

PROTOKOLL ÖFFENTLICH

Ordentliche Sitzung des Bauausschusses

Sitzungstermin: Dienstag, 03.06.2025
Sitzungsbeginn: 18:00 Uhr
Sitzungsende: 19:49 Uhr
Ort, Raum: Rathaus, Großer Beratungsraum, Rostocker Straße 19, 18190 Sanitz

Anwesend

Mitglieder

Steffen Nielebock
Tomas Schrambke
Annett Sitte
Jens Weidemann
Philipp Zicker

Verwaltung

Stefanie Braun
Heike Suckow

Abwesend

Vorsitz

Martin Manthe entschuldigt

Mitglieder

Niels Amborski entschuldigt

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 06.05.2025
3. Änderungsanträge zur Tagesordnung
4. Einwohnerfragestunde
5. Vorentwurf- und Auslegungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 31 BV/25/BOV/161 "Wohnbebauung Niekrenzer Dorfstraße"
6. Entwurfs- und Auslegungsbeschluss der 1. Änderung des B-Plans Nr. BV/25/BOV/157 12 "Am Erlenhain/Billenhäger Forst"
7. Information zu aktuellen kommunalen Bauvorhaben
8. Anfragen und Informationen

Nichtöffentlicher Teil

9. Billigung des Protokolls über den geschlossenen Teil der Sitzung vom 06.05.2025
10. Bauanträge - Beratung und Empfehlung zum gemeindlichen Einvernehmen
 - 10.1. Bauantrag (nichtöffentlich)
 - 10.2. Bauvoranfrage (nichtöffentlich)
 - 10.3. Bauvoranfrage (nichtöffentlich)
11. Grundstücksangelegenheit (nichtöffentlich) BV/25/BOV/156

Protokoll

Öffentlicher Teil

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

Der stellv. 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 06.05.2025

Das Sitzungsprotokoll wird mit 5 Für-Stimmen bestätigt.

3. Änderungsanträge zur Tagesordnung

Es gibt keine Anträge.

4. Einwohnerfragestunde

Es gibt keine Anfragen.

5. Vorentwurf- und Auslegungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 31 ^{BV/25/BOV/161} "Wohnbebauung Niekrenzer Dorfstraße"

Der Planer erläutert den Vorentwurf zum Bebauungsplan. Die erste Trägerbeteiligung wird die Anforderungen hinsichtlich der Untersuchungen (Naturschutz, Artenschutz, Schallschutz etc.) aufzeigen. Auf die Fragen der Bauausschussmitglieder ergehen die Informationen, dass derzeit keine Parzellierungen in den Baufeldern vorgesehen sind. Momentan sind Einzelhäuser vorgesehen. Ein Stellplatz kann ggf. vor die Baulinie gesetzt werden. Garagen und Carport jedoch nicht. Eine Stellplatzsatzung wird im weiteren Planungsverfahren berücksichtigt. Ein Gehweg ist nicht geplant. Die Wohnbaufläche für ein Vorhaben beläuft sich auf ca. 1500m². Einzelne Regelungen, welche die Gestaltung im B-Plangebiet betrifft, können angepasst werden. Hierbei wird angesprochen, dass zu bedenken ist inwieweit Einschränkungen sinnvoll sind. Die derzeit geregelte Ausnahme für die Zulässigkeit von 2 Wohnungen soll künftig nicht aufgeführt werden. Seitens der Verwaltung erfolgt der Hinweis, dass sich nördlich des B-Plangebietes ein Gewässer II Ordnung befindet und Abstandsf lächen zu beachten sind. Der Wasser- und Bodenverband ist hierzu zur Stellungnahme zu beteiligen.

Beschluss:

Die Gemeindevertretung beschließt

1. Der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 31 "Wohnbebauung Niekrenzer Dorfstraße" der Gemeinde Sanitz in der Gemarkung Niekrenz, Flur 1 begrenzt

im Norden: durch landwirtschaftlich genutzte Flächen (Flst. 478/1)

im Osten: durch landwirtschaftlich genutzte Flächen (Flst. 488/6)

im Süden: durch vorhandene Bebauung an der Landesstraße 191

im Westen: durch die Landesstraße 191 und vorhandene Wohnbebauung

und die Begründung dazu werden in der vorliegenden Fassung gebilligt.

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 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.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen
5	0	0

6. Entwurfs- und Auslegungsbeschluss der 1. Änderung des B-Plans Nr. 12 BV/25/BOV/157 "Am Erlenhain/Billenhäger Forst"

Der stellv. Vorsitzende und die Verwaltung erläutern die Beschlussvorlage.

Beschluss:

Die Gemeindevertretung beschließt

1. Der Entwurf der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 12 "Am Erlenhain/Billenhäger Forst" der Gemeinde Sanitz in der Gemarkung Sanitz-Hof, Flur 2 begrenzt
 - im Norden durch das Wegeflurstück 13
 - im Osten durch das Flurstück 15/31 (Tankstelle), dem B-Plangebiet Nr. 13 "Kauhirtsbarg" und der Wohnbaufläche 20 gem. dem Flächennutzungsplan von Juni 2018
 - im Süden durch die Rostocker Straße B110
 - im Westen durch die Ackerflächenflurstücke 10 und 11

und die Begründung dazu werden in der vorliegenden Fassung (Anlage 2 und 3) gebilligt.

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 die 1. Änderung und Ergänzung den Bebauungsplan der Gemeinde Sanitz berührt werden kann, sind gemäß §13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 sowie § 4 Abs. 2 BauGB die Stellungnahmen einzuholen. Sie sind von der öffentlichen Auslegung zu benachrichtigen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen
5	0	0

7. Information zu aktuellen kommunalen Bauvorhaben

Regionale Schule

- derzeit laufen die Ausschreibungen der 1. und 2. Phase (Heizung/Sanitär, Dachdecker, Zimmerer, Aufzugsanlage, Elektro, Datenverarbeitung)
- die Ausschreibung LOS 001 Baustelleneinrichtung wurde aus finanziellen Gründen aufgehoben (das Angebot war sehr viel höher als die Kostenschätzung), dass sich im Verfahren befindliche LOS Rohbau wurde zurückgenommen und die Baustelleneinrichtung wurde in das Leistungsverzeichnis Rohbau mit aufgenommen. Es soll neu ausgeschrieben werden
- für den Abbruch ist die Submission erfolgt, die Angebotssummen sind gemäß der Kostenschätzung

- die Bushaltestelle RS Sanitz wird vor den Mehrzweckcontainer (Essenausgabe) verlegt, sobald die Genehmigung der Straßenverkehrsbehörde des Landkreises Rostock vorliegt, eine Barrierefreiheit kann nicht umgesetzt werden, eine mobile Haltestelle ist zu kostenintensiv
- es wird eine Information an die Schulen und Öffentlichkeit ergehen, dass der Schülerstrom über die Sportanlage zur Schule erfolgt
- die Bauarbeiten finden während des Schulbetriebs statt, die Durchbrüche werden in den Ferien durchgeführt, einige Bereiche der Schule werden für den Unterricht nicht zur Verfügung stehen, Ausweichmöglichkeiten gibt es im Container und dem ehemaligen Polizeigebäude

für die Sanierung der Straßen bereitet ein Planungsbüro derzeit die Leistungsverzeichnisse vor

Park Groß Lüsewitz

- über einen Städtebaulichen Vertrag mit dem Schlosseigentümer soll ein Konzept für den Park hinsichtlich des Denkmal- und Naturschutzes über einen Landschaftsarchitekten erarbeitet werden und damit auch ein Leistungsverzeichnis für die Sanierung der Brücke im Park
- es ergeht die Bitte den kulturhistorischen Verein mit einzubeziehen

Löschwasserentnahmestellen

alle Löschwasserentnahmestellen sind hergestellt, in Reppelin werden bis 12.06.2025 noch Mängel beseitigt, Fördermittel sind abgerechnet

8. Anfragen und Informationen

Der stellv. Vorsitzende schlägt vor, für künftige Bebauungspläne einheitliche Regelungen zu Einfriedungen, Gestaltung von Gärten etc. zu treffen. Hierzu kann jedes Bauausschussmitglied zur nächsten Sitzung Vorschläge unterbreiten, die dann zusammengetragen und beraten werden

Ein Bauausschussmitglied hat vor der Sitzung Fragen an die Verwaltung gerichtet, die wie folgt beantwortet werden:

Die Baumpflege in der Milchstraße wird durch eine externe Firma vorgenommen.

Die Reinigung des Regeneinlaufs in der Milchstraße ist nicht immer möglich, da hier Autos parken. Laut Straßenreinigungssatzung der Gemeinde Sanitz sind die Eigentümer der an Straßenteile anliegenden Grundstücke für die Straßenreinigung verantwortlich. An dem Einlauf wird vom Bauhof eine Barke aufgestellt.

Die Bewässerung der Bepflanzung im Eichenweg erfolgt laut Beirat Groß Lüsewitz durch die Anwohner.

Zur Beantragung eines zeitlich beschränkten Parkverbots Am Kiebitzmoor gibt es noch keine Rückmeldung von der Straßenverkehrsbehörde.

Das vorgestellte Vorhaben eines Mehrfamilienhauses in der Stichstraße der Ribnitzer Str. (alte Kläranlage) ist derzeit noch in Planung für eine konkrete Beantragung.

Zusätzliche Stellen auf dem Bauhof für kleinere Bauarbeiten könnten nur mit Personal mit Fachausbildung besetzt werden, um auch eine Gewährleistung für die Arbeiten zu haben. Weitere Stellen sind über die Haushaltsplanung im Stellenplan aufzunehmen.

Der Hauptausschuss hat die Beratung zur weiteren Verfahrensweise mit der Sporthalle in Groß Lüsewitz zurückgestellt. Nunmehr beurteilt ein Statiker das Dach und die Möglichkeiten zur Wiedernutzbarmachung der Kalthalle. Die Beurteilung steht noch aus.

Die Beleuchtung an der Feuerwehr Gubkow klärt die Verwaltung als Unterhaltungsmaßnahme.

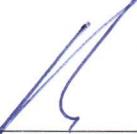
Zur weiteren Verwendung des Containers an der Feuerwehr Vietow berät die Gemeindevertretung am 17.06.2025.

Die Kosten der Ölavarie bei Teutendorf beliefen sich auf insgesamt 61.200€

Die Regelungen für das Parken im Rahmen der 777 Jahrfeier regelt die zuständige Arbeitsgruppe.

Die nächste Sitzung des Bauausschusses findet am 01.07.2025 statt.

Vorsitz:


Tomas Schrambke

Schriftführung:


Stefanie Braun