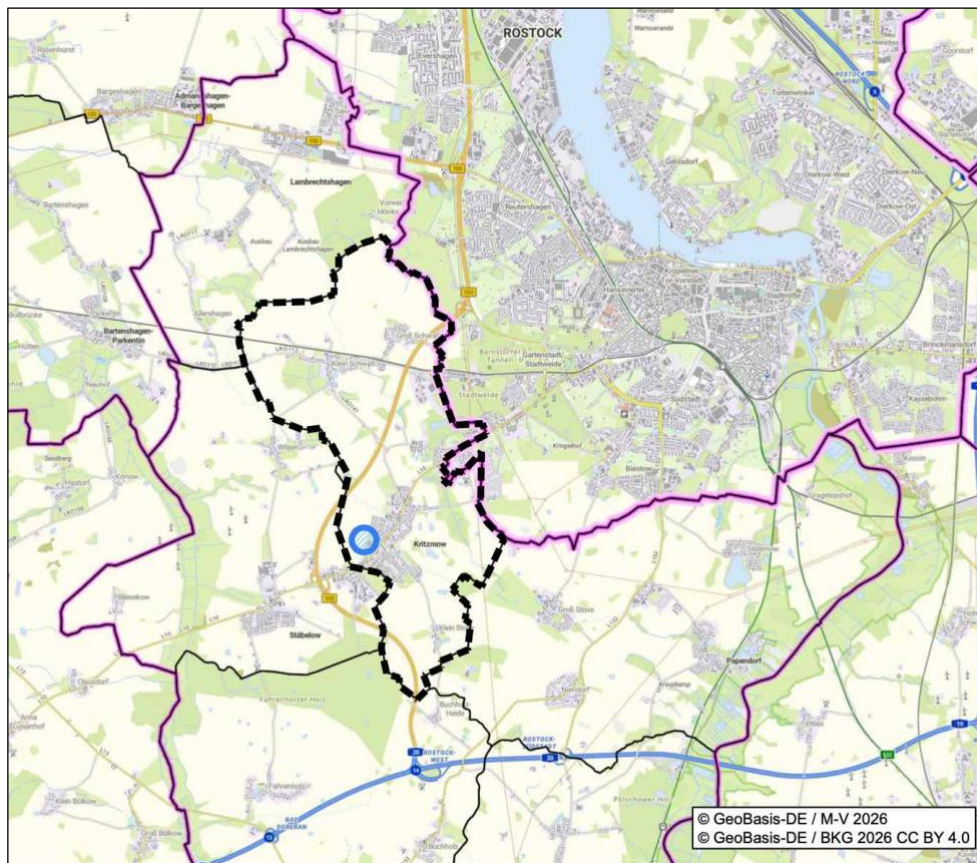




GEMEINDE KRITZMOW

Amt Warnow-West

Landkreis Rostock / Land Mecklenburg-Vorpommern

1. Änderung des Flächennutzungsplans

Begründung

VORENTWURF

Arbeitsstand: Juli 2026

Kritzmow,

(Siegel)

Leif Kaiser
Bürgermeister

INHALT

1. PLANUNGSANLASS UND GELTUNGSBEREICH	3
2. VERFAHREN	5
2.1. Planungsrechtliche Grundlagen	5
2.2. Übergeordnete Planungen	5
2.3. Verfahrensablauf	7
3. AUSWIRKUNGEN DER 1. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS	8
3.1. Darstellungen	8
3.2. Umweltbericht	8

1. Planungsanlass und Geltungsbereich

Nach § 1 (3) BauGB haben die Gemeinden Bebauungspläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Die Gemeinde beabsichtigt, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung der *Neuen Dorfmitte* zu schaffen. Es ist vorgesehen, das vorhandene Nahversorgungszentrum Kritzmow-Park durch die Ansiedlung eines Einzelhandel-Vollsortimenters aufzuwerten und mit einer Gemeinbedarfsfläche -Zweckbestimmung *Dorfmitte*-zu ergänzen.

Das ca. 1,2 ha große Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan überwiegend als Grünfläche für Ausgleichsmaßnahmen, aber auch als Gemeinbedarfsfläche für die Feuerwehr sowie als Fläche für Sport- und Spielanlagen mit der Zweckbestimmung *Festplatz* dargestellt.

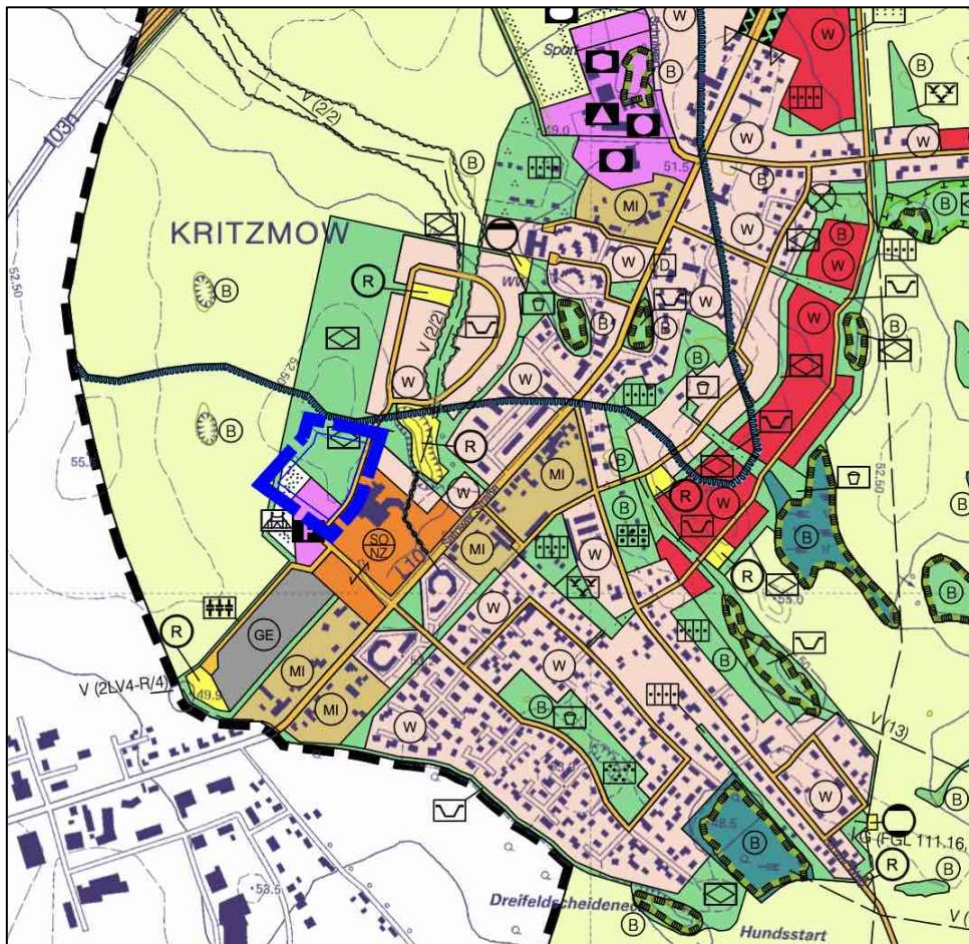


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan mit gekennzeichnetem Plangebiet

Der Bebauungsplan kann nicht gemäß § 8 Abs.2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Die Gemeinde beabsichtigt, diesen Teilbereich des Flächennutzungsplans zu ändern und das dargestellte Sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung *Nahversorgungszentrum* zu erweitern sowie eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung *Dorfmitte* darzustellen.

Das Verfahren zur Teiländerung des Flächennutzungsplans wird parallel zum Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans durchgeführt.

Neue Dorfmitte

Kritzmow ist historisch als Straßendorf gewachsen und hat sich in den letzten Jahrzehnten auch auf Grund der unmittelbaren Nähe zur Hanse- und Universitätsstadt Rostock zu einer Wohngemeinde mit aktuell ca. 4.000 Einwohnern entwickelt. Straßendörfer sind u.a. auch dadurch gekennzeichnet, dass es kein historisch gewachsenes Zentrum gibt.

Das Nahversorgungszentrum um Kritzmow-Park befindet sich nahe dem südwestlichen Ortseingang des Ortsteils Kritzmow und ist schwerpunktmäßig durch Discounter geprägt. Darüber hinaus gibt es auch eine Reihe von kleinteiligen Angeboten wie Sparkasse, Nagelstudio, Änderungsschneiderei, Gastronomie mit Imbiss, Hotel Garni und eine Spielhalle.

Im Norden und Nordosten von Kritzmow-Park sind in den letzten Jahren Wohngebiete mit Einfamilienhäusern, aber auch verdichteter Wohnungsbau mit bis zu dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern entstanden. Die Bewohnerstruktur reicht von jungen Familien mit kleinen Kindern bis zu Senioren.

Die geplante Ansiedlung eines Lebensmittel-Vollsortimenters wird das Nahversorgungszentrum erheblich attraktiver machen und langfristig aufwerten.

Die Gemeinde Kritzmow beabsichtigt im Rahmen einer zukunftsorientierten städtebaulichen Entwicklung die Etablierung einer neuen Dorfmitte. Ziel ist ein lebendiger und vielfältiger Ort, der die verschiedenen Zielgruppen unter gesellschaftlichen und demografischen Gesichtspunkten ausgewogen anspricht und damit niedrighschwellige Angebote für alle zur Verfügung stellt.

Neben spontanen sportlichen Aktivitäten für Jugendliche und Spielbereich für Kinder verschiedener Altersklassen, wird die Dorfmitte auch für die ältere Generation Angebote, wie z.B. Bewegungsbereiche und Sitzgelegenheiten bereithalten. Es ist ein Pavillon geplant, der wettergeschützt die Möglichkeit bietet, sich zu treffen. Barrierefreiheit wird dafür sorgen, dass niemand ausgeschlossen ist. Das generationenübergreifende Konzept sieht auch gemeinschaftliche Gartenflächen vor.

2. Verfahren

2.1. Planungsrechtliche Grundlagen

– Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)

Verordnungen zum BauGB:

- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- **Planzeichenverordnung (PlanZV)** vom 18. Dezember 1990, zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I 189)

Im Zuge der im Parallelverfahren durchgeführten Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 27 *Dorfmitte* werden zu erwartende Umweltauswirkungen ermittelt; die Ergebnisse der Umweltprüfung für den Bebauungsplan werden in die Begründung des Flächennutzungsplans übernommen.

2.2. Übergeordnete Planungen

Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen, es sind die Vorgaben des Landesraumentwicklungsprogramms (LEP) und des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Mittleres Mecklenburg (RREP MM) zu beachten. Das Regionale Raumentwicklungsprogramm befindet sich zur Zeit in der Fortschreibung.

Im 2. Entwurf des RREP werden nur noch Teile der Gemeinde als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft ausgewiesen. Die Lage eines großen Teils der Gemeinde im Trinkwasserschutzgebiet wurde nachrichtlich in die Grundkarte übernommen.

Nach Programmsatz Z 3.3.3 (1) LEP ist Kritzmow als Umlandgemeinde des Oberzentrums Rostock dem Stadt-Umland-Raum Rostock zugeordnet und unterliegt einem besonderen Kooperations- und Abstimmungsgebot auf Grundlage eines Stadt-Umland-Konzeptes¹ (Z 3.3.3 (2)/ Z 3.3.3 (3) LEP). Die Fortschreibung des RREP sieht vor, den Ortsteil Kritzmow als **Siedlungsschwerpunkt** im Stadt-Umland-Raum Rostock auszuweisen. Siedlungsschwerpunkte im SUR sind die größeren Orte an den regionalen und überregionalen Verkehrsachsen, welche auf das Oberzentrum zulaufen. Siedlungsschwerpunkte haben u.a. als Standorte der Nahversorgung eine herausgehobene Bedeutung.

¹ SUR -Entwicklungsrahmen, Arbeitskreis „Stadt-Umland-Raum-Rostock“, November 2011, mit Erster Fortschreibung vom Juni 2018 – Kapitel Wohnentwicklung (Leitlinien)

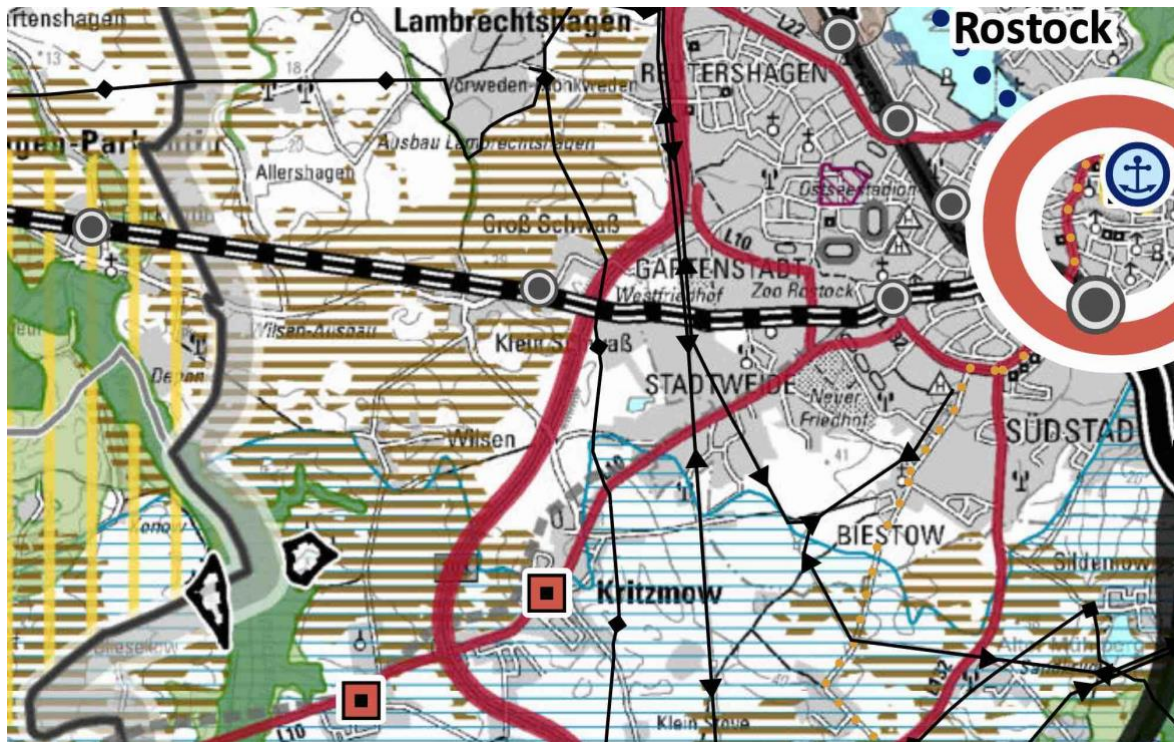


Abbildung 2. Ausschnitt aus der Grundkarte des Regionalen Raumentwicklungsprogramms (2. Entwurf, September 2025)

Die Ausweisung von Kritzmow als Siedlungsschwerpunkt im Stadt-Umland-Raum Rostock auf Grund seiner Größe und Bevölkerungsdichte rechtfertigt die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe.

Die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für den Stadt-Umland-Raum Rostock² liegt im Entwurf vor. Es wird darin festgestellt, dass im Nahversorgungszentrum Kritzmow ein discountorientiertes Nahversorgungsangebot mit Getränkemarkt und ergänzenden kleinteiligen Angeboten vorliegt, die Angebotsstruktur ohne Supermarkt oder Drogeriemarkt aber eher untypisch für ein Nahversorgungszentrum ist.

Als Entwicklungspotenziale und Ziele werden die Sicherung der Nahversorgungsfunktion für die Gemeinden Kritzmow und Stäbelow und eine Besatzoptimierung u.a. mit der Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters und eines Drogeriemarktes genannt.

Für den geplanten Lebensmittelvollsortimenter hat die Gemeinde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans in enger Abstimmung mit dem Amt für Kreisentwicklung und dem Amt für Raumordnung unter Berücksichtigung der Wirtschaftlichkeit, der Anforderungen an eine moderne Verkaufsraumgestaltung und der raumordnerischen Belange eine Verkaufsfläche von maximal 1.700 m² festgelegt.

Das Amt für Raumordnung schreibt in Antwort auf die Planungsanzeige der Gemeinde: *Die Möglichkeit zur Errichtung von großflächigem Einzelhandel in den Umlandgemeinden der SUR Räume wird unter der Voraussetzung eines abgestimmten SUR-Einzelhandelskonzeptes sowohl im LEP M-V (Ziel 6, 4.3.2 LEP 2016) als auch im RREP RR (Ziel 6. 4.3 RREP Entwurf 2025) eröffnet.*

Mit der Fortschreibung des RREP soll der Ortsteil Kritzmow als Siedlungsschwerpunkt im SUR ausgewiesen werden (Ziel 2, 4.1 RREP Entwurf 2025). Sowohl das Einzelhandelskonzept von 2010 als auch der Entwurf von 2024 weisen Kritzmow die Nahversorgungsfunktion auch für

² GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung

die Gemeinde Stäbelow und damit für 5.312 Einwohner (Stand 2024) zu. Dabei übernimmt der Standort am Kritzmow Park die Funktion eines Zentralen Versorgungsbereiches.

Das Amt für Raumordnung sieht mit Verweis auf die Nationale Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung, die darauf abzielt, die Neuausweisung von Siedlungs- und Verkehrsflächen landesweit zu reduzieren, die Inanspruchnahme einer Außenbereichsfläche kritisch. In dem Zusammenhang führt das Amt für Raumordnung aus, dass *im Sinne des verminderten Flächenverbrauches bei der Planung von Einzelhandelsvorhaben alle Möglichkeiten der multifunktionalen Nutzung geprüft und ausgeschöpft werden sollen. Dies gilt auch für eine Mischung mit sonstigen Dienstleistungen, insbesondere durch eine mehrgeschossige Gestaltung von Gebäuden, und der Möglichkeiten einer gemeinsamen Parkplatzgestaltung mit den am Standort vorhandenen Einzelhändlern und dem Kritzmow Park (G 5, 4.3 RREP Entwurf 2025).*

Die Gemeinde hat geprüft, ob der Lebensmittelmarkt innerhalb der bereits versiegelten Flächen im Bereich Kritzmow-Park errichtet werden kann oder ob der vorhandene Parkplatz gemeinsam genutzt werden könnte. Für die Errichtung des Lebensmittelmarktes innerhalb des Kritzmow-Parks steht nicht genügend Fläche zur Verfügung. Eine gemeinsame Nutzung des vorhandenen Parkplatzes hätte eine Verlegung der Straße *Zanderweg* erforderlich gemacht, um den Markt nicht durch eine Straße von einem Großteil der Kunden-Stellplätze zu trennen und damit die Laufwege für die Kundschaft unzumutbar lang zu gestalten. Städtebauliches Ziel der Gemeinde ist die Entwicklung von Nutzungen auf beiden Seiten der Straße *Zanderweg*.

2.3. Verfahrensablauf

Nr.	Aktivitäten:	Zeitraum:
1	Beschluss der Gemeindevertretung zur 1. Änderung des Flächennutzungsplans	
2	frühzeitige Beteiligung der Behörden und TöB nach § 4 Abs.1 BauGB, Durchführung des scopings	
3	frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	
4	Auswertung der Stellungnahmen,	
5	Behandlung des Entwurfs- und Auslegungsbeschlusses in der Gemeindevertretung	
6	öffentliche Bekanntmachung der Veröffentlichung im Internet	
7	Veröffentlichung im Internet (§ 3 Abs. 2 BauGB)	
8	förmliche Beteiligung der Behörden und TöB (§ 4 Abs.2 BauGB)	
9	Behandlung des abschließenden Beschlusses in der Gemeindevertretung	
10	Antrag auf Genehmigung der 1. Änderung des Flächennutzungsplans	
11	Ausfertigung der 1. Änderung des Flächennutzungsplans	
12	Wirksamkeit durch ortsübliche Bekanntmachung	

3. Auswirkungen der 1. Änderung des Flächennutzungsplans

3.1. Darstellungen

Im Plan werden folgende Flächenänderungen vorgenommen:

Nutzung	wirksamer FNP	1. Änderung des FNP	Bilanz
Gemeinbedarfsfläche <i>Feuerwehr</i>	0,75 ha	0,5 ha	-0,25 ha
Festplatz	0,5 ha	0,35 ha	-0,15 ha
Grünfläche <i>Ausgleichsmaßnahmen</i>	6,8 ha	6,1 ha	-0,7 ha
Sonstiges Sondergebiet <i>Nahversorgung</i>	3,1 ha	4,0 ha	+0,9 ha
Gemeinbedarfsfläche <i>Dorfmitte</i>	-	0,2 ha	+0,2 ha

Für den Bereich der Gemeinbedarfsfläche *Feuerwehr* und den Festplatz hat die Gemeinde Kritzmow mittlerweile den Bebauungsplan Nr. 23 aufgestellt. Die im wirksamen Flächennutzungsplan für diese Nutzungen dargestellten Flächen wurden nicht in ihrer gesamten Größe ausgenutzt. Die mit der 1. Änderung des Flächennutzungsplans vorgesehene Reduzierung der Flächengröße und Umwandlung in andere Darstellungen hat keine Auswirkungen auf den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 23.

Die im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellte Grünfläche mit der Zweckbestimmung *Ausgleichsmaßnahmen* ist nicht mit realen Ausgleichsmaßnahmen belegt. Die Fläche wird bislang landwirtschaftlich genutzt. Mit der 1. Änderung des Flächennutzungsplans wird eine ca. 0,7 ha große Fläche der im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Grünfläche (Zweckbestimmung *Ausgleichsmaßnahmen*) als Sonstige Sonderbaufläche (Zweckbestimmung *Nahversorgungszentrum*) bzw. Gemeinbedarfsfläche dargestellt.

3.2 Umweltbericht

Grundsätze

Die Belange des Umweltschutzes sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB zu ermitteln und die Ergebnisse entsprechend dem Planungsstand im Umweltbericht darzustellen. Gemäß BauGB ist im Flächennutzungsplan die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Nutzung ergebende Bodennutzung in den Grundzügen darzustellen. Aufgrund der geringen Detailschärfe der Flächennutzungsplanung können auch die Umweltauswirkungen der Planung nur in groben Zügen qualitativ dargestellt werden. Gegebenenfalls erforderliche vertiefende Untersuchungen sind Gegenstand nachgelagerter Verfahren.

Da es sich hier um ein Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB handelt, werden entsprechend den Vorschriften in § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB die Ergebnisse der Umweltprüfung für den Bebauungsplan Nr. 27 auch für den Flächennutzungsplan genutzt.

Aufgrund des höheren Detaillierungsgrades der Ermittlung von Umweltauswirkungen im Bebauungsplanverfahren sind auf Ebene der Flächennutzungsplanung weder zusätzliche noch andere Umweltauswirkungen darstellbar.