



## PROTOKOLL ÖFFENTLICH

---

### Ordentliche Sitzung des Bauausschusses

---

<b>Sitzungstermin:</b>	Dienstag, 17.12.2024
<b>Sitzungsbeginn:</b>	18:30 Uhr
<b>Sitzungsende:</b>	20:45 Uhr
<b>Ort, Raum:</b>	Rathaus, Großer Beratungsraum, Rostocker Straße 19, 18190 Sanitz

---

#### **Anwesend**

##### Mitglieder

Niels Amborski  
Martin Manthe  
Steffen Nielebock  
Tomas Schrambke  
Martin Schünemann  
Annett Sitte  
Jens Weidemann  
Philipp Zicker

##### Verwaltung

Stefanie Braun  
Heike Suckow

# Tagesordnung

## Öffentlicher Teil

1. Eröffnung der Sitzung, Feststellung der Ordnungsmäßigkeit der Einladung, der Anwesenheit und der Beschlussfähigkeit
2. Billigung des Protokolls über den öffentlichen Teil der Sitzung vom 12.11.2024
3. Änderungsanträge zur Tagesordnung
4. Einwohnerfragestunde
5. Ansiedlung eines Drogeriemarktes in Sanitz BV/24/BOV/133
6. Sporthalle Groß Lüsewitz BV/24/BOV/126
7. Information zu aktuellen kommunalen Bauvorhaben
8. Planaufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan in Vietow an de Seen BV/24/BOV/135
9. Klarstellung Geltungsbereich und Zweckbestimmung zum B-Plan 1 "Gewerbegebiet" BV/24/BOV/136
10. Anfragen und Informationen

## Nichtöffentlicher Teil

11. Billigung des Protokolls über den geschlossenen Teil der Sitzung vom 12.11.2024
12. Bauanträge - Beratung und Empfehlung zum gemeindlichen Einvernehmen
13. Kaufangebot bebautes Flurstück (nichtöffentlich) BV/24/BOV/129
14. Antrag auf eine Zuwegung über ein Flurstück der Gemeinde Sanitz IV/24/BOV/134

# 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 Einladung und die Beschlussfähigkeit fest.

### 2. Billigung des Protokolls über den öffentlichen Teil der Sitzung vom 12.11.2024

Das Sitzungsprotokoll wird mit 7 Für-Stimmen bestätigt.

### 3. Änderungsanträge zur Tagesordnung

Die Tagesordnungspunkte 8 und 9 wurden nach der Einladung nachgetragen. Es erfolgt die Abstimmung zur Aufnahme auf die Tagesordnung.

TOP 8 „Planaufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan in Vietow an den Seen“ wird nur zur Vorstellung zugelassen, da der Vorhabenträger an der Sitzung teilnimmt. Eine Beschlussfassung über den Planaufstellungsbeschluss erfolgt aufgrund der kurzfristigen Vorlage am Sitzungstag nicht.

#### Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen
5	2	0

Seitens eines Bauausschussmitglieds werden Bedenken geäußert, dass es zur Einladung keine Ankündigung gab, dass der Vorhabenträger zur Sitzung anwesend ist.

TOP 9 „Klarstellung Geltungsbereich und Zweckbestimmung zum B-Plan 1 „Gewerbegebiet““

#### Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen
5	2	0

### 4. Einwohnerfragestunde

Ein Bauausschussmitglied spricht an, dass ein Anwohner im Wohngebiet „An der Hasenkuhle“ aufgefordert wurde seinen Zaun um mind. 50 cm vom Straßenbordstein weg auf sein Grundstück zu versetzen und führt an, dass diese Aufforderung nicht rechtens sei. Die Verwaltung hatte im Vorfeld Kontakt mit dem Landkreis hierzu aufgenommen, da es sich um einen Kurvenbereich handelt. Bei dem angesprochenen Sachverhalt handelt es sich jedoch nicht um einen Kurvenbereich. Der Fall wird von der Verwaltung geprüft.

Antwort der Verwaltung:

Nach § 35 Abs. 3 und 4 Satz 1 StrWG MV dürfen Anpflanzungen, Zäune sowie Stapel, Hauben und andere mit dem Grundstück nicht fest verbundene Einrichtungen nicht angelegt oder unterhalten werden, wenn sie die Verkehrssicherheit beeinträchtigen.

Werden die genannten Einrichtungen angelegt oder unterhalten, so sind sie auf schriftliches Verlangen des Trägers der Straßenbaulast von dem Eigentümer oder Besitzer des Grundstückes binnen einer angemessenen Frist zu beseitigen.

Randnummer 43 zu § 39 - 43 der StVO bestimmt, dass Verkehrszeichen nicht innerhalb der

Fahrbahn aufgestellt werden dürfen und der Seitenabstand innerhalb geschlossener Ortschaften 0,50 m betragen soll.

Auch wenn es sich bei einem Zaun nicht um ein Verkehrszeichen im Sinne der StVO handelt, ist die Randnummer 43 zu § 39 - 43 der StVO analog für die genannten Anlagen aus § 35 Abs. 3 StrWG MV anzuwenden, da ein gewisser Bewegungs- und Sicherheitsraum für Fahrzeuge freizuhalten ist.

Dieser Bewegungs- und Sicherheitsraum ist nicht mehr gegeben, wenn sich der Zaun straßenseitig direkt an der Bordsteinkante und somit unmittelbar am Fahrbahnrand befindet. Die Verkehrssicherheit ist somit beeinträchtigt.

Es erfolgt als allgemeine Anfrage wie mit neu gebauten Zäunen auf der Grundstücksgrenze künftig umgegangen wird. Ein Rückbau wird bei jedem gleichartigen Fall gefordert. Ein weiteres Bauausschussmitglied gibt zu bedenken, dass für die Straßenreinigung und den Winterdienst der Platz am Straßenrand gegeben sein sollte, damit keine Beschädigungen an Zaun und Fahrzeug entstehen. Für die Zukunft ist eine derartige Regelung explizit im B-Plan aufzuführen.

Ein Anwohner moniert das Erteilen von Bußgeldern für Falschparken in der Teschendorfer Straße und am Moorweg an der Sporthalle in Groß Lüsewitz. Seines Erachtens dürfen einige Flächen beparkt werden, andererseits wäre ein Parkverbot auszuweisen. Die Gemeinde hat im Bereich der Sporthalle einen Antrag für eine weitere Parkfläche bei der Straßenverkehrsbehörde gestellt. Wo kein Parkschild ausgewiesen ist, ist das Parken auch nicht erlaubt. Das Schaffen von Parkplatzflächen ist keine Pflichtaufgabe von Gemeinden. Für ausreichend Parkflächen müssen die Vermieter und Eigentümer selbst sorgen.

Ein Bauausschussmitglied merkt an, dass einige Parkverbote nicht nachvollziehbar sind. Derartige Schilder seien abgebaut worden, weil die Gemeinde der Pflicht nicht nachgekommen ist sie zu erhalten.

## **5. Ansiedlung eines Drogeriemarktes in Sanitz**

**BV/24/BOV/133**

Der Bauausschussvorsitzende erläutert die Historie zu früheren eingereichten Entwürfen und stellt dar, welche Bedenken und Anregungen bereits an den Vorhabenträger gerichtet worden sind. Im aktuellen Entwurf wird festgestellt, dass die Zufahrten für LKW's eng sind. Die Straße wird zwischen den Mehrfamilienhaus und dem dargestellten Drogeriemarkt weiter verengt. Eine Ansiedlung aller im Entwurf dargestellten Gewerbe ist nur möglich, wenn sie in einem Gebäude über zwei Etagen geplant werden. Die Anlieferung für den geplanten Kik-Markt ist für die Kunden gefährlich, da die Anlieferung über den Markteingang erfolgen müsste. Es erfolgte keine Berücksichtigung des Brandschutzes und für den Entsorgungsverkehr. Die Zuwegung von der B110 ist nicht mit dem Straßenbauamt abgestimmt, ebenso erfolgte keine Abstimmung mit der Sanitzer Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft zur Bebauung im Bereich der Mehrfamilienhäuser. Ein Bauausschussmitglied verweist auf die Aussage des Ministeriums für Energie, Infrastruktur und Digitalisierung M-V von 2017 und merkt an eine weitere Möglichkeit für diese Ansiedlung des Drogeriemarktes zu geben, wenn ein oder zwei Gewerberäume entfallen. Im Ergebnis sieht der Bauausschuss von der Beratung weiterer Entwürfe ab.

## **6. Sporthalle Groß Lüsewitz**

**BV/24/BOV/126**

Die Verwaltung erläutert die Historie und den Zustand der Sporthalle. Die Kalthalle ist aufgrund der Statik derzeit nicht nutzbar. Der Beirat Groß Lüsewitz hat bei einer Begehung des Objektes festgestellt, dass die Kalthalle, der Eingangsbereich und die Tribüne über eine gemeinsame Dachkonstruktion verfügen. Bei dem Abriss der Kalthalle müsste geprüft werden, ob die entstehende Außenwand statisch dafür geeignet wäre. Der Bauausschuss spricht sich einheitlich für den Erhalt der Sporthalle aus. Die Hallenkapazitäten in Sanitz sind am Limit. Ein Abriss der Sporthalle würde der Gemeinde aus Vereinssicht schaden. Es ergeht der Vorschlag, dass Stahlträger zur Herstellung der Statik in die Dachkonstruktion eingezogen werden könnten. Einige Vereine haben Interesse die Kalthalle zu nutzen. Eine Prüfung der Fluchtwege sollte zudem erfolgen. Im Falle des Erhaltes des Objektes sollte auch die Sporthalle in Bezug auf Feuchtigkeit betrachtet werden.

Der Bauausschuss empfiehlt die Sanierung der Kalthalle zur Nutzbarmachung und die notwendige Sanierung der Sporthalle zum Erhalt für den Sport. Der Bauausschuss beauftragt die

Gemeinde entsprechende notwendige Sanierungsmaßnahmen zu ermitteln und finanziell abzuschätzen.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen
7	0	0

**7. Information zu aktuellen kommunalen Bauvorhaben**

Regionale Schule: - Baugenehmigung ist erteilt  
- Kosten ca. 14,5 Mio. €, Haushalt 2025 muss erst noch Rechtskraft erlangen  
- Vorbereitung Ausführungsplanung & Ausschreibungen läuft derzeit  
- geplant ist das Bauvorhaben im Juni 2025 zu beginnen

Neubau Feuerwehr

Vietow: - Fertigstellung bis 31.12.24 nicht mehr möglich  
- Verzug bei einzelnen Gewerken durch Krankheit, der Innenausbau erfolgt noch  
- Ziel ist die Fertigstellung zu Ende Februar 2025  
- die Kostenplanung lag bei 860.000 € vor 3 Jahren, nachdem die Fördermittelzusage erst im 3. Anlauf zugesagt wurde sind die Kosten gestiegen und liegen aktuell bei 1,2 Mio. €  
- Förderung erfolgt i.H.v. 620.000 €

Ernst-Schneller-Str. - 2. Teilabschnitt Gehweg und Parkflächen hergestellt

Lindenstraße Groß

Lüsewitz: - Einbau Staukanal und Teilsanierung der Straße ist erfolgt  
- Herrichtung eines Glascontainerstellplatzes ist erfolgt, die ursprüngliche Planung zur Herstellung in der Teschendorfer Straße wurde seitens des Entsorgers abgelehnt

Sanitz, Am Katswall: - Herrichtung eines Glascontainerstellplatzes ist erfolgt, es wird noch ein Zaun und eine Lärmschutzwand aufgestellt

Spielplatz Wendorf: - Neubau mit Zaun ist erfolgt, Bank und Abfallbehälter werden vom Bauhof aufgestellt

Groß Lüsewitz See: - Unterhaltung durch Mähboot ist nochmal erfolgt

Groß Lüsewitz Park: - 6 Bäume sind von Sachverständige zu begutachten, danach erfolgt eine Abstimmung zum weiteren Umgang mit den Bäumen, zur Pflege des Parks ist noch eine Restleistung von 10% offen  
- 2025 soll die Brücke hergerichtet werden

Breitband: - die Breitbandarbeiten im Gemeindegebiet sollen bis 31.03.2025 abgeschlossen sein, anschließend erfolgt eine Oberflächenabnahme aller

Wege

- eine Abnahme hat bislang nur in Gubkow stattgefunden

**8. Planaufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan in Vietow an de Seen BV/24/BOV/135**

Der Vorhabenträger stellt das Vorhaben vor und beantwortet die Fragen der Bauausschussmitglieder. Die Beschlussfassung erfolgt in der nächsten Bauausschusssitzung. Nach Möglichkeit wird das Vorhaben vorher noch im Beirat Vietow beraten.

**9. Klarstellung Geltungsbereich und Zweckbestimmung zum B-Plan 1 BV/24/BOV/136 "Gewerbegebiet"**

Der Bauausschussvorsitzende erläutert die Beschlussvorlage.

**Beschluss:**

1. Die Gemeindevertretung Sanitz beschließt die Klarstellung des Geltungsbereiches und die Darstellung eines sonstigen Sondergebietes des Bebauungsplanes Nr. 1 "Gewerbegebiet" sowie die damit im Zusammenhang stehende Änderung des Flächennutzungsplanes Sanitz. Der klarzustellende Geltungsbereich umfasst Teile der Flurstücke 84/6, 83/4, 82, 81 und 79/1, Flur 2 in der Gemarkung Sanitz-Dorf. Die Teilflächen der Flurstücke 84/6 und 83/4 sind als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einzelhandel auszuweisen.
2. Zur Beteiligung der Öffentlichkeit ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 sowie § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung durchzuführen.
3. Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch den Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde Sanitz berührt werden kann, sind gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. sowie § 4 Abs. 2 BauGB die Stellungnahmen einzuholen. Sie sind von der öffentlichen Auslegung zu benachrichtigen.
4. Der Bürgermeister wird beauftragt mit der Vorhabenträgerin einen städtebaulichen Vertrag zu schließen.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen
6	1	0

**10. Anfragen und Informationen**

In der Fritz-Reuter-Straße parken vor dem Kurvenbereich mehrere PKW's, so dass das Einsehen der Kurve nicht möglich ist. Nach Rücksprache mit der Straßenverkehrsbehörde besteht hier keine Gefahr. Somit sind keine Maßnahmen zu ergreifen. Das Parken vor dem Kurvenbereich ist gestattet.

Es wird das Inkrafttreten einer Stellplatzsatzung angestrebt. Ein Entwurf aus dem Jahr 2020 wurde an alle Mitglieder ausgegeben und wird zur Bearbeitung digital versendet. Diese wird zur nächsten Sitzung gesichtet und diskutiert. Anschließend ist eine Beratungsfolge der weiteren Gremien festzulegen. Erforderliche Änderungen sollen bis spätestens 24.01.2025 an die Verwaltung gereicht werden.

Die nächste Sitzung findet am 28.01.2025 um 18.30 Uhr statt.

Vorsitz:



Martin Manthe

Schriftführung:



Stefanie Braun