



## PROTOKOLL ÖFFENTLICH

### Ordentliche Sitzung des Bauausschusses

---

<b>Sitzungstermin:</b>	Dienstag, 07.10.2025
<b>Sitzungsbeginn:</b>	18:00 Uhr
<b>Sitzungsende:</b>	21:19 Uhr
<b>Ort, Raum:</b>	Rathaus, Großer Beratungsraum, Rostocker Straße 19, 18190 Sanitz

---

#### Anwesend

##### Mitglieder

Niels Amborski  
Steffen Nielebock  
Tomas Schrambke  
Annett Sitte  
Philipp Zicker

##### Verwaltung

Stefanie Braun  
Heike Suckow

#### Abwesend

##### Vorsitz

Martin Manthe	entschuldigt
---------------	--------------

##### Mitglieder

Jens Weidemann	entschuldigt
----------------	--------------

#### Gäste:

Frau Malburg – Baukonzept Neubrandenburg GmbH  
Herr Siebenbürgen – UKA GmbH & Co. KG  
Herr Godehardt – UKA Nord  
Herr Millahn – bsd Rostock  
Herr Schünemann – SaWEG

## **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 09.09.2025
3. Änderungsanträge zur Tagesordnung
4. Einwohnerfragestunde
5. Entwurfs- und Auslegungsbeschluss des B-Plans Nr. 30 "Photovoltaikanlage Vietow" BV/25/BOV/178
6. Entwurfs- und Auslegungsbeschluss zur 4. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Sanitz BV/25/BOV/179
7. Abwägungs- und Satzungsbeschluss B-Plan Nr. 23 "Südblick" der Gemeinde Sanitz BV/25/BOV/180
8. Allgemeine Festsetzungen in Bebauungsplänen - Beratung
9. Information zu aktuellen kommunalen Bauvorhaben
10. Anfragen und Informationen

### **Nichtöffentlicher Teil**

11. Billigung des Protokolls über den geschlossenen Teil der Sitzung vom 09.09.2025

# 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 09.09.2025

Zu billigen ist der öffentliche Teil des Protokolls vom 09.09.2025. Gemäß der Einladung ist das Protokoll vom 01.07.2025 zu billigen. Hier lag ein Fehler vor, da dieses bereits in der Sitzung am 09.09.2025 gebilligt wurde. Das Sitzungsprotokoll über den öffentlichen Teil vom 09.09.2025 wird mit 5 Für-Stimmen bestätigt.

### 3. Änderungsanträge zur Tagesordnung

Es gibt keine Anträge.

### 4. Einwohnerfragestunde

Ein Bauausschussmitglied hat vor der Sitzung Fragen eingereicht, die in der Sitzung beantwortet werden:

- ein großer Mülleimer am See in Groß Lüsewitz wird für das HHJ 2026 eingeplant, sollten Mittel Ende 2025 noch zur Verfügung stehen wird der Mülleimer sodann angeschafft, dies gilt ebenso für die Beschilderung am See
- Zustand Überwege Klein Lüsewitz und Sagerheide an der B 110: die Gemeinde ist Eigentümer des landwirtschaftlichen Weges, alles Weitere liegt in der Verantwortung der Straßenmeisterei Pastow, ebenso die Verkehrssicherungspflicht, der Bauhof der Gemeinde mäht die Übergänge jetzt einmalig, künftig ist dies durch die Straßenmeisterei vorzunehmen, die Verwaltung wird die Straßenmeisterei informieren
- die Ortsinformationsschilder in Klein Wehendorf, Groß Lüsewitz, Teutendorf sowie die Informationstafel vor Groß Lüsewitz wurden nicht von der Gemeinde Sanitz aufgestellt, die Holzkonstruktion der Infotafel setzt der Bauhof instand, seitens des Fachbereiches Bürger- und Finanzverwaltung ergeht bzgl. der Tafel selbst noch eine Antwort
- verunreinigte/beschmierte Verkehrsschilder werden durch den Bauhof gereinigt, ein Austausch erfolgt je nach Umfang und Kosten und somit ggf. erst im HHJ 2026
- die Ortseingangsschilder in Vietow wurden durch den Bauhof freigeschnitten
- der Mülleimer in der Lindenstr./Abzweig Alte Gärtnerei wird auf Wunsch zur Bank an der Lindenstr. in Richtung B110 versetzt
- die Geschwindigkeitsanzeige wird in Vietow aufgestellt, derzeit ist eine Datenaufnahme des Verkehrs nicht möglich
- die fehlenden Scheiben in den Bushaltestellen werden im HHJ 2026 ersetzt
- zur Beleuchtung im Park Groß Lüsewitz liegt nach häufigen Nachfragen beim Elektriker nun ein Angebot vor, dass geprüft wird
- für die Errichtung von Ladesäulen am Edeka-Markt hat der Vorhabenträger eine Genehmigung bekommen, weitere Informationen sind nicht bekannt
- zur Bauvoranfrage von Parkplätzen in Groß Lüsewitz Am Moorweg liegen der Verwaltung keine Informationen vor
- zum Wiedervernässungsprojekt Teufelsmoor hat die Verwaltung keine aktuellen Informationen
- zur Entwicklung eines Gewerbegebietes bei Horst findet am 30.10.2025 eine Informationsveranstaltung mit dem Amtsleiter des Amtes für Raumordnung und Landesplanung statt

Es ergeht eine weitere Anfrage zur möglichen Pacht einer Fläche der Gemeinde an der Rostocker



Straße als Parkfläche. Grundsätzlich kann ein formloser schriftlicher Antrag an die Gemeindeverwaltung mit dem Anliegen gerichtet werden. Über die Entscheidung des Antrages befinden die Gremien der Gemeinde Sanitz.

**5. Entwurfs- und Auslegungsbeschluss des B-Plans Nr. 30 BV/25/BOV/178 "Photovoltaikanlage Vietow"**

Frau Malburg vom Planungsbüro stellt dar, dass die ergangenen Stellungnahmen aus der Trägerbeteiligung unkritisch waren. Folgende Änderungen haben sich zum Vorentwurf ergeben:

- es sind nun 2 Zufahrten, statt einer Zufahrt geplant
- es wird eine Wasserzisterne vorgehalten, die nicht im Plan dargestellt wird – diese fasst 48m<sup>3</sup>
- es wird eine bodenkundliche Baubegleitung erfolgen, siehe den planungsrechtl. Festsetzungen 1.22

- während der Bauphase werden Reptilienschutzzäune vorgehalten, s. planungsrechtl. Festsetzungen 1.2.3

Es besteht ein Bodenschutzgutachten und auch ein Blendgutachten, welches die Deutsche Bahn gefordert hat. Im Ergebnis besteht keine Blendwirkung auf die Bahn.

Auf Nachfrage erfolgt die Auskunft, dass die Flächen in Privateigentum stehen und gepachtet sind. Im Rahmen des Planaufstellungsbeschlusses erfolgte die Maßgabe, dass im Zuge der Errichtung auch E-Ladesäulen für PKW oder Fahrrad errichtet werden. Der Standort ist hierfür jedoch ungünstig. Als Alternative betreibt die UKA die Ladesäule in Sanitz am Bahnhof weiter, da die E.DIS diese abbauen wollte. Die Kosten für den Weiterbetrieb trägt der Vorhabenträger. Die Gemeinde wird mit 0,2ct/kWh daran beteiligt. Der schriftliche Vertrag ist hierüber bereits geschlossen. Die Zufahrt zu den Ackerflächen hinter dem Plangebiet bleibt offen und ist weiter nutzbar, der Zaun befindet sich hinter der Zuwegung. Hinterfragt wird, dass bislang keine Beteiligung des Beirates stattgefunden hat. Die Beschlussvorlage wird in der Beiratssitzung am 14.10.2025 behandelt. Der Planaufstellungsbeschluss wurde am 22.11.2022 im Bauausschuss und am 13.12.2022 in der Gemeindevertretersitzung behandelt. Die Sitzung des Beirates fand zu der Zeit am 25.10.2022 und am 25.04.2023 statt. Der Auslegungsbeschluss zum Planvorentwurf wurde am 27.02.2024 und 05.03.2024 im Bauausschuss bzw. in der Gemeindevertretung behandelt. Die Sitzung des Beirates fand am 02.11.2023 und am 30.04.2024 statt.

**Beschluss:**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Sanitz beschließt:

1. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 30 "Photovoltaikanlage Vietow" der Gemeinde Sanitz wird in der vorliegenden Fassung vom Juli 2025 beschlossen. Der Entwurf der Begründung einschließlich Umweltbericht wird in der vorliegenden Fassung vom Juli 2025 gebilligt.

2. Der Entwurf des Bebauungsplan Nr. 30 „Photovoltaikanlage Vietow“ einschließlich der Begründung und Umweltbericht mit Anhängen sowie der wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen sind zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Bei der ortsüblichen Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung ist darauf hinzuweisen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan Nr. 30 unberücksichtigt bleiben können.

3. Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch den Bebauungsplan Nr. 30 der Gemeinde Sanitz berührt werden kann, sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB die Stellungnahmen zu dem Planentwurf und zu dem Begründungsentwurf einzuholen. Sie sind von der öffentlichen Auslegung zu benachrichtigen.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen
4	0	1



**6. Entwurfs- und Auslegungsbeschluss zur 4. Änderung des BV/25/BOV/179 Flächennutzungsplans der Gemeinde Sanitz**

Im Zuge des angestrebten Satzungsbeschluss über den B-Plan Nr. 30 „Photovoltaikanlage Vietow“ bedarf es der Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Sanitz.

**Beschluss:**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Sanitz beschließt:

1. Der Entwurf der 4. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Sanitz wird in der vorliegenden Fassung vom Juli 2025 beschlossen. Der Entwurf der Begründung einschließlich Umweltbericht wird in der vorliegenden Fassung vom Juli 2025 gebilligt.
2. Der Entwurf der 4. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Sanitz einschließlich der Begründung und Umweltbericht mit Anhängen sowie der wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen sind zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Bei der ortsüblichen Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung ist darauf hinzuweisen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die 4. Änderung des Flächennutzungsplans unberücksichtigt bleiben können.
3. Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB die Stellungnahmen zu dem Planentwurf und zu dem Begründungsentwurf einzuholen. Sie sind von der öffentlichen Auslegung zu benachrichtigen.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen
4	0	1

**7. Abwägungs- und Satzungsbeschluss B-Plan Nr. 23 "Südblick" der BV/25/BOV/180 Gemeinde Sanitz**

Herr Millahn vom Planungsbüro stellt dar, dass die Behördenbeteiligung form- und fristgerecht erfolgte. Im Ergebnis wurde die Verkehrsfläche zur John-Brinckman-Straße vergrößert. An den geplanten Wohngebieten mit Doppelhäuser, Reihenhäuser und Einfamilienhäuser gibt es keine Änderungen. Zu den Flächen für den Gemeinbedarf (Sport, Kita) wurden keine Bedenken hervorgebracht. Der Schülerverkehr wird im Einvernehmen mit Rebus neu organisiert. Am Groß Lüsewitzer Weg wird eine zentrale Schulbushaltestelle für 3 Gelenkbusse vorgehalten. Die Buchten wurden ggü. des letzten Entwurfes weiter auseinander gezogen. Die Flächen sind für den Schüleraufenthalt nun tiefer. Aus einer Stellungnahme einer Privatperson erfolgte die Frage, die Bushaltestelle in der Planstraße B anzusiedeln. Dies ist flächenmäßig nicht möglich. Auch ist der Bereich zur Straßenquerung hier unübersichtlich. In der geplanten Variante können die Busse aus der Ruhe nacheinander und in Abständen abfahren und verkehren nicht gleich im fließenden Verkehr. Der Groß Lüsewitzer Weg wird zur John-Brinckman-Straße geschlossen. Es wird eine Anliegerstraße mit einer Wendemöglichkeit für PKW's. Das Schallgutachten aus dem Jahr 2018 muss nicht neu erstellt werden, da sich das Gutachten auf das Plangebiet bezieht. Die Gewerbelärmwerte werden nicht überschritten. Die Verkehrslärmwerte (Quell- und Zielverkehr Katswall, Hasenkuhle) belasten den Groß Lüsewitzer Weg. Mit dem Verlauf des Verkehrs über die Planstraße A ist dem Rechnung getragen und kein neues Gutachten erforderlich. Es erfolgt die Frage, ob im Bereich der Bushaltestelle ein verkehrsberuhigter Bereich erfolgen könnte. Der Groß Lüsewitzer Weg wird hier nur noch eine Anliegerstraße sein. In der



Erschließungsplanung wird die genaue Beschilderung und Markierung der Flächen festgelegt. Es wird eine Entwidmung als öffentliche Straße erfolgen. Es folgt der Austausch, ob die Gemeinbedarfsfläche Kita/Hort eine allgemeinere Bezeichnung bekommen könnte. Ggf. wird der Bedarf künftig nicht mehr Kita/Hort sein. Derzeit würde dies eine Änderung in Wohnbaufläche bedeuten. Dies bedeute auch eine erneute Behördenbeteiligung und öffentliche Auslegung, da dies eine wesentliche Änderung der Planung darstellt. Eine Änderung kann zum späteren Zeitpunkt im Rahmen einer B-Planänderung auf Kosten des Grundstückseigentümers vorgenommen werden. Je Wohneinheit werden 1,3 Stellplätze nachgewiesen, was von der Stellplatzsatzung der Gemeinde Sanitz abweicht. In der Gemeinbedarfsfläche ‚Schule‘ sind 99 Pkw-Stellplätze vorhanden. Eine weitere Erhöhung der Stellplatzzahl ist aus wirtschaftlicher Sicht nicht vorgesehen. Der Anschluss für das Niederschlagswasser an das Netz des WWAV ist in einem vierseitigen Vertrag zu regeln, da es keinen Anschlusszwang gibt. Die Grundstücke sollen alle über das Regenrückhaltebecken entwässern, welches zu erweitern ist.

### **Beschluss:**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Sanitz beschließt:

1. den Bebauungsplan Nr. 23 "Südblick" der Gemeinde Sanitz begrenzt:

im Norden: durch den Groß Lüsewitzer Weg

im Osten: durch das Flurstück 80/6

im Süden: durch die Flurstücke 81/4, 82/4, 83/6, 84/4 und 86/12

im Westen: durch das Flurstück 87

als Satzung. Die Begründung zu dem B-Plan 23 wird gebilligt.

2. Der Beschluss wird ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erlangt der B-Plan 23 "Südblick" Rechtskraft.

### **Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen
5	0	0

## **8. Allgemeine Festsetzungen in Bebauungsplänen - Beratung**

Ein Bauausschussmitglied hat eine tabellarische Übersicht über die Regelungen einer Vielzahl der B-Pläne der Gemeinde Sanitz und aus fünf B-Plänen aus der Umgebung erstellt, welche mit der Einladung den Bauausschussmitgliedern zugegangen ist. Es erfolgt eine Erläuterung zu den unterschiedlichen Regelungen. Die Übersicht gilt als Grundlage für die weitere Beratung zur Erstellung einer Arbeitsgrundlage für künftige gleichmäßige inhaltliche Regelungen von B-Plänen.

## **9. Information zu aktuellen kommunalen Bauvorhaben**

Gehwegsanierung Reppelin und Niekrenz

das Straßenbauamt hat den Planungsunterlagen zugestimmt, die Ausschreibung erfolgt nun

Gewässer II. Ordnung Sagerheide

- es erfolgte ein neuer Rohrleitungsbau, Fördermittel sind beantragt, aber noch nicht bewilligt
- die Baubegleitung erfolgt durch den Wasser- und Bodenverband
- nach dem Setzen von Unterflurschächten werden die Arbeiten vorauss. in der 42. KW abgeschlossen

Ausbau An der Kugeleiche

- die Umsetzung des B-Plans ist schwierig, da sich die DIN-Normen geändert haben und die Umsetzung aufgrund des vorhandenen Bestandes unnötig teuer bzw. erschwert wird
- es ist geplant den vorhandenen Gehweg fortzusetzen und auf der gegenüberliegenden

Straßenseite soll straßenbegleitendes Parken errichtet werden

- bzgl. der Regenwasserhausanschlüsse erfolgt eine Prüfung, ggf. wird den Anwohnern die Gelegenheit zum Anschluss an das öffentliche Entwässerungsnetz gegeben – dies bedarf noch Absprachen

Oberhof Straßensanierung

- die Mengen der Ableitung des Oberflächenwassers muss über den Landkreis Rostock geprüft werden

RW-Leitung Niekrenz

- die Leitung verläuft über ein privates Grundstück und muss auf die öffentlichen Flurstücke verlegt werden, da es sonst keinen Zugang zur Leitung gibt
- das Wasser läuft derzeit nicht mehr richtig ab
- ggf. kann die Erneuerung im Zuge der Erschließung des B-Planes Nr. 31 erfolgen, dies wird geklärt, eine Beteiligung des Straßenbauamtes erfolgt

Container FFW Sanitz

- der Container wurde aufgestellt und der Stromanschluss gelegt
- es werden noch Regale eingebaut

Badsanierung Kita Ernst-Schneller-Str. 19

- aktuell erfolgt die Stellung der Trockenbauwände, sodann können die Sanitäreinrichtungen installiert werden, anschließend wird gefliest - vorauss. 44. KW, abschließend wird die Decke aufgehängt

Rathaus Kellersanierung

- bis 08.10. läuft die beschränkte Ausschreibung zur Abdichtung
- die Ausschreibung und Submission für den Trockenbau sind erfolgt, der Auftrag kann nach Ablauf der Wartefrist erfolgen

FFW Vietow

- es werden noch Restarbeiten an den Türen und am Griff vom Tor vorgenommen

Regionale Schule

- im Architekturbüro gibt es organisatorische Probleme, es wurde ein Organisationsplan gefordert
- der Verzug ist durch interne Abstimmungsprobleme beim Planer entstanden

## 10. Anfragen und Informationen

Es gibt keine Anfragen oder Informationen.

Die nächste Bauausschusssitzung findet am 04.11.2025 statt.

Vorsitz:



Tomas Schrambke

Schriftführung:



Stefanie Braun