

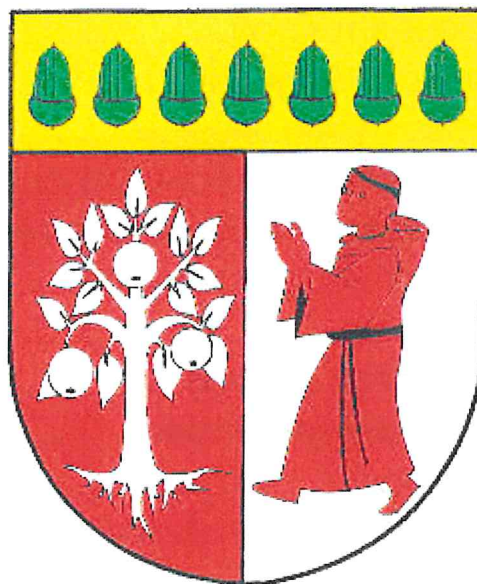
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

der

GEMEINDE SATOW

LANDKREIS ROSTOCK

LAND MECKLENBURG - VORPOMMERN



BEGRÜNDUNG

Feststellungsbeschluss

29.06.2017

Inhaltsverzeichnis

TEIL 1: BEGRÜNDUNG

INHALTSVERZEICHNIS	2
I EINLEITUNG	4
1.1 AUFGABE UND INHALT DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES	4
1.2 RECHTSGRUNDLAGEN; RECHTSCHARAKTER.....	5
1.3 PLANUNGSANLASS	6
1.4 GELTUNGSBEREICH	7
1.5 VORGABEN DER RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG	8
1.6 PLANUNGSVERLAUF UND RAUMORDNERISCHE ABSTIMMUNG.....	9
1.7 PLANUNGSZIELE UND DEREN DARSTELLUNGEN	16
II GEMEINDESTRUKTUR /	18
BESTANDSERFASSUNG UND ANALYSE.....	18
2.1 NATURRÄUMLICHE SITUATION	18
2.2 GESCHICHTLICHE ENTWICKLUNG.....	19
2.3 BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG.....	21
2.4 WIRTSCHAFT UND ARBEITSPLATZSITUATION	26
III STÄDTEBAULICHE AUSGANGSLAGE UND ENTWICKLUNG	27
3.1 SIEDLUNGSSTRUKTUR UND NUTZUNGEN.....	27
3.2 GEMEINBEDARF	52
3.3 VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG.....	52
IV SCHUTZ, PFLEGE UND ENTWICKLUNG	55
VON NATUR UND LANDSCHAFT.....	55
4.1 SCHUTZGEBIETE UND NATURDENKMALE	56
4.2 INNERÖRTLICHE GRÜNSTRUKTUREN.....	57
4.3 LANDWIRTSCHAFTLICHE FLÄCHEN.....	57
4.4 WALDFLÄCHEN	58
4.5 GEWÄSSER.....	58
V VER- UND ENTSORGUNG	59
5.1 WASSERVERSORGUNG UND ABWASSERENTSORGUNG	59
5.2 REGENWASSERABLEITUNG	60
5.3 WEITERE VER- und ENTSORGUNGSMEDIEN	61
5.4 ABFALLENTSORGUNG.....	61
5.5 BRANDSCHUTZ.....	62
VI FLÄCHENBILANZ.....	62

VII SONSTIGES.....	64
7.1 KULTUR- UND BAUDENKMALE.....	64
7.2 BODENDENKMALE	64
7.3 ALTLASTEN.....	65
7.4 IMMISSIONSSCHUTZ.....	66
7.5 LIEGENSCHAFTSKATASTER.....	66

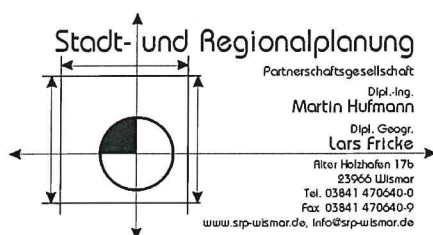
TEIL 2 DER BEGRÜNDUNG: UMWELTBERICHT.

mit eigenem
Inhaltsverzeichnis

Anlagen

- Anlage 1: Planzeichnung Teil 2: Blätter 1-11 Darstellungen der Ortslagen im Maßstab 1:10.000
- Anlage 2: Schutzgebiete und Schutzobjekte:
Anlage 2.1: Übersicht der nach § 20 NatSchAG M-V geschützten Biotope
- Teilkarten 1-3
- Biotopliste
Anlage 2.2: Flächennaturdenkmale und Naturdenkmale
Anlage 2.3: Flächen mit Bodenwertzahlen ab 50
(Quelle: Amt für Raumordnung und Landesplanung Region Rostock)
Anlage 2.4: Steckbriefe der Fließgewässer gemäß Wasserrahmenrichtlinie
Anlage 3: Liste der Kultur- und Baudenkmale
Anlage 4: Liste der registrierten Altlastenverdachtsflächen
Anlage 5: Übersicht aller Flächen in Orten mit Bauflächenausweisungen

Planverfasser:



TEIL 1: BEGRÜNDUNG

I EINLEITUNG

1.1 AUFGABE UND INHALT DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

Der Flächennutzungsplan ordnet und lenkt gemäß § 5 Baugesetzbuch (BauGB) die städtebauliche Entwicklung eines Gemeindegebietes unter Berücksichtigung der bisher vollzogenen und der beabsichtigten Entwicklung sowie der einwirkenden, regionalen und überregionalen Einflüsse. Dies beinhaltet eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende Bodennutzung, den Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen und die Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt.

Der Flächennutzungsplan ist ein vorbereitender Bauleitplan, der die voraussehbaren Bedürfnisse der gemeindlichen Entwicklung für den Zeitraum der künftigen ca. 15 – 20 Jahre in den Grundzügen darstellt. Es wird ein Planungsinstrument geschaffen, das die Entwicklungsmöglichkeiten und die Rahmenbedingungen der Gemeinde unter Berücksichtigung der sich verändernden wirtschaftlichen und sozialen Einflussgrößen aufzeigt und geeignet ist, Einzelmaßnahmen der verschiedenen Fachplanungen aufeinander abzustimmen.

Gemäß der §§ 1 und 5 BauGB finden u.a. folgende Belange bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes Berücksichtigung:

- die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung sowie deren Sicherheit und Gesundheit,
- die Wohnbedürfnisse und die Eigentumsbildung im Wohnungswesen,
- die Bedürfnisse der Wirtschaft sowie der Land- und Forstwirtschaft,
- die Belange des örtlichen und überörtlichen Verkehrs,
- die Belange des Umweltschutzes sowie der Landschaftspflege,
- die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes,
- die Versorgung mit Medien sowie die Abfall- und Abwasserentsorgung.

Der Flächennutzungsplan dient somit dazu, die städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes den voraussehbaren Bedürfnissen entsprechend zu lenken und in den Grundzügen darzustellen. Er bildet die Grundlage für alle nachfolgenden, sachlichen und räumlichen Teilplanungen der Gemeinde, insbesondere für die verbindliche Bauleitplanung, für sonstige städtebauliche Satzungen und für die Beurteilung von Bauvorhaben. Dabei ist der Flächennutzungsplan nicht als ein statisches, unveränderbares Planungsinstrument zu verstehen. Er hat sich vielmehr geänderten Planungsabsichten anzupassen, sofern diese mit den gemeindlichen Zielen übereinstimmen.

1.2 RECHTSGRUNDLAGEN; RECHTSCHARAKTER

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung des F-Planes sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Sept. 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20. Okt. 2015 (BGBl. I, S. 1722). Das Baugesetzbuch wurde kurz vor dem Feststellungsbeschluss mehrfach geändert, zuletzt durch Art 6 des Gesetzes vom 28.05.2017 (BGBl. I S. 1298). Gemäß den Überleitungsvorschriften des § 233 i.V.m. § 245 c, die in der BauGB-Novelle vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) eingeführt worden sind, wird das vorliegende Verfahren nach bisherigem Recht (BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Sept. 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20. Okt. 2015 (BGBl. I, S. 1722)) zu Ende geführt.
 - die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057),
 - die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057),
- sowie die sonstigen planungsrelevanten, zum Zeitpunkt der Planaufstellung gültigen Gesetzesvorschriften, Erlasse und Richtlinien.

Der Flächennutzungsplan wirkt sich auf die bestehende Grundstücksnutzung und die Eigentumsverhältnisse nicht aus. Er ist vielmehr als vorbereitender Bauleitplan die Basis für eine geordnete Entwicklung des Gemeindegebietes, der die beabsichtigten Arten der Bodennutzung ankündigt.

Der Flächennutzungsplan ist nicht für den einzelnen Bürger, jedoch für die Gemeinde und die am Aufstellungsverfahren beteiligten Träger öffentlicher Belange, soweit diese den Inhalten nicht widersprochen haben, bindend.

Rechte, wie etwa auf die Erlangung einer Baugenehmigung, sind aufgrund der Darstellungen im Flächennutzungsplan nicht herzuleiten. Die sich hieraus entwickelnden Bebauungspläne als verbindliche Bauleitpläne (§ 8 ff. BauGB) oder Satzungen nach §§ 34 und 35 BauGB enthalten diese rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung, nach deren Aussagen über die Zulässigkeit von Vorhaben zu entscheiden ist.

Mittelbare Betroffenheit besteht für die Bürger in Bezug auf die Genehmigungsfähigkeit vom Bauvorhaben im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Hier kommt den Darstellungen des Flächennutzungsplanes rechtliche Bedeutung als öffentlicher Belang zu. Sofern ein Vorhaben den Darstellungen des Flächennutzungsplanes widerspricht, ist es in der Regel nicht zulässig und damit nicht genehmigungsfähig.

Über die Darstellung von Konzentrationszonen im Außenbereich bzw. durch die Übernahme von Eignungsräumen aus der Raumordnung und Landesplanung kann z.B. die räumliche Lenkung der Ansiedlung privilegierter Vorhaben, wie zum Beispiel von Windkraftanlagen, erfolgen.

Die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile betreffend, stellen die Bauflächendarstellungen des Flächennutzungsplanes jedoch keinen baurechtlichen Tatbestand dar. Die Baugesetzgebung geht zunächst von einer grundsätzlichen Bebaubarkeit des Innenbereiches aus. Die Feststellung über

die Einhaltung des Gebotes zum Einfügen eines Vorhabens in die Eigenart der näheren Umgebung erfolgt ausschließlich aufgrund der tatsächlich vorgefundenen Verhältnisse.

Die im Flächennutzungsplan vorgenommenen Darstellungen dokumentieren jedoch die Zielstellungen der Gemeinde und bilden die Grundlage für weiterführende Planungen.

Die Geltungsdauer des Flächennutzungsplanes ist per Gesetz nicht festgesetzt bzw. eingeschränkt. Der Flächennutzungsplan gilt bis zu seiner Aufhebung oder Änderung.

Gemäß der städtebaulichen Zielstellung der Gemeinde wird für die Geltungsdauer der Gesamtkonzeption ein Zeithorizont von ca. 15-20 Jahren angenommen. Geänderte städtebauliche Zielstellungen erfordern gegebenenfalls eine Anpassung bzw. Änderung von Teilflächen des Flächennutzungsplanes.

1.3 PLANUNGSANLASS

Im Jahre 1991 gründeten die Gemeinden Satow, Bölkow, Hanstorf, Heiligenhagen, Radegast und Reinshagen die Verwaltungsgemeinschaft Satow, aus der am 01.05.1992 das Amt Satow hervorging.

Am 14.03.2003 wurde von den Gemeindevertretungen der sechs Gemeinden und dem Amtsausschuss der Gebietsänderungsvertrag über die gemeinsame Bildung einer amtsfreien Großgemeinde unterzeichnet.

Die daraus hervorgegangene Gemeinde Satow hat am 01.07.2003 die Rechtsnachfolge der Gemeinden und des Amtes angetreten. Die Gründergemeinden sind seither die Ortsteile der Gemeinde mit dem Hauptort und Grundzentrum Satow.

Bis heute verfügen nur zwei Ortsteile über wirksame Flächennutzungspläne. Der Flächennutzungsplan für die ehemalige Gemeinde Satow und ihre Ortsteile ist 1994, der für die ehemalige Gemeinde Radegast und ihre Ortsteile im Jahr 1992 beschlossen worden. Beide sind damit bereits älter als 20 Jahre und aktuellen Zielen anzupassen. Die anderen Ortsteile verfügen nur über gröbere Flächenpläne im Zusammenhang mit Flächenerfassungen des Statistischen Landesamtes.

Mit dem Zusammenschluss der einzelnen Gemeinden verfügt die Gemeinde Satow daher derzeit über keine entwicklungsplanerische Gesamtkonzeption.

Anlass für die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Flächennutzungsplanes ist für die Großgemeinde somit das Erfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB, Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit dies für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Aufgabe des Aufstellungsverfahrens ist sowohl die Prüfung vorhandener Potentiale für die bauliche und infrastrukturelle Entwicklung als auch die Ermittlung des zukünftigen Flächenbedarfs. Darüber hinaus bekommen die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege eine immer größere Bedeutung, die sich innerhalb der Flächennutzungsplanung wiederfinden soll. Im Ergebnis steht die Formulierung der Zielstellung für die mittel- und langfristige Entwicklung und die Bereitstellung ausreichender, städtebaulich geordneter Flächenpotentiale unter Beachtung raumordnerischer und landesplanerischer Aspekte. Dabei wurden die Ortsteilvertretungen, die Behörden, die sonstigen Träger öffentlicher Belange, die Nachbargemeinden und die Bürger intensiv in das Verfahren mit eingebunden.

1.4 GELTUNGSBEREICH

Die Gemeinde Satow, gelegen im 2011 neu gebildeten Landkreis Rostock (im ehemaligen Kreis Bad Doberan), bildet eine selbständig verwaltete, politische Einheit. Das Gemeindegebiet liegt im mecklenburgischen Hügelland und weist den Charakter einer landwirtschaftlich geprägten Flächengemeinde auf. Die ehemalige Kreisstadt Bad Doberan befindet sich im Norden, die Hansestadt Rostock im Nordosten, die Hansestadt Wismar im Südwesten, die Kleinstadt Bützow im Süden und die Kreisstadt Güstrow im Südosten.

Der Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes erstreckt sich gemäß § 5 BauGB auf das gesamte Gemeindegebiet, dass eine Fläche von ca.11975 ha (119,7 km²) umfasst.

Das Gemeindegebiet wird begrenzt:

- im Norden durch das Gebiet der Stadt Kröpelin und die Gemeinden Retschow, Hohenfelde und Bartenshagen-Parkentin,
- im Osten durch die Gemeinden Stäbelow und Ziesendorf,
- im Südosten durch die Gemeinde Bröbberow,
- im Süden durch die Gemeinden Klein Belitz und Jürgenshagen,
- im Südwesten durch die Gemeinde Passee und
- im Westen durch die Gemeinde Carinerland.

Die Gemeinde besteht aus den sechs Ortsteilen der ehemals selbständigen Gemeinden und deren Ortschaften mit dem Hauptort Satow:

SATOW

Satow, Rederank, Gerdshagen, Rosenhagen, Groß Nienhagen, Horst, Lüningshagen

RADEGAST

Radegast, Miekeshagen, Pustohl, Steinhagen, Berendshagen, Dolglas, Sophienholz

HEILIGENHAGEN

Heiligegehlen

REINSHAGEN

Reinhagen, Püschow

BÖLKOW

Groß Bölkow, Klein Bölkow, Hohen Luckow, Matersen

HANSTORF

Hanstorf, Hastorf, Konow, Gorow, Anna-Luisenhof, Clausdorf.

In allen Ortsteilen bestehen darüber hinaus Kleinstsiedlungen und Einzelgehöfte im Außenbereich.

1.5 VORGABEN DER RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Die Allgemeinen Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung werden für das Land Mecklenburg-Vorpommern durch das Landesplanungsgesetz (LPIG) vom 20. Mai 2011 und das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LREP) vom 30. Mai 2005 wurde mit Landesverordnung vom 27.05.2016 in Kraft gesetzt.

Die konkreteren Entwicklungsziele und Rahmenbedingungen für das Gemeindegebiet Satow sind im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock (RREP MMR-LVO M-V) vom 22. August 2011 verankert. Das RREP stellt die Aktualisierung des Regionalen Raumordnungsprogramms von 1994 dar. Im RREP werden Ziele (Z) und Grundsätze (G) der Raumordnung festgelegt, die zu beachten bzw. bei der gemeindlichen Planung zu berücksichtigen sind.

Satow ist im RREP als **Grundzentrum** eingestuft, das eine angemessene Versorgung der Bevölkerung des *zugeordneten Nahbereichs* mit Einrichtungen, Gütern und Dienstleistungen zur Deckung des allgemeinen täglichen Bedarfs gewährleisten soll. Auf das Grundzentrum und den Gemeindehauptort Satow sollen sich möglichst viele zentralörtliche Funktionen konzentrieren. Der Nahbereich umfasst die Einwohner im Verflechtungsbereich in zumutbarer Entfernung zu Satow. Der Nahbereich von Satow stimmt dabei mit dem Gemeindegebiet überein.

Grundzentren sollen laut RREP einen städtischen Siedlungskern und mind. 2000 Einwohner sowie 5000 Einwohner im Nahbereich aufweisen. Außerdem sind 600 Beschäftigte, 300 Einpendler, eine Einzelhandelszentralität, eine Bankfiliale und eine ärztliche Versorgung als Kriterien genannt.

Satow erfüllt diese Voraussetzungen weitgehend. Der Ortskern stellt mit seinen Einzelhandelsbetrieben das Nahversorgungszentrum dar. Gemeindeverwaltung, Schule und Kita, Post, Polizei, Bank, Feuerwehr und Kirche finden sich hier. Ärzte, eine Apotheke und diverse Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe ergänzen das Spektrum.

Satow ist außerdem Endpunkt der Siedlungsachse gemäß RREP Rostock – Satow, die sich entlang der Landesstraße 10 erstreckt. Die Siedlungsachsen sind aufgrund der guten Verkehrsanbindung auch Schwerpunkte der baulichen Entwicklung.

Mit der A 20 und den Autobahnabfahrten Kröpelin/Satow und Clausdorf/Schwaan sowie den Kreuzen der Landesstraßen 10 und 11 sowie 10 und 13 verfügt Satow über eine ausgesprochen gute regionale und überregionale Verkehrsanbindung.

Satow ist aufgrund der reichen naturräumlichen Ausstattung im mecklenburgischen Hügelland als Tourismusentwicklungsraum eingestuft, der sich besonders als Naherholungsraum und für den Ausbau des „sanften“ Fremdenverkehrs eignet.

Aufgrund der relativ guten Ackerböden gehört das Territorium zum Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft. Nach dem Landesraumentwicklungsprogramm M-V vom 27.05.2016 darf zur Sicherung von bedeutsamen Böden die landwirtschaftliche Nutzung auf Böden mit einer Ackerwertzahl ab 50 nicht mehr in andere Nutzungen umgewandelt werden. Eine Übersicht über die Verteilung dieser Böden im Gemeindegebiet ist der Anlage 2.3 zu entnehmen.

Im nordöstlichen und v.a. westlichen Teil des Gemeindegebietes liegen Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für den Naturschutz und die Landschaftspflege. Hier sind die Umweltbelange aufgrund der hochwertigen Naturraumausstattung besonders

zu beachten (vgl. Umweltbericht). Dies betrifft z.B. europäische Schutzgebiete wie Flora-Fauna-Habitat-(FFH-) oder Vogelschutzgebiete.

Darüber hinaus sind im RREP Eignungsräume für Windenergieanlagen ausgewiesen (südl. Satow und Radegast, westl. Hohen Luckow und südl. Heiligenhagen sowie südöstl. Konow), die landesweit untersucht und inzwischen mit Windenergieanlagen bebaut worden sind. Mit der laufenden Fortschreibung des RREP bezüglich weiterer Eignungsgebiete für Windenergieanlagen wurde eine Fläche südlich von Hohen Luckow/Matersen gestrichen, während sich das Eignungsgebiet Wokrent, das sich mit einem geringen Flächenanteil auf das Gemeindegebiet südlich von Satow erstreckt, weiterhin in der Entwurfsphase der RREP-Fortschreibung befindet. Da es noch nicht bestätigt ist, wurde es nicht in den Flächennutzungsplan aufgenommen.

Westlich von Lüningshagen befindet sich außerdem eine Fläche für den Sandabbau, die im RREP als Vorranggebiet Rohstoffsicherung aufgenommen ist.

Als wesentliche Funktionen und Entwicklungsaufgaben im Gemeindegebiet Satow können nach dem RREP zugeordnet werden:

- Wohnfunktionen v.a. im Hauptort und an der Siedlungsachse,
- Funktion Gewerbe und Dienstleistungen v.a. im Hauptort und an der Siedlungsachse,
- Versorgungsfunktionen v.a. im Hauptort,
- Funktion Landwirtschaft im gesamten Gemeindegebiet,
- Funktion sanfter Tourismus und Erholung im gesamten Gemeindegebiet und
- Funktion Energieversorgung/Bergbau an ausgewählten Standorten.

1.6 PLANUNGSVERLAUF UND RAUMORDNERISCHE ABSTIMMUNG

Der Beschluss über die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes für das gesamte Gemeindegebiet wurde von der Gemeindevertretung Satow am 28.05.2009 gefasst.

Als erster Schritt wurde zur Erarbeitung des Vorentwurfs eine umfassende Bestandserfassung und Datensammlung vorgenommen. 2010 erfolgten insbesondere auch die umfangreichen Bestandsaufnahmen für den Umweltbericht. Ein erster gemeindeinterner Vorentwurf wurde erstellt und beraten. Es erfolgte insbesondere ein Abgleich mit den Entwicklungszielen, die in den „alten“ Flächennutzungsplänen bzw. den Entwürfen dazu oder den Konzepten im Rahmen der Flächenerhebungen des statistischen Landesamtes 1997/2001 gemacht worden sind. Außerdem wurden alle B-Pläne sowie Innenbereichs- und Abrundungssatzungen ausgewertet und die Planungen auf Ihre Aktualität hin überprüft.

Danach wurden für die insgesamt 27 Ortsteile Entwicklungsvorschläge erarbeitet, die im Verlauf des Jahres 2011 in den jeweiligen Ortsteilvertretungen von Satow, Radegast, Heiligenhagen, Reinshagen, Bölkow und Hanstorf vorgestellt und diskutiert wurden.

Die Arbeits- und Beratungsergebnisse sind anschließend in den Vorentwurf vom 12.06.2012 eingeflossen, der nach nochmaliger Vorstellung im Bauausschuss und in der Gemeindevertretung zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB im Juli/August 2012 ausgelegt worden ist. Parallel dazu erfolgte die Beteiligung der Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB), der Behörden und der sonstigen

Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, insbesondere auch zur Äußerung im Hinblick auf den notwendigen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Aus aktuellem Anlass und aufgrund von Anträgen zur Errichtung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen sowie zur Unterstützung der Energiewende und zur Konzentration dieser Anlagen in einem bestimmten Bereich hat die Gemeindevertretung mit der Billigung des Vorentwurfs beschlossen, den gemäß Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) förderfähigen Bereich von 110 m beidseitig der Autobahn A 20 komplett als Sondergebiet für Solarparks in den Flächennutzungsplan aufzunehmen.

Im Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung musste der Vorentwurf des Flächennutzungsplanes insgesamt überarbeitet werden. Dies lag insbesondere daran, dass seitens des Amtes für Raumordnung und Landesplanung der Region Rostock aufgrund vieler Neubaufächen-Ausweisungen keine Vereinbarkeit mit den Erfordernissen der Raumordnung festgestellt werden konnte. Dieselbe Feststellung trafen die Planungsbehörden des Landkreises. Die Naturschutzbehörden haben darüber hinaus umfangreiche Ergänzungen zu den Darstellungen des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie zum Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gefordert.

Im Einzelnen wurden schwerpunktmäßig folgende Einwände bzw. Anregungen zum Vorentwurf vorgebracht:

- Den Wohn- und Mischgebietsausweisungen im Hauptort Satow wird seitens des Amtes für Raumordnung und Landesplanung zugestimmt. Der Wohnbauflächenentwicklung in Heiligenhagen (10 ha) wird in der Größenordnung nicht zugestimmt.
- Der Entzug landwirtschaftlicher Flächen durch die Sondergebiete Solarpark entlang der A 20 ist zu überprüfen, naturschutzfachliche Belange sind z.T. höher zu bewerten als energiewirtschaftliche Belange.
- Das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt spricht sich gegen den Entzug landwirtschaftlicher Nutzflächen durch die Sondergebiete Solarpark entlang der A 20 aus.
- Die Fließgewässer 2. Ordnung sollen im F-Plan betrachtet werden.
- Gemäß Stellungnahme des Landkreises Rostock soll sich die künftige bauliche Entwicklung auf den Gemeindehauptort konzentrieren. Flächendarstellungen in Steinhagen und entlang der Landesstraße 11 in Gerdshagen sollen entfallen. Als überdimensioniert werden Bauflächen in Berendshagen, Gerdshagen, Radegast, Reinshagen, Heiligenhagen, Hanstorf und Anna Luisenhof angesehen.
- Dem Entzug landwirtschaftlicher Nutzflächen durch die Sondergebiete Solarpark entlang der A 20 und nördlich Klein Bölkow wird ebenfalls widersprochen.
- Die Untere Naturschutzbehörde fordert vor dem Hintergrund der großflächigen Neuausweisungen die Aufstellung eines separaten Landschaftsplans mit potenziellen Ausgleichsflächen v.a. für die Sondergebiete Solarpark sowie Verträglichkeits- und Artenschutzprüfungen.
- Bauflächen sind in den Ortsteilen zu verringern und Biotopflächen darzustellen. Die Biotopkartierung des Landkreises sowie geschützte Landschaftsbestandteile und Ausgleichsflächen sind in den F-Plan aufzunehmen.
- Die Forstbehörde weist auf die zu ergänzende bzw. zu korrigierende Darstellung von Waldflächen und die einzuhaltenden Waldabstandflächen hin.
- Darüber hinaus ist die Aktualisierung bzw. Ergänzung von Trinkwasserschutzzonen, Bodendenkmalen, Altlasten sowie von Wegen erforderlich.
- Die Nachbargemeinden stimmten dem Flächennutzungsplan-Vorentwurf zu.

Weiterhin wurden Einwände von Bürger vorgebracht, die insbesondere die Darstellung von zusätzlichen Bauflächen zum Inhalt hatten und die in den Ortsteilvertretungen behandelt und abgewogen wurden.

Die vorgebrachten Einwände führten dazu, dass Ende 2012 zunächst ein Planungsgespräch mit dem Amt für Raumordnung und dem Landkreis stattfand, in dem die gegensätzlichen Positionen der Behörden und der Gemeinde hinsichtlich der Wohnbauflächenentwicklung diskutiert wurden. Es wurde festgestellt, dass die Gemeinde Satow eine deutliche Reduzierung der Wohnbauflächen und möglichst eine Konzentration auf den Hauptort Satow vorzunehmen hat.

Die umfangreichen Ausweisungen von Flächen für Photovoltaikanlagen entlang der A 20 führten aus naturschutzfachlicher Sicht zu umfangreichen Kompensationsmaßnahmen, die bereit stehen sollten und ebenfalls in den Flächennutzungsplan aufzunehmen seien. Außerdem erfolgt ein großflächiger Entzug landwirtschaftlicher Nutzflächen, der nicht befürwortet werden kann.

Im Jahr 2013 wurden daraufhin Vorschläge zur Reduzierung von Wohn- und sonstigen Bauflächen erarbeitet, die im Laufe des Jahres (und vereinzelt bis 2015) in den sechs Ortsteilvertretungen diskutiert worden sind. Dabei wurde die Problematik deutlich, dass anstelle von sechs ehemaligen Hauptorten mit Satow nur noch ein Hauptort in der Großgemeinde existiert, auf den sich die Wohnbauflächenentwicklung – unter Berücksichtigung schrumpfender Bevölkerungszahlen in Mecklenburg-Vorpommern - konzentrieren soll. Dies führte zu kontroversen Diskussionen, denn in vielen Orten oder Ortsteilen werden Baulandflächen nachgefragt. Die ehemaligen Hauptorte erfüllen in der Großgemeinde auch heute noch z.T. zentralörtliche Funktionen (Sitz der Feuerwehr, Gemeindehäuser, Kitas, Handels- und Gewerbebetriebe, Kirche, Sportanlagen usw.).

In jeder Ortsteilvertretung wurden mögliche, bebaubare Flächen diskutiert und unter Berücksichtigung der landesplanerischen Zielstellungen Reduzierungen vorgenommen.

Hinsichtlich der Bedenken von Seiten der Naturschutzbehörden und des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt zu den großflächig auf ca. 120 ha entlang der Autobahn A 20 ausgewiesenen Sondergebiete für die Solarenergienutzung fasste die Gemeindevertretung in Abwägung aller Belange und vor dem Hintergrund der sinkenden Einspeisevergütung und dementsprechend nachlassender Nachfrage am 27.06.2013 den Beschluss, die entlang der A 20 ausgewiesenen Sondergebiete für die Solarenergienutzung komplett zu streichen. Ausgenommen davon waren zwei durch Bebauungsplanung (B-Pläne Nr. 25 und 26) geplante Flächen an der A 20 zwischen Hohen Luckow und Bölkow, die inzwischen bebaut worden sind.

Auch ein ca. 14,5 ha große Sondergebiet Solarpark im Vorentwurf nördlich von Klein Bölkow wurde aufgrund der Bedenken des Naturschutzes und der Landwirtschaft wieder in landwirtschaftliche Fläche umgewandelt.

Mit diesen Maßnahmen wurden das größte Eingriffspotential in Natur und Landschaft und der Entzug landwirtschaftlicher Flächen rückgängig gemacht.

Im Jahr 2014 fanden weitere Abstimmungsgespräche mit dem Amt für Raumordnung und dem Landkreis Rostock statt, denn die Gemeinde hatte u.a. mit den Bebauungsplänen Nr. 16 „Radegast“ und Nr. 21 „Gerdshagen“ Planungen auf den Weg gebracht, die eine gewisse Wohnbauflächenentwicklung in den Ortsteilen er-

möglichen sollte. Auch anhand dieser Ortsteilplanungen, die aus raumordnerischer Sicht als überzogen abgelehnt worden sind, entwickelte sich eine neuerliche Diskussion um die Zukunft der Dörfer im Gemeindegebiet.

Grundsätzlich besteht seitens der Gemeinde die Befürchtung, dass die Ortsteile im ländlichen Raum ohne einen gewissen Entwicklungsspielraum „aussterben“ könnten. Nachfrage nach Wohnbauland besteht in vielen Orten, Satow will sich als Gemeinde insgesamt weiter entwickeln. Demgegenüber stehen die Bedenken und Zielvorstellungen der Landesplanungsbehörden, die von einem anhaltenden Bevölkerungsverlust in Mecklenburg-Vorpommern ausgehen und daher eine Konzentration auf die Hauptorte favorisieren, um auch für künftige und ältere Generationen eine ausreichende Infrastruktur vorhalten zu können.

Im Ergebnis dieser Beratungen 2014 wurde eine Wohnbau-Entwicklungsfläche in Radegast, die bereits im bestehenden Flächennutzungsplan des Ortsteiles enthalten war, gestrichen. Hier soll sich die Entwicklung zu Gunsten von Satow auf mögliche Baulücken im Innenbereich entsprechend der vorhandenen Innenbereichssatzung konzentrieren. Das Bebauungsplanverfahren Nr. 16 wurde dementsprechend eingestellt. In Gerdshagen wurden mögliche Neubauflächen reduziert und auf kleinteilig abrundende oder Innenbereichsflächen konzentriert.

Die Flächenreduzierungen bzw. auch die Veränderungen von Flächenausweisungen, die sich aufgrund der geänderten städtebaulichen Zielstellungen ergeben, sind im Einzelnen den Ortsteilkapiteln unter Pkt. III, der Flächenbilanz unter Pkt. VI und der Planzeichnung bzw. den vergrößerten Planausschnitten in der Anlage 1 zu entnehmen. Insgesamt wurden im Vergleich zum Vorentwurf im Entwurf vom 09.10.2015 ca. 134 ha Neubauflächen weniger ausgewiesen, darunter ca. 120 ha Solarenergie-Flächen.

Nachdem die Bauflächenausweisungen geklärt waren, konnten auch die naturschutzfachlichen Belange daraufhin abgestimmt und der Umweltbericht entsprechend angepasst werden. Auch dazu erfolgten 2014/2015 Abstimmungsgespräche mit der Unteren Naturschutzbehörde, der Forstbehörde usw.

Naturschutzfachlich wurden insbesondere die Biotopkartierung und die Schutzgebietsflächen ergänzt und aktualisiert. Aus den zwischenzeitlich bereits umgesetzten Maßnahmen wie z.B. den Windenergieparks westlich von Hohen Luckow oder auch von anderen B-Plänen wurden die Ausgleichsmaßnahmen als Entwicklungsflächen für Natur und Landschaft übernommen. Außerdem wurden die Ziele des Gutachterlichen Landschaftsrahmenplans und der FFH-Managementpläne im F-Plan dargestellt. Aufgrund der o.g. Bauflächenreduzierungen sind mit den verbleibenden Entwicklungsflächen eher kleinteilige Eingriffe verbunden, die keine Auswirkungen auf das gesamte Gemeindegebiet haben. Potenzielle Ausgleichsmaßnahmen werden im Umweltbericht dargestellt.

Im Ergebnis dieser umfangreichen Beratungen wurde der im Vergleich zum Vorentwurf deutlich geänderte Entwurf des Flächennutzungsplanes Satow vom 09.10.2015 erarbeitet und zur erneuten Abstimmung den Behörden und der Öffentlichkeit im Nov. 2015 bis zum Jan. 2016 vorgelegt. Die Entwicklungsflächen für den Wohnungsbau konzentrieren sich nun auf den Hauptort Satow sowie, aufgrund geringer Flächenverfügbarkeit, auf Heiligenhagen als untergeordneten Wohnschwerpunkt an der Entwicklungsachse der Landesstraße 10 Rostock-Satow. In den übrigen Ortsteilen werden keine oder nur noch arrondierende, kleinteilige Flächen zur Neubebauung ausgewiesen, die zum Teil bereits Bestandteil von Innenbereichssatzungen sind. Ansonsten umfassen die Flächenausweisungen in den Ortsteilen

Bestandsflächen. Behörden und Nachbargemeinden, die dem Vorentwurf bereits zugestimmt hatten, und deren Belange von den Änderungen, die vorwiegend Bauflächenreduzierungen beinhalteten, nach Ansicht der Gemeinde nicht betroffen waren, brauchten nicht noch einmal beteiligt zu werden.

Der Entwurf des Flächennutzungsplanes vom 09.10.2015 musste nach der Behördenbeteiligung und aufgrund der Wiederaufnahme der Planungen zum Bebauungsplan Nr. 6 Satow-Niederhagen erneut geändert werden. Seitens des Amtes für Raumordnung und Landesplanung der Region Rostock wurden nach wie vor Bedenken gegen einige Neubauflächen im Entwurf vom 09.10.2015 geäußert. Weiterhin wurden kleinere Korrekturen und Änderungen aufgrund von weiteren Stellungnahmen und gemeindeinternen Diskussionen eingearbeitet.

Bodendenkmale, Altlastenverdachtsstandorte, Waldflächen und Trinkwasserschutzgebiete wurden ergänzt bzw. korrigiert. Ebenso erfolgten eine Korrektur der Sondergebiete für Windenergienutzung, eine Aktualisierung der Alleen sowie kleinteilige Änderungen von Grün- und landwirtschaftlichen Nutzflächen.

Die Forderung nach einem Landschaftsplan wurde nicht mehr aufrecht erhalten, die Untere Naturschutzbehörde hält den jetzt ausführlichen Umweltbericht und die hinsichtlich der Umweltbelange umfangreich ergänzten Kartendarstellungen für ausreichend.

Die seitens der Behörden geforderten Änderungen von Bauflächen führten erneut zu intensiven Diskussionen in den Ortsteilvertretungen und in der Gemeindevertretung zu möglichen Wohnbau- bzw. gemischten Bauflächen in den Ortsteilen bzw. in den ehemaligen Hauptorten der Gemeinde. Darüber hinaus kam aufgrund der Herausnahme der Wohnbaufläche Satow-Niederhagen im Entwurf vom 09.10.2015 Bewegung in die seit zwei Jahrzehnten gescheiterten Versuche, die Flächen zu verkaufen bzw. das Baugebiet zu entwickeln. Inzwischen konnte 2016 mit dem Verkauf und der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 eine erforderliche B-Plan-Änderung durchgeführt werden und die Erschließung des Baugebietes steht unmittelbar bevor. Insofern wurde diese Fläche in den geänderten Entwurf wieder aufgenommen. Stattdessen entfällt eine Fläche an der Kirche aufgrund der Lage im EU-Vogelschutzgebiet.

2016 wurde auch für einen Innenbereich in Groß Bölkow der B-Plan Nr. 30 für eine Einfamilienhausbebauung auf den Flächen eines leerstehenden Bauerngehöftes aufgestellt. Hier war die entsprechende gemischte in eine Wohnbaufläche zu ändern.

Die genannten beiden Wohnbauflächenentwicklungen in Satow 2016 können als ein Indiz für ein neues und wieder wachsendes Interesse an Wohnbauland in der Gemeinde sein. Grund dafür sind sich ändernde politische und wirtschaftliche Voraussetzungen, die auch für die Beurteilung der Bevölkerungs- und Siedlungsentwicklung in der Gemeinde eine Rolle spielen. Bereits das B-Plan-Gebiet Nr. 27 in Satow („Wiesenblick“) konnte in kurzer Zeit komplett mit Einfamilienhäusern bebaut werden.

Das stark gestiegene Interesse der Immobilienwirtschaft auch an küstenferneren Standorten, im Fall von Satow mit sehr guter Verkehrsanbindung und in landschaftlich reizvoller Lage, aber auch die starke private Nachfrage nach Einfamilienhausstandorten in der Gemeinde, in nahezu allen Ortsteilen und mitunter bewusst nach größeren Grundstücken, sowie die stark gestiegenen Preise in Küstennähe, rechtfertigen die verbleibenden Flächenausweisungen im vorliegen-

den, geänderten Flächennutzungsplan-Entwurf. Der Eigenbedarf aus der Gemeinde an voll erschlossenen und geordneten Neubauflächen ist nach wie vor groß. Die langanhaltende Niedrigzinsphase und die starke Nachfrage nach Immobilien führen zu einer stetigen und ständig wachsenden Nachfrage nach Wohnbauland. Die Migration nach Deutschland sowie das anhaltende Wirtschaftswachstum tun ein Übriges.

So konnte die Einwohnerzahl in Satow wieder zunehmen und betrug zum Stichtag 30. Mai 2016 nach Angaben des Einwohnermeldeamtes 5604 Einwohner im Vergleich zu 5569 Einwohnern im Jahr 2015. Das entspricht erstmals wieder einer leichten Zunahme der Wohnbevölkerung (ohne Nebenwohnsitze). Auch die Geburtenentwicklung und das natürliche Bevölkerungssaldo in der Gemeinde sind 2014 und 2016 positiv, was auf eine Zunahme junger Familien deutet. Demzufolge wird derzeit die Kindertagesstätte in Satow um 30 Plätze erweitert.

Die o.g. Faktoren und die neuesten Daten der Bevölkerungsentwicklung zeigen also einen abweichenden Trend zu der bisherigen „Strukturanalyse und Prognose Landkreis Rostock – Gemeinde Satow“ von WIMES, 2014, die von anhalten negativen Entwicklungen bis 2025 ausgeht. Die Trendwende wird allerdings in der Fortschreibung der Bevölkerungsprognose von 2017 (WIMES, Jan. 2017) für Satow ab 2015 bestätigt. Demnach hält das positive Bevölkerungssaldo bis 2025 an und wird aufgrund sinkender Geburtenzahlen bis 2030 wieder absinken. Dieser Entwicklung will die Gemeinde durch die Aktivierung von Wohnbauland gemäß Flächennutzungsplan begegnen.

Durch die im geänderten Entwurf als gemischte statt als Wohnbauflächen ausgewiesenen Innenbereiche mit vorhandener oder geplanter landwirtschaftlicher und/oder gewerblicher Nutzung z.B. in Hohen Luckow, Radegast und Heiligenhagen reduziert sich das Wohnbauflächenpotential in der Gemeinde zu Gunsten anderer Nutzungen. Die Gemeinde setzt auf eine positive wirtschaftliche und landwirtschaftliche Entwicklung, die Arbeitsplätze schafft und sichert und damit auch Einwohner im Gemeindegebiet hält. So haben sich z.B. in Hohen Luckow und Radegast Handwerks- und Gewerbebetriebe im Altbestand angesiedelt oder bereiten dieses vor. Die positiven Entwicklungen in vielen Ortsteilen in den vergangenen Jahren werden z.B. durch die Umnutzung von Brachflächen gekennzeichnet. Der landwirtschaftliche Sektor steht auf einer soliden Grundlage. Große landwirtschaftliche Betriebe prägen viele Ortsteile. Neben- oder Zuerwerbslandwirtschaft soll auch weiterhin in den Dörfern möglich sein. Die Gemeinde möchte daher weiterhin die Möglichkeiten für die Entwicklung von Gewerbe und Landwirtschaft bieten. Dies soll durchaus auch in den Innenbereichen umzustrukturierender Gebiete wie in Hohen Luckow oder Susemühl erfolgen.

Der Ausbau von Solar- und Windenergieanlagen ist in den vergangenen Jahren stark vorangeschritten, prägt Teile des Satower Gemeindegebietes und ist ein weiteres Indiz für den wirtschaftlichen Fortschritt der Gemeinde.

Eine wichtige Rolle spielte bei den Abstimmungen mit dem Amt für Raumordnung nach wie vor, dass den Hauptorten der ehemaligen sechs selbständigen Gemeinden und heutigen Ortsteilen zumindest noch ein geringfügiges Entwicklungspotential zugestanden wird. Diesem Verfahren wurde seitens der Raumordnung im Wesentlichen zugestimmt, mit dem Hinweis, dass die Innenentwicklung nach wie vor Priorität vor einer Außenentwicklung besitzt. Insofern wurde gewissen Flächenentwicklungen z.B. in Groß Bölkow und Hanstorf zugestimmt.

In Satow bzw. in den Hauptorten soll künftig auch ein Mindestpotential für altersgerechte bzw. barrierefreie Wohnungen vorgehalten werden können, um diesem steigenden Bedarf vor Ort gerecht werden zu können.

Aufgrund der Brisanz der anteiligen Flächenentwicklung in den einzelnen Ortsteilen hat die Gemeinde vor dem Entwurfs- und Auslegungsbeschluss am 23.06.2016 über jede entfallende oder geänderte Fläche im Vergleich zum Entwurf 2015 einzeln beschlossen, um eine Genehmigungsfähigkeit der Gesamtplanung aus Sicht der Raumordnung und Landesplanung zu erreichen und gleichzeitig die Mindestansprüche der Ortsteilvertretungen zu wahren:

Die Änderungen im zweiten Entwurf vom 23.06.2016 im Vergleich zum Entwurf von 2015 betrafen:

- Fläche 1 Satow entfällt: Wohnbaufläche südlich der Feuerwehr - aufgrund der Lage im europäischen Vogelschutzgebiet, neue Nr. 1 wird die Fläche Satow-Niederhagen (B-Plan Nr. 6)
- Fläche 6 Heiligenhagen entfällt: Gemischte Baufläche südlich der L 10
- Fläche 13 entfällt: Hanstorf, Wohnbaufläche Richtung Konow
- Fläche 14 entfällt: gemischte Baufläche Anna Luisenhof, Richtung Klein Bölkow
- Darstellung von gemischten Bauflächen statt Wohnbauflächen in Radegast, Hohen Luckow und Fläche 5 Heiligenhagen: Flächen südlich der L 10, aufgrund vorhandener und geplanter landwirtschaftlicher und gewerblicher Nutzungen, dadurch auch Verringerung des Wohnbauflächenanteils
- Ausweisung von Wohnbau- statt gemischter Baufläche in Groß Bölkow analog zum B-Plan Nr. 30.

Die nun im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen können also als sehr langwierig und intensiv in der Gemeinde, mit Behörden und Bürgern abgestimmt als weitestgehender Konsens zwischen den Ortsteilen gewertet werden.

Der geänderte Entwurf wurde aufgrund der Flächenänderungen im Jan./Feb. 2017 erneut öffentlich ausgelegt sowie erneut an die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange versendet.

Mit Schreiben vom 07.02.2017 bestätigt nun das Amt für Raumordnung und Landesplanung, dass nach Abwägung aller landes- und regionalplanerischen Zielstellungen der geänderte Entwurf des Flächennutzungsplanes (und damit die dem Feststellungsbeschluss zu Grunde liegende Fassung) mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar ist. Auch mit den anderen Behörden besteht weitgehender Konsens, so dass sich im Plan keine wesentlichen Änderungen mehr ergeben. Lediglich für Susemihl wurde die Darstellung von Flächen, für die eine zentrale Abwasserentsorgung nicht vorgesehen ist, ergänzt. Westlich von Hohen Luckow wurden Trinkwasserschutzzonen nachrichtlich übernommen, außerdem verschiedene Altlastenverdachtsflächen. Darüber hinaus erfolgten einigen Ergänzungen im Umweltbericht.

Der vorliegende Flächennutzungsplan ist nun also das Resultat der o.g. mehrjährigen konstruktiven Abstimmungsprozesse in den Ortsteilvertretungen und in der Gemeindevertretung Satow sowie mit den Behörden.

1.7 PLANUNGSZIELE UND DEREN DARSTELLUNGEN

Aus den o.g. Leitzielen der Gemeinde und der übergeordneten Planungsbehörden werden für Satow folgende Entwicklungsziele abgeleitet:

- Ausweisung von Bauflächen zur Deckung des Bedarfs an Wohnraum, vorrangig im Hauptort Satow sowie, aufgrund geringer Flächenverfügbarkeit in Satow, in Heiligenhagen als untergeordnetem Wohnschwerpunkt an der Entwicklungsachse Rostock-Satow, darüber hinaus sollen den ehemaligen Hauptorten der Gemeinde zumindest kleinteilige Flächenentwicklungen zugestanden werden,
- Erhalt und Neuansiedlung gewerblicher Nutzungen, Ausweisung von gewerblichen Bauflächen im Bereich vorhandener Gewerbeschwerpunkte an der Entwicklungsachse in Satow und in Heiligenhagen sowie nahe der Autobahnanschlussstelle Bad Doberan in Groß Bölkow; Bewahrung nicht störender gewerblicher Funktionen in den Ortsteilen, diesbezügliche Beibehaltung bzw. Ausweisung gemischter Bauflächen,
- Konzentration der Bauflächenentwicklung in den Ortsteilen auf geringfügige Arrondierungen im Rahmen der Eigenentwicklung bzw. auf die Verdichtung des Bestandes im Innenbereich bei Erhaltung einer geordneten Siedlungsabgrenzung,
- Erhalt und Weiterentwicklung der Landwirtschaft als leistungsfähiger Wirtschaftszweig, die Entwicklungsfähigkeit der landwirtschaftlichen Betriebe ist zu fördern; diesbezügliche Beibehaltung bzw. Ausweisung gemischter Bauflächen,
- Verbesserung der Erholungsqualität, Ausbau des Rad- und Wanderwegenetzes,
- der Erhalt und die Weiterentwicklung der Einrichtungen zur Befriedigung der sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung durch die entsprechende, bestandssichernde Ausweisung von Gemeinbedarfsflächen,
- der Schutz, die Pflege und die Entwicklung von Natur und Landschaft durch Ausweisung von Schutz- und Ausgleichsflächen, Biotopen, Waldflächen usw.

Städtebauliche Zielsetzung ist es, Flächenausweisungen so vorzunehmen, dass eine Zersiedelung der Landschaft möglichst vermieden wird, die verkehrliche Anbindung von Neubauflächen gesichert ist und Konflikte zwischen unterschiedlichen Nutzungen möglichst ausgeschlossen bzw. gemindert werden können. Mit der weitestgehenden Beschränkung von Neubauflächen-Ausweisungen auf die Hauptorte wird die große Flächengemeinde Satow dieser Zielstellung gerecht. Die Ausweisungen in allen anderen Ortschaften umfassen im Wesentlichen den vorhandenen Bestand. Hier will die Gemeinde bei Bedarf insbesondere durch die Wiedernutzbarmachung von Flächen oder landwirtschaftlichen Altanlagen oder die Nachverdichtung Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß begrenzen und Erweiterungen in den Außenbereich vermeiden. Über den Rahmen vorhandenen Innenbereichs- bzw. Ergänzungssatzungen hinaus erfolgen nur in Ausnahmen kleinteilige Erweiterungen. Als Wald genutzte Flächen werden nicht beansprucht. Landwirtschaftlich genutzte Flächen werden nur in dem unvermeidbaren Umfang genutzt. Die Gemeinde hat bereits mit dem Entfallen der 120 ha Photovoltaik-Flächen im Vergleich zum Vorentwurf der Landwirtschaft eine höhere Priorität beigemessen als der Erzeugung erneuerbarer Energien. Die nun noch für eine Bebauung innerhalb der nächsten ca. 15-20 Jahre vorgesehenen, derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen in den Ortsteilen wurden einer intensiven Alternativenprüfung unterzogen. Darauf wird im Einzelnen in den entsprechenden Ortsteilkapiteln eingegangen.

Flächen für Photovoltaik- und Windenergieanlagen werden im Bestand ausgewiesen. Dabei ist darauf hinzuweisen, dass die in der Planzeichnung großflächigen Sondergebiete für Windenergienutzung natürlich außerhalb der Maststandorte und Zufahrtswege zu den Windenergieanlagen weiterhin intensiv landwirtschaftlich genutzt werden. Mit der Errichtung der großen Windparks westlich von Hohen Luckow sowie Teilflächen nördlich von Jürgenshagen und südöstlich von Konow sowie zwei Photovoltaik-Gebieten an der A 20 trägt die Gemeinde den Erfordernissen des Klimaschutzes Rechnung, indem Raum für diese alternative Energieerzeuger geschaffen wurde.

Zur Methodik der Flächendarstellungen:

Im Flächennutzungsplan erfolgt eine differenzierte Ausweisung von Bauflächen und Baugebieten, die durch den Nutzungskatalog der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definiert sind. Die konkreten Nutzungsmöglichkeiten der einzelnen Baugebiete ergeben sich aus dem vorhandenen Bestand oder sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanungen festzusetzen.

Der Flächennutzungsplan stellt zum einen Flächen nach der allgemeinen Art der baulichen Nutzung (Bauflächen gem. § 1(1) BauNVO) dar. Durch diese Vorgehensweise wird die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung der Gemeinde in den Grundzügen aufgezeigt. Die Gemeinde behält dabei den Handlungsspielraum, detaillierte Zielbestimmungen über Art und Maß der baulichen Nutzung auf den Zeitpunkt der verbindlichen Bauleitplanung zu verlegen.

Zum anderen erfolgt die Darstellung von Flächen bereits nach der besonderen Art der baulichen Nutzung (Baugebiete gem. § 1(2) BauNVO) für die Bereiche, deren Zweckbestimmung und Art der Nutzung bereits klar definierbar sind.

Flächen zum Ausgleich von Beeinträchtigungen durch Eingriffe in Natur und Landschaft werden als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie zum Ausgleich“ im Flächennutzungsplan dargestellt. Hier sind insbesondere die realisierten Ausgleichsflächen für großflächige Eingriffe in Natur und Landschaft durch die Windparks zu nennen. Darüber hinaus sind Ausgleichsmaßnahmen aus Bebauungsplänen oder Abrundungssatzungen als Grün- oder Maßnahmenflächen dargestellt, soweit dies maßstäblich möglich war.

Teilweise überlagern sich z.B. Biotop- und Waldflächen oder Wald- und Wasserflächen, wenn z.B. ein Gewässerbiotop mit einem Waldsaum umgeben ist. In der Regel wurde dann im F-Plan die dominierende Flächennutzung dargestellt. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ist die Biotopdarstellung in jedem Fall der Walddarstellung vorzuziehen, um mit einer Walddarstellung nicht z.B. mögliche zulässige forstliche Aktivitäten zu suggerieren. Kleine Biotope sind lediglich mit einer Kennzeichnung („B“) in den Farben entsprechend der Art des Biotops dargestellt.

Unterschiedliche Schutzgebiete sind mit Linien unterschiedlicher Farben gekennzeichnet.

Die Darstellung der Schutz- und Waldgebiete erfolgte auf der Basis der vom Landkreis zur Verfügung gestellten Liste der Naturdenkmale, auf der Grundlage des „Kartenportals Umwelt Mecklenburg-Vorpommern“ des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie sowie auf der Basis der Forstgrundkarte und der vom

Forstamt Bad Doberan übersendeten Unterlagen. Außerdem erfolgten Ergänzungen durch Luftbildauswertungen und Stellungnahmen der Behörden.

Um eine bessere Lesbarkeit der Planzeichnung für das sehr große Gemeindegebiet zu gewährleisten, wurden ergänzend zur Planzeichnung - Teil 1 - Planausschnitte der Ortsteile als Vergrößerung im Maßstab 1:10.000 als Planzeichnung - Teil 2 – erstellt und der Begründung als Anlage 1 beigelegt. In den Planausschnitten sind auch die Neubaufächen mit laufender Nummerierung dargestellt.

Zur Begründung des Flächennutzungsplanes zählen neben dem Umweltbericht als Teil 2 außerdem die Anlagen mit den Detailblättern der einzelnen Fachgebiete (Naturschutz, Baudenkmale, Altlasten und Flächenbilanz Ortsteile), die einer besseren Übersichtlichkeit bzw. ergänzenden Informationen dienen sollen.

II GEMEINDESTRUKTUR / BESTANDSERFASSUNG UND ANALYSE

2.1 NATURRÄUMLICHE SITUATION

Das Gemeindegebiet von Satow ist durch eine reizvolle, hügelige Grundmoränenlandschaft geprägt, in der die landwirtschaftliche Nutzung auf Acker- und Weideflächen vorherrschend ist. Die Landschaft wird durch eine Vielzahl von Söhlen, Baumreihen, Alleen und kleinen Waldflächen untergliedert. Neben den größeren Orten an den Hauptverkehrsstraßen gibt es abgelegene, kleine Ortschaften in idyllischer Lage, die nur über Landwege erreichbar sind. Im Südwesten wird das Landschaftsbild zum Teil durch die Autobahn A 20 und durch Windkraftanlagen beeinflusst, während sich im Nordosten und Norden höherwertige Landschaftsbereiche befinden.

Satow liegt überwiegend innerhalb der Landschaftszone des „Rücklandes der mecklenburgischen Seenplatte“ und der Großlandschaft „Warnow-Recknitzgebiet“. Kleineräumig lässt sich das Gebiet der Landschaftseinheit „Flach- und Hügelland um Warnow und Recknitz“ zuordnen. Nördliche Randbereiche gehören zur Landschaftszone „Ostseeküstenland“ mit der Großlandschaft „Nordwestliches Hügelland“ und der Landschaftseinheit „Kühlung“.

Die vorherrschende Bodenart des Plangebietes sind sickerwasserbestimmte und grundwasserbestimmte Lehme und Tieflerme. In Niederungen kommen Niedermooe vor. Kleinerflächig sind auch sickerwasserbestimmte Sande anzutreffen. Teile des Gemeindegebietes befinden sich in Schutzgebieten zur Grund- und Quellwassergewinnung (Trinkwasserschutzonen).

Bereiche mit sehr hoher Schutzwürdigkeit für Tier- und Pflanzenarten und Lebensräume befinden sich in den Bachniederungen der Bekezuflüsse und des Hellbachs sowie in der Kleingewässerlandschaft westlich von Satow. Diese Bereiche sind auch als Bereiche mit hoher und sehr hoher Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes bewertet.

Als Vorbehaltsgebiete für Naturschutz und Landschaftspflege sind alle Natura 2000-Gebiete (Flora-Fauna-Habitat- (FFH) Gebiet „Kleingewässerlandschaft südlich von Kröpelin“, FFH-Gebiet „Hütter Wohld und Kleingewässerlandschaft westlich

Hanstorff“, FFH-Gebiet „Beketal mit Zuflüssen“, Special Protection Area (SPA, Europäisches Vogelschutzgebiet) „Kariner Land“) auf europäischer Ebene ausgewiesen worden.

Die Ackerflächen um Reinshagen sowie südlich von Hohen Luckow besitzen Rastplatzfunktionen für Zugvögel.

Die Bereiche der NSG „Beketal“ und „Hütter Klosterteiche“ sind im RREP als Vorranggebiete für den Naturschutz ausgewiesen.

Der Waldanteil im Gemeindegebiet ist eher gering. Als Flächen mit besonders hohem Waldmehrpotenzial sind die Flächen westlich von Satow sowie zwischen Bölkow und Hohen-Luckow im RREP ausgewiesen.

Zur detaillierten Bestandsaufnahme der naturräumlichen Situation wird auf den Umweltbericht verwiesen.

2.2 GESCHICHTLICHE ENTWICKLUNG

Die Orte der Gemeinde Satow sind nach slawischem Ursprung, mittelalterlichen Besiedlungsphasen und neuzeitlichem Junkertum siedlungsstrukturell als Haufendörfer, Gutsdörfer oder Straßendörfer entstanden. Außerdem finden sich Einzelgehöfte und Splittersiedlungen in Streulage. Die Hauptwohnform in der Gemeinde ist neben den historisch entstandenen Hofstellen größerer Bauern das eingeschossige Ein- und Zweifamilienhaus. Gutshäuser prägen mit ihren Nebengebäuden noch vielfach das Ortsbild; oftmals sind die historischen Nebengebäude allerdings bereits entfernt worden oder dem Verfall preisgegeben. Vielfach wurden in der DDR-Zeit der Landwirtschaft dienende, überdimensionierte Zweckbauten und z.T. Wohnblocks ergänzt. Außerdem erfolgte eine Aufsiedlung der historischen Ortskerne und der Einfallstraßen mit Einfamilienhäusern.

Nach der politischen Wende 1990 setzte eine Sanierungswelle ein, Baulücken wurden mit neuen Einfamilienhäusern geschlossen und Neubaugebiete erschlossen.

Der Ort Satow wird im Jahre 1224 erstmals urkundlich bestätigt. Lüningshagen wird erstmals bei einem Grenzstreit 1335 erwähnt. Die erste Erwähnung eines Besitzers des Ortes Gerdshagen erfolgte im 14./15. Jahrhundert. In Horst wird 1599 nur von einem Wohnhaus berichtet. 1548 wird Groß Nienhagen als Bauerndorf in Besitz des Herrn von Bassewitz genannt.

Der Ortskern Satows wird geprägt durch die inmitten einer Parkanlage gelegene und als Wahrzeichen geltende Klosterkirchenruine aus dem 13. Jh. im altgotischen Baustil. In Gedenken an die Opfer des Deutsch-Französischen Krieges im Jahr 1871 sowie an die Gefallenen des 1. Weltkrieges 1914/18 befinden sich im Park zwei Kriegerdenkmäler.

Weitere Baudenkmäler sind der in Lüningshagen befindliche Resthof mit einem Brunnenhaus aus dem 18. Jahrhundert und in Gerdshagen ein Feldsteinwohnhaus aus dem Jahre 1850. Baudenkmale sind ebenfalls das in seiner jetzigen Form um 1880 erbaute Gutshaus mit Parkanlage in Gerdshagen, das Gutshaus Rosenhagen, das Herrenhaus in Rederank, errichtet 1892 im Neorenaissancestil, und das Gutshaus in Groß Nienhagen.

Heute ist Satow mit knapp 1600 Einwohnern und einer Fläche von 35 km² der größte Ortsteil der amtsfreien Gemeinde Satow und zugleich ländlicher Zentralort.

Die erste urkundliche Erwähnung des Ortes Radegast geht auf das Jahr 1224 zurück. Der Ort Steinhagen wird zum ersten Mal 1751 als neu eingerichtete, zu

Radegast gehörende Kossatenstelle beschrieben. Die einwohnermäßig kleinsten Orte sind Dolglas und Sophienholz mit sechs bzw. zwei Einwohnern. Dolglas wird erstmalig 1618 beim Verkauf des Gutes Berendshagen genannt. 1957 erfolgte die Eingemeindung nach Radegast. Die Zusammenlegung der Gemeinde Berendshagen mit Dolglas und Pustohl zur Gemeinde Radegast wurde 1950 vollzogen. Miekenhagen wurde 1224 urkundlich bestätigt. Das Bauerndorf Miekenhagen gehörte bis 1582 dem Hof Siemen an. 1790 wird Miekenhagen durch den Erbherrn aus Gerdshagen verkauft. 1945 wird das Gut durch die Bodenreform aufgesiedelt.

Als Baudenkmal ist die spätgotische Kirche in Berendshagen aus dem 15. Jh. von Bedeutung. Neben der Kirche befindet sich auf dem Friedhof eine Grabkapelle mit dem 1998 eingeweihten, neuen Glockenturm.

1304 wurde Heiligenhagen unter dem Namen Heiligengeisteshagen erwähnt. Unter dem Namen Wildeshusen erfolgte im Jahre 1232 die erste urkundliche Erwähnung. 1428 kam das Dorf in Landbesitz und entwickelte sich zu einem Bauerndorf. Nach dem 30-jährigen Krieg im Jahre 1648 waren im Ort nur noch 3 Bauern ansässig. Um 1870 wurde die Gaststätte errichtet sowie 1904 der Saal angebaut. Da das gesamte Gebäude dem Verfall preisgegeben war, wurde es 1998 abgerissen. Der Bau der ehemaligen Molkerei erfolgte 1911. Im Jahre 1972 wurde diese nicht mehr benötigt und wurde zur Verkaufsstelle ausgebaut. Seit 1999 wird dieses Gebäude als Freizeitzentrum genutzt. Das Gebäude neben der Kindertagesstätte wurde bis 1969 als Schule genutzt und dann zu einer Wohnung umfunktioniert.

Heiligenhagen hat bereits im Jahr 1991 einen Bebauungsplan erarbeitet und durch dessen Umsetzung vielen neuen Bürgern die Grundlage für die Errichtung eines Einfamilienhauses geschaffen. Durch den Eigenheimbau in der Püschower Straße und in der Büdnerreihe sowie durch Lückenbebauungen hat die Ortschaft seine Einwohnerzahl auf 740 erhöht.

Baudenkmäler in Heiligenhagen sind die im 14. Jh. errichtete Kirche mit dem im 17./18. Jh. entstandenen hölzernen Turm, das im Gedenken an die Opfer des Weltkrieges 1914/1918 errichtete Kriegerdenkmal sowie das Wohnhaus in der Büdnerreihe 10 aus der 1. Hälfte des 19. Jahrhunderts.

Die erste urkundliche Erwähnung von Hanstorf geht auf das Jahr 1319 zurück. Mit dem Bau der Kirche wurde wahrscheinlich bereits um 1250 begonnen. Im Jahre 1319 ist auch der Ort Konow erstmals urkundlich erwähnt worden, gefolgt von Gorow im Jahre 1340 und Hastorf im Jahre 1341.

Ein sehenswertes Baudenkmal ist das um 1825 erbaute Pfarrhaus mit einer Scheune und dem Backhaus in Hanstorf. Zu weiteren Baudenkmälern zählen die um 1250 errichtete gotische Kirche und das Hallenhaus im Mitteldorf 1 in Hanstorf, die um 1930 entstandene Gutsanlage in Anna Luisenhof und das in der 2. Hälfte des 19. Jahrhunderts fertiggestellte Gutshaus in Konow. In Gorow sind als Baudenkmäler das Gutshaus mit weiteren Gutsgebäuden sowie das Fachwerkhhaus im Unterdorf 2 zu nennen.

Hanstorf hat sich in den zurückliegenden Jahren durch den Bau von Eigenheimen enorm entwickelt, insbesondere durch die Besiedlung des „Wohnparks Hanstorf“.

Der Ort Groß Bölkow wurde 1874 selbständige Gemeinde. Die Gemeinden Groß Bölkow, Klein Bölkow, Matersen und Hohen Luckow bildeten im Jahr 1947 die Gemeinde Bölkow. Später wurde der Sitz der Gemeinde Bölkow nach Hohen Luckow verlegt. Die erste urkundliche Erwähnung des Ortes Bölkow/Hohen Luckow erfolgte

im Jahre 1244. Der Ort Matersen ist im Jahre 1319 erstmals urkundlich erwähnt worden und gehörte bis zum Jahre 1583 zum Kloster Dobbertin. Später wurde Matersen Staatsdomäne.

Ein besonderer Anziehungspunkt in Hohen Luckow ist die Gutsanlage mit dem im 18. Jh. errichteten Barockschloss, den Wirtschaftsgebäuden und dem Landschaftspark. Ein weiteres Baudenkmal ist die im 14. Jh. errichtete Kirche in Hohen Luckow.

Das erstmals 1273 erwähnte Reinshagen und der Ort Püschow bilden den Ortsteil Reinshagen. Der Ort Püschow wurde bereits 1244 bei der Festlegung der Grenzen von Satow urkundlich erwähnt.

Erhaltenswerte Baudenkmale sind im Ort Reinshagen zwei Bauernhäuser in der Dorfstraße 15 und 22, die beide Anfang des 19. Jahrhunderts errichtet wurden.

2.3 BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG

Die Entwicklung der Einwohnerzahlen in der Gemeinde Satow im Zeitraum von 2000 bis 2016 geht aus der Tabelle und den Abbildungen auf den folgenden Seiten hervor.

An den unten aufgeführten Zahlen lässt sich ablesen, dass die Bevölkerungsentwicklung in den letzten Jahren erheblichen Schwankungen unterlag, die ohne Zweifel dem seit 1990 vollzogenen wirtschaftlichen Umbruch in den neuen Bundesländern und so auch in der Gemeinde Satow geschuldet sind.

Durch den Verlust von Arbeitsplätzen, v.a. in der Landwirtschaft in der stark landwirtschaftlich geprägten Region Satow, sind in den beiden zurückliegenden zweieinhalb Jahrzehnten zunächst verstärkt Abwanderungen zu verzeichnen gewesen. Außerdem führte der Geburtenknick nach der Wende zu einem Einbruch der Geburtenzahlen und damit zu einem Überschuss der Sterbefälle.

Der Rückgang der Einwohnerzahlen ging auch mit einer geringeren Belegungsdichte der Wohnungen bzw. Häuser einher. Auch dieser Trend der Angleichung an der Wohnfläche je Einwohner an die ehemals wesentlichen höheren Werte in Westdeutschland ist für das gesamte Ostdeutschland und so auch für Satow bezeichnend.

Später gab es z.T. wieder Einwohnerzuwächse durch die Besiedlung von Neubaugebieten (z.B. in Heiligenhagen, Hanstorf, Reinshagen, Hohen Luckow und Satow).

In den vergangenen Jahren zeichnet sich eine Stabilisierung der Bevölkerungszahlen ab, im vergangenen Jahr ist ein Anstieg zu verzeichnen. Das hängt u.a. mit dem weiteren Eigenheimbau auf den Dörfern zusammen (vgl. Kap. 1.6). Der Geburtenknick nach der Wende zeigt allerdings, wie im gesamten Land 25 Jahre nach der Wende, auch in der nächsten Generation seine Auswirkungen. Doch auch hier gibt es in den letzten Jahren positive Bevölkerungssalden.

Aufgrund seiner bevorzugten landschaftlichen und verkehrstechnischen Lage sowie der relativen Nähe zum Arbeitsplatzangebot in Rostock rechnet die Gemeinde mit guten Entwicklungsaussichten für die Zukunft. Ein Indiz dafür ist die konstante und in jüngerer Zeit wieder stärkere Nachfrage nach Wohnbauland.

So konnte die Einwohnerzahl in Satow 2016 wieder zunehmen und betrug zum Stichtag 30. Mai 2016 nach Angaben des Einwohnermeldeamtes 5604 Einwohner im Vergleich zu 5569 Einwohnern im Jahr 2015. Das entspricht erstmals wieder einer leichten Zunahme der Wohnbevölkerung (ohne Nebenwohnsitze). Auch die Geburtenentwicklung und das natürliche Bevölkerungssaldo in der Gemeinde sind 2014 und 2016 positiv, was auf eine Zunahme junger Familien deutet. Demzufolge wird derzeit die Kindertagesstätte in Satow erweitert.

Die o.g. Faktoren und die neuesten Daten der Bevölkerungsentwicklung zeigen also einen abweichenden Trend zu der bisherigen „Strukturanalyse und Prognose Landkreis Rostock – Gemeinde Satow“ von WIMES, 2014, die von anhalten negativen Entwicklungen bis 2025 ausgeht. Die Trendwende wird allerdings in der Fortschreibung der Bevölkerungsprognose von 2017 (WIMES, Jan. 2017) für Satow ab 2015 bestätigt. Demnach hält das positive Bevölkerungssaldo bis 2025 an und wird aufgrund sinkender Geburtenzahlen bis 2030 wieder absinken. Dieser Entwicklung will die Gemeinde durch die Aktivierung von Wohnbauland gemäß Flächennutzungsplan begegnen.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Einwohnerentwicklung für die Gesamtgemeinde zwischen 2000 und 2016.

Der Schwerpunkt der Besiedelung liegt im Hauptort selbst. Allein etwa 28 % der Einwohner leben im Ortsteil Satow (2015). Neben dem Hauptort verfügt der Ortsteil über kleinere Ortslagen (vgl. Tabelle zur Einwohnerentwicklung). Im zweitgrößten Gemeindeteil Hanstorf sind die Ortsteile im Durchschnitt größer, ebenso in Groß Bölkow. Radegast ist wie Satow von kleinteiligen Ortslagen gekennzeichnet.

Nach Satow ist Heiligenhagen der zweitgrößte Ort im Gemeindegebiet, gefolgt von Hanstorf und Hohen Luckow.

Einwohnerentwicklung in den Ortsteilen der Gemeinde Satow

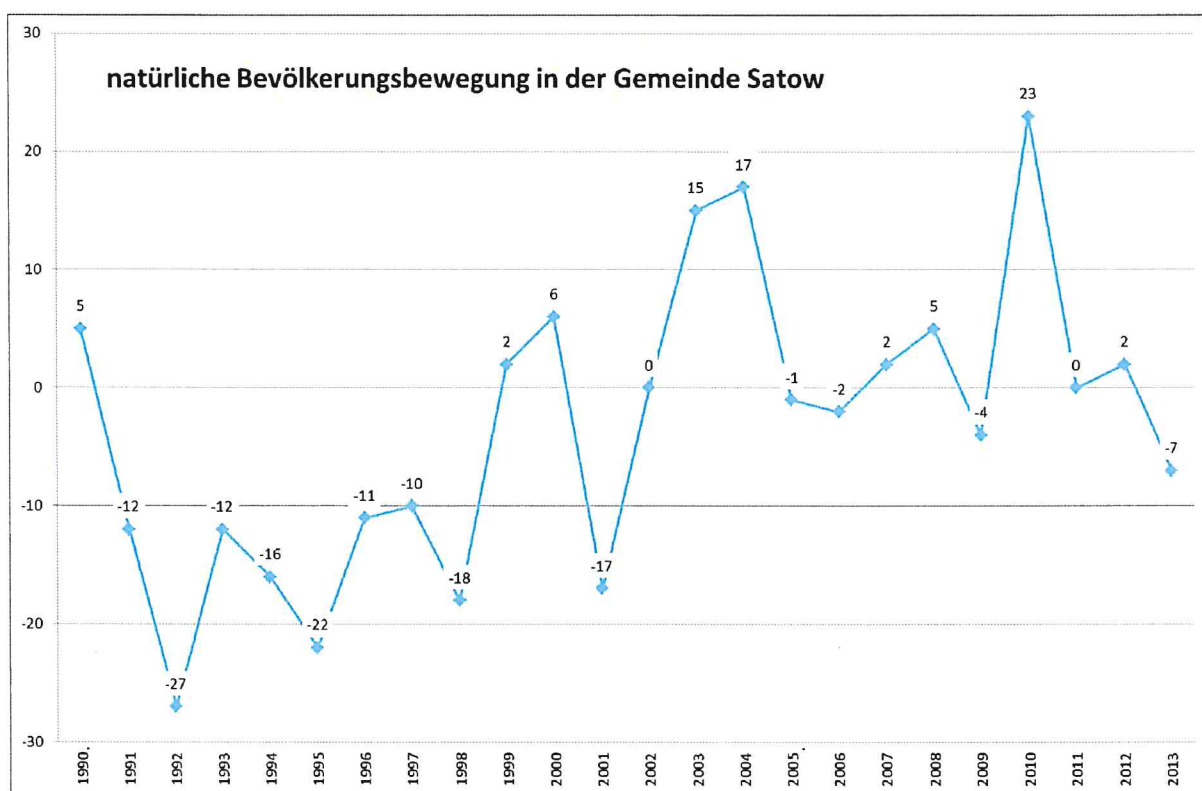
Einwohner mit Hauptwohnsitz in der Gemeinde, Angaben des Statistischen Amtes MV für 2000;
 Angaben des Einwohnermeldeamtes Satow für 2010, 2015, Stichtag 01.10.2015; 2016 Stichtag
 30.05.2016

Orte	Einwohnerzahl 2000	Einwohnerzahl 2010	Einwohnerzahl 2015	Einwohnerzahl 2016
Satow		1574	1578	1577
Gerdshagen		91	85	87
Groß Nienhagen		9	7	9
Horst		13	10	10
Lüningshagen		23	23	19
Rederank		111	117	115
Rosenhagen		32	31	31
Ortsteil gesamt	1958	1853	1851	1848
Radegast		296	288	288
Berendshagen		90	82	87
Dolglas		5	7	8
Miekenhagen		50	55	58
Pustohl		50	57	62
Sophienholz		2	2	1
Steinhagen		26	27	28
Ortsteil gesamt	519	519	518	532
Hanstorf		531	506	502
Anna Luisenhof		124	124	132
Clausdorf		97	112	114
Gorow		155	182	182
Hastorf		130	125	123
Konow		87	99	107
Ortsteil gesamt	1133	1119	1148	1160
Groß Bölkow		189	199	192
Klein Bölkow		132	149	157
Hohen Luckow		518	472	442
Matersen		140	137	136
Ortsteil gesamt	1152	979	957	927
Reinshagen		337	318	324
Püschow		63	71	69
Ortsteil gesamt	428	400	389	393
Heiligenhagen	836	741	706	744
Ortsteil gesamt	836	741	706	744
Satow gesamt	6026	5616	5569	5651

Anmerkung zur Einwohnerstatistik:

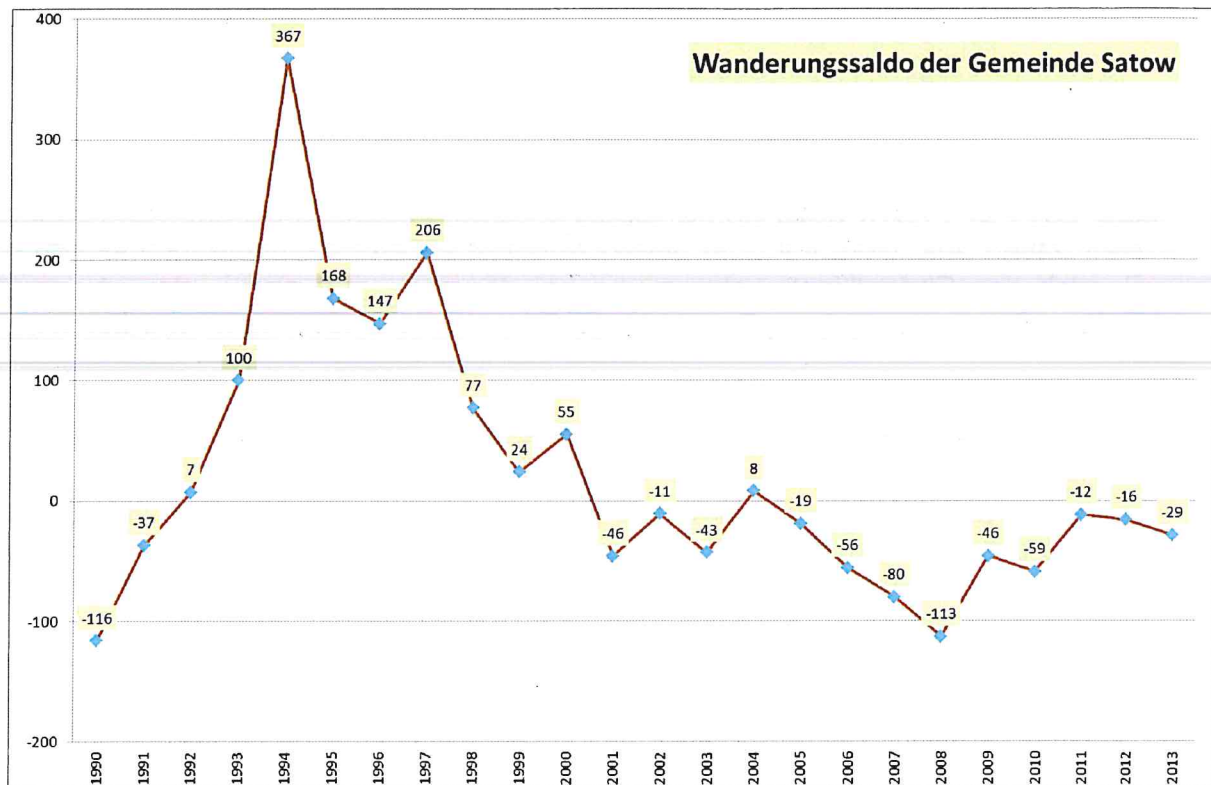
Leider weist die Bevölkerungsstatistik für die Gemeinde Satow für den Zeitraum vor dem Gemeindezusammenschluss keine zuverlässigen Zahlen auf. Durch mögliche andere Erhebungsgrundlagen vor den Zusammenschluss der sechs ehemaligen Gemeinden zur Großgemeinde Satow bestehen in den Zahlen des Einwohnermeldeamtes Satow von 1990, 1995 und 2000 erhebliche Unklarheiten und Unterschiede zur amtlichen Statistik des Landes. Letztere Zahlenangaben sind dabei für 2000 schlüssiger, deswegen werden die Zahlen des Statistischen Amtes MV herangezogen. Im Jahr 2010 stimmen die Angaben des Einwohnermeldeamtes Satow mit 5616 Ew. nahezu überein mit den Angaben des Statistischen Amtes MV mit 5601 Ew. Da die Aufteilung der Ew. auf die einzelnen Ortsteile nur aus den Angaben des Einwohnermeldeamtes Satow hervorgeht, werden für 2010, 2015 und 2016 diese Daten verwendet.

Nachfolgend zwei Tabellen zur natürlichen Bevölkerungsbewegung (Geburten und Sterbefälle) sowie zum Wanderungssaldo zwischen 1990 und 2013 (Quelle: Statistisches Amt MV; Amt für Raumordnung und Landesplanung Region Rostock):



In der Summe ergibt sich bei der natürlichen Bevölkerungsentwicklung von 1990 bis 2013 ein Defizit von (lediglich) 82 Personen in der Gemeinde. Dieser Wert ist, verglichen mit der Gesamtbevölkerungsentwicklung im Land MV, bei einer Einwohnerzahl von ca. 6000 Ew. mit – 1,4 % relativ gering.

2014 wies die Statistik 58 Geburten bei 43 Sterbefällen auf (+ 15). (Quelle: Einwohnermeldeamt Satow)



Das Wanderungssaldo zeigt zwischen 1990 und 2013 einen Wanderungsüberschuss von 476 Einwohnern.

Die starke Zuwanderung zwischen 1993 und 2000 ist auf die Entwicklung der Neubaugebiete in Satow, Heiligenhagen, Hanstorf, Hohen Luckow und Reinshagen zurückzuführen. Außerdem erfolgten Verdichtungen im Innenbereich durch die Aufstellung von Innenbereichssatzungen. Seit 2000 ist das Wanderungssaldo zumeist negativ. Dies ist u.a. der Tatsache geschuldet, dass das Baulandangebot in Satow nur noch sehr gering ist. Da die Entwicklung des Baugebietes „Niederhagen“ (B-Plan Nr. 6) bis 2015 scheiterte, sind Interessenten mit ihren Bauvorhaben in den vergangenen Jahren vermehrt auf andere Orte ausgewichen. Diese Entwicklung hat sich nun umgekehrt, wie in Kap. 1.6 ausgeführt, werden der B-Plan 6 in Satow sowie der B-Plan 30 in Groß Bölkow inzwischen für Eigenheimbauer erschlossen.

Die Ortsteile in der Gemeinde Satow weisen seit 2010 eine gemäßigte, leicht ab- oder leicht zunehmende Entwicklung auf (vgl. Tabelle zur Einwohnerentwicklung). So nahmen mit der innerörtlichen Erschließung und dem Auffüllen von Baulücken die Einwohnerzahlen z.B. in Clausdorf, Klein Bölkow oder Gorow zu. In abgelegenen, schlechter erschlossenen Ortschaften sind eher Bevölkerungsrückgänge zu verzeichnen (z.B. Groß Nienhagen, Horst, Hastorf, Matersen).

Aufgrund entfallender Beschäftigungsmöglichkeiten hat sich im Ort Hohen Luckow die Bevölkerungszahl stark verringert. Nicht mehr zeitgemäße Wohnungen in Plattenbauten verstärken diesen Effekt. Hier soll z.B. die Ansiedlung von Gewerbe neue Effekte bewirken.

Heiligenhagens Einwohnerzahl ist ebenfalls gesunken. Hier fehlt es an der Erschließung künftiger Baulandreserven für die weitere Entwicklung der Wohn- und Gewerbenutzung.

Hervorzuheben ist, dass trotz teilweise sinkender Einwohnerzahlen Heiligenhagen – wie auch alle anderen Ortschaften – nicht durch leerstehende Wohngebäude geprägt sind. (Ausnahmen stellen die genannten Plattenbauten in Hohen Luckow

oder sehr abseits gelegene Orte wie Groß Nienhagen dar.) Im Gegenteil sind eine Vielzahl von Eigenheimen neu errichtet worden. Ältere leerstehende Gebäude werden in der Regel schnell nachgenutzt oder ausgebaut.

In den vergangenen Jahren scheint sich die Bevölkerungsentwicklung zu stabilisieren. 2014 und 2016 weist Satow wieder Geburtenüberschüsse auf. Die Gemeinde geht davon aus, dass mit dem neuen Angebot an Wohnbauland insbesondere im Bereich des Einfamilienhausbaus und bei der anhaltend starken Nachfrage eine weitere Stabilisierung bzw. Zunahme der Einwohnerzahlen erreicht werden kann.

2.4 WIRTSCHAFT UND ARBEITSPLATZSITUATION

Aufgrund der vollzogenen Umstrukturierung der Wirtschaft durch die politische Wende auf dem Gebiet der ehemaligen DDR, insbesondere auch in der Landwirtschaft, sind die Arbeitsplätze in diesem traditionellen Erwerbszweig in Satow sehr stark zurückgegangen. Somit ist das Arbeitsplatzangebot im Gemeindegebiet für die Bevölkerung nunmehr unzureichend. Ein großer Teil der Beschäftigten pendelt daher zur Arbeit v.a. nach Rostock aus. Aus dem Gemeindegebiet pendeln 1743 Arbeitnehmer ins Umland, davon 45 % nach Rostock aus. Immerhin 508 Arbeitnehmer pendeln aus dem Umland und Rostock nach Satow zur Arbeit. (2012, Quelle: „Strukturanalyse und Prognose Landkreis Rostock – Gemeinde Satow“ von WIMES, 2014).

Insgesamt gab es in Satow nach der o.g. Studie 2188 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte und 953 sozialversicherungspflichtige Arbeitsplätze im Jahr 2012.

Die landwirtschaftliche Beschäftigung hat sich aufgrund des heute hohen Mechanisierungsgrades auf einem niedrigen Niveau eingependelt und stabilisiert. Die Nachfolger der Landwirtschaftlichen Produktionsgenossenschaften (LPG) und Volkseigenen Güter (VEG) weisen dabei erhebliche Betriebsgrößen auf.

Erwähnenswert ist das Gut Hohen Luckow mit einem Bestand von ca. 1800 Milchkühen und ca. 2000 ha Ackerland, dem repräsentativen Gutshof-Ensemble und den riesigen Stallanlagen. Im Ort Rederank befindet sich ein Landwirtschaftsbetrieb, der auf einer Fläche von 440 ha ökologischen Landbau betreibt. Daneben gibt es eine Reihe weiterer großer Betriebe, die durch ihr wirtschaften die Kulturlandschaft im Satower Land prägen. Auch andere Ortschaften werden mitunter noch durch große landwirtschaftliche Betriebsanlagen geprägt, wie z.B. Hanstorf, Hastorf, Püschow, Radegast, Reinshagen und Groß Bölkow.

Daneben spielt auch die Neben- und Zuerwerbslandwirtschaft oder die hobbymäßige Tierhaltung in den Dörfern mitunter eine wichtige und wieder erstarkende Rolle.

Durch die Ausweisung der Gewerbegebiete in Satow und die Ansiedlung von Gewerbebetrieben auch in Mischgebieten in Heiligenhagen, Anna-Luisenhof sowie in Clausdorf an der Entwicklungachse Rostock-Satow sowie im Gewerbegebiet Groß Bölkow nahe der Autobahnanschlussstelle Bad Doberan und kleinteilig auch in anderen Ortsteilen konnte ein nennenswertes Arbeitsplatzangebot im verarbeitenden und Dienstleistungsgewerbe geschaffen werden. Insgesamt sind nach den Angaben des Statistischen Jahrbuchs MV für 2014 (Statistisches Amt MV) 960 sozialversicherungspflichtige Arbeitsplätze in der Gemeinde registriert, davon 14 % in der Landwirtschaft, was einem bundesdurchschnittlich nach wie vor sehr hohen Anteil ausmacht, und 29 % im produzierenden Gewerbe.

Durch die günstige Lage mit nur 2 km Entfernung von der Anschlussstelle Kröpelin der A 20 hat sich in dem Gewerbegebiet am Ortseingang von Satow aus Richtung Wismar zahlreiches Gewerbe angesiedelt. Grundlage für neue Gewerbeansiedlungen bildet die flächenmäßige Erweiterung des Gewerbegebietes auf insgesamt 13,65 ha, womit die Anzahl der in Satow bereits bestehenden ca. 120 Gewerbe- und Handwerksbetriebe der verschiedensten Branchen weiter erhöht werden kann. Der Einzelhandel, ein Hotel, Lokale und Pensionen bieten weitere Arbeitsplätze.

Im Ortsteil Radegast gibt es derzeit 16 ansässige Gewerbebetriebe. Die größten Betriebe sind ein landwirtschaftlicher Betrieb und ein Schweinemastbetrieb.

In Heiligenhagen sind ca. 50 Gewerbebetriebe ansässig, u.a. Autohäuser, Baufirmen und eine Blumenhandlung. Für die weitere Ansiedlung von Gewerbe bietet die Verkehrslage eine gute Voraussetzung.

Das Territorium von Bölkow befindet sich in überwiegend landwirtschaftlicher Nutzung. Hervorzuheben ist das o.g. Gut Hohen Luckow mit ca. 40 Beschäftigten. Daneben sind derzeit ca. 50 Gewerbebetriebe angesiedelt. Der größte davon ist die Feuerverzinkerei in Groß Bölkow, die unlängst eine Erweiterung der Betriebsanlagen realisiert hat.

In Hanstorf sind laut Statistik ebenfalls ca. 50 Gewerbebetriebe angemeldet. Im Hauptort befindet sich ebenfalls ein großer landwirtschaftlicher Betrieb, während in Anna-Luisenhof und in Clausdorf verschiedene Handwerks- und Gewerbebetriebe existieren.

Derzeit existieren in Reinshagen ca. 20 Gewerbebetriebe. In Püschow befindet sich der Maschinenpark eines Landwirtschaftsbetriebes.

Kleinere Handwerks- und Dienstleistungsunternehmen finden sich darüber hinaus in fast allen Ortslagen. Für bestehende und künftige Ansiedlungen sollen entsprechend gemischte Bauflächen in den Teilen der Ortslagen ausgewiesen werden, die durch das Nebeneinander von Wohnungen und Handwerk, Gewerbe oder Landwirtschaft geprägt sind.

Der Ausbau der Infrastruktur ist eine wichtige Voraussetzung für die weitere Entwicklung von Landwirtschaft, Handel, Gewerbe und Dienstleistung und somit für die Verbesserung der Arbeitsplatzsituation in Satow und den Ortsteilen. Dabei sind z.B. die Erschließung des Ortsteils Susemühl oder weiterer Gewerbeflächen in Satow und Groß Bölkow zu nennen. Die Energiewende wird in Satow durch die Ausweisung von Windkraft- und Photovoltaik-Standorten umgesetzt und sorgt für eine autarke Energieerzeugung im Gemeindeterritorium. Auch der Ausbau des Rad- und Reitwegenetzes kann zu positiven wirtschaftlichen Effekten im Tourismussektor führen.

III STÄDTEBAULICHE AUSGANGSLAGE UND ENTWICKLUNG

3.1 SIEDLUNGSSTRUKTUR UND NUTZUNGEN

3.1.1 Die Ortsteile und deren Dörfer

In vielen Dörfern ist allgemein eine gewachsene Mischung aus Landwirtschaft, Handwerksbetrieben, Kleingewerbe und Wohnen vorzufinden, die auch für die Zukunft erwünscht ist. Aufgrund der stark zurückgegangenen Beschäftigungszahlen in der Landwirtschaft liegt jedoch in einigen vorher durch landwirtschaftliche Nutzung geprägten Dörfern der Schwerpunkt seit Jahren stärker auf der Wohnnutzung.

Mit den geplanten Flächenausweisungen sollen die bisherigen Nutzungen abge-

deckt, aber auch der jeweiligen Ortschaft entsprechend angepasste Entwicklungsmöglichkeiten geschaffen werden. Landwirtschaftliche Betriebe, Arbeitsstätten im Bereich der Veredlungswirtschaft sowie wenig störende Gewerbe- und Handwerksbetriebe sollen erhalten bzw. deren Ausbau und Neuansiedlung ermöglicht und gefördert werden. Auch Tourismus und Naherholung sollen bei der weiteren Entwicklung der Dörfer eine Rolle spielen. Im Fokus stehen hierbei insbesondere die größtenteils gut erhaltenen Gutshäuser und Parks und der Ausbau von Wegeverbindungen.

Die Entwicklung der im Umland von Satow und Heiligenhagen gelegenen Dörfer der Ortsteile soll sich in erster Linie auf deren Bestand bzw. den Eigenbedarf konzentrieren. Ziel ist es, Einwohnerzahl und Einwohnerstruktur zu stabilisieren und die verbliebenen Arbeitsplätze sowie Gemeinschafts- und Versorgungseinrichtungen zu erhalten und gegebenenfalls bedarfsgerecht auszubauen.

Die Schwerpunkte sowohl im Wohnungsbau als auch in der gewerblichen Entwicklung sollen in Satow und Heiligenhagen sowie in geringem Ausmaß ergänzend in den Hauptorten der Ortsteile bzw. der ehemals selbständigen Gemeinden liegen.

In den historischen Teilen der Ortschaften befinden sich ortstypische Gebäude und städtebauliche Gegebenheiten, die den jeweiligen Charakter der Ortschaften bestimmen. Umnutzungen und bauliche Verdichtungen sollen daher immer möglichst behutsam erfolgen. Im Rahmen der Erarbeitung der städtebaulichen Konzepte ist sicherzustellen, dass sich die Baugebiete in das jeweilige Dorfbild einfügen und eine angemessene landschaftsräumliche Einbindung erfolgt.

Für die bauliche Entwicklung könnten neben den in den Innenbereichen vorhandenen Baulücken und Arrondierungsflächen ehemals landwirtschaftlich genutzte Gebäude bzw. Arealen genutzt werden. In Einzelfällen, insbesondere zur Nutzung bereits vorhandener Erschließungswege, sollen auch in den kleineren Ortsteilen geringfügige Siedlungserweiterungen auf abrundenden Bauflächen vollzogen werden.

Dort wo in den Dörfern die bauliche Struktur von ehemaligen bzw. bestehenden landwirtschaftlichen Höfen dominiert wird, werden gemischte Bauflächen dargestellt, um neben der Wohnnutzung auch landwirtschaftliche Haupt- und Nebennutzungen, Handwerksbetriebe und kleinere Gewerbebetriebe insbesondere zur Nutzung der alten landwirtschaftlichen Bausubstanz zu ermöglichen und damit dörfliche Mischstrukturen zu erhalten bzw. zu fördern. In den zukünftig als Wohnbauflächen dargestellten Bereichen können neben der Wohnnutzung auch nichtstörende Handwerks- und Gewerbebetriebe sowie Kleintier- und Hobbytierhaltung, Gartenbau und Beherbergungseinrichtungen bestehen.

Für die einzelnen Dörfer liegen je nach Lage und Bestandssituation unterschiedliche Voraussetzungen und daraus resultierende Chancen und Ziele vor.

Der Leerstand von großen, ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäuden stellt ein zunehmendes Problem für die städtebauliche Situation in einige Ortslagen dar, da eine Reaktivierung dieser Bausubstanz in vielen Fällen unrealistisch erscheint. Diese Flächen werden z.T. als Außenbereich dargestellt. Damit wird eine klare Abgrenzung der im Zusammenhang bebauten Siedlungsbereiche bezweckt und die Bebaubarkeit der in die freie Landschaft ragenden Flächen eingeschränkt. Die Nutzung und Bebauung für landwirtschaftliche Zwecke ist in diesen Fällen jedoch weiterhin als privilegierte Nutzung nach § 35 BauGB möglich.

Die Aktivierung ungenutzten landwirtschaftlichen Gebäudevolumens im Innenbereich für gewerbliche Zwecke soll in den Ortsteilen aber auch Binnenentwicklungen ermöglichen, die Arbeitsplätze schaffen und die Nachfrage nach Wohnungsbaukapazitäten steigern können. Eine siedlungsstrukturelle Idealvorstellung wäre in einigen Orten sicher auch der Abriss und der Ersatz durch eine Wohnbebauung. Dies ist aufgrund der Eigentumsverhältnisse, finanzieller Probleme oder fehlender Nachfrage oft nur schwer umsetzbar.

Für eine Umnutzung geeignete Bestandsflächen werden im F-Plan zukünftig als Bauflächen dargestellt.

Die weitere gewerbliche Entwicklung soll sich im Wesentlichen an den Standorten vollziehen, wo sich der Bestand bereits verfestigt hat.

Um die Attraktivität der Orte als Wohnstätte zu steigern, sind auch die Qualität der technischen Infrastruktur und das jeweilige Ortsbild weiter zu verbessern. Dies wird sich auch positiv auf eine gewünschte sanfte touristische Entwicklung auswirken.

3.1.2 Dörfer im Ortsteil Satow

Der zentrale Ort Satow (siehe auch Anlage 1, Blatt 1)

Satow (1577 Einwohner 2016) als Hauptort und Grundzentrum für die umliegende Region beherbergt die Verwaltung der Gemeinde und dient mit seinen Handels- und Dienstleistungseinrichtungen der Versorgung der insgesamt 27 Ortsteile.

Die teilweise sehr reizvollen landschaftlichen Gegebenheiten und die relativ niedrigen Bodenpreise sowie die günstigen überregionalen Straßenverbindungen machen Satow als Wohnstandort attraktiv.

Satow entspricht im Ortskern der ursprünglichen Siedlungsform eines Haufendorfes und liegt eingebettet in eine flachwellige bis hügelige Landschaft zwischen Kirchberg, Eichberg und Jägerberg, die im Wesentlichen durch deren landwirtschaftliche Nutzung gekennzeichnet ist. Später erfolgte die Siedlungsentwicklung entlang der Hauptstraßen nach Norden und Westen mit dem Charakter des Straßendorfes.

Orts- und Landschaftsbild werden geprägt durch den Satower See und die Niederungsbereiche des Mühlenbaches sowie deren begleitende Gehölzstrukturen.

Das städtebauliche Erscheinungsbild ist bestimmt von traditionell gewachsenen Gemengelagen mit zum Teil landwirtschaftlichem und zum Teil kleinstädtischem Charakter.

Das ursprüngliche Rückgrat der Ortsentwicklung bilden die Ortslagen Oberhagen im Norden und Niederhagen südlich des zentral gelegenen Sees.

Um den See herum hat sich ausgehend von der Hauptstraße (heute Fritz-Reuter-Straße) der heutige Ortskern herausgebildet. Hier finden sich die öffentliche Verwaltung, die zentrale Schule der Gemeinde, Post, Bank, Polizei, zwei Verbrauchermärkte und einige Einzelhandelsgeschäfte und Dienstleistungsbetriebe.

Von hier aus erstreckt sich die Bebauung entlang der örtlichen Erschließungsstraßen, die, der bewegten Topografie folgend, teilweise sehr interessante Räume bildet und in Hanglagen besondere Grundstücksformen hervorgebracht hat. Dadurch hat sich in den einzelnen Wohnquartieren ein städtebauliches Bild von spezieller Eigenart und Identität herausgebildet. Je nach Nutzungscharakter und Prägung werden die Bauflächen als Wohnbauflächen oder Mischbauflächen dargestellt.

An der leicht geschwungen, in Ost-West-Ausrichtung verlaufenden Landesstraße 10 (L10) findet sich eine lockere Struktur mit Einzelhäusern, die im Wesentlichen der Wohnnutzung dienen und daneben auch Läden und kleinere Gewerbebetriebe beherbergen. Die Bauflächen werden entsprechend ihrer Nutzungsstruktur als Mischbauflächen dargestellt.

Die Ortslage Oberhagen ist besonders im östlichen Bereich der Kröpeliner Straße (Kreisstraße - K5) durch einzeln stehende, teilweise gut erhaltene Hofanlagen, die heute der Wohnnutzung und teilweise dem landwirtschaftlichen Haupt- oder Nebenerwerb dienen, geprägt.

Die im Verlauf der Hapterschließungen Kröpeliner Straße und Fritz-Reuter-Straße vorhandene Mischstruktur von Wohnen, Handel, nichtstörendem Gewerbe und teilweise Landwirtschaft soll auch zukünftig erhalten bleiben und wird mit der Darstellung von Mischbauflächen sichergestellt.

Die Wohnnutzung in Satow erfolgt überwiegend in Einfamilienhäusern. Am Jägerberg, gelegen am östlichen Ortseingang und an der Ernst-Moritz-Arndt-Straße wurden jedoch zur Deckung des Wohnbedarfs in den 1970er und 80er Jahren Geschosswohnungsbauten errichtet, die sich städtebaulich stark von den tradierten Strukturen abheben. Das Ortsbild positiv beeinflussende Außenanlagen fehlen hier z.T. gänzlich. Die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Jägerberg“ angestrebte Neuordnung und Aufwertung des Wohnquartiers konnte bisher nicht umgesetzt werden und ist daher eine wichtige Zielstellung für den neuen Entwicklungszeitraum des Flächennutzungsplanes.

Die kommunale Wohnungsgesellschaft hat in diesem Wohngebiet zeitgemäß einen barrierefreien Neubau mit Fahrstuhlschließung als altersgerechte Wohnanlage errichtet.

Auf der Grundlage des derzeit wirksamen Flächennutzungsplanes für die Gemeinde Satow wurden Bebauungspläne für die Errichtung neuer Wohngebiete und für die Bereitstellung von Gewerbeflächen aufgestellt und teilweise umgesetzt. So entstanden die neuen Wohngebiete „Am Eickberg“, „Sonnenstraße“, „Sonneneck“, „Alte Gärtnerei“ und „Wiesenblick“.

Zusätzlich ist die historisch gewachsene Siedlungsstruktur durch Lückenbebauungen und kleinere Bauvorhaben im Rahmen der von der Gemeinde aufgestellten Innenbereichssatzungen ergänzt worden. Weitere Ergänzungen im Innenbereich sind nur noch in geringem Umfang möglich.

Für ein weiteres, an die bestehende Wohnbebauung südlich der Hauptstraße anschließendes Wohnbaugebiet lag seit 1999 der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 6 „Niederhagen“ vor, dessen Umsetzung allerdings bereits mehrfach, bis 2015 scheiterte. Daher wurde die Fläche im 1. Entwurf aus dem Flächennutzungsplan herausgelöst. Zur Freude der Gemeinde Satow konnte 2016 diese zentrumsnahe Wohnbaufläche durch neue Eigentümer entwickelt werden, so dass die Erschließung und das Angebot dringend benötigter Bauplätze nun unmittelbar bevorstehen. Daher wurde diese Fläche mit der lfd. Nr. 1 (in der Anlage 1, Planzeichnung Teil 2, Blatt 1) wieder in den vorliegenden Entwurf aufgenommen.

Eine sich im Vorentwurf südöstlich daran anschließende, gemischte Baufläche im Bereich eines derzeitigen Reiterhofes in zweiter Reihe der Sonnenstraße wurde herausgelöst. Hier besteht kein aktueller Entwicklungsbedarf und landwirtschaftliche Nutzungen sind im Außenbereich nach § 35 BauGB privilegiert.

Am Miekenhäger Weg westlich der Kirche (Neubaufäche ehemals mit der lfd. Nr. 1) in ruhiger Lage im Übergang zur Landschaft war als Lückenschluss zwischen bestehender Ortslage, Feuerwehr und Kirche, ein Wohngebiet mit einer Größe von ca. 2,9 ha geplant. Hier sind allerdings Konflikte mit dem EU-Vogelschutzgebiet zu erwarten. Daher ist diese Fläche entfallen.

Am nordöstlichen Ortsrand wird eine Wohnbaufläche in einer Größe von insgesamt 4,35 ha westlich des bestehenden Wohngebietes am Kammerhof beidseitig der Straße in Richtung Püschow und in Verlängerung nördlich des Gewerbegebietes bis zum östlichen Ortsrand von Satow ausgewiesen (Fläche 2). Das durch einen Geländesprung abgegrenzte, wesentlich tiefer liegende Gewerbegebiet soll durch eine zusätzliche Grünfläche vom Wohngebiet abgeschirmt werden. Damit wird auch der Immissionsschutz berücksichtigt. Mögliche Immissionsbelastungen sind im B-Plan-Verfahren konkret zu prüfen.

Die beiden nun für eine Bebauung innerhalb der nächsten Jahre vorgesehenen, derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen in Satow wurden einer intensiven Alternativenprüfung unterzogen. Abgesehen von diesen beiden Flächen stehen in Satow keine nennenswerten Flächenpotentiale für eine Wohnbauentwicklung zur Verfügung. Das liegt u.a. an den nördlich umgebenden, europäischen Schutzgebieten, sonstigen Wald- oder Grünflächen, dem ausgeprägten Relief und konkurrierenden, z.B. landwirtschaftlichen Nutzungen und Anlagen. Größere innerörtliche Bauflächenpotentiale stehen nicht mehr zur Verfügung. Die o.g. entfallenden, nicht aktivierbaren Wohnbauflächen werden wieder als landwirtschaftliche Nutzflächen ausgewiesen. Bodenwertzahlen über 50 sind – entsprechend dem Verbot der Umwandlung bedeutsamer Böden in andere Nutzungsarten gemäß LREP - nicht betroffen (vgl. Anlage 2.3).

Im südlichen Bereich der Sonnenstraße ist eine kleinteilige Abrundung der Ortslage auf der Fläche eines abgerissenen Gehöfts vorgesehen.

Das Wohngebiet „Wiesenblick“ (B-Plan Nr. 27) in Oberhagen auf der Fläche eines ehemaligen, bebauten Freizeitparks ist inzwischen bebaut worden.

Die Ortslage Susemühl ist geprägt durch die Stallanlagen und Lagerhallen des ehemaligen Volkseigenen Gutes (VEG) Satow. Die zum Teil seit 1990 nicht mehr genutzten baulichen Anlagen der industriellen Landwirtschaft befinden sich auf einem mehr oder weniger brachliegenden Gelände mit einer Größe von insgesamt 5,1 ha. Wohn- und gewerbliche Nutzungen sind vorhanden.

Um für eine zukünftige Nutzung die notwendigen Voraussetzungen zu schaffen, werden entgegen der vorherigen Darstellung im Flächennutzungsplan als Außenbereich die überwiegend mit Hallen und ehemaligen Ställen bebauten Flächen als gewerbliche Bauflächen und die Flächen mit einer Mischstruktur aus Wohn- und Wirtschaftsgebäuden als Mischbauflächen dargestellt. Dies ermöglicht neben der landwirtschaftlichen Nutzung auch die Unterbringung anderer Betriebe und Einrichtungen, die die Ortslage mit neuem Leben erfüllen könnten. Eine Autolackiererei und ein Reiterhof sind am Miekenhäger Weg bereits ansässig.

Die komplette Umnutzung aller vorhandenen baulichen Anlagen wird jedoch aufgrund der Dimension, sowohl in Bezug auf die Kubaturen als auch auf die Anzahl der Gebäude, als unrealistisch eingeschätzt. Im westlichen Bereich befinden sich einige Wohnhäuser.

In Teilen der Gebäude ist eine weitere landwirtschaftliche Nutzung denkbar. Sie bieten außerdem Potential zur Umnutzung für gewerbliche und handwerkliche Zwecke. Aufgrund der Größenordnung ist jedoch voraussichtlich auch der Rückbau von Gebäuden denkbar. Dieser kann durch die Option auf eine Nachnutzung des verbleibenden Bestandes jedoch finanzierbar und somit umsetzbar sein.

Neben der Tierhaltung in kleinem Maßstab auf einigen Höfen besteht am östlichen Ortseingang von Satow ein größerer Rinderzuchtbetrieb. Die Darstellung der Fläche als Außenbereich stellt die landwirtschaftliche Nutzung auch zukünftig sicher. Das am östlichen Ortseingang gelegene Gewerbegebiet beherbergt den Bauhof der Gemeinde, eine Autowerkstatt, einen Handelsbetrieb sowie eine Tankstelle, z.T. in wechselnder Nutzungsintensität. Für Betriebserweiterungen oder Ansiedlungen sind kleinteilig Reserven vorhanden. Der Bestand an Gebäuden und Freiflächen ist z.T. sanierungsbedürftig.

Ein großes Gewerbegebiet besteht am westlichen Ortseingang südlich der Landesstraße 10. Die über die verbindliche Bauleitplanung (B-Pläne Nr. 2, 3 und Nr. 7) bereits beplanten Flächen sind im westlichen Gebietsteil bisher nur zum Teil belegt. Hier befinden sich im Verlauf der Landesstraße Einzel- und Großhandelseinrichtungen und im rückwärtigen Bereich an der Fleckebyer Straße weitere Handels- und Dienstleistungsbetriebe sowie verschiedene Handwerks- und Logistikbetriebe. Von der bereits im alten Flächennutzungsplan dargestellten Gesamtfläche von ca. 20,0 ha nehmen die vorhandenen Gewerbebetriebe ca. 9,0 ha ein. Von den verbleibenden 11,0 ha Gewerbefläche entfallen ca. 40 % auf Grünflächen und Erschließungsflächen. Somit verbleiben für eine weitere Entwicklung etwa 6,6 ha Bauland für die Ansiedlung neuer Gewerbebetriebe oder Betriebserweiterungen. Aufgrund der Nähe zur Anschlussstelle 12 der Autobahn A 20 wird die Auslastung der Flächen für den Zeitrahmen von 10-15 Jahren als realistisch betrachtet.

Die verbindliche Bauleitplanung für den westlichen Bereich der Fleckebyer Straße ist noch nicht rechtskräftig. Hier ist die Anbindung an die Landesstraße und die Frage des Schutzes der benachbarten Wohnbebauung vor Umweltwirkungen des Gewerbes nicht abschließend geklärt. Da die gewerbliche Entwicklung als wichtiger Bestandteil der strukturellen Gesamtentwicklung der Gemeinde Satow unverzichtbar ist, wird das Planverfahren weiter verfolgt und unter Abwägung der verschiedenen Belange eine sinnvolle Problemlösung angestrebt.

Die Siedlungsbereiche der Ortslage Satow sind durch verschiedene Grün- und Wasserflächen gekennzeichnet, die teilweise gliedernde Wirkung auf das Ortsbild haben. Dies betrifft insbesondere die Niederung des Mühlenbachs und den Satower See sowie weitere Wiesenbereiche, Heckenstrukturen und Waldflächen, die den Ortskern nördlich umschließen. Sowohl die Orts- und Landschaftsbild prägenden Grünstrukturen als auch die funktionellen Grünflächen, wie Parkanlagen, Friedhof, Sportplatz und zusammenhängende Haus- und Kleingärten sind bestandssichernd als solche dargestellt.

Der südlich von Satow ausgewiesene Windpark „Jürgenshagen“, der zum Teil auf dem Gemeindegebiet Satow liegt, wurde in der Fortschreibung des Regionalen Raumentwicklungsprogrammes Mittleres Mecklenburg/Rostock (Nov. 2015) entsprechend aktuell maßgebender Abstandsrichtwerte angepasst. Es erfolgt die Darstellung der Fläche als Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Windenergienutzung“.

Gerdshagen (Anlage 1, Blatt 2)

Gerdshagen (87 Ew. 2016) ist ein kleines Gutsdorf westlich der Landesstraße 11, umgeben von kleineren Waldstücken mit angrenzenden Wiesenbereichen auf welligem Gelände. Es wird besonders geprägt von dem großen, gut erhaltenen Gutshaus mit umlaufenden Wassergraben und den umgebenden, gepflegten Hof- und Parkflächen mit außergewöhnlich altem Baumbestand. Der Gutshof befindet sich in einem gepflegten Zustand und wird als Wohn- und Feriendomizil sowie als Veranstaltungsort genutzt. Er ist umgeben von ehemaligen Landarbeiterkaten und alten Stallgebäuden.

Der Gutshof und dessen Umgebung werden analog zum Bebauungsplan Nr. 21 „Gerdshagen“ als Sonstiges Sondergebiet „Gutsanlage“ dargestellt, um die Voraussetzungen für eine vielfältige Nutzung des Gebäudeensembles zu schaffen.

Ein weiterer Blickpunkt im Ort ist der zentral gelegene Eck-Landarbeiterkaten an der Kreuzung Am Buschlingsberg/Storchenweg sowie das große Backstein-Scheunen- und Stallgebäude am Storchenweg.

Neben der in Gerdshagen dominierenden Wohnnutzung befinden sich im Ort eine kleine Tischlerei und landwirtschaftliche Neben- und Zuerwerbsbetriebe. Die Wohngrundstücke sind dorftypisch großzügig zugeschnitten und verfügen über ausgedehnte Gartenflächen. Entsprechend der überwiegenden Wohnnutzung werden Wohnbauflächen ausgewiesen.

Die Entwicklung in Bezug auf den Wohnungsbau soll in Gerdshagen im Wesentlichen den Eigenbedarf decken. Einbezogene Außenbereichsflächen wurden im Verfahren zum B-Plan Nr. 21 aus raumordnerischer und naturschutzfachlicher Sicht nicht befürwortet und daher wieder herausgelöst. Im Verlauf der Straßen sind einige wenige Baulücken vorhanden, die noch eine Bebauung mit Einfamilienhäusern ermöglichen. Die Siedlungsbereiche an der Landesstraße 11 verbleiben aufgrund ihrer Streulage ebenfalls im Außenbereich.

Der attraktive, gepflegte Gutspark mit seinem wertvollen Großbaumbestand prägt das Ortsbild in besonderer Weise. Es erfolgt die bestandsichernde Darstellung als Grün- und z.T. Waldfläche. Auch die vorhandenen großen Hausgärten an der Straße Am Buschlingsberg, die Feuchtwiese am östlichen Ortseingang, der Sportplatz und die Mischwaldfragmente, die das Dorf einschließen, machen den besonderen Charakter des Dorfes aus und sind zu erhalten.

Rederank (Anlage 1, Blatt 2)

Rederank (115 Ew. 2016), gelegen nördlich von Satow und westlich der Kreisstraße K 5 in der welligen Endmoränenlandschaft mit ihren typischen Hügeln, Wiesen und Söllen, ist dominiert durch das ehemalige landwirtschaftliche Gut Rederank mit seinem barocken Gutshaus. Sowohl das Gebäude als auch der umgebende Park wurden in jüngster Vergangenheit behutsam saniert und prägen das Ortsbild.

Die Flächen und der Wirtschaftshof des Gutes dienen heute der Bewirtschaftung der Ackerflächen durch einen Betrieb des ökologischen Landbaus.

Um in dem durch die landwirtschaftliche Nutzung geprägten Flächen neben dieser Nutzung auch andere gewerbliche Betriebe zu ermöglichen und damit hier eine dörfliche Mischstruktur zu bewahren, werden diese nicht als Außenbereich, son-

dem als Mischbauflächen dargestellt. Damit wird sichergestellt, dass die landwirtschaftliche Bausubstanz bei Bedarf auch anderweitigen Nutzungen unterzogen werden kann.

Die von der Wohnnutzung dominierten Grundstücke werden jedoch zukünftig als Wohnbauflächen dargestellt, die neben der Wohnbebauung lediglich nichtstörende Gewerbebetriebe zulassen. Damit wird die Nutzung innerörtlich gegliedert und dem Ruhebedürfnis der hier gegenwärtig ausschließlich vorkommenden Wohnnutzung Rechnung getragen.

Zum Teil besteht noch Potential für die Neubebauung mit Wohngebäuden in Baulücken. Für die Fläche an der Kröpeliner Straße liegt mit dem Bebauungsplan Nr. 14 eine verbindliche Planung vor, hier wurde inzwischen eines von 5 Baugrundstücken bebaut.

Lüningshagen (Anlage 1, Blatt 2)

Das idyllisch nördlich von Rederank gelegene Lüningshagen (19 Ew. 2016) besteht aus einer kleinen, vom Wohnen dominierten Siedlung im Außenbereich und weiteren Einzelgehöften, eingebettet in Wald- und Wiesenflächen und umgeben von Ackerflächen. In der Ortsmitte befindet sich eine landwirtschaftlich genutzte Halle. Eine Verdichtung der Splittersiedlung wird nicht angestrebt, die vorhandene Wohnnutzung hat jedoch Bestandsschutz. Die landwirtschaftliche Nutzung ist aufgrund der Regelungen des § 35 BauGB auch mit der Darstellung als Außenbereich möglich.

Horst (Anlage 1, Blatt 3)

Horst ist mit lediglich zwei Wohngrundstücken eine kleine Splittersiedlung in Außenbereichslage westlich von Gerdshagen (10 Ew. 2016). Auf eine Bauflächenweisung wird daher verzichtet. Die Nutzung der derzeit leerstehenden landwirtschaftlichen Bausubstanz kann auch im Außenbereich auf der Grundlage des § 35 BauGB wieder reaktiviert werden.

Groß Nienhagen (Anlage 1, Blatt 3)

Neben dem prägenden Gutshaus und dem Gutspark sind in Groß Nienhagen (9 Ew. 2016) einige weitere Wohnhäuser mit großzügigen Hausgärten vorhanden. Der Ort liegt in idyllischer Landschaft, allerdings ist aufgrund der Randlage ein Verfall von Gebäuden zu verzeichnen. Aufgrund der Außenbereichslage wird, zur Vermeidung der Verfestigung einer Splittersiedlung, auf die Darstellung von Bauflächen verzichtet. Der Gutshauspark und die beiden gewässerbegleitenden Grünflächen im Dorf prägen Orts- und Landschaftsbild und sollen unbedingt erhalten bleiben. Daher erfolgt die entsprechende Darstellung in der Planzeichnung.

Rosenhagen (Anlage 1, Blatt 3)

Der kleine Ort Rosenhagen (31 Ew. 2016) liegt nahe der westlichen Gemeindege-

bietsgrenze, eingebettet zwischen Wolfsmoor und Krähenberg in reizvoller hügeliger Landschaft. Das abgelegene, ruhige Dorf wird geprägt durch das Haupthaus des ehemaligen Gutes und die umliegenden kleinen Waldstücke und Grünflächen. Das restaurierte, klassizistische Gebäude und dessen Freiflächen dienen als Feriendomizil für Sommergäste. Die charakteristischen Grünflächen werden mit einer entsprechenden Darstellung gesichert.

Daneben gibt es einige Einfamilienhäuser mit großzügigen Gartenflächen und am nördlichen Ortseingang ein Mehrfamilienhaus, errichtet in den 1970er Jahren. Die Abgelegenheit der Splittersiedlung erschwert nach dem Fortfall der vormals landwirtschaftlichen Nutzungsstruktur die Neubelebung des Ortes. Die verfallenen landwirtschaftlichen Hallen in der Ortsmitte sind ungenutzt.

Die Ortslage wird als Außenbereich dargestellt. Dies verhindert die Verfestigung der Splittersiedlung, ermöglicht aber auch zukünftig die Ansiedlung privilegierter Nutzungen im Sinne des § 35 BauGB. Die vorhandenen Gebäude genießen im Rahmen ihrer derzeitigen Nutzung Bestandsschutz.

3.1.3 Dörfer im Ortsteil Radegast

Radegast (Anlage 1, Blatt 4)

Das Dorf Radegast (288 Ew. 2016) liegt nördlich der Bundesautobahn A 20 an der Landesstraße 11 und war Hauptort der ehemaligen Gemeinde Radegast.

Radegast verfügt innerörtlich über eine reichhaltige Grünausstattung mit Teichen und Waldflächen. Der Großbaumbestand, insbesondere Alleen wie der Lindensteig, und die Wiesen und Gärten geben dem Ortsbild einen besonderen Charakter und sind zu erhalten.

Neben dem Wohnen sind hier der große landwirtschaftliche Betrieb in der Ortsmitte, kleinere Gewerbebetriebe und eine Reihe kleiner Handels- und Dienstleistungsunternehmen ansässig. Am südlichen Ortsrand befindet sich ein größerer Schweinezuchtbetrieb. Weiterhin existieren Zu- und Nebenerwerbslandwirtschaft.

Für Radegast wird eine Weiterentwicklung dieser bestehenden, gemischten Strukturen aus Wohnnutzungen, kleingewerblichen und landwirtschaftlichen Nutzungen unterstützt. Die Bauflächen in der Ortslage werden somit entsprechend ihrer jeweiligen Prägung als Wohnbau- und Mischbauflächen dargestellt.

Im Innenbereich an den vorhandenen Straßen und Wegen befinden sich nur vereinzelten Baulücken und Abrundungsbereiche.

Im Vorentwurf des Flächennutzungsplanes war, wie im wirksamen „alten“ Flächennutzungsplan von Radegast von 1992, östlich der Straße „Am Sportplatz“ eine Mischbaufläche dargestellt, die aufgrund brachliegender landwirtschaftlicher Nutzung der zukünftigen Wohnbauflächen-Entwicklung dienen sollte. Die ca. 2,0 ha große Baufläche sollte im Rahmen einer verbindlichen Bauleitplanung entwickelt werden. Aufgrund ausbleibender Aktivität und der eingangs genannten, erforderlichen Flächenreduzierungen von Wohnbauland wurde diese Fläche im Entwurf allerdings gestrichen, so dass sie weiterhin für eine landwirtschaftliche Nutzung zur Verfügung steht.

Am nördlichen Ortsrand wird eine gewerbliche, ca. 1,1 ha große Baufläche dargestellt, die den dort vorhandenen Bestand sichert und gegebenenfalls auch Potential für eine Erweiterung oder die Neuansiedlung bietet.

Der „alteingesessene“ Schweinezuchtbetrieb am südwestlichen Ortsrand wird als Sondergebiet für gewerbliche Tierhaltung aufgenommen. Dies wird aufgrund der Regelung des § 201 BauGB notwendig, wonach das Futter überwiegend im eigenen landwirtschaftlichen Betrieb erzeugt werden muss, um als privilegierter landwirtschaftlicher Betrieb im Außenbereich zugelassen zu werden. Diese Voraussetzung wird hier nicht (mehr) erfüllt.

Südöstlich von Radegast befindet sich eine Fläche für die Windenergienutzung, die als Sonstiges Sondergebiet dargestellt wird. Die Fläche ist im Regionalen Raumentwicklungsprogrammes Mittleres Mecklenburg / Rostock als Eignungsfläche Nr. 28 „Radegast“ verankert und wurde entsprechend der Fortschreibung von 2015 angepasst.

Miekenhagen (Anlage 1, Blatt 4)

Miekenhagen (58 Ew. 2016) liegt besonders reizvoll eingebettet in hügeliger Landschaft mit nördlich angrenzendem Mischwald. Zum Ort führt im Osten eine alte Kastanienallee.

Auch hier dominiert heute die Wohnnutzung, aus der die entsprechende Darstellung als Wohnbaufläche abgeleitet wird. Es sind einige Lückenschlüsse und Umnutzungen alter landwirtschaftlicher Bausubstanz möglich, bei denen jedoch die 30 m - Abstandsregelung nach dem Landeswaldgesetz zu beachten ist.

Ein landwirtschaftlicher Gebäudekomplex am südwestlichen Ortsrand steht leer und stellt damit eine städtebaulich unbefriedigende Situation dar. Eine Reaktivierung eines Stalles außerhalb der Ortslage für landwirtschaftliche Zwecke wäre wünschenswert und ist mit der Lage im Außenbereich nach § 35 BauGB jederzeit möglich. Ein Rückbau würde das Landschaftsbild aufwerten.

Die den kleinen Ort nördlich umschließenden und südlich tangierenden Grünflächen sind wichtiger Bestandteil des Ortsbildes und werden zum Erhalt entsprechend dargestellt.

Die landwirtschaftlichen Gebäude und Anlagen, von denen aus die Flächen des Gutes Miekenhagen bewirtschaftet werden, befinden sich im Gewerbegebiet an der Kreuzung der Landesstraßen 10 und 11, welches an das Gewerbegebiet Satow anschließt. Hier ist auch die bekannte Satower Mosterei ansässig.

Berendshagen (Anlage 1, Blatt 5)

Das kleine Kirchdorf Berendshagen (87 Ew. 2016) hat aufgrund des welligen Geländes und der guten naturräumlichen Ausstattung einen sehr idyllischen Charakter. Die Ortsmitte ist geprägt durch die turmlose Kirche und den alten Friedhof mit separatem, freistehendem Glockenturm und eine kleine Kapelle. Südlich davon befindet sich der ehemalige Gutshof mit dem gut erhaltenden, für die Wohnnutzung sanierten Guthaus. Der nördliche Siedlungsbereich besitzt Straßendorfcharakter.

Die aufgrund der im Dorf dominierenden Wohnnutzung dargestellten Wohnbauflächen erlauben auf den Abrundungsflächen und in den Baulücken gemäß rechtskräftiger Innenbereichssatzung die Bebauung mit einigen weiteren Einfamilienhäusern. Mit dieser Darstellung wird das Wohnen gefördert und daneben auch die Option zur Einrichtung von kleinen Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht stören, eröffnet.

Eine kleine Neubaufläche soll nur nördlich der südlichen Dörpstrat (Fläche 3) in einer Größe von 0,4 ha im Gutshausumfeld auf einer derzeitigen Brachfläche entstehen. Der Bereich der alten, leerstehenden Stallanlage südlich der südlichen Dörpstrat mit 0,5 ha wurde aufgrund der eingangs genannten, erforderlichen Flächenreduzierungen von Wohnbauland im Entwurf gestrichen und als Grünfläche ausgewiesen.

Die ortsbildprägenden Grünflächen mit zum Teil reicher Gehölzausstattung werden mit der entsprechenden Darstellung gesichert.

Die Autobahn A 20 reicht bis auf eine Entfernung von 150 m an die Wohnbebauung des Ortes heran. Die topografische Lage und die zwischen Autobahn und Siedlung angelegte Schutzpflanzung verhindern jedoch die direkte Sicht auf die Fahrbahnen und relativieren die Lärmbelastung.

Pustohl (Anlage 1, Blatt 5)

Der Ortsteil Pustohl (62 Ew. 2016) liegt nördlich der Landesstraße 10 nordwestlich von Berendshagen an der markanten Erhebung des Galgenberges. Eingebettet in kleine Waldbereiche und feuchte Wiesen ist Pustohl nach Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung im Ort ein vorwiegender Wohnstandort.

Das Gutshaus mit den umgebenden Grünflächen bildet das Zentrum des kleinen Dorfes. Die Innenbereichssatzung aus dem Jahre 1996 sieht Entwicklungsflächen entlang der Ackerstraße, des Parkweges und der Straße zum Gutshaus vor, die den Rahmen der Eigenentwicklung aus heutiger Sicht übersteigen. Eine derartige Bebauung würde sowohl das Ortsbild stark überprägen als auch stark in das Landschaftsbild eingreifen. Daher soll zukünftig auf die Darstellung der südöstlich des Parkweges gelegenen Flächen als Wohnbauflächen verzichtet werden. Die Innenbereichssatzung soll im Zuge eines Änderungsverfahrens an die Darstellung des Flächennutzungsplanes angepasst werden.

Die übrigen als Wohnbauflächen dargestellten Abrundungsflächen und Baulücken erlauben die Bebauung mit einigen Einfamilienhäusern. Die Darstellung ermöglicht neben der Wohnnutzung auch die ausnahmsweise Einrichtung von Dienstleistungs- oder Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht störenden, wie kleinere Handwerksbetriebe.

Steinhagen (Anlage 1, Blatt 5)

Von Radegast führt ein schmaler Landweg, bestanden mit einer imposanten Eichenallee, nach Steinhagen (28 Ew. 2016). Hier liegen mehrere gepflegte Gehöfte mit großen Gärten. Im Gegensatz zum Vorentwurf erfolgt aufgrund der genannten, notwendigen Reduzierung von Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan die Darstellung der Grundstücke im Außenbereich. Dies verhindert die Verfestigung der

Splittersiedlung, ermöglicht aber auch zukünftig die Ansiedlung privilegierter Nutzungen im Sinne des § 35 BauGB. Die vorhandenen Gebäude und Nutzungen genießen Bestandsschutz und die eingeschränkten Erweiterungsmöglichkeiten nach § 35 BauGB.

Sophienholz

Sophienholz besteht aus lediglich einem Einzelgehöft für Wohnzwecke, gelegen im Außenbereich südwestlich von Pustohl und ist damit der kleinste Ortsteil von Satow.

Dolglas

Dolglas ist eine kleine Splittersiedlung südlich von Berendshagen, in der sich drei Gehöfte mit großen Gärten, umgeben von Wiesen und Weideflächen, befinden (8 Ew. 2016). Eine Entwicklung der Ortslage wird mit der Darstellung als Außenbereich für Nutzungen, die nicht über die Regelungen des § 35 BauGB abgedeckt sind, ausgeschlossen.

3.1.4 Der Ortsteil Heiligenhagen

Heiligenhagen (Anlage 1, Blatt 6)

Das Kirchdorf Heiligenhagen (744 Ew. 2016) liegt an der L10 und damit an der Verbindung zwischen Rostock und Wismar mit den Anbindungen an die A 20 über die Landesstraßen L 11 und L 13. An der Entwicklungsachse Rostock-Satow gemäß RREP ist Heiligenhagen aufgrund der in Satow nur unzureichend zur Verfügung stehenden Wohnbauflächen ein zweiter Siedlungsschwerpunkt im Gemeindegebiet. Darüber hinaus bietet Heiligenhagen aufgrund dieser Lage und aufgrund vorhandener Gewerbebetriebe auch Potentiale für eine gewerbliche bzw. landwirtschaftliche Ansiedlung innerhalb von gemischten Bauflächen, die südlich der L 10 ausgewiesen werden.

In Heiligenhagen, im Ursprung ein Haufendorf, hat sich die weitere Entwicklung als Straßendorf entlang der verschiedenen Straßen vollzogen. Das Zentrum befindet sich mit der Feuerwehr und dem Gemeinschaftshaus nördlich der L 10. Der dominante Baukörper der um 1300 aus Feldsteinen erbauten Kirche ist Blickfang und bildet damit den ursprünglichen Mittelpunkt des Dorfes.

Mit einer Vielzahl von Feldhecken und verschiedenen Feuchtwiesenbereichen ist Heiligenhagen naturräumlich gut ausgestattet. In der Ortsmitte ist eine ausgedehnte, zusammenhängende Wiesenfläche mit einer Größe von ca. 11,0 ha und Einzelbiotopen erhalten geblieben, die Erhaltung dieser Flächen wird mit der entsprechenden Darstellung im Flächennutzungsplan gesichert.

Sowohl in Bezug auf die Wohnnutzung als auch als Gewerbestandort hat sich Heiligenhagen seit 1990 stark entwickelt. Die Wohnbebauung an der Büdnerreihe, an der Straße „Dorfmitte“, der Püschower Straße und dem Wokreuter Weg, die vorher aus Einzelgehöften bestand, wurde nach und nach verdichtet, so dass hier

heute keine Baulücken mehr verblieben sind.

Die aus der verkehrsgünstigen Lage resultierende Nachfrage nach Grundstücken für den individuellen Wohnungsbau kann zur Zeit nicht abgedeckt werden. Die nördlich dargestellte, an die Straße „Dorfmitte“ anzubindende Baufläche bis zur Kreisstraße 27 nach Reinshagen mit einer Größe von ca. 3,8 ha (Fläche 4) ist in Bauabschnitten entwickelbar und soll Potential für die Wohnnutzung des mittel- und langfristigen Bedarfs bieten. Insgesamt können hier bei gewünschten großzügigen Grundstückszuschnitten ca. 25 WE errichtet werden. Hier ist für die Sicherstellung der Erschließung und der städtebaulichen Einbindung die Aufstellung eines verbindlichen Bauleitplanes erforderlich.

Daneben bietet sich eine klar durch eine Feldhecke abgegrenzte Fläche südlich der L 10 als ergänzende Fläche in einer Größe von 0,8 ha an (Fläche 5). Diese gemischte Baufläche ist auch im Zusammenhang mit der Entwicklung der südlich davon gelegenen Fläche eines lange leer stehenden Bauernhofes zu sehen, die aktuell mit einem Bebauungsplan für eine Wohnanlage mit privater Pferdehaltung entwickelt werden soll.

Die im 1. Entwurf südlich der Landesstraße 10 dargestellte Entwicklungsfläche für die Mischnutzung (ehemals Fläche 6, 3,3 ha) wurde im vorliegenden geänderten Entwurf aufgrund der o.g. Abstimmungen mit der Raumordnungsbehörde gestrichen.

Bei den Neubauflächen Nr. 4 und 5 handelt es sich um Acker- bzw. um Wiesenflächen. Bodenwertzahlen über 50 sind nicht betroffen, vgl. Anlage 2.3. Die Alternativenprüfung für Heiligenhagen hat jedoch ergeben, dass die Nutzung dieser landwirtschaftlichen Flächen unumgänglich ist, um der gemeindeweiten und damit in diesem Falle übergeordneten Nachfrage nach Wohnbauland und gemischten bzw. gewerblichen Nutzungen gerecht werden zu können. Auch alle anderen Flächen im Umland von Heiligenhagen sind landwirtschaftlich genutzt oder Biotopflächen. Die o.g. Flächen bieten sich jedoch aufgrund des abrundenden Charakters der Ortslage und der guten Verkehrsanbindung an. Weitere, an der Siedlungsachse gelegen Orte stehen nicht für eine vergleichbare Siedlungsentwicklung zur Verfügung. Nennenswerte Brachflächenpotentiale im Innenbereich sind in Heiligenhagen nicht vorhanden.

Eine andere, im Vorentwurf dargestellte Mischgebietsfläche auf Wiesenflächen (ehemals Nr. 11 im Vorentwurf) wurde hingegen gestrichen. Die im Bereich des Wokrenter Weges, südlich der an der Landesstraße 10 im Vorentwurf dargestellte Arrondierungsfläche für den Wohnungsbau (Nr. 14 im Vorentwurf) wurde im Rahmen der Flächenreduzierung in Abstimmung mit dem Amt für Raumordnung ebenfalls gestrichen. Auch hierbei handelt es sich um eine Wiesenfläche, die nun, ebenso wie die o.g. ehem. Fläche Nr. 6, weiterhin der landwirtschaftlichen Nutzung zur Verfügung steht.

Die Landwirtschaft spielt als Arbeitgeber in Heiligenhagen mittlerweile eine untergeordnete Rolle. Im westlichen Verlauf der Straße „Ortsmitte“ wurde ein kleiner landwirtschaftlicher Betrieb neu eingerichtet, der Ackerbau und Viehwirtschaft betreibt. Das Umfeld des Hofes ist als Mischbaufläche dargestellt.

Südöstlich der Siedlungsflächen von Heiligenhagen wurden nördlich und südlich der A 20 insgesamt ca. 110 ha große Flächen als Sondergebiete Windenergienutzung dargestellt. Die dritte, weiter südlich gelegene Fläche, westlich von Hohen

Luckow, umfasst nochmals ca. 122 ha. Die Flächen sind als „Eignungsflächen Nr. 100 „Heiligenhagen“ und Nr. 101 „Hohen Luckow“ Bestandteil des Regionalen Raumentwicklungsprogrammes Mittleres Mecklenburg / Rostock und wurden zwischenzeitlich mit 22 großen, über 180 m hohen Windenergieanlagen bebaut. Unter Beeinträchtigung des Landschaftsbildes wurde damit ein deutlicher Beitrag zur Energiewende und zur Reduzierung des CO₂-Aufkommens durch die Erzeugung erneuerbarer Energien geschaffen.

3.1.5 Dörfer im Ortsteil Reinshagen

Reinshagen (Anlage 1, Blatt 7)

Nördlich von Heiligenhagen liegt der Hauptort (324 Ew. 2016) der einstigen Gemeinde Reinshagen. Das typische Straßendorf ist geprägt von einer Mischstruktur im Wesentlichen aus Wohnen und Landwirtschaft und ist innerörtlich nur mit wenig Grün ausgestattet. Auch die im Gemeindegebiet vielerorts typische Verzahnung der Siedlungsbereiche mit der Landschaft durch umliegende Grünstrukturen ist hier kaum vorzufinden.

Das Zentrum von Reinstorf bildet der Kreuzungsbereich zwischen Schmadebecker Straße und Kreisstraße 27, der geprägt ist durch eine alte Eiche, die als Naturdenkmal ausgewiesen ist. Hier befinden sich ein Gasthaus sowie rückwärtig der Kindergarten, das Gemeinschaftshaus und der Sportplatz des Ortes.

Kennzeichnend für das Dorf sind aber auch die gut erhaltenen Hofstellen mit Haupthaus und beidseitigen Stall- bzw. Scheunengebäuden im gesamten Verlauf der Schmadebecker Straße, auf denen zum Teil Landwirtschaft im Haupt- oder Nebenerwerb betrieben wird.

Die im baulichen Zusammenhang mit der Ortslage bestehenden Höfe werden als Mischbauflächen ausgewiesen. Die übrigen verbleiben im Außenbereich. So ist der Erhalt der landwirtschaftlichen Nutzung sowohl nach dem Einfügungsgebot nach §34 BauGB als auch als Außenbereichsnutzung nach §35 BauGB ausreichend gesichert.

Die von der Wohnnutzung dominierten Teile des Ortes werden als Wohnbauflächen dargestellt. Zwei Ergänzungsflächen im Verlauf der Schmadebecker Straße und weiter in Richtung Retschow an der K 6 (Flächen 6 und 7) mit einer Gesamtgröße von ca. 1,8 ha sollen der Entwicklung der Wohnnutzung dienen. Sie sind bereits Bestandteil der rechtskräftigen Innenbereichssatzung von Reinshagen. Die zukünftige Bebauung soll sich hier im Sinne des Einfügungsgebotes in Bezug auf die Gestaltung der Gebäude und die Größe und Gestaltung der Grundstücke am vorhandenen Bestand orientieren.

Gewerbliche Nutzungen können je nach Intensität und Ausprägung zum einen in den Mischbauflächen und zum anderen, sofern sie das Wohnen nicht stören, in den Wohnbauflächen angesiedelt werden.

Um vorhandene Sichtbeziehungen in die Landschaft und damit die zwischen Landschaft und Siedlung vermittelnde Wirkung der Freiräume zu erhalten und vorhandene Biotope nicht zu beeinträchtigen, wird die Möglichkeit der vollständigen Be-

bauung südöstlich der Schmadebecker Straße durch die Darstellung als Außenbereich ausgeschlossen.

Die nördliche Ortslage ist geprägt durch großzügige Hofanlagen bzw. Wohngrundstücke zum Einen und zum Anderen, im starken Gegensatz dazu, von einem Anfang der 1990er Jahre entstandenen Eigenheimgebiet. Die gerasterte Struktur und die kleinen Grundstücke sind eher untypisch für die ursprünglich dörflich gewachsene Siedlungsstruktur.

In den 1990er Jahre hatte sich in der Ortsmitte von Reinshagen in einem voluminösen Neubau ein Logistikunternehmen angesiedelt. Das riesige Lager- und Verwaltungsgebäude ragt ortsuntypisch weit in die Landschaft hinein und steht derzeit größtenteils leer. Heute beherbergt es nur noch einige Wohnungen.

Um die Voraussetzung zur Etablierung neuer gewerblicher Nutzungen zu schaffen, wird der Gebäudebestand in die Mischbaufläche integriert.

Der Sportplatz und die zusammenhängende Gartenstruktur am nordwestlichen Ortsrand sowie die naturnahen Gewässer, geschützte Wiesen- und Biotopbereiche werden bestandssichernd dargestellt.

Püschow (Anlage 1, Blatt 7)

Der kleine Ortsteil Püschow (69 Ew. 2016) liegt in landschaftlich reizvoller, von bewegter Topografie gekennzeichneter Umgebung. Von Norden nach Süden durchzieht das Dorf am Ortsrand der Bachlauf der Tessenitz mit begleitendem Gehölzbestand und anschließenden Feuchtwiesen. Die Niederung hat neben ihrer ökologischen Bedeutung auch stark orts- und landschaftsbildprägenden Charakter und ist unbedingt zu erhalten und zu schützen. Ein kleiner, nordöstlich gelegener Mischwald bildet eine Zäsur zwischen Reinshagen und Püschow.

Püschow ist ein Wohnstandort ländlicher Prägung mit ehemaligen Landarbeiterkaten, Einfamilienhäusern und großen Gärten. In der Ortsmitte besteht ein Landmaschinenpark eines landwirtschaftlichen Betriebes mit zwei großen Hallen und umliegenden Hofflächen, die den Ort dominieren.

Außer der im Rahmen der nach § 34 BauGB aufgestellten Innenbereichssatzung möglichen Lückenschließung soll hier keine zusätzliche Entwicklung stattfinden. Entsprechend der vorzufindenden Nutzungsstruktur werden Wohnbauflächen und Mischbauflächen ausgewiesen.

3.1.6 Dörfer im Ortsteil Bölkow

Groß Bölkow (Anlage 1, Blatt 8)

Das Straßendorf Groß Bölkow (192 Ew. 2016) erreicht man über die von der Landesstraße L 13 abzweigenden L 113, der Ahornallee. Das Dorf verfügt über mehrere gut erhaltene und das Ortsbild prägende Hofanlagen mit gepflegtem Gebäudebestand, auf denen Landwirtschaft im Haupt- und Nebenerwerb betrieben wird.

In den vergangenen Jahren sind einige wenige Eigenheime dazugekommen. Auch ein größerer Landmaschinenhandel ist hier in einer neu errichteten Halle ansässig. In Groß Bölkow gibt es neben der Allee nur wenig nennenswerten Grünflächenbe-

stand. Diese Flächen werden bestandssichernd mit der entsprechenden Zweckbestimmung dargestellt. Die straßenbegleitenden Großbäume sind auch im Interesse des Ortsbildes unbedingt zu erhalten.

Ziel ist es, die ortsbildprägende Struktur der landwirtschaftlichen Gehöfte zu bewahren und die zusammenhängenden, straßenseitigen Garten- und Freiflächen vor den Gebäuden zu erhalten.

Innerhalb der bestehenden dörflichen Mischnutzung sind kaum Baulücken vorhanden. Für den individuellen Wohnungsbau besteht am nördlichen Ortseingang als Pendant zur vorhandenen, einseitigen Bebauung an der Westseite der Ahornallee aufgrund der rechtskräftigen Innenbereichsatzung Baurecht.

2016 wurde mit dem B-Plan Nr. 30 die Bestandsfläche eines lange leerstehenden Gehöftes zur Errichtung von Eigenheimen in der Ortsmitte überplant. Damit können hier in Kürze erschlossene Grundstücke angeboten werden.

Für die landwirtschaftliche und gewerbliche Entwicklung besteht in Bölkow noch Potential. Zusätzlich wird am südlichen Ortsrand die Fläche des ehemaligen Sportplatzes zur Arrondierung der Ortslage als Entwicklungsfläche für eine Mischnutzung (Fläche 9) mit einer Größe von 0,8 ha dargestellt, die bei Bedarf die Ansiedlung von Wohnen und Gewerbe bzw. Landwirtschaft in Kombination ermöglicht.

Das dreigeschossige Mehrfamilienhaus mit rückwärtiger Gartennutzung am Mühlenweg ist ein Relikt aus den Zeiten der Wohnungsbauprogramme der DDR. Das Gebäude ist ausgelastet und damit, wenn auch vom Erscheinungsbild nicht dorftypisch, fester Bestandteil der Ortsstruktur.

Am nördlichen Ortsrand bestehen an der L 113 in einem Gewerbegebiet zwei Metallveredelungsbetriebe. Die größere Feuerverzinkerei mit eigenem Fuhrpark hat vor Kurzem den Bedarf zur Erweiterung des Betriebsgeländes in Richtung L 13 durch eine zusätzliche gewerbliche Baufläche gedeckt, die mit einer neuen Produktionshalle bebaut wurde (Bebauungsplan Nr. 15).

Groß Bölkow stellt damit neben Satow und (eingeschränkt) Heiligenhagen einen geeigneten Gewerbestandort mit guter Verkehrsanbindung dar. Daher ist an der L 13 eine Erweiterung der Gewerbeflächen um etwa 9,5 ha aufgrund der guten Autobahnanbindung über die Anschlussstelle der A 20 „Bad Doberan“ vorgesehen. Hier sollen Entwicklungspotentiale für die gewerbliche Ansiedlung und zur Schaffung von Arbeitsplätzen vorgehalten werden. Mögliche Einschränkungen der gewerblichen Nutzung bezüglich des östlich gelegenen FFH-Gebietes der Bekeniederung sind konkret im B-Plan-Verfahren zu prüfen (vgl. Umweltbericht).

Südwestlich von Groß Bölkow wurde der Bebauungsplan Nr. 26 für einen Solarpark aufgestellt. Den Fördervoraussetzungen des Erneuerbare Energien-Gesetzes (EEG) entsprechend handelt es sich hier um zwei Eignungsflächen nördlich und südlich der Bundesautobahn A 20. Nördlich schließt die Fläche dabei in östliche Richtung an die bereits realisierte Anlage „Klein Bölkow“ (B-Plan Nr. 25) an.

Klein Bölkow (Anlage 1, Blatt 8)

Klein Bölkow (157 Ew. 2015) ist im Wesentlichen von Wohnnutzung geprägt und liegt nordwestlich von Groß Bölkow eingebettet in die Hügel der Endmoränen-

landschaft. Der Ort hat reichlichen Großbaumbestand und im rückwärtigen Bereich der straßenbegleitenden Landarbeiterhäuser und Einfamilienhäuser zusammenliegende Gartenflächen in der Ortsmitte. Die besonders idyllische Lage des Dorfes hat in den vergangenen Jahre viele neue Einwohner nach Klein Bölkow gebracht, die im Rahmen der Innenbereichssatzung ihr Eigenheim hier errichtet haben. Dies sorgt für beständiges Bevölkerungswachstum.

Neben einem kleinen Reiterhof gibt es keine nennenswerte landwirtschaftliche oder gewerbliche Nutzung in Bölkow. Daher erfolgt die Darstellung der bebaubaren Ortslage als Wohnbaufläche.

Westlich der Ortslage befindet sich ein etwa 30,0 ha großer Mischwald der dem Orts- und Landschaftsbild die Charakteristik verleiht.

Die im Vorentwurf nördlich des Dorfes gelegene, ca. 14,5 ha große Sonderbaufläche (Fläche 22 im Vorentwurf) für die Errichtung eines Solarparks entfällt aus den eingangs genannten Gründen und steht weiterhin für die landwirtschaftliche Nutzung zur Verfügung.

Südlich der Ortslage Klein Bölkow wurde nach abgeschlossener Bauleitplanung auf einer Fläche von ca. 4,7 ha ein Solarpark errichtet (B-Plan Nr. 25). Den Fördervoraussetzungen des Erneuerbare Energien-Gesetzes (EEG) entsprechend handelt es sich hier um eine Eignungsfläche nördlich der Bundesautobahn A 20.

Hohen Luckow (Anlage 1, Blatt 9)

Hohen Luckow (442 Ew. 2016) liegt in flachwelliger Landschaft im Südosten des Gemeindegebietes. Man erreicht den Ortsteil von Nordosten her über die schöne Allee der L 131 aus Richtung Groß Bölkow. Bereits hier liegen, einseitig aufgereiht, mehrere Einzelgehöfte, die heute hauptsächlich der Wohnnutzung dienen.

Den ersten Eindruck des Ortes prägen die nördlich gelegenen, großen landwirtschaftlichen Gebäude, die Landarbeiterkaten im weiteren Verlauf der Rostocker Straße und die kleine sanierte Dorfkirche.

Das Dorf wird stark durch das imposante Ensemble der gepflegten Gutsanlage mit Haupthaus und Wirtschaftsgebäuden sowie den 7,0 ha großen, gut erhaltenen Gutspark, geprägt. Der landwirtschaftliche Betrieb des Gutes Hohen Lukow nutzt sowohl die alte Bausubstanz aus Backsteingebäuden als auch die 1999, 2004 und 2007 neu errichteten, großräumigen Ställe, die insgesamt Platz für etwa 1800 Kühe bieten. Das Gut bewirtschaftet eine Fläche von rund 2000 Hektar Acker und 85 Hektar Wald. Schwerpunkte sind der Ackerbau und die Milchproduktion.

Hohen Luckow trägt an der Last der durch die Wende hervorgerufenen Strukturveränderung besonders. Bis 1990 waren auf dem Volkseigenen Gut (VEG) Hohen Luckow 254 Menschen tätig, die 2.400 ha bewirtschafteten und neben der Pflanzenproduktion Rinder- und Schweinemast sowie Schaf- und Pferdezucht betrieben. Außerdem war Hohen Luckow bis 1990 Standort einer Dienststelle der Staatsicherheit und Wohnort für dessen Angestellte.

Zur Deckung des Wohnbedarfes wurde daher in den 1970er und 1980er Jahren verstärkt Geschosswohnungsbau, aber auch individueller Wohnungsbau betrieben. Hohen Luckow verfügte über eine eigene Schule, Kinderkrippe und Kindergarten und verschiedene Gemeinschafts- und Versorgungseinrichtungen.

Mit der politischen Wende im Jahre 1990 ist die Mehrzahl der Arbeitsplätze fortgefallen. Dem folgte eine Abwanderung und das Sinken der Einwohnerzahl. Das neue Angebot für den individuellen Wohnungsbau in dem mit dem Bebauungsplan Nr.1 entwickelten Baugebiet „Neuer Weg“ südlich der Rostocker Straße konnte dem Fortzug nur teilweise entgegenwirken.

Mit seiner Geschichte leidet Hohen Luckow unter einer besonderen städtebaulichen Problemlage. Das repräsentative Herrenhaus mit seiner exklusiven Nutzung für Veranstaltungen, Konzerte, Hochzeiten usw. und das gepflegte Ambiente der Nebengebäude und Park- und Freiflächen stehen in starkem Gegensatz zur teilweise maroden städtebaulichen Situation in Teilen der südlichen Ortslage. Die Wohnblöcke sind längst nicht mehr ausgelastet, einige stehen ganz leer. Auch auf der Liegenschaft der ehemaligen Stasi-Dienststelle ist einiger Leerstand zu verzeichnen. Nur wenige Gebäude werden für gewerbliche Zwecke genutzt.

Den südlichen Ortsrand bildet ein großflächiger Garagenkomplex aus den 1980er Jahren, der von den Bewohnern der Wohnblöcke gut ausgelastet ist.

Aufgrund der beschriebenen städtebaulichen Situation kann und soll die bauliche Entwicklung von Hohen Luckow ausschließlich durch bestandsergänzende Lückenbebauung und Wiedernutzbarmachung brachliegender Flächen und leerstehender Gebäude erfolgen. Die Umnutzung des Bestandes hat somit absolute Priorität vor der Neuausweisung von Flächen. Die Bauflächenausweisung erfolgt in Anlehnung an die jeweils vorgefundene Nutzungsstruktur als Wohnbauflächen und Mischbauflächen und bietet damit ausreichend Potential für die zukünftige Entwicklung. Wiedernutzbarmachung und gegebenenfalls Rückbau und Entsiegelung sollen somit den Schwerpunkt der zukünftigen Entwicklung des Dorfes bilden.

Der Landwirtschaftliche Großbetrieb hat mit den großvolumigen Ställen und Anlagen erheblichen Einfluss sowohl auf das Orts- und Landschaftsbild als auch im Hinblick auf auftretende Geruchsimmissionen. Die Siloanlagen umgebende Erdwälle und eine südlich gelegene Schutzpflanzung bieten jedoch eine gewisse Abschirmwirkung. Die gesamte landwirtschaftliche Anlage des Gutshofes verbleibt als privilegierte Nutzung nach § 35 BauGB im Außenbereich.

Die im Ort vorhandenen, geschlossenen Grünflächen werden bestandssichernd dargestellt. Daneben verfügt das Dorf über einen erhaltenswerten Großbaumbestand an den Straßen und im Gutshauspark der, als Landschaftspark gestaltet, im Norden in einen Mischwaldbestand übergeht.

Nordwestlich von Hohen Luckow, südöstlich von Heiligenhagen wurden nördlich und südlich der A 20 insgesamt ca. 110 ha große Flächen als Sondergebiete Windenergienutzung ausgewiesen. Die dritte, weiter südlich gelegene Fläche, westlich von Hohen Luckow, umfasst nochmals ca. 122 ha. Die Flächen sind als „Eignungsflächen Nr. 100 „Heiligenhagen“ und Nr. 101 „Hohen Luckow“ Bestandteil des Regionalen Raumentwicklungsprogrammes Mittleres Mecklenburg / Rostock und wurden zwischenzeitlich mit 22 großen, ca. 180 m hohen Windenergieanlagen bebaut. Unter Beeinträchtigung des Landschaftsbildes wurde damit ein deutlicher Beitrag zur Energiewende und zur Reduzierung des CO₂-Aufkommens durch die Erzeugung erneuerbarer Energien geschaffen.

Matersen (Anlage 1, Blatt 9)

Südlich von Bölkow liegt das kleine Dorf Matersen (136 Ew. 2016). Den Mittelpunkt des Ortes bilden das heute leider ruinöse Gutshaus und die umliegenden Freiflächen mit Teich sowie die Stallgebäude, die von einem Landwirtschaftsbetrieb genutzt werden.

Die im Verlauf der Bölkower Straße und der Lindenstraße gelegene, ältere und jüngere Wohnbebauung besteht überwiegend aus Einzel- und Doppelhäusern. Die vom Wohnen dominierten Bereiche werden zur weiteren Entwicklung als Wohnbauflächen ausgewiesen. Hier sind nur noch einige wenige Lückenschließungen möglich. Die von landwirtschaftlich genutzten Gebäuden geprägte Ortsmitte wird als gemischte Baufläche dargestellt, die sowohl den Bestand sichert, als auch Potential für eine angemessene Entwicklung des Dorfes bildet. Hier können sich Wohnen, Gewerbe und Landwirtschaft gegebenenfalls parallel entwickeln und zu einer Belebung der Ortsmitte führen.

Das Areal, auf dem sich an der Lindenstraße eine leerstehende Scheune befindet, soll zu einer Wohnbaufläche umgenutzt werden und mit einer Neubebauung eine Aufwertung des Ortsbildes ermöglichen. Die gewerbliche Entwicklung soll sich hier auf Gewerbebetriebe beschränken, die das Wohnen nichtstören.

Die Grünfläche am Teich mit altem Großbaumbestand prägt das Dorfbild und wird mit der entsprechenden Darstellung gesichert. Die Flächen des Kleingartenvereins werden ebenfalls bestandssichernd dargestellt.

Bölkow Ausbau

Die Splittersiedlung Bölkow Ausbau liegt nordöstlich von Hohen Luckow und besteht aus einigen Einzelhäusern bzw. -gehöften, gelegen an der Moorstraße, der örtlichen Verbindungsstraße zwischen L 131 und Heiligenhagen. Lage und Struktur des Ortsteiles sprechen für eine Darstellung als Außenbereich, die eine Entwicklung außerhalb der Möglichkeiten des §35 BauGB nicht zulässt.

3.1.7 Dörfer im Ortsteil Hanstorf

Hanstorf (Anlage 1, Blatt 10)

Hanstorf (502 Ew. 2016) ist der Hauptort der ehemaligen Gemeinde Hanstorf und liegt nordwestlich von Bölkow verkehrsgünstig an der Landesstraße L 13 als Zubringer zur A 20 und Verbindungsstraße nach Bad Doberan. Das Ortszentrum bilden das neu erbaute Dorfgemeinschaftshaus und die etwa 750 Jahre alte Backsteinkirche.

Das Dorf hat sich durch den Bau des Wohnparks im Westen der Ortslage seit 1990 stark entwickelt. Aufgrund der besonders verkehrsgünstigen Lage ist auch zukünftig mit Nachfrage nach Wohngrundstücken zu rechnen.

Da eine bauliche Verdichtung innerhalb des Dorfes nur noch in geringem Maße möglich ist, werden zur Deckung des zukünftigen Wohnbedarfs zwei kleinteilige Flächen für eine künftige Wohnbauentwicklung ausgewiesen. Die Fläche 10 mit einer Größe von 0,4 ha wird im Süden an dem einseitig bebauten Abschnitt der

Doberaner Straße ausgewiesen und bietet Platz für 3 Eigenheime bei einer Berücksichtigung einer Abstandsfläche zur Kläranlage. Sie wird anstelle der Fläche 16 im Vorentwurf ausgewiesen. Hier war an der einseitig bebauten Bornwiese eine ergänzende Häuserzeile vorgesehen, die allerdings einen Eingriff in die inzwischen hoch gewachsene Feldhecke erfordert hätte.

Südlich des Reinshäger Weges wird mit der Fläche 11 eine neue Wohnbaufläche (0,54 ha) dargestellt, die als Abrundung der bestehenden Siedlung am vorhandenen Weg zum Festplatz die Errichtung von ca. 4-5 Einfamilienhäusern ermöglicht. Eine weitere Neubaufläche, die im Entwurf von 2015 mit einer Größe von ca. 1,5 ha am nordöstlichen Ortsausgang ausgewiesen war, entfällt aufgrund der genannten raumordnerischen Belange. Hanstorf wird, wie auch den anderen ehemaligen Hauptorten, ein gewisses Entwicklungspotential zugestanden, allerdings wurde die Fläche am Weg nach Parkentin als zu groß und über den Bedarf hinausgehend bewertet.

Mit den verbliebenen zwei Flächen soll die Eigenentwicklung im ehemaligen Ortsteil Hanstorf abgesichert werden und sich vornehmlich auf den ehemaligen Hauptort konzentrieren.

Bei den Neubauflächen handelt es sich um Acker- bzw. um Wiesenflächen. Die Alternativenprüfung für Hanstorf hat jedoch ergeben, dass die Nutzung dieser landwirtschaftlichen Flächen unumgänglich ist, um angemessenen Nachfrage nach Wohnbauland gerecht werden zu können. Auch alle anderen Flächen im Umland sind landwirtschaftlich genutzt oder Biotopflächen. Die o.g. Flächen bieten sich jedoch aufgrund des abrundenden Charakters der Ortslage und der guten Verkehrsanbindung bzw. vorhandenen Erschließung an. Nennenswerte Brachflächenpotentiale im Innenbereich, die für eine Wohnbauentwicklung in Frage kommen, sind nicht vorhanden. Im Rahmen der Detailplanung ist zu überprüfen, ob Bodenwertzahlen über 50 in den konkreten Fällen betroffen sind, vgl. Anlage 2.3.

Im südwestlichen Bereich von Hanstorf herrscht die landwirtschaftliche Nutzung vor. Hier befinden sich eine Pferdepension und die dazugehörigen Reitanlagen und ein weiterer landwirtschaftlicher Betrieb, der sowohl Rinderzucht als auch Handel und Dienstleistung für den Landwirtschaftsbedarf betreibt.

Die für eine Mischnutzung ausgewiesenen Bauflächen bieten Erweiterungspotential für die vorhandenen Nutzungen und erlauben zusätzlich auch die Ansiedlung weiterer gewerblicher Nutzungen außerhalb der Landwirtschaft.

Verschiedenen Grünflächen, zum Teil mit landschaftlichem Bezug, prägen das Ortsbild und werden zur Erhaltung mit einer entsprechenden Darstellung belegt.

Hanstorf (Anlage 1, Blatt 10)

Nordöstlich von Hanstorf, eingebettet in die Hügel und Senken der Endmoränenlandschaft nördlich der Kreisstraße K 8, liegt das kleine Dorf Hanstorf (123 Ew. 2016).

Am Ortseingang befindet sich eine typische Hofanlage mit zurückliegendem Haupthaus und beidseitigen Stallungen, die landwirtschaftlich genutzt wird.

Des Weiteren sind hier im Mitteldorf verschiedene gewerbliche Nutzungen vorzufinden. Die Darstellung als Mischbaufläche sichert die vorhandenen Nutzungen und

bietet auch Potential für Erweiterungen und Neuansiedlungen sowohl in leerstehender Bausubstanz als auch durch Neubau, die die Verbesserung der Ortsstruktur und des derzeit mangelhaften städtebaulichen Erscheinungsbildes bewirken können.

Die Wohnnutzung in Oberdorf, Mitteldorf und Unterdorf erfolgt überwiegend in Einfamilienhäusern. Hier sind einige wenige Lückenschließungen möglich. Die Schaffung einer im Straßenverlauf „Oberdorf“ durchgehenden Bebauung an der westlichen Seite bei Ersatz leerstehender, landwirtschaftlicher Altanlagen könnte zur Aufwertung des Ortsbildes beitragen.

Im Unterdorf an der Straße Richtung Konow hat sich eine ehemalige Splittersiedlung durch in jüngerer Vergangenheit erfolgte Wohnbebauung im Bestand so verfestigt, dass diese, wenn auch vom Siedlungskern durch Niederungsbereiche und Feuchtwiesen getrennt, heute als Bestandteil der Ortslage zu werten ist. Die Fläche wird daher entsprechend ihres Nutzungscharakters als Wohnbaufläche dargestellt. Eine zusätzliche Verdichtung ist im Sinne des Einfügungsgebotes des § 34 BauGB hier kaum möglich und auch nicht erwünscht. Weiter westlich gelegene Gebäude am „Sandberg“ verbleiben im Außenbereich.

Eine Erweiterung der Ortslage weiter in den Außenbereich hinein wird aufgrund der dezentralen Lage nicht angestrebt.

Die Orts- und Landschaftsbild prägenden Grünflächen sollen nicht zuletzt wegen ihres ökologischen Wertes als verbindende und ortstypische Freiflächen erhalten bleiben und werden mit einer entsprechenden Darstellung gesichert.

Konow (Anlage 1, Blatt 10)

Konow (107 Ew. 2016) liegt direkt östlich von Hastorf an der K 8 zwischen Hanstorf und Parkentin. Das kleine Dorf ist ein reiner Wohnstandort und wird überwiegend von Einzelhäusern und in der Ortsmitte vom ehemaligen, gut sanierten Gutshaus geprägt. Seit 1990 hat sich der Ort mit der Errichtung einiger neuer Eigenheime verhältnismäßig stark weiterentwickelt. In Baulücken sind nur noch geringfügig Erweiterungsmöglichkeiten gegeben.

Die orts- und landschaftsbildprägenden Grünflächen sollen bestehen bleiben und erhalten daher die entsprechende Darstellung.

Südöstlich der Ortslage Konow befindet sich laut Regionalen Raumentwicklungsprogrammes Mittleres Mecklenburg/Rostock mit dem geplanten Windpark Stäbelow eine ca. 93 ha große Eignungsfläche für die Windenergienutzung. Davon liegen ca. 14,0 ha in der Gemarkung Konow, die als Sonstiges Sondergebiet Windenergienutzung dargestellt werden.

Gorow (Anlage 1, Blatt 11)

Das Dorf Gorow (182 Ew. 2016) liegt südlich von Hanstorf. Abzweigend von der L13 führt eine alte Kastanienallee in den Ort. Das ehemalige Gutshaus, umgeben von einer Parkanlage mit lang gestreckten Teichen, und die vorgelagerten ehemaligen Stallgebäude prägen den Ort. Der Ortskern ist flächendeckend als Bodendenkmal ausgewiesen.

In Gorow dominiert die Wohnnutzung, für deren Entwicklung in den Baulücken in-

nerhalb der ausgewiesenen Wohnbauflächen Potential für die Eigenentwicklung bestand, dass in den letzten Jahren überwiegend bebaut wurde. Zusätzliche Siedlungserweiterungen sind nicht geplant.

Die gewerbliche Entwicklung soll sich auf nichtstörende Gewerbebetriebe beschränken, die mit Wohnnutzungen vereinbar sind. Im Gutshaus ist auch eine touristische Nutzung denkbar.

Die Kleingartenanlage am nordöstlichen Ortsrand wird intensiv, überwiegend von auswärtigen Bürgern, genutzt und daher bestandssichernd als solche ausgewiesen. Das Gleiche gilt für den Sport- und Spielplatz in der Ortsmitte und den Gutspark. Die am nördlichen Ortsrand gelegene Sukzessionsfläche, als orts- und landschaftsbildprägende Grünfläche mit Gewässern, wird ebenfalls entsprechend dargestellt.

Anna-Luisenhof (Anlage 1, Blatt 11)

Anna Luisendorf (132 Ew. 2016) liegt - wie Heiligenhagen - verkehrsgünstig an der Landesstraße L 10, nahe der Autobahnanschlussstelle der L 13 und ist damit prädestiniert für die Ansiedlung von Handwerk und Dienstleistung in Kombination mit Wohnnutzung. Die bereits gewerblich vorgeprägten Teile werden daher als Mischbauflächen dargestellt. Die Darstellung als Mischbaufläche basiert auf der Zielstellung, die vorhandene gemischte Struktur hier fortzuführen. In den als Wohnbauflächen dargestellten Flächen nördlich der Landesstraße ist gegenwärtig ausschließlich Wohnnutzung vorzufinden. Gewerbe ist hier ausnahmsweise, und sofern es sich nicht störend auf die Wohnnutzung auswirkt, zulässig.

Die im Vorentwurf an der Wismarschen Straße dargestellte Entwicklungsfläche mit der lfd. Nr. 17 befindet sich innerhalb der vorhandenen Innenbereichssatzung und wird inzwischen bebaut. Sie ist daher nicht mehr als Flächenpotential für die Zukunft ausgewiesen. Die Größe der Fläche wurde reduziert, eine zweireihige Bebauung ist nicht vorgesehen. Die für eine geringfügige Erweiterung mit der Fläche 14 am Waldweg (0,61 ha) im Entwurf 2015 ausgewiesene gemischte Baufläche entfällt aufgrund der genannten raumordnerischen Belange. Auch in Anna-Luisenhof soll die weitere bauliche Entwicklung zugunsten der Hauptorte beschränkt werden.

Clausdorf (Anlage 1, Blatt 11)

Östlich von Anna Luisenhof liegt Clausdorf (114 Ew. 2016) östlich der L 13 an der Stäbelower Straße. Blickfang des Ortes ist das Bauernhaus mit Linden in der Ortsmitte am Dorfplatz. Daneben befindet sich ein Autohaus mit Werkstatt und gegenüber ein derzeit leerstehender Hof. Dieser von einer Mischnutzung geprägte Teil der Ortslage wird als Mischbaufläche dargestellt, die sowohl das Wohnen als auch die Ansiedlung weiterer gewerblicher Nutzungen ermöglicht und damit ein angemessenes Potential für die Weiterentwicklung bietet.

In der Ortsmitte ist in den 1990er Jahren ein kleines Wohngebiet mit individueller Bebauung, die auf einen Platz ausgerichtet ist, entstanden. Diese dorfgerichte Bebauung gibt dem Ort ein besonderes Erscheinungsbild und wird als Wohnbaufläche dargestellt. Auch die übrige Ortslage am Postweg unterliegt hauptsächlich der Wohnnutzung und wird entsprechend dem Bestand mit der Darstellung einer Wohnbaufläche belegt. Einige wenige Baulücken lassen eine geringfügige Entwicklung zu, die für den hier zu erwartenden Bedarf ausreichen dürfte.

Eine Möglichkeit zur Ausdehnung von Bauflächen wird für Clausdorf aus städtebaulicher Sicht nicht gesehen. Die angestrebte Eigenentwicklung des Dorfes ist damit ausschließlich auf Verdichtung und gegebenenfalls Umnutzung ausgerichtet. Die Grünfläche am Dorfteich prägt das Ortsbild und wird zur Sicherung entsprechend dargestellt.

3.1.8 Neuausweisung von Bauflächen

Hinsichtlich der künftigen Flächenentwicklung in den Ortsteilen der Gemeinde Satow ergeben sich zusammengefasst die folgenden Flächen-Neuausweisungen im Flächennutzungsplan, die über den bisherigen baulichen Bestand hinausgehen und die die Grundlage für die raumordnerische Beurteilung und die Eingriffsermittlung im Umweltbericht darstellen.

Waren im Vorentwurf noch 26 Neubauflächen ausgewiesen, reduzierte sich deren Zahl aufgrund der Realisierung von Vorhaben und aufgrund der Abstimmungen mit dem Amt für Raumordnung und Landesplanung und der Kreisplanung auf noch 14 Flächen im Entwurf von 2015. Aufgrund der eingangs beschriebenen weiteren Abstimmungen werden nun im Flächennutzungsplan noch 11 Neubauflächen ausgewiesen.

Außer den Neubauflächen in Satow und Heiligenhagen sowie der Gewerbefläche in Groß Bölkow handelt es sich dabei nur noch um kleine abrundende Bauflächen in verschiedenen Ortsteilen.

Von den Neubauflächen sind die Flächen Nr. 6 und 7 in Reinshagen bereits Bestandteil der rechtskräftigen Innenbereichssatzung nach § 34 BauGB. Dementsprechend wurden dafür bereits Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt, die, soweit darstellbar, in die Planzeichnung übernommen worden sind.

Andere Flächen, die innerhalb von Innenbereichssatzungen liegen und inzwischen bebaut worden sind, oder auch die inzwischen bebauten Sondergebiete Windpark, sind im Gegensatz zum Vorentwurf nicht mehr als Neubauflächen zu werten.

Neubauf Flächen:

Flächen- nummer	Ortsteil	Flächen- größe in ha	Nutzungsart
1	Satow	3,3*	Wohnbaufläche
2	Satow	4,0	Wohnbaufläche
3	Berendshagen	0,4	Wohnbaufläche
4	Heiligenhagen	3,7	Wohnbaufläche
5	Heiligenhagen	0,7	Gemischte Baufläche
6	Reinshagen	0,8	Wohnbaufläche
7	Reinshagen	1,0	Wohnbaufläche
8	Groß Bölkow	9,5	Gewerbliche Baufläche
9	Groß Bölkow	1,2	Gemischte Baufläche
10	Hanstorf	0,4	Wohnbaufläche
11	Hanstorf	0,5	Wohnbaufläche

*laut B-Plan Nr. 6, 2. Änderung; daneben wurden ca. 0,6 ha Bestandsfläche WA und ca. 0,7 ha Bestandsfläche Gemeinbedarf – Kita- festgesetzt.

Summe der Neubauf Flächen in ha:

Wohnbauflächen	Gemischte Bauflächen	Gewerbliche Bauflächen
14,1	1,9	9,5

Im vorliegenden geänderten Entwurf des Flächennutzungsplanes ergibt sich aus den eingangs genannten Abstimmungen insbesondere mit der Raumordnungsbehörde sowie mit den Landkreisbehörden abermals eine deutliche Reduzierung der ausgewiesenen Neubauf Flächen im Vergleich zum Entwurf von 2015 bzw. zum Vorentwurf.

Außerdem sind die inzwischen bebauten Gewerbeflächen in Groß Bölkow oder die Photovoltaik- und Windenergieflächen nicht mehr als Neubauf Flächen zu werten. Die Flächen unterhalb der Windenergieanlagen werden weiterhin landwirtschaftlich genutzt. Die Ausgleichsmaßnahmen für diese Vorhaben wurden realisiert und als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft in den F-Plan übernommen.

Neubauf Flächen im Vorentwurf in ha				
Wohnbau- flächen	Gemischte Bauflächen	Gewerbliche Bauflächen	Sondergebiete Solarpark	Sondergebiete Windpark
21,71	12,53	11,12	134,28	192,60
Neubauf Flächen im Entwurf von 2015 in ha				
16,47	5,15	9,5	14,61 ha realisiert	realisiert
Neubauf Flächen im Entwurf von 2016 in ha				
14,1	1,9	9,5	realisiert	realisiert

Aufgrund der o.g. Veränderungen ergibt sich insgesamt eine deutliche Flächenreduzierung im Vergleich zum Vorentwurf. Dabei entfällt der größte Anteil mit ca. 120 ha auf die entfallenen Sondergebiete Solarpark entlang der Autobahn A 20.

Die neu auszuweisende Gewerbefläche hat sich mit der Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 15 in Groß Bölkow verringert.

Die raumordnerisch relevanten Wohnbau- und Gemischten Bauflächen haben sich durch die Flächenreduzierungen von 34,24 ha auf noch verbleibende 16 ha vermindert.

Durch die im vorliegenden Entwurf als gemischte statt als Wohnbauflächen ausgewiesenen Innenbereiche mit vorhandener oder geplanter landwirtschaftlicher und/oder gewerblicher Nutzung z.B. in Hohen Luckow, Radegast und Heiligenhagen reduziert sich das Wohnbauflächenpotential in der Gemeinde weiter zu Gunsten anderer Nutzungen.

Von den 14,1 ha Wohnbauland (z.T. inclusive Erschließungs- und Grünflächen) konzentrieren sich 7,3 ha auf den Hauptort Satow sowie 3,7 ha den zweiten Wohnschwerpunktort Heiligenhagen an der Entwicklungsachse Rostock-Satow. Auf alle anderen Ortsteile entfallen demnach nur 3,1 ha, womit eine Beschränkung auf den Eigenbedarf für die Ortsteile gegeben ist. Diese Flächen umfassen in der Regel sehr kleinteilige, die Ortslage abrundende Gebiete.

Die Flächenbilanz aller Flächen geht aus dem Kap. VI und für die Ortschaften noch einmal speziell aufgegliedert aus Anlage 5 hervor.

3.2 GEMEINBEDARF

Die Aufgaben der Verwaltung und Bildung sowie der medizinischen Grundversorgung werden zum Teil von Satow selbst, höherrangige Einrichtungen betreffend aber auch von Rostock, Wismar oder Bad Doberan wahrgenommen.

Die örtliche Verwaltung mit ihren Ämtern befindet sich im Hauptort Satow im „Heller Weg“, in der Ortsmitte nahe des Satower Sees. Feuerwehr und Gemeinderäume sowie die Kirche liegen Am Eickboom.

Zusammen mit den Einkaufsmöglichkeiten in verschiedenen Märkten, der Polizeistation, einer Bankfiliale und der Post verfügt Satow über eine ausgeprägte Ortsmitte, die dem Grundzentrum gerecht wird.

In Satow werden verschiedene allgemeinmedizinische Arztpraxen und Facharztpraxen unterhalten.

Die Satower „Schule am See“ ist eine Regionalschule mit integrierter Grundschule und Hort. Die gut ausgestattete Schule, die durch einen Neubau noch erweitert wurde, versorgt den gesamten umliegenden ländlichen Raum. Ihr Einzugsbereich umfasst alle Ortsteile von Satow und geht über die Gemeindegrenzen hinaus.

Satow verfügt derzeit über nachfolgend aufgeführte Kinderbetreuungseinrichtungen (kombinierte Kindertagesstätten mit Kindergarten und Kindergrippe), die zur Deckung des Eigenbedarfs zur Verfügung stehen.

Kita Radegast	24 Plätze
Kita Satow	94 Plätze, Erweiterung um 30 Plätze ab 2016
Kita Hohen Luckow	24 Plätze
Kita Hanstorf	40 Plätze
Kita Reinshagen	24 Plätze

Für die sportliche und kulturelle Freizeitgestaltung stehen in allen ehemaligen Hauptorten der Gemeinde Räume und Jugendclubs in Gemeindegebäuden bzw. in den Feuerwehrgebäuden sowie verschiedenen Spiel- und Sportplätze zur Verfügung. Neben den Hauptorten verfügen auch andere Ortsteile wie z.B. Gerdshagen, Gorow oder Hohen Luckow über Sportflächen und Vereinsräume. Die Feuerwehren prägen einen wesentlichen Teil des Gemeindelebens mit. Kirchen sind außer in Satow in Heiligenhagen, Berendshagen, Hohen Luckow und Hanstorf vorhanden.

3.3 VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG

3.3.1 Überörtliche und örtliche Verkehrsanbindung

Die Gemeinde verfügt mit der Bundesautobahn A 20 (Hamburg-Stettin) und der Autobahnabfahrt Kröpelin/Satow, mit dem Kreuz der Landesstraßen 10 (Wismar-Rostock) und 11 (Bützow-Kröpelin-Kühlungsborn) sowie mit der L 13 und der nahe gelegenen Autobahnabfahrt Bad Doberan über eine ausgesprochen gute regionale und überregionale Straßenverkehrsanbindung.

Die A 20 verläuft durch den südlichen Teil des Gemeindegebietes. Die Anschlussstelle Kröpelin/Satow wird über die L 11 angebunden und befindet sich in 3 - 4 km Entfernung von der Ortsmitte Satow bzw. Radegast. Am Kreuzungspunkt mit der L

10 befindet sich das Gewerbegebiet Satow. Die Anschlussstelle Bad Doberan liegt ca. 2 km östlich von Groß Bölkow und wird über die L 13 angebunden, an der das Gewerbegebiet Groß Bölkow ausgewiesen wurde.

Über die A 20 lässt sich in kurzer Zeit das Autobahnkreuz Rostock erreichen, von wo aus die A 19 in Richtung Berlin führt. In nördlicher Richtung besteht eine Verbindung zum Seehafen Rostock und per Fähre in die skandinavischen Länder.

Die Landesstraße 13 (Schwaan - Bad Doberan) führt über Groß Bölkow und Hanstorf durch das östliche Gemeindegebiet. Während also die A 20 und die L 10 das Gemeindegebiet von Südwest nach Nordost durchziehen, verlaufen die L 11 und die L 13 parallel von Südost nach Nordwest.

Von der Rangfolge und Verkehrsbedeutung her abgestuft folgen die L 131 von Bölkow über Hohen Luckow nach Groß Belitz und die Kreisstraßen K 5 (Satow-Rederank-Kröpelin), K 6 (Püschow-Reinshagen-Retschow) und K 8 (Hanstorf-Konow-Parkentin).

Nach § 9 Bundesfernstraßengesetz dürfen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 40 m bei Bundesautobahnen nicht errichtet werden (Anbauverbot). Außerdem ist die Zustimmung der Straßenbaubehörde erforderlich, wenn bauliche Anlagen längs der Autobahn in einer Entfernung bis zu 100 m errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.

An den Landesstraßen dürfen bauliche Anlagen im Sinne der Landesbauordnung außerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrten in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Fahrbahnrand, nicht errichtet werden (Straßen- und Wegegesetz M-V, § 31).

Abseits dieser Haupt- und Nebenachsen erfolgt eine deutliche Abstufung der Verkehrshierarchie. Die kleineren Ortschaften, v.a. im Westen des Gemeindegebietes sowie Klein Bölkow, Matersen und Hanstorf im Osten sind oft nur über schmale Landwege erschlossen. Diese relative Abgeschiedenheit geht allerdings auch einher mit einer sehr reizvollen landschaftlichen Lage.

Zusammengefasst ergibt sich also eine sehr gute bis gute Anbindung der Hauptorte der Gemeinde, während die kleinen Orte und Splittersiedlungen abseits guter direkter Anbindungen liegen. Daher erfolgt die folgerichtige Konzentration der baulichen Entwicklung auf die Hauptorte an den Verkehrsachsen.

Durch den Flächennutzungsplan ergeben sich keine Veränderungen der überörtlichen Verkehrswege und der örtlichen Hauptverkehrswege, die in der Planzeichnung dargestellt sind.

Ergänzend zum Vorentwurf wurden geschützte und geplante Alleen und Baumreihen dargestellt.

3.3.2 Öffentlicher Personennahverkehr

Eine Bahnanbindung existiert nicht im Gemeindegebiet von Satow und war auch historisch nie vorhanden. Eine Bahnanbindung ist in Kröpelin, Bad Doberan, Rostock oder Schwaan möglich. Dorthin bestehen v.a. über die Landesstraßen gute Busanbindungen.

Problematisch ist die ÖPNV-Anbindung in den abgelegenen Ortsteilen, die im vorangegangenen Kapitel genannt wurden. Hier ist keine ÖPNV-Anbindung gegeben

und auch langfristig nicht realisierbar. Die abgelegene Lage von kleinen Orten, Splittersiedlungen und Einzelgehöften erfordert eine individuelle Verkehrsanbindung über private Fahrzeuge. Dabei spielt auch der nicht-motorisierte Verkehr eine wichtige Rolle, vgl. folgendes Kapitel.

3.3.3 Radwege, Wanderwege und Reitwege

Ein wichtiges Planungsziel der Gemeinde besteht im Ausbau des Rad- und Wander- sowie Reitwegenetzes. Sowohl für den sanften Tourismus im Gemeindegebiet, zur weiteren Erschließung der landschaftlich reizvollen Regionen als auch zur Anbindung dieser Gebiete an die Haupt- und Nachbarorte, z.B. zu den ÖPNV-Verknüpfungspunkten, kommt dem Ausbau des Wegesystems eine hohe Bedeutung zu. Wichtig ist die Anbindung der Ortschaften untereinander und z.B. zum Schulort Satow auch für den nicht motorisierten Schülerverkehr.

Der nicht motorisierte Verkehr zwischen den Ortsteilen leistet außerdem einen Beitrag zum Immissionsschutz bezüglich Lärm und Abgasen.

Im Flächennutzungsplan sind die bestehenden und geplanten, straßenbegleitenden Hauptrad- und Hauptwanderwege und die als solche nutzbaren Landwege dargestellt. Die Gemeinde und das Straßenbauamt haben bezüglich des Ausbaus des Rad- und Wegenetzes die folgende Prioritätenliste erarbeitet:

Besonders wichtig ist der fortgesetzte Radwegebau aus o.g. Gründen an den Hauptverkehrsstraßen von Satow über Heiligenhagen nach Stäbelow sowie von Gerdshagen zum Kreisel bei Satow. Diese Verbindungen sind gerade für den Schülerverkehr von großer Bedeutung.

Außerdem ist aus Sicht der Gemeinde ein die L 10 begleitender Radweg von Radegast bis Berendshagen und Pustohl notwendig. Die Landesstraßen sind teilweise schmal und/oder weisen ein hohes Verkehrsaufkommen auf.

Bedarf besteht zusätzlich entlang der L 131 vom Abzweig der L 13 nach Hohen Luckow und vom Abzweig K 5 nach Püschow.

Für die Naherholung und den sanften Tourismus ist der Ausbau der folgenden Wege wichtig:

- Satow – Wokrent
- Hohen Luckow – Wokrent
- Lüningshagen – Retschow
- Pustohl – Passee
- Berendshagen – Jürgenshagen
- Gorow – Heiligenhagen
- Groß Nienhagen – Klein Nienhagen.

Die geplanten Radwegeverbindungen sind im Flächennutzungsplan dargestellt, weil Sie die Grundlage für die künftigen Ausbauplanungen bilden.

Ausgewiesene Reitwege befinden sich zwischen Matersen und Heiligenhagen sowie zwischen Heiligenhagen und Reinshagen/Retschow.

IV SCHUTZ, PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

Bindend für die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes sind die vorhandenen, übergeordneten naturschutzfachlichen Planungen und Festsetzungen sowie die Aussagen des Flächennutzungsplanes. Um den Schutzansprüchen des hochwertigen naturräumlichen Potentials zu genügen, ist die Umsetzung der Ziele des Natur- und Landschaftsschutzes bei der baulichen Entwicklung zu berücksichtigen und sicherzustellen.

Die unterschiedlichen Anforderungen sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung darzustellen und mit entsprechenden Festsetzungen von Erhaltungs- und Entwicklungsmaßnahmen zu unterlegen. In diesem Zusammenhang sind die Entwicklungsflächen, aufbauend auf die Umweltprüfung des Flächennutzungsplanes, differenziert zu betrachten.

Damit wird dem nach § 13 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu berücksichtigenden Minimierungsgebot Rechnung getragen.

Die im Gemeindegebiet unter Schutz stehenden Flächen sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft sind auf der Planzeichnung mit einer entsprechenden Ausweisung bzw. nachrichtlichen Übernehme dargestellt.

Schon aus der Darstellung ist ersichtlich, welches Potential an schutzwürdigen bzw. schutzbedürftigen Landschaftsteilen im Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes vorhanden ist. Diese Bereiche sind als Voraussetzung für den Erhalt bedrohter Arten und Lebensgemeinschaften zu bewahren, um den Bestand eines intakten Naturhaushaltes und somit nicht zuletzt die ökologische Qualität des Landschaftsraumes auch für die aktive Erholung in der Natur zu sichern.

Die bestehenden natürlichen Freiräume innerhalb des Gemeindegebietes sind von hoher ökologischer Sensibilität. Die zukünftige Nutzung der ökologisch wertvollen sensiblen Teilbereiche mit Biotopcharakter erfordert einen behutsamen Umgang mit den vorhandenen naturräumlichen Strukturen.

Für die Gemeinde Satow gilt die Zielstellung, dass Eingriffe in Natur und Landschaft nur insoweit erfolgen, wie sie für die zukünftige städtebauliche Entwicklung unbedingt notwendig sind. Unter dieser Prämisse ist keine bauliche Entwicklung geplant, die über den Bedarf hinausgeht. Zusätzliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, hier insbesondere auch des Landschaftsbildes, werden damit so gering wie möglich gehalten. Mit der deutlichen Reduzierung der Neubauflächen im Vergleich zum Vorentwurf bzw. zum Entwurf von 2015, insbesondere der Flächen für Photovoltaik-Freiflächenanlagen entlang der Autobahn, sowie der weiteren bauflächen, wurden erhebliche Eingriffe in Natur und Landschaft sowie der Entzug landwirtschaftlicher Flächen vermieden. Bodenwertzahlen über 50 werden nicht beansprucht, in Hanstorf ist für kleinteilige Flächen im Rahmen der konkretisierenden Planung eine Überprüfung erforderlich, vgl. Anlage 2.3.

Die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege sollen in Fachplanungen näher dargestellt werden. Innerhalb der verbindlichen Bauleitplanungen sind diesbezüglich, auf Grundlage der fachplanerischen Bewertungen der jeweiligen Flächen, detaillierte Analysen vorzunehmen und grünordnerische Erhaltungs- und Entwicklungsmaß-

nahmen festzusetzen. Eingriffe sind, wenn möglich, vorrangig durch Entsiegelung und Renaturierung bzw. Aufwertung benachbarter Flächen auszugleichen. Mit der Ausweisung der hierfür vorzubehalten Areale als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft in der Planzeichnung wird diese Zielsetzung unterstrichen. Der nötige Eingriffs-Ausgleich ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu bilanzieren und festzusetzen.

Zum Umgang mit dem naturräumlichen Potential ist gemäß §1 Abs. 6 Nr.7 BauGB und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt worden, in deren Ergebnis die Auswirkungen, die im Zusammenhang mit den angestrebten Flächenentwicklungen stehen, im Umweltbericht (s. Teil II der Begründung) dargelegt und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung des betroffenen Naturraums beschrieben werden.

Mit der Übernahme der Inhalte des Umweltberichts in die Plandarstellung werden die Inhalte der Landschaftsplanung in den Flächennutzungsplan aufgenommen. Dazu gehören die Inhalte des Gutachterlichen Landschaftsrahmenplanes Mittleres Mecklenburg/Rostock, des LINFOS Landesinformationssystems, des Regionalen Raumentwicklungsprogrammes Mittleres Mecklenburg/Rostock, der EU-Vogelschutz- und Flora-Fauna-Habitat-Gebiete und der FFH-Managementpläne. Weiterhin wurden die Biotopkartierung des Landkreises, die komplett einschließlich der Naturdenkmale übernommen worden ist, die Gewässer- und Waldflächen sowie sonstige Ausgleichsflächen aus realisierten Planungen oder Eingriffen, Ökokonten und Renaturierungsprojekten im Flächennutzungsplan dargestellt.

4.1 SCHUTZGEBIETE UND NATURDENKMALE

Zur Darstellung der einzelnen europäischen und nationalen Schutzgebiete und Schutzobjekte sowie auf Maßnahmen des Natur- und Landschaftsschutzes wird auf den Umweltbericht verwiesen. Hier sind auch die potentiellen Eingriffswirkungen der Neubauf Flächen genannt.

Geschützte Biotope und Geotope nach § 20 NatSchAG M-V

Innerhalb des Gemeindegebietes sind eine Vielzahl geschützter Biotope vorhanden. Es handelt sich bei den geschützten Biotopen um Gehölz, Gewässer-, Feucht- und Trockenbiotope. Die nach § 20 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) geschützten Biotope wurden nachrichtlich in die Planzeichnung aufgenommen. Als Anlage 2.1 der Begründung sind darüber hinaus Übersichtskarten sowie eine tabellarische Zusammenstellung gemäß der Unterlagen des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V vorhanden.

Naturdenkmale

Naturdenkmale sind gemäß § 28 BNatSchG rechtsverbindlich festgesetzte Einzelschöpfungen der Natur oder entsprechende Flächen bis zu 5 ha, deren besonderer Schutz, aus wissenschaftlichen, naturgeschichtlichen oder landeskundlichen Gründen oder wegen ihrer Seltenheit, Eigenart und Schönheit erforderlich ist. Die Beseitigung eines Naturdenkmals sowie Handlungen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder Veränderung des Naturdenkmals führen können, sind verboten. Der

Schutz als Naturdenkmal setzt grundsätzlich rechtsverbindliche Festsetzungen in Form von Naturdenkmalverordnungen voraus.

Die aktuellen Listen der Flächennaturdenkmale und Naturdenkmale wurden durch die Untere Naturschutzbehörde im Rahmen der Beteiligung nach §4 Abs.1 BauGB zur Verfügung gestellt und sind der Begründung als Anlage 2.2 beigelegt.

Die Naturdenkmale sowie die Flächennaturdenkmale sind in die Planzeichnung nachrichtlich übernommen und mit „ND“ sowie „FnD“ gekennzeichnet.

4.2 INNERÖRTLICHE GRÜNSTRUKTUREN

Zur Erhaltung der innerörtlichen Grünstrukturen erfolgen die entsprechenden Flächenausweisungen in der Planzeichnung mit der Darstellung ihres jeweiligen Nutzungszweckes. Die Flächen sind wichtiger Bestandteil der jeweiligen Dorfstruktur und erfüllen verschiedene Funktionen für Erholung, Spiel, Sport und kulturelle Betätigung der Bewohner.

4.3 LANDWIRTSCHAFTLICHE FLÄCHEN

Die Landwirtschaft ist für die Gemeinde Satow ein bedeutender Wirtschaftsfaktor. Die Nutzflächen nehmen insgesamt ca. 9459 ha (+ Flächen innerhalb der Windenergiegebiete und z.B. genutzter, aber geschützter Feuchtwiesen, die als Grünflächen im F-Plan ausgewiesen wurden) ein und prägen damit das Landschaftsbild ganz wesentlich. Der landwirtschaftliche Flächenanteil macht damit fast 80 % der Gemeindefläche aus.

In der Gemeinde existieren verschiedene landwirtschaftliche Produktionsstätten im Haupt- und Nebenerwerb.

Das Augenmerk der Flächennutzungsplanung liegt daher u.a. auf der Sicherung der landwirtschaftlichen Nutzflächen und der Erhaltung und Entwicklung des landwirtschaftlichen Produktionsstandortes. Mit der deutlichen Reduzierung der Neubauf Flächen im Vergleich zum Vorentwurf, insbesondere der Flächen für Photovoltaik-Freiflächenanlagen entlang der Autobahn, wurde ein erheblicher Entzug landwirtschaftlicher Flächen vermieden.

Um die Weiterentwicklung von Satow als Wohn- und Gewerbestandort zu ermöglichen, ergab sich aber auch die Notwendigkeit der Überplanung einiger landwirtschaftlich genutzter Flächen. Für diese Flächen wurde jeweils eine Alternativenprüfung vorgenommen, die dem Nachweis dient, dass keine anderen, z.B. Brachflächen in der jeweiligen Ortslage zur Verfügung stehen. Oftmals sind die Ortschaften von Biotopflächen, Schutzgebieten, starken Geländebewegungen oder anderen landwirtschaftlichen Nutzflächen umgeben.

Für nicht mehr genutzte landwirtschaftliche Gebäude und Anlagen wird der Rückbau oder die Umnutzung angestrebt. Die leerstehenden, z.T. verfallenden landwirtschaftlichen Anlagen beeinträchtigen das Siedlungsbild im Innen- und Außenbereich erheblich. Hier ist mehr Eigeninitiative der Eigentümer gefordert. Außerdem sollte über die Entseelung als naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahme nachgedacht werden, entsprechende Fördermaßnahmen wären hilfreich.

Nach dem Landesraumentwicklungsprogramm M-V vom 27.05.2016 darf zur Sicherung von bedeutsamen Böden die landwirtschaftliche Nutzung auf Böden mit einer Ackerwertzahl ab 50 nicht mehr in andere Nutzungen umgewandelt werden. Eine Übersicht über die Verteilung dieser Böden im Gemeindegebiet ist der Anlage 2.3 zu entnehmen.

4.4 WALDFLÄCHEN

Wälder nehmen innerhalb des Naturhaushaltes eine wichtige Funktion als Lebensraum für Flora und Fauna ein und haben eine große Bedeutung für das klimatische Gleichgewicht sowie die Erholungsfunktion.

Das Gemeindegebiet Satow verfügt über ca. 1324 ha im Flächennutzungsplan ausgewiesene Waldflächen innerhalb und außerhalb der Ortslagen, die damit rund 11 % der Gesamtfläche Satows ausmachen. Innerhalb dieser Waldflächen befinden sich mehr oder weniger ausgedehnte und zum Teil zusammenhängende Biotopflächen, die unterschiedlich strukturiert, einer Vielzahl von Pflanzen und Tieren Lebensraum bieten.

Hinsichtlich der Darstellung wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass gesetzlich geschützte Biotope, z.B. Gehölzbiotope oder auch von Gehölzen umstandene Wasserflächen, seitens der Forstbehörde als Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes klassifiziert werden. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde erfolgt in diesem Fall eine Doppel-Darstellung als Waldfläche mit überlagertem Biotop-Symbol.

Die Waldmehrung ist ein übergeordnetes Ziel der Landesentwicklung. Die vorhandenen Strukturen sind unbedingt zu erhalten und wenn möglich auszubauen. Satow hat gemäß Regionalem Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg ein Waldmehrungspotential von 12-26 %.

Wald im Sinne des LWaldG M-V ist jede mit Waldgehölzen bestockte Grundfläche. In der Regel ist dies ein zusammenhängender Bewuchs mit Waldgehölzen mit einer Mindestflächengröße von 2000 m², einer mittleren Breite von 25 Metern und einer mittleren Höhe von 1,5 m oder einem Alter von 6 Jahren. Die Waldeigenschaft ist unabhängig von der Art der Entstehung (gezielte Pflanzung oder ungewollte Sukzession). Für Ersatzpflanzungen ist eine Erstaufforstungsgenehmigung erforderlich.

Gemäß § 20 LWaldG M-V ist von der Bebauung zur Waldgrenze ein Abstand von 30 m einzuhalten. Nur im Einzelfall zulässige Ausnahmen sind bei der zuständigen Forstbehörde zu beantragen. Auf die Darstellung des 30 m - Bereiches wird aufgrund des kleinteiligen Maßstabes der Planzeichnung verzichtet.

4.5 GEWÄSSER

Der Satower See ist das größte Gewässer im Gemeindegebiet. Darüber hinaus ist die wellige Grundmoränenlandschaft durch eine Vielzahl von Söllen und Teichen in den Ortslagen sowie durch Gräben bzw. Bäche geprägt.

Im Plangebiet befinden sich mehrere Gewässer II. Ordnung, deren Unterhaltung den beiden zuständigen Wasser- und Bodenverbänden „Hellbach-Conventer Niederung“ und „Warnow-Beke“ obliegt. Für die durchzuführenden Unterhaltungsarbeiten

ten an Gräben und Bächen ist die ausreichende Zugänglichkeit des Gewässerprofils Voraussetzung. Die Unterhaltungsarbeiten dürfen durch geplante Baumaßnahmen nicht unverhältnismäßig erschwert werden.

Für das Gemeindegebiet sind folgende gemäß Wasserrahmenrichtlinie berichtspflichtige Fließgewässer II. Ordnung vorhanden, die auch in der Planzeichnung dargestellt sind (vgl. Steckbriefe der Fließgewässer gemäß Wasserrahmenrichtlinie in der Anlage 2.4):

- Hellbach (Oberlauf),
- Satower Mühlenbach,
- Tessenitz,
- Grenzgraben,
- Beke,
- Waidbach und
- Althöfer Bach (Oberlauf).

Für den Waidbach, die Tessenitz und den Grenzgraben liegen Renaturierungsprojekte vor (vgl. Umweltbericht). Die Schutzflächen an den Bächen sind im F-Plan dargestellt. Die gesetzlich definierten Nutzungsbeschränkungen nach dem Landeswassergesetz (LWaG M-V) und dem Naturschutz-Ausführungsgesetz M-V sind bei Planungen und Vorhaben zu berücksichtigen. Ausnahmen sind nur mit Zustimmung der zuständigen Fachbehörden zulässig.

Im Gemeindegebiet befinden sich Trinkwasserschutzgebiete, die in der Planzeichnung dargestellt sind. Sie dienen in ihrem Einzugsbereich der Grund- und Oberflächenwassergewinnung (GW und OW). Es handelt sich dabei um folgende Schutzgebiete (Trinkwasserschutzzonen –TWSZ):

- TWSZ II, III und IV – GW „Satow (WSG 2037-01),
- TWSZ IV – GW „Krempin“ (WSG 2037-01),
- TWSZ II und III – OW „Warnow-Rostock“ (WSG 1938-08)

sowie um die Vorplanung für eine TWSZ II und III GW westlich von Hohen Luckow. Der sanierte Satower See verfügt über eine Tiefenwasser-Entnahmestelle.

Die damit verbundenen Verbote und Nutzungsbeschränkungen zum Trinkwasserschutz gemäß der Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete (DVGW Regelwerk Arbeitsblatt W 101) sind zu beachten.

V VER- UND ENTSORGUNG

5.1 WASSERVERSORGUNG UND ABWASSERENTSORGUNG

Die Wasserversorgung für Satow erfolgt über zentrale Leitungen des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Kühlung, dem gemäß § 43 LWaG M-V die Versorgungspflicht obliegt.

Qualität und Quantität des Trinkwassers entsprechen den geltenden Vorschriften. Für die zukünftige bedarfsgerechte Versorgung ist die Notwendigkeit von Erweiterungen und Neuverlegungen der Leitungsnetze zu erwarten. Dieses ist im Rahmen der weiterführenden Planungen rechtzeitig mit dem Zweckverband abzustimmen. In diesem Zusammenhang ist auch der zusätzliche Bedarf von Hydranten, Zisternen o.ä. zur Feuerlöschwasser-Versorgung zu berücksichtigen.

Die Entsorgung des im Gemeindegebiet anfallenden Schmutzwassers erfolgt nur zum Teil über zentrale Leitungen. Die Orte Satow, Heiligenhagen (zum größten Teil), Hanstorf (zum Teil), Hohen Luckow (zum Teil) und Gerdshagen verfügen über eigene Kläranlagen. Diese werden vom Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung „Kühlung“ betrieben, der damit seine Entsorgungspflicht gemäß § 40 Abs. 1 und 4 LWaG M-V wahrnimmt. In allen anderen Orten erfolgt die Entsorgung dezentral mittels Kleinkläranlagen.

Die Leitungsnetze zur Wasserversorgung und zur Abwasserbeseitigung sind zukünftig bedarfsgerecht auszubauen.

Hinsichtlich des zukünftigen Bedarfes für die Ortslagen ist der Nachweis im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung bzw. der Objektplanung zu führen. Dabei ist auch die Minimierung der Trinkwasser- und Abwassermengen durch Einsparung oder Brauchwassernutzung mittels wassersparender Technologien als Planungsfaktor zu berücksichtigen.

5.2 REGENWASSERABLEITUNG

Das von bebauten oder künstlich befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist Abwasser gem. § 39 LWaG. Mit Ausnahme des von öffentlichen Verkehrsflächen im Außenbereich abfließende Niederschlagswasser (verantwortlich ist der Träger der Straßenbaulast) unterliegt die Abwasserbeseitigungspflicht der zuständigen Körperschaft (§ 40 Abs.1 und 4 LWaG), in diesem Falle dem Zweckverband „Kühlung“. Gering verschmutztes Niederschlagswasser sollte auf den Grundstücken zur Versickerung gebracht werden, wenn der Nachweis der Versickerungsfähigkeit des Bodens aufgrund der Untergrundverhältnisse erbracht werden kann. Unversiegelte Grundstücksflächen und Grünflächen sollten als natürliche Retentionsflächen fungieren. Eine Einleitung von Regenwasser in Waldflächen ist nicht zulässig, um dem Baumbestand nicht zu schaden.

Bei normaler bis mäßiger Verschmutzung der Niederschlagswässer ist vor Zuführung in das Grundwasser bzw. in Gewässer eine Vorreinigung über Vegetationspassagen, Rückhalteanlagen, Sandfänge bzw. Abscheider vorzunehmen.

In Abstimmung mit dem zuständigen Zweckverband und der Wasserbehörde sind fach- und sachgerechte Beurteilungen der Versickerungsbedingungen und der Herstellung der erforderlichen Anlagen vorzunehmen sowie entsprechende Festlegungen zu treffen.

Zentrale Regenwasser-Leitungen befinden sich nur in dichter bebauten Bereichen der größeren Ortsteile wie Satow, Hohen Luckow oder Hanstorf. In Heiligenhagen steht die Sanierung und Erweiterung eines großen Regenwasserkanals bevor.

Zur Gartenbewässerung empfiehlt sich das Auffangen des auf den Dachflächen anfallenden Regenwassers.

Vorhandene Drainageleitungen sind bei Bauarbeiten ordnungsgemäß aufzunehmen, umzuverlegen bzw. anzubinden.

5.3 WEITERE VER- UND ENTSORGUNGSMEDIEN

Energie-, Gas- und Wärmeversorgung

Das Gemeindegebiet wird von der edis AG mit elektrischem Strom versorgt. Überregionale Hochspannungstrassen befinden sich nicht im Gemeindegebiet.

Satow wird in den Ortsteilen teilweise über zentrale Versorgungsleitungen der Stadtwerke Rostock AG mit Erdgas versorgt. Der Versorgungsträger hat das Versorgungsnetz gemäß Konzessionsvertrag bedarfsgerecht zu erweitern. Hierzu erfolgen die notwendigen Abstimmungen innerhalb der verbindlichen Bauleitplanverfahren. Überregionale Hochdruckgasleitungen verlaufen nicht durch das Gemeindegebiet.

Auf die Verwendung fester Brennstoffe zum Betrieb von Heizungen und Warmwasseranlagen sollte im Interesse der Reinhaltung der Luft verzichtet werden.

Aufgrund des Klima- und Ressourcenschutzes ist der Einsatz von Solarenergie oder Erdwärme empfehlenswert.

In Satow sind in den vergangenen Jahren Windparks zur Erzeugung regenerativer Energien entstanden. Darüber hinaus ist, ausgelöst durch die Energiepolitik des Bundes und die Rahmenbedingungen für die Erzeugung von Strom aus Sonnenenergie, eine Nachfrage nach Flächen zur Errichtung von Freiland-Photovoltaikanlagen entstanden. Eine Anlage wurde nördlich der A 20 bei Bölkow bereits errichtet, für weitere eine verbindliche Bauleitplanung aufgestellt.

Hinsichtlich der Bedenken von Seiten der Naturschutzbehörden und des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt zu den im Vorentwurf großflächig auf ca. 120 ha entlang der Autobahn A 20 ausgewiesenen Sondergebiete für die Solarenergienutzung fasste die Gemeindevertretung in Abwägung aller Belange und vor dem Hintergrund der sinkenden Einspeisevergütung und dementsprechend nachlassender Nachfrage am 27.06.2013 den Beschluss, die entlang der A 20 ausgewiesenen Sondergebiete für die Solarenergienutzung - mit Ausnahme der Flächen in den B-Plänen 25 und 26 – sowie eine weitere Fläche bei Klein Bölkow zu streichen.

Telekommunikation

Das Leitungsnetz für die Telekommunikation wurde schrittweise erneuert und ausgebaut. Konkrete Abstimmungen zur Bereitstellung geeigneter Trassen und Standorte für nötige Anlagen der Telekom und von Kabelbetreibern erfolgen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung.

Die Koordinierung mit dem Straßen- und Wegebau wird angestrebt.

5.4 ABFALLENTSORGUNG

Anfallende Abfälle sind gemäß den Rechtsvorschriften für Mecklenburg-Vorpommern sowie der Satzung über die Vermeidung, Verwertung und Entsorgung von Abfällen im Landkreis Rostock zu entsorgen.

Entsprechend der kommunalen Abfallsatzung besteht Anschlusspflicht für bebaute Grundstücke an die öffentliche Abfallentsorgung, die entsprechend der Abfall- und

Reststoffüberwachungsverordnung, als Straßenrandentsorgung bzw. von speziell ausgewiesen Bereitstellungsplätzen aus durchgeführt wird.

Von der kommunalen Entsorgung entsprechend der geltenden Satzung ausgenommene Abfälle sind einem behördlichen zugelassenen Entsorgungsbetrieb zur schadlosen Beseitigung anzudienen.

Durch Bauarbeiten anfallender Bodenaushub ist vor Ort wieder zu verwenden oder einer Wiederverwertung zuzuführen.

5.5 BRANDSCHUTZ

Der Brandschutz in der Gemeinde wird von den Freiwilligen Feuerwehren gesichert. In den Ortsteilen bestehen neue, moderne Feuerwehrgebäude. Die Löschwasserbereitstellung erfolgt über Hydranten und Löschwasserteiche.

VI FLÄCHENBILANZ

Die nachfolgenden Aufstellung enthält die Flächengrößen der im Flächennutzungsplan ausgewiesen Bauflächen und Baugebiete, der Grün- und Schutzflächen, der Wald- und Wasserflächen und der sonstigen Flächen **im gesamten Gemeindegebiet**.

Eine detaillierte Flächenaufstellung aller **Flächen innerhalb der einzelnen Ortsteile mit Bauflächenausweisungen** ist der Anlage 5 zu entnehmen.

Die Auflistung der Neubauflächen und ein Vergleich zum Vorentwurf findet sich im Kap. 3.1.8.

Flächenbilanz:

Flächenbezeichnung	Größe in ha
Wohnbauflächen (W) davon: Neuplanung	212,9 14,1
Gemischte Bauflächen (M) davon: Neuplanung	129,1 1,9
Gewerbliche Bauflächen (G) davon: Neuplanung	18,6 9,5
Gewerbegebiete (GE)	32,1
Flächen für den Gemeinbedarf	5,6
Sondergebiete Windenergienutzung (SO Windpark)	321,4
Sondergebiete Solarenergienutzung (SO Solarpark)	14,6
Sonstige Sondergebiete (SO ...)	5,3
Kiessand-Abbauflächen	2,6
Grünflächen in den Ortslagen: Parkanlage	16,7
Spielplatz	2,5
Sportplatz	8,6
Dauerkleingarten	14,4
Hausgarten	25,7
Friedhof	3,5
Festplatz	0,3
Schutz-/Zäsurgrün/Ausgleichsfläche	11,8
Grünland/Feuchtwiese	59,9
Gehölzgruppe	14,9
Grünflächen außerhalb der Ortschaften	168,3
Summe der Grünflächen	326,6
Wald	1324,5
Wasserflächen	123,5
Flächen für die Landwirtschaft	9459,0
Summe	11975,8

VII SONSTIGES

7.1 KULTUR- UND BAUDENKMALE

In der Gemeinde Satow gibt es eine ganze Reihe von Kultur- und Baudenkmalen. Sie sind mit ihren typischen Gebäudeformen und Gestaltungselementen Zeugnis der einstigen dörflichen Bebauung und deren Funktionalität. Dazu gehören z.B. Kirchen, Pfarrhäuser, Gutshäuser einschließlich Nebengebäuden wie Ställen, Scheunen und Eiskellern, weiterhin Wohnhäuser, ein Backhaus, ein Brunnenhaus, Kriegerdenkmale usw.

Die Gebäude und Denkmalbereiche (Ensemble), die auf der Denkmalliste des Alt-kreises Bad Doberan eingetragen sind, sind in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt worden und in der Anlage 3 aufgeführt. Diese baulichen Anlagen sind auf Dauer zu sichern und einer sich nach denkmalpflegerischen Ansprüchen rich-tenden Nutzung zu unterziehen.

Gemäß § 6 DSchG M-V sind Eigentümer, Besitzer und Unterhaltungspflichtige von Denkmalen verpflichtet, diese im Rahmen des Zumutbaren denkmalgerecht instand zu setzen, zu erhalten und pfleglich zu behandeln.

Die Veränderung, Beseitigung oder die Nutzungsänderung des Denkmals und dessen Umgebung ist nach § 7 DSchG M-V genehmigungspflichtig. Anträge auf Erteilung einer Genehmigung sind schriftlich, mit den zur Beurteilung des Vorha-bens erforderlichen Unterlagen, bei der unteren Denkmalschutzbehörde einzurei-chen.

7.2 BODENDENKMALE

Im Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes befinden sich viele Bodendenkma-le und Bodendenkmalbereiche, die gemäß den Denkmalschutzgesetzen geschützt sind. Die in der Gemeinde Satow bekannten Bereiche mit Bodendenkmalen sind nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen worden.

Bodendenkmale sind nach § 2 Abs.1 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Lande Mecklenburg Vorpommern (DSchG M-V) Sachen sowie Teile oder Mehrheiten von Sachen an deren Erhaltung ein öffentliches Interesse besteht, da sie für die Geschichte des Menschen bedeutend sind. Sie zeugen u.a. vom menschlichen Leben in der Vergangenheit und gestatten Aufschlüsse über die Kul-tur-, Wirtschafts-, Sozial- und Geistesgeschichte sowie über Lebensverhältnisse und zeitgenössische Umweltbedingungen des Menschen in der ur- und frühge-schichtlichen Zeit. (§ 2 Abs. 5 DSchG M-V).

Angesichts ihrer wissenschaftlichen und kulturgeschichtlichen Bedeutung kann ei-ner Überbauung und Nutzungsänderung von besonders wertvollen Bodendenkma-len, in der Planzeichnung mit BD2 gekennzeichnet, und ihrer Umgebung gemäß § 7 DSchG M-V nicht zugestimmt werden.

Für andere Bodendenkmale, mit BD1 in der Planzeichnung bezeichnet, kann die Veränderung und Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kos-ten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bo-

dendenkmale ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Baugenehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden. Zuständige Behörde ist die Untere Denkmalbehörde des Landkreises Rostock, die Genehmigungen jedoch nur im Einvernehmen mit dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege erteilen darf.

Beratung zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen ist bei der Unteren Denkmalbehörde des Landkreises Rostock bzw. beim Landesamt für Kultur und Denkmalpflege zu erhalten.

Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können, um eventuell auftretende Funde gem. § 11 DSchG M-V unverzüglich zu bergen und zu dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen von Baumaßnahmen vermieden.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

7.3 ALTLASTEN

Vom Landkreis Rostock, Umweltamt - Untere Bodenschutzbehörde, wurden altlastenverdächtige Flächen ermittelt und in einem Altlastenkataster erfasst. Die im Gemeindegebiet befindlichen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (Altlastenverdachtsflächen) und deren flurstückbezogene Lage sind in der Anlage 4 aufgeführt. Die Standorte sind in der Planzeichnung nachrichtlich übernommen worden. Dazu gehören v.a. ehemalige Hausmülldeponien, ehemalige Stallanlagen oder Technikstützpunkte, Werkstätten oder Tankstellen.

Sollten bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes angetroffen werden, besteht Anzeigepflicht bei der unteren Bodenschutzbehörde. Der jeweilige Grundstückseigentümer / -nutzer ist zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubes verpflichtet.

Gesetzliche Grundlagen dazu sind das Bundesbodenschutzgesetz, die Bundesbodenschutzverordnung und das Landesbodenschutzgesetz.

Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass im Land M-V Munitionsfunde aus dem 2. Weltkrieg nicht ausgeschlossen werden können. Konkrete Kampfmittelbelastungen sind im Gemeindegebiet allerdings nicht bekannt.

7.4 IMMISSIONSSCHUTZ

Schallimmissionen

Für die Lebensqualität der Menschen spielt der Immissionsschutz eine wichtige Rolle. Für die allgemeine Immissionssituation in den Ortslagen wird eingeschätzt, dass keine erhöhte Lärmbelastung vorliegt, da lärmintensive Sportanlagen und Gewerbebetriebe nicht direkt an schutzbedürftige Flächen (Wohnbauflächen) grenzen.

Im Rahmen des Baus der A 20 wurden die zu erwartenden Lärmimmissionen eingehend untersucht und notwendige Schallschutzmaßnahmen realisiert.

Zielstellung im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes ist, die Anordnung der Flächen bzw. Nutzungen zueinander so zu wählen, dass Beeinträchtigungen bzw. negativen Wechselwirkungen der verschiedenen Nutzungen vermieden werden.

Gegebenenfalls sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung nähere Untersuchungen anzustellen, um dem Schallschutz gerecht zu werden. Dies betrifft sowohl mögliche gewerbliche Lärmimmissionen als auch mögliche Verkehrslärmimmissionen. Sofern bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Immissionsschutz notwendig werden, ist dies im Bebauungsplan festzusetzen.

Die im § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) zu berücksichtigenden Ziele des Schallschutzes sind bei Neuplanungen zu berücksichtigen. Die den verschiedenen schutzbedürftigen Nutzungen zuzuordnenden Grenzwerte sind im Sinne eines vorbeugenden Schallschutzes möglichst einzuhalten bzw. zu unterschreiten.

Geruchsimmissionen

Nennenswerte Beeinträchtigungen der Luftqualität durch den Fahrzeugverkehr liegen in Satow aufgrund der aufgelockerten Siedlungsstruktur und des Verkehrsaufkommens auf den Landes- und Kreisstraßen nicht vor.

Die Luftqualität wird zeitweise in einigen Bereichen aufgrund der Belastung durch die Tierhaltung in der Landwirtschaft beeinträchtigt. Dies betrifft insbesondere die große Milchviehanlage in Hohen Luckow sowie die Schweinemastanlage in Radegast. Die Verträglichkeit mit benachbarten Nutzungen wurde jeweils durch entsprechende Gutachten nachgewiesen.

Mögliche Emissionen aus der Landwirtschaft durch Düngung, nächtlichen Ernteeinsatz usw. beschränken sich auf wenige Spitzen im Jahr und werden in der landwirtschaftlich geprägten Region als vertretbar angesehen.

7.5 LIEGENSCHAFTSKATASTER

Im Gemeindegebiet befinden sich Lage- und Höhenfestpunkte des amtlich geodätischen Grundlagnetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern.

In der Örtlichkeit sind Festpunkte durch entsprechende Vermessungsmarken gekennzeichnet (vermarkt).

- Vermessungsmarken sind gemäß § 7 des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Verm.KatG) vom 21.07.1992 (GVBl. M-V S.390), zuletzt geändert durch Arti-

kel 12 des Gesetzes über die Funktionalreform vom 5. Mai 1994 (GVOBl. M-V S. 566) gesetzlich geschützt.

- Vermessungsmarken dürfen nicht unbefugt eingebracht, in ihrer Lage verändert oder entfernt werden.
- Zur Sicherung der mit dem Boden verbundenen Vermessungsmarken des Lage-, Höhen- und Schwerefestpunktfeldes darf eine kreisförmige Schutzfläche von zwei Metern Durchmesser weder überbaut noch abgetragen oder auf sonstige Weise verändert werden.
- Der feste Stand, die Erkennbarkeit und die Verwendbarkeit der Vermessungsmarken dürfen nicht gefährdet werden, es sei denn, notwendige Maßnahmen rechtfertigen eine Gefährdung dieser.
- Wer notwendige Maßnahmen treffen will, durch die geodätische Festpunkte gefährdet werden können, hat dies unverzüglich dem Landesvermessungsamt Mecklenburg-Vorpommern mitzuteilen und ggf. eine Verlegung (rechtzeitig, mindestens 4 Wochen vor Baubeginn) zu beantragen.

Die Festpunktfelder unterliegen ständigen Veränderungen. In Vorbereitung konkreter Bauvorhaben ist der aktuelle Bestand beim Landesvermessungsamt Mecklenburg-Vorpommern zu erfragen, das entsprechende Festpunktbeschreibungen zur Verfügung stellt, aus denen die genaue Lage der zu schützenden Punkte zu entnehmen ist.

Im Flächennutzungsplan kann aufgrund der Größe des Plangebietes, des dargestellten Maßstabs, der Vielzahl von Vermessungspunkten und der Wahrung der Übersichtlichkeit des Planes keine Darstellung der einzelnen Vermessungspunkte erfolgen.

Gemeinde Satow, den **28. JULI 2017**




.....
Der Bürgermeister

