und FNP-Darstellungen neu dargelegt. Insgesamt besteht danach ein Wohnbau-Flächenbedarf von ca. 13,8 ha bis zum Jahre 2035. Dargestellt wird eine Wohnbau-Entwicklungsfläche von insgesamt 12,48 ha. Im Vergleich zu der bisher gebilligten Planfassung werden die Entwicklungsflächen in Groß Schwaß sowie an einer neuen Erschließungstangente östlich um Kritzmow beibehalten und eine Fläche an der Nordseite des Biestower Weges zusätzlich als Wohnbaufläche dargestellt. Das Flächenkonzept geht davon aus, dass damit eine Bedarfsdeckung für ca. 50 WE in Groß Schwaß und für ca. 173 WE in Kritzmow erreicht wird – davon in Kritzmow ca. 75 WE in einer altengerechten und höher verdichteten Bauweise. Für ca. 22 WE wird auf Flächenpotenziale in den gemischten Bauflächen verwiesen und zu gg. Zt. eine Überprüfung der Bedarfsprognose und der Bedarfsdeckung empfohlen.

Bzgl. der gemischten und der gewerblichen Bauflächen bleibt die bisherige Beschlusslage unverändert:

- Reduzierung nicht in Anspruch genommener gewerblicher Entwicklungsflächen (um ca. 15 ha) und gemischter Entwicklungsflächen (um ca. 4 ha).
- Beibehaltung einer gewerblichen Entwicklungsreserve jeweils in den Gewerbegebieten Groß Schwaß und Klein Schwaß/Kl. Schwaßer Weg sowie als Entwicklungsfläche westlich Kritzmow Park.

Die Darstellung der Entwicklungsfläche für den Gemeinbedarf (Feuerwehr, Festwiese) in Kritzmow und die Darstellungen neuer Verkehrsanbindungen der K12 an die B103 sowie der K 41 an die L10 werden ebenfalls unverändert fortgeführt.

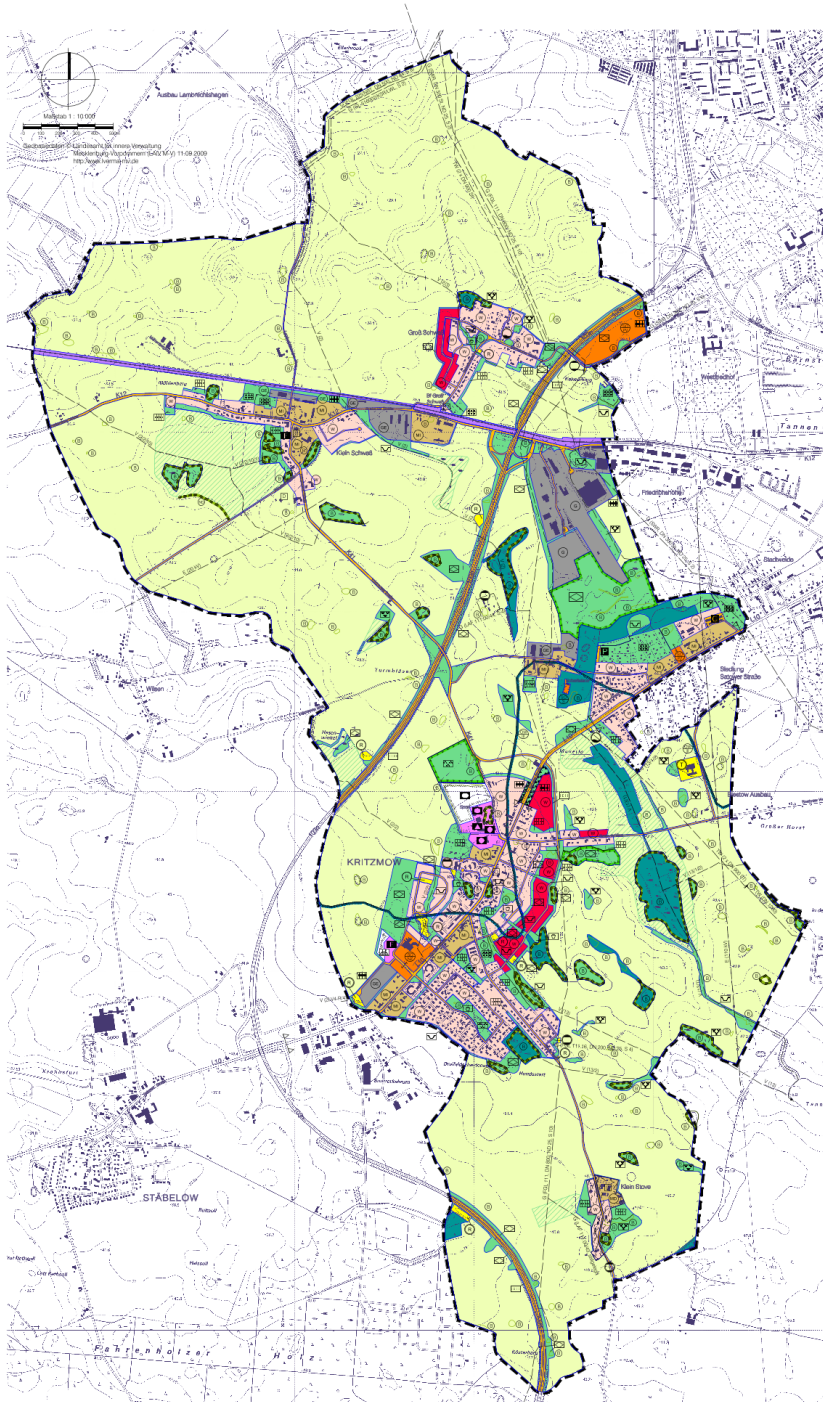
Der GV wird empfohlen, den FNP-Entwurf v. 15.12.2022 als Grundlage für Durchführung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach §§ 3 (2), 4 (2) BauGB zu billigen.

Finanzielle Auswirkungen

Anlage/n

1	vfa06_Anlage 1 (Entwurf Plan_22-15-12) (öffentlich)
2	vfa06_Anlage 2 (Entwurf Begründung_23-01-03) (öffentlich)

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER GEMEINDE KRITZMOW



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Bebauungsverordnung i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 130), zuletzt geändert durch Artikel 2 der Bekanntmachung vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 184), sowie die Flächennutzungsverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 56), geändert durch Artikel 2 der Gesetzes vom 27.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

Flächensymbol Erklärung Rechtsgrundlage

FREIZEITSTREIFEN (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB, § 1 BauNVO)

ART DER RAUMLICHEN NUTZUNG

(W) Wohnflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)

(MD) Kernzone von Wohnbau-Entwicklungsflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 5, § 5 BauNVO)

(M) Mischgebiete (§ 1 Abs. 2 Nr. 6, § 6 BauNVO)

(G) Gewerbe- und Geschäftszonen (§ 1 Abs. 1 Nr. 8, § 8 BauNVO)

(GE) Gewerbegebiete (§ 1 Abs. 2 Nr. 8, § 8 BauNVO)

(SO) Sonstige Sondergebiete (§ 1 Abs. 2 Nr. 10, § 11 BauNVO)

Zweckbestimmung

NZ Nahversorgungsraum PZ Platzbedarf

S Schulstandort PV Photovoltaik

BEWÄSSERUNGS- UND ABWASSERLEITUNGS- UND GÜTER- UND BLENDELEITUNGS- DES ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BEREICHS; FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINDEBEDÜRFTIGEN SPORT- UND SPANLÄGEN (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Einrichtungen und Anlagen

F Feuerwehr öffentliche Verwaltung

soz. Zweck dienende Gebäude und Einrichtungen Schule

Flächen für Sport- und Spielanlagen

Sportanlagen Freibäder

FLÄCHEN FÜR DEN ÖFFENTLICHEN VERKEHR UND FÜR DIE ÖFFENTLICHEN HAUPTVERKEHRSLINIE (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB)

Autobahnähnliche Straßen

sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen

technisch. Ortsdurchfahrtsstraßen (§ 9 WVG M-V)

anderer Verkehr

G Gangrad P Parkplatz

Bahnanlagen

überörtliche Wege und örtliche Hauptwege

FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN, FÜR DIE ABFAHRTSSTATIONEN UND ABWASSER- REINIGUNGS- UND FÜR ABWASSERKANÄLE (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4 BauGB)

Zweckbestimmung

Gas Telekomunikation Regenwasser

HAUPTVERSORGUNGSLINIE UND HAUPTABWASSERLEITUNGS- LINIE (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4 BauGB)

überörtlich unterörtlich

TW Trinkwasser V Vorflut

SW Schmutzwasser E Erdbebenzone G Gas

GRÜNLÄCHEN (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4 BauGB)

Zweckbestimmung

Sportplatz Parkanlage

Haagengrünflächen, sonstige Erholungsanlagen Dauerkleingärten

Eingrünung / Schutzgrün Straßengrün

naturlieberräume Grünflächen Regenwasserentlastung

Ausgleichsmaßnahmen gem. § 14 (3) BauGB

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES (§ 5 Abs. 2 Nr. 6 und Abs. 4 BauGB)

Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlicher Festsetzung

Umgrenzung der Flächen für die Schutzwälder für Oberflächengewässer-Situationen

FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND WALD (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 4 BauGB)

Flächen für die Landwirtschaft / davon Dauergrünland (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 a BauGB)

Flächen für Wald (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 b BauGB)

PLANLICHEN NUTZUNGSREGELUNGEN, MASCHINEN UND FLÄCHEN FÜR MASCHINEN ZUM SCHUTZ VOR REGEN UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, WÄRMEN UND ENERGIE (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz vor Regen und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4 BauGB)

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzes (§ 5 Abs. 4 BauGB)

bei Mägen Flächen

Schutzgebiete und Schutzgebiete

Gewässer geschütztes Beispiel (§ 14 Naturschutz M-V) Naturdenkmal (§ 22 Naturschutz M-V)

REGELUNGEN FÜR DIE STADTERHALTUNG UND FÜR DEN DENKMALSCHUTZ (§ 5 Abs. 4 BauGB)

Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen

Einrichtungen landschaftliche Kulturdenkmale, die dem Denkmalschutz unterliegen

SONSTIGE FUNKTIONEN

Umgrenzung der Bauflächen, für die eine jemals Abwasserentlastung nicht vorgesehen ist (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 4 BauGB)

Umgrenzung der Flächen für Naturschutzmaßnahmen oder für Maßnahmen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 4 BauGB)

Umgrenzung der Flächen, deren Boden erheblich im unzulässigermaßen Boden belastet sind (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 4 BauGB)

Darüber des dänischen Geltungsbereichs des Flächennutzungsplans (mit Gemeindegrenze)

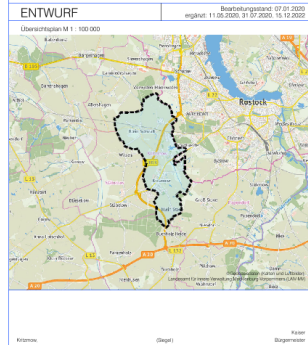
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

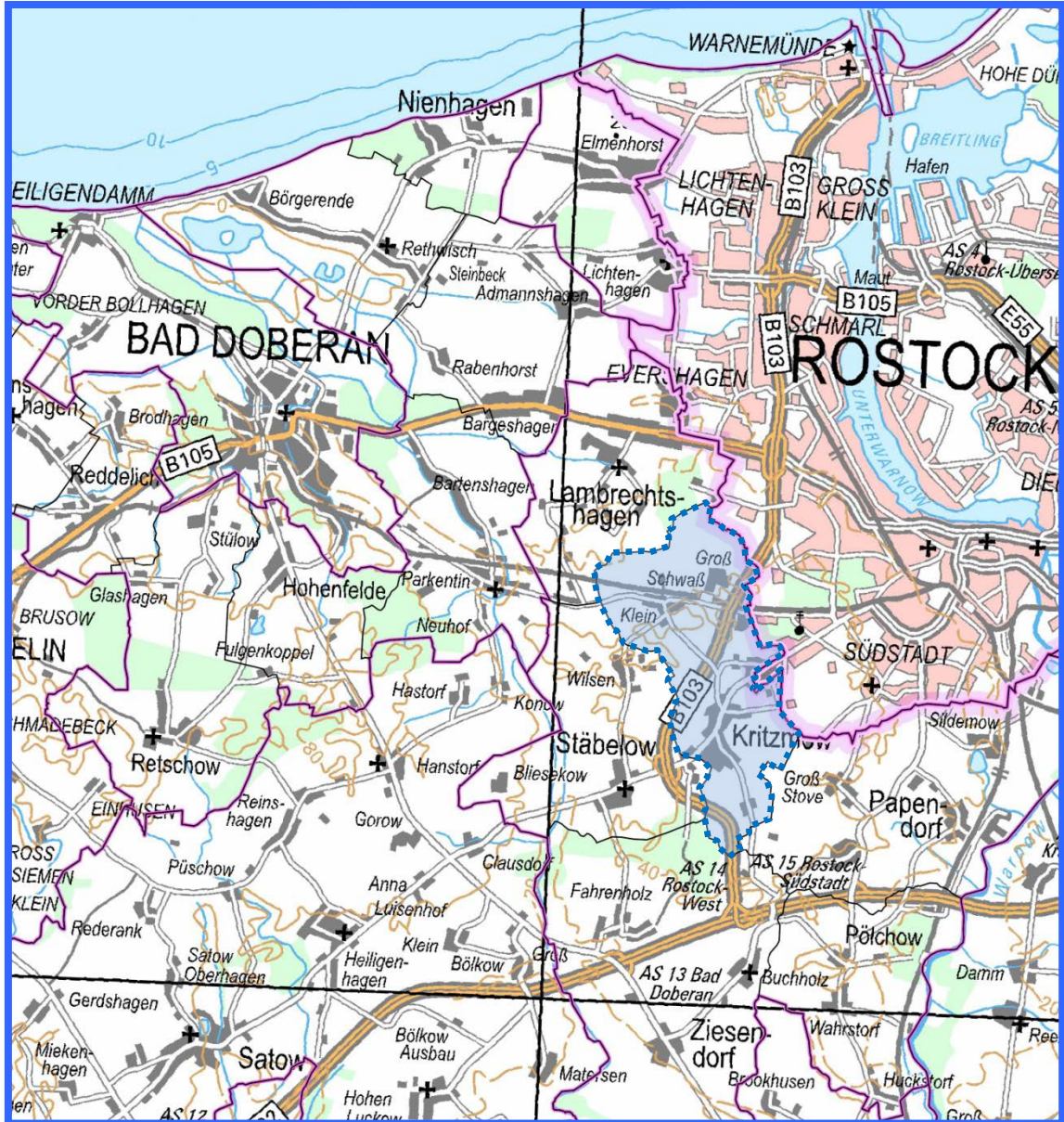
VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Beschlusses der Gemeindevertretung vom 11.02.2014. Die ursprüngliche Bekanntmachung des Ausschussbeschlusses ist durch einen Ausschussbeschluss vom 04.04.2014 ersetzt.
 - Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LUG beteiligt worden.
 - Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist in der Zeit vom 28.11.2014 bis zum 29.12.2014 und von 15.10.2015 bis zum 16.11.2015 durchgeführt worden.
 - Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB ist mit Schreiben vom 04.01.2014 erfolgt.
 - Die Gemeindevertretung hat am 08.11.2012 den Entwurf des Flächennutzungsplans mit Begründung genehmigt und zur Auslegung bestimmt.
 - Der Entwurf des Flächennutzungsplans mit der Begründung und den wesentlichen Einzelentscheidungen hat in der Zeit vom 03.06.2010 bis zum 02.07.2010 während der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungfrist abgeben werden können und dass nicht fristgemäß abgegebene Stellungnahmen elektronisch bis zum 02.07.2010 durch Anbringen an den Bekanntmachungsorten an ... öffentlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist ebenfalls darauf hingewiesen worden, dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihrer Einreichung geltend gemacht werden, dass von Anfang an im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht werden, aber hätten geltend gemacht werden können.
 - Die vor der Planung betriebenen Verfahren und sonstiger Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom ... zur Aufgabe einer Stellungnahme zum Planentwurf aufgefordert worden.
 - Die Gemeindevertretung hat die festgesetzte abgegebene Stellungnahme am ... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
 - Der Flächennutzungsplan wurde am ... von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung zum Flächennutzungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom ... genehmigt.
- Kritzmow, (Seite) Kaiser Bürgermeister
- Die Genehmigung des Flächennutzungsplans wurde mit Beschluss des Landrates des Landes Sachsen-Anhalt ... mit der Gemeindevertretung ... mit der Gemeindevertretung ...
 - Die Nebenbestimmungen wurden durch Beschluss der Gemeindevertretung vom ... erlassen, die Hinweise sind beachtet.
 - Der Flächennutzungsplan wird weiter ausgestellt.
- Kritzmow, (Seite) Kaiser Bürgermeister
- Die Erteilung der Genehmigung des Flächennutzungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer abgeben oder Einsprüche von jedermann entgegen genommen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Anhang an der Bekanntmachung mit ... enthalten. Bekannt gemacht werden. In der Bekanntmachung ist auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Ablegung sowie auf die Rechtsmittel (§ 23 Abs. 2 BauGB) hingewiesen worden. Der Flächennutzungsplan ist mit Ablauf des ... wirksam genehmigt.
- Kritzmow, (Seite) Kaiser Bürgermeister

Flächennutzungsplan der Gemeinde Kritzmow

Landkreis Rostock





Übersichtsplan (o. M.)

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

Begründung

zum

Flächennutzungsplan der Gemeinde Kritzmow

Landkreis Rostock

gebilligt durch Beschluss der Gemeindevertretung vom:

ausgefertigt am:

Kaiser, Bürgermeister

Inhalt

1.	Vorbemerkungen	3
1.1.	Allgemeine Angaben zur Gemeinde Kritzmow	3
1.2.	Planungsanlass zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans	4
1.3.	Die Bedeutung des Flächennutzungsplans	5
2.	Planungsgrundlagen	7
2.1	Planungsrechtliche Grundlagen	7
2.2	Planungsvorgaben	7
2.2.1	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	7
2.2.2	Fachplanungen	9
2.2.3	Planungen der Gemeinde	9
2.3	Naturräumliche Gegebenheiten der Gemeinde	10
2.4	Nutzungsbeschränkungen	11
2.4.1	Nutzungsbeschränkungen aufgrund fachgesetzlicher Vorschriften:	11
2.4.2	Leitungstrassen:	12
2.4.3	Verkehrslärm:	12
3.	Bestandsaufnahme und zukünftige Entwicklung in der Gemeinde bis 2035	14
3.1	Bevölkerung	14
3.2	Wohnen	16
3.3	Wirtschaft	18
3.4	Verkehr	19
3.5	Öffentliche Infrastruktur und Gemeinbedarf	21
3.6	Landwirtschaft, Wald	22
3.7	Außenbereichsnutzungen, Windenergieanlagen	23
4.	Darstellungen des Flächennutzungsplans	24
4.1	Wohnbauflächen	24
4.2	Gewerbliche Bauflächen	25
4.3	Verkehr	26
4.4	Gemeinbedarf	28
4.5	Sonderbauflächen	28
4.6	Sonstige Darstellungen	28
5.	Flächenbilanz	31
6.	Umweltbericht	33
6.1	Einleitung	33
6.1.1	Beschreibung der Inhalte der Neufassung des Flächennutzungsplans	33
6.1.2	Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und übergeordneten Planungen	34
6.1.3	Abgrenzung von Untersuchungsraum und –umfang	35
6.1.4	Bewertungsmethodik	36

Anlagen

Übersicht ungenutzter Bauflächenpotenziale im FNP 2005

Übersicht Wohnbaupotenziale mit bestehendem Planungsrecht (§ 34 BauGB, B-Pläne)

1. Vorbemerkungen

1.1. Allgemeine Angaben zur Gemeinde Kritzmow

Die Gemeinde Kritzmow liegt im Landkreis Rostock südwestlich der Hansestadt Rostock. Zur Gemeinde gehören die Orte Groß Schwaß, Klein Schwaß, Klein Stove und Kritzmow sowie der Siedlungsbereich Satower Straße/Wilsener Weg.

Auf dem Gebiet der Gemeinde Kritzmow leben zzt. 3.950 Einwohner¹.

Das Gemeindegebiet umfasst eine Gesamtfläche von 1.482 ha.

An das Gemeindegebiet grenzen die Nachbargemeinden

- Lambrechtshagen im Norden,
- Hansestadt Rostock im Osten,
- Papendorf und Ziesendorf im Süden sowie
- Stäbelow im Osten.

Die Gemeinde Kritzmow gehört neben 6 weiteren westlich und südlich von Rostock gelegenen Gemeinden verwaltungstechnisch zum Amt Warnow-West. Kritzmow ist Verwaltungssitz des Amtes.

Die Gemeinde liegt in einem Raum mit einer progressiven Tendenz der künftigen Einwohnerentwicklung (+ 6%)². Während eines im Zeitraum 1991 – 2002 zunächst stark rückläufigen regionalen Einwohnertrends und eines Suburbanisierungsprozesses im Stadt-Umland-Raum Rostock verzeichnete die Gemeinde Kritzmow, ähnlich wie andere Rostocker Umlandgemeinden, nahezu eine Verdoppelung ihrer Einwohnerzahlen. In der Dekade 2003 – 2013 schwächte sich diese Dynamik ab. Die in diesem Zeitraum weiterhin positive Einwohnerentwicklung (+ 11%) der Gemeinde Kritzmow ist dabei zu etwa gleichen Teilen auf die natürliche Bevölkerungsentwicklung (Geburtenüberschuss) und auf Wanderungsgewinne (Einwohnerzuzug) zurückzuführen.

Dem entsprechend waren die zurückliegenden 30 Jahre durch eine starke Wohnungsbautätigkeit und den Ausbau der Infrastruktur des Gemeinwesens geprägt. In der Gemeinde bestehen aktuell 1.725 Wohnungen in 1.150 Wohngebäuden³. Das Einfamilienhaus bildet dabei in allen Ortsteilen die prägende Wohnform. In Kritzmow und Klein Schwaß gibt es daneben drei Komplexe mit Mehrfamilienhäusern und klassische Mietwohnungen.

Die Gemeinde verfügt über eine Grundschule in Kritzmow für die Schüler der Gemeinden Kritzmow und Stäbelow. Sie betreibt in Kritzmow einen Hort, eine Kindertagesstätte und eine Kinderkrippe. Außerdem besteht in Kritzmow ein Jugendklub in der Trägerschaft des DRK. In Kritzmow und in Klein Schwaß unterhält die Gemeinde Freiwillige Feuerwehren.

Die Versorgung der Bevölkerung mit Waren und Dienstleistungen des Grundbedarfs wird schwerpunktmäßig im südwestlichen Bereich von Kritzmow im Nahversorgungszentrum Kritzmow Park gewährleistet, das auch Versorgungsfunktionen für die Gemeinden im Nahbereich übernimmt. Hier stehen zwei Lebensmittel-Discounter, ein Getränkehandel, ein Textilgeschäft und weitere kleinflächige Einzelhandelsgeschäfte sowie Dienstleistungseinrichtungen (Sparkasse, Apotheke, Postfiliale) zur Verfügung.

¹ Statistische Berichte, Bevölkerungsstand 30.06.2022, Statistisches Amt Mecklenburg-Vorpommern, A123 2022 21

² 5. Bevölkerungsprognose M-V bis 2040 / Regionalisierung für die Mittelbereiche der Zentralen Orte, EM MV

³ Fortschreibung des Wohngebäude- und Wohnungsbestandes 31.12.2020, Regionaldatenbank Deutschland (www.regionalstatistik.de/genesis/online)

Die Grundlagen des heutigen gewerblichen Entwicklungsstatus der Gemeinde wurden in den 1990-er Jahren gelegt. Die in der Gemeinde ansässigen Unternehmen sind v.a. in den Gewerbegebieten Klein Schwaß und Rotbäk/Kl. Schwaßer Weg sowie in Kritzmow am Wilsener Weg konzentriert. Daneben hat eine Vielzahl kleinerer Unternehmen seinen Standort in den Ortsteilen der Gemeinde im traditionell gemischten Siedlungsgefüge.

Im Gemeindegebiet gab es 2021 insgesamt 935 sozialversicherungspflichtige Arbeitsplätze und 1624 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (mit Wohnort)⁴. Für die Gemeinde ergibt sich damit ein Auspendlerüberschuss (negativer Pendlersaldo 42,4%).

1.2. Planungsanlass zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans

Ein Planungsanlass zur Aufstellung eines Bauleitplans besteht nach § 1 (3) BauGB, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Der wirksame F-Plan der Gemeinde Kritzmow reflektiert im Wesentlichen die im Zeitraum 1996 – 98 abgestimmten Grundzüge der Gemeindeentwicklung. Der für diese kommunale Planungsebene übliche Planungshorizont von 15 bis 20 Jahren ist damit erreicht. Eine Überprüfung und Aktualisierung der Entwicklungsvorstellungen der Gemeinde sowie eine FNP-Neuaufstellung ist deshalb bereits aus Aktualitätsgründen angezeigt. Die im bisherigen F-Plan dargestellten Planungsreserven sind zudem weitestgehend ausgeschöpft bzw. z.T. für eine Weiterentwicklung nicht empfehlenswert. Die Gemeinde hat in der zurückliegenden Dekade auch die bestehenden Potentiale für Innenentwicklungen und die Wiedernutzbarmachung von Brachflächen ausgeschöpft (Groß Schwaß, Klein Schwaß, Hechtgraben, Windhügel-Hof).

Gleichzeitig besteht im Gemeindegebiet eine ungebrochene Wohnbaulandnachfrage und ein anhaltendes Zuzugsinteresse. Nachdem die starken sozioökonomischen Veränderungen der frühen 90-er Jahre abgeebbt sind, muss sich die Gemeinde nun unter weitgehend konsolidierten Verhältnissen positionieren und eine tragfähige Entwicklungsperspektive sichern. Impulse ergeben sich dabei insbesondere aufgrund der positiven Entwicklung der Stadt Rostock als Wirtschafts- und Wissenschaftsstandort. Die daraus folgende Dynamik am Wohnbaumarkt bewirkt eine erkennbare weitere Baulandnachfrage, die bereits länger anhält und sich insbesondere im Bedarfssegment des ländlich geprägten Wohnens auch in der Gemeinde Kritzmow niederschlägt. Die Bevölkerungsentwicklung der zurückliegenden Dekade verdeutlicht dies (Abb. 1). Hier sieht die Gemeinde ihre funktionale Bedeutung im Siedlungsgefüge des Stadt-Umland-Raums Rostock. Die vielfältigen funktionalen und infrastrukturellen Verflechtungen mit dem Oberzentrum Rostock bilden für diese Baulandnachfrage weiterhin eine tragfähige Entwicklungsgrundlage. Ihren planerischen Schwerpunkt legt die Gemeinde deshalb auf die Weiterentwicklung als ländlicher Wohnstandort. Mit der Neuaufstellung ihres Flächennutzungsplans beabsichtigt die Gemeinde Kritzmow, dieses Entwicklungsziel in ihr langfristiges Planungskonzept zu integrieren.

⁴ Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte 30.06.2021, Regionaldatenbank Deutschland (www.regionalstatistik.de/genesis/online)

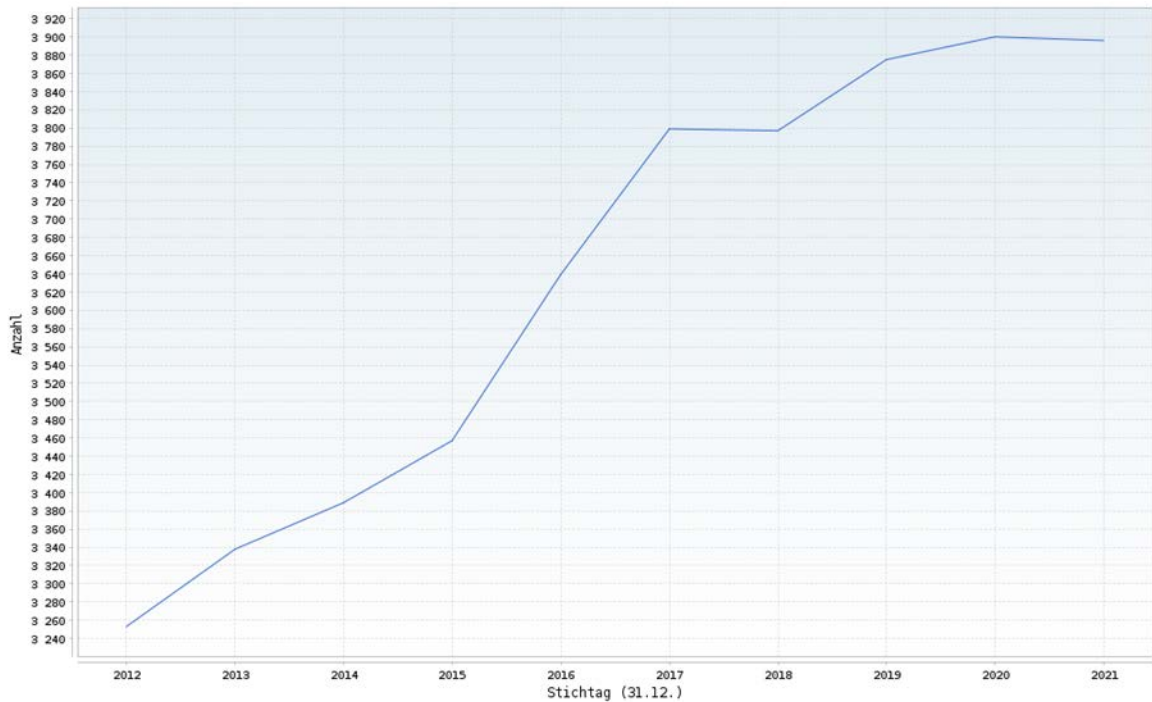


Abb. 1 Fortschreibung des Bevölkerungsstandes, Gemeinde Kritzmow (Regionaldatenbank Deutschland)

1.3. Die Bedeutung des Flächennutzungsplans

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

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

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

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

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

2. Planungsgrundlagen

2.1 Planungsrechtliche Grundlagen

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

Für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans Kritzmow sind folgende Rechtsgrundlagen zu beachten:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch **Art. 11 G v. 08.10.2022** (BGBl. I S. 1726);
- Raumordnungsgesetz vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch **Art. 5 G v. 03.12.2020** (BGBl. I S. 2694).

Für die Darstellungen der FNP-Neuaufstellung gelten folgende Rechtsgrundlagen:

- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch **Art. 2 G v. 14.06.2021** (BGBl. I S. 1802);
- Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch **Art. 3 G v. 14.06.2021** (BGBl. I S. 1802).

2.2 Planungsvorgaben

2.2.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Gem. § 1 (4) BauGB besteht für die Bauleitpläne der Gemeinden eine Anpassungspflicht an die Ziele der Raumordnung. Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern⁵ (**LEP M-V, 2016**) und im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock⁶ (RREP MM/R, 2011) festgelegt. **Als informelle Planungsgrundlagen sind zusätzlich auch die RREP-Fortschreibung v. 17.12.2019 zum Kap. 3.1.2 (SUR) und die Erste Fortschreibung des SUR-Entwicklungsrahmens v. 06.07.2018 zum Kapitel Wohnentwicklung beachtlich, die bisher nicht rechtsverbindlich bzw. vertragswirksam geworden sind.**

Der Gemeinde Kritzmow werden durch die Landesplanung keine zentralörtlichen Funktionen zugewiesen (LEP Kap. 3.2, RREP 3.2.2). Die Gemeinde liegt im Nahbereich des Oberzentrums Rostock und ist dem landesplanerisch festgelegten Stadt-Umland-Raum Rostock (SUR) zugeordnet (LEP, Z 3.3.3 (1), RREP, Z 3.1.2 (1)). Sie unterliegt deshalb einem besonderen Kooperations- und Abstimmungsgebot für SUR-bedeutsame Planungen in den Bereichen Wohnen, Gewerbe einschließlich Einzelhandel, Verkehr, Kultur- und Freizeiteinrichtungen, naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen sowie für die Vorhaltung kommunaler Einrichtungen. **Im SUR kann auf der Grundlage eines interkommunal abgestimmten Wohnungsbauentwicklungskonzeptes von der allgemeinen landesplanerischen Beschränkung auf die Eigenbedarfsentwicklung (LEP, Z 4.2 (2), RREP, Z 4.1 (2) – „3%“) abgewichen werden. Hier ist gem. LEP 4.2 (3) und RREP, Z**

⁵ Landesverordnung über das Landesraumentwicklungsprogramm M-V vom 27.05.2016 (GVOBl. M-V 2016, S. 322);

⁶ Landesverordnung über das Regionale Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock vom 22.08.2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 938);

3.1.2 (3) eine Entwicklung von Wohnbauflächen über den kommunalen Eigenbedarf hinaus zulässig. Mit der vorliegenden Fortschreibung des SUR-Entwicklungsrahmens (s.o.), dem die Gemeinde Kritzmow im Rahmen einer Gemeinsamen Erklärung der SUR-Gemeinden beigetreten ist, werden insoweit die regionalplanerischen Ziele konkretisiert. Danach kann die Gemeinde Kritzmow im Zeitraum 01/2017 bis 12/2025 ein Wohnungsbaukontingent von ca. 117 WE realisieren⁷. Dazu ist allerdings festzuhalten, dass dieser Planungsvorsorgerahmen der örtlichen Marktentwicklung nicht standhält. Denn bereits im Zeitraum 2017 – 2020 wurden im Gemeindegebiet 81 Wohnungen fertiggestellt; für weitere 47 Wohnungen wurde im Jahre 2020 eine Baugenehmigung erteilt. Das auf SUR-Ebene vereinbarte Kontingent wird somit vorzeitig ausgeschöpft. Die Gemeinde ist deshalb gehalten, eine vorausschauende Flächenpolitik zu entwickeln, die sowohl die kurzfristige Wohnbau-Nachfrage bis 12/2025 angemessen berücksichtigt als auch eine längerfristige Entwicklungsperspektive aufzeigt. Dies wird möglich, weil die bisherige pauschalierte 3%-Kontingentierung unter Berücksichtigung des bis 2021 veranschlagten Planungszeitraums des RREP zumindest zeitlich „aufgebraucht“ ist und auch nach der (zzt. unverbindlichen) RREP-Fortschreibung v. 17.12.2019 für die Gemeinden im SUR Rostock aufgrund der bestehenden siedlungsstrukturellen Dynamik nicht mehr angewendet werden soll.

Bei der weiteren Siedlungsentwicklung ist der Nutzung erschlossener Standortreserven und dem Vorrang der Innen- vor Außenentwicklungen Rechnung zu tragen und eine Konzentration auf die Ortslage Kritzmow als Gemeindehauptort und Siedlungsschwerpunkt zu beachten (LEP 4.1 (5), RREP, Z 4.1 (3)).

Als Grundsatz der Raumordnung sind bei der Baulandentwicklung vorrangig die raumordnerisch festgelegten Siedlungsachsen im Einzugsbereich von Hauptverkehrsstraßen und Schienenstrecken zu berücksichtigen (RREP, G 4.1 (4)). Die Gemeinde Kritzmow wird von den im RREP festgelegten Siedlungsachsen Rostock-Satow (Ortslage Kritzmow) und Rostock-Bad Doberan (Groß Schwaß, Klein Schwaß) berührt. Neben dem Entwicklungsvorrang der Ortslage Kritzmow als Siedlungsschwerpunkt und Gemeindehauptort kommen insoweit auch die Entwicklungspotenziale im fußläufigen Einzugsbereich des Bahn-Haltepunktes Groß Schwaß als Planungsalternative in Betracht. Als weitere Vorgabe der Landesplanung die Erhaltung bedeutsamer Böden bei der Siedlungsentwicklung zu berücksichtigen; gem. LEP, Z 4.5 (2) dürfen landwirtschaftliche Böden ab einer Wertzahl 50 nicht in andere Nutzungen umgewandelt werden.

Zur Bedarfsbegründung der im Flächennutzungsplan vorgenommenen Ausweisung von Wohnbauflächen hat die Gemeinde eine Bilanzierung und Bewertung bestehender Baulandpotenziale vorgenommen. In der mittel- und langfristigen Entwicklung besteht aus der Sicht der Gemeinde unverändert ein erhöhter Bedarf an Wohnbauflächen. Dieser ergibt sich aus Planungsvorsorgegründen

- zur Bereitstellung eines qualitativ und quantitativ hinreichend gestaffelten regionalen Baulandangebotes,
- zur Vermeidung von Abwanderung aus dem Gemeindegebiet im Zuge eines sich abzeichnenden Generationenwechsels im gemeindebezogenen Wohnungsangebot und
- aus dem Einfluss der natürlichen Migration auf die Einwohnerentwicklung der Gemeinde (seit 2001 anhaltend pos. Saldo aus Geburten- und Sterberate).

⁷ Erste Fortschreibung des SUR-Entwicklungsrahmens - Kapitel Wohnentwicklung v. 06.07.2018, Tabelle 2

Für die gewerbliche Flächenentwicklung sind im Gemeindegebiet Kritzmow keine landesplanerischen Vorgaben zu beachten.

Im SUR-Entwicklungsrahmen sind die Standorte Groß Schwaß (G15) und Kritzmow/Stäbelow (G16) als gewerbliche Flächenpotenziale aufgeführt. Sie sollen im Rahmen eines interkommunalen Flächenmanagements zur wettbewerbsfähigen Ansiedlung von Unternehmen entwickelt werden. Dabei besteht Einvernehmen darüber, dass die ungünstige Straßenanbindung des Standortes Groß Schwaß (G15) an das überregionale Verkehrsnetz ein Entwicklungshemmnis darstellt und dass am Standort Kritzmow/Stäbelow an der B 103 (G 16) keine großflächige Angebotsplanung, sondern nur eine bedarfsinitiierte Flächenentwicklung betrieben werden soll.

Zur Gemeinbedarfs- und Infrastrukturausstattung werden für die Gemeinde keine landesplanerischen Vorgaben gemacht. Nach dem SUR-Entwicklungsrahmen ist der Schulstandort Kritzmow zu erhalten. Darüber hinaus wird in dem SUR-Papier bzgl. der Gemeinde Kritzmow auf den touristischen Radrundweg entlang der Kreisstraße 12 (Parkentiner Straße) und der Wilsener Straße verwiesen; hier ist ein Lückenschluss für den touristischen Radverkehr und Schülerverkehr per Fahrrad dringend erforderlich.

Die Ziele der Landesplanung zur Einzelhandelsentwicklung und zur Sicherung der Bevölkerungsverversorgung sind in Pkt. 4.3.2 des LEP dargelegt. Sie entsprechen i.W. den bundesgesetzlichen Vorgaben gem. §§ 1 (5), 34 (3) BauGB und § 11 (3) BauNVO und beinhalten entsprechende Ansiedlungsbeschränkungen für großflächige Betriebe (ab 800 m² Vfl.), die sich nachteilig auf ein funktionsteiliges und räumlich ausgewogenes Versorgungsnetz auswirken können.

Für die Freiraumentwicklung sind im Gemeindegebiet keine landesplanerischen Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Übergeordnete Biotopverbundstrukturen berühren das Gemeindegebiet nicht. Im Sinne einer koordinierten kleinräumigen Freiflächen-/ Biotopverbundplanung und der Erhaltung von Siedlungszäsuren, unzerschnittenen Lebensräumen und von Kaltluftschneisen/-entstehungsgebieten wird im SUR-Entwicklungsrahmen jedoch angeregt, die Biestower Feldflur östlich der Ortslage Kritzmow gemeindeübergreifend mit der Stadt Rostock weiterzuentwickeln und in der Bauleitplanung entsprechend zu beachten.

2.2.2 Fachplanungen

Für die Flächennutzungsplanung beachtliche Fachplanungen Dritter sind im bisherigen Beteiligungsverfahren nach § 4 (1) BauGB nicht bekannt geworden.

Hinzuweisen ist jedoch auf 2 Bergbauberechtigungen, die das Gemeindegebiet berühren und die jeweils Erlaubnisse zur Aufsuchung bergfreier Bodenschätze (Erdwärme, Sole) beinhalten. Diese Erlaubnisse stellen jedoch lediglich einen Dritte ausschließenden Rechtstitel dar. Eine Bergbauberechtigung besagt hingegen noch nicht, wie und unter welchen Voraussetzungen der Inhaber seine Berechtigung ausüben darf. Die Bergbauberechtigungen sind für die Flächennutzungsplanung der Gemeinde deshalb von nachrangiger Bedeutung.

2.2.3 Planungen der Gemeinde

Der bisherige Flächennutzungsplan der Gemeinde Kritzmow wurde Anfang der 1990er Jahre entworfen und ist im Jahre 2005 wirksam geworden. Innerhalb dieses Flächennutzungsplans wurden Entwicklungsreserven von kleineren Wohnbauflächen auf Einzelstandorten bisher nicht umgesetzt (Groß Schwaß, Kritzmow/Mauerie und Blanker Krug). Nach einer Analyse dieser ungenutzten Wohnbauflächen wird insbesondere aus Gründen der Standorteignung und der bestehenden Erschließungsvoraussetzungen empfohlen, insgesamt 1,6 ha nicht mehr weiter zu verfolgen

(Blanker Krug, Flächensplitter in Groß Schwaß). Eine erschließungstechnisch bereits vorbereitete und im gemeindlichen Flächenmanagement berücksichtigte Wohnbau-Entwicklungsfläche in Groß Schwaß ist hingegen prioritär beizubehalten. Für das Flächenpotenzial ‚Mauerie‘ im Nordosten von Kritzmow ist die Beibehaltung als Wohnbaustandort im Kontext mit den Erschließungsmöglichkeiten abzuwägen.

Die gewerblichen Entwicklungsflächen des bestehenden Flächennutzungsplans wurden bisher nur teilweise ausgeschöpft. Insgesamt belaufen sich diese Entwicklungsreserven auf 22,17 ha – maßgeblich an den Standorten Groß Schwaß/Tannenweg und Kritzmow/Zanderweg aber auch in der Ortslage Klein Schwaß und am Wilsener Weg. Im Ergebnis der Flächen- und Standortanalyse wurde empfohlen diese Flächenbevorratung größtenteils aufzugeben (15,24 ha). Entwicklungspotenziale sollen nur noch an vorhandenen Standorten für den Flächenbedarf bestehender Unternehmen vorgehalten werden. Zusätzlich ist eine kleinflächige Entwicklungsreserve für kurzfristige Ansiedlungsbegehren kleinerer Unternehmen zu sichern. Von einer großflächigen gewerblichen Angebotsplanung sieht die Gemeinde in Übereinstimmung mit der Landesplanung ab.

Der bisherige Flächennutzungsplan stellt insbesondere in Klein Schwaß umfangreiche gemischte Bauflächen dar. Diese sind straßenbegleitend überwiegend für Wohnzwecke genutzt. In den rückwärtigen Grundstücksbereichen sind diese Flächen ungenutzt geblieben und für eine Weiterentwicklung des Wohnens aufgrund der Nähe zur Bahnstrecke auch ungeeignet. Diese Flächenreserven werden deshalb aufgegeben. In Kritzmow soll der unbeplante Bereich nördlich des Zanderweges/Karauschensoll mangels Bedarfs und aus Immissionsschutzgründen (B 103) nicht mehr als Mischbaufläche weiterverfolgt werden. Eine Mischbaufläche im Bereich Stadtweide (rückwärtiger Grundstücksbereich der Hengststation / Landgestüt Redefin) wird ebenfalls mangels Bedarfs nicht weiter verfolgt. Insgesamt sollen 3,9 ha Mischbauflächen nicht mehr weiterentwickelt werden.

Zur Verbesserung der Gemeinbedarfsvorsorge plant die Gemeinde in Kritzmow am Standort Zanderweg/Karauschensoll einen Ersatzstandort für die Unterbringung der Freiwilligen Feuerwehr Kritzmow (B-Plan Nr. 23). Langfristig wird eine Fusion mit der freiwilligen Feuerwehr Stäbelow und eine Zentralisierung der Einsatzmittel an diesem Standort diskutiert.

2.3 Naturräumliche Gegebenheiten der Gemeinde

Das Gebiet der Gemeinde Kritzmow ist, naturräumlich betrachtet, zweigeteilt: Der Nordteil liegt in der Landschaftseinheit "Häger Ort" in der Großlandschaft „Unterwarnowgebiet“ in der Landschaftszone „Ostseeküstenland“. Das südliche Gemeindegebiet bis etwa Höhe Klein Stove ist der Landschaftseinheit "Flach- und Hügelland um Warnow und Recknitz" in der Großlandschaft „Warnow-Recknitz-Gebiet“ in der Landschaftszone „Rückland der Mecklenburgischen Seenplatte“ zuzuordnen.

Das Gemeindegebiet liegt auf einem Geestrücken. Das Relief und die Böden innerhalb des Gemeindegebietes sind durch eiszeitliche Ablagerungen entstanden. Die Oberflächen sind flachwellig bis kuppig, im nördlichen Bereich der Gemeinde eben bis flachkuppig. Im Gemeindegebiet sind Höhendifferenzen bis zu 30 Metern zu verzeichnen (23 m .. 54 m NHN).

Nach der Mittelmaßstäbigen Landwirtschaftlichen Standortkartierung (MMK) kommen im Gemeindegebiet staunässe- oder grundwasserbestimmte Tieflehme als vorrangiger Bodentyp vor. Leitbodenform ist Tieflehm-Fahlerde mit Tieflehm-Braunstaugley und -Staugley sowie Tieflehm-Fahlerde mit Tieflehm-Braungley und Torf über Sand. Durch Oberflächenwasser haben sich in

tiefere Lagen niedermoorähnliche Bodenverhältnisse ausgebildet (Mauerie-Niederung, Hasenwinkel, südl. Klein Schwaß).

Insgesamt ist das Gebiet der Gemeinde Kritzmow durch eine intensive landwirtschaftliche Nutzung mit dominierender Ackerbau- und Grünlandnutzung geprägt. Naturnahe Standorte sind kaum vorhanden. Im nördlichen Gemeindegebiet sind großflächig hochwertige landwirtschaftliche Böden mit Ackerzahlen > 50 anzutreffen (nördlich und westlich von Groß Schwaß, südwestlich von Klein Schwaß). In den Gemarkungen Kritzmow und Klein Stove nehmen die Ackerzahlen nach Südosten hin auf Werte < 40 ab.

Das Gemeindegebiet liegt in einem Bereich mit mittlerer bis hoher Schutzwürdigkeit des Grundwassers. Aufgrund des Grundwasserflurabstand von ca. 10 m und des hohen Anteils von bindigen Bildungen in der Versickerungszone, der zu Staunässe führen kann, ist das Grundwasser relativ geschützt gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen. Die Grundwasserneubildung ist bedingt durch die vorhandenen Bodenverhältnisse nur gering bis mäßig. Damit kann von einer geringen Verschmutzungsempfindlichkeit ausgegangen werden.

Das Grundwasser wird nicht für Trinkwasser- oder gewerbliche Zwecke genutzt.

Das Klima innerhalb der Gemeinde Kritzmow ist geprägt durch den maritimen Einfluss und zeichnet sich durch reichlich Niederschläge und milde Temperaturen aus. Die nächstgelegene Wetterstation in Warnemünde zeigt für die Niederschlagshöhe über den Zeitraum 1951 – 2022 eine mittlere Jahressumme von 613,2 mm mit Extrema von 427,1 mm im Jahr 1976 bzw. von 954,6 mm in 2011. Die letzten Jahre (2020, 2021) lagen dabei mit 603 mm bzw. 716 mm jeweils über dem Normalwert (Durchschnitt der Jahre 1961 bis 1990). Für die Lufttemperatur wird über den Zeitraum 1947 - 2022 ein durchschnittliches Jahresmittel von milden 9,3°C mit dem höchsten Monatsmittel von 21,9° C im Juli 2006 bzw. einem absoluten Maximum von 38,4°C am 20.07.2022 angegeben (Wetterstation Warnemünde). Die mittlere Jahrestemperatur weist langfristig eine steigende Tendenz auf. Als extrem warm erwies sich das Jahr 2020 mit einem Jahresmittel von 11,0° C; 2021 wurde ein Jahresmittel von 10,2° C gemessen.⁸

Das Gemeindegebiet liegt in der Westwindzone mit reichlich Wind, welcher durch die Nähe zur Ostsee beeinflusst wird. Aufgrund der geringen Siedlungsdichte und der klimatischen Bedingungen bestehen keine Anhaltspunkte für eine erhöhte Schadstoffbelastung der Luft.

2.4 Nutzungsbeschränkungen

2.4.1 Nutzungsbeschränkungen aufgrund fachgesetzlicher Vorschriften:

Der südliche Teil des Gemeindegebietes (Süd- und Ostteile der Ortslage Kritzmow, Bereiche südlich des Wilsener Weges) liegt in der Oberflächenwasserschutzzone III der Warnow. Die Schutzzonenverordnung vom 27.03.1980 ist gem. § 136 (1) LWaG M-V zu beachten.

Die sich aus geschützten Biotopen bzw. geschützten Landschaftsbestandteilen ergebenden Schutznormen (§§ 18, 20 LNatG M-V) sind grundsätzlich für die Flächennutzungsplan-Darstellungen beachtlich (nachrichtliche Übernahmen).

Nur einzelne kleinere Flächen des Gemeindegebietes sind als Wald i.S.v. § 2 des Landeswaldgesetzes (LWaldG M-V anzusprechen (insg. 6 ha; ca. 0,4%). Sie sind zu erhalten und zu mehren.

⁸ www.dwd.de/DE/wetter/wetterundklima_vorort/mecklenburg-vorpommern/warnemuende/_node.html;
LAIv, Statistisches Amt: Statistisches Jahrbuch M-V 2022: Lufttemperatur und Niederschlagshöhe für ausgewählte Stationen. Url: <http://sisonline.statistik.m-v.de/> (Stand 29.12.2013)

Flächen, die in einem Abstand von ≤ 30 m zu Waldflächen liegen, sind nach § 20 LWaldG M-V von Bebauungen freizuhalten (vgl. auch Waldabstandsverordnung M-V).

2.4.2 Leitungstrassen:

Durch die Gemeinde Kritzmow führt östlich der Ortslagen Kritzmow und Groß Schwass die Ferngasleitung Nr. 111, welche mittig in einem 10 m breiten Schutzstreifen liegt und den Biestower Weg zwischen den Wohngrundstücken Biestower Weg Nr. 7 und Nr. 8 kreuzt. Darüber hinaus sind die FGL Nr. 225 (an der nördlichen Gemeindegrenze) mit einem 8 m breiten Schutzstreifen und die FGL Nr. 111.17 sowie Nr. 111.16 (Anschlussleitungen Barnstorfer Wald bzw. Stover Weg) mit einem 6 m bzw. 4 m breiten Schutzstreifen zu beachten. Betreiber der Gasleitungen ist die ONTRAS GmbH. Grundsätzlich bestehen bis zu einem Leitungsabstand von 20 m Zustimmungsvorbehalte (Nutzungseinschränkungen) des Leitungsbetreibers.

Weitere Nutzungsbeschränkungen ergeben sich zur Sicherung der Trinkwasserhaupttransportleitungen DN 900, die über die Mauerie-Niederung, durch den bebauten Bereich Wilsener Weg und östlich entlang der Ortslage Groß Schwass nach Norden verlaufen. Die Trasse liegt mittig in einem 10 m breiten Schutzstreifen, der von baulichen Anlagen jeglicher Art und von Baum- und Gehölzpflanzungen freizuhalten ist. Maßnahmen, die den Bestand und Betrieb der Leitungen gefährden können, dürfen in diesem Bereich nicht vorgenommen werden; die Bedienbarkeit und Anfahrbarkeit der zugehörigen Armaturen muss zu jeder Zeit gewährleistet sein.

2.4.3 Verkehrslärm:

Es ergeben sich Nutzungsbeschränkungen aus dem Verkehrslärm der in der Gemeinde vorhandenen Straßen- und Schienenstrecken. Als Bewertungsmaßstab für die Verkehrslärmimmissionen werden die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 herangezogen. Sie sind als Zielvorstellung für die städtebauliche Planung zu verstehen und sind in Abhängigkeit von der Nutzungsart für den Tag- bzw. Nachtzeitraum festgelegt. Allgemeine Wohngebiete: 55/45 dB(A), Mischgebiete: 60/50 dB (A).

Zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Lebensverhältnisse sollen bauliche Nutzungen nur mit ausreichenden Schutzabständen zur Fahrbahn- bzw. Gleismitte der Verkehrstrassen vorgesehen werden. Wo die empfohlenen Schutzabstände nicht eingehalten werden können, sind entsprechend passive Schutzmaßnahmen (z.B. Abschirmung) vorzusehen.

Für die maßgeblichen potenziellen Verkehrslärmquellen im Gemeindegebiet werden als planerische Leitlinie nachstehend Abstände angegeben, bei welchen die schalltechnischen Orientierungswerte für Wohngebiete eingehalten werden. Bei weiterführenden Planungen sind konkrete Untersuchungen der Lärmbelastungen nach den Berechnungsvorschriften **RLS 19 (Straßenverkehr)** bzw. Schall 03 (Schienenverkehr) notwendig und erforderliche Lärmschutzabstände oder geeignete Lärminderungsmaßnahmen zu ermitteln.

Für die Satower Straße (L 10), den Stover Weg, sowie den Biestower Weg liegen Verkehrszählungen bzw. Verkehrsmengenprognosen vor⁹. Für die Bahnstrecke Rostock – Wismar werden für eine näherungsweise Immissionsprognose Angaben der DBAG aus 2009 genutzt. Darüber hinaus kann auf die regelmäßigen Zählungen des Landesamtes für Straßenbau und Verkehr (B 103, L10) bzw. des Straßenverkehrsamtes Lkr. ROS (K 12, K 41) zurückgegriffen werden. Demnach

⁹ Verkehrsmengenkarte M-V und Ingenieurbüro Klaeser, Waren (Müritz) 2013

werden die schalltechnischen Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete bei folgenden Abständen zur Fahrbahnmitte tags und nachts eingehalten (überschlägige Berechnung nach RLS 90 bzw. Schall 03):

Satower Straße: ≥ 60 m

Schulweg, Kritzmower Straße: ≥ 36 m

Parkentiner Straße: ≥ 36 m

Stover Weg (auf Höhe der Kreuzung Satower Straße): < 10 m

Biestower Weg (auf Höhe Kreuzung Satower Straße): < 10 m

Bundesstraße 103: > 520 m

Bahnstrecke Rostock – Wismar: > 120 m (wegen des nächtl. Güterverkehrsanteils ist hier der nächtl. Beurteilungspegel maßgeblich für die Beurteilung von Abstandserfordernissen).

Im Rahmen der Umsetzung der EU-Umgebungslärmrichtlinie erfolgte für die Gemeinde Kritzmow 2012 eine Lärmkartierung.¹⁰ Darin ist dokumentiert, dass in Teilen des Gemeindegebietes entlang der Satower Straße in der Ortslage Kritzmow die Auslösewerte für L_{Night} von 55 dB(A) und für L_{Den} von 65 dB(A) überschritten werden. In der nachfolgenden Lärmaktionsplanung (Fortschreibung 2018) wurden entsprechende Minderungsmaßnahmen empfohlen (Verkehrslenkung, Geschwindigkeitsbegrenzung für Lkw, Verstetigung des Verkehrsflusses/Grüne Welle, Anordnung von 30 km/h auf den beiden Ortsdurchfahrten, Einbau lärmmindernder Fahrbahnbeläge bei Oberflächenenerneuerung der Ortsdurchfahrten, passiver Lärmschutz an betroffenen Gebäuden). Es handelt sich hier um verkehrsrechtliche und -organisatorische sowie bauliche Maßnahmen, die keine Berücksichtigungserfordernisse für die Bauleitplanung der Gemeinde begründen.

¹⁰ http://www.lung.mv-regierung.de/insite/cms/umwelt/laerm/laerm_eu/laerm_einzelber_2/berichte_mm.htm

3. Bestandsaufnahme und zukünftige Entwicklung in der Gemeinde bis 2035

3.1 Bevölkerung

Die Gemeinde Kritzmow erlebte in den 1990er Jahren einen starken Einwohneranstieg von 1315 Einwohnern im Jahr 1991 auf 2867 Einwohner im Jahr 2000 (Bevölkerungswachstum um 118%). Im gleichen Zeitraum hatten die Umlandgemeinden Rostocks einen Bevölkerungsanstieg von 93,2% zu verzeichnen. In den 2000er Jahren setzte sich dieser Trend nicht fort; von 2001-2012 war der Bevölkerungszuwachs mit 13,9% wesentlich geringer und verlief kurzzeitig sogar rückläufig. Eine Intensivierung der Wohnbauentwicklung in der zweiten Dekade bewirkte nochmals einen Bevölkerungszuwachs um 18,8 %. Der Einwohnerzuwachs der 2000er Jahre korreliert mit der schrittweisen Entwicklung von neuen Wohngebieten durch die Gemeinde Kritzmow. Er wird zu etwa 50 % durch Wanderungsgewinne gespeist; annähernd 50% sind jedoch allein auf die natürliche Bevölkerungsentwicklung zurückzuführen, deren Positivsaldo sich bereits langjährig verstetigt hat.¹¹ Im Durchschnitt der letzten Dekade stehen 45,5 Lebendgeborene p.a. 16,5 gestorbenen Einwohner gegenüber (+ 29 EW p.a.)

Für die Vorausschau der zukünftigen Entwicklung stützt sich die Gemeinde auf die 5. Landesprognose zur Bevölkerungsentwicklung bis zum Jahr 2040. Sie wurde 2019 veröffentlicht und bildet gem. Kabinettsbeschluss vom 20.08.2019 die Arbeitsgrundlage für die Landesregierung. Die Landesprognose wurde unter den für die jeweilige Region angepassten Grundannahmen zur natürlichen Bevölkerungsentwicklung (Geburten- und Sterbeziffer), sowie zu Bevölkerungswanderungen (Wanderungen mit dem Ausland, Bundesländern, Kreisen) für die Landkreise und die beiden kreisfreien Städte sowie für die landesweit 22 Mittelbereiche der Zentralen Orte regionalisiert.¹² Danach ist im Mittelbereich Rostock/Bad Doberan, dem die Gemeinde Kritzmow angehört, ausgehend vom Basisjahr 2017 bis 2040 mit einem Bevölkerungswachstum um ca. 6%, aber auch mit einer Veränderung der Altersstruktur der Bevölkerung zu rechnen (Zunahme der Anteils der unter 18-Jährigen an der Gesamtbevölkerung um 0,6 %Pkte. und des Anteils der über 67-Jährigen um 3,5 %Pkte.; Abnahme der Bevölkerung im Erwerbsalter um 4 %Pkte). Da im Gemeindegebiet Kritzmow bereits für die ersten 5 Jahre (12.2017 – 06.2022) des insgesamt 22-jährigen Prognosezeitraums (bis 2040) ein Bevölkerungszuwachs um 4 % zu verzeichnen war, ist das über den gesamten Prognosezeitraum prognostizierte Bevölkerungswachstum von ca. 6% jedoch nicht plausibel. Kleinstädtisch ist deshalb von einer größeren Entwicklungsdynamik auszugehen. Auch die im Vergleich zum gesamten Landkreis Rostock im Mittelbereich Rostock/Bad Doberan günstigere Entwicklung der Altersstruktur mit einer moderaten Zunahme der Bevölkerungsanteile im Rentenalter dürfte dabei maßgeblich durch die Hansestadt Rostock bestimmt sein und ist für Kritzmow deshalb nicht aussagekräftig.

Das zur Information skizzierte Entwicklungsszenario nach der regionalisierten 5. Landesprognose wird für die Gemeinde Kritzmow situations- und lagebedingt deshalb als nicht ausreichend realistisch für in die Zukunft gerichtete Planungsentscheidungen und Flächensicherungsüberlegungen eingeschätzt. Die auf den gesamten Mittelbereich Rostock/Bad Doberan projizierte Landesprognose der Bevölkerungsentwicklung berücksichtigt kleinräumige Differenzierungen nicht in

¹¹ WIMES Wirtschaftsinstitut (2012): Fortschreibung der sozioökonomischen, wohnwirtschaftlichen und infrastrukturellen Analyse aus dem Jahre 2007 und Abgleich der Realentwicklung mit den Prognosen der Gemeinden des Stadt-Umland-Raumes Rostock (SUR). und WIMES (2012): Strukturanalyse und Prognose Landkreis Rostock / Amt Warnow - West

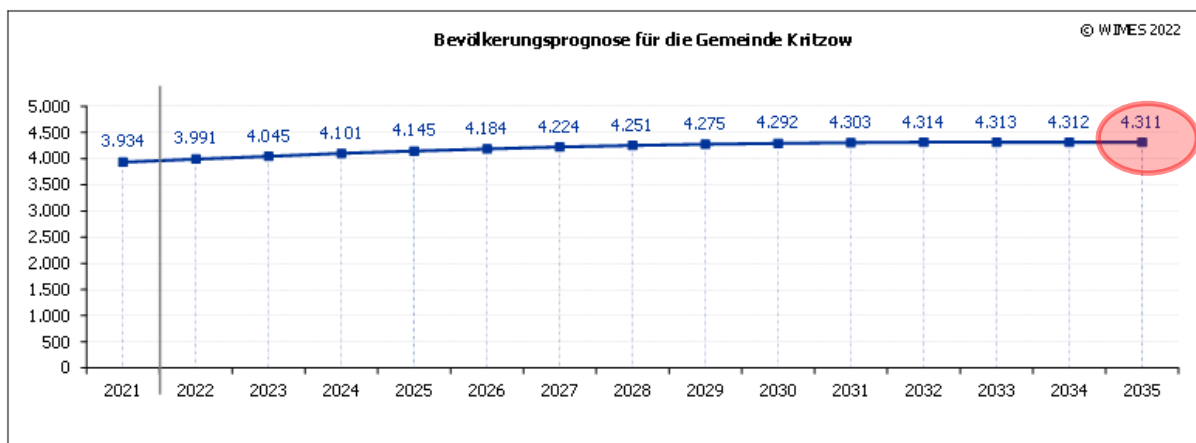
¹² <https://www.regierung-mv.de/static/Regierungsportal/Ministerium%20f%C3%BCr%20Energie%2c%20Infrastruktur%20und%20Digitalisierung/Dateien/Downloads/Bev%C3%B6lkerungsprognose-Regionalisierung.pdf>

ausreichendem Maße. Die in den zurückliegenden Jahren vollzogene Infrastrukturentwicklung der Gemeinde im Bereich der Gemeinbedarfsausstattung (Wohnfolgeeinrichtungen), die verkehrsgünstige Standortlage und die Lage zum Regiopol Rostock mit einem prognostizierten Bevölkerungszuwachs von 7,7 % begründen für die Gemeinde Kritzmow die Erwartung einer deutlich optimistischeren Bevölkerungsentwicklung über dem Durchschnitt des Mittelbereiches.

Die Gemeinde ließ deshalb zusätzlich eine kleinräumige Auswertung der Entwicklungsparameter von Kritzmow im Vergleich zum SUR und zum Amt Warnow West vornehmen. Eine darauf gestützte Prognose der Bevölkerungsentwicklung und der wohnungsnachfragenden Haushalte in der Gemeinde Kritzmow bis 2035¹³ lässt für die Gemeinde bis 2035 einen Einwohnerzuwachs um 386 EW gegenüber dem Basisjahr 2021 erwarten. Für die Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte wird für den gleichen Zeitraum eine Zunahme um 259 Haushalte prognostiziert. Die aktuelle Untersuchung zeigte daneben auch, dass sich die Werte der Bevölkerungsprognose aus dem Jahr 2012 im Vergleich mit den Daten der Realentwicklung bis 2021 als sehr valide erwiesen. Die Gemeinde bewertet dies als Ausdruck der Verlässlichkeit der Prognosemethodik und legt ihrer Entwicklungsplanung deshalb die auf der Grundlage kleinräumiger Einwohnerdaten des Meldeamtes und weiterer regionaler Entwicklungskennziffern erarbeitete „Gemeindeprognose 2035“¹³ zugrunde. Die enthaltene Prognose wohnungsnachfragender Haushalte ist dabei die maßgebliche Größe für den demographisch bedingten Wohnungsbedarf der Gemeinde. Die Prognoserechnung wurde für folgende drei Szenarien/Annahmen erstellt:

- Annahme 1: deutlich geringerer Rückgang der Haushaltsgröße als in der Vergangenheit → geringste rechnerische Wohnungsnachfrage.
- Annahme 2 unterstellt eine höhere Abnahme der mittleren Haushaltsgröße und bildet eine „mittlere Variante“, die als Planungs- und Entscheidungsgrundlage empfohlen wird.
- Annahme 3: künftig deutliche Reduzierung der mittleren Haushaltsgröße; Überlegungen zur Flächensicherung für künftigen Wohnungsbau sollte dieses Szenario zugrunde gelegt werden.

Entsprechend den gutachterlichen Empfehlungen folgt die Gemeinde für ihre Planungsentscheidungen dem mittleren Szenario (Zusammenfassung s.u., Abb. 2).



¹³ Einwohner- und Haushaltsprognose der Gemeinde Kritzmow bis 2035, WIMES Wirtschaftsinstitut (10/2022)

Gemeinde Kritzmow	Realwerte 2021	Prognosejahr 2025	Prognosejahr 2030	Prognosejahr 2035	Veränderung zu 2021
Einwohner (Hauptwohnsitz)	3.934	4.145	4.292	4.311	377
Einwohner (Nebenwohnsitz)	141	150	150	150	9
Einwohner Heime/Einrichtungen	0	0	0	0	0
Einwohner gesamt*	4.075	4.295	4.442	4.461	386

*wohnungsnachfragende Einwohner = Einwohner mit Haupt- und Nebenwohnsitz ohne Einwohner in Heimen

Haushalte und Haushaltsgröße	Realwerte 2021	Prognosejahr 2025	Prognosejahr 2030	Prognosejahr 2035	Veränderung zu 2021
Annahme I	2,27	2,27	2,25	2,22	-0,05
wohnungsnachfragende Haushalte	1.797	1.892	1.974	2.009	212
Annahme II	2,27	2,26	2,22	2,17	-0,10
wohnungsnachfragende Haushalte	1.797	1.900	2.001	2.056	259
Annahme III	2,27	2,24	2,19	2,12	-0,15
wohnungsnachfragende Haushalte	1.797	1.917	2.028	2.104	307

Abb. 2: Einwohnerentwicklung und Haushaltsentwicklung (Annahme II) als Planungsgrundlage der Gemeinde

Die Gemeinde Kritzmow geht für ihre Entwicklungsplanung auch weiterhin davon aus, dass ein Teil des Bevölkerungszuwachses, welcher für die Regiopole Region Rostock prognostiziert wurde, am Wohnungsbaumarkt der Gemeinde Kritzmow nachfragewirksam wird, da Rostock den gesamten regionalen Wohnbedarf nicht für alle Bedarfssegmente zeitnah zur Verfügung stellen kann und möchte. Die Gemeinde Kritzmow sieht sich in diesem Zusammenhang als ein Wohnraumergänzungsstandort in der Regiopole Region Rostock. Dieses Ergänzungsangebot auf dem Wohnungsbaumarkt der Region Rostock soll sich unverändert durch aufgelockerte, ländlich strukturierte Siedlungsformen und eine unmittelbare Freiraumanbindung auszeichnen – Qualitäten, die in den zentraleren städtischen Lagen nicht sinnvoll entwickelt werden können. Gleichzeitig stützt sich das Ergänzungsangebot auf eine gesicherte Basis der Infrastruktur- und Gemeindebedarfsausstattung im Gemeindegebiet.

In Kenntnis der methodischen Grundlagen der oben angeführten Einwohner-/Haushaltsprognose („Gemeindeprognose 2035“)¹³ ist klarzustellen, dass der Nachfrageanteil, der aus der überörtlichen Wohnbau-Nachfrage resultiert, in dem Prognoseergebnis bereits abgebildet ist.

3.2 Wohnen

Bei einer Gesamtwohnfläche von 177.700 m² (31.12.2020) beträgt die durchschnittliche Wohnflächenausstattung in der Gemeinde Kritzmow je Einwohner 45,3 m²/EW. Sie liegt somit geringfügig unter dem Wert des Landkreises Rostock (45,6 m²) und über dem Wert von Mecklenburg Vorpommern (44,6 m²)¹⁴. Ein Nachholbedarf aufgrund der Wohnflächenausstattung der örtlichen Bevölkerung ist nicht feststellbar.

¹⁴ <https://www.regionalstatistik.de/genesis/online>, eigene Berechnungen nach Statistisches Amt Mecklenburg Vorpommern (2021)

Der Wohnungsbestand in der Gemeinde Kritzmow beläuft sich am 31.12.2020 auf insgesamt 1725 Wohneinheiten (WE) in 1150 Wohngebäuden, sowie gemischt genutzten Gebäuden¹⁵. Einfamilienhäuser sind dabei mit 1059 Wohngebäuden (mit ein oder zwei Wohnungen) strukturprägend für die Gemeinde. Der überwiegende Teil der Wohnungen verfügt über 4 und mehr Räume: 1114 Wohneinheiten (rd. 65 %). Gegenüber einer 2013 vorgenommenen Strukturanalyse ist danach der Anteil großer Wohnungen am Gesamtbestand in der Gemeinde um 11 % gesunken. Darin wird deutlich, dass die um 2015/16 aufgenommenen Anstrengungen um eine Diversifizierung der Wohnungsstruktur erfolgreich umgesetzt wurden und kleinere, insbesondere auch altersgerechte Wohnungen an den örtlichen Markt kamen. Dies wird dem 2015/16 erkannten Beginn eines Prozesses des Generationenwechsels im Wohnungsbestand der Gemeinde gerecht, der sich durch den Freizug bestehender Wohnungen und eine besondere Nachfrage nach kleineren, wohnortnahen Alternativangeboten für die Altersgruppe der über 65-jährigen manifestiert. (Gleichzeitig erfolgt die Neubelegung der frei werdenden Wohnungen in kürzester Zeit; die Nachfrage wird dabei überwiegend von Auswärtigen gebildet). Diese marktgerechte Diversifizierung des Wohnungsbestandes dürfte maßgeblich dazu beigetragen haben, Wanderungsverluste in der Gemeinde zu reduzieren. Bei der weiterhin erforderlichen Wohnbauentwicklung ist in vergleichbarer Weise einer Monostrukturierung vorzubeugen und ein Anteil der bereitgestellten Flächen für besondere Wohnformen zu reservieren (Aufgabe der nachfolgenden Bebauungsplanung). Dabei sind insbesondere altersgerechte Wohnungsangebote einschließlich betreuter bzw. Pflegewohnformen als Folgewohnraum für die Senioren weiterhin erforderlich, um Wanderungsverluste zu vermeiden. Nach der Strukturanalyse und Prognose Amt Warnow-West¹¹ ist für die Gemeinde Kritzmow zum Planungshorizont 2035 mit einem Einwohneranteil der 65 – 75-Jährigen von ca. 18 % (ca. 800 Einwohner) und mit einem Einwohneranteil ab 75 Jahre von ca. 10% (ca. 450 Einwohner) auszugehen. Erfahrungsgemäß wird für rund 20 % der Einwohnergruppe ab 75 Jahre altersgerechter Wohnraum mit Pflege benötigt. Rechnerisch entsteht also bis 2035 in der Gemeinde ein Gesamtbedarf für ca. 90 Pflegeplätze.

Nach einer Analyse der ungenutzten Bauflächendarstellungen des Flächennutzungsplans 2005 der Gemeinde Kritzmow sind die für eine Wohnnutzung dargestellten Entwicklungsflächen weitestgehend verbindlich überplant und bebaut. Insgesamt bestehen i.W. auf Splitterflächen noch ungenutzte Entwicklungspotenziale für Wohnbauflächen von 4,42 ha. Darüber hinaus besteht mit Einschränkungen ein Wohnbau-Entwicklungspotenzial auf 7,00 ha, die bisher als gemischte Bauflächen im FNP dargestellt und nicht überplant/erschlossen sind.

Im Ergebnis der Analyse wird für 2,91 ha der bisher dargestellten, noch unverbrauchten Wohnbauflächen (Groß Schwaß, Kritzmow) und für 2,99 ha Mischbauflächen (Klein Schwaß, Kritzmow) eine Beachtung in der weiterführenden Planung empfohlen. Davon soll für eine 0,6 ha große Wohnbaufläche (Mauerie) im Rahmen der Abwägung zum neuen Flächennutzungsplan entschieden werden, ob die bisherige Darstellung beibehalten wird, da eine solitäre Flächenentwicklung wäre hier nicht empfehlenswert. Insgesamt 1,51 ha der bisher dargestellten, noch unverbrauchten Wohnbauflächen und 4,01 ha Mischbauflächen sollen aus städtebaulichen Erwägungen nicht weiter umgesetzt werden.

In den Ortslagen der Gemeinde sind zudem mehrere unbebaute Flächen planungsrechtlich als Innenbereich zu beurteilen. Hier besteht unabhängig von den derzeitigen und künftigen FNP-Darstellungen Baurecht nach § 34 BauGB. Insgesamt wurde in den Innenbereichen der Ortslagen

¹⁵ Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden; <https://www.regionalstatistik.de/genesis/online>

nach planungsrechtlichen Grundsätzen ein ungenutztes Potenzial von 24 Bauplätzen identifiziert, die für eine Einfamilienhausbebauung geeignet sind. In Bebauungsplangebieten sind zzt. noch 6 potenzielle Baugrundstücke ungenutzt. In einer gleichartigen Analyse aus dem Jahre 2013 konnte im Innenbereich der Ortslagen noch ein Baulandpotenzial von 44 Baugrundstücken nachgewiesen werden. Die Aktualisierung zeigt damit, dass die am Wohnungsbaumarkt verkehrsfähigen Innenentwicklungspotenziale weitestgehend ausgeschöpft sind. Für die mittelfristige planerische Vorausschau wird davon ausgegangen, dass etwa 50% dieser verbliebenen Baulandreserven aktiviert werden können (15 WE).

Die zukünftig erforderliche Wohnbaulandentwicklung wird auf der Grundlage der vg. Prognose wohnungsnachfragender Haushalte ermittelt (vgl. Pkt. 3.1: 259 HH). Dabei wird für die Entwicklungskonzeption der vorhandene Wohnungsbestand und die Entwicklung der Altersstruktur der Bevölkerung im Planungszeitraum berücksichtigt. Insbesondere für die Altersgruppe der über 65-Jährigen, die bis 2035 vsl. etwa 28 – 30% der Gemeindebevölkerung ausmachen wird^{11, 12}, ist bei der Baulandbereitstellung ein reduzierter Flächenansatz begründet.

Dem entsprechend wird eingeschätzt, dass etwa 75 Wohnungen durch Nachzug im Bestand aufgrund von Umzügen älterer Bewohner in altersgerechte Wohnungen freigezogen wird, wenn ein adäquater Wohnraum für Senioren im Gemeindegebiet bereitsteht. Hierfür sind in integrierter Lage Teilbereiche für kleinere Mehrfamilienhäuser und auch entsprechender Wohnraum mit Pflege- und Betreuungsangeboten bereitzustellen (vgl. 3.1). Die Gemeinde kann den Flächenverbrauch für ihren Baulandbedarf zur Realisierung der Entwicklungsziele damit gleichzeitig minimieren.

Der Wohnbaulandbedarf bis 2035 wird somit unter Berücksichtigung des Generationenwechsels in den Bestandswohnungen wie folgt bestimmt

- Neubau von ca. 185 Wohnungen – vorrangig im Segment des freistehenden Einfamilienhauses, davon 15 WE in vorhandenen Baulücken – und
- Neubau von 75 altersgerechten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern und altersgerechten Wohnformen.

Bei Einfamilienhäusern hält die Gemeinde Kritzmow an einem Bedarfsansatz von 600 m² Nettowohnbaufläche je WE fest und setzt damit einen diesbezüglichen Selbstbindungsbeschluss weiterhin um. Diese Flächenausstattung berücksichtigt die siedlungsstrukturellen Besonderheiten der Gemeinde Kritzmow mit überwiegend Ein- und Zweifamilienhäusern in einem gelockerten Siedlungsgefüge. Bei der Bereitstellung von Wohnraum für Senioren wird aufgrund geringerer Wohnungsgrößen und flächensparender Bauformen ein reduzierter Flächenbedarf von 300 m² Nettowohnbaufläche je WE in Ansatz gebracht.

Dem entsprechend ist im Entwicklungskonzept der Gemeinde Kritzmow ein Nettowohnbauflächenbedarf von ca. 12,45 ha zu berücksichtigen.

3.3 Wirtschaft

Die Gemeinde Kritzmow verfügt über ein größeres zusammenhängendes Gewerbegebiet am Klein Schwaßer Weg, östlich der B103 (Rothbäk / Friedrichshöhe). Dort sind mehrere Logistik - Unternehmen (DPD, Nordische Tiefkühl Kost GmbH) sowie u.a. ein Sägewerk & Holzhandel und die HN-Krane GmbH & Co. KG angesiedelt. Ein Unternehmen beabsichtigt eine Erweiterung seiner Betriebsfläche am Standort. Dies kann im Rahmen der erschlossenen Gewerbeflächen durch Änderung des geltenden Bebauungsplans ermöglicht werden.

Weitere gewerbliche Bauflächen bestehen an der östlichen Ortseinfahrt von Klein Schwaß - u.a. DHL-Zustellbasis, PRT Rohrtechnik Rostock GmbH, TTZF Rostock GmbH (Tore, Fertigaragen), SHT Heizung u. Sanitär sowie in Klein Schwaß am Lambrechtshäger Weg (Tischlerei/Innenausbau, Fliesenhandel, Kfz-Werkstatt).

Eine weitere zusammenhängende gewerbliche Ansiedlung besteht am Wilsener Weg (Hoch- und Straßenbauunternehmen, Beschlagproduktion steba GmbH, Elektro-Anschluß-Service GmbH, FRESAND Wintergarten GmbH). Die Fläche ist mit einzelnen Wohngebäuden durchmischt.

Darüber hinaus sind im sonstigen Gemeindegebiet mehrere kleinere Unternehmen und Handwerksbetriebe in gemischt genutzten Baugebieten untergebracht.

Insgesamt verfügt die Gemeinde mit zzt. 935 sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätzen (30.06.2021) über eine gute Arbeitsplatzausstattung. Die Anzahl der Arbeitsplätze nahm in der zurückliegenden Dekade jedoch stetig um ca. 15 .. 20 AP/a ab. Das Gros (rd. 95%) der sozialversicherungspflichtig beschäftigten Einwohner hat seinen Arbeitsplatz außerhalb der Gemeinde (1.541 Auspendler). Die Arbeitsplätze im Gemeindegebiet werden maßgeblich von Einpendlern besetzt (825 Personen). Der Pendlersaldo beträgt -689 Personen (30.06.2021); der Auspendlerüberschuss nahm parallel zum Einwohnerzuwachs der zurückliegenden Jahre stetig zu. Damit wird deutlich, dass die Funktion der Gemeinde Kritzmow als Arbeitsort mit dem Aufschwung der Wohnfunktion relativ an Bedeutung verloren hat.

Die oben beschriebenen Gewerbestandorte wurden maßgeblich in den 90-er Jahren etabliert. Die Entwicklungspotenziale des Flächennutzungsplans 2005 wurden dabei mit ca. 50% ausgeschöpft. Für bestehende Entwicklungsreserven von 22,17 ha – maßgeblich an den Standorten Groß Schwaß / Rothbäk, Friedrichshöhe und Kritzmow / Karauschensoll aber auch in der Ortslage Klein Schwaß und am Wilsener Weg bestand in den zurückliegenden Jahren keine Nachfrage. Insbesondere an den Standorten Rothbäk / Friedrichshöhe und Wilsener Weg ist dies durch die ungünstige verkehrliche Anbindung begründet. Der Standort Karauschensoll war eher einer Infrastruktural- und Wohnbauentwicklung vorbehalten, so dass hier Rücksichtnahmeerfordernisse nach § 22 BImSchG zur Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen auf diese Nutzung vorrangig zu beachten sind. Im Ergebnis der Flächen- und Standortanalyse wurde deshalb empfohlen diese Flächenbevorratung Großteils aufzugeben (10,7 ha) und Entwicklungspotenziale nur noch an vorhandenen Standorten für den Flächenbedarf bestehender Unternehmen vorzuhalten sowie eine kleinflächige Entwicklungsreserve für kurzfristige Ansiedlungsbegehren kleinerer Unternehmen zu sichern (Kritzmow/Karauschensoll). Zu den im SUR-Entwicklungsrahmen aufgeführten gewerblichen Flächenpotenzialen an den Standorten Groß Schwaß (G15) und Kritzmow/Stäbelow (G16) – sh. Pkt. 2.2.1.

3.4 Verkehr

Im Norden führt durch die Gemeinde Kritzmow die regionale Gleisstrecke Rostock-Wismar, über das die Gemeinde durch den Haltepunkt in Klein Schwaß angebunden ist. Der Pendlerverkehr in die benachbarten Zentralorte Hansestadt Rostock und Bad Doberan kann bei entsprechender Angebotsqualität somit teilweise über die Schiene abgewickelt werden.

Das Verkehrsgeschehen innerhalb der Gemeinde wird zu großen Teilen von der Landesstraße L 10 (Satower Straße) bestimmt, die als angebaute Hauptverkehrsstraße zu klassifizieren ist. Sie stellt für das Oberzentrum Rostock eine der maßgeblichen Radialstraßen in das Stadtgebiet dar. Gemäß der Richtlinien für die integrierte Netzgestaltung RIN in Verbindung mit dem Entwurf zur Festlegung der Verbindungsfunktionsstufen in Mecklenburg-Vorpommern ist die Landesstraße der Verkehrswegekategorie III zugeordnet. Die L 10 ist unmittelbar westlich der Ortslage Kritzmow

mit der vierstreifigen Bundesstraße B 103 verknüpft. Dadurch hat die Gemeinde eine sehr günstige Anbindung an die A 20 und an das überregionale Straßennetz.

Des Weiteren verlaufen durch den nördlichen Gemeindeteil die Kreisstraße 12 von Rostock nach Parkentin (weiter nach Bad Doberan) und die Kreisstraße 41, welche Kritzmow mit Klein Schwaß verbindet. Als kleinräumige Verbindungen zu den Nachbargemeinden führen die Gemeindestraßen Barnstorfer Straße / Groß Schwaßer Weg nördlich nach Rostock, der Biestower Weg westlich nach Rostock und der Stover Weg südlich in die Gemeinden Ziesendorf, Papendorf und Pölchow. Entlang der Kreisstraße 12 führt ein touristischer Fahrradweg. Entlang der Satower Straße (L 10) führt ein Fuß-/Radweg in die Nachbargemeinden nach Rostock und nach Stäbelow.

Die Satower Straße (L 10) ist mit einer DTV-Belastung von 8.109 Kfz/24h und einer Schwerverkehrsanteil von 315 Kfz/24h (3,9 %) stark belastet. Innerorts wurde eine DTV-Belastung von 9.350 Kfz/24h mit einem SV-Anteil von ca. 360 Kfz/24h (3,9 %) gezählt¹⁶. Die Verkehrszunahme im Kritzmower Innerortsbereich ist durch Binnenverkehre bedingt. Hinzuweisen ist hier insbesondere auch auf den von der K 41 (Schulweg) zufließenden Schwerverkehr, der eine erhebliche Belastung für den angrenzenden Schul- und Kita-Standort und die anliegenden Wohnnutzungen darstellt. Aufgrund der allgemeinen Verkehrsentwicklung ist anhand von Prognosefaktoren des Landesamtes für Straßenbau und Verkehr für 2025 von einem innerörtlichen DTV-Wert von ca. 9.865 Kfz/24h mit einem SV-Anteil von ca. 373 Kfz/24h (3,8 %) auszugehen (ohne Berücksichtigung von Auswirkungen zukünftiger gemeindlicher Planungen). Aus verkehrstechnischer Sicht kommt an den Einmündungen im historischen Ortsbereich von Kritzmow (Biestower Weg / Schulweg und Stover Weg die Einrichtung von Abbiegestreifen oder Aufstellbereichen in Betracht. In Abwägung mit der begrenzten Flächenverfügbarkeit und dem Schutz der straßenbegleitenden Allee-bäume hat der Straßenbaulastträger bisher davon abgesehen.

Unter Berücksichtigung der verkehrlichen Auswirkungen der unter Pkt. 3.1 und 3.2 beschriebenen Entwicklungsziele zur Einwohner- und Wohnbauentwicklung, die sich maßgeblich auf den Gemeindehauptort Kritzmow, östlich der bestehenden Ortslage konzentrieren sollen, ist eine weitere Verkehrszunahme zu erwarten.

Dazu wurde in Anlehnung an die Untersuchungen von D. Bosserhoff eine Abschätzung des planbedingten zusätzlichen Kfz-Verkehrsaufkommens anhand der ‚Hinweise zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen‘ (FGSV, 2006) vorgenommen. Sie berücksichtigt die Siedlungslage und –struktur (periphere Lage, mittlere Nahbereichsausstattung, geringe Siedlungsdichte, hoher Anteil mobiler Bevölkerungsgruppen/Pendleranteil). Der Schätzung des Verkehrsaufkommens wurde vereinfachend ein Einwohnerzuwachs von 500 Pers. zugrunde gelegt (vgl. Pkt. 3.1), um mit dem Ergebnis auf der „sicheren Seite“ zu liegen; als Berechnungsergebnisse ergeben sich dementsprechend tendenziell überschätzte Werte.

Die aufgrund der beabsichtigten zusätzlichen Wohnbebauung zu erwartende Verkehrsmenge wird unter Berücksichtigung durchschnittlicher Fahrtenhäufigkeiten für einen Siedlungsraum in städtischer Randlage mit einem durchschnittlichen täglichen Verkehrsaufkommen von DTV = 876 Kfz/d prognostiziert.

Als weitere Eckdaten wurden im Sinne eines „sicheren“ Prognoseergebnisses ungünstige Faktoren angenommen: hohe Wegehäufigkeit / 3,7 Wege je Werktag und Einwohner; niedriger Pkw-

¹⁶ Landesamt für Straßenbau und Verkehr Mecklenburg-Vorpommern, Verkehrsmengenkarte 2011 (Zählstelle 0031), Ingenieurbüro Kläser, Waren Müritz, Verkehrsplanerische Untersuchung 06/2013

Besetzungsgrad / 1,2 Pers. je Pkw. Die Verkehrsaufteilung stellt ebenfalls eine konservative Annahme dar: 60 % motorisierter Individualverkehr (MIV), 30 % nichtmotorisierter Individualverkehr (NMIV), 10 % ÖPNV. Für bewohnerbezogene Wege außerhalb der vorgesehenen Planungsgebiete wurden 15 % aller Wege in Abzug gebracht. Als bewohnerbezogener Besucherverkehr wurde ein Anteil von 5 % aller Einwohnerwege hinzugerechnet (FGSV-Hinweise, Pkt. 3.2.2-3.2.5, 3.2.7).

Nach den FGSV-Hinweisen (Pkt. 3.2.9) ergibt sich danach vom / zum Plangebiet eine morgendliche Belegungsspitze (Zeitraum 6:00 – 7:00 Uhr) mit $M^{\wedge} \text{früh} \approx 66 \text{ Kfz/h}^{\wedge}$ sowie eine abendliche Belegungsspitze (Zeitraum 16:00 – 18:00 Uhr) mit $M^{\wedge} \text{spät} \approx 60 \text{ Kfz/h}^{\wedge}$, die im bestehenden Verkehrsnetz über die Einmündungen Biestower Weg und Stover Weg der Satower Straße / L 10 zufließen würde.

Zur Gewährleistung des Durchgangsverkehrs auf der Ortsdurchfahrt der L 10 / Satower Straße und unter Berücksichtigung der in den vg. Einmündungsbereichen bereits bestehenden Querverkehrsbelastung beabsichtigt die Gemeinde deshalb, die am östlichen Ortsrand von Kritzmow zusätzlich vorgesehenen Wohnbauflächen über eine neue, tangential zum Siedlungsgebiet verlaufende Anliegererschließungsstraße verkehrlich zu erschließen und diese im Bereich der Tankstelle am nördlichen Ortseingang von Kritzmow in einem neuen Knotenpunkt an die L 10 / Satower Straße anzubinden.

In diesen neuen Knotenpunkt ist gleichzeitig die Kreisstraße K 41 neu einzubinden, um eine Entlastung des Schulweges von Durchgangsverkehren zu erreichen und eine Verbesserung v.a. für den gewerblichen Verkehr, der hier aus Richtung Klein Schwaß und vom Wilsener Weg auf die Satower Straße trifft, zu erreichen. Diese Verkehrsverlagerung ist erforderlich zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Schulweg und der Verkehrssicherheit wegen der anliegenden Gemeinbedarfsflächen mit den zentralen Infrastruktureinrichtungen der Gemeinde (Schulkomplex, Kita/Hort, Sportanlagen, Amtsverwaltung).

Für ihre Entwicklungsplanung hält die Gemeinde darüber hinaus eine Verbesserung der Verkehrsanbindung des Gewerbegebietes Rothbäk / Friedrichshöhe für erforderlich.

3.5 Öffentliche Infrastruktur und Gemeinbedarf

Die Öffentliche Infrastruktur in der Gemeinde Kritzmow wurde in den zurückliegenden Jahren erneuert und bedarfsgerecht ausgebaut.

Die Gemeinde verfügt über eine Grundschule (10 Klassen in den Klassenstufe 1 – 4) die in der Trägerschaft des Amtes Warnow – West als örtlich zuständige Grundschule für Schüler der Gemeinden Kritzmow und Stäbelow betrieben wird und auch von Schülern des benachbarten Rostocker Stadtteils Stadtweide besucht wird.

An die Schule ist ein Hort mit 7 Hortgruppen (154 Plätze) angegliedert. Zu dem Betreuungskomplex gehört weiterhin ein Kindergarten mit 6 Kindergartengruppen (108 Plätze). Am Biestower Weg liegt die Kinderkrippe der Gemeinde mit einer Betriebserlaubnis für 3 Krippengruppen (18 Plätze). Alle Kinderbetreuungseinrichtungen werden vom DRK Kreisverband Bad Doberan e.V. betrieben.

Die Schule wurde als modernes Gebäude 2013 neu errichtet, der Neubau der zugehörigen Sporthalle wurde 2015 übergeben. Der Kindergarten mit Hort befindet sich ebenfalls in einem 2014 fertiggestellten Neubau. Die Kinderkrippe wurde grundhaft saniert.

Als örtlich zuständige Regionalschule steht ab der Klassenstufe fünf die Warnowschule in Papendorf zur Verfügung – ebenfalls in der Trägerschaft des Amtes Warnow – West.

Die Kapazität der Schulen und Kinderbetreuungseinrichtungen ist für den aktuellen Bedarf ausreichend, der als zeitweilige Belegungsspitze zu verstehen ist und in demographisch bedingten Wellen abnimmt. Der in moderatem Umfang weiterhin geplante Bevölkerungszuwachs wirkt diesbezüglich ausgleichend und führt zu einer Verstetigung der Auslastung der neu geschaffenen Einrichtungen.

Für die medizinische Versorgung der Bevölkerung stehen zwei hausärztliche Praxen und zwei Zahnarztpraxen sowie zwei Physiotherapiepraxen in Kritzmow zur Verfügung.

Derzeit verfügt die Gemeinde Kritzmow über zwei Standorte der freiwilligen Feuerwehr in Kritzmow und Groß Schwaß. Für einen erforderlichen Neubau der Feuerwehr Kritzmow stellt die Gemeinde den B-Plan Nr. 23 auf. Langfristig wird hier eine Fusion mit der freiwilligen Feuerwehr Stäbelow und eine Zentralisierung der Einsatzmittel diskutiert.

Im Gemeindehaus in Kritzmow gibt es seit 2014 einen Jugendclub, der von einer Sozialarbeiterin angeleitet wird.

Das ländliche Einkaufszentrum westlich der Satower Straße (Kritzmow Park) nahe dem südwestlichen Ortsausgang von Kritzmow bietet eine sehr gute Grundversorgung für die Bevölkerung und hat die Qualität eines Nahversorgungszentrums. So ist dort neben zwei Lebensmitteldiscountern mit je 800m² Verkaufsfläche und einem Getränkemarkt eine Filiale eines Textildiscounters mit 600m² Vfl. und eine Sparkassenfiliale ansässig. Darüber hinaus gibt es eine Postfiliale mit Zeitungswaren, einen Schnellimbiss, sowie ein Hotel.

An den öffentlichen Personennahverkehr ist die Gemeinde über den Bahnhofpunkt in Groß Schwaß mit einem stündlichen Fahrplan tagsüber angebunden. Des Weiteren ist die Gemeinde Kritzmow über mehrere Haltepunkte des öffentlichen Linienverkehrs über Busse angebunden. Entlang der Satower Straße ist die Gemeinde mit ca. 30 Haltezeiten an die Hansestadt Rostock angebunden.

3.6 Landwirtschaft, Wald

Traditionell kommt der Landwirtschaft im Planungsraum aufgrund der von ihr beanspruchten Flächen eine große Bedeutung zu. Mit einer Nutzfläche von 73 % des Gemeindeterritoriums ist sie die dominierende Flächennutzung im Außenbereich.

Die landwirtschaftliche Nutzfläche beträgt aktuell insgesamt 1.087 ha. Bei den Ackerflächen handelt es sich zumeist um große, intensiv bewirtschaftete Schläge im nördlichen Gemeindegebiet. Es herrschen weitläufige Ackerflächen vor, auf denen nur noch wenige Restelemente von Hecken, Feldgehölzen oder anderen Strukturen zu finden sind.

Die Grünlandflächen der Niederungen im südlichen Gemeindegebiet werden mit unterschiedlicher Intensität nach den Vorgaben der Grünlandförderrichtlinie bewirtschaftet.

Die Landwirtschaft stellt neben dem mittelständischen Gewerbe und dem Dienstleistungssektor nach wie vor einen wesentlichen Wirtschaftssektor und eine wesentliche Erwerbsquelle dar.

Der Waldanteil liegt im Gemeindegebiet mit 2,2 % der Fläche deutlich unter dem Landesdurchschnitt von 21,3 %.

In der Gemeinde Kritzmow gibt es keine zusammenhängenden Waldgebiete. Lediglich einzelne Niederungsbereiche in der Mauerieniederung und im Bereich Wilsener Weg sind i.S. des Landeswaldgesetzes als Wald anzusprechen.

Das Gemeindegebiet grenzt jedoch im Süden an das Fahrenholzer Holz (Gemeinde Ziesendorf) und im Osten an den Barnstorfer Wald (Hansestadt Rostock) Als untere Forstbehörde ist im gesamten Gemeindegebiet das Forstamt Bad Doberan zuständig.

3.7 Außenbereichsnutzungen, Windenergieanlagen

Im regionalen Raumentwicklungsprogramm ist für das Gemeindegebiet kein Eignungsraum für Windenergieanlagen ausgewiesen. Eine Ausweisung von Gebieten für die Windenergienutzung im Flächennutzungsplan ist daher nicht möglich und seitens der Gemeinde Kritzmow auch nicht beabsichtigt. Jegliche raumbedeutsamen Windenergieanlagen (Höhe der Rotorspitze von über 35 m) sind im Gemeindegebiet gem. § 35 (3) BauGB aufgrund der Konzentrationswirkung der raumordnerischen Festlegung von Windeignungsgebieten unzulässig.

Die Zulässigkeit von nicht raumbedeutsamen Windkraftanlagen (Höhe der Rotorspitze bis 35 m) wird durch die Darstellungen des F-Plans nicht berührt. Die Zulässigkeit solcher Anlagen richtet sich in Bebauungsplangebieten nach § 30 BauGB, im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB und im Außenbereich nach § 35 BauGB.

4. Darstellungen des Flächennutzungsplans

4.1 Wohnbauflächen

Bei der Bedarfsermittlung für die künftige Wohnflächenentwicklung wurden die mittelfristig verfügbaren Innenentwicklungspotenziale bereits in Abzug gebracht (sh. Anl.). Darüber hinaus verfügt die Gemeinde in ihren Ortslagen nicht mehr über nennenswerte Flächenpotenziale, die aufgrund der vorangegangenen Analyse für eine Weiterentwicklung zu empfehlen sind. Zur Deckung des künftigen Wohnbaulandbedarfs bis 2035 ist deshalb unter Verbrauch von Ackerland ein Neuaufschluss geeigneter Flächen unvermeidbar. Die Gemeinde fokussiert diese Entwicklung schwerpunktmäßig auf den Gemeindehauptort Kritzmow wegen der hier konzentrierten öffentlichen Infrastruktur und der hier verbreiteten weniger hochwertigen Böden. Kleinere Entwicklungsflächen sollen daneben auch in Groß Schwaß vorgesehen werden, weil hier ein bereits vorhandener Erschließungsansatz sinnvoll fortgeführt werden kann (B-Plan Nr. 14) und weil mit dem Bahn-Haltepunkt ein nachhaltiger Nahverkehrsanschluss besteht.

Für die technische und verkehrliche Erschließung der Wohnbauflächen sowie für die Entwicklung von Siedlungsgrün wird zusätzlich zu dem Netto-Wohnbaulandbedarf (12,45 ha vgl. Pkt. 3.2) nur ein geringer Flächenanteil von ca. 10 % in Ansatz gebracht. Dieses eher ungewöhnliche Brutto/Netto-Verhältnis ist dadurch begründet, daß für die Entwicklungsflächen bereits eine besondere Darstellungsschärfe im FNP hinterlegt wird. Denn die FNP-Darstellungen enthalten hier bereits wesentliche Erschließungsstrukturen, die gesondert als Verkehrs- bzw. Versorgungsflächen ausgewiesen werden; oder innergebieliche Grün- und Freiraumstrukturen, die als Grünflächen ebenfalls bereits gesondert dargestellt werden. Grünstrukturen mit Ausgleichsfunktionen werden zudem außerhalb der dargestellten Bauflächen dort untergebracht, wo Vernetzungen oder Synergieeffekte mit bestehenden Naturraumfunktionen erreicht werden können.

Unter Berücksichtigung dieser Vorbemerkung ergibt sich damit rechnerisch ein Bruttowohnbaulandbedarf von ca. 13,8 ha bis zum Jahre 2035.

Dies entspricht einer durchschnittlichen Siedlungsdichte von 17,75 WE je Hektar. Das RREP geht von 15-20 WE je Hektar aus. Die Gemeinde Kritzmow orientiert sich somit an den Vorgaben der Landesplanung, sowie an den gegebenen Standortbedingungen in der Gemeinde.

Die in Kritzmow neu zu erschließenden Wohnbauflächen werden in weitestgehend störungsfreier Umgebung entlang der Ostseite der Ortslage parallel zu der bestehenden Wohnbebauung am Amselweg/Finkenweg und zu der Wohnbebauung an der Satower Straße eingeordnet (9,3 ha). Die Entwicklungskonzeption sieht dabei eine abschnittsweise Gebietserschließung vor. Diese soll es ermöglichen, zunächst noch kleinere Bauabschnitte übergangsweise an den Stover Weg bzw. den Biestower Weg anzubinden. Mit fortschreitender Gebietserschließung soll daraus eine vollständig neue Erschließungsachse in der Funktion einer westlichen Ortstangente entstehen, die am nördlichen Ortseingang von Kritzmow an die Satower Straße (L 10) anbindet. Das Straßenbauamt Stralsund hat dieser Anbindung in seinen Stellungnahmen v.18.08.2017 und v. 22.01.2020 grundsätzlich zugestimmt (vgl. Pkt. 4.3). Diese Tangente entlastet mittelfristig die Satower Straße und insbesondere die Einmündungen Stover Weg und Biestower Weg vom gemeindeeigenen Quell- und Zielverkehr, der in den Spitzenstunden bereits zu hohen Belastungen bei den Knotenpunkten führt und der zu der bestehenden Lärmbelastung entlang der Satower Straße beiträgt (Lärmaktionsplanung, vgl. Pkt. 2.4.3).

Auf den im FNP zusätzlich dargestellten Wohnbauflächen an der Ostseite von Kritzmow kann eine Wohnungsnachfrage für ca. 165 Haushalte gedeckt werden. Dabei wurde unterstellt, dass

die als Orientierung empfohlenen 75 WE in einer altengerechten und höher verdichteten Bauweise (vgl. Pkt. 3.2) schwerpunktmäßig in diesem Entwicklungsgebiet unterzubringen sind. Die mit der differenzierten Bauflächendarstellung bereits hinterlegte Bildung von Bauabschnitten ermöglicht es der Gemeinde dabei auch, die prognostizierte Baulandnachfrage jeweils zeit- und bedarfsgerecht zu decken.

Ein weiterer, deutlich kleinerer Wohnbau-Entwicklungsstandort ist die Ortslage Groß Schwaß. An der Westseite werden insgesamt 3,15 ha Ackerland als Wohnbaufläche dargestellt. Die Darstellung als künftiger Wohnstandort greift bestehende, mit dem B-Plan Nr. 14 hergestellte Erschließungsstrukturen auf, die für den Anschluss weiterer Bauflächen konzipiert wurden. Der Standort wurde ebenfalls als störungsarm bewertet und ist für eine Wohnbauentwicklung deshalb besonders geeignet. Insgesamt können hier – ggf. in 2 Bauabschnitten – insgesamt ca. 50 Wohngrundstücke erschlossen werden.

In Kritzmow an der Nordseite des Biestower Weges wird unter Nutzung bestehender Erschließungsstrukturen eine weitere Ackerfläche als Wohnbauland dargestellt, die als Standort für ca. 8 Wohngrundstücke entwickelt werden kann. Die Aufnahme dieser Fläche in das Entwicklungskonzept wurde erforderlich, weil mit den Neuausweisungen von Wohnbauflächen in Kritzmow (Ostseite) und Groß Schwaß (Westseite) und der auch in der Mischbaufläche Klein Schwaß begrenzten möglichen Wohnbauentwicklung keine hinreichende Bedarfsdeckung erreicht werden konnte.

Neben den im Entwicklungskonzept bereits berücksichtigten ca. 15 Baulücken, die einer Wohnnutzung zugänglich sind, verbleibt damit rechnerisch ein Wohnbaubedarf von ca. 22 Haushalten, für den eine standortkonkrete Bedarfsdeckung nicht nachgewiesen wird. Hierzu ist auf ein Entwicklungspotenzial in der Mischbaufläche in Klein Schwaß südlich der K12 / Klein Schwaßer Weg und auf bisher nicht identifizierbare Entwicklungen auf sonstigen Einzelstandorten zu verweisen. Eine Überprüfung, inwieweit hierfür ggf. weitere Wohnbauflächen bereitzustellen sind, setzt z. gg. Zt. eine Validierung der zugrunde gelegten Wohnraum-Bedarfsprognose und ein Monitoring der auf den ausgewiesenen Wohnbauflächen tatsächlich erreichten Bedarfsdeckung voraus.

4.2 Gewerbliche Bauflächen

Entsprechend dem oben dargelegten Konzept der gewerblichen Entwicklung (vgl. Pkt. 3.3) werden die Kleingewerbestandorte in Klein Schwaß an der Bahnstrecke und der K12/Klein Schwaßer Weg beibehalten. Südlich der K12/westlich des Standortes der Telekom Technik GmbH besteht hier noch ein kleinteiliges Entwicklungspotenzial.

Im Gewerbegebiet Groß Schwaß / Rothbäk, Friedrichshöhe verbleibt eine gegenüber der bisherigen FNP-Darstellung um ca. 4,25 ha (rd.50%) reduzierte Entwicklungsfläche Bestandteil des F-Plans. Sie schließt südwestlich des ehem. Anschlussgleises an den Wendehammer der Gemeindestraße Rothbäk an und respektiert in ihrer südöstlichen Ausdehnung eine als Ausgleichsmaßnahme angelegte Feuchtwiese mit Kleingewässer, die inzwischen als Biotop gesetzlich geschützt ist. Die aufgegebene Gewerbe-Entwicklungsfläche südlich der Fahrrad-Fabrik erwies sich in der Standortanalyse als ungeeignet. Sie ist verkehrlich nicht hinreichend erschließbar und liegt außerdem im gesetzlichen Waldabstand, der in einer Tiefe von 30 m von Bebauung freizuhalten ist. Insgesamt ist im Zusammenhang mit dem Gewerbegebiet Klein Schwass / Rothbäk, Friedrichshöhe auf die problematische Verkehrsanbindung hinzuweisen, deren Auswirkungen sich als nachteilig für die Anwohner der Kritzmower Straße in Klein Schwaß, der Satower Straße und des Schulweges in Kritzmow und letztlich auch des Tannenweges und der Rennbahnallee in Rostock

erweist. Eine Weiterentwicklung des Gewerbestandortes sieht die Gemeinde deshalb nur mit einer Anbindung des Klein Schwaßer Weges / des Tannenweges an die B103. Unabhängig von einer wünschenswerten Ausbauentcheidung des Landes M-V als Baulastträger (vertreten durch das Straßenbauamt Stralsund) hält die Gemeinde in ihrer Flächennutzungskonzeption dafür entsprechende Flächen frei.

Am Standort Wilsener Weg verzichtet die Gemeinde aus verkehrlichen Gründen künftig auf die Darstellung gewerblicher Entwicklungsflächen (ehem. 2,16 ha). Mit der Innenbereichssatzung, die für diesen durchmischten genutzten bebauten Bereich erlassen wurde, betrachtet die Gemeinde die Entwicklung des Ortes planungsrechtlich vorerst als abgeschlossen.

Am Standort Karaschensoll/Zanderweg in Kritzmow werden ebenfalls bisherige Darstellungen über gewerbliche Bauflächen aufgegeben (insg. ca. 3 ha) und als Grünfläche überplant. Damit wird auch für den Fall einer hier ggf. landesplanerisch zu initiierten Gewerbeentwicklung (vgl. Pkt. 2.2.1) dem Schutzanspruch des Wohnens vorrangig Rechnung getragen (B-Pläne Nr. 15, 21). Als Angebotsplanung wird hingegen eine ca. 2,12 ha Fläche westlich der NORMA-Filiale fortgeführt. Hier möchte sich die Gemeinde eine kleinflächige Entwicklungsreserve für kurzfristige Ansiedlungsbegehren kleinerer Unternehmen sichern. Im Bedarfsfalle soll das erforderliche Baurecht mit einem Bebauungsplan hergestellt und die Fläche mit einer Stichstraße erschlossen werden.

4.3 Verkehr

Aus dem Entwicklungskonzept und dem Wohnbaubedarf im Gemeindegebiet begründet die Gemeinde zwei wesentliche verkehrsplanerische Ergänzungen:

1. Entwicklung und stufenweiser Ausbau einer östlichen Erschließungstangente in Kritzmow
2. Ausbau eines neuen Knotens an der nördlichen Ortseinfahrt der Landesstraße L 10 (Satower Straße).

Darüber hinaus ergeben sich aufgrund nicht zufriedenstellender Bestandssituationen zwei weitere Schwerpunkte für Veränderungen am Verkehrsnetz:

3. neue Anbindung der K41 / des Schulweges an die Landesstraße L 10 (Satower Straße) im Bereich der nördlichen Ortseinfahrt von Kritzmow zur Entlastung des innerörtlichen Abschnitts der Straße
4. Anschluss des Klein Schwaßer Weges an die dort querende B103.

Die aufgezählten Verkehrsentwicklungsmaßnahmen sind im Flächennutzungsplan durch Darstellung entsprechender Flächen für den überörtlichen Verkehr aufgeführt. Sie betreffen das Land M-V (Straßenbauamt Stralsund) als Baulastträger der L 10 (Satower Straße) und der B 103, den Landkreis Rostock als Baulastträger der K41 (Schulweg) und die Gemeinde selbst als Baulastträgerin der neu zu bauenden Erschließungstangente in Kritzmow.

Das Erfordernis für die neu zu bauende Erschließungstangente in Kritzmow ergibt sich a) aus dem prognostizierten Wohnbedarf und dem darauf abgestimmten Entwicklungskonzept der Gemeinde. Die Maßnahme dient darüber hinaus b) der Umverteilung von Verkehrsmengen und Entlastung der Ortsdurchfahrt Kritzmow von Quell- und Zielverkehr, der durch die innerörtlichen Wohnstandorte induziert wird. Die Maßnahme hängt mit dem Ausbau eines neuen Anschlusspunktes an die L 10 (Satower Str.) unmittelbar zusammen und ist bereits unter Pkt. 4.1 näher erläutert. Das Straßenbauamt Stralsund hat den Knotenpunktausbau grundsätzlich gebilligt (SN

v. 18.08.2017, 22.01.2020). In einer Verkehrsuntersuchung¹⁷ wird dazu die Verkehrsmengenentwicklung und -verteilung infolge der Erweiterung der Wohnbauflächen in Kritzmow sowohl im Bestandsnetz als auch im Plannetz (mit neuem Anschlusspunkt der Erschließungstangente und der Kreisstraße 41 an die Landesstraße 10) prognostiziert. Im Bestandsnetz ist auf der L 10 innerorts aufgrund der geplanten Wohnbauentwicklung eine planbedingte Verkehrsmengenerhöhung um ca. 260 Kfz/24 h und zum südlichen bzw. zum nördlichen Ortsausgang – von ca. 449 bzw. ca. 386 Kfz/24 h zu erwarten. Eine Differenzbetrachtung zur Netzvariante mit Ausbau des neuen Knotenpunktes und Anschluss der Wohngebiets-Erschließungstangente und der K 41 zeigt im Vergleich dazu Entlastungen der Satower Straße innerorts um ca. 367 Kfz/24h und zum südlichen bzw. zum nördlichen Ortsausgang – um ca. 66 bzw. ca. 1092 Kfz/24 h. Die neue Erschließungstangente wäre mit ca. 250 Kfz/24h bzw. nördlich des Biestower Weges mit ca. 886 Kfz/24 h belastet. Für den Stover Weg und den Biestower Weg ergäben sich Minderbelastungen um ca. 302 bzw. 802 Kfz/24h jeweils im Einmündungsbereich in die Satower Straße. Es wird deutlich, dass die Entlastungswirkung der geplanten Erschließungstangente und des geplanten neuen Knotenpunktes auch eine Entspannung für die Einmündungen des Stover Weges und des Biestower Weges in die Satower Straße bringen. Das Erfordernis zur Einrichtung von Abbiegestreifen oder Aufstellbereichen in der Satower Straße, die wegen der begrenzten Flächenverfügbarkeit (Alleenschutz) erschwert wird, kann dadurch ebenfalls reduziert werden.

Für den neuen Knoten an der L 10 wurde auch die Leistungsfähigkeit geprüft. Bei einer Ausbauvariante ‚Kreisverkehr‘ ergibt sich die Qualitätsstufe A (sehr gut). Bei einer Variante als Kreuzung mit Linksabbiegestreifen ohne LSA ist die Qualitätsstufe C (befriedigend) zu erwarten. Die Gemeinde sieht in der Kreisverkehr – Variante Vorzüge insbesondere im Hinblick auf eine innerörtliche Verkehrsberuhigung. Da die Nebenrichtungen in der Relation zur L 10 jedoch nur geringe Belastungen aufweisen, besteht hierzu noch weiterer Abstimmungsbedarf, der insbesondere die Verkehrsfunktion der L10/Satower Straße als Zubringer zur B 103 / A20 und ihre Zuordnung zur Verkehrswegekategorie III berücksichtigt.

Die Verlegung der Kreisstraße K 41 und Einbindung in den neu geplanten nördlichen Knoten an der L10/Satower Straße trägt bestehenden Sicherheitsbedenken im Zusammenhang mit den westlich an den Schulweg/K41 angrenzenden Gemeinbedarfsflächen mit den zentralen Infrastruktureinrichtungen der Gemeinde (Schul-Campus, Kita/Hort, Sportanlagen, Amtsverwaltung) und dem Lärm- und Erschütterungsschutzanspruch des östlich angrenzenden Wohngebietes Rechnung. Insbesondere der hier zufließenden Schwerverkehr stellt eine erhebliche Belastung für den Schul- und Kita-Standort und die anliegenden Wohnnutzungen dar. Die Neueinbindung der Kreisstraße K 41 soll eine Entlastung des Schulweges von Durchgangsverkehren und eine Verbesserung v.a. für den gewerblichen Verkehr, der hier aus Richtung Klein Schwaß und vom Wilsener Weg auf die Satower Straße trifft, bewirken. Diese Verkehrsverlagerung ist erforderlich zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Schulweg und der Verkehrssicherheit wegen der anliegenden Gemeinbedarfsflächen. Sie dient ebenso der Entlastung der versetzten Straßenkreuzung Satower Straße / Schulweg / Biestower Weg, weil örtlich keine Ausbauoptionen zur Überwindung der unübersichtlichen Kreuzungssituation verfügbar sind.

Für die Verbesserung der Verkehrsanbindung des Gewerbegebietes Rothbäk / Friedrichshöhe werden entsprechende Flächen im FNP dargestellt, die einem Anschluss des Klein Schwaßer

¹⁷ Verkehrsplanerische Untersuchung zur Erweiterung der Wohnbebauung in Kritzmow; IB Klaeser, 2017

Weges / Tannenweges an die B103 dienen. Die Darstellung ist einstweilen als einseitige Vorsorgeplanung der Gemeinde zu verstehen, der das Straßenbauamt Stralsund als potenzieller Bau- lastträger bisher nicht beigetreten ist. Die Darstellung entfaltet damit im künftigen Planvollzug die Wirkung eines öffentlichen Belangs, der nach § 35 (3) BauGB einem sonstigen Vorhaben entgegengehalten werden kann. Das Erfordernis für die Anbindung ergibt sich aus den Verkehrsanforderungen der im Gewerbegebiet vertretenen Unternehmen (sh. Pkt. 3.3) und unter dem Gesichtspunkt einer erforderlichen Entlastung der Satower Straße / des Schulweges in Kritzmow von Schwerlastverkehr.

4.4 Gemeinbedarf

In den Flächennutzungsplan wurde die Darstellung einer Gemeinbedarfsfläche am Standort Kauschensoll/Zanderweg neu aufgenommen. Die Darstellung dient dem bereits mit dem B-Plan Nr. 23 vorbereiteten Standort für den Neubau der freiwilligen Feuerwehr Kritzmow. Die Darstellung des bisherigen Feuerwehrstandortes in Kritzmow (Schwarzer Weg) im FNP wird damit aufgegeben. Der Feuerwehrstandort in Groß Schwaß/ besteht fort und ist unverändert Bestandteil der FNP-Darstellung.

Die Darstellungen über die Gemeinbedarfsflächen mit den zentralen Infrastruktureinrichtungen der Gemeinde am Schulweg (Schul-Campus, Kita/Hort, Sportanlagen, Amtsverwaltung) bestehen ebenfalls fort. Es wurden geringfügige Flächenkorrekturen vorgenommen, die sich an den inzwischen durchgeführten Neubauten der Gemeinde (Sporthalle, Kita) orientieren.

4.5 Sonderbauflächen

Die mit der 1. und 2. Berichtigung in den Flächennutzungsplan aufgenommenen Sondergebietsflächen für die PV-Freiflächenanlage nordöstlich von Groß Schwaß (B-Plan Nr.19) und für den Einzelhandel in Kritzmow (NETTO-Filiale, B-Plan Nr. 18) werden als FNP-Darstellung fortgeführt.

Der Gesamtbereich des Nahversorgungszentrums „Kritzmow Park“, zu dem neben der vg. NETTO-Filiale weiterhin ein Hotel, ein Textilgeschäft, eine Apotheke und ein Getränkemarkt und weitere kleine Ladengeschäfte aufgrund des nicht zur Rechtskraft gelangten B-Plans Nr. 2 sowie eine NORMA-Filiale aufgrund des B-Plans Nr. 20 und eine Filiale der Ostseesparkasse aufgrund der 1. Änderung des B-Plans Nr. 18 gehören, wird mit der Neufassung des FNP nunmehr jedoch als Sondergebiet Nahversorgungszentrum zusammengefasst und funktionsgerecht ausgewiesen. Die Darstellung entspricht dem Entwicklungsrahmen für den Stadt-Umland-Raum Rostock 2011, in dem die Zentrenstruktur im Rostocker Umlandbereich festgelegt ist und das Nahversorgungszentrum „Kritzmow Park“ in Kritzmow als zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen wurde.

Als weitere Sondergebiete werden der der Schießstand Wilsener Weg und die Hengststation des Landgestüts Redefin in der Siedlung Satower Straße dargestellt. Mit der Darstellung folgt die Gemeinde der bestehenden Nutzung ohne zusätzliche Planintentionen.

4.6 Sonstige Darstellungen

Neben den oben erläuterten Darstellungen von Wohnbauflächen, gewerblichen und Sonderbauflächen werden für weitere bauliche Nutzungen im Flächennutzungsplan **gemischte Bauflächen** dargestellt. Dies erfolgt i.W. bestandsorientiert. Flächen, die im bisherigen F-Plan für gemischte Nutzungen ausgewiesen waren, jedoch ungenutzt blieben, werden größtenteils nicht mehr für eine bauliche Entwicklung vorgesehen (ca. 4,48 ha) oder wurden entsprechend dem tatsächli-

chen Nutzungsgefüge als bestehende Wohnbauflächen dargestellt (Parkentiner Straße). Entwicklungsflächen für gemischte Nutzungen werden nur in Klein Schwaß, östlich des Gewerbehofes Rostocker Str. / Lambrechtshäger Weg und südlich des Klein Schwaßer Weges in Höhe des Bahnhofs Groß Schwaß vorgesehen (insg. 1,08 ha).

Alle gemischten Bauflächen im Gemeindegebiet werden im FNP nach der besonderen Art der Nutzung als Mischgebiet dargestellt. Damit erfolgt hier eine planungsrechtliche Orientierung i.W. auf Wohnnutzungen und nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe sollen unverändert dem planungsrechtlichen Außenbereich vorbehalten bleiben. Die Gemeinde folgt damit ihrer gewachsenen Funktion als Wohnbaustandort und möchte in die entstandenen gemischt genutzten Siedlungslagen keine zusätzlichen Konfliktpotenziale hineinragen.

Als sonstige Darstellungen wurden die wesentlichen, bestehenden Freiraumnutzungen im Flächennutzungsplan dargestellt:

Gehölzbestände v.a. in der Mauerie-Niederung, um den Schießstand Wilsener Weg und im Bereich nördlich und westlich der Kleingartenanlage „Wilsener Weg I“ und auf kleineren, verinselten Einzelstandorten werden aufgrund des Vorliegens der Waldeigenschaften und der Mindestgröße entsprechend § 2 LWaldG M-V als **Wald** dargestellt (insg. 38,4 ha). Der Waldanteil an der Gesamtfläche der Gemeinde (2,6%) liegt damit deutlich unter dem Landesdurchschnitt (21,25%¹⁸). Wegen der vergleichsweise hochwertigen landwirtschaftlichen Böden ist das Gemeindegebiet jedoch nicht für eine Waldmehrung prädestiniert.

Daneben wurden Grünflächen im Siedlungsbereich entsprechend bestehender planungsrechtlicher Festsetzungen oder nach ihrer tatsächlichen Nutzung im Flächennutzungsplan dargestellt. Die bestehenden **Kleingartenanlagen** („Wilsener Weg“, „Am Stover Weg“, „Am Weideneck“ und „Am Bahnhof“) werden als Dauerkleingärten dargestellt und sollen vorrangig erhalten werden. Im weiteren Planvollzug prüft die Gemeinde, ob eine Festsetzung durch B-Plan als Dauerkleingärten in Betracht kommt und den Pächtern damit der besonderer Schutz nach dem 3. Abschnitt des BKleinGG gewährt werden soll. Weitere gärtnerisch genutzte Flächen und Gartenkolonien (u.a. am Seggenweg, Anlagen „An der Festwiese“, „Am Weiher“) werden als Hausgartenflächen bzw. sonstige Erholungsgärten dargestellt. Eine wirksame Widmung als Dauerkleingärten ist hier insbesondere unter Berücksichtigung der Eigentumssituation nicht möglich und nicht beabsichtigt.

Als wesentliche Bestandteile der öffentlichen Infrastrukturausstattung werden an den Schwerpunkten der bereits vollzogenen und noch geplanten Wohnbauentwicklung öffentliche Grünflächen für **5 zentrale Spielplätze** dargestellt. Dazu werden die Spielplätze am Weitenmoor, am Pingelsteich/Stichlingsweg und am Finkenweg in Kritzmow sowie der Spielplatz Am Anger in Groß Schwaß als Bestand in den FNP übernommen. Zur Ausstattung der zusätzlich geplanten Wohnbauflächen an der Ostseite von Kritzmow wird eine weitere Grünfläche für die Errichtung eines Spielplatzes (auch Bolzplatz) dargestellt. Diese Fläche wird vorrangig für die Altersgruppen 7 - 13 Jahre (Spielplatz) und 14 - 19 Jahre (Bolzplatz) vorgehalten. Sie wird aus Immissionsschutzgründen etwas abseitig zu den Wohnbauflächen jedoch mit guter Naturraumeinbindung vorgesehen. Die dafür zu querende Anliegererschließungsstraße steht der Funktion nicht entgegen. Im Zuge des erforderlichen B-Plans und bei der Erschließungsplanung jedoch zu prüfen, ob an der Querungsstelle besondere bauliche Maßnahmen erforderlich werden.

¹⁸ <https://www.regionalstatistik.de/genesis/online>

Bei der verbindlichen Festsetzung neuer Bau- und Verkehrsflächen im Zuge der nachfolgenden Bebauungsplanung ist gem. § 1a (3) BauGB über den **Ausgleich erheblicher Eingriffe** in den Naturhaushalt und in das Landschaftsbild zu entscheiden. Geeignete Flächen, die vorrangig im Umfeld der zusätzlich in den FNP aufgenommenen Wohnbau-Entwicklungsflächen liegen, wurden dazu kleinteilig als Grünflächen für Ausgleichszwecke dargestellt. Als Flächen, auf denen Sammelmaßnahmen auch im Vorgriff auf die Zulassung von Eingriffen durchgeführt werden können, werden größere Bereiche westlich des Baugebietes Zanderweg, nördlich des Kritzmower Sportplatzes und am nördlichen Ende der Mauerie-Niederung (Nordseite der Satower Straße) dargestellt. Ausgleichsmaßnahmen, die zur Kompensation von Eingriffen durch den Neubau der B103n südlich des Gewerbegebietes Klein Schwaß und entlang der B103 durchgeführt wurden, werden nachrichtlich in den FNP übernommen. Insgesamt wurden im Gemeindegebiet knapp 52 ha für Ausgleichszwecke dargestellt. Ausgleichserfordernisse die über dieses Flächenpotenzial hinausgehen, können auf weiteren Flächen im Gemeindegebiet oder durch Abbuchung von einem zertifizierten Ökokonto, das der Landschaftszone 1 (Ostseeküstenland) zugeordnet ist, ausgeglichen werden.

Im Gemeindegebiet wurden sowohl im Siedlungsbereich als auch im freien Landschaftsraum alle **gesetzlich geschützten Biotop**e erfasst. Sie wurden nachträglich in den FNP übernommen und durch ein entsprechendes Symbol bezeichnet. Ab einer Flächengröße von 2000 m² erfolgte eine Darstellung als Schutzobjekt des Naturschutzrechts mit Planzeichen 13.3 gem. PlanZV.

5. Flächenbilanz

Baufläche gesamt / davon Entwicklungsfläche (ha)	172,16	/20,64
Wohnbauflächen gesamt / davon Entwicklungsfläche (ha)	103,67	/12,48
Groß Schwaß	16,02	/3,15
Klein Schwaß	10,98	/0
Satower Straße, Wilsener Weg	11,45	/0
Kritzmow	62,35	/9,33
Klein Stove	2,86	/0
Gemischte Bauflächen gesamt / davon Entwicklungsfläche	26,29	/1,06
Groß Schwaß	2,40	/0
Klein Schwaß	7,77	/1,06
Satower Straße, Wilsener Weg	7,21	/0
Kritzmow	7,15	/0
Klein Stove	1,76	/0
Gewerbliche Bauflächen gesamt / davon Entwicklungsfläche	33,06	/7,10
Groß Schwaß	23,05	/4,05
Klein Schwaß	5,63	/1,10
Satower Straße, Wilsener Weg	2,43	/0
Kritzmow	1,95	/1,95
Sonderbauflächen gesamt (ha)	9,14	/0
Groß Schwaß	5,34	/0
Satower Straße, Wilsener Weg	0,68	/0
Kritzmow	3,12	/0
Flächen für den Gemeinbedarf (ha)	8,9	/1,26
Klein Schwaß: Feuerwehr	Ohne Darstellung	/0
Kritzmow: Feuerwehr	0,73	/0,73
Kritzmow: Amtsverwaltung	1,30	/0
Kritzmow: Gemeindecampus (Grundschule, Gemeindehaus/Jugendclub, Kindergarten, Hort)	2,49	/0
Kritzmow: Sportanlage	3,85	/0
Kritzmow: Festwiese	0,53	/0,53
Verkehrsflächen (ha)	50,01	/2,50
Straßenverkehrsflächen	41,31	/2,50
Flächen für den Ruhenden Verkehr	0,79	/0
Flächen für Bahnanlagen	7,91	/0
Versorgungsflächen (ha)	4,15	/0,41
Regenwasser	2,43	/0,41
Schmutzwasser	0,12	/0
Trinkwasser	0,07	/0
Gas	0,08	/0
Telekommunikation / Richtfunkstation	1,45	/0
Grünflächen gesamt (ha)	136,19	/14,81
Parkanlagen	6,85	/0
Dauerkleingärten	10,15	/0
Schutzgrün	5,88	/1,37
Regenwasserableitung	11,77	/0
Flächen für Ausgleichsmaßnahmen gem. § 1a (3) BauGB	51,41	/12,76
Spielplatz	1,38	/0,23
Haus- und Erholungsgärten	15,61	/0

Straßenbegleitgrün	1,19	/0,45
Naturbelassene Grünflächen	14,66	/0
Sonstige Grünflächen	17,29	/0
Wald (ha)	38,40	/0
Flächen für die Landwirtschaft (ha)	1.082,16	/0
Gesamtgemeinde (ha)	1.492,00	

6. Umweltbericht

6.1 Einleitung

Gemäß § 2 (4) BauGB ist im Rahmen einer Umweltprüfung zu ermitteln, ob und inwieweit die in § 1 (6) Nr. 7 und § 1a BauGB aufgeführte Belange des Umweltschutzes von den Darstellungen der Neufassung des F-Plans berührt werden. Entsprechend § 2a BauGB fasst dieser Umweltbericht die Ergebnisse der durchzuführenden Umweltprüfung zusammen; seine wesentlichen Inhaltspunkte sind dabei durch Anlage 1 zu § 2 (4) und § 2a BauGB sowie durch Anhang 1 der EU-SUP-Richtlinie vorgegeben. Er enthält eine Bestandsaufnahme der planrelevanten Umweltsituation sowie eine Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen Auswirkungen der Planung auf die Umwelt. Bei voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen werden Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen benannt.

Anhand des Planinhalts und der Ergebnisse des Scopings nach §§ 3 (1), 4 (1) BauGB (12.2015, 01.2016) hat die Gemeinde Kritzmow dazu festgelegt, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Umweltschutzelange für die Abwägung erforderlich ist. Sie bezieht sich dabei auf das, was nach aktuellem Wissensstand und nach allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach dem Inhalt und Detaillierungsgrad des F-Plans in angemessener Weise verlangt werden kann. Die Prüfung beschränkt sich auf die Regelungswirkungen des Plans und ist auf die Ermittlung voraussichtlich erheblicher Umweltauswirkungen gerichtet, die nachstehend beschrieben und bewertet werden.

6.1.1 Beschreibung der Inhalte der Neufassung des Flächennutzungsplans

Mit der Neufassung des Flächennutzungsplans werden gegenüber den Darstellungen des bisher wirksamen F-Plans 2005 insbesondere zusätzliche Wohnbauflächen und Ergänzungen/Änderungen von Verkehrsflächen ausgewiesen. Flächen, die bisher für gewerbliche Entwicklungen und für gemischte Nutzungen vorgesehen waren, werden hingegen reduziert (sh. nachfolgende Übersicht). Neben der Fokussierung des neuen Entwicklungskonzeptes auf zusätzliche Wohnbauflächen in Kritzmow (8,50 ha) und Groß Schwa (1,6 ha) sowie auf die Beibehaltung/Fortführung eines Wohnbau-Flächenpotenzials in Groß Schwaß (3,15 ha) und in Kritzmow (0,83 ha) wird die bisher für gewerbliche und gemischte Nutzungen sowie an Einzelstandorten auch für den Wohnungsbau vorgesehene Flächeninanspruchnahme mit dem neuen Entwicklungskonzept um 20,39 ha reduziert. Unter Berücksichtigung der außerdem vorgesehenen zusätzlichen Entwicklung einer Gemeinbedarfsfläche in Kritzmow (Feuerwehr/Festwiese) und vorgesehener Ergänzungen von Verkehrsflächen plant die Gemeinde mit dieser Neufassung eine gegenüber dem bisherigen Flächennutzungsplan um insgesamt 6,53 ha reduzierte Flächeninanspruchnahme für Bebauungs- und Erschließungszwecke.

Ortsteil	Nutzungsart	Ergänzungen (ha)	Reduzierungen (ha)
Groß Schwaß	Wohnbauflächen	1,60	0,43
	Mischbauflächen	0	0
	Gewerbeflächen	0	4,74
	Verkehrsflächen	0,82	0
Klein Schwaß	Wohnbauflächen	0	0
	Mischbauflächen	0	1,94
	Gewerbeflächen	0	0
	Verkehrsflächen	0	0
Wilsener Weg	Wohnbauflächen	0	0
	Mischbauflächen	0	1,00

Ortsteil	Nutzungsart	Ergänzungen (ha)	Reduzierungen (ha)
	Gewerbeflächen	0	3,22
	Verkehrsflächen	0	0
Kritzmow	Wohnbauflächen	8,50	1,08
	Mischbauflächen	0	1,02
	Gewerbeflächen	0	6,96
	Verkehrsflächen	1,68	0
	Gemeinbedarf	1,26	0
Klein Stove	Wohnen	0	0
	Mischbauflächen	0	0
	Gewerbeflächen	0	0
	Verkehrsflächen	0	0
	Σ	13,86	20,39

6.1.2 Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und übergeordneten Planungen

- Die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, die Tier- und Pflanzenwelt, einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sind nachhaltig zu sichern (§ 1 BNatSchG).
- Vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind zu unterlassen; unvermeidbare Beeinträchtigungen sind durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorrangig auszugleichen oder in sonstiger Weise zu kompensieren. Über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz entscheidet die Gemeinde nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (§ 15,18 BNatSchG, § 1a (3) BauGB). Zur Bewertung und Quantifizierung der planbedingten Eingriffe finden die Hinweise zur Eingriffsregelung (LUNG 2018) Anwendung.
- Die wild lebenden Pflanzen- und Tierarten einschließlich ihrer Lebensgemeinschaften und Lebensräume, sind nach den Vorschriften des Artenschutzes zu schützen und zu pflegen (§§ 39 ff. BNatSchG, Artikel 5 der EU-Vogelschutzrichtlinie 79/409/EWG bzw. Artikel 12 und 13 der FFH-Richtlinie 92/43/EWG). Bei der Planänderung erfolgt dies durch Prüfung, ob von den Auswirkungen des B-Plans besonders bzw. streng geschützte Tier- und Pflanzenarten entsprechend § 7 (2) Nr. 13, 14 BNatSchG sowie die für diese Arten geltenden Verbotstatbestände (§ 44 (1, 5) BNatSchG voraussichtlich betroffen sind.
- Mit Grund und Boden ist sparsam umzugehen. Die Bodenversiegelung ist auf das notwendige Maß zu begrenzen. Möglichkeiten zur Wiedernutzbarmachung von Flächen zur Nachverdichtung sowie andere Maßnahmen zur Innenentwicklung sind zu nutzen (§ 1a (2) BauGB). Das Umwandlungsverbot landwirtschaftlich bedeutsamer Böden mit einer Wertzahl > 50 ist zu beachten (Z 4.5 LEP). Entsprechend der in 01/2017 durch die Bundesregierung beschlossenen Nachhaltigkeitsstrategie soll der Flächenverbrauch bis 2030 bundesweit auf weniger als 30 ha pro Tag sinken. Für die Gemeinde Kritzmow entspricht dies anteilig einem jährlichen Flächenverbrauch von 4.571 m² ab 2030.
- Menschen, Tiere und Pflanzen, der Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie die Kultur- und sonstigen Sachgüter sind vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Gefahren, erheblichen Belästigungen oder erhebliche Nachteile für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeiführende Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen) zu schützen. Dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen ist vorzubeugen (§§ 1, 3 BImSchG).
- Schädliche Auswirkungen, einschließlich Belästigungen, durch Umgebungslärm sollen verhindert werden (EG-Umgebungslärmrichtlinie 2002/49/EG). Der dazu aufgestellte Lärmaktionsplan (01/2019) definiert Lärminderungsmaßnahmen als konkrete Ziele für die L 10 / Satower Straße im Planungsraum (Geschwindigkeitsbegrenzung, Verstetigung des Verkehrsflusses, passiver Lärmschutz für Wohnhäuser). Weitere verkehrslärmbezogene Zielvorgaben enthalten die 16. und die 24. BImSchV. Als sachverständige Konkretisierung des planerisch anzustrebenden Lärmschutzes sind für die Ebene der Bauleitplanung zusätzlich die schalltechnischen Orientierungswerte gem. DIN 18005 anzusehen.

- Die Gewässer (oberirdische Gewässer, Grundwasser) sind derart zu bewirtschaften, dass vermeidbare Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen und der direkt von ihnen abhängigen Landökosysteme und Feuchtgebiete im Hinblick auf ihren Wasserhaushalt unterbleiben und dass insgesamt eine nachhaltige Entwicklung gewährleistet wird (§ 1a WHG). Gewässerbezogene Gemeinwohlbelange (Ziele der Wasserwirtschaft) sind die Erhaltung des Versickerungsvermögens des Bodens / Grundwasserneubildung, die Vermeidung von Gewässerverunreinigungen und sonstiger nachteiliger Veränderungen der Gewässereigenschaften sowie Sicherung der Uferbereiche ihrer Bedeutung für die Natur und das Landschaftsbild (§ 3 LWaG M-V). Für die planbetroffenen, nach der EU-Wasserrahmenrichtlinie berichtspflichtigen Wasserkörper (Fließgewässer, Grundwasser) besteht ein grundsätzliches Verschlechterungsverbot und ein Verbesserungsgebot; diesbezüglich beachtlich sind die in nat. Recht überführten Vorgaben der §§ 27, 47 WHG. Lokale Schutzziele zur Ressourcensicherung von Grund- oder Oberflächenwasser im Zusammenhang mit der planerisch berührten Oberflächenwasserschutzzone III „Warnow-Rostock“ sind in Gestalt der Schutzzonen-VO v. 27.03.1980 („Warnow-Rostock“) beachtlich.

6.1.3 Abgrenzung von Untersuchungsraum und –umfang

Für die betroffenen Schutzgüter nach § 2 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 7 des BauGB sind als Untersuchungsraum diejenigen Darstellungen zu betrachten, die gegenüber dem bisher wirksamen F-Plans 2005 zusätzlich in das Entwicklungskonzept des FNP aufgenommen wurden. Dies sind die Wohnbau- und Verkehrsflächendarstellung in Groß Schwaß, westlich der bebauten Grundstücke Am Anger 4 – 10 sowie die Wohnbau- und Verkehrsflächendarstellung in Kritzmow, am westlichen Ortsrand. Die benannten Flächen sind als Wohnbau-Entwicklungsflächen im Flächennutzungsplan durch rot hervorgehobenen Farbdarstellung gekennzeichnet. Untersuchungsbedürftig sind darüber hinaus die selbständigen Verkehrsflächendarstellungen zur Neuanbindung der Kreisstraße 41 an die Landesstraße 10 nördlich von Kritzmow und zur Anbindung der K12/KleinSchwaßer Weg an die B103. Weitere Entwicklungsflächen, die in der Neufassung des Flächennutzungsplans dargestellt sind (z.B. gewerbliche Bauflächen südlich der Gemeindestraße Rothbäk/Gewerbegebiet Groß Schwaß und südwestlich des Zanderweges/des Nahversorgungszentrums Kritzmow Park oder Wohnbaufläche westlich der bebauten Grundstücke Bahnhofstraße 14-22/Groß Schwaß) unterliegen als fortgeltende Darstellungen keiner Prüfpflicht.

Schutzgut	Prüfumfang
Schutzgut Mensch	<ul style="list-style-type: none"> - Verkehrslärmauswirkungen der Neuanbindung der Kreisstraße 41 auf die Wohnbebauung am Fuchsweg/Kritzmow - Verkehrslärmauswirkungen der geplanten Erschließungstange westlich der Ortslage Kritzmow auf die Wohngrundstücke Biestower Weg 10, 11, 25, 26 und auf Anwohner des Stover Weges, des Biestower Weges und der Satower Straße - Verkehrslärmauswirkungen auf Anwohner des Tannenweges/HRO durch Verkehrsverlagerung in Folge der geplanten Anschlussstelle an die B103
Schutzgut Boden	<ul style="list-style-type: none"> - Flächenverbrauch, natürliche Bodenfunktionen, Versiegelungsgrad - Betroffenheit von Böden erhöhter Schutzwürdigkeit / hohen BW-Zahlen
Schutzgut Wasser	<ul style="list-style-type: none"> - Beurteilung der Auswirkungen auf das Grund- und Oberflächenwasser - Darstellung der planbetroffenen und nach WRRL berichtspflichtigen Wasserkörper einschl. zugehöriger Maßnahmeplanung - Auswirkungen der Niederschlagsentwässerung auf die Leistungsfähigkeit und Gewässergüte der Vorflut (Rotbäk, Papendorfer Graben / berichtspflichtig nach WRRL) und örtl. Grundwasserkörper

Schutzgut Klima/Luft	- Beurteilung der kleinklimatischen Folgen für Kaltluftentstehung und -abfluss, Verdunstung
Schutzgut Pflanzen, Tiere, Biodiversität	- Zerstörung/Beeinträchtigung von Lebensräumen (Biotopen), Ausgleich - Grobermittlung des Eingriffsumfangs in den Naturhaushalt aufgrund zusätzlicher Bau- und Verkehrsflächendarstellungen und überschlägige Ermittlung des gem. § 1a (3) BauGB erforderlichen Kompensationsbedarfs; - Betroffenheit geschützter Pflanzen- und Tierarten; Artenschutzfachbeitrag / Minderungs- und Ersatzmaßnahmen
Schutzgut Landschaftsbild	- Einfluss der Änderung auf das Erscheinungsbild der Landschaft,
Schutzgut Kultur- und Sachgüter	- Auswirkungen auf die Qualität und die Lagerungsverhältnisse bekannter Bodendenkmale

6.1.4 Bewertungsmethodik

Für die Einschätzung der Beeinträchtigung von Schutzgütern durch die Änderung des B-Plans und die Einschätzung der Umwelterheblichkeit werden zwei Informationsebenen miteinander verschnitten:

- die Funktionseignung (ökologische Empfindlichkeit) des Schutzgutes und
- die Intensität der geplanten Nutzung.

Hieraus ergibt sich der Grad der Beeinträchtigung oder das Risiko für das Schutzgut gegenüber der geplanten Nutzung. Zur Gewährleistung der Funktionalität dieses Ansatzes wird die Bewertung dabei auf die Faktoren beschränkt, die die relevanten Wirkungszusammenhänge am besten verdeutlichen (Indikatoren).

Gemäß § 2 (4) BauGB wird die Wahl der Indikatoren außerdem an die Verfügbarkeit aussagekräftiger Daten und Informationen angepasst. Die Bewertungsmethodik sieht eine dreistufige Differenzierung vor, in der die Prüfergebnisse den Werten „gering“, „mittel“, „hoch“ bzw. in der Entsprechung „Stufe 1“, „Stufe 2“, „Stufe 3“ zugeordnet werden. Die nachfolgende Matrix zeigt die Informationsebenen und veranschaulicht die Bewertungsmethodik.

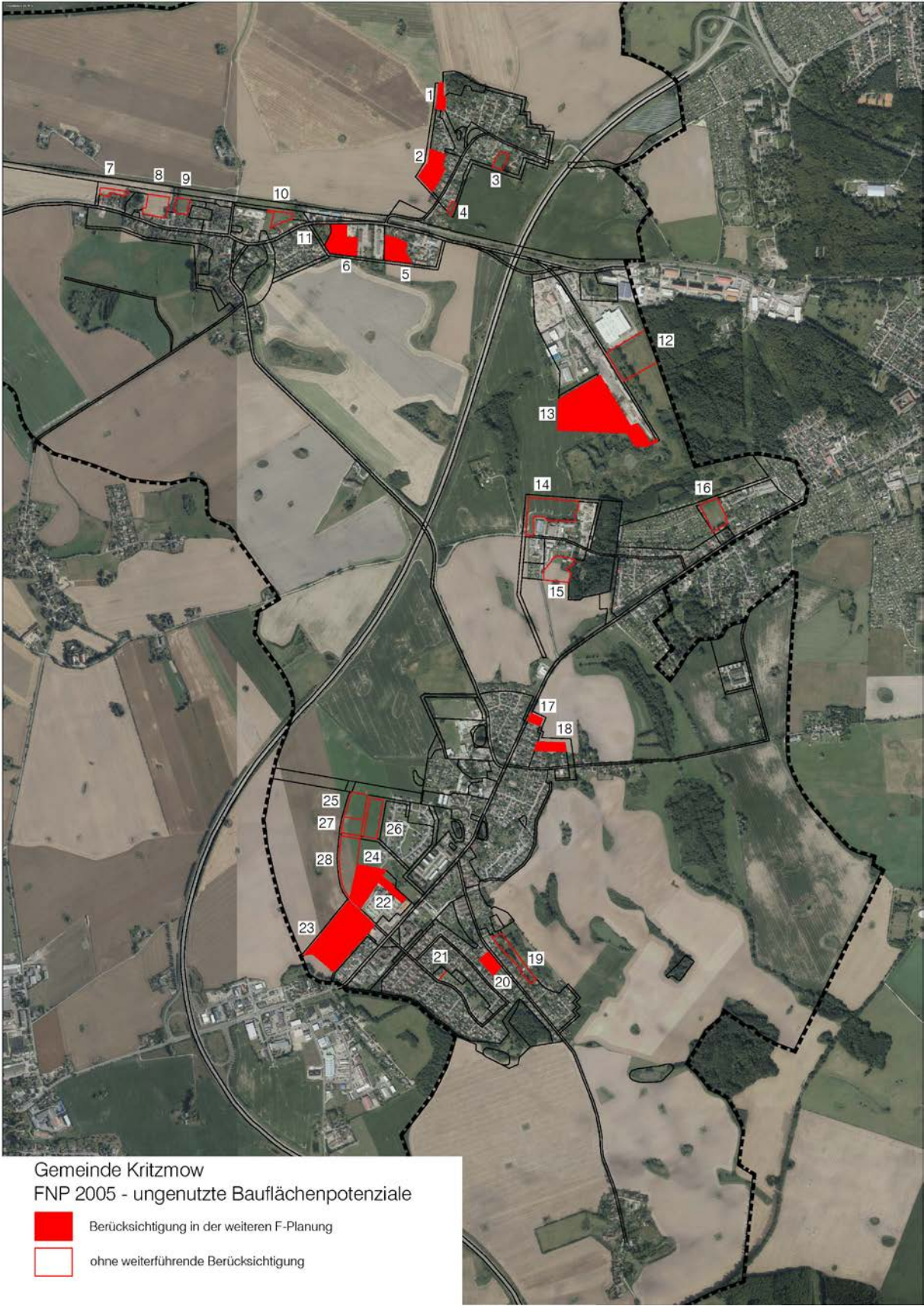
Funktionseignung ↓	Intensität der Nutzung des Schutzgutes →		
	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3
Stufe 1	Geringe Beeinträchtigung Stufe 1	Geringe Beeinträchtigung Stufe 1	Mittlere Beeinträchtigung Stufe 2
Stufe 2	Mittlere Beeinträchtigung Stufe 2	Mittlere Beeinträchtigung Stufe 2	Hohe Beeinträchtigung Stufe 3
Stufe 3	Mittlere Beeinträchtigung Stufe 2	Hohe Beeinträchtigung Stufe 3	Hohe Beeinträchtigung Stufe 3

Anwendungsbeispiel: geringe Funktionseignung des Schutzgutes (Stufe 1) + hohe Intensität der Planungsauswirkungen auf das Schutzgut / der gepl. Nutzung des Schutzgutes (Stufe 3) → mittlere Beeinträchtigung des Schutzgutes (Stufe 2)

Als Bewertungsgrundlage für die betroffenen Schutzgüter wurden neben allgemeinen gesetzlichen Vorgaben die nachstehenden fachgutachterlichen Detailuntersuchungen herangezogen:

- Hydrologische Voruntersuchung zur Oberflächenwasserableitung (VEA Plan, 06.2017)
- Arten- und naturschutzrechtliche Einschätzung zur Neuaufstellung des FNP (Umwelt&Planung, 05.2017)
- Verkehrsplanerischen Untersuchung (IB Kläser, 07.2017)

ungenutzte Bauflächendarstellungen FNP 2005								
Flächennr.	Art d.Nutzung	Bewertung	beibehalten (ha)			nicht beibehalten (ha)		
			W	M	G	W	M	G
1	W	pos	0,34					
2	W	pos	1,21					
3	W	neg				0,32		
4	W	neg				0,11		
5	M	pos		1,08				
6	G	pos			1,25			
7	M	neg					0,28	
8	M	neg					0,90	
9	M	neg					0,39	
10	M	neg					0,42	
11	M	neg					0,37	
12	G	neg						2,74
13	G	pos (tlw)			4,54			1,51
14	G	neg						2,16
15	G	neg						1,06
16	M	neg					1,00	
17	W	pos	0,24					
18	W	pos (m. Vorbeh.)	0,59					
19	W	neg				0,92		
20	W	pos	0,53					
21	W	neg				0,16		
22	W	pos	0,47					
23	G	pos			4,23			
24	G	pos			1,45			
25	G	neg						0,89
26	M	neg					1,02	
27	G	neg						0,62
28	G	neg						1,72
		Summe	3,38	1,08	11,47	1,51	4,38	10,70
Bilanz in ha		nicht umgesetzt	davon weiterhin Umsetzungsempfehlung					
Wohnen:		4,89	3,38					
Misch:		5,46	1,08					
Gewerbe:		22,17	11,47					



Wohnbaupotenziale Gemeinde Kritzmow – Planungsrecht vorhanden

Ort	Baulücken (WE)	Bebauungspläne (WE)	Erläuterung
Kritzmow	-	4 (nicht verkehrsfähig)	B01; Stover Weg
	-	1	B02; Am Windhügel
	1	-	Amselweg/Schäferteich/ § 34
Groß Schwaß	5	-	Barnstorfer Str./IBS
Klein Schwass	3	-	Rostocker Str. Ost/ IBS
	6	-	Rostocker Str. West/ IBS
	3	-	Kritzmower Str./IBS
Siedlung Satower Str.	1	1	Satower Str./§ 34, B04-1Ä
Wilsener Weg	2	-	IBS
Klein Stove	3	-	Innenbereich, ggf. Satzung erford.
Σ	24	2 (+4)	