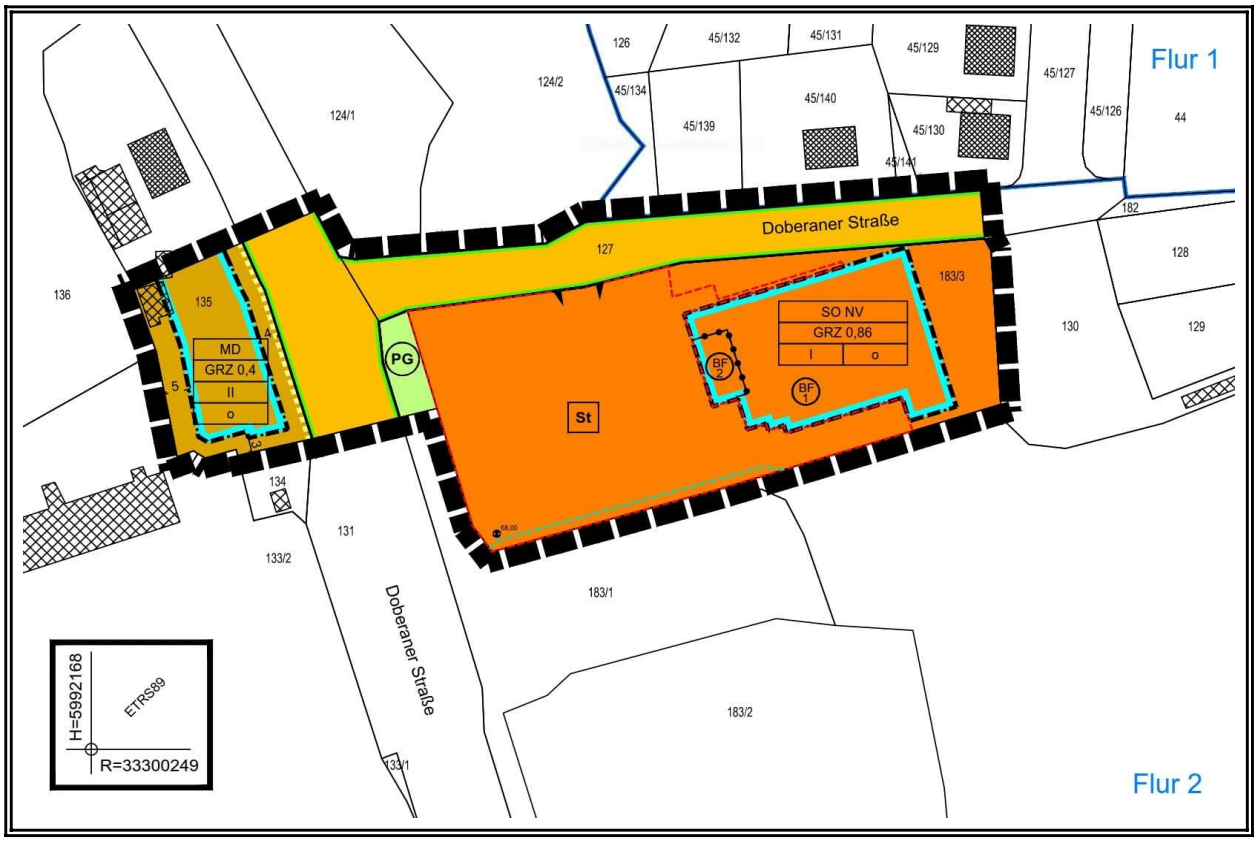
# Begründung zum Bebauungsplan Nr. 50 „Hanstorf Süd - Handel und Wohnen“




**Gemeinde Satow**

**Ortsteil Hanstorf**

**Stand: Satzung, Mai 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-on-line.de

## Inhalt


| | | |
|---|---|---|
| | Abbildungsverzeichnis | 4 |
| | Verzeichnis der textlichen Festsetzungen | 4 |
| 1. | Grundlagen | 5 |
| 1.1 | Anlass, Ziel und Verlauf des Planverfahrens | 5 |
| 1.2 | Lage und Geltungsbereich | 6 |
| 2. | Bestand | 8 |
| 2.1 | Nutzung und Bebauung | 8 |
| 2.1.1 | Art der baulichen Nutzung | 9 |
| 2.1.2 | Maß der baulichen Nutzung | 9 |
| 2.1.3 | Bauweise | 9 |
| 2.1.4 | Überbaubare Grundstücksflächen | 9 |
| 2.2 | Verkehr und Erschließung | 9 |
| 2.3 | Lärmbelastung | 9 |
| 2.4 | Altlasten, Abfallwirtschaft und Bodenschutz | 10 |
| 2.5 | Ver- und Entsorgung | 10 |
| 2.6 | Denkmalschutz | 11 |
| 3. | Entwicklungsziele und städtebauliches Konzept | 12 |
| | ⫽ Raumordnung | 12 |
| | ⫽ Nahversorgungskonzept | 15 |
| | ⫽ Flächennutzungsplan | 16 |
| 3.1 | Nutzung und Bebauung | 18 |
| 3.1.1 | Art der baulichen Nutzung | 18 |
| 3.1.1.1 | Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan | 20 |
| 3.1.1.2 | Art der Nutzung - Dorfgebiet | 20 |
| 3.1.1.3 | Art der Nutzung - Sondergebiet Nahversorgung | 21 |
| 3.1.2 | Maß der baulichen Nutzung | 22 |
| 3.1.2.1 | Grundflächenzahl | 22 |
| 3.1.2.2 | Zahl der Vollgeschosse und Höhe baulicher Anlagen | 24 |
| 3.1.3 | Bauweise | 24 |
| 3.1.4 | Überbaubare Grundstücksflächen | 24 |
| 3.1.5 | Gestaltung der baulichen Anlagen | 25 |
| 3.2 | Verkehr und Erschließung | 25 |
| 3.3 | Lärmschutz | 26 |
| 3.4 | Altlasten, Abfallwirtschaft und Bodenschutz, Geruchsimmissionen | 28 |
| 3.5 | Ver- und Entsorgung, Brandschutz | 30 |
| 3.6 | Denkmalschutz | 30 |
| 3.7 | Auswirkungen des Bauleitplans, Eingriff/Ausgleich, Klimaschutz | 31 |
| 4. | Umweltbericht | 32 |
| 5. | Textliche Inhalte des Bebauungsplans | 33 |
| 5.1 | Textliche Festsetzungen | 33 |

5.2 Hinweise 35
5.3 Verfahrensvermerke 37

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage des Plangebiets 7
Abbildung 2: Geltungsbereich des Bebauungsplans 7
Abbildung 3: Luftbild 8
Abbildung 4: Flächennutzungsplan - bisherige Darstellung 17
Abbildung 5: Flächennutzungsplan – geplante Darstellung 17
Abbildung 6: Auszug aus der Biotoptypenkarte 24
Abbildung 7: Lageplan Immissionsorte 27

## Verzeichnis der textlichen Festsetzungen

§ 1 - Art der baulichen Nutzung: Dorfgebiet (MD) 33
§ 2 - Art der baulichen Nutzung: Sondergebiet Nahversorgung (SO NV) 33
§ 3 - Maß der baulichen Nutzung 34
§ 4 - Bauweise 34
§ 5 - Gestaltung der baulichen Anlagen, Werbeanlagen 34
§ 6 - Schallschutz im Dorfgebiet 34
§ 7 - Anpflanzung 35

# 1. Grundlagen

## 1.1 Anlass, Ziel und Verlauf des Planverfahrens

Der Bebauungsplan als verbindlicher Bauleitplan wird gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB)[1] aufgestellt, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Gemäß § 8 Abs. 1 Satz 1 BauGB enthält der Bebauungsplan die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung und ist gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

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.

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

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist einerseits erforderlich, weil das Bauvorhaben sonst nicht zulässig wäre, andererseits, um die Nahversorgung im Ortsteil Hanstorf und für einige kleinere Nachbarorte zu verbessern, wie es die Auswirkungsanalyse zur Einzelhandelsentwicklung vorsieht.[2] Der Bebauungsplan ist ferner notwendig, um mögliche Konflikte, die mit der Realisierung des Bauvorhabens 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.

Da der Aufstellungsbeschluss die Ansiedlung eines Lebensmitteleinzelhandelsbetriebs mit höchstens 800 m² Verkaufsfläche und die Ansiedlung eines Backshops mit gut 60 m² Verkaufsfläche vorsah, so das es sich zwar jeweils nicht um großflächigen Einzelhandel nach § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO)[3] gehandelt hätte, der nur in Kerngebieten und sonstigen Sondergebieten zulässig ist, aber deren Geschossfläche – zusammen – größer als 1.200 m² wäre, wurde im

1 Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257).

2 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.

3 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) .

Vorentwurf ein Sondergebiet zur Festsetzung vorgeschlagen. Um den Eindruck einer Agglomeration von zwei Einzelhandelsbetrieben entgegen zu treten, die wie ein großflächiger Betrieb wirken, und um – wie bisher – einen Treffpunkt für die Bevölkerung von Hanstorf zu schaffen, werden die Festsetzungen für den Entwurf so angepasst, dass kein Backshop mehr, sondern ‚nur' eine der Versorgung des Gebiets (eben Hanstorfs) dienende Schank- und Speisewirtschaft zulässig ist.

Unabhängig davon wird an der Festsetzung eines Sondergebiets festgehalten, da dort kein Wohnraum geschaffen werden soll, wie es aber in einem allgemeinen Wohngebiet, einem Mischgebiet oder in einem Dorfgebiet vorgesehen ist. Weil der Flächennutzungsplan der Gemeinde Satow[4] im Bereich des geplanten Sondergebiets bisher Wohnbauflächen und Grünflächen darstellt, kann der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden und wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt nach § 2 BauGB; entsprechend ist nach § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen und sind nach § 2a BauGB die ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes in einem Umweltbericht darzustellen.

## 1.2 Lage und Geltungsbereich

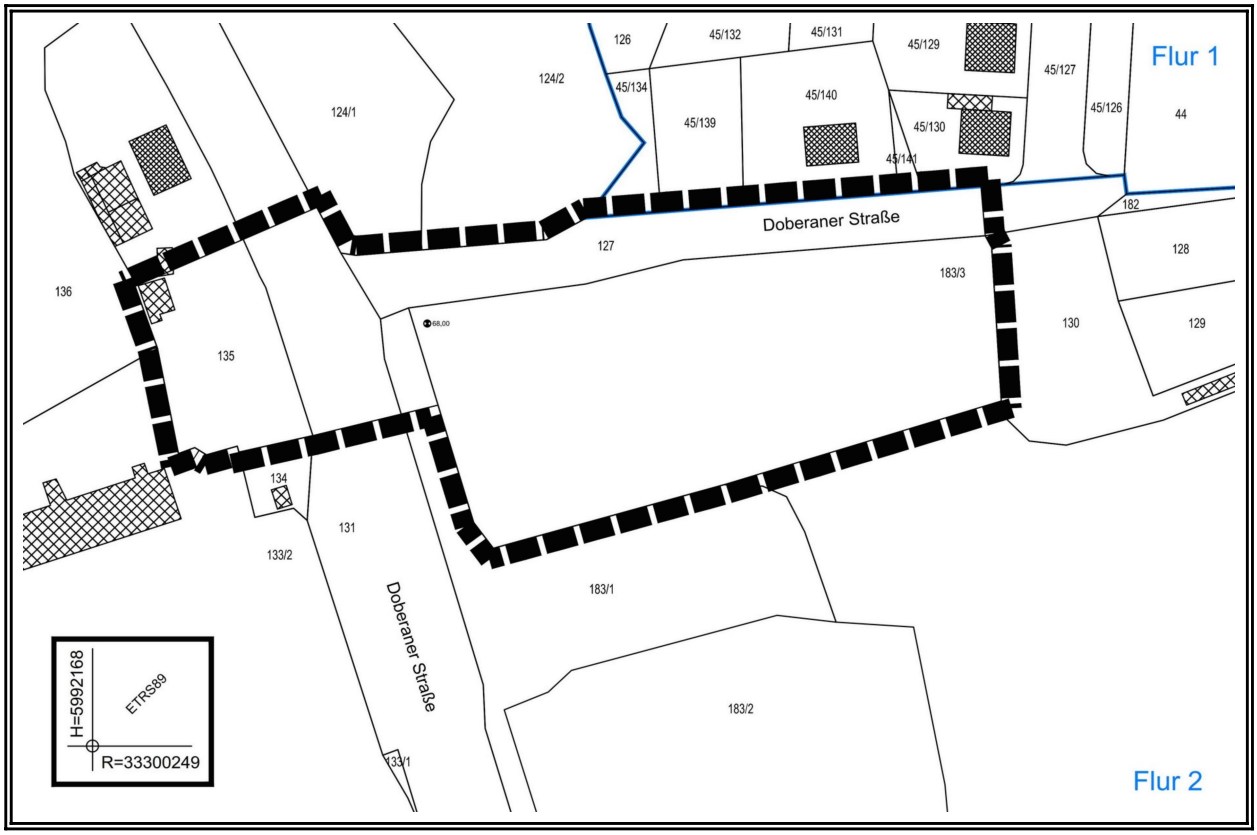
Das Plangebiet befindet sich am südlichen Ortsrand von Hanstorf und grenzt im Norden an ein Wohngebiet, im Osten an eine Fläche mit dichtem Baumbestand und einer Kläranlage, im Süden an Grünflächen sowie ein Regenüberlaufbecken und im Westen an einen landwirtschaftlichen Betrieb sowie an den Garten eines 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 Plangebiet ist ca. 0,84 ha groß (vgl. Abbildung 2 auf Seite 7).

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

*Abbildung 1: Lage des Plangebiets*[5]




*Abbildung 2: Geltungsbereich des Bebauungsplans*[6]




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

# 2. Bestand

## 2.1 Nutzung und Bebauung

Das Plangebiet 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 des Bebauungsplans keine baulichen Anlagen.

Innerhalb des Plangebiets befindet sich entlang der Straße auf dem Flurstück 127 eine Baumreihe. Der Teil des Flurstücks 183/3, der im Plangebiet 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*[7]



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

### 2.1.1 Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet gibt es keine bauliche Nutzung; die nähere Umgebung zeichnet sich im Norden durch Wohnnutzung und im Westen durch einen landwirtschaftlichen Betrieb aus. Östlich befindet sich eine Kläranlage, südlich ein Regenüberlaufbecken.

### 2.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der Haupt- und Nebenanlagen ist in der näheren Umgebung sehr unterschiedlich. Wie das Luftbild (Abbildung 3 auf Seite 8) zeigt, wird das Ortsbild vor allem durch die großen Bauten des landwirtschaftlichen Betriebs geprägt.

### 2.1.3 Bauweise

In der näheren Umgebung des Plangebiets wurden die Hauptanlagen überwiegend mit seitlichen Grenzabstand errichtet – dies entspricht der offenen Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO.

### 2.1.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Das das Plangebiet im Außenbereich liegt, werden die überbaubaren Grundstücksflächen in der Umgebung nicht näher betrachtet.

## 2.2 Verkehr und Erschließung

Das Plangebiet 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 des Bebauungsplans 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 – siehe Kapitel 3.3 Lärmschutz auf Seite 26.[8]

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

## 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.[9]

## 2.5 Ver- und Entsorgung

Die Deutsche Telekom Technik hat in ihrer Stellungnahme zum Vorentwurf Hinweise zur Lage vorhandener Telekommunikationsleitungen und dem Vorgehen bei Tiefbauarbeiten gegeben; näheres ist der Stellungnahme zu entnehmen.[10]

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.[11]

Die Stadtwerke Rostock gaben in ihrer Stellungnahme zum Vorentwurf ebenso Hinweise zur Lage vorhandener Gasleitungen und dem Vorgehen bei Tiefbauarbeiten.[12]

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 Meter (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.[13]

Das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg wies in seiner Stellungnahme darauf hin, dass anfallendes Niederschlagswasser vorzugsweise immer direkt vor Ort versickert werden sollte. Eine Vorort-Versickerung ist auch entsprechend Umweltbericht vorgesehen, allerdings fehlen Angaben dazu, ob dies aufgrund der Bodenverhältnisse (Lehmböden) überhaupt vollständig möglich ist. Ist dies eben nicht möglich, kann ggf. auch eine Ableitung in die Vorflut erfolgen. Angaben zur Menge und Qualität des einzuleitenden Wassers sind in diesem Fall zwingend erforderlich.[14]

9 Stellungnahme der Unteren Bodenschutzbehörde vom 29. August 2025.
10 Stellungnahme der Deutschen Telekom Technik GmbH vom 17. September 2025.
11 Stellungnahme der E.DIS Netz GmbH vom 17. September 2025.
12 Stellungnahme der Stadtwerke Rostock vom 18. August 2025.
13 Stellungnahme des Wasser- und Bodenverbandes „Warnow-Beke“ vom 28. August 2025.
14 Stellungnahme des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg vom 19. Januar 2026.

Der Zweckverband Kühlung führte in seiner Stellungnahme aus, dass das Sondergebiet an die Trinkwasserver-, Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung angeschlossen werden kann. Das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser ist entsprechend DWA A-102 zu behandeln und gedrosselt in die öffentlichen Anlagen abzuleiten. Das Dorfgebiet ist an die Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung angeschlossen. Das anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern. In Hanstorf ist die Bereitstellung von Löschwasser über die Anlagen der Trinkwasserversorgung lediglich eingeschränkt möglich; alternative Einrichtungen zur Löschwasserbereitstellung sind im Plangebiet zu errichten.[15]

Das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg wies ferner daraufhin, dass sich im Plangebiet keine Grund- oder Oberflächenwassermessstellen befinden, die vom Amt betrieben oder beobachtet werden. Sofern im Zuge der Baugrunderschließung Bohrungen niedergebracht werden, sind die ausführenden Firmen gegenüber dem Geologischer Dienst meldepflichtig. [(§ 8, § 9, §10 u. § 13 Geologiedatengesetz (GeolDG) vom 19.06.2020 i.d.F. des BGBL. I, S.1387)].[16]

## 2.6 Denkmalschutz

Im Plangebiet gibt es kein Baudenkmal, der Gemeinde ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans auch kein Bodendenkmal bekannt.

15 Stellungnahme des Zweckverbands Kühlung vom 8. Januar 2026.
16 a.a.O.

## 3. Entwicklungsziele und städtebauliches Konzept

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 bestand 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.

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 in Hanstorf aus.

### ☐ Raumordnung

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 50 „Hanstorf Süd - Handel und Wohnen“ ist als Ziel der Raumordnung das Ziel 4.1.5 des Landesraumentwicklungsprogramms[17] 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 vorliegenden Bebauungsplan umgesetzt; denn das Plangebiet liegt zwar nicht im Innenbereich von Hanstorf, grenzt aber unmittelbar südlich an die Ortslage an; dabei wird berücksichtigt, dass innerhalb der Ortslage 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 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 alternative Nahversorgungsangebote‘. Hierzu würde eine Versorgung des aktuell unterversorgten Ortsteils Hanstorf zählen. Ein Nahversorgungsangebot könnte an diesem Standort geschaffen werden, solange umliegende zentrale Versorgungsbe-

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

reiche 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."[18]

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) eine der Versorgung des Gebiets (hier des Ortsteils Hanstorf) dienende Schank- und Speisewirtschaft mit einer Grundfläche von höchstens 105 m² vor. Bei der Abwägung berücksichtigt die Gemeinde ferner, dass durch die geplante Ansiedlung laut der vorliegenden Auswirkungsanalyse[19] 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 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. *Hinweis:* Das Zentrum von Satow ist 9 km entfernt.

Außerdem wird 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.[20]

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

19 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.

20 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. 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.

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.[21]

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.[22] 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 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.[23] Dies bestätigt die bereits angeführte Auswirkungsanalyse:

21 Stellungnahme des Amtes für Kreisentwicklung, Landkreis Rostock, vom 22. Januar 2026.
22 Stellungnahme der Industrie- und Handelskammer zu Rostock vom 19. September 2025.
23 Planungsverband Region Rostock: Raumentwicklungsprogramm Region Rostock – erster Ent-

- 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.[24]
- 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.[25]

### Nahversorgungskonzept

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans wird auch das Nahversorgungskonzept[26] berücksichtigt, und zwar insbesondere das Entwicklungsziel 3: „Ortsteilspezifisch angepasste Nahversorgung in kleinen, siedlungsräumlich abgesetzten Gemeindeteilen (sofern im Einzelfall realistisch) durch alternative Nahversorgungsangebote.“[27] „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.“[28]

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 der Standort zur Sicherung bzw. Optimierung der Nahversorgung beitragen.[29]

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 Aus-

---

wurf zur Neuaufstellung – Textteil; Rostock 2024.

24 a.a.O. S. 18

25 a.a.O. S. 30

26 Stadt + Handel Beckmann und Föhrer Stadtplaner PartGmbH: Nahversorgungskonzept für die Gemeinde Satow, Dortmund 2021.

27 a.a.O. S. 21

28 a.a.O. S. 32

29 a.a.O. S. 32, 33

wirkungen 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.

### ☐ Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Satow[30] stellt den Bereich, der für die Einzelhandelsbetriebe vorgesehen ist, bisher als Wohnbaufläche und Grünfläche dar (vgl. Abbildung 4 auf Seite 17). Da für den Einzelhandel zur Nahversorgung im Bebauungsplan ein Sondergebiet festgesetzt werden soll, kann dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB mit dem bisherigen Flächennutzungsplan nicht gefolgt werden und wird der Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im sogenannten Parallelverfahren geändert (vgl. Abbildung 5 auf Seite 17).

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.

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

*Abbildung 4: Flächennutzungsplan - bisherige Darstellung*

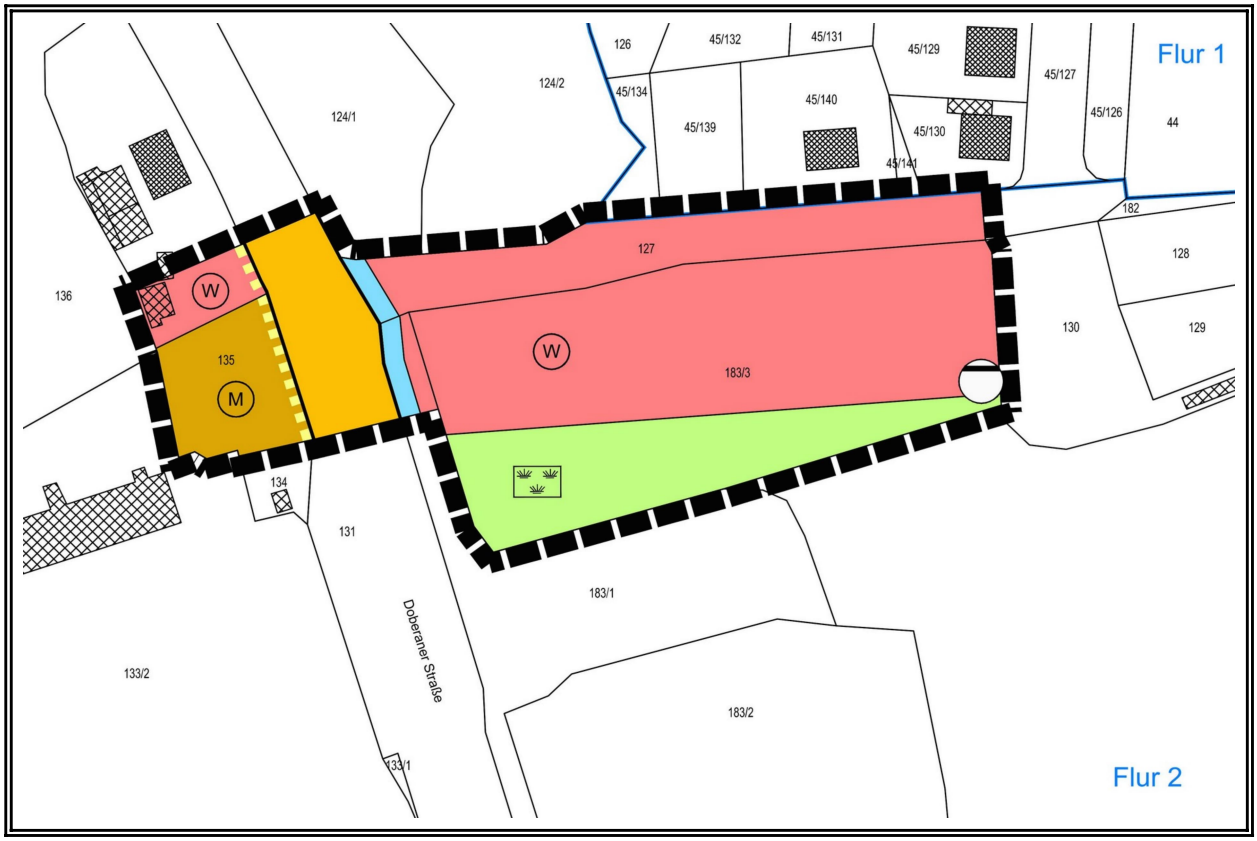
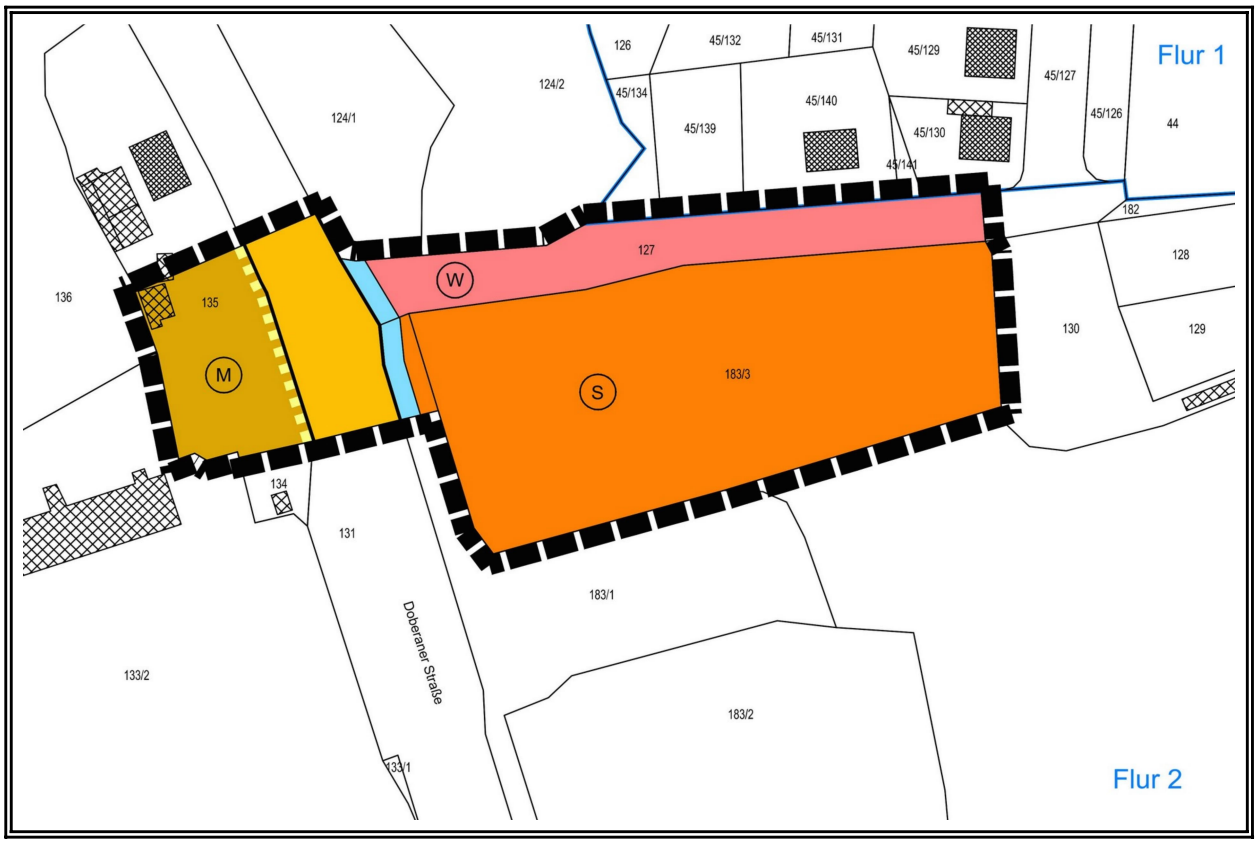



*Abbildung 5: Flächennutzungsplan – geplante Darstellung*



Die zur Erreichung der Planungsziele getroffenen Festsetzungen werden in den folgenden Kapiteln erläutert und begründet.

## 3.1 Nutzung und Bebauung

### 3.1.1 Art der baulichen Nutzung

Um die beabsichtigte Entwicklung zu ermöglichen, sollen als Art der Nutzung westlich der Landesstraße ein Dorfgebiet (MD) und östlich ein „Sondergebiet Nahversorgung“ (SO NV) festgesetzt werden, obwohl der geplante Einzelhandelsbetrieb kein großflächiger Einzelhandelsbetrieb ist, da die Verkaufsfläche höchstens 800 m² groß sein darf. Das Amt für Kreisentwicklung lehnte in seiner Stellungnahme zum Vorentwurf die Festsetzung eines Sondergebiets im Ortsteil Hanstorf ab, 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.[31]

Die Gemeinde berücksichtigt bei der Abwägung, dass zwar kein großflächiger Einzelhandel geplant ist und daher auch kein sonstiges Sondergebiet nach § 11 **Abs. 3** BauNVO festgesetzt werden soll, aber trotz der geplanten Verkaufsfläche von höchstens 800 m² ein sonstiges Sondergebiet nach § 11 **Abs. 1** BauNVO.[32] Denn zum einen ist zusätzlich zum Einzelhandelsbetrieb die Ansiedlung einer Schank- und Speisewirtschaft vorgesehen und zum anderen sollen keine Wohnungen zugelassen werden; Dorf- und Mischgebiete dienen aber u.a. dem Wohnen.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans wird beachtet, dass „der Begriff Nahversorgung … in der bisherigen wissenschaftlichen Auseinandersetzung immer mit zwei Dimensionen umschrieben (wird): einer inhaltlichen und einer räumlichen.“[33] „Die inhaltliche Dimension wird in der Regel durch ein ausreichendes Warenangebot aus dem periodischen Bedarfsbereich (vor allem Lebensmittel und Drogerieartikel) … bestimmt.“[34] Darauf (das Sortiment) wird im Kapitel 3.1.1.3 Art der Nutzung - Sondergebiet Nahversorgung auf Seite 21 eingegangen.

Um eine Beeinträchtigung anderer Versorgungsbereiche zu vermeiden, wird die zulässige Verkaufsfläche auf höchstens 800 m² beschränkt. Naheliegend erscheint eine Festsetzung zur Größe der Verkaufsfläche als Maß der Nutzung; allerdings mangelt es hierfür an einer Rechtsgrundlage, da nach § 16 Abs. 2 BauNVO das Maß der baulichen Nutzung (nur) durch die Grundflächenzahl oder Größe der Grundflächen, die Geschossflächenzahl oder Größe der Geschossflächen, der Bau-

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

32 § 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.

33 Krüger, Thomas und Klein, Kurt et. al.: Qualifizierte Nahversorgung im Lebensmitteleinzelhandel, Hamburg/Regensburg 2013, S. 8.

34 ebd.

massenzahl oder Baumasse, die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe baulicher Anlagen bestimmt werden kann. Die Festsetzung der Größe einer Nutzfläche, wie z.B. einer Verkaufsfläche, ist damit ausgeschlossen.

Die Gemeinde kann allerdings bei der Festsetzung eines Sondergebiets auch eine Regelung zur höchstzulässigen Verkaufsfläche treffen; denn dabei „... handelt es sich – ungeachtet der mit ihr bezweckten Größenbegrenzung – um eine Vorschrift über die Art der baulichen Nutzung. Bereits der Verordnungsgeber hat ... mit der Bestimmung über Sondergebiete für großflächige Einzelhandelsbetriebe ein Baugebiet besonderer Art mit einem bestimmten Typ der baulichen Nutzung festgelegt ... Hieran knüpft der Ortsgesetzgeber an, wenn er in einem Bebauungsplan für ein Sondergebiet Verkaufsflächengrenzen für Einzelhandelsgroßbetriebe festsetzt. Mit solchen Regelungen über höchstzulässige Verkaufsflächen fächert er in Fortführung des vom Verordnungsgeber geschaffenen Konzepts einer nach der Betriebsgröße abgegrenzten besonderen Nutzungsart 'großflächiger Einzelhandel' diese Art der Nutzung weiter auf. Das schließt übrigens nicht aus, dass er in einem solchen Bebauungsplan daneben auch Regelungen über das Maß der baulichen Nutzung unter Verwendung der in § 16 Abs. 2 BauNVO genannten Größenordnungen trifft ...“[35]

Bei einer solchen Festsetzung bedarf der Begriff der Verkaufsfläche jedoch einer Definition durch die Gemeinde, da er nicht durch die BauNVO oder anderweitig bestimmt ist. Als Verkaufsfläche soll in diesem Fall die den Kunden zu Verkaufszwecken zugängliche Fläche gelten.[36]

Die Festsetzung der Größe der Verkaufsfläche als Art der Nutzung setzt voraus, dass „... die von der Gemeinde getroffene Bestimmung über eine höchstzulässige Verkaufsfläche der Sache nach städtebaulich begründet sein (vgl. § 1 Abs. 3 BauGB) und den Anforderungen des Abwägungsgebotes (§ 1 Abs. 6 BauGB) genügen *(muss)*; willkürliche Verkaufsflächengrenzen darf die Gemeinde im Bebauungsplan nicht ziehen.“[37] Die Begrenzung der Verkaufsfläche ergibt sich hier einerseits durch das Vorhaben – soviel aber auch nicht mehr wird seitens der vorgesehenen Betreiber gewünscht (ein privater Belang gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8 Buchstabe a BauGB) –, andererseits durch die möglichen Beeinträchtigungen anderer Versorgungsbereiche, wenn die Verkaufsflächen noch größer wären (ein öffentlicher Belang gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 4 und Nr. 8 Buchstabe a). Der diesbezügliche Nachweis wurde in der parallel bearbeiteten Auswirkungsanalyse erbracht.

35 Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 27.04.1990, Aktenzeichen 4 C 36.87, Randnummer 27.

36 Das Gericht führt hierzu weiter aus: Die Verkaufsfläche ist der „... Teil der Geschäftsfläche, auf dem üblicherweise die Verkäufe abgewickelt werden (einschließlich Kassenzone, Gängen, Schaufenster und Stellflächen für Einrichtungsgegenstände sowie innerhalb der Verkaufsräume befindliche und diese miteinander verbindende Treppen und Aufzüge) ...“, ebd., Randnummer 26.

37 ebd., Randnummer 29.

### 3.1.1.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Wie bereits weiter oben erwähnt (siehe Seite 16), kann dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB[38] nicht entsprochen werden und wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert.

### 3.1.1.2 Art der Nutzung - Dorfgebiet

Zwar ist das festzusetzende Dorfgebiet in diesem Bebauungsplan klein, aber es schließen sich nördlich wie südlich Nutzungen an, die für Dörfer typisch sind, weshalb als textliche Festsetzung vorgeschlagen wird:

**Abs. 1:** Dorfgebiete dienen der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienenden Handwerksbetrieben. Auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zu nehmen.

**Abs. 2:** Zulässig sind

1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
2. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
3. sonstige Wohngebäude,
4. Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
5. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
6. sonstige Gewerbebetriebe,
7. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

**Abs. 3:** Unzulässig sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO.

Zeitgemäße Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind für das Plangebiet zu groß, die genannten Vergnügungsstätten in einem Ortsteil wie Hanstorf unverträglich.[39]

38 Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

39 „Vergnügungsstätten im Sinne der deutschen Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind gewerbliche Nutzungsarten, die sich in unterschiedlicher Ausprägung (wie Amüsierbetriebe, Diskotheken, Spielhallen) unter Ansprache (oder Ausnutzung) des Sexual-, Spiel- und/oder Gesellschaftstriebs einer bestimmten gewinnbringenden Freizeitunterhaltung widmen."
Stühler, Hans-Ulrich: Die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten nach der BauNVO und deren Steuerung nach § 9 BauGB, Reutlingen, 6. Mai 2018.
Und: „Vergnügungsstätten sind beispielsweise Gaststätten mit Veranstaltungsbetrieb, Diskotheken, Multiplex-Kinos, Bordelle, Internetcafes, Swinger-Clubs, Sex-Shops mit Videokabinen, Spielhallen und Wettbüros."
Bondarenko, Irina: Bau- und planungsrechtliche Steuerung der Ansiedlung von Spielhallen unter

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.“[40] 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.

Die Untere Immissionsschutzbehörde wies in ihrer Stellungnahme zum Vorentwurf darauf hin, dass zum Nachweis der Vereinbarkeit des geplanten Dorfgebiets mit der benachbarten landwirtschaftlichen Nutzung eine Geruchsimmissionsprognose gemäß der Technischen Anleitung zur Reinhaltung der Luft (TA Luft)[41], Anhang 7, durch einen Sachverständigen für Immissionsschutz zu erstellen ist.[42] Durch die Festsetzung des Dorfgebiets 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.

#### 3.1.1.3 Art der Nutzung - Sondergebiet Nahversorgung

Aus dem weiter oben Dargelegten ergibt sich für die Nahversorgung die folgende textliche Festsetzung:

**Abs. 1:** Das Sondergebiet dient der Nahversorgung und Gastronomie.

**Abs. 2:** Im Baufeld 1 (BF1) sind Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von höchstens 800 m² zulässig, die auf mindestens 90 % der Verkaufsfläche Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Lebensmittelhandwerk), Getränke (inkl. Spirituosen), Reformwaren, Tabakwaren, Drogerieartikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel, Tiernahrung, Zeitschriften und Zeitungen anbieten.

**Abs. 3:** Im Baufeld 2 (BF2) sind der Versorgung des Gebiets dienende Schank- und Speisewirtschaften mit einer Grundfläche von höchstens 105 m² zulässig.

Das Amt für Kreisentwicklung wendete in seiner Stellungnahme zum Vorentwurf ein, dass die Sortimentsfestsetzung allgemeiner (als beim Vorentwurf) gefasst

besonderer Berücksichtigung der Stadt Ludwigsburg, Hochschule für öffentliche Verwaltung und Finanzen Ludwigsburg 2012, S. 6 ff.
Beide hier zitiert nach Wikipedia (https://de.wikipedia.org/wiki/Vergn%C3%BCgungsst%C3%A4tte), Aufruf am 31. Mai 2025.

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

41 Neufassung der Ersten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft – TA Luft) vom 18. August 2021.

42 Stellungnahme der Unteren Immissionsschutzbehörde vom 28. August 2025.

werden sollte. „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.“[43]

Die Gemeinde berücksichtigt bei der Abwägung, dass hinsichtlich des zulässigen Sortiments eine hinreichend konkrete Festsetzung erforderlich ist, da nur so gesichert werden kann, dass die in der Auswirkungsanalyse getroffenen Annahmen eingehalten werden. Die Festsetzung des Sortiments beschränkt auch das konkrete Angebot nicht zu sehr, da es nur die Warengattungen benennt, nicht aber die einzelnen Produkte und ihre Anteile am gesamten Angebot.

### 3.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Für die städtebauliche Ordnung sind die Maße der Nutzung wie die zulässige Grundfläche für Haupt- und Nebenanlagen sowie die Zahl der zulässigen Vollgeschosse von besonderer Bedeutung. Die im Plangebiet festgesetzten Maße der Nutzung werden in den folgenden Kapiteln erläutert.

#### 3.1.2.1 Grundflächenzahl

Für Dorfgebiete (MD) bestimmt § 17 BauNVO einen Orientierungswert für die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6; wobei die GRZ angibt, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Eine so umfangreiche Bebauung des Dorfgebietes würde hier städtebaulich stören; denn in der näheren Umgebung gibt es keine so dichte Bebauung. Allerdings grenzt südwestlich ein landwirtschaftlicher Betrieb mit großen Ställen an, weshalb zur städtebaulichen Vermittlung zwischen dem Agrarbetrieb und der nördlich angrenzenden Bebauung eine GRZ von 0,4 festgesetzt wird.

Das Sondergebiet für die Nahversorgung (SO NV) ist 5.025 m² groß und es wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,86 festgesetzt, so dass sich eine zulässige Grundfläche von 4.322 m² ergibt, da § 19 Abs. 3 Satz 1 BauNVO bestimmt, dass „für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ... die Fläche des Baugrundstücks maßgebend (ist), die im Bauland ... liegt“. Das genügt für das Bauvorhaben (und eventuell noch erforderliche kleinere Anpassungen), da für die Hauptanlage 1.357

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

m² und für die Nebenanlagen (Zufahrt, Fahrgassen, Stellplätze, Anlieferung, Zugänge) 2.937 m² – zusammen also 4.294 m² – vorgesehen sind.

§ 19 Abs. 4 BauNVO gestattet eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche für Nebenanlagen um bis zu 50 %; dies wird hier durch textliche Festsetzung ausgeschlossen.

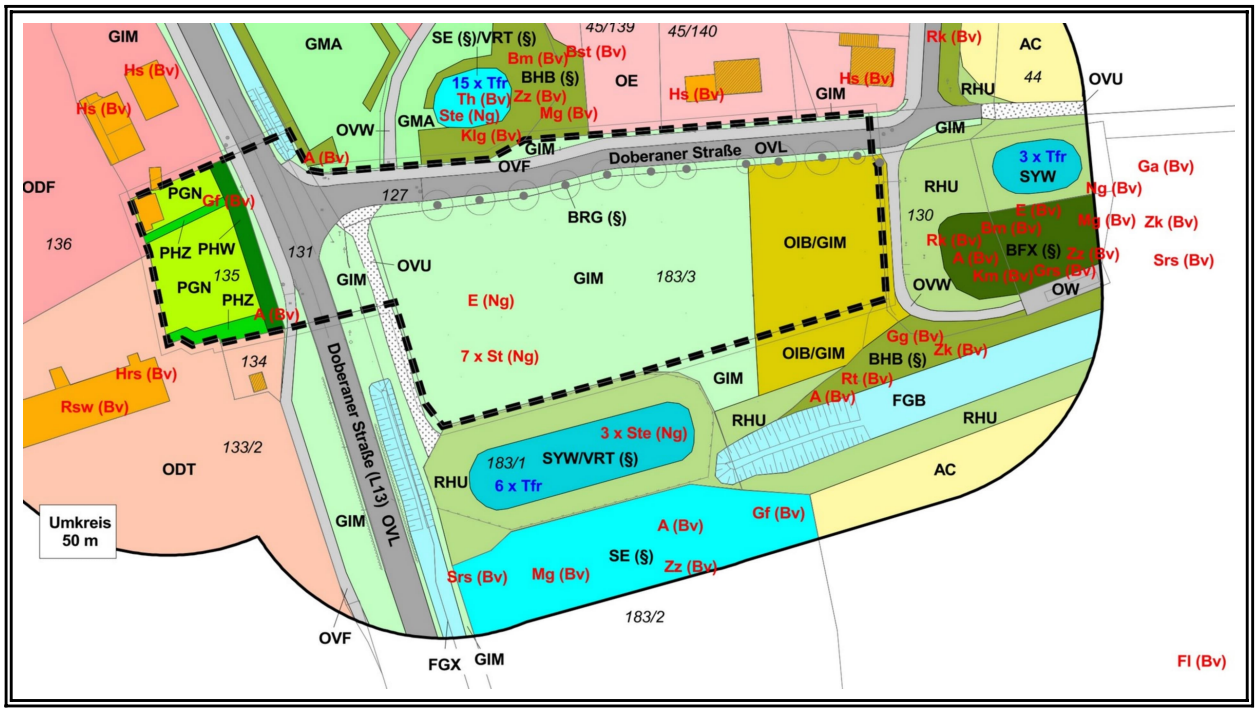
§ 17 BauNVO bestimmt für sonstige Sondergebiete (und damit auch für das hier zur Festsetzung vorgeschlagene SO NV) einen Orientierungswert der GRZ von höchstens 0,8. Dadurch sollen (u.a.) gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt werden. Dies ist hier trotz der Überschreitung des Orientierungswerts gegeben, da von dem Einzelhandelsbetrieb keine schädlichen Auswirkungen auf die nördlich und nordwestlich gelegene Bebauung bzw. künftig mögliche Bebauung ausgehen.

Das Amt für Kreisentwicklung, Landkreis Rostock, wies in seiner Stellungnahme zum Entwurf darauf hin, dass die Gemeinde die Notwendigkeit für die Überschreitung des Orientierungswertes nach § 17 BauNVO aus städtebaulicher Sicht begründen müsse. Denn auch wenn es sich seit der Neuregelung des § 17 BauNVO „nur" noch um Orientierungswerte (und keine Obergrenzen mehr) handelt, bestehen die damit verfolgten Ziele und Zwecke einer Begrenzung der baulichen Nutzung grundsätzlich weiterhin. Es sind die städtebaulichen Gesichtspunkte zu nennen, die eine Überschreitung der Orientierungswerte für Obergrenzen rechtfertigen. Weiterhin ist durch die Gemeinde zu prüfen, ob nicht auch auf andere Weise das gewünschte Planungsziel erreicht werden kann; beispielsweise durch die Anwendung des § 19 Abs. 4 BauNVO, der im jetzigen Entwurf explizit ausgeschlossen wurde.

Die Gemeinde berücksichtigt bei der Abwägung, dass nach § 19 Abs. 1 BauNVO die Grundflächenzahl (GRZ) angibt, wie viel m² Grundfläche je m² Grundstücksfläche zulässig sind. D.h. die zulässige Grundfläche ist – neben der GRZ – von der Größe des Baugrundstücks abhängig. Das Baugrundstück im Sondergebiet wurde so groß gewählt, dass die angestrebte Nutzung ermöglicht wird, und zwar unter Beachtung der westlich und südlich angrenzenden Grün- und Wasserflächen (vgl. Abbildung 6 auf Seite 24), die wegen der erforderlichen (großräumigen) Entwässerung nicht bebaut werden können. Dies folgt auch daraus, dass die südlich des Sondergebiets liegenden Flächen innerhalb des erforderlichen Waldabstands von 30 m zum weiter südlich gelegenen Wald liegen. Das Sondergebiet (und damit der Geltungsbereich des Bebauungsplans) hätten also größer gewählt werden können, um das Vorhaben mit einer geringeren GRZ zu ermöglichen; dies wurde aber als nicht erforderlich angesehen, denn gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden auch so gewahrt.

Die vom Amt für Kreisentwicklung angeregte Anwendung des § 19 Abs. 4 BauNVO (Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Nebenanlagen, hier insbesondere Stellplätze und Zufahrten) hätte in diesem Fall keine Lösung dargestellt, da für diese Überschreitungen gilt, dass sie höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zulässig sind.

*Abbildung 6: Auszug aus der Biotoptypenkarte*[44]




### 3.1.2.2 Zahl der Vollgeschosse und Höhe baulicher Anlagen

Für das Dorfgebiet (MD) wird die zulässige Zahl der Vollgeschosse mit zwei und die Firsthöhe mit 10 m über dem Bezugspunkt von 69 m ü.NHN (DHHN2016) festgesetzt.

Im Sondergebiet (SO NV) wird die zulässige Zahl der Vollgeschosse mit eins und die Firsthöhe mit 7 m über dem Bezugspunkt von 68 m ü.NHN (DHHN2016) festgesetzt.

### 3.1.3 Bauweise

Nach § 22 BauNVO kann die Bauweise festgesetzt werden, muss es aber nicht. In der offenen Bauweise darf nach § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO „die Länge der … Hausformen … höchstens 50 m betragen“. Dies genügt für das Dorfgebiet (MD) und auch das Bauvorhaben im Sondergebiet.

### 3.1.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen orientieren sich im Dorfgebiet (MD) an der nördlich anschließenden Bebauung und im Sondergebiet am geplanten Bauvorhaben, lassen im Sondergebiet (SO NV) aber Raum für eventuell erforderlich werdende kleinere Änderungen.

44 © Dipl.-Ing. F. Schulze, Büro für Umweltplanungen: Umweltbericht und Eingriffsregelung zum Bebauungsplan Nr. 50 „Hanstorf Süd – Handel und Wohnen“ , Paulinenaue 2025.

Das Forstamt Bad Doberan wies in seiner Stellungnahme zum Vorentwurf darauf hin, dass sich unweit südlich des Plangebiets Wald im Sinne von § 2 Landeswaldgesetz (LWaldG)[45] befindet. 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 Bebauungsplan dargestellt werden.[46] Die Gemeinde folgt dem Hinweis und trägt die Waldabstandslinie in der Planzeichnung ein. Sie berücksichtigt dabei, dass das Baufeld des Sondergebiets außerhalb der Abstandsfläche liegt, innerhalb liegen nur Stellplätze und die Zufahrt für die Anlieferung.

### 3.1.5 Gestaltung der baulichen Anlagen

Nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 und 3 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V)[47] können örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Da Werbeanlagen das Ortsbild stark stören können, wird deren Größe beschränkt, indem festgesetzt wird:

**Abs. 1:** Im Sondergebiet (SO NV) ist ein freistehender Werbepylon mit einer Höhe von höchstens 6 m über dem Bezugspunkt von 68 m ü.NHN (DHHN2016) und einer zweiseitig beschriftbaren Werbefläche mit einer Größe von je Seite höchstens 25 m² zulässig.

**Abs. 2:** Im Sondergebiet (SO NV) sind an den Fassaden Werbeanlagen bis zu einer Gesamtgröße von 50 m² zulässig.

## 3.2 Verkehr und Erschließung

Das Plangebiet wird durch die Landesstraße L 13 erschlossen, für die im Schallschutzgutachten[48] 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 deutlich geringer ausfallen wird.

Die Industrie- und Handelskammer zu Rostock wendete in ihrer Stellungnahme zum Vorentwurf ein, dass die Erschließungsstraße für den anzunehmenden Liefer-

45 Waldgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Landeswaldgesetz – LWaldG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juli 2011, GVOBl. M-V 2011, S. 870.

46 Stellungnahme des Forstamtes Bad Doberan vom 13. August 2025.

47 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 18. März 2025 (GVOBl. M-V S. 130).

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

und Kundenverkehr zu schmal erscheine und nur bedingt geeignet sei.[49] Das Amt für Straßenbau und -verkehr, SG Straßenverkehr, regte in seiner Stellungnahme zum Vorentwurf eine Verbreiterung der bestehenden Fahrbahn an.[50] Die Gemeinde berücksichtigt bei der Abwägung, dass die Fahrbahn gemäß aktueller Vermessung im westlichen Teil an der Landestraße 5,50 m und weiter östlich 4,75 m breit ist. Selbst der schmalere Bereich genügt bei geringer Geschwindigkeit (Tempo 30-Zone) für den Begegnungsfall Lkw/Pkw. Für die Anlieferung wurden die Kurvenradien geprüft; die Fahrbahnbreite genügt auch hierfür.

Das Straßenbauamt Stralsund wies in seiner Stellungnahme zum 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).[51]

## 3.3 Lärmschutz

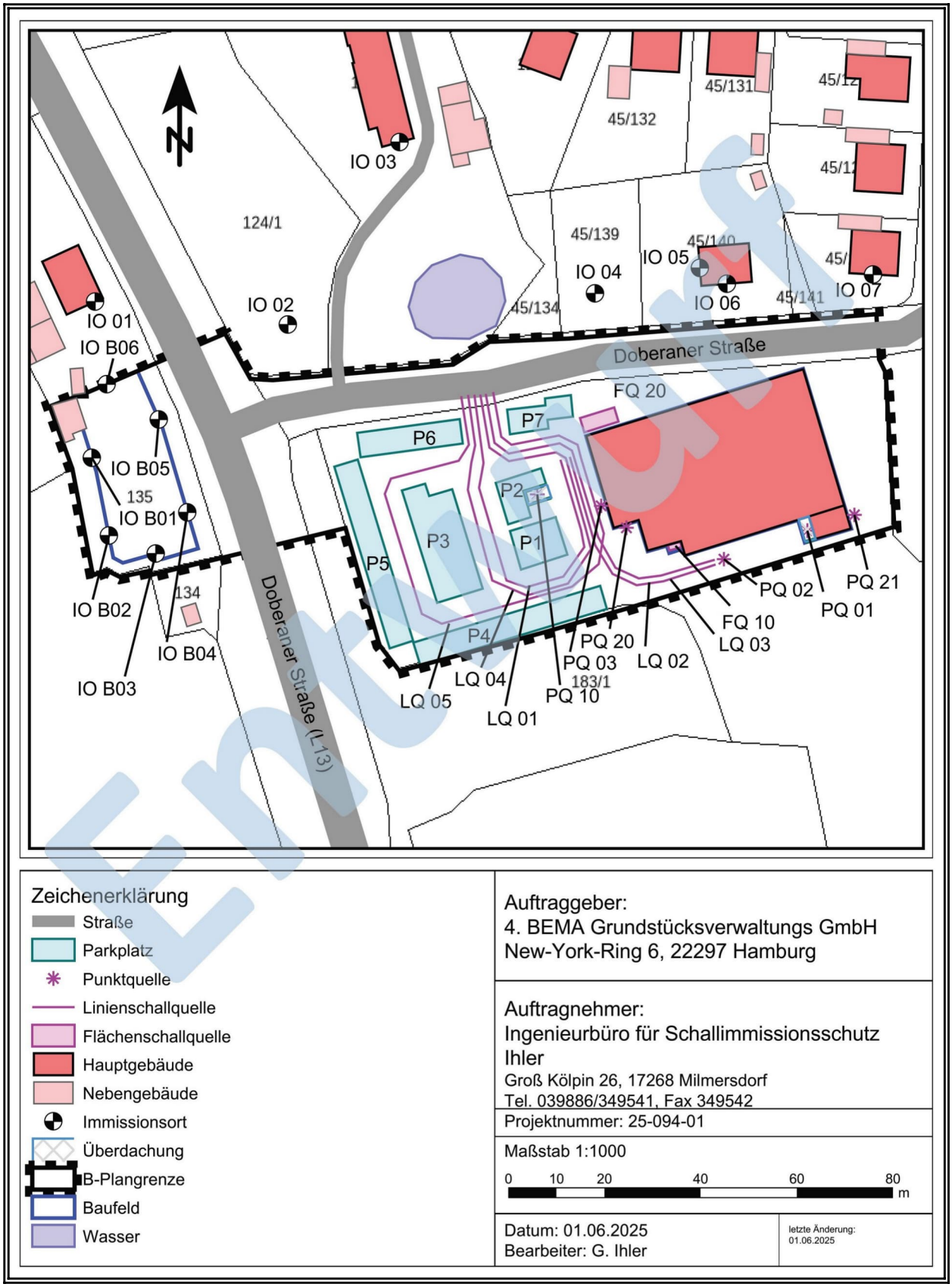
In der bereits erwähnten schalltechnischen Untersuchung wurden als Immissionsorte Wohnhäuser an der Doberaner Straße, Baugrundstücke im nördlich angrenzenden Innenbereich und das geplante Dorfgebiet ermittelt (vgl. Abbildung 7 auf Seite 27). Die Immissionsberechnungen ergaben, dass

- 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 sinngemäß übernommen werden.

49 Stellungnahme der Industrie- und Handelskammer zu Rostock vom 19. September 2025.
50 Stellungnahme des Amtes für Straßenbau und -verkehr, SG Straßenverkehr, vom 11. September 2025.
51 Stellungnahme des Straßenbauamtes Stralsund vom 17. September 2025.

*Abbildung 7: Lageplan Immissionsorte*[52]




52 © Gerhard Ihler, Milmersdorf 2025.

Die Untere Immissionsschutzbehörde wies in ihrer Stellungnahme zum Vorentwurf darauf hin, dass für das konkrete Bauvorhaben des Lebensmittelmarktes im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm)[53] nachzuweisen ist.[54]

## 3.4 Altlasten, Abfallwirtschaft und Bodenschutz, Geruchsimmissionen

Die Untere Bodenschutzbehörde teilte in ihrer Stellungnahme zum Vorentwurf mit, dass im Plangebiet keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen bekannt sind.[55] Vorsorglich wird aber ein Hinweis in die Planzeichnung aufgenommen, 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 Landesbodenschutzgesetz - LBodSchG M-V).[56]

Ferner wies die Untere Bodenschutzbehörde darauf hin, dass gemäß § 7 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)[57] 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 BBodSchV zu beachten.

Da das Dorfgebiet direkt an einen Landwirtschaftsbetrieb angrenzt wurde eine Emissions- und Immissionsprognose Geruch in Auftrag gegeben, die zu den folgenden Aussagen kommt:

> „Die prognostizierten Immissionen an dem Beurteilungspunkt 1 (Bauflächen des B-Plans) überschreiten zunächst den Immissionswert von 15 % der Jahresstunden für Dorfgebiete.
> Im Rahmen der Einzelfallprüfung sind Sachverhalte zu nennen, die eine Wohnbebauung an dem Standort trotz Überschreitung des Regel Immissionswertes nicht ausschließt.
>
> 1. Kommentierung der Bund Länder Arbeitsgemeinschaft (LAI) zum Anhang 7
>
> Die aktuelle Kommentierung zu Anhang 7 der TA Luft [4] vom 15.11.2025 (ehemaligen GIRL Expertengremium) nimmt zu dieser Fallkonstellationen sinngemäß wie folgt Stellung.
> „Eine Überschreitung eines Immissionswertes ist bei Nachverdichtung und Lü-

53 Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) vom 26. August 1998 (GMBl Nr. 26/1998 S. 503).

54 Stellungnahme der Unteren Immissionsschutzbehörde vom 28. August 2025.

55 Stellungnahme der Unteren Bodenschutzbehörde vom 29. August 2025.

56 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).

57 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).

ckenschlussbebauung in der städtebaulichen Abwägung möglich, wenn es in Bezug auf die umliegende Bebauung nicht zu einer Konfliktverschärfung kommt. Von einer Verschärfung ist auszugehen, wenn:

- eine höhere Immissionsbelastung aufweist als die angrenzende Wohnbebauung oder
- durch die neuen Bauflächen eine Änderung des Gebietscharakters mit höherem Schutzanspruch folgt.

Bezogen auf den Standort Hanstorf wird das Vorhaben wie folgt eingeordnet. Direkt an die geplante Wohnbaufläche des B-Plan Nr. 50 schließt sich nördlich und nordwestlich mindestens ein bestehendes Wohnhaus und ähnlichen Nutzungen mit gleicher und zum Teil auch deutlich höherer Geruchsstundenhäufigkeit (> 19% der Jahresstunden) an. Eine Änderung des Gebietscharakters ist nicht zu erwarten, da kein Wohn- oder Mischgebiet ausgewiesen wurde und die tatsächliche Nutzungscharakteristik weiterhin einem Dorfgebiet entspricht.

Im Übergang zum Außenbereich bzw. zu Anlagen sind Zwischenwerte zum nächsthöheren Immissionswert möglich.

Die geplante Wohnbaufläche des B-Plan Nr. 50 befindet sich direkt an die Rinderanlage angrenzend. Insofern sind Übergangswerte zum Immissionswert für den Außenbereich (20 % der Jahresstunden) möglich.
Das bedeutet in diesem Fall, dass Übergangswerte zwischen 15 % der Jahresstunden und 20 % der Jahresstunden in der städtebaulichen Abwägung herangezogen werden können. Mit den berechneten 19 % der Jahresstunden auf den ausgewiesenen Wohnbauflächen liegen die Immissionen in der Wertepanne.

2. Aktuelle Rechtsprechung

Der VGH Mannheim hat mit Urteil vom 26.11.2024-8 S 2532/22 festgestellt, dass auch ein an benachbarte landwirtschaftliche Betriebe heranrückendes Wohnbauvorhaben sich keinen unzumutbaren Geruchsimmissionen aussetzt, wenn zwar die maßgeblichen Immissionswerte der TA Luft deutlich überschritten werden, die zu erwartende Geruchsimmissionen ortsüblich sind.
Die Rinderanlage in der Ortslage Hanstorf ist historisch gewachsen und bestimmt maßgeblich den Gebietscharakter der Ortslage. Gerüche aus der Milchviehanlage sind ortsüblich.

Abschließende Bewertung

Aus den zuvor aufgeführten Sachverhalten ist aus gutachterlicher Sicht sowohl gemäß den Kommentierungen zu Anhang 7 der TA Luft [4] als auch aus der aktuellen Rechtsprechung kein Ausschluss der geplanten Wohnbauflächen zu besorgen. Dennoch ist der bestehende Konflikt durch die Gemeinde sorgsam abzuwägen und im Rahmen der Baugenehmigung im Vorfeld auf die höheren Immissionsbelastungen der Grundstücke hinzuweisen."[58]

58 Berger, Jörn (Ingenieurbüro Berger & Colosser GmbH & Co KG): Emissions- und Immissionsprognose Geruch im Rahmen des B-Plans Nr. 50 „Hanstorf Süd – Handel und Wohnen", Rostock 2025.

## 3.5 Ver- und Entsorgung, Brandschutz

Die Deutsche Telekom Technik hat in ihrer Stellungnahme zum Vorentwurf Hinweise zur Lage vorhandener Telekommunikationsleitungen und dem Vorgehen bei Tiefbauarbeiten gegeben; näheres ist der Stellungnahme zu entnehmen.[59]

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.[60]

Die Stadtwerke Rostock gaben in ihrer Stellungnahme zum Vorentwurf ebenso Hinweise zur Lage vorhandener Gasleitungen und dem Vorgehen bei Tiefbauarbeiten.[61]

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.

Das Amt für Brand- und Katastrophenschutz des Landkreises Rostock teilte zum Vorentwurf mit, dass der Löschwasserbedarf für das Dorfgebiet mit 48 m³/h und für das Sondergebiet mit 96 m³/h, jeweils über 2 Stunden, bestimmt würde. Die Löschwasserentnahmestellen seien im Umkreis von 300 m zu den Bauflächen zu errichten.[62]

## 3.6 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gibt es kein Baudenkmal, auch ein Bodendenkmal ist nicht 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 Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V)[63] die untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und der

59 Stellungnahme der Deutschen Telekom Technik GmbH vom 17. September 2025.
60 Stellungnahme der E.DIS Netz GmbH vom 17. September 2025.
61 Stellungnahme der Stadtwerke Rostock vom 18. August 2025.
62 Stellungnahme des Amtes für Brand- und Katastrophenschutz vom 26. August 2025.
63 Denkmalschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Januar 1998, GVOBl. M-V

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.[64]

## 3.7 Auswirkungen des Bauleitplans, Eingriff/Ausgleich, Klimaschutz

Durch den Bebauungsplan werden die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neuerrichtung von baulichen Anlagen geschaffen, u.a. für einen Lebensmittelmarkt, um die Nahversorgung im Ortsteil Hanstorf und den nahegelegen kleineren Dörfern Gorow, Clausdorf, Hastorf und Konow zu verbessern. Bisher müssen die Bewohner weite Wege nach Satow, Kröpelin, Bad Doberan, Sievershagen oder Kritzmow auf sich nehmen, um in einem zeitgemäßen Lebensmittelgeschäft einkaufen zu können.

Durch eine Auswirkungsanalyse ist sichergestellt, dass es zu keinen negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die Funktion und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in den Nachbargemeinden kommt.

Städtebaulich wird die Ansiedlung des Lebensmitteleinzelhandels einen deutlichen Akzent am südlichen Ortseingang setzen und zeigen, wie sehr sich die Gemeinde Satow um eine zeitgemäße Grundversorgung ihrer Bürger – auch in den Ortsteilen – bemüht. Dazu gehört auch, dass die Bürger künftig nicht mehr so weite Wege für alltägliche Einkäufe zurücklegen müssen, was insbesondere dem Klimaschutz dient.

Die Gemeinde berücksichtigt bei der Abwägung zudem, dass die Neuansiedlung zu Umsatzeinbußen bei Einzelhandelsgeschäften in Satow führen kann. Dem steht aber die Rückholung von Kaufkraft gegenüber, die bisher nach Kröpelin, Bad Doberan, Sievershagen oder Kritzmow abfließt.

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll sparsam und schonend mit Grund und Boden umgegangen werden; dabei sind durch Wiedernutzbarmachung von Flächen und Nachverdichtung (neue) Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden; dies ist in der Abwägung zu berücksichtigen. Für das vorliegende Bauvorhaben wurde geprüft, ob im Ortsteil Hanstorf andere Flächen in geeigneter Lage und Größe zur Verfügung stehen; dies wurde verneint. Außerdem berücksichtigt die Gemeinde bei der Abwägung, dass die landwirtschaftliche Nutzung im Bereich des geplanten Sondergebiets aufgegeben wurde.

Nach § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der

1998, S. 12.

64 Stellungnahme der Unteren Denkmalschutzbehörde vom 14. August 2025.

Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden; dies ist in der Abwägung zu berücksichtigen. Die Ansiedlung eines zeitgemäßen Lebensmittelgeschäftes im Ortsteil Hanstorf verkürzt für die Bewohner des Ortsteils selbst und der Dörfer Gorow, Clausdorf, Hastorf und Konow die Wege für die Nahversorgung zum Teil erheblich; dies dient durch die Vermeidung unnötig weiter Pkw-Fahrten auch dem Klimaschutz. Zudem wird die Energieversorgung des Lebensmittelmarktes durch eine Photovoltaikanlage auf dem Dach des Gebäudes klimaschonend sein.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich nicht innerhalb eines FFH- oder Vogelschutzgebiets.

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist der Eingriff auszugleichen; da der Ausgleich nicht innerhalb des Plangebiets erfolgen kann, soll die Kompensation durch ein Ökokonto gewährleistet werden – Näheres ist dem Umweltbericht zu entnehmen.

## 4. Umweltbericht

Der Umweltbericht wird als Anhang beigelegt.

# 5. Textliche Inhalte des Bebauungsplans

## 5.1 Textliche Festsetzungen

### § 1 - Art der baulichen Nutzung: Dorfgebiet (MD)

**Abs. 1:** Die Dorfgebiete dienen der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienenden Handwerksbetrieben. Auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zu nehmen.

**Abs. 2:** Zulässig sind

1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
2. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
3. sonstige Wohngebäude,
4. Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
5. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
6. sonstige Gewerbebetriebe,
7. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

**Abs. 3:** Unzulässig sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO.

### § 2 - Art der baulichen Nutzung: Sondergebiet Nahversorgung (SO NV)

**Abs. 1:** Das Sondergebiet dient der Nahversorgung und Gastronomie.

**Abs. 2:** Im Baufeld 1 (BF1) sind Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von höchstens 800 m² zulässig, die auf mindestens 90 % der Verkaufsfläche Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Lebensmittelhandwerk), Getränke (inkl. Spirituosen), Reformwaren, Tabakwaren, Drogerieartikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel, Tiernahrung, Zeitschriften und Zeitungen anbieten.

**Abs. 3:** Im Baufeld 2 (BF2) sind der Versorgung des Gebiets dienende Schank- und Speisewirtschaften mit einer Grundfläche von höchstens 105 m² zulässig.

## § 3 - Maß der baulichen Nutzung

**Abs. 1:** Für das Dorfgebiet (MD) wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,40 und für das Sondergebiet (SO NV) von 0,86 festgesetzt.

**Abs. 2:** Auf den Baugrundstücken darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO und
- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

im Dorfgebiet (MD) um bis 50 % und im Sondergebiet (SO NV) nicht überschritten werden.

**Abs. 3:** Die Zahl der Vollgeschosse wird im Dorfgebiet (MD) mit zwei und die Firsthöhe mit 10 m über dem Bezugspunkt von 69 m ü.NHN (DHHN2016) als Höchstmaß festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse wird im Sondergebiet (SO NV) mit eins und die Firsthöhe mit 7 m über dem Bezugspunkt von 68 m ü.NHN (DHHN2016) als Höchstmaß festgesetzt.

## § 4 - Bauweise

In der offenen Bauweise sind Einzelhäuser mit seitlichem Grenzabstand zulässig.

## § 5 - Gestaltung der baulichen Anlagen, Werbeanlagen

**Abs. 1:** Im Sondergebiet (SO NV) ist ein freistehender Werbepylon mit einer Höhe von höchstens 6 m über dem Bezugspunkt von 68 m ü.NHN (DHHN2016) und einer zweiseitig beschriftbaren Werbefläche mit einer Größe von je Seite höchstens 25 m² zulässig.

**Abs. 2:** Im Sondergebiet (SO NV) sind an den Fassaden Werbeanlagen bis zu einer Gesamtgröße von 50 m² zulässig.

## § 6 - Schallschutz im Dorfgebiet

**Abs. 1:** Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume der Gebäude im Dorfgebiet ein bewertetes Gesamt-Bauschalldämm-Maß ($R'_{w,ges}$) aufweisen, das nach folgender Gleichung gemäß DIN 4109-1:2018-01 zu ermitteln ist:

$R'_{w,ges}$ = $L_a - K_{Raumart}$
mit $L_a$ = maßgeblicher Außenlärmpegel
mit $K_{Raumart}$ = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen und Schulen sowie Übernachtungsräume
= 35 dB für Büronutzungen oder Ähnlichem

Die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels $L_a$ erfolgt hierbei entsprechend Abschnitt 4.4.5.3 gemäß DIN 4109-2:2018-01.

Dabei sind die lüftungstechnischen Anforderungen für die Aufenthaltsräume durch den Einsatz von schallgedämmten Lüftern in allen Bereichen mit nächtlichen Beurteilungspegeln > 50 dB(A) zu berücksichtigen.

Der Nachweis der Erfüllung der Anforderungen ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Dabei sind im Schallschutznachweis insbesondere die nach DIN 4109-2:2018-01 geforderten Sicherheitsbeiwerte zwingend zu beachten. Die DIN-Vorschrift 4109 Teil 1 und Teil 2 (Januar 2018) wird durch die Gemeindeverwaltung der Gemeinde Satow zur Einsicht bereitgehalten.

**Abs. 2:** Bei Wohnungen mit mehr als einem Wohnraum ist mindestens die Hälfte der schutzwürdigen Wohnräume mit den notwendigen Fenstern zur straßenabgewandten Gebäudeseite zu orientieren.

**Abs. 3:** Zum Schutz vor Straßenverkehrslärm sind Außenwohnbereiche von Wohnungen, bei den die Beurteilungspegel durch Verkehrsgeräusche am Tag den Schwellenwert von 64 dB(A) übersteigen, nur in baulich geschlossener Ausführung (zum Beispiel als verglaste Loggia oder verglaster Balkon) zulässig. Bei Wohnungen mit mehreren Außenwohnbereichen muss mindestens ein Außenwohnbereich diese Anforderung erfüllen.

### § 7 - Anpflanzung

Im Sondergebiet (SO NV) ist eine Winterlinde (Tilia cordata) als Hochstamm der Sortierung 3 xv, 18-20, anzupflanzen und zu erhalten. Bei Abgang ist gleichwertiger Ersatz nachzupflanzen.

## 5.2 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).

- **Bodendenkmale**

  Wenn während Erdarbeiten archäologische Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz (Denkmalschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Januar 1998, GVOBl. M-V 1998, S. 12.) 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.

- **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 [GeoIDG] vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1387) zu erfüllen.

- **Artenschutz**

  Vor dem Abbruch von Gebäuden und der Fällung von Bäumen ist zeitnah eine fachgutachterliche Untersuchung hinsichtlich ganzjährig geschützter Lebensstätten durchzuführen; der Abbruch von Gebäuden und die Fällung von Bäumen sind nur außerhalb des Zeitraums vom 1. März bis zum 30. September zulässig.

- **Beleuchtung**

  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.
  e. Vermeidung der Beleuchtung von Schlaf- und Brutplätzen sowie die
  f. Vermeidung der Beleuchtung der Gebäudekörper von hohen Gebäuden.

  Maßnahmen zur Vermeidung/Verminderung von Lichtemissionen während des Baus:

  Wird in der Dunkelheit eine Beleuchtung der Baustelle benötigt, so sind diese Leuchten so aufzustellen, dass sie nicht in die angrenzenden Flächen des Plangebiets strahlen.

## 5.3 Verfahrensvermerke

- **Aufstellungsbeschluss**

  Die Gemeindevertretung der Gemeinde Satow hat auf ihrer Sitzung am 26. September 2024 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 50 "Hanstorf Süd - Handel und Wohnen" beschlossen (Beschlussvorlage BV/0081/24). Der Beschluss ist am 9. September 2025 durch Veröffentlichung im Internet unter www.gemeinde-satow.de und vom 9. September 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 des Bebauungsplans sowie die Begründung bestätigt und die öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschlossen (Beschlussvorlage SGL/0053/025).

  Der Vorentwurf des Bebauungsplans 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 9. September 2025 im Internet unter www.gemeinde-satow.de und vom 9. September 2025 bis zum 8. 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 den Bebauungsplan 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 geprüft sowie untereinander und gegeneinander abgewogen und den Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung bestätigt sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit und der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschlossen (Beschlussvorlage SGL/0060/2025).

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

  Der Entwurf des Bebauungsplans sowie die Begründung wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15. Dezember 2025 bis zum 30. Janaur 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 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 den Bebauungsplan berührt wird, und gemäß § 2 Abs. 2 BauGB die Nachbargemeinden zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

- **Abwägung**

  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 /0331/2026).

- **Satzungsbeschluss**

  Der Bebauungsplan - bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) - wurde am 25. Juni 2026 von der Gemeindevertretung der Gemeinde Satow als Satzung beschlossen (Beschlussvorlage BV /0331/2026). Die Begründung nebst Umweltbericht wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung der Gemeinde Satow am 25. Juni 2026 gebilligt (Beschlussvorlage BV /0331/2026).

- **Ausfertigung**

  Es wird bestätigt, dass der Inhalt des aufgestellten Bebauungsplans - bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) - mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Gemeindevertretung der Gemeinde Satow vom 25. Juni 2026 übereinstimmt.

- **Bekanntmachung**

  Der Satzungsbeschluss der Gemeindevertretung der Gemeinde Satow zur Aufstellung des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Sprechzeiten von jedermann eingesehen werden kann und bei der über den Inhalt des Bebauungsplans Auskunft zu erhalten ist, sind am 24.09.2026 durch Veröffentlichung im Internet unter www.gemeinde-satow.de sowie im Bau- und Planungsportal M-V unter www.bauportal-mv.de und vom 24.09.2026 bis 08.10.2026 durch Aushang in den Schau-

kästen der Gemeinde Satow ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist gemäß § 215 BauGB auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen gemäß § 44 BauGB hingewiesen worden. Die Satzung ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.