

7. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Satow im Parallelverfahren zur 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 [2.1], 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 (im FNP „gemischte Baufläche“) 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 [2.2], 23.09.25	Die Festsetzungen in der Planzeichnung und die Begründung (des B-Plans) 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 fehlerhaften Festsetzungen (des B-Plans) werden korrigiert;			
3	Amt für Raumordnung und Landesplanung, Region Rostock [2.3], 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 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; die Begründung wird entsprechend ergänzt – insoweit Berücksichtigung.			

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 [2.4], 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 (im B-Plan) 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 [2.5], 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 [5], 16.09.25	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 [6], 17.09.25	Hinweise zur Lage vorhandener Mittel- und Niederspannungsleitungen und dem Vorgehen bei Tiefbauarbeiten.	B Die Begründung wird entsprechend ergänzt.			
8	Industrie- und Handelskammer zu Rostock [8.1], 19.09.25	Für die Sonderbaufläche sollte die Zweckbestimmung dargestellt werden.	B Es wird die Zweckbestimmung „NV“ für Nahversorgung ergänzt.			
9	Industrie- und Handelskammer zu Rostock [8.2], 19.09.25	Die Angaben zur Größe der Verkaufsflächen in der Planzeichnung und in der Begründung (des B-Plans) widersprechen sich (800 bzw. 1100 m²).	B Der Fehler wird (im B-Plan) korrigiert.			
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.	TB 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 der Gemeinde Satow sieht ausdrücklich neben dem zentralen Versorgungsbereich (in Satow) Nahversorgungsstandorte 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 teilweise Berücksichtigung.			
11	Industrie- und Handelskammer zu Rostock [8.4], 19.09.25	Zweifelhaft erscheint das (<i>in der Auswirkungsanalyse</i>) 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 somit überdimensioniert.	B Die Umsatzprognose der Auswirkungsanalyse erfolgte anhand des „Marktanteilkonzeptes“ 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.			

Lfd. Nr.	Stellungnahme vom/von	Einwände, Hinweise, Anregungen (teilweise auf wesentliche Inhalte gekürzt)	Abwägungsvorschlag	Abstimmung ja nein Enth.		
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. 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.	TB 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 teilweise 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.			
17	Landkreis Rostock, Amt für Kreisentwicklung [11.3], 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. ↓	TB Es wird in Hanstorf keine entsprechende Ansiedlung 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. ↓			

Lfd. Nr.	Stellungnahme vom/von	Einwände, Hinweise, Anregungen (teilweise auf wesentliche Inhalte gekürzt)	Abwägungsvorschlag	Abstimmung ja nein Enth.		
		• Zudem liegt für die Gemeinde Satow ein Nahversorgungskonzept aus 03/2021 vor. Dieses wird in der Begründung 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 im B-Plan 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 auszuweisen, sondern z.B. in Dorfgebieten (MD) oder Mischgebieten (MI) zulässig. Die Planungen sind entsprechend zu ändern.	• Die Begründung wird um Aussagen zum Nahversorgungskonzept, insbesondere zu einem ergänzenden Nahversorgungsstandort in Hanstorf ergänzt. • Ein großflächiger Einzelhandel ist nicht geplant. Entsprechend soll auch (im B-Plan) kein sonstiges Sondergebiet nach § 11 Abs. 3 BauNVO mehr festgesetzt werden. • Obwohl nur eine Verkaufsfläche von höchstens 800 m² geplant ist, soll (im B-Plan) 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. Die Begründung wird um entsprechende Aussagen ergänzt. <i>(Hinweis: Nach § 11 Abs. 1 sind als sonstige Sondergebiete solche Gebiete darzustellen und festzusetzen, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 wesentlich unterscheiden.)</i>			

Lfd. Nr.	Stellungnahme vom/von	Einwände, Hinweise, Anregungen (teilweise auf wesentliche Inhalte gekürzt)	Abwägungsvorschlag	Abstimmung ja nein Enth.		
18	Landkreis Rostock, Amt für Kreisentwicklung [11.4], 17.09.25	♦ Es wird darauf hingewiesen, 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.	B ♦ Ziel der Planung ist die Verbesserung der Nahversorgung im nordöstlichen Teil der Gemeinde Satow. 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 Vorausswahl 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. ♦ Die Begründung wird um die obigen Aussagen ergänzt.			
19	Landkreis Rostock, Amt für Kreisentwicklung [11.5], 17.09.25	♦ Laut der Begründung zum Vorentwurf resultiert die Erforderlichkeit für die Ausweisung der Sonderbaufläche nicht aus der Größe der Verkaufsfläche, sondern aus der Überschreitung der Grenze der Geschossfläche beider Einzelhandelsbetriebe (Nahversorger + Bäckerei mit Café) von 1.200 m², wodurch gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO die Regelvermutung eintritt und in der Folge im B-Plan ein sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel Nahversorgung“ (SO EH NV) festgesetzt werden soll. In der Planurkunde zum Vorentwurf des B-Plans Nr. 50 wird jedoch ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit max. 1.100 m² Verkaufsfläche für zulässig bestimmt. ↓	B ♦ Die (fehlerhafte) Festsetzung (im B-Plan) wird korrigiert und die Verkaufsfläche auf höchstens 800 m² beschränkt. Ergänzend soll eine der Versorgung des Gebiets (hier Hanstorf) 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.		
		Der Gemeinde wird hiermit mitgeteilt, dass auch aus bauleitplanerischer Sicht einer Planung für einen großflächigen Einzelhandel an diesem Standort nicht gefolgt werden kann. Die Gemeinde wird aufgefordert, die Planung so umzuändern, dass die Notwendigkeit für die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes entfällt.				
20	Landkreis Rostock, Amt für Kreisentwicklung [11.6], 17.09.25	♦ In der Begründung wird hinsichtlich der Umwandlung in eine gemischte Baufläche folgendes mitgeteilt: Westlich der Landesstraße L 13 („Doberaner Straße“) stellt der F-Plan 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 B-Plan ein Dorfgebiet entwickelt werden kann. Diesen Angaben kann nicht gefolgt werden. Der 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?).	B ♦ Eigentlich 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; insoweit würde man der Anregung des Amtes für Kreisentwicklung folgen. Allerdings beschränkt sich erstens die Änderung des F-Plans <u>im Parallelverfahren</u> 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 Rahmen seiner Stellungnahme zum B-Plan der Festsetzung als Dorfgebiet (MD) zugestimmt. Die Begründung wird um entsprechende Aussagen ergänzt.			

Lfd. Nr.	Stellungnahme vom/von	Einwände, Hinweise, Anregungen (teilweise auf wesentliche Inhalte gekürzt)	Abwägungsvorschlag	Abstimmung		
				ja	nein	Enth.
21	Landkreis Rostock, Amt für Kreisentwicklung [11.7], 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.			
22	Landkreis Rostock, Amt für Kreisentwicklung [11.8], 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.			
23	Landkreis Rostock, Umweltamt, Untere Bodenschutzbehörde [14.1], 29.08.25	♦ Die Gemeinde beabsichtigt die Errichtung eines Einkaufsmarktes und eines MD-Gebiets auf Flächen mit Böden, die eine hohe Schutzwürdigkeit hinsichtlich der Bodenfunktionsbewertung haben. Insofern wird das Vorhaben aus bodenschutzfachlicher Sicht kritisch gesehen. Im bisherigen Planverfahren hat sich die Gemeinde mit den Belangen des Bodenschutzes noch nicht ausreichend auseinandergesetzt.	B ♦ Dies wird im Umweltbericht berücksichtigt.			
24	Landkreis Rostock, Umweltamt, Untere Bodenschutzbehörde [14.2], 29.08.25	♦ Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen sind im Plangebiet nicht bekannt.	B ♦ Die Begründung wird entsprechend ergänzt.			

Lfd. Nr.	Stellungnahme vom/von	Einwände, Hinweise, Anregungen (teilweise auf wesentliche Inhalte gekürzt)	Abwägungsvorschlag	Abstimmung ja nein Enth.		
25	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.			
26	Landkreis Rostock, Untere Denkmalschutzbehörde [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.			
27	Landkreis Rostock, Umweltamt, Untere Naturschutzbehörde [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 entspr. § 19 NatSchAG M-V dem Gehölzschutz unterliegt. Das Baufeld 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 Kronentraufbereichs 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.			

Lfd. Nr.	Stellungnahme vom/von	Einwände, Hinweise, Anregungen (teilweise auf wesentliche Inhalte gekürzt)	Abwägungsvorschlag	Abstimmung ja nein Enth.		
28	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.			
29	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 (zum B-Plan) wird entsprechend ergänzt und ein Hinweis auf der B-Planzeichnung vorgesehen.			
30	Landkreis Rostock, Umweltamt, Untere Natur- schutzbehörde [17.8], 15.09.25	♦ Im Sinne einer zukunftsorientierten Entwicklung werden folgende Punkte zur Berücksichtigung angeregt: a. Es sind umfangreiche Versiegelungen vorgesehen. Es sollten Versickerungsmöglichkeiten vor Ort geschaffen werden. b. Es ist mindestens eine städtebauliche Durchgrünung vorzusehen. c. An den Fassaden sollten Nistmöglichkeiten für Brutvögel und Spaltkästen für Fledermäuse eingeplant werden. d. Das Dach sollte für eine PV-Anlage genutzt und/oder eine Dachbegrünung vorgenommen werden.	B ♦ Der Umweltbericht (zum B-Plan) wird um entsprechende Aussagen ergänzt.			

Lfd. Nr.	Stellungnahme vom/von	Einwände, Hinweise, Anregungen (teilweise auf wesentliche Inhalte gekürzt)	Abwägungsvorschlag	Abstimmung ja nein Enth.		
31	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.			
32	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.			
33	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 Bebauungspläne 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.			
34	Stadtwerke Rostock [21], 18.08.25	• Hinweise zur Lage vorhandener Gasleitungen 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.		
35	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 Begründung wird entsprechend ergänzt.			
36	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 wird entsprechend ergänzt.			

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

Kein Abwägungsbedarf

37	Amt Bad Doberan-Land [1], 30.09.25	♦ Keine Anregung.	KA ♦			
38	Amt für Raumordnung und Landesplanung, Region Rostock [2.6], 23.09.25	♦ FNP-Änderungen müssen fortlaufend nummeriert werden.	KA ♦ Zur Kenntnis genommen.			
39	Amt für Raumordnung und Landesplanung, Region Rostock [2.7], 23.09.25	♦ Im AfRL RR wird die Aufstellung des B-Plans unter der Reg.-Nr. 2_036/25 geführt.	KA ♦ Zur Kenntnis genommen.			
40	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben [3], 12.08.25	♦ Keine Anregung.	KA ♦			
41	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr [4], 29.08.25	♦ Keine Anregung.	KA ♦			
42	Handelsverband Nord [7], 15.09.25	♦ Keine Anregung.	KA ♦			
43	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.			
44	Landkreis Rostock, Amt für Brand- und Katastrophenschutz [10], 26.08.25	♦ Keine Anregung.	KA ♦			
45	Landkreis Rostock, Amt für Kreisentwicklung [11.1], 17.09.25	♦ Das jetzige Änderungsverfahren stellt die 5. Änderung des F-Plans der Gemeinde Satow dar.	KA ♦ Zur Kenntnis genommen, es ist allerdings das 7. Änderungsverfahren.			
46	Landkreis Rostock, Amt für Kreisentwicklung [11.2], 17.09.25	♦ Die Änderung des F-Plans wird beim Landkreis Rostock unter der Nummer „093-093n-FP00205“ geführt.	KA ♦ Zur Kenntnis genommen.			

Lfd. Nr.	Stellungnahme vom/von	Einwände, Hinweise, Anregungen (teilweise auf wesentliche Inhalte gekürzt)	Abwägungsvorschlag	Abstimmung ja nein Enth.		
47	Landkreis Rostock, Amt für Straßenbau und -verkehr, SG Straßenbau [12], 12.08.25	♦ Keine Anregung.	KA ♦			
48	Landkreis Rostock, Amt für Straßenbau und -verkehr, Untere Straßen- verkehrsbehörde [13], 12.08.25	♦ Keine Anregung.	KA ♦			
49	Landkreis Rostock, Umweltamt, Untere Immis- sionsschutzbehörde [16], 18.08.25	♦ Keine Anregung.	KA ♦			
50	Landkreis Rostock, Umweltamt, Untere Natur- schutzbehörde [17.3], 15.09.25	♦ Allelen und einseitige Baumreihen an öffentlichen oder privaten Verkehrsflächen und Feldwegen sind gesetzlich geschützt, § 19 Abs.1 S.1 NatSchAG M-V. Die Beseitigung von Allelen 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.			

Lfd. Nr.	Stellungnahme vom/von	Einwände, Hinweise, Anregungen (teilweise auf wesentliche Inhalte gekürzt)	Abwägungsvorschlag	Abstimmung		
				ja	nein	Enth.
51	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. 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.			
52	Landkreis Rostock, Umweltamt, Untere Naturschutzbehörde [17.5], 15.09.25	Die Belange des gesetzlichen Artenschutzes (§ 44 BNatSchG) sind im Rahmen der Erstellung eines Artenschutzfachbeitrages abzuprüfen. Die Erfassung nachfolgender Artengruppen entsprechend der gängigen fachlichen Standards ist dabei obligater Bestandteil der Prüfung: Amphibien und Brutvögel.	KA Zur Kenntnis genommen.			
53	Landkreis Rostock, Umweltamt, Untere Naturschutzbehörde [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.			
54	Landkreis Rostock, Umweltamt, Untere Wasserbehörde [18], 14.08.25	Keine Anregung.	KA			
55	Vodafone [23], 12.08.25	Durch das Plangebiet verlaufen keine Richtfunkstrecken von Vodafone.	KA Zur Kenntnis genommen.			