



## PROTOKOLL ÖFFENTLICH

---

### Ordentliche Sitzung des Bauausschusses

---

**Sitzungstermin:** Dienstag, 28.02.2023  
**Sitzungsbeginn:** 18:00 Uhr  
**Sitzungsende:** 19:25 Uhr  
**Ort, Raum:** Rathaus, Großer Beratungsraum, Rostocker Straße 19,  
18190 Sanitz

---

#### **Anwesend**

##### Vorsitz

Martin Manthe

##### Mitglieder

Jennyfer Gleß

Karl-Heinz Kruse

Bernd Losand

Maik Ritter

Tomas Schrambke

##### Verwaltung

Stefanie Braun

Anja Seelig

#### **Abwesend**

##### Mitglieder

Nicole Henkel

entschuldigt

#### **Gäste:**

# Tagesordnung

## Öffentlicher Teil

1. Eröffnung der Sitzung, Feststellung der Ordnungsmäßigkeit der Einladung, der Anwesenheit und der Beschlussfähigkeit
2. Billigung des Protokolls der Sitzung vom 31.01.2023
3. Änderungsanträge zur Tagesordnung
4. Einwohnerfragestunde
5. Änderung des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 12 „Am Erlenhain/Am Billenhäger Forst“ in Sanitz BV/23/BOV/022
6. Vorschläge für alternative Instandsetzungsmaßnahmen von Straßen, Wegen und Plätzen im Beiratsgebiet Sanitz im Haushaltsjahr 2023 - Beratung und Empfehlung BV/23/BOV/020
7. Rücknahme des Beschlusses GV 004-33/19 über die Festlegung der Fläche zwischen den Straßen „Am Wald“ und „Am Damm“ in der Ortslage Gubkow als Fördergebiet BV/23/BOV/023
8. Fällung eines Ahornbaumes im B-Plangebiet Nr. 5 "Kauhirtswisch" BV/23/BOV/024
9. Informationen zu aktuellen kommunalen Bauvorhaben
10. Anfragen und Informationen

## Nichtöffentlicher Teil

11. Billigung des geschlossenen Teils des Protokolls vom 31.01.2023
12. Bauanträge - Beratung und Empfehlung zum gemeindlichen Einvernehmen

# Protokoll

## Öffentlicher Teil

### 1. Eröffnung der Sitzung, Feststellung der Ordnungsmäßigkeit der Einladung, der Anwesenheit und der Beschlussfähigkeit

Der Vorsitzende eröffnet die Sitzung und stellt die Ordnungsmäßigkeit der Einladungen und die Beschlussfähigkeiten fest. Es folgt eine Schweigeminute für das verstorbene Bauausschussmitglied Jürgen Müller.

### 2. Billigung des Protokolls der Sitzung vom 31.01.2023

Das Sitzungsprotokoll wird mit 3 Für-Stimmen und 1 Enthaltung bestätigt.

### 3. Änderungsanträge zur Tagesordnung

Es gibt keine Anträge.

Herr Schrambke kommt als stimmberechtigtes Bauausschussmitglied zur Sitzung hinzu.

### 4. Einwohnerfragestunde

Ein Einwohner hinterfragt den aktuellen Stand des B-Plangebietes „Südblick“. Frau Seelig erklärt, dass es keine Neuerungen gibt und die Planer sich weiter in den Gesprächen befinden. Der Einwohner erkundigt sich, ob der Bau einer Sporthalle vorgesehen ist. Der Landkreis Rostock hat den Bedarf einer Sporthalle angemeldet. Es wird derzeit geprüft wie eine Sporthalle in das B-Plangebiet integriert werden kann.

### 5. Änderung des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 12 BV/23/BOV/022 „Am Erlenhain/Am Billenhäger Forst“ in Sanitz

Herr Manthe weist zur Beschlussvorlage daraufhin, dass der Antrag der Familie Zöller bereits im August 2022 im Bauausschuss und der Gemeindevertretung behandelt wurde. Gegen den Beschluss erfolgte eine Beschwerde der Familie Zöller. Die Familie erhält das Wort und legt dar, dass sie von dem Beschluss über das Sanitzer Mitteilungsblatt erfuhren und dann erst Post der Verwaltung erhielten und daraufhin beim Bürgermeister vorgesprochen haben. Der Anwalt der Familie ist ebenfalls anwesend und stellt stellvertretend für die Familie den bisherigen Sachverhalt dar. Er schildert, dass der Verkäufer die gärtnerische Nutzung der besagten Flurstücke beworben hat und diese auch auf dem Internetauftritt der Gemeinde verlinkt wurde. Weiter verweist der Anwalt auf Rechtsstreitigkeiten des Veräußerers in Bezug auf das Wohngebiet. Der Landkreis hat signalisiert, dass der Änderung des B-Planes nichts entgegenstehen dürfte. Die B-Planänderung wird dahingehend beantragt, dass die Grundstücke keine Ausgleichsfläche mehr darstellen und bis zur Grundstücksgrenze im B-Plan erfasst sind. Ausgleichsmaßnahmen wurden durch den Investor anderweitig geleistet.

Der Bauausschussvorsitzende stellt klar, dass der Landkreis selbst den 10m Schutzstreifen fordert, was der Anwalt mit der Auflage befürwortet, dass auf diesem keine Bebauung stattfindet. Herr Manthe führt weiter aus, dass ein 10m Schutzstreifen auf der bisherigen Ausgleichsfläche eine Erweiterung der nutzbaren Fläche um lediglich 7m in Richtung Westen ermöglicht.

Frau Zöller entgegnet, dass der Schutzstreifen bleibt und der Außenbereich aufgehoben werden soll, so dass die gärtnerische Nutzung im Innenbereich gilt. Der Anwalt erklärt, dass die baulichen Anlagen entfernt werden sollten, was auch erfolgt ist und bereits kontrolliert wurden. Frau Zöller bestätigt, dass vom größten Teil des Schutzstreifens (ca. 1/3) alles entfernt wurde und sich keine Schuppen mehr darauf

befinden. Für die Nachbarn kann sie dabei nicht sprechen.

Frau Seelig legt dar, dass ursprünglich schon keine gärtnerische Nutzung für den Streifen geregelt war. Herr Schönemann gibt zu bedenken, dass es diese Regelung schon beim Grundstückskauf gab. Herr Manthe legt dar, dass der gestellte Antrag nur für die Grundstücke der Familie Zöller und des Nachbarn gilt. Laut B-Plan handelt es sich um einen 17m breiten und 350m langen Streifen und lässt von Frau Zöller auf dem B-Plan die betroffene Fläche (10m von der Flurstücksgrenze Richtung Osten) zeigen. Frau Zöller führt dazu aus, dass der von der unteren Umweltschutzbehörde genannte 10m-Schutzstreifen nicht im B-Plan geregelt ist.

Herr Manthe bemängelt die Kommunikation zwischen der Gemeinde und der Familie Zöller und die für den Bauausschuss bislang fehlende Information, dass es bereits 2018 einen Antrag der Familie gab und im Bauausschuss behandelt wurde. Zu diesem Antrag gab es seinerzeit keine Empfehlung für eine Zustimmung an die Gemeindevertretung. Von der Gemeindevertretung gibt es aus nicht nachvollziehbaren Gründen keinen Beschluss dazu. Weiterhin hätte die Gemeinde zu einem gemeinsamen Termin der betroffenen Anwohner und dem Landkreis mit eingeladen werden sollen. Familie Zöller entgegnet, dass es zur Begehung 2017 nachweislich eine Einladung gab, jedoch von der Gemeinde niemand erschien. Frau Seelig erklärt, dass die Planungshoheit ohnehin bei der Gemeinde und nicht dem Landkreis liegt. Weiterhin besitzt die Aussage der unteren Umweltschutzbehörde keine rechtliche Würdigung zu Bauanträgen. Auf Nachfrage erklärt Familie Zöller zu Protokoll, dass sie die Erweiterung des B-Plans bewirkt, um die Grundstücke im rückwärtigen Bereich der Wohnbebauung gärtnerisch nutzen zu können. Der Anwalt ist der Auffassung, dass nach derzeitigem Stand des B-Plans nicht einmal das Rasenmähen im Außenbereich erlaubt wäre.

Herr Manthe beantragt die Beschlussempfehlung wie folgt zu konkretisieren/ändern:

Die Gemeindevertretung beschließt die Änderung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 12 „Am Erlenhain/Am Billenhäger Forst“ in Sanitz um die Flurstücke 12, 12/2, 12/4 und 12/6 und die Änderung der Nutzungsart in Gartenland unter Berücksichtigung des Schutzstreifens. Sämtliche hierfür anfallenden Kosten trägt der Antragsteller.

#### **Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen
3	0	2

#### **Beschluss:**

Die Gemeindevertretung beschließt die Änderung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 12 „Am Erlenhain/Am Billenhäger Forst“ in Sanitz um die Flurstücke 12, 12/2, 12/4 und 12/6 und die Änderung der Nutzungsart in Gartenland unter Berücksichtigung des Schutzstreifens. Sämtliche hierfür anfallenden Kosten trägt der Antragsteller.

#### **Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen
2	1	2

## **6. Vorschläge für alternative Instandsetzungsmaßnahmen von BV/23/BOV/020 Straßen, Wegen und Plätzen im Beiratsgebiet Sanitz im Haushaltsjahr 2023 - Beratung und Empfehlung**

Der Bauausschussvorsitzende erläutert die Vorlage. Nachdem die Einladung zur Bauausschusssitzung ergangen ist, wurde das Protokoll der letzten Sitzung des Ortsbeirates Sanitz, in welcher die vorliegende Beschlussvorlage beraten wurde,

entworfen. Dem Entwurf ist zu entnehmen, dass die Vorschläge für alternative Instandsetzungsmaßnahmen konkretisiert wurden und beantragt den Beschlusstext wie folgt zu ändern:

Der Bauausschuss empfiehlt im Haushaltsjahr 2023 die Umsetzung folgender Sanierungen im Beiratsbereich Sanitz:

- Gehweg Fritz-Reuter-Straße beidseitig im Bereich Trendfloristik
- fußläufige Verbindung Schwarzer Weg-Hanningsaal-Fritz-Reuter-Straße (Schwerpunkt Brücke)
- Gehweg in der Ernst-Schneller-Straße (Teilabschnitte)
- Straße Wendfeld - Teutendorf, Bankette im Kurvenbereich Auffüllen und Rissanierung

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen
5	0	0

**Beschluss:**

Der Bauausschuss entscheidet im Haushaltsjahr 2023 die Umsetzung folgender Sanierungen im Beiratsbereich Sanitz:

- Gehweg Fritz-Reuter-Straße beidseitig im Bereich Trendfloristik
- fußläufige Verbindung Schwarzer Weg-Hanningsaal-Fritz-Reuter-Straße (Schwerpunkt Brücke)
- Gehweg in der Ernst-Schneller-Straße (Teilabschnitte)
- Straße Wendfeld - Teutendorf, Bankette im Kurvenbereich Auffüllen und Rissanierung

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen
5	0	0

**7. Rücknahme des Beschlusses GV 004-33/19 über die Festlegung <sup>BV/23/BOV/023</sup> der Fläche zwischen den Straßen „Am Wald“ und „Am Damm“ in der Ortslage Gubkow als Fördergebiet**

Der Bauausschussvorsitzende erläutert die Vorlage.

**Beschluss:**

Die Gemeindevertretung beschließt die Rücknahme des Beschlusses GV 004-33/19 über die Festlegung der Fläche zwischen den Straßen „Am Wald“ und „Am Damm“ in der Ortslage Gubkow als Fördergebiet.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen
5	0	0

**8. Fällung eines Ahornbaumes im B-Plangebiet Nr. 5 <sup>BV/23/BOV/024</sup> "Kauhirtswisch"**

Der Bauausschussvorsitzende erläutert die Vorlage.

**Beschluss:**

Die Gemeindevertretung beschließt die Fällung eines Ahornbaumes im B-Plangebiet Nr. 5 "Kauhirtswisch".

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen
5	0	0

**9. Informationen zu aktuellen kommunalen Bauvorhaben****Beschluss:**

See- und Parkkonzept :

- Vor Ort Termin am 03.01.2023 mit der Naturschutzbehörde und Denkmalschutzbehörde des Landkreises.- Genehmigung zur Fällung und Pflege von 40 Bäumen liegt vor, die Maßnahme wird schnellstmöglichst ausgeschrieben um die Pflege im Herbst durchführen zu lassen
- Das auf Grundlage der Diplomarbeit bestehende Konzept wird 2024 fortgeschrieben

Regionale Schule:

- Vergabeempfehlung ist eingegangen
- Nachforderung von Unterlagen bis 03.03.2023
- anschließend Hauptausschuss zur Auftragsvergabe

Spielplatz Hasenkühle:

- Einleitgenehmigung für Niederschlagswasser vom Landkreis erhalten
- Galabaufirma erstellt ein Angebot

Grundschule:

- Seilklettergerät ist fertig gestellt
- Multisportanlage wird aufgestellt, wenn die Wetterlage es zulässt

Gehweg Bahnhofstr.:

- Fertigstellung witterungsbedingt noch ausstehend

B110 Unterspülung:

- defekter Straßendurchlass, derzeit Gespräche mit Wasser- und Bodenverband und Landesforst um eine Lösung zu erarbeiten
- kein Gewässer II Ordnung, sondern nur Graben

Breitband:

- derzeit im Schwarzen Weg, dann Rostocker Str. und John-Brinckman-Str.
- aufgrund des Schülerverkehrs etc. in der John-Brinckman-Str. wird geprüft, ob die Maßnahme hier in den Ferien erfolgen


Mehrzweckgebäude (ehem. Polizei):

- Herrichtung der Räume, Fenster und Decken bereits ausgetauscht

## 10. Anfragen und Informationen

Keine Anfragen und Informationen

Vorsitz:



Martin Manthe

Schriftführung:



Stefanie Braun