

Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 50 "Hanstorf-Süd - Handel und Wohnen"

Abwägungstabelle nach Beteiligung zum Vorentwurf

Stand: 04.11.2025

Lfd. Nr.	Stellungnahme vom/von	Einwände, Hinweise, Anregungen (teilweise auf wesentliche Inhalte gekürzt)	Abwägungsvorschlag	Abstimmung ja nein Enth.		
----------	-----------------------	---	--------------------	-----------------------------	--	--

Teil A – Beteiligung der Öffentlichkeit

Es ging keine Stellungnahme der Öffentlichkeit ein.

Teil B – Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange / Beteiligung der Nachbargemeinden

Abwägungsbedarf						
1	Amt für Raumordnung und Landesplanung, Region Rostock [1.1], 23.09.25	Einer moderaten wohnungsbaulichen Entwicklung des Ortsteils Hanstorf für insgesamt ca. 7-8 Wohneinheiten wurde bereits bei der Aufstellung des Flächennutzungsplans zugestimmt. 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.	TB Das geplante Dorfgebiet ist nur und 1.000 m² groß; das genügt nicht für 7 bis 8 Wohneinheiten. Die Begründung wird aber um entsprechende Hinweise ergänzt – insoweit teilweise Berücksichtigung.			
2	Amt für Raumordnung und Landesplanung, Region Rostock [1.2], 23.09.25	Die Begründung widerspricht den Festsetzungen in der Planzeichnung: Gemäß den Festsetzungen soll eine Verkaufsfläche von bis zu 1.100 m² zulässig sein, gemäß der Begründung von 800 m² für den Einzelhandel und 60 m² für ein Café.	B Die fehlerhafte Festsetzung auf der Planzeichnung wird korrigiert; Ziel ist die Verbesserung der Nahversorgung durch die Ansiedlung eines Lebensmittel Einzelhandelsbetriebs mit einer Verkaufsfläche von höchstens 800 m² und einer Schank- und Speisewirtschaft mit einer Grundfläche von höchstens 105 m².			
3	Amt für Raumordnung und Landesplanung, Region Rostock [1.3], 23.09.25	Die Ansiedlung großflächigen Einzelhandels oder einer großflächigen Einzelhandelsagglomeration (<i>Agglomeration = räumliche Ballung</i>) ist im Ortsteil Hanstorf nicht zulässig, da sie dem Konzentrationsgebot (LEP 2016, Programmsatz 4.3.2 (1) (Z)) widerspricht.	B Es wird keine entsprechende Ansiedlung (mehr) geplant: Der Lebensmittelmarkt soll eine Verkaufsfläche von höchstens 800 m² haben und statt der bisher vorgesehenen Bäckerei mit Café soll eine Schank- und Speisewirtschaft zulässig sein (s.o.).			

Lfd. Nr.	Stellungnahme vom/von	Einwände, Hinweise, Anregungen (teilweise auf wesentliche Inhalte gekürzt)	Abwägungsvorschlag	Abstimmung ja nein Enth.		
4	Amt für Raumordnung und Landesplanung, Region Rostock [1.4], 23.09.25	Die Ansiedlung großflächigen Einzelhandels oder einer großflächigen Einzelhandelsagglomeration in Hanstorf widerspricht auch dem Einzelhandelskonzept der Gemeinde Satow, 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 alternative 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 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.	B Der Anregung wird gefolgt und die Festsetzung zum Sondergebiet entsprechend angepasst (s.o.). Durch die geplante Ansiedlung werden laut der vorliegenden Auswirkungsanalyse zentrale Versorgungsbereiche in Satow selbst oder den umliegenden Gemeinden/Städten nicht oder nur in geringem Maß beeinträchtigt. Das Gutachten hat für das engere Einzugsgebiet (Zone I) einen Umsatzanteil von 50 %, für das weitere (Zone II) von 40 %, insgesamt also 90 % ermittelt. Das zulässige Maß für das nicht nahversorgungsrelevante Sortiment wird 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.			
5	Amt für Raumordnung und Landesplanung, Region Rostock [1.5], 23.09.25	Ebenfalls kritisch sehen wir die Inanspruchnahme von Feuchtwiesen, da eine Zersiedlung der Landschaft (LEP 2016, Programmsatz 4.1 (6) (Z)) zu vermeiden ist.	NB Entgegen der Darstellung im F-Plan handelt es sich bei der für das Sondergebiet vorgesehenen Fläche nicht um eine Feuchtwiese. Außerdem erfolgt durch das Vorhaben keine Zersiedlung der Landschaft, da sich das Plangebiet unmittelbar an den Ortsrand anfügt.			
6	Deutsche Telekom Technik GmbH [4], 17.09.25	Hinweise zur Lage vorhandener Telekommunikationsleitungen und dem Vorgehen bei Tiefbauarbeiten.	B Die Begründung wird entsprechend ergänzt.			

Lfd. Nr.	Stellungnahme vom/von	Einwände, Hinweise, Anregungen (teilweise auf wesentliche Inhalte gekürzt)	Abwägungsvorschlag	Abstimmung ja nein Enth.		
7	E.DIS Netz GmbH [5], 17.09.25	Hinweise zur Lage vorhandener Mittel- und Niederspannungsleitungen und dem Vorgehen bei Tiefbauarbeiten.	B Die Begründung wird entsprechend ergänzt.			
8	Forstamt Bad Doberan [6], 13.08.25	Unweit südlich des Plangebiets befindet sich Wald im Sinne § 2 LWaldG. Gemäß § 20 Abs. 1 LWaldG ist zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand bei der Errichtung baulicher Anlagen ein Abstand von 30 m zum Wald einzuhalten. Ein schmaler Streifen am südlichen Rand des Plangebiets liegt innerhalb der Abstandsfläche, daher muss die Waldabstandslinie im B-Plan dargestellt werden.	B Dem Hinweis wird gefolgt; Planzeichnung und Begründung werden entsprechend ergänzt. <i>Hinweis:</i> Das Baufeld liegt außerhalb der Abstandsfläche, innerhalb liegen nur Stellplätze und die Zufahrt für die Anlieferung.			
9	Industrie- und Handelskammer zu Rostock [8.2], 19.09.25	Die Angaben zur Größe der Verkaufsflächen in der Planzeichnung und in der Begründung widersprechen sich (800 bzw. 1100 m²).	B Der Fehler wird korrigiert (s.a. lfd. Nr. 2).			
10	Industrie- und Handelskammer zu Rostock [8.3], 19.09.25	Satow ist hinsichtlich der Nahversorgung gut ausgestattet; der Bestand der dortigen Märkte darf durch einen neuen Nahversorger in Hanstorf nicht beeinträchtigt oder gar gefährdet werden. Ein Leerstand dort (oder in anderen Kommunen) würde einen städtebaulichen Missstand darstellen. Die Entfernung zwischen Hanstorf und Satow beträgt rund 9 km, im ländlichen Raum eine übliche und zumutbare Entfernung für die Versorgung. Es ist anzunehmen, dass der Wohnstandort Hanstorf in Kenntnis fehlender Einkaufsmöglichkeit bewusst gewählt wurde. Eine Verbesserung der wohnortnahen Versorgung mag zwar wünschenswert sein, ist aber gleichwohl nicht für jeden Ort möglich. Die Versorgung soll über die zentralen Orte erfolgen.	B 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. Das Nahversorgungskonzept sieht ausdrücklich neben dem zentralen Versorgungsbereich (in Satow) <u>Nahversorgungsstandorte</u> vor, um die Nahversorgung in der Gemeinde dauerhaft zu sichern und nachfragegerecht zu entwickeln. Für die Auswirkungsanalyse wurden im engeren Einzugsgebiet (Zone I) neben Hanstorf selbst Orte bis zu einer Entfernung von rund 4 km und im weiteren Einzugsgebiet (Zone II) bis zu rund 6 km einbezogen. Die Begründung wird um entsprechende Hinweise ergänzt – insoweit Berücksichtigung.			

Lfd. Nr.	Stellungnahme vom/von	Einwände, Hinweise, Anregungen (teilweise auf wesentliche Inhalte gekürzt)	Abwägungsvorschlag	Abstimmung ja nein Enth.		
11	Industrie- und Handelskammer zu Rostock [8.4], 19.09.25	♦ Zweifelhaft erscheint das (in der Auswirkungsanalyse) skizzierte Einzugsgebiet mit Zone I (1700 Einwohner) und Zone II (5000 Einwohner). 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 erscheint überdimensioniert.	B ♦ Die Umsatzprognose der Auswirkungsanalyse erfolgte anhand des „Marktanteilkonzepts“ und nimmt für das weitere Einzugsgebiet (Zone II) einen weit geringeren Marktanteil an als für das engere Einzugsgebiet (Zone I). Insoweit wurde der Einwand bereits berücksichtigt, die Begründung wird um entsprechende Aussagen ergänzt.			
12	Industrie- und Handelskammer zu Rostock [8.5], 19.09.25	♦ Das Vorhaben entspricht nicht dem Ziel 4.1.5 LEP M-V (Vorrang der Innenentwicklung).	NB ♦ Die IHK führt in ihrer Stellungnahme selbst aus, dass in Hanstorf „in der Tat eine Lage nur am Ortsrand möglich“ ist.			
13	Industrie- und Handelskammer zu Rostock [8.6], 19.09.25	♦ Das Vorhaben widerspricht dem Ziel 4.3.2.1 LEP M-V, wonach Einzelhandelsgroßprojekte und Einzelhandelsagglomerationen nur in zentralen Orten zulässig sind.	NB ♦ Es wird kein Einzelhandelsgroßprojekt und auch keine Einzelhandelsagglomeration geplant.			
14	Industrie- und Handelskammer zu Rostock [8.7], 19.09.25	♦ Das Vorhaben widerspricht dem Ziel 4.3.2.3 LEP M-V, wonach Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in Innenstädten/Ortszentren und in sonstigen zentralen Versorgungsbereichen zulässig sind. Auch die dort genannten Anforderungen für die ausnahmsweise Zulässigkeit werden nicht vollständig erfüllt.	NB ♦ Es wird kein Einzelhandelsgroßprojekt geplant.			
15	Industrie- und Handelskammer zu Rostock [8.8], 19.09.25	♦ Die schmale Erschließungsstraße scheint für den anzunehmenden Liefer- und Kundenverkehr nur bedingt geeignet zu sein.	B ♦ Die Fahrbahn ist gemäß aktueller Vermessung im westlichen Teil an der Landestraße 5,50 m und weiter östlich 4,75 m breit. Selbst der schmalere Bereich genügt bei geringer Geschwindigkeit (< 40 km/h) für den Begegnungsfall Lkw/Pkw. Für die Anlieferung wurden die Kurvenradien geprüft; die Fahrbahnbreite genügt auch hierfür. Die Begründung wird um entsprechende Aussagen ergänzt – insoweit Berücksichtigung.			
16	Industrie- und Handelskammer zu Rostock [8.9], 19.09.25	♦ Insgesamt wird das Vorhaben als nicht hinreichend begründet und somit verzichtbar angesehen.	NB ♦ Eine pauschale Rüge kann nicht abgewogen werden.			

Lfd. Nr.	Stellungnahme vom/von	Einwände, Hinweise, Anregungen (teilweise auf wesentliche Inhalte gekürzt)	Abwägungsvorschlag	Abstimmung ja nein Enth.		
17	Landkreis Rostock, Amt für Brand- und Katastrophenschutz [10], 26.08.25	Der Löschwasserbedarf wird für das Dorfgebiet auf 48 m³/h und für das Sondergebiet auf 96 m³/h, jeweils über 2 Stunden, festgesetzt. Die Löschwasserentnahmestellen sind im Umkreis von 300 m zu den Bauflächen zu errichten.	B Die Begründung wird entsprechend ergänzt.			
18	Landkreis Rostock, Amt für Kreisentwicklung [11.2], 17.09.25	- Grundsätzlich sind für großflächige Einzelhandelsprojekte die verbindlichen Ziele der Raumordnung gemäß Kap. 4.3.2 LEP (2016) zu beachten. Danach sind u.a. Einzelhandelsgroßprojekte und -agglomerationen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO nur in zentralen Orten zulässig (Konzentrationsgebot). Zwar hat die Gemeinde Satow als Grundzentrum diese Funktion; diese bezieht sich aber auf den Gemeindehauptort Satow und nicht auf die einzelnen Ortsteile. - Zudem liegt für die Gemeinde Satow ein Nahversorgungskonzept aus 03/2021 vor. Dieses wird in der Begründung zur Planung nicht erwähnt. Im Nahversorgungskonzept werden als zentraler Versorgungsbereich das Ortszentrum und der Nahversorgungsstandort an der Fritz-Reuter-Straße im OT Satow festgelegt. Für die Ortsteile wird eine „ortsteilspezifisch angepasste Nahversorgung in kleinen, siedlungsräumlich abgesetzten Gemeindeteilen (sofern im Einzelfall realistisch) durch alternative Nahversorgungsangebote“ als Entwicklungsziel gesehen. Im OT Satow wurden mit dem rechtskräftigen B-Plan Nr. 39 „Nahversorgungszentrum Satow“ die Voraussetzungen für die Gesamtversorgung der Gemeinde bereits geschaffen. - Einer Ausweisung von großflächigem Einzelhandel in einem Ortsteil außerhalb des Gemeindehauptortes kann daher nicht gefolgt werden. Die Ausweisung eines Sondergebietes SO Einzelhandel Nahversorgung im Ortsteil Hanstorf wird abgelehnt, da Sondergebiete nach § 11 Abs. 3 BauNVO speziell für großflächigen Einzelhandel vorgesehen sind. - Möglich wäre die Ansiedlung von nicht großflächigem Einzelhandel mit Verkaufsflächen von unter 800 m². Diese sind bauplanungsrechtlich nicht als Sondergebiet	TB - Es wird in Hanstorf keine entsprechende Ansiedlung (mehr) geplant: Der Lebensmittelmarkt soll eine Verkaufsfläche von höchstens 800 m² haben und statt der bisher vorgesehenen Bäckerei mit Café soll eine Schank- und Speisewirtschaft zulässig sein (s.o.). - Die Begründung wird um Aussagen zum Nahversorgungskonzept, insbesondere zu einem ergänzenden Nahversorgungsstandort in Hanstorf ergänzt. - Ein großflächiger Einzelhandel ist nicht (mehr) geplant. Entsprechend soll auch kein sonstiges Sondergebiet nach § 11 Abs. 3 BauNVO mehr festgesetzt werden. - Obwohl nur eine Verkaufsfläche von höchstens 800 m² geplant ist, soll ein sonstiges Sondergebiet nach § 11 Abs. 1 BauNVO festgesetzt werden, da zum			

Lfd. Nr.	Stellungnahme vom/von	Einwände, Hinweise, Anregungen (teilweise auf wesentliche Inhalte gekürzt)	Abwägungsvorschlag	Abstimmung ja nein Enth.		
		auszuweisen, sondern z.B. in Dorfgebieten (MD) oder Mischgebieten (MI) zulässig. Die Planungen sind entsprechend zu ändern.	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. Die Begründung wird um entsprechende Aussagen ergänzt.			
19	Landkreis Rostock, Amt für Kreisentwicklung [11.3], 17.09.25	Das geplante Dorfgebiet (MD) war im B-Plan Nr. 48 (Planungsanzeige vom 09.02.22) bereits als Teil einer Wohnbebauung vorgesehen. Die Gemeinde sollte sich äußern, ob diese Planung zwischenzeitlich aufgegeben wurde. Einer Ausweisung als MD-Fläche im B-Plan kann gefolgt werden.	B Das seinerzeitige Planverfahren wird nicht weiterverfolgt.			
20	Landkreis Rostock, Amt für Kreisentwicklung [11.5], 17.09.25	Die Festsetzungen in der Planzeichnung und die Begründung widersprechen sich: Gemäß der Festsetzungen soll eine Verkaufsfläche von bis zu 1.100 m² zulässig sein, gemäß der Begründung von 800 m² für den Einzelhandel und 60 m² für ein Café.	B Die fehlerhafte Festsetzung auf der Planzeichnung wird korrigiert.			
21	Landkreis Rostock, Amt für Kreisentwicklung [11.6], 17.09.25	Wegen der Agglomeration der beiden geplanten Einzelhandelseinrichtungen (Nahversorger und Café) und damit der Überschreitung der Verkaufsfläche von 800 m² ist von einem großflächigen Einzelhandel auszugehen, der an diesem Standort nicht zulässig ist. Die Gemeinde sollte die Planung kritisch überdenken und so ändern, dass die Notwendigkeit für die Festsetzung eines sonstigen Sondergebiets entfällt.	B Die Planung wird angepasst und die Verkaufsfläche auf höchstens 800 m² beschränkt. Ergänzend soll eine der Versorgung des Gebiets (hier Hansdorf) dienende Schank- und Speisewirtschaft zugelassen werden. Zur Festsetzung eines sonstigen Sondergebiets s.o.; die Begründung wird um entsprechende Aussagen ergänzt, insoweit Berücksichtigung.			

Lfd. Nr.	Stellungnahme vom/von	Einwände, Hinweise, Anregungen (teilweise auf wesentliche Inhalte gekürzt)	Abwägungsvorschlag	Abstimmung ja nein Enth.		
22	Landkreis Rostock, Amt für Kreisentwicklung [11.7], 17.09.25	Im Vorentwurf wird u.a. festgesetzt, welche Arten von Produkten auf mindestens 75 % der Verkaufsfläche des Nahversorgers angeboten werden sollen; diese Festsetzung sollte allgemeiner gefasst werden. Die Festsetzungen in einem B-Plan basieren auf städtebaulichen Gründen und sind ein Instrument für die Umsetzung der Planungsziele der Gemeinde. Diese sollten u.a. so gestaltet und formuliert sein, dass das Planungsziel erreicht wird, sie aber auch in ferner Zukunft noch Bestand haben und zutreffend sind. Da das Sortiment in einem Discounter einem Wandel unterliegt, besteht die Möglichkeit, dass allein aufgrund einer Sortimentsänderung/Änderung der Produktarten auch eine Änderung des B-Plans notwendig wird. Folglich stellt sich die Frage, ob die Festsetzungen mit so hoher Regelungsdichte (Aufzählung der konkreten Produktarten) auch sinnvoll und erforderlich sind. Dabei ist zu beachten, dass eine hohe Regelungsdichte in den Festsetzungen auch einer genauen Begründung ihrer städtebaulichen Erforderlichkeit bedarf. Der Gemeinde wird empfohlen, die Festsetzungen anders zu formulieren.	B Entsprechend der Forderung der Raumordnung (s.o.) wird das zulässige Maß für das nicht nahversorgungsrelevante Sortiment auf 10 % der Verkaufsfläche beschränkt. Hinsichtlich des zulässigen Sortiments (Kern- und Randsortiment) ist eine hinreichend konkrete Festsetzung erforderlich, da nur so gesichert werden kann, dass die in der Auswirkungsanalyse getroffenen Annahmen eingehalten werden. Die Festsetzung wird an die dort verwendeten Begriffe angepasst.			
23	Landkreis Rostock, Amt für Kreisentwicklung [11.8], 17.09.25	Das Planzeichen für Grünflächen wurde als Straßenverkehrsflächen bezeichnet; die Planzeichenerklärung ist zu korrigieren.	B Der Fehler wird korrigiert.			
24	Landkreis Rostock, Amt für Kreisentwicklung [11.9], 17.09.25	Gemäß § 3 Abs. 2 Satz 5 BauGB ist der Inhalt der Bekanntmachung zusätzlich ins Internet einzustellen; die zu veröffentlichenden Unterlagen und der Inhalt der Bekanntmachung sind über ein zentrales Internetportal des Landes zugänglich zu machen. Aus den Verfahrensvermerken geht nicht hervor, dass die Unterlagen in ein zentrales Internetportal eingestellt werden. Die Verfahrensvermerke sind zu ergänzen.	B Der Anregung wird gefolgt.			

Lfd. Nr.	Stellungnahme vom/von	Einwände, Hinweise, Anregungen (teilweise auf wesentliche Inhalte gekürzt)	Abwägungsvorschlag	ja	nein	Enth.
25	Landkreis Rostock, Amt für Kreisentwicklung [11.10], 17.09.25	Die bisherigen Verfahrensvermerke beschränken sich auf das zwingend erforderliche Mindestmaß. Es wird empfohlen, das gesamte Verfahren der Planaufstellung zu dokumentieren. Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass alle Verfahrensvermerke zu siegeln und von der Bürgermeisterin zu unterschreiben sind. Die Verfahrensvermerke dienen dem Nachweis der rechtskonformen Durchführung des Planaufstellungsverfahrens. Sie können unter Umständen bei der Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften von Bedeutung sein. Durch ihre Unterzeichnung und Siegelung erhalten sie den Charakter und die Beweiskraft öffentlicher Urkunden. Inhaltlich müssen sie daher eindeutig sein und dem vollständigen Verfahrensverlauf entsprechen.	B Der Anregung wird gefolgt.			
26	Landkreis Rostock, Amt für Straßenbau und -verkehr, SG Straßenverkehr [13], 11.09.25	Das Sondergebiet soll von einer schmalen (ca. 4,75 m breiten) Fahrbahn der Doberaner Straße (Gemeindestraße und Bestandsfahrbahn einer 30er-Zone), erschlossen werden; es wird eine Verbreiterung der bestehenden Fahrbahn angeregt. Die Straßenverkehrsbehörde ist im weiteren Verfahren zu beteiligen. Tatsächlich öffentliche Verkehrsflächen unterliegen bezüglich der Verkehrsbeschilderung und -markierung der Anordnungsbefugnis seitens der Unteren Straßenverkehrsbehörde.	B Die Fahrbahn ist gemäß aktueller Vermessung im westlichen Teil an der Landestraße 5,50 m und weiter östlich 4,75 m breit. Selbst der schmalere Bereich genügt bei geringer Geschwindigkeit (Tempo 30-Zone) für den Begegnungsfall Lkw/Pkw. Die Begründung wird entsprechend ergänzt und das Amt im weiteren Verfahren beteiligt.			

Lfd. Nr.	Stellungnahme vom/von	Einwände, Hinweise, Anregungen (teilweise auf wesentliche Inhalte gekürzt)	Abwägungsvorschlag	Abstimmung ja nein Enth.		
27	Landkreis Rostock, Umweltamt, Untere Bodenschutzbehörde [14.1], 29.08.25	♦ Aus bodenschutzrechtlicher Sicht sind im weiteren Planungsverfahren folgende Belange zu klären: • Beschreibung der Auswirkungen des Planvorhabens auf den Boden, ausgehend von den Wirkfaktoren und -pfaden, • Beschreibung und Bewertung des Ist-Zustands der Böden mithilfe von Methoden zur Beschreibung und Bewertung der Bodenfunktionen, • Ermittlung der Erheblichkeit und Prognose der Auswirkungen des Planvorhabens auf den Boden, • Prüfung von Planungsalternativen, • Ermittlung von Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und Kompensation von Beeinträchtigungen (auch bei baubedingten Eingriffen), • Maßnahmen zu Überwachung.	B ♦ Dies wird im Umweltbericht berücksichtigt.			
28	Landkreis Rostock, Umweltamt, Untere Bodenschutzbehörde [14.2], 29.08.25	♦ Mit dem Vorhaben sind erhebliche Eingriffe in die Bodenfunktionen verbunden. Es gilt der Grundsatz, Eingriffe in den Boden möglichst zu vermeiden und unvermeidbare Eingriffe durch bodenfunktionsbezogene Kompensationsmaßnahmen auszugleichen.	B ♦ Die Ermittlung des Eingriffs erfolgt im Rahmen des Umweltberichts.			
29	Landkreis Rostock, Umweltamt, Untere Bodenschutzbehörde [14.3], 29.08.25	♦ Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen sind im Plangebiet nicht bekannt. Sollten bei den Baumaßnahmen verunreinigter Boden oder Altablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle, Bauschutt etc.) angetroffen werden, so sind diese Abfälle vom Abfallbesitzer bzw. vom Grundstückseigentümer einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Diese Abfälle dürfen nicht zur erneuten Bodenverfüllung genutzt werden.	B ♦ Die Begründung wird entsprechend ergänzt.			
30	Landkreis Rostock, Umweltamt, Untere Bodenschutzbehörde [14.4], 29.08.25	♦ Soweit im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 BBodSchG Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen. Die Forderungen der §§ 6 bis 8 BBodSchV sind zu beachten.	B ♦ Die Begründung wird entsprechend ergänzt.			

Lfd. Nr.	Stellungnahme vom/von	Einwände, Hinweise, Anregungen (teilweise auf wesentliche Inhalte gekürzt)	Abwägungsvorschlag	Abstimmung ja nein Enth.		
31	Landkreis Rostock, Untere Denkmalschutzbe- hörde [15], 14.08.25	Im Plangebiet sind keine Bodendenkmale bekannt. Bei Bauarbeiten können jedoch jederzeit 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 DSchG M-V) 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.	B Die Begründung wird entsprechend ergänzt und in die Planzeichnung ein Hinweis zum Vorgehen bei der Entdeckung von Funden aufgenommen.			
32	Landkreis Rostock, Umweltamt, Untere Immis- sionsschutzbehörde [16.2], 28.08.25	Für das konkrete Bauvorhaben des Discountmarktes ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm nachzuweisen.	B Der Hinweis wird in die Begründung aufgenommen.			
33	Landkreis Rostock, Umweltamt, Untere Immis- sionsschutzbehörde [16.3], 28.08.25	Zum Nachweis der Vereinbarkeit des geplanten Dorfgebietes mit der benachbarten landwirtschaftlichen Nutzung ist eine Geruchsimmissionsprognose gemäß TA Luft, Anhang 7 durch einen Sachverständigen für Immissionsschutz zu erstellen. Durch die Festsetzung des Dorfgebietes wird die Möglichkeit eröffnet, dass schutzbedürftige Wohnbebauung an den bereits bestehenden Landwirtschaftsbetrieb heranrückt. Dabei ist sicherzustellen, dass keine erhöhten Schutzansprüche gegenüber dem Unternehmen entstehen, da diese zu einer Beschneidung der Betreiberrechte in Form von Betriebseinschränkungen oder der Anordnung von Immissionsschutzmaßnahmen mit hohen Folgekosten führen können.	B Der Anregung wird gefolgt.			

Lfd. Nr.	Stellungnahme vom/von	Einwände, Hinweise, Anregungen (teilweise auf wesentliche Inhalte gekürzt)	Abwägungsvorschlag	Abstimmung ja nein Enth.		
34	Landkreis Rostock, Umweltamt, Untere Natur- schutzbehörde [17.1], 15.09.25	An das Sondergebiet grenzt nördlich entlang der Doberaner Straße eine Baumreihe. Es ist anzunehmen, dass es sich hierbei um eine Ausgleichspflanzung handelt, die zudem grundsätzlich entsprechend § 19 NatSchAG M-V dem Gehölzschutz unterliegt. Das Bau- und die Flächen für Nebenanlagen befinden sich unmittelbar im Bereich der Baumreihe, weshalb hier bei geplanter Umsetzung eine nachhaltige Veränderung/Beschädigung unterstellt werden muss. Die Baugrenze und die Flächen für Nebenanlagen sind dementsprechend so zu verschieben, dass sie außerhalb des Kronentraufbereiches liegen. Hierbei ist auch der künftige Zuwachs zu berücksichtigen, so dass ein Mindestabstand von 10 m (ab Stammmitte) einzuhalten ist. Dieser Bereich ist frei von jeglicher Bebauung bzw. Versiegelung zu halten.	B Der Gehölzschutz gilt unabhängig vom Bebauungsplan. Im Bereich der Zufahrt muss allerdings ein Baum gefällt werden, dies wird durch die Verpflichtung zur Neupflanzung eines Baumes innerhalb des Sondergebiets ausgeglichen.			
35	Landkreis Rostock, Umweltamt, Untere Natur- schutzbehörde [17.2], 15.09.25	Zum Schutz der Baumreihe ist im Sondergebiet die Zufahrt zu verlegen. Die verkehrliche Erschließung kann alternativ über die westliche angrenzende Doberaner Straße oder den nördlichen Einmündungsbereich (Zufahrt Regenüberlaufbecken) erfolgen.	NB Durch die geforderte Verlegung der Zufahrt käme es zu einer nicht abwägungsgerechten Störung des Verkehrsablaufs und Gefährdung der Verkehrsteilnehmer.			
36	Landkreis Rostock, Umweltamt, Untere Natur- schutzbehörde [17.7], 15.09.25	- Bei der Beleuchtung sollte beachtet werden: a. Es sollten keine Lampen mit Wellenlängen unter 540 nm (Blau- und UV-Bereich) und mit einer korrelierten Farbtemperatur > 2700 K verwendet werden. b. Die Lampengehäuse sollten voll abgeschlossen sein und deren Oberfläche sich nicht auf mehr als 60 °C erhitzen. c. Der Lichtkegel ist nach unten auszurichten. d. Die Leuchtdauer, Lichtlenkung sowie die Lichtintensität sind insektenfreundlich auszulegen.	B Der Umweltbericht wird entsprechend ergänzt und ein Hinweis auf der Planzeichnung vorgesehen.			

Lfd. Nr.	Stellungnahme vom/von	Einwände, Hinweise, Anregungen (teilweise auf wesentliche Inhalte gekürzt)	Abwägungsvorschlag	Abstimmung ja nein Enth.		
37	Landkreis Rostock, Umweltamt, Untere Naturschutzbehörde [17.8], 15.09.25	- Im Sinne einer zukunftsorientierten Entwicklung werden folgende Punkte zur Berücksichtigung angeregt: - Es sind umfangreiche Versiegelungen vorgesehen. Es sollten Versickerungsmöglichkeiten vor Ort geschaffen werden. - Es ist mindestens eine städtebauliche Durchgrünung vorzusehen. - An den Fassaden sollten Nistmöglichkeiten für Brutvögel und Spaltkästen für Fledermäuse eingeplant werden. - Das Dach sollte für eine PV-Anlage genutzt und/oder eine Dachbegrünung vorgenommen werden.	B - Der Umweltbericht wird um entsprechende Aussagen ergänzt: - Östlich des Marktes ist eine Versickerungsmulde vorgesehen. - Für den Windpark Stäbelow II muss auf dem Parkplatz im Sondergebiet der Bereich des Wendetrichters freigehalten werden. - Ein entsprechender Hinweis wird in die Planzeichnung aufgenommen. - Für die Eigenversorgung wird auf dem Dach eine PV-Anlage installiert.			
38	Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg [19.1], 19.09.25	Eine direkte Betroffenheit eines nach der Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) berichtspflichtigen Oberflächenwasserkörpers besteht nicht, über das Gewässer LV17-2 ist jedoch potenziell der Wasserkörper WABE-1300 des Waidbachs vom Vorhaben betroffen. Das Plangebiet befindet sich zudem über dem Grundwasserkörper WP_WA_8_16 (Seebach/Tessenitz/Waidbach). Der GW-Flurabstand beträgt > 10 m, der Schutz des Grundwassers wird mit hoch (Mächtigkeit bindiger Deckschichten > 10 m, bedeckter GW L) angegeben. Die GW-Neubildung liegt mit ca. 111 mm/a im mittleren Bereich.	B Die Hinweise werden im Umweltbericht berücksichtigt.			
39	Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg [19.2], 19.09.25	Die wasserwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens sind vermutlich als gering einzustufen, im Zuge der Umweltprüfung sind jedoch die Auswirkungen des Vorhabens auf das Grundwasserdargebot und die Grundwasserneubildung (v.a. im Hinblick auf die zunehmende Versiegelung) sowie auf die Trinkwasserschutzzone darzustellen. Die WRRL-Belange (Verbesserungsgebot und Verschlechterungsverbot) sind in eigenständigen Kapiteln abzuhandeln.	B Dies wird im Umweltbericht berücksichtigt.			

Lfd. Nr.	Stellungnahme vom/von	Einwände, Hinweise, Anregungen (teilweise auf wesentliche Inhalte gekürzt)	Abwägungsvorschlag	Abstimmung ja nein Enth.		
40	Stadt Kröpelin [20], 23.10.25	Der vorgelegte Analysebericht weist negative Auswirkungen auf die bestehenden Einzelhandelsstrukturen in der Stadt Kröpelin auf, und zwar auf die Ziele der Bauungspläne Nr. 20 „Einzelhandel Rostocker Straße 114–116“ und Nr. 4 „Einzelhandel Rostocker Straße“. Es ist ein Nachweis vorzulegen, dass die Planung der Gemeinde Hanstorf weder den bestehenden Einzelhandel noch die zukünftigen Planungen der Stadt Kröpelin beeinträchtigt.	NB Die möglichen Auswirkungen auf die Stadt Kröpelin wurden im Sinne eines Worst-Case-Ansatzes erneut und vertiefend geprüft. Die Umsatzumverteilung gegenüber allen Wettbewerbern in Kröpelin liegt bei einem Rückgang von 1-2 %. Städtebauliche Auswirkungen sind daher nicht zu erwarten.			
41	Stadtwerke Rostock [21], 18.08.25	Hinweise zur Lage vorhandener Gasleitungen und dem Vorgehen bei Tiefbauarbeiten.	B Die Begründung wird entsprechend ergänzt.			
42	Straßenbauamt Stralsund [22], 17.09.25	Einmündungen sind so anzulegen, 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).	B Die Hinweise werden in die Begründung aufgenommen.			

Lfd. Nr.	Stellungnahme vom/von	Einwände, Hinweise, Anregungen (teilweise auf wesentliche Inhalte gekürzt)	Abwägungsvorschlag	Abstimmung ja nein Enth.		
43	Wasser- und Bodenverband „Warnow-Beke“ [24], 28.08.25	Westlich des Plangebiets verläuft das in der Unterhaltungspflicht des WBV „Warnow-Beke“ befindliche Gewässer 2. Ordnung 2LV17-2/6, sowie südlich das Regenrückhaltebecken durchströmende Gewässer 2LV17-2. 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 Meter (gemessen von der Böschungsoberkante bzw. der Rohrleitungstrasse) frei von baulichen Anlagen und Gehölzpflanzungen zu belassen. Der sich aus dem Gewässerkorridor ergebende Mindestabstand zum Gewässerlauf ist bei der Festsetzung der Grenze des B-Plangebiets (und ggf. der Einfriedung) zu berücksichtigen.	B Die Begründung und der Umweltbericht werden entsprechend ergänzt.			

Lfd. Nr.	Stellungnahme vom/von	Einwände, Hinweise, Anregungen (teilweise auf wesentliche Inhalte gekürzt)	Abwägungsvorschlag	Abstimmung ja nein Enth.		
----------	-----------------------	---	--------------------	-----------------------------	--	--

Kein Abwägungsbedarf

44	Amt für Raumordnung und Landesplanung, Region Rostock [1.6], 23.09.25	♦ FNP-Änderungen müssen fortlaufend nummeriert werden.	KA ♦ Zur Kenntnis genommen.			
45	Amt für Raumordnung und Landesplanung, Region Rostock [1.7], 23.09.25	♦ Im AfRL RR wird die Aufstellung des B-Plans unter der Reg.-Nr. 2_036/25 geführt.	KA ♦ Zur Kenntnis genommen.			
46	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben [2], 12.08.25	♦ Keine Anregung.	KA ♦			
47	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr [3], 29.08.25	♦ Keine Anregung.	KA ♦			
48	Handelsverband Nord [7], 15.09.25	♦ Keine Anregung.	KA ♦			
49	Landesamt für innere Verwaltung, Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen [9], 12.08.25	♦ Im Plangebiet befinden sich keine Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern.	KA ♦ Zur Kenntnis genommen.			
50	Landkreis Rostock, Amt für Kreisentwicklung [11.1], 17.09.25	♦ Der B-Plan wird beim Landkreis Rostock unter der Nummer „093-093n-BP05000“ geführt.	KA ♦ Zur Kenntnis genommen.			
51	Landkreis Rostock, Amt für Straßenbau und -verkehr, SG Straßenbau [12], 12.08.25	♦ Keine Anregung.	KA ♦			
52	Landkreis Rostock, Umweltamt, Untere Immissionsschutzbehörde [16.1], 28.08.25	♦ Der schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros für Schallschutz Ihler, Milmersdorf, vom 02.06.2025 wird gefolgt.	KA ♦ Zur Kenntnis genommen.			

Lfd. Nr.	Stellungnahme vom/von	Einwände, Hinweise, Anregungen (teilweise auf wesentliche Inhalte gekürzt)	Abwägungsvorschlag	Abstimmung ja nein Enth.		
53	Landkreis Rostock, Umweltamt, Untere Naturschutzbehörde [17.3], 15.09.25	Alleen und einseitige Baumreihen an öffentlichen oder privaten Verkehrsflächen und Feldwegen sind gesetzlich geschützt, § 19 Abs.1 S.1 NatSchAG M-V. Die Beseitigung von Alleen oder einseitigen Baumreihen sowie alle Handlungen, die zu deren Zerstörung, Beschädigung oder nachteiligen Veränderung führen können, sind verboten, § 19 Abs.1 S.2 NatSchAG M-V. Im Verfahren zur Befreiung vom gesetzlichen Alleenschutz sind die anerkannten Naturschutzvereinigungen gemäß § 30 NatSchAG M-V mit der Gelegenheit zur fachlichen Stellungnahme von mindestens 4 Wochen einzuplanen.	KA Zur Kenntnis genommen.			
54	Landkreis Rostock, Umweltamt, Untere Naturschutzbehörde [17.4], 15.09.25	Im Zuge der Biotoptypenkartierung sind auch die gesetzlich geschützten Gehölze (§ 18/§19 NatSchAG M-V) zu erfassen. Sofern eine Zerstörung, Beschädigung oder nachteilige Veränderung geschützter Gehölze oder gesetzlich geschützter Biotope unvermeidbar ist, ist die Genehmigungsfähigkeit dieser Beeinträchtigungen auf der Ebene der Bauleitplanung zu klären. Gemäß § 20 Abs.1 NatSchAG M-V sind Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung gesetzlich geschützter Biotope führen können, unzulässig. Gesetzlich geschützt sind die Biotope gemäß § 30 Abs.1 BNatSchG und ergänzend gemäß § 20 Abs.1 NatSchAG M-V. Im Verfahren zur Ausnahme vom gesetzlichen Biotopschutz sind die anerkannten Naturschutzvereinigungen gemäß § 30 NatSchAG M-V mit der Gelegenheit zur fachlichen Stellungnahme von mindestens 4 Wochen einzuplanen.	KA Zur Kenntnis genommen, im Umweltbericht berücksichtigt.			
55	Landkreis Rostock, Umweltamt, Untere Naturschutzbehörde [17.5], 15.09.25	Die Belange des gesetzlichen Artenschutzes (§ 44 BNatSchG) sind im Rahmen der Erstellung eines Artenschutzfachbeitrages abzu prüfen. Die Erfassung nachfolgender Artengruppen entsprechend der gängigen fachlichen Standards ist dabei obligater Bestandteil der Prüfung: Amphibien und Brutvögel.	KA Zur Kenntnis genommen und im Artenschutzfachbeitrag berücksichtigt.			

Lfd. Nr.	Stellungnahme vom/von	Einwände, Hinweise, Anregungen (teilweise auf wesentliche Inhalte gekürzt)	Abwägungsvorschlag	Abstimmung ja nein Enth.		
56	Landkreis Rostock, Umweltamt, Untere Natur- schutzbehörde [17.6], 15.09.25	Die Bewertung des Eingriffes ist unter Berücksichtigung der Hinweise zur Eingriffsregelung M-V 2018 in Form eines Berichtes darzustellen.	KA Zur Kenntnis genommen und im Umweltbericht im Kapitel Eingriffsregelung berücksichtigt.			
57	Landkreis Rostock, Umweltamt, Untere Was- serbehörde [18], 14.08.25	Im Hinblick auf den vorbeugenden Gewässerschutz ist die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen (u.a. Heizöl) gemäß § 40 AwSV sowie die Errichtung von Erdwärmesondenanlagen gemäß § 49 Abs.1 WHG bei der unteren Wasserbehörde gesondert anzuzeigen. Für die wasserwirtschaftliche Erschließung greift das Satzungsrecht des Zweckverband Kühlung (ZVK). In der weiteren Planung ist eine Wasserhaushaltsbilanzierung gemäß DVVA-M 102-4 vorzunehmen mit dem Ziel den Wasserhaushalt im bebauten Zustand dem Wasserhaushalt im natürlichen unbebauten Zustand anzunähern. Das anstehende unbelastete Niederschlagswasser ist entsprechend der jeweils gültigen Satzung des zuständigen Abwasserzweckverbandes schadlos abzuleiten. Bei nicht Vorhandensein einer zentralen Regenentwässerungsleitung ist das anfallende Niederschlagswasser in geeigneten Fällen gemäß DWA-A 138-1 auf dem Grundstück zu versickern. Hierzu ist ein separater Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreis Rostock zu stellen. Weitere Hinweise: Im Rahmen der Planungsphase bzw. Baumaßnahme evtl. aufgefundene Leitungssysteme (Meliorationsanlagen in Form von Drainagerohren oder sonstige Rohrleitungen) sind ordnungsgemäß aufzunehmen, umzuverlegen bzw. anzubinden. Notwendige Grundwasserabsenkungen im Rahmen der durchzuführenden Baumaßnahmen stellen eine Gewässerbenutzung im Sinne des Wasserrechtes dar und bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch die untere Wasserbehörde des Landkreises Rostock. Bei der Errichtung der Anlage ist ein Eindringen wassergefährdender Stoffe ins Erdreich und ins Grundwasser auszuschließen.	KA Zur Kenntnis genommen und im Umweltbericht berücksichtigt.			

Lfd. Nr.	Stellungnahme vom/von	Einwände, Hinweise, Anregungen (teilweise auf wesentliche Inhalte gekürzt)	Abwägungsvorschlag	Abstimmung ja nein Enth.		
58	Vodafone [23], 11.08.25	♦ Durch das Plangebiet verlaufen keine Richtfunkstrecken von Vodafone.	KA ♦ Zur Kenntnis genommen.			
59	Amt Bad Doberan-Land [25], 30.09.25	♦ Keine Anregung.	KA ♦			