
**Zusammenfassende Erklärung
gemäß § 6a Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)
zur 7. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Satow
im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB
zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 50
„Hanstorf Süd - Handel und Wohnen“**

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 50 „Hanstorf Süd - Handel und Wohnen“ war die Verbesserung der Nahversorgung im Ortsteil Hanstorf der Gemeinde Satow (sowie einiger nahegelegener kleinerer Ortsteile). Da der Aufstellungsbeschluss (BV/0081/2024) sowohl die Ansiedlung eines Lebensmitteleinzelhandelsbetriebs mit höchstens 800 m² Verkaufsfläche als auch die Ansiedlung eines Backshops mit gut 60 m² Verkaufsfläche vorsah, wurde im Vorentwurf zur 7. Änderung des Flächennutzungsplans eine Sonderbaufläche dargestellt. Aus dieser wurde im Vorentwurf des Bebauungsplans ein Sondergebiet Einzelhandel Nahversorgung entwickelt, da beide Betriebe jeweils für sich zwar keinen großflächigen Einzelhandel nach § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) bilden würden, der nur in Kerngebieten und sonstigen Sondergebieten zulässig ist, aber deren Geschossfläche – zusammen – größer als 1.200 m² wäre. Denn nach § 11 Abs. 3 BauNVO ist bei Betrieben, deren Geschossfläche 1.200 m² überschreitet, davon auszugehen, dass sie Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt haben.

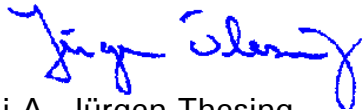
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch die Auslegung des Vorentwurfs in der Zeit vom 18. August 2025 bis zum 19. September 2025 – verlängert bis zum 17. Oktober 2025. Es gingen keine Stellungnahmen der Öffentlichkeit ein. Das Amt für Raumordnung und Landesplanung, Region Rostock, und das Amt für Kreisentwicklung des Landkreises Rostock wendeten allerdings ein, dass die Agglomeration von zwei Einzelhandelsbetrieben wie ein großflächiger Betrieb wirken würde, der gemäß der Landesplanung in Hanstorf nicht zulässig wäre.

Im Rahmen der Abwägung bestimmte die Gemeinde Satow daher, dass die Ansiedlung einer Bäckerei mit Café nicht mehr anzustreben sei, sondern (um – wie bisher – einen Treffpunkt für die Bevölkerung von Hanstorf zu schaffen) nur einer der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaft. Im Bebauungsplan soll dieser besonderen städtebaulichen Planung dadurch Rechnung getragen werden, dass zwar weiterhin ein sonstiges Sondergebiet dargestellt wird, allerdings nun nach § 11 Abs. 1 BauNVO.¹

¹ § 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.“

Der Entwurf der 7. Änderung des Flächennutzungsplans wurde in der Zeit vom 15. Dezember 2025 bis einschließlich 30. Januar 2026 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt; es gingen wiederum keine Stellungnahmen der Öffentlichkeit ein. Nach der Einarbeitung der Abwägung in die Planungsunterlagen fasste die Gemeindevertretung der Gemeinde Satow am 25. Juni 2026 den Feststellungsbeschluss.

Berlin, den 10. September 2026



i.A. Jürgen Thesing
Stadtplaner