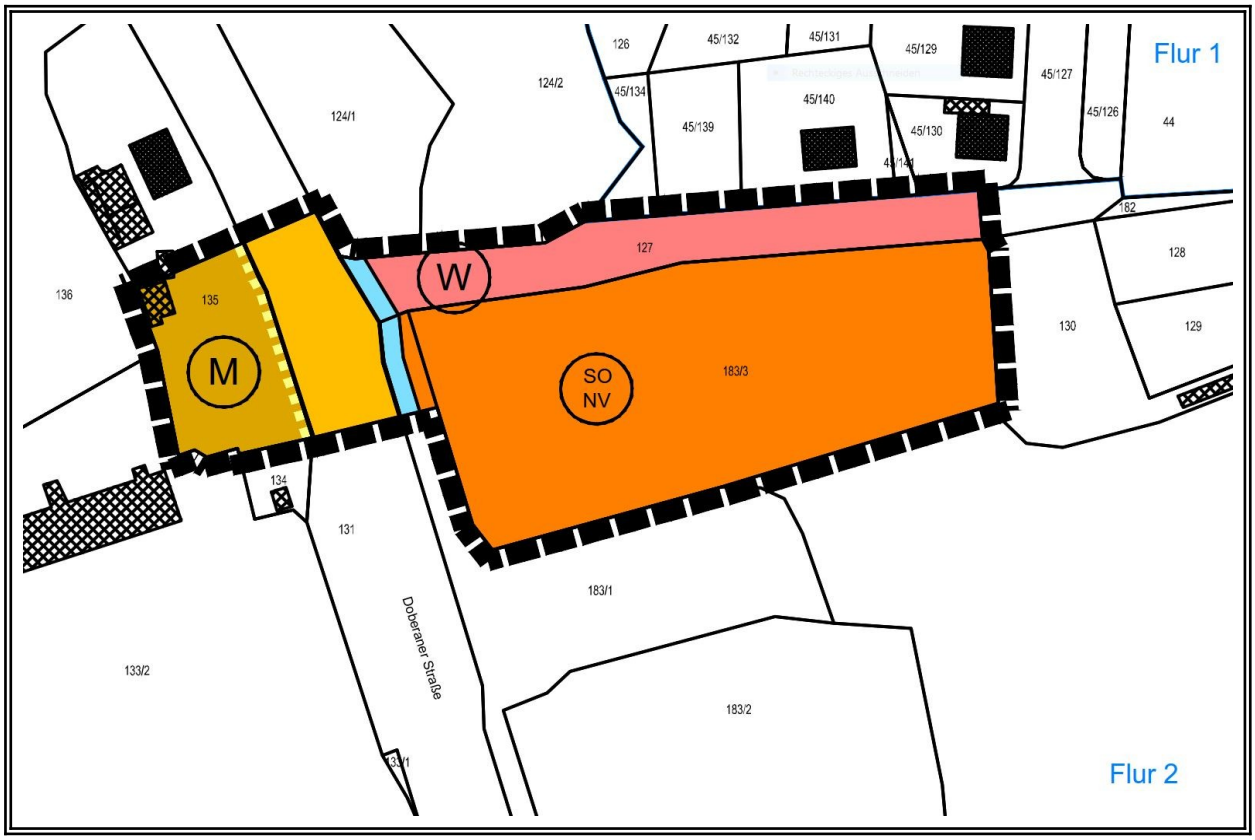
Begründung zur 7. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Satow im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 50 „Hanstorf Süd - Handel und Wohnen“



Gemeinde Satow

Ortsteil Hanstorf

Stand: Bekanntmachung, September 2026

Plangeber:

Gemeinde Satow

Heller Weg 2a
18239 Satow

Tel. 038 295 / 734 - 0
E-Mail info@satow.de

Auftraggeber:

CEV Handelsimmobilen GmbH
4. BEMA Grundstücksverwaltungs GmbH

New-York-Ring 6
22297 Hamburg

Auftragnehmer:

Stadtplanungskontor

Dipl.-Ing. Jürgen Thesing
Czeminskistraße 5
10829 Berlin

Tel. 030 / 280 45 281
E-Mail Thesing@jura-line.de

Büro für Umweltplanungen

Dipl.-Ing. Frank Schulze
Kameruner Weg 1
14641 Paulinenaue

Tel. 033237 / 88 609
E-Mail Umweltplanung.Schulze@t-online.de

Inhalt

	Tabellenverzeichnis	3
	Abbildungsverzeichnis	3
1.	Grundlagen	5
1.1	Anlass, Ziel und Verlauf des Planverfahrens	5
1.2	Lage und Geltungsbereich	6
2.	Bestand und bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan	8
2.1	Art der Nutzung	8
2.2	Verkehr und Erschließung	9
2.3	Lärmbelastung	10
2.4	Altlasten, Abfallwirtschaft und Bodenschutz	10
2.5	Ver- und Entsorgung	10
2.6	Denkmalschutz	10
3.	Entwicklungsziele und städtebauliches Konzept	11
	◆ Raumordnung	11
	◆ Nahversorgungskonzept	14
	◆ Standortwahl	15
3.1	Art der Nutzung	16
3.2	Verkehr und Erschließung	18
3.3	Lärmschutz	19
3.4	Altlasten, Abfallwirtschaft und Bodenschutz	19
3.5	Ver- und Entsorgung	20
3.6	Denkmalschutz	21
3.7	Flächenbilanz	21
4.	Umweltbericht	21
5.	Textliche Inhalte des Flächennutzungsplans	22
5.1	Hinweise	22
5.2	Verfahrensvermerke	22

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Flächenbilanz 21

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage des Änderungsgebiets 7
Abbildung 2: Geltungsbereich der Änderung 7
Abbildung 3: Luftbild 8

Abbildung 4: Darstellungen in der zuvor rechtswirksamen Fassung des Flächennutzungsplans 9
Abbildung 5: Darstellungen in der geänderten Fassung des Flächennutzungsplans 17

1. Grundlagen

1.1 Anlass, Ziel und Verlauf des Planverfahrens

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Satow beschloss am 26. September 2024, den Bebauungsplan Nr. 50 „Hanstorf Süd - Handel und Wohnen“ aufzustellen (Beschlussvorlage BV/0081/2024). Das Planungsziel besteht in der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Nahversorgers und einer Bäckerei mit Café sowie der Ergänzung der Bauflächen am südlichen Rand der Innenbereichssatzung.

Da der Aufstellungsbeschluss sowohl die Ansiedlung eines Lebensmitteleinzelhandelsbetriebs mit höchstens 800 m² Verkaufsfläche als auch die Ansiedlung eines Backshops mit gut 60 m² Verkaufsfläche vorsah, wurde im Vorentwurf zur 7. Änderung des Flächennutzungsplans eine Sonderbaufläche dargestellt. Aus dieser wurde im Vorentwurf des Bebauungsplans ein Sondergebiet Einzelhandel Nahversorgung entwickelt, da beide Betriebe jeweils für sich zwar keinen großflächigen Einzelhandel nach § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO)[1] bilden würden, der nur in Kerngebieten und sonstigen Sondergebieten zulässig ist, aber deren Geschossfläche – zusammen – größer als 1.200 m² wäre. Denn nach § 11 Abs. 3 BauNVO ist bei Betrieben, deren Geschossfläche 1.200 m² überschreitet, davon auszugehen, dass sie Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt haben.

Nach Abwägung der zu den Vorentwürfen zur Änderung des Flächennutzungsplans und des Bebauungsplans eingegangenen Stellungnahmen, soll dem Eindruck einer Agglomeration von zwei Einzelhandelsbetrieben, die wie ein großflächiger Betrieb wirken, entgegengetreten werden, indem nicht mehr die Ansiedlung einer Bäckerei mit Café angestrebt wird, sondern (um – wie bisher – einen Treffpunkt für die Bevölkerung von Hanstorf zu schaffen) ‚nur‘ einer der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaft. Im Bebauungsplan soll dieser besonderen städtebaulichen Planung dadurch Rechnung getragen werden, dass weiterhin ein sonstiges Sondergebiet dargestellt wird, allerdings nun nach § 11 Abs. 1 BauNVO.[2]

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Satow[3] stellt jedoch im Bereich des geplanten sonstigen Sondergebiets Wohnbauflächen und Grünflächen dar, so dass der Bebauungsplan mit dem obigen Ziel nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann und der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3

1 Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) .

2 § 11 Abs.1 BauNVO lautet: „Als sonstige Sondergebiete sind solche Gebiete darzustellen und festzusetzen, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 wesentlich unterscheiden.“

3 Flächennutzungsplan der Gemeinde Satow, rechtswirksam seit dem 6. Dezember 2017.

Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB)[4] geändert werden muss.

Zweck des Planverfahrens ist die Ermittlung der für das Vorhaben erforderlichen Änderungen sowie insbesondere die Erfassung und Bewertung der berührten öffentlichen und privaten Belange wie z.B. die Wirtschaft, die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, die Belastung durch Schallemissionen, die Flüssigkeit und Leichtigkeit des Verkehrs, der Umweltschutz.

Die Änderung des Flächennutzungsplans ist erforderlich, um den Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entsprechen zu können. Im Bebauungsplan soll ein sonstiges Sondergebiet festgesetzt werden, um die Nahversorgung im Ortsteil Hanstorf und für einige kleinere Nachbarorte zu verbessern, wie es die Auswirkungsanalyse zur Einzelhandelsentwicklung vorsieht.[5] Die Änderung des Flächennutzungsplans ist ferner notwendig, um mögliche Konflikte, die mit der Realisierung des Vorhabens verbunden sein könnten, zu vermeiden bzw. geeignete Lösungen aufzuzeigen und zu sichern, und zwar insbesondere hinsichtlich der Eingriffe in Natur und Landschaft sowie dem Klimaschutz.

1.2 Lage und Geltungsbereich

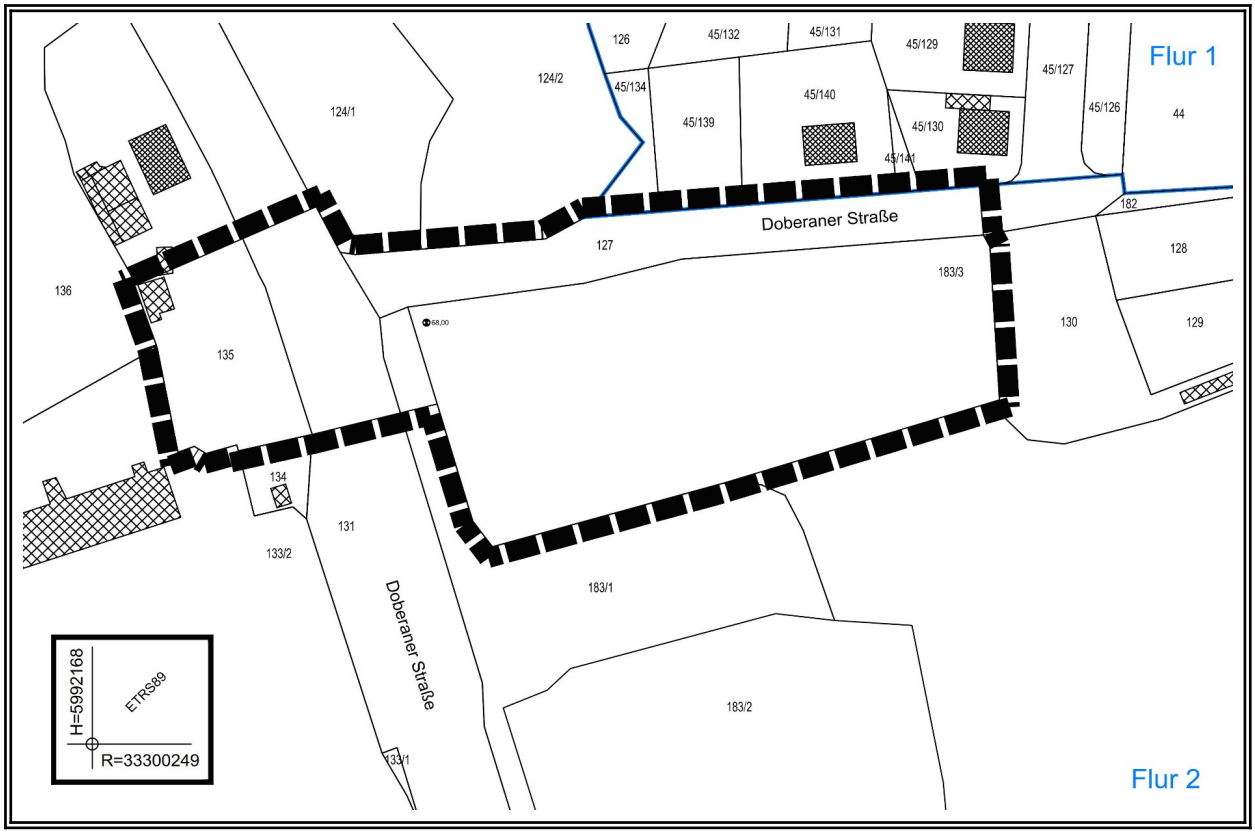
Das Änderungsgebiet befindet sich am südlichen Ortsrand von Hanstorf und grenzt im Norden an ein Wohngebiet, im Osten an eine Fläche mit dichtem Baumbestand und einer Kläranlage, im Süden an Grünflächen sowie ein Regenüberlaufbecken und im Westen an einen landwirtschaftlichen Betrieb sowie an den Garten eines Baugrundstücks (vgl. Abbildung 1 auf Seite 7). Der Geltungsbereich umfasst in der Flur 2 der Gemarkung Hanstorf – je teilweise – die Flurstücke 127, 131, 135, 183/1 und 183/3. Das Änderungsgebiet ist ca. 0,84 ha groß (vgl. Abbildung 2 auf Seite 7).

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

5 GMA Gesellschaft für Markt und Absatzforschung; Bearbeiter: Raimund Ellrott und Sven-Eric Wunsch: Auswirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung von Netto Marken-Discount an der Doberaner Straße in Satow-Hanstorf; Hamburg 2024.

Abbildung 1: Lage des Änderungsgebiets[6]

Abbildung 2: Geltungsbereich der Änderung[7]



6 © OpenStreetMap-Mitwirkende, http://www.openstreetmap.org/copyright.
7 © Hansch & Bernau, Rostock 2024; Jürgen Thesing, Berlin 2025.

2. Bestand und bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan

2.1 Art der Nutzung

Das Änderungsgebiet ist rund 0,8 ha groß und wird im nordwestlichen Teil durch den Garten eines nördlich anschließenden Wohnhauses (Teil des Flurstücks 135) und im Westen die Landesstraße L 13 (Flurstück 131), im Norden durch die Erschließungsstraße des dortigen Wohngebiets (Teil des Flurstücks 127) und im Süden durch eine Wiese (Teil des Flurstücks 183/3, vgl. Abbildung 3) geprägt. Abgesehen von den befestigten Straßen gibt es im Geltungsbereich der Änderung keine baulichen Anlagen.

Innerhalb des Änderungsgebiets befindet sich entlang der Straße auf dem Flurstück 127 eine Baumreihe. Der Teil des Flurstücks 183/3, der im Änderungsgebiet liegt, wird vollständig durch eine Wiese geprägt; die frühere landwirtschaftliche Nutzung wurde aufgegeben. In den vergangenen Jahren wurde diese Freifläche mehrmals für das Abstellen von Baufahrzeugen und die Lagerung von Baumaterialien genutzt.

Der Geltungsbereich grenzt im Süden an ein Regenüberlaufbecken und im Westen – jenseits der Landesstraße – an einen landwirtschaftlichen Betrieb.

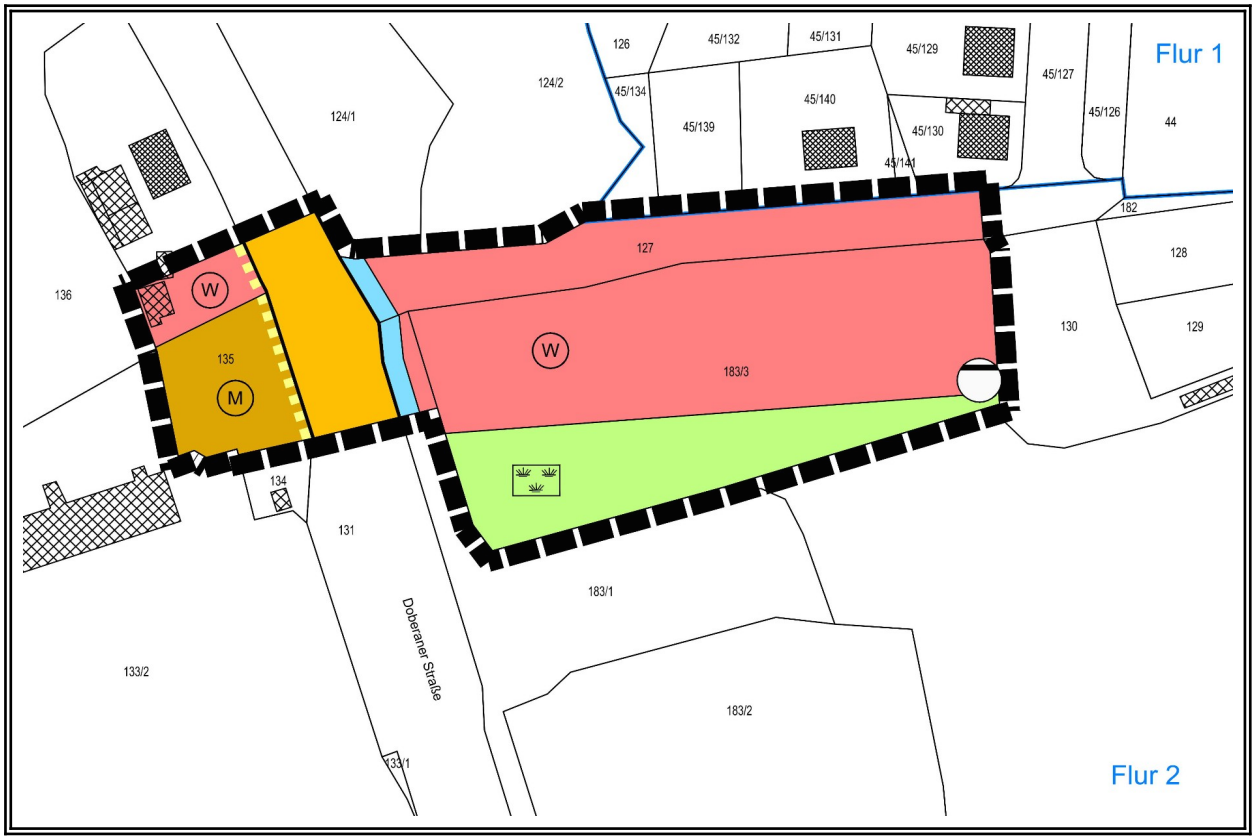
Abbildung 3: Luftbild[8]

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt im Änderungsgebiet bisher westlich der Landesstraße L 13 („Doberaner Straße“) Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen dar. Im östlichen Teil des Änderungsgebiets werden Wohnbauflächen und

8 © GeoBasis-DE/BKG (2024), CC BY 4.0.

südlich davon Grünflächen mit der Zweckbestimmung Grünland/Feuchtwiese dargestellt – vgl. Abbildung 4.

Abbildung 4: Darstellungen in der zuvor rechtswirksamen Fassung des Flächennutzungsplans



2.2 Verkehr und Erschließung

Das Änderungsgebiet wird durch die „Doberaner Straße“ (Landesstraße L 13) erschlossen. Die Fahrbahn ist asphaltiert; der auf der Westseite vorhandene Gehweg ist teilweise mit Betonsteinpflaster, teilweise mit Asphalt befestigt. Die Erschließungsstraße des sich nördlich an den Geltungsbereich der Änderung anschließenden Wohngebiets heißt ebenfalls „Doberaner Straße“ und ist wiederum asphaltiert, der Gehweg mit Betonsteinen gepflastert.

Rund 100 m nördlich befindet sich die Haltestelle Hanstorf, an der die Buslinien 107, 109 und 125 mehrmals täglich verkehren.

2.3 Lärmbelastung

Mit dem Betrieb von Einzelhandelsunternehmen sind Geräuschemissionen verbunden, weshalb ein Schallschutzgutachten in Auftrag gegeben wurde.[9]

2.4 Altlasten, Abfallwirtschaft und Bodenschutz

Die Untere Bodenschutzbehörde teilte in ihrer Stellungnahme zum Vorentwurf mit, dass im Plangebiet keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen bekannt sind.[10]

2.5 Ver- und Entsorgung

Die Deutsche Telekom Technik gab in ihrer Stellungnahme zum Vorentwurf Hinweise zur Lage vorhandener Telekommunikationsleitungen und dem Vorgehen bei Tiefbauarbeiten; näheres ist der Stellungnahme zu entnehmen.[11]

Die E.DIS Netz GmbH wies in ihrer Stellungnahme zum Vorentwurf auf die Lage vorhandener Mittel- und Niederspannungsleitungen und ebenso dem Vorgehen bei Tiefbauarbeiten hin; auch hier ist näheres der Stellungnahme zu entnehmen.[12]

Die Stadtwerke Rostock gaben in ihrer Stellungnahme zum Vorentwurf ebenso Hinweise zur Lage vorhandener Gasleitungen und dem Vorgehen bei Tiefbauarbeiten.[13]

Der Wasser- und Bodenverband „Warnow-Beke“ (WBV) wies in seiner Stellungnahme zum Vorentwurf darauf hin, dass westlich des Plangebiets das sich in der Unterhaltungspflicht des WBV befindliche Gewässer 2. Ordnung 2LV17-2/6 und südlich das Regenrückhaltebecken durchströmende Gewässer 2LV17-2 befindet. Die in Teilen verrohrten Gewässer führen das Niederschlagswasser der Ortslage Hanstorf und landwirtschaftlich genutzter Flächen nördlich von Hanstorf ab. Für die Bewirtschaftung der Gewässer als auch für die Gewässerentwicklung ist ein beidseitiger Gewässerkorridor in einer Breite von jeweils mindestens 7 m (gemessen von der Böschungsoberkante bzw. der Rohrleitungstrasse) frei von baulichen Anlagen und Gehölzanpflanzungen zu belassen. Der sich aus dem Gewässerkorridor ergebende Mindestabstand zum Gewässerlauf ist bei der Festsetzung der Grenze des Plangebiets (und ggf. der Einfriedung) zu berücksichtigen.[14]

2.6 Denkmalschutz

Im Änderungsgebiet gibt es kein Baudenkmal, der Gemeinde ist im Geltungsbereich der Änderung auch kein Bodendenkmal bekannt.

3. Entwicklungsziele und städtebauliches Konzept

9 Ihler, Gerhard: Schalltechnische Untersuchung Nr. 25-094-01 zum Bebauungsplan Nr. 50 „Hanstorf Süd – Handel und Wohnen“, Gemeinde Satow; Milmersdorf 2025.
10 Stellungnahme der Unteren Bodenschutzbehörde vom 29. August 2025.
11 Stellungnahme der Deutschen Telekom Technik GmbH vom 17. September 2025.
12 Stellungnahme der E.DIS Netz GmbH vom 17. September 2025.
13 Stellungnahme der Stadtwerke Rostock vom 18. August 2025.
14 Stellungnahme des Wasser- und Bodenverbandes „Warnow-Beke“ vom 28. August 2025.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Satow beschloss am 26. September 2024, den Bebauungsplan Nr. 50 „Hanstorf Süd - Handel und Wohnen“ aufzustellen (Beschlussvorlage BV/0081/2024). Das Planungsziel besteht in der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Nahversorgers und einer Bäckerei mit Café sowie der Ergänzung der Bauflächen am südlichen Rand der Innenbereichssatzung. Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplans, da der Bebauungsplan aus den bisherigen Darstellungen des Flächennutzungsplans nicht entwickelt werden kann (§ 8 Abs. 2 BauGB).

Das städtebauliche Konzept geht – abgesehen von dem im Aufstellungsbeschluss benannten Planungsziel – von den raumordnerischen Zielen des Landesraumentwicklungsprogramms sowie des Raumentwicklungsprogramms Region Rostock, dem Nahversorgungskonzept für die Gemeinde Satow und der Auswirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung des Einzelhandels in Hanstorf aus.

◻ Raumordnung

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 50 „Hanstorf Süd - Handel und Wohnen“ und der parallelen Änderung des Flächennutzungsplans ist als Ziel der Raumordnung das Ziel 4.1.5 des Landesraumentwicklungsprogramms[15] zu beachten, wonach die Innenentwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig zu nutzen sind; sofern dies nachweislich nicht umsetzbar ist, hat die Ausweisung neuer Siedlungsflächen in Anbindung an die Ortslage zu erfolgen.

Dieses Ziel wird beim Bebauungsplan und bei der vorliegenden parallelen Änderung des Flächennutzungsplans umgesetzt; denn das Änderungsgebiet liegt zwar nicht im Innenbereich von Hanstorf, grenzt aber unmittelbar südlich an die Ortslage an; dabei wird berücksichtigt, dass innerhalb des Dorfs keine geeignete Fläche für einen zeitgemäßen Einzelhandelsbetrieb vorhanden ist.

Entsprechend dem Aufstellungsbeschluss war zunächst vorgesehen, einen Lebensmitteleinzelhandel mit einer Verkaufsfläche von höchstens 800 m² und einen weiteren mit einer Verkaufsfläche von ca. 60 m² (Bäckerei mit Café) anzusiedeln, so dass zwar jeder für sich kein großflächiger Einzelhandel, die Geschossfläche beider zusammen aber größer als 1.200 m² gewesen wäre (vgl. § 11 Abs. 3 BauNVO). Das Amt für Raumordnung und Landesplanung, Region Rostock, führte in seiner Stellungnahme zum Vorentwurf aus, dass „die Ansiedlung großflächigen Einzelhandels oder einer großflächigen Einzelhandelsagglomeration in Hanstorf … dem Einzelhandelskonzept der Gemeinde Satow (widerspricht), dessen Ziel der Schutz und die Sicherung des Ortszentrums und des dortigen zentralen Versorgungsbereichs ist. Möglich ist aber eine ‚ortsteilspezifisch angepasste Nahversorgung in kleinen, siedlungsräumlich abgesetzten Gemeindeteilen (sofern im Einzelfall realistisch) durch al-

15 Landesverordnung über das Landesraumentwicklungsprogramm (LEP-LVO M-V) vom 27. Mai 2016 (GVOBl. M-V 2016, 322).

ternative Nahversorgungsangebote'. Hierzu würde eine Versorgung des aktuell unterversorgten Ortsteils Hanstorf zählen. Ein Nahversorgungsangebot könnte an diesem Standort geschaffen werden, solange umliegende zentrale Versorgungsbereiche nicht beeinträchtigt werden. Das Einzelhandelskonzept stellt bereits bei einer Verkaufsfläche von 800 m² fest, dass die zu erwartenden Umsätze nur zu 50 % aus Hanstorf und den umliegenden Ortsteilen stammen würden. Ein großflächiger Einzelhandelsstandort bzw. eine großflächige Einzelhandelsagglomeration, wie er mit der Planzeichnung (des Vorentwurfs) ermöglicht wird, ist damit nicht möglich. Möglich wäre hingegen ein tatsächlich auf die Nahversorgung des Ortsteils ausgerichtetes Versorgungsangebot. Die Festsetzung der nicht nahversorgungsrelevanten Sortimente ist hierbei auf maximal 10 % zu begrenzen. Aktuell sind maximal 25 % vorgesehen. Eine Funktionsmischung mit weiteren möglicherweise in der Ortslage fehlenden Angeboten ist im Sinne des flächensparenden Bauens zu prüfen."[16]

Die Gemeinde hat die Planung entsprechend angepasst und sieht nun die Ansiedlung eines Lebensmitteleinzelhandelsbetriebs mit einer Verkaufsfläche von höchstens 800 m² und (statt der bisher vorgesehenen Bäckerei mit Café) einer der Versorgung des Gebiets (hier des Ortsteils Hanstorf) dienenden Schank- und Speisewirtschaft mit einer Grundfläche von höchstens 105 m² vor. Bei der Abwägung berücksichtigt die Gemeinde, dass durch die geplante Ansiedlung laut der vorliegenden Auswirkungsanalyse[17] zentrale Versorgungsbereiche in Satow selbst oder den umliegenden Gemeinden/Städten nicht oder nur in geringem Maß beeinträchtigt werden. Das Gutachten hat für das engere Einzugsgebiet (Zone I mit dem Ortsteil Hanstorf selbst sowie den bis zu 4 km entfernten Ortsteilen) einen Umsatzanteil von 50 % und für das weitere Einzugsgebiet (Zone II und bis zu 6 km entfernten Ortsteilen) von 40 %, insgesamt also 90 % ermittelt.

Außerdem wird im Bebauungsplan das zulässige Maß für das nicht nahversorgungsrelevante Sortiment auf 10 % der Verkaufsfläche beschränkt. Und schließlich wird im Sinne der Funktionsmischung und des flächensparenden Bauens durch die Ansiedlung einer Schank- und Speisewirtschaft ein bisher fehlender Treffpunkt in Hanstorf geschaffen.

In seiner Stellungnahme zum entsprechend angepassten Entwurf teilte das Amt für Raumordnung und Landesplanung, Region Rostock, mit, dass seinen Anregungen zum Vorentwurf bezogen auf die Großflächigkeit und dem Sortiment gefolgt wurde. Außerdem wurde durch Nutzungsänderung des geplanten Cafés zu einem Betrieb der Schank- und Speisewirtschaft der vorher bestehende Konflikt, dass hier eine großflächige Einzelhandelsagglomeration vorlag, gelöst. Die raumordnerische Relevanz wird somit nicht mehr erreicht.[18]

16 Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung, Region Rostock, vom 23. September 2025.

17 GMA Gesellschaft für Markt und Absatzforschung; Bearbeiter: Raimund Ellrott und Sven-Eric Wunsch: Auswirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung von Netto Marken-Discount an der Doberaner Straße in Satow-Hanstorf; Hamburg 2024.

18 Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung, Region Rostock, vom 17. Dezember 2025.

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung, Region Rostock, teilte zum Entwurf ferner mit, dass die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebiets Nahversorgung nach § 11 BauNVO nicht mehr notwendig ist. Vielmehr werden mit der Planung die Voraussetzungen für die Ansiedlung von zwei Gewerbebetrieben geschaffen, die mit der Gebietscharakteristik eines Gewerbegebietes nach § 8 BauNVO übereinstimmen. Entsprechend sollte auch die Darstellung im Flächennutzungsplan als „Gewerbliche Baufläche" erfolgen. Bei der Abwägung berücksichtigt die Gemeinde, dass gemäß dem Aufstellungsbeschluss ein Planungsziel die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Nahversorgers und (einer Bäckerei) mit Café ist. Auch wenn die Ansiedlung einer Bäckerei nicht mehr angestrebt wird, soll die Nahversorgung verbessert und ein Treffpunkt für die Dorfgemeinschaft geschaffen werden. In einem „normalen" Gewerbegebiet wären auch andere Gewerbebetriebe zulässig; das ist hier nicht gewollt. Daher soll auf der Ebene des Flächennutzungsplans auch keine gewerbliche Baufläche dargestellt werden.

Das Amt für Kreisentwicklung, Landkreis Rostock, bestätigte in seiner Stellungnahme zum Entwurf die Berücksichtigung seiner Hinweise zum Vorentwurf: Es ist nur noch ein Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb mit einer Verkaufsfläche von höchstens 800 m² mit mindestens 90 % nahversorgungsrelevanten Sortimenten sowie eine Schank- und Speisewirtschaft zulässig. Die Gemeinde schließt damit eine Großflächigkeit des Einzelhandelsvorhabens (auch Agglomerationen) gemäß LEP (2016) grundsätzlich aus. In der Begründung geht die Gemeinde auf das vorhandene Nahversorgungskonzept aus 03/2021 ein und berücksichtigt die Festlegung in der vorliegenden Planung. Der Planung kann daher grundsätzlich gefolgt werden.[19]

Die Industrie- und Handelskammer zu Rostock teilte in ihrer Stellungnahme zum Vorentwurf mit, dass das (in der Auswirkungsanalyse) skizzierte Einzugsgebiet mit Zone I (1.700 Einwohner) und Zone II (5.000 Einwohner) zweifelhaft erscheine. Die Orte Stäbelow, Heiligenhagen und Hohenfelde werden der Zone II und somit dem Standort Hanstorf zugeordnet, obwohl mit Kritzmow, Satow und Bad Doberan viel nähere Einkaufsmöglichkeiten mit vielen Wettbewerbern bestehen. Das Einzugsgebiet erscheine überdimensioniert.[20] Bei der Abwägung berücksichtigt die Gemeinde, dass die Umsatzprognose der Auswirkungsanalyse anhand des „Marktanteilkonzepts" erfolgte und für das weitere Einzugsgebiet (Zone II) ein weit geringeren Marktanteil angenommen wurde als für das engere Einzugsgebiet (Zone I). Insoweit wurde der Einwand bereits berücksichtigt.

Gemäß dem ersten Entwurf des neuen Raumentwicklungsprogramms für die Region Rostock sind die Sortimente Nahrungs- und Genussmittel sowie Gesundheits- und Körperpflegeartikel nahversorgungsrelevant und dürfen auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche angeboten werden, wenn es der Sicherung der Nahversorgung dient und im betreffenden Einzugsgebiet kein geeigneter Standort in einem

19 Stellungnahme des Amtes für Kreisentwicklung, Landkreis Rostock, vom 22. Januar 2026.
20 Stellungnahme der Industrie- und Handelskammer zu Rostock vom 19. September 2025.

nahegelegenen zentralen Versorgungsbereich verfügbar ist. Bei der Planung solcher einzelnen Nahversorgungsstandorte ist in jedem Einzelfall sicherzustellen, dass die benachbarten zentralen Versorgungsbereiche in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt werden.[21] Dies bestätigt die bereits angeführte Auswirkungsanalyse:

- Die geplanten Betriebe dienen aufgrund ihres Konzepts und der vorgesehenen Flächen sowie der Lage im Gemeindegebiet und in Relation zu den nächstgelegenen Nahversorgungsstandorten eindeutig der verbrauchernahen Grundversorgung des vom Kernort abgesetzten Ortsteils Hanstorf und der umliegenden Dörfer Gorow, Clausdorf, Hastorf und Konow; eine Ansiedlung im fast 9 km entfernten Kernort Satow würde die Nahversorgungssituation nicht verbessern.[22]
- Durch die prognostizierten geringen Umsatzrückgänge (3-4 %) wird die Funktions- und Entwicklungsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereichs von Satow nicht wesentlich beeinträchtigt, zumal durch die Neuaufstellung des REWE-Marktes zusammen mit der ebenfalls zur Verlagerung vorgesehenen Aldi-Filiale ein deutlich leistungsfähigerer Nahversorgungsstandort unweit des bestehenden zentralen Versorgungsbereichs entstehen wird.[23]

☐ Nahversorgungskonzept

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans und der parallelen Änderung des Flächennutzungsplans wird auch das Nahversorgungskonzept[24] berücksichtigt, und zwar insbesondere das Entwicklungsziel 3: „Ortsteilspezifisch angepasste Nahversorgung in kleinen, siedlungsräumlich abgesetzten Gemeindeteilen (sofern im Einzelfall realistisch) durch alternative Nahversorgungsangebote."[25] „Dabei handelt es sich um bereits bestehende oder perspektivische Einzelhandelsstandorte von mindestens einem Lebensmittelmarkt, die eine strukturell bedeutsame Nahversorgungsfunktion übernehmen, aber nicht die rechtlichen Anforderungen an zentrale Versorgungsbereiche erfüllen. Die gezielte Ausweisung solcher Nahversorgungsstandorte und die nähere planerische Befassung mit ihnen kann begünstigend dazu beitragen, die Nahversorgung in der Gemeinde Satow dauerhaft zu sichern sowie gezielt und nachfragegerecht weiterzuentwickeln."[26]

Dabei soll der Standort städtebaulich integriert sein und im direkten räumlich-funktionalen Zusammenhang zu größeren Gebieten mit Wohnbebauung stehen. Der Standort soll in das ÖPNV-Netz eingebunden sein und nicht weiter als 300 m von einem Haltepunkt entfernt liegen. Der Standort soll nicht zu stark in die Funktion des zentralen Versorgungsbereichs im Zentrum von Satow eingreifen. Vielmehr soll

21 Planungsverband Region Rostock: Raumentwicklungsprogramm Region Rostock – erster Entwurf zur Neuaufstellung – Textteil; Rostock 2024.
22 a.a.O. S. 18
23 a.a.O. S. 30
24 Stadt + Handel Beckmann und Föhrer Stadtplaner PartGmbH: Nahversorgungskonzept für die Gemeinde Satow, Dortmund 2021.
25 a.a.O. S. 21
26 a.a.O. S. 32

der Standort zur Sicherung bzw. Optimierung der Nahversorgung beitragen.[27]

Dies wird bei der vorliegenden Planung beachtet; denn das Plangebiet grenzt südlich direkt an den Innenbereich von Hanstorf an. Die Bushaltestelle von Hanstorf befindet sich nur rund 100 m nördlich. In der Auswirkungsanalyse wurden die möglichen Umsatzumverteilungen durch das Vorhaben ermittelt; schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in Satow oder anderen Gemeinden und Städten können ausgeschlossen werden. Und schließlich sichert der Standort die Nahversorgung im nordöstlichen Teil der Gemeinde Satow.

◻ Standortwahl

Das Amt für Kreisentwicklung wies in seiner Stellungnahme zum Vorentwurf darauf hin, „dass eine Änderung des F-Plans nicht nur ein rein formelles Verfahren ist, um dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB zu entsprechen. Vielmehr ist auf Ebene des F-Plans eine gesamtheitliche Betrachtung des Gemeindegebietes vorzunehmen. Ein F-Plan schafft die Grundstruktur für die Bauleitplanung und dient als vorbereitendes Instrument der verbindlichen Bauleitplanung. Das bedeutet, dass im Rahmen der Änderung eines F-Plans auf den Variantenvergleich und die Abwägung besonders eingegangen werden muss. In der Begründung zur 7. Änderung des F-Plans wurden keine weiteren Standortvarianten benannt. Es wurde nur mitgeteilt, dass innerhalb der Ortslage keine geeignete Fläche für einen zeitgemäßen Einzelhandelsbetrieb vorhanden ist. Diese Formulierung zeigt keinen ausreichenden Variantenvergleich bzw. es wurde ein Vergleich in der Begründung nicht ausführlich genug benannt und erläutert. Die Gemeinde hat die Inhalte zum Standortsuchverfahren und eine tatsächliche Abwägung der betreffenden Belange für das in Rede stehende Plangebiet ebenfalls in die Begründung aufzunehmen. D.h., es ist eine ausreichende Abwägung zwischen den Zielen und Erfordernissen der Gemeinde im Vergleich zu den zu erwartenden Beeinträchtigungen (Konflikten) vorzunehmen.“[28]

Die Gemeinde berücksichtigt bei der Abwägung, dass das Ziel der Planung die Verbesserung der Nahversorgung im nordöstlichen Teil der Gemeinde Satow ist. Hierfür bietet sich der Ortsteil Hanstorf einerseits wegen seiner Größe, andererseits wegen seiner verkehrsgünstigen Lage an der Landesstraße L 13 und der Kreisstraße K 8 an. Nach der Vorauswahl anhand dieser Merkmale wurde durch eine Auswirkungsanalyse die Tragfähigkeit der Ansiedlung in Hanstorf geprüft; das Ergebnis war positiv. In der Folge war die Suche nach einem anderen Standort im nordöstlichen Teil der Gemeinde nicht mehr erforderlich. Aus der Auswirkungsanalyse ließ sich zudem ableiten, dass die Ansiedlung in einem anderen Ortsteil im Nordosten zu größeren Umsatzumverteilungen in den Nachbargemeinden bzw. im Hauptort Satow führen würde.

27 a.a.O. S. 32, 33
28 Stellungnahme des Amtes für Kreisentwicklung vom 17. September 2025.

3.1 Art der Nutzung

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Satow stellt den Bereich, der für die Einzelhandelsbetriebe vorgesehen ist, bisher als Wohnbaufläche und Grünfläche dar (vgl. Abbildung 4 auf Seite 9). Um die angestrebte Nutzung zu ermöglichen, soll künftig ein Sondergebiet Nahversorgung dargestellt werden (vgl. Abbildung 5 auf Seite 17).

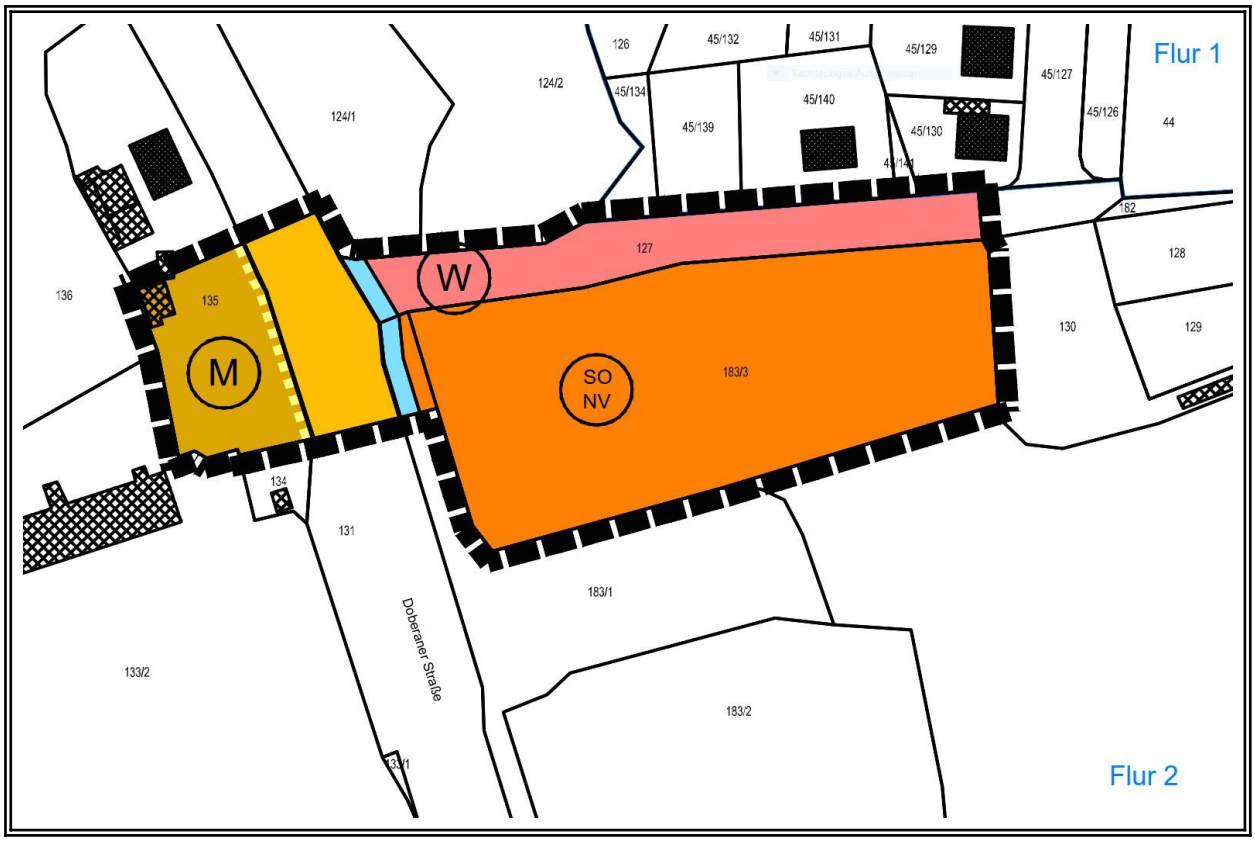
Das Amt für Raumordnung und Landesplanung teilte in seiner Stellungnahme zum Vorentwurf mit, dass es die Inanspruchnahme von Feuchtwiesen kritisch sehe und eine Zersiedlung der Landschaft (LEP 2016, Programmsatz 4.1 (6) (Z)) zu vermeiden sei.[29] Bei der Abwägung berücksichtigt die Gemeinde, dass es sich - entgegen der Darstellung im F-Plan - bei der für das Sondergebiet vorgesehenen Fläche nicht um eine Feuchtwiese handelt. Außerdem führt das Vorhaben zu keiner Zersiedlung der Landschaft, da sich das Plangebiet unmittelbar an den Ortsrand anfügt.

Die Industrie- und Handelskammer regte in ihrer Stellungnahme zum Vorentwurf an, dass für die Sonderbaufläche die Zweckbestimmung dargestellt werden sollte.[30] Dem folgt die Gemeinde sinngemäß und stellt nun ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „NV“ für Nahversorgung dar.

Das Amt für Kreisentwicklung wies in seiner Stellungnahme zum Vorentwurf darauf hin, dass die Ansiedlung von nicht großflächigem Einzelhandel mit Verkaufsflächen von unter 800 m² möglich wäre, dann aber im Bebauungsplan kein Sondergebiet festzusetzen wäre, sondern z.B. ein Dorf- (MD) oder Mischgebiet (MI).[31] Dem folgt die Gemeinde nicht; denn obwohl nur eine Verkaufsfläche von höchstens 800 m² geplant ist, soll ein sonstiges Sondergebiet nach § 11 Abs. 1 BauNVO festgesetzt werden, da zum einen zusätzlich zum Einzelhandelsbetrieb die Ansiedlung einer Schank- und Speisewirtschaft vorgesehen ist und zum anderen keine Wohnungen zugelassen werden sollen. Dorf- und Mischgebiete dienen aber u.a. dem Wohnen.[32]

29 Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung, Region Rostock, vom 23. September 2025.
30 Stellungnahme der Industrie- und Handelskammer zu Rostock vom 19. September 2025.
31 Stellungnahme des Amtes für Kreisentwicklung vom 17. September 2025.
32 Nach § 11 Abs. 1 BauNVO sind als sonstige Sondergebiete solche Gebiete darzustellen und festzusetzen, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheiden.

Abbildung 5: Darstellungen in der geänderten Fassung des Flächennutzungsplans



Westlich der Landesstraße L 13 („Doberaner Straße“) stellt der Flächennutzungsplan bisher überwiegend eine gemischte Baufläche und einen kleineren Teil als Wohnbaufläche dar. Wegen des angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebs wird die Darstellung vereinheitlicht und nur noch eine gemischte Baufläche dargestellt, aus der im Bebauungsplan ein Dorfgebiet entwickelt werden kann.

Das Amt für Kreisentwicklung folgte dem in seiner Stellungnahme zum Vorentwurf nicht und führte aus: „Der (bisherige) F-Plan weist im Süden eine gemischte Baufläche aus, an der sich direkt eine größere Wohnbaufläche anschließt. Die gemischte Baufläche endet an der Flurstücksgrenze zum Flurstück 136 und in Verlängerung dieser im Flurstück 135 der Flur 2 in der Gemarkung Hanstorf. Aus dieser relativ kompakten Wohnbaufläche soll nun ein kleiner Teilbereich, der sich auf dem Flurstück 135 befindet, in eine gemischte Baufläche umgewandelt werden. Die Gemeinde wird aufgefordert mitzuteilen, welche städtebaulichen Gründe für diese Umwandlung sprechen und welche Ziele verfolgt werden. Sie soll in der Begründung auch auf den gewählten Größenumfang eingehen, da die getätigten Angaben in der Begründung nicht mit den Darstellungen im wirksamen F-Plan übereinstimmen und daher nicht nachvollziehbar sind. (Warum wird beispielsweise nur eine Teilfläche des Flurstücks 135 für die Änderung herangezogen? Oder warum wird nicht auch eine Teilfläche des anliegenden Flurstücks 136 gewählt, obwohl diese Fläche noch näher an den landwirtschaftlichen Betrieb angrenzt?).“[33]

33 Stellungnahme des Amtes für Kreisentwicklung vom 17. September 2025.

Der Argumentation des Amtes für Kreisentwicklung kann im Grundsatz gefolgt werden, und es sollten wegen des großen, unmittelbar angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebs die Flurstücke 135 und 136 vollständig oder zumindest große Teile von ihnen nicht als Wohnbaufläche, sondern als gemischte Baufläche dargestellt werden. Allerdings beschränkt sich erstens die Änderung des F-Plans im Parallelverfahren auf den Geltungsbereich des aufzustellenden B-Plans, bezieht also nur einen kleinen Teil des Flurstücks 135 ein. Zweitens berücksichtigt das Änderungsverfahren die Innenbereichssatzung von 1998 einschließlich ihrer 1. Änderung von 2003, die das Flurstück 136 und große Teile des Flurstücks 135 einbezieht, aber eben nicht den südlichen Teil, der jetzt im B-Plan berücksichtigt wird. Das Amt für Kreisentwicklung hat im Übrigen in seiner Stellungnahme zum B-Plan der Festsetzung als Dorfgebiet (MD) zugestimmt.

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung, Region Rostock, teilte in seiner Stellungnahme zum Vorentwurf mit, dass „einer moderaten wohnungsbaulichen Entwicklung des Ortsteils Hanstorf für insgesamt ca. 7-8 Wohneinheiten ... bereits bei der Aufstellung des Flächennutzungsplans zugestimmt wurde. Diese soll nun in geringerem Maße westlich der Doberaner Straße in einem Dorfgebiet erfolgen. Es wird davon ausgegangen, dass damit der kurz- bis mittelfristige Eigenbedarf des Ortsteils gedeckt ist.“[34] Die Gemeinde berücksichtigt bei der Abwägung, dass das geplante Dorfgebiet nur und 1.000 m² groß ist; das genügt im ländlichen Raum nicht für 7 bis 8 Wohneinheiten.

3.2 Verkehr und Erschließung

Das Änderungsgebiet wird durch die Landesstraße L 13 erschlossen, für die im Schallschutzgutachten[35] für das Jahr 2035 eine durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) von 6.200 Kfz/24 h angenommen wird. Infolge der Ansiedlung der Einzelhandelsbetriebe wird eine Steigerung des Verkehrsaufkommens um werktäglich bis zu 550 Pkw und 6 Lkw erwartet, wobei der Kundenverkehr voraussichtlich aufgrund der Lage des Vorhabens im ländlichen Raum deutlich geringer ausfallen wird.

Die Industrie- und Handelskammer zu Rostock wendete in ihrer Stellungnahme zum Vorentwurf ein, dass die Erschließungsstraße für den anzunehmenden Liefer- und Kundenverkehr zu schmal erscheine und nur bedingt geeignet sei.[36] Das Amt für Straßenbau und -verkehr, SG Straßenverkehr, regte in seiner Stellungnahme zum Vorentwurf eine Verbreiterung der bestehenden Fahrbahn an.[37] Die Gemeinde berücksichtigt bei der Abwägung, dass die Fahrbahn gemäß aktueller Vermessung im westlichen Teil an der Landesstraße 5,50 m und weiter östlich 4,75 m breit ist. Selbst der schmalere Bereich genügt bei geringer Geschwindigkeit (Tempo 30-Zo-

34 Amt für Raumordnung und Landesplanung, Region Rostock [1.1], 23.09.25

35 Ihler, Gerhard: Schalltechnische Untersuchung Nr. 25-094-01 zum Bebauungsplan Nr. 50 „Hanstorf Süd – Handel und Wohnen“, Gemeinde Satow; Milmersdorf 2025.

36 Stellungnahme der Industrie- und Handelskammer zu Rostock vom 19. September 2025.

37 Stellungnahme des Amtes für Straßenbau und -verkehr, SG Straßenverkehr, vom 11. September 2025.

ne) für den Begegnungsfall Lkw/Pkw. Für die Anlieferung wurden die Kurvenradien geprüft; die Fahrbahnbreite genügt auch hierfür.

Das Straßenbauamt Stralsund wies in seiner Stellungnahme um Vorentwurf darauf hin, dass Einmündungen so anzulegen sind, dass beim Einbiegen in die Landesstraße L 13 die Gegenfahrbahn nicht benutzt werden muss; dies ist über Schleppkurven nachzuweisen. Außerdem sind die Sichtdreiecke darzustellen. Durch neue Einmündungen darf kein zusätzliches Oberflächenwasser auf die L 13 geleitet und die dort bestehende Entwässerung nicht beeinträchtigt werden. Für den nichtmotorisierten Verkehr sollte eine Anbindung an die L 13 berücksichtigt werden. Für den Knotenpunkt L 13/Gemeindestraße ist eine Leistungsfähigkeitsberechnung für durch den Nahversorgungsstandort neu verursachten Verkehr durchzuführen. Vor Baubeginn sind dem Straßenbauamt prüffähige Planungsunterlagen vorzulegen (Lagepläne mit Darstellungen der Radien und Sichtdreiecke, Deckenaufbau und Angaben zur fußläufigen Erschließung).[38]

3.3 Lärmschutz

In der bereits erwähnten schalltechnischen Untersuchung wurden als Immissionsorte Wohnhäuser an der Doberaner Straße, Baugrundstücke im nördlich angrenzenden Innenbereich und das geplante Dorfgebiet ermittelt. Die Immissionsberechnungen ergaben, dass

- durch die landwirtschaftlichen Geräusche im geplanten Dorfgebiet keine unzumutbaren Geräuschimmissionen zu erwarten sind,
- durch die Gewerbegeräusche die zulässigen Spitzenpegel sowohl tags als auch nachts an keinem Immissionsort überschritten werden und
- durch die Verkehrsgeräusche auf der Landesstraße L 13 im Dorfgebiet die Orientierungswerte von tags 60 dB(A) und nachts 50 dB(A) um bis zu 7 dB am Tag und bis zu 9 dB in der Nacht überschritten werden.

Daher unterbreitet das Schallschutzgutachten Vorschläge für textliche Festsetzungen, die in den Bebauungsplan übernommen werden.

3.4 Altlasten, Abfallwirtschaft und Bodenschutz

Die Untere Bodenschutzbehörde teilte in ihrer Stellungnahme zum Vorentwurf mit, dass im Plangebiet keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen bekannt sind.[39] Vorsorglich wird aber ein Hinweis für die Planzeichnung vorgesehen, wonach die zuständige Bodenschutzbehörde umgehend in Kenntnis zu setzen ist, wenn dennoch im Zuge von Baumaßnahmen Kontaminationen und/oder organoleptische Auffälligkeiten (Geruch, Farbe, Aussehen, Form und/oder Konsistenz) des Bodens sowie Ablagerungen von Abfällen festgestellt werden (§ 2 Abs. 1 Landesboden-

38 Stellungnahme des Straßenbauamtes Stralsund vom 17. September 2025.
39 Stellungnahme der Unteren Bodenschutzbehörde vom 29. August 2025.

schutzgesetz - LBodSchG M-V).[40]

Ferner wies die Untere Bodenschutzbehörde darauf hin, dass gemäß § 7 Bundes-Bodenschutzgesetz (BbodSchG)[41] im Rahmen von Maßnahmen, die zu Veränderungen der Bodenbeschaffenheit führen können, Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen ist. Dabei sind auch die Forderungen der §§ 6 und 8 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)[42] zu beachten.

3.5 Ver- und Entsorgung

Die Deutsche Telekom Technik gab in ihrer Stellungnahme zum Vorentwurf Hinweise zur Lage vorhandener Telekommunikationsleitungen und dem Vorgehen bei Tiefbauarbeiten; näheres ist der Stellungnahme zu entnehmen.[43]

Die E.DIS Netz GmbH wies in ihrer Stellungnahme zum Vorentwurf auf die Lage vorhandener Mittel- und Niederspannungsleitungen und ebenso dem Vorgehen bei Tiefbauarbeiten hin; auch hier ist näheres der Stellungnahme zu entnehmen.[44]

Die Stadtwerke Rostock gaben in ihrer Stellungnahme zum Vorentwurf ebenso Hinweise zur Lage vorhandener Gasleitungen und dem Vorgehen bei Tiefbauarbeiten.[45]

Der Wasser- und Bodenverband „Warnow-Beke“ (WBV) wies in seiner Stellungnahme zum Vorentwurf darauf hin, dass sich westlich und südlich des Plangebiets vom WBV zu unterhaltende Gewässer befinden (s.a. 2.5 Ver- und Entsorgung auf Seite 10). Für die Unterhaltung sei ein beidseitiger Gewässerkorridor in einer Breite von jeweils mindestens 7 Meter (gemessen von der Böschungsoberkante bzw. der Rohrleitungstrasse) frei von baulichen Anlagen und Gehölzanpflanzungen zu belassen. Die östliche Böschung des westlich gelegenen Gewässers befindet sich teilweise auf dem Flurstück 183/1, das südwestlich unmittelbar an den Geltungsbereich des Bebauungsplans angrenzt. Der Abstand zwischen der östlichen Böschungsoberkante des Gewässers und der Grenze des Geltungsbereichs beträgt mindestens 6,25 m. Im Plangebiet sind direkt an die Geltungsbereichsgrenze anschließend keine baulichen Anlagen vorgesehen.

3.6 Denkmalschutz

40 Gesetz über den Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz - LBodSchG M-V) vom 4. Juli 2011, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 219).
41 Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306).
42 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598, 2716).
43 Stellungnahme der Deutschen Telekom Technik GmbH vom 17. September 2025.
44 Stellungnahme der E.DIS Netz GmbH vom 17. September 2025.
45 Stellungnahme der Stadtwerke Rostock vom 18. August 2025.

Im Änderungsgebiet gibt es kein Baudenkmal, auch ein Bodendenkmal ist nicht bekannt. Bei Bauarbeiten können jedoch archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Daher sind folgende Hinweise zu beachten: Wenn während der Erdarbeiten archäologische Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V)[46] die untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind 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.[47]

3.7 Flächenbilanz

Tabelle 1: Flächenbilanz

Flächen	bisher	neu
	Größe in m²	
Wohnbaufläche	5.124	1.316
Gemischte Baufläche	712	1.004
Hauptverkehrsstraßen	805	805
Grünflächen	1.577	
Wasserflächen	139	139
Sonderbauflächen		5.093
Geltungsbereich	8.357	8.357

4. Umweltbericht

Der Umweltbericht wird als Anhang beigelegt.

46 Denkmalschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Januar 1998 GVOBl. M-V 1998, S. 12.

47 Stellungnahme der Unteren Denkmalschutzbehörde vom 14. August 2025.

5. Textliche Inhalte des Flächennutzungsplans

5.1 Hinweise

- **Altlasten**

  Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Kontaminationen und/oder organoleptische Auffälligkeiten (Geruch, Farbe, Aussehen, Form, Konsistenz) des Bodens sowie Ablagerungen von Abfällen festgestellt werden, ist die zuständige Bodenschutzbehörde zur Festlegung der weiteren Verfahrensweise umgehend in Kenntnis zu setzen (§ 2 Abs. 1 Gesetz über den Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern [Landesbodenschutzgesetz - LBodSchG M-V] vom 4. Juli 2011, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 219).

- **Anzeige-/Dokumentationspflicht bei Bohrungen und Aufschlüssen**

  Bauherren haben bei Bohrungen und geophysikalischen Untersuchungen die Anzeige-, Mitteilungs- und Auskunftspflichten gegenüber dem Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe gemäß § 8 des Gesetzes zur staatlichen geologischen Landesaufnahme sowie zur Übermittlung, Sicherung und öffentlichen Bereitstellung geologischer Daten und zur Zurverfügungstellung geologischer Daten zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben (Geologiedatengesetz [GeolDG] vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1387) zu erfüllen.

5.2 Verfahrensvermerke

- **Einleitungsbeschluss**

  Die Gemeindevertretung der Gemeinde Satow hat auf ihrer Sitzung am 26. Juni 2025 die Einleitung des Verfahrens zur 7. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Satow im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 50 "Hanstorf Süd - Handel und Wohnen" beschlossen (Vorlage SGL/0052/2025). Der Beschluss ist am 8. August 2025 durch Veröffentlichung im Internet unter www.gemeinde-satow.de und vom 8. August 2025 bis zum 18. Oktober 2025 durch Aushang in den Schaukästen der Gemeinde Satow ortsüblich bekanntgemacht worden.

- **Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

  Die Gemeindevertretung der Gemeinde Satow hat auf ihrer Sitzung am 26. Juni 2025 den Vorentwurf der 7. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Satow sowie die Begründung bestätigt und die öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschlossen (Beschlussvorlage SGL/0052/025).

  Der Vorentwurf der 7. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Satow sowie die Begründung wurden gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom

18. August 2025 bis 17. Oktober 2025 im Internet unter www.gemeinde-satow.de veröffentlicht und haben in den Diensträumen der Gemeindeverwaltung der Gemeinde Satow öffentlich ausgelegen. Die Beteiligung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegung von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 8. August 2025 im Internet unter www.gemeinde-satow.de und vom 8. August 2025 bis zum 18. Oktober 2025 durch Aushang in den Schaukästen der Gemeinde Satow ortsüblich bekanntgemacht worden.

Die Gemeinde hat mit Schreiben vom 11. August 2025 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Änderung des Flächennutzungsplans berührt wird, und gemäß § 2 Abs. 2 BauGB die Nachbargemeinden zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

- **Abwägung des Vorentwurfs und Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Satow hat auf ihrer Sitzung am 27. November 2025 die Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Nachbargemeinden sowie der berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf geprüft sowie untereinander und gegeneinander abgewogen, den Entwurf der 7. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Satow und die Begründung bestätigt sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit und der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf beschlossen (Beschlussvorlage SGL/0059/2025).

- **Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf**

Der Entwurf der 7. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Satow sowie die Begründung wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15. Dezember 2025 bis zum 30. Januar 2026 im Internet unter www.gemeinde-satow.de sowie im Bau- und Planungsportal M-V unter www.bauportal-mv.de veröffentlicht und haben in den Diensträumen der Gemeindeverwaltung der Gemeinde Satow öffentlich ausgelegen. Die Beteiligung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegung von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 10. Dezember 2025 im Internet unter www.gemeinde-satow.de und vom 10. Dezember 2025 bis zum 30. Januar 2026 durch Aushang in den Schaukästen der Gemeinde Satow ortsüblich bekanntgemacht worden.

Die Gemeinde hat mit Schreiben vom 8. Dezember 2025 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Änderung des Flächennutzungsplans berührt wird, und gemäß § 2 Abs. 2 BauGB die Nachbargemeinden zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

- **Abwägungs- und Änderungs-/Feststellungsbeschluss**

  Die Gemeindevertretung der Gemeinde Satow hat auf ihrer Sitzung am 25. Juni 2026 die Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Nachbargemeinden sowie der berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange geprüft sowie untereinander und gegeneinander abgewogen (Beschlussvorlage BV/0332/2026).

  Die 7. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Satow - bestehend aus der Planzeichnung und dem Text - wurde am 25. Juni 2026 von der Gemeindevertretung der Gemeinde Satow beschlossen (Beschlussvorlage BV/0332/2026). Die Begründung nebst Umweltbericht wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung der Gemeinde Satow am 25. Juni 2026 gebilligt (Beschlussvorlage BV/0332/2026).

- **Genehmigung**

  Die Genehmigung der 7. Änderung des Flächennutzungsplans wurde mit Bescheid des Landrates des Landkreises Rostock am 14.09.2026, Az. 093-093n-FP00207 mit Hinweisen erteilt; die Hinweise wurden beachtet.

- **Ausfertigung**

  Es wird bestätigt, dass der Inhalt des geänderten Flächennutzungsplans mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Gemeindevertretung der Gemeinde Satow vom 25. Juni 2026 übereinstimmt.

- **Bekanntmachung**

  Die Erteilung der Genehmigung der 7. Änderung des Flächennutzungsplans durch den Landrat des Landkreises Rostock am 14.09.2026, Az. 093-093n-FP00207sowie die Stelle, bei der die 7. Änderung des Flächennutzungsplans und die Begründung auf Dauer während der Sprechzeiten von jedermann eingesehen werden können und bei der über deren Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 23.09.2026 durch Veröffentlichung im Internet unter www.gemeinde-satow.de sowie im Bau- und Planungsportal M-V unter www.bauportal-mv.de und vom 23.09.2026 bis zum 08.10.2026 durch Aushang in den Schaukästen der Gemeinde Satow ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist gemäß § 215 BauGB auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen - § 214 BauGB - hingewiesen worden. Die 7. Änderung des Flächennutzungsplans wurde mit der Bekanntmachung der Genehmigung rechtswirksam.