

Planinhalt

Die Neufassung des Flächennutzungsplans Kritzmow (FNP) bildet die Grundlage der städtebaulichen Gemeindeentwicklung für den Zeitraum bis etwa 2035. Eine Neuaufstellung wurde erforderlich, weil der bisher rechts-wirksame FNP seine Steuerungsfunktion verloren hatte. Denn dieser widerspiegelte die noch in den 1990er Jahren abgestimmten Grundzüge der Gemeindeentwicklung. Insbesondere die darin dargestellten Wohnbauflächenreserven waren weitgehend ausgeschöpft bzw. empfahlen sich z. T. nicht mehr für eine Entwicklung. Mit der Neufassung des FNP wird eine Weiterentwicklung der Gemeinde Kritzmow als ländlicher Wohnstandort beabsichtigt. Gleichzeitig wurden die gewerblichen Entwicklungsvorstellungen neu abgestimmt und Handlungserfordernisse bei der Gemeinbedarfsausstattung berücksichtigt. Bis 2035 rechnet die Gemeinde mit einem Anstieg der Einwohnerzahl auf ca. 4.460 EW (Haupt- u. Nebenwohnsitz). Gegenüber dem Basisjahr (2021) bedeutet dies einen Zuwachs von ca. 390 Einwohnern bzw. von ca. 260 wohnungsnachfragenden Haushalten. Dem entsprechend werden im Entwicklungskonzept der FNP-Neufassung Flächen für den Neubau von ca. 185 Wohnungen – vorrangig im Segment des freistehenden Einfamilienhauses (davon 15 WE in vorhandenen Baulücken) – sowie von 75 Wohnungen in altersgerechten Wohnformen – vorrangig in Mehrfamilienhäusern – vorgesehen. Ein darüber hinaus bis zum Jahr 2035 prognostizierter Wohnbaubedarf von ca. 22 Wohnungen bleibt in den Darstellungen des FNP vorerst unberücksichtigt. Zur Deckung des erwarteten Wohnbaubedarfs werden im FNP neu zu erschließende Wohnbauflächen von 9,3 ha in Kritzmow und 3,15 ha in Groß Schwaß dargestellt. Zu einer in Klein Schwaß zunächst beabsichtigten Wohnbauflächendarstellung konnte das landesplanerische Einvernehmen nicht hergestellt werden.

Zur Erschließung der Wohnbau-Entwicklungsflächen in Kritzmow wird eine neue Erschließungstangente östlich der Ortslage von der Satower Straße bis zum Stover Weg vorgesehen. Die neue Erschließungstangente und die Kreisstraße 41 (Entlastung Schulweg) sollen in einem neuen Knotenpunkt am nördlichen Ortseingang von Kritzmow an die Landesstraße 10 (Satower Chaussee) angebunden werden. Die Wohnbau-Entwicklungsfläche in Groß Schwaß schließt an bestehende und entsprechend vorbereitete Erschließungssysteme an.

Für die Gemeinbedarfsausstattung erwachsen aus der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung Handlungserfordernisse zur Bereitstellung zusätzlicher Plätze für die Hortbetreuung (max. ca. 40 Pl.) und u.U. auch nochmals im Kindergartenbereich (Prüferfordernis). Zur Gewährleistung einer wohnortnahen Primärversorgung der Bevölkerung wird der Gesamtbereich des Nahversorgungszentrums „Kritzmow Park“ wird mit der Neufassung des FNP funktionsgerecht als Sondergebiet Nahversorgungszentrum ausgewiesen. Damit soll hier eine Weiterentwicklung als zentraler Versorgungsbereich entsprechend dem im SUR-Entwicklungsrahmen festgelegten Zentrenkonzept ermöglicht werden.

Bei der Gewerbeentwicklung erfolgte eine Anpassung der Flächenvorsorgepolitik. Unter Beibehaltung einer gewerblichen Entwicklungsreserve wird der Focus auf die nachfragegerechte Bereitstellung von Flächen für kleinere Unternehmen gerichtet. Die nach dem bisherigen FNP noch ungenutzten gewerblichen Entwicklungsflächen von ca. 22,2 ha wurden mit der Neufassung des Flächennutzungsplans auf ca. 7,1 ha reduziert. Der Flurbereich zwischen der B 103 und Kritzmow/Am Karauschensoll wird unter Berücksichtigung des SUR-Entwicklungsrahmens (G16) für eine bedarfsinitiierte gewerbliche Flächenentwicklung vorbehalten. Er wurde deshalb von konkurrierenden Nutzungen freigehalten und als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Berücksichtigung der Umweltbelange sowie der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die Öffentlichkeit konnte sich anhand des Vorentwurfs v. 28.10.2014 im Zeitraum 25.11.-28.12.2015 frühzeitig über die Planungsziele informieren. Der Planentwurf v. 07.01.2020 und ein weiterer überarbeiteter Panentwurf vom 30.11.2022 wurden gem. § 3(2) BauGB öffentlich ausgelegt. Die von der Planung berührten Behörden wurden anhand des Vorentwurfs v. 28.10.2014 mit Schreiben vom 04.01.2016 um Auskunft zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gebeten. Sie wurden sodann am 02.05.2023 auf der Grundlage des Planentwurfs mit Begründung und Umweltbericht v. 30.11./15.12.2023 beteiligt. Über die im frühzeitigen Verfahren eingegangenen Stellungnahmen hat die Gemeindevertretung am 28.01.2020 entschieden.

Im Verfahren wurden insbesondere Belange der Verkehrsentwicklung und des Verkehrslärmschutzes, die Sicherung des Oberflächenwasserabflusses sowie Erfordernisse des Artenschutzes und Naturschutzes geprüft. Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden schwerpunktmäßig die Verkehrsentwicklung in Kritzmow, hier insbesondere die neue Erschließungstangente mit direkter Betroffenheit von 4 Anliegern und die Verlegung der Kreisstraße 41 (Schulweg), sowie Artenschutzbelange thematisiert.

Bei der Bestimmung und Konkretisierung des Planungserfordernisses stützte sich die Gemeinde auf die 5. Landesprognose zur Bevölkerungsentwicklung bis zum Jahr 2040 sowie eine kleinräumige sozioökonomische,

wohnwirtschaftliche und infrastrukturelle Analyse der Gemeinden des SUR Rostock. Zur abschließenden Begründung des im FNP vorgesehenen geplanten Entwicklungsumfanges wurde zusätzlich eine eigene Einwohner- und Haushaltsprognose der Gemeinde Kritzmow bis 2035 beauftragt (WIMES, 10/2022).

Die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen der Neufassung des Flächennutzungsplans erfolgte i.W. auf der Grundlage der nachfolgenden Fachbeiträge:

- Hydrologische Voruntersuchung zur Oberflächenwasserableitung (VEA Plan, 06.2017)
- Hochwasserschutzkonzept Gemeinde Kritzmow, Entwurf 10.2023 (BIOTA GmbH)
- Arten- und naturschutzrechtliche Einschätzung zur Neuaufstellung des FNP (Umwelt&Planung, 05.2017)
- Verkehrsplanerische Untersuchung (IB Kläser, 07.2017/05.2023).

Die Beurteilung von Verkehrslärmauswirkungen erfolgte nach der Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen (Ausgabe 1990, ber. 02/1992) und anhand der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau; Ausgabe 07/2002). Als Berechnungsgrundlage wurden die prognostizierten Verkehrsmengen und Belegungswerte der Verkehrsplanerischen Untersuchung (IB Kläser) verwendet.

Die verkehrlichen Auswirkungen der in Kritzmow geplanten Wohnbauentwicklung werden durch Darstellung einer neuen Erschließungstangente und eines neuen Knotenpunktes mit der Satower Straße planerisch berücksichtigt. Diese Straßenplanung bewirkt neben der Wohngebieterschließung gleichzeitig eine Verkehrsentlastung und Lärminderung innerhalb der Ortsdurchfahrt der Satower Straße und eine Verbesserung der Verkehrsqualität für die Bewohner im Bereich Biestower Weg/Windhügel und Stover Weg/Finkenweg. Die Interessen von vier nachteilig betroffenen Grundstückseigentümern und Anwohnern der neuen Erschließungstangente wurden dabei hinter die gemeindlichen Entwicklungsinteressen und hinter die verkehrs- und lärmtechnischen Vorteile für eine Mehrzahl von Anwohnern zurückgestellt. Sie sollen auf der Ebene der nachfolgenden Planung durch planerische Vorkehrungen angemessen ausgeglichen werden. Insbesondere zur Lärmschutzproblematik wurde nachgewiesen, dass mit entsprechenden Maßnahmen der Anspruch der Betroffenen auf eine angemessene Wohnruhe gewährleistet werden kann.

Für die Kreisstraße 41 wird eine Trassenverlegung nördlich von Kritzmow mit Neuanschluss an die Satower Straße in dem neuen Knotenpunkt vorgesehen. Bei der Trassenfindung wurden Lärmschutzbedenken der Anwohner des Wohngebietes „Fuchsweg“ berücksichtigt. Bedenken eines Eigentümers wegen der Zerteilung der Ackerfläche wurden wegen der planerischen Vorteile der Neutrassierung zurückgestellt. Die neue Trasse entlastet den Schulweg und den Knotenpunkt Satower Straße/Schulweg/Biestower Weg und verbessert den Verkehrsanschluss v.a. für die Gewerbegebiete in Groß Schwaß.

Zu dem neuen Verkehrsknotenpunkt am nördlichen Ortseingang von Kritzmow hat das Straßenbauamt im Aufstellungsverfahren sein Einvernehmen als Baulastträger der L10 (Satower Straße) erteilt (Schr. v. 18.08.2017, 22.01.2020).

Eine weitere Verkehrsflächendarstellung bzgl. einer Anbindung der Rostocker Straße in Groß Schwaß an die B 103 ist einstweilen als einseitige Vorsorgeplanung der Gemeinde zu verstehen, der das Straßenbauamt Stralsund als potenzieller Baulastträger bisher nicht beigetreten ist.

Die Darstellung der Wohnbauflächen in Kritzmow und Groß Schwaß bewirkt Habitatverluste von Amphibien und Brutvögeln und eine Beeinträchtigung von Wanderkorridoren der Amphibien. Östlich von Kritzmow ist ein Brutplatz des Kranichs betroffen. Das artenschutzrechtliche Konfliktpotenzial ist unter Berücksichtigung der bisherigen Ackernutzung sowie geeigneter Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen bei der Planverwirklichung jedoch als gering zu bewerten. Denn die Plandarstellung strukturbildender Grünverbindungen im FNP verbessert den Biotopverbund zwischen Kleingewässern und Feldgehölzen insbesondere östlich von Kritzmow und bietet damit Ausweichhabitate für Brutvögel und Wanderkorridore für Amphibien. Durch die Grünflächendarstellung im Bereich des Kranichhorstes wird ein zusätzlicher Pufferstreifen geschaffen, sodass der Raumbedarf des Kranichs (> 2 ha / R ≈ 80m während der Brutzeit) von Störungen durch Bau- und Verkehrsflächen freibleibt und insoweit nicht in ein Verbot nach § 44 (1) Nr. 2, 3 BNatSchG „hineingeplant“ wird.

Im Planverfahren wurde der Eingriff in den Naturhaushalt, der durch die planbedingte Biotopbeseitigung und Flächenversiegelung sowie durch planbedingte Funktionsbeeinträchtigungen gesetzlich geschützter Biotope zu erwarten ist, auf Grundlage der "Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern" (2018) überschlägig ermittelt. Im FNP wurden für Ausgleichszwecke geeignete Flächen kleinteilig als Grünflächen 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. Kon-


krete Ausgleichsmaßnahmen sind auf der Planungsebene des FNP nicht regelbar. Insgesamt wurde für die Umsetzung der fortbestehenden und der neu dargestellten Entwicklungsflächen ein Kompensationsbedarf von ca. 180.000 m² KFÄ ermittelt.

Die Darstellungen des FNP erfordern Maßnahmen zur Steigerung der Abflusskapazität der betroffenen Vorfluter und zur Schaffung bzw. Erweiterung von Retentionsräumen. Die FNP-Darstellungen wurden mit den Informationen aus dem Hochwasserschutzkonzept der Gemeinde (Entwurf 10.2023) verschnitten. In der Planbegründung werden die empfohlenen wasserbaulichen Einzelmaßnahmen ausgewiesen, die als Voraussetzung für die Umsetzung der Wohnbauflächen in Kritzmow südlich des Biestower Weges und nördlich des Stover Weges, der gewerblichen Entwicklungsfläche südlich der Rostocker Straße (Ortseingang Klein Schwaß) und der Wohnbauerweiterung im Nordwesten von Groß Schwaß anzusehen sind.

Feststellungsbeschluss, Inkraftsetzung

Der Flächennutzungsplan (Neuaufstellung 2023) wurde am 19.12.2023 von der Gemeindevertretung Kritzmow beschlossen und mit Bescheid des Landrates vom 23.02.2024 mit drei Hinweisen genehmigt. Die Hinweise sind beachtet. Die Genehmigung wurde am 15.03.2024 ortsüblich durch Aushang bekanntgemacht. Damit wurde die Neufassung des Flächennutzungsplans Kritzmow mit Ablauf des 29.03.2024 wirksam.

Kritzmow, 02.04.2024



.....
Kaiser
Bürgermeister