



PROTOKOLL ÖFFENTLICH

Ordentliche Sitzung des Bauausschusses

Sitzungstermin: Dienstag, 09.12.2025

Sitzungsbeginn: 18:00 Uhr

Sitzungsende: 21:47 Uhr

Ort, Raum: Rathaus, Großer Beratungsraum, Rostocker Straße 19, 18190 Sanitz

Anwesend

Vorsitz

Martin Manthe

Mitglieder

Niels Amborski

Steffen Nielebock

Tomas Schrambke

Annett Sitte

Jens Weidemann

Philipp Zicker

Verwaltung

Stefanie Braun

Heike Suckow

Gäste

Torsten Heier

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 04.11.2025
3. Billigung des Protokolls über den öffentlichen Teil der Sitzung vom 25.11.2025
4. Änderungsanträge zur Tagesordnung
5. Einwohnerfragestunde
6. Sporthalle Groß Lüsewitz
7. Allgemeine Festsetzungen in Bebauungsplänen - Beratung
8. Information zu aktuellen kommunalen Bauvorhaben
9. Anfragen und Informationen

BV/24/BOV/126-1

Nichtöffentlicher Teil

10. Billigung des Protokolls über den geschlossenen Teil der Sitzung vom 04.11.2025
11. 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 Einladung und die Beschlussfähigkeit fest. Als Guest wird der Gemeindevertreter T. Heier begrüßt.

2. Billigung des Protokolls über den öffentlichen Teil der Sitzung vom 04.11.2025

Das Sitzungsprotokoll wird mit 7 Für-Stimmen bestätigt.

3. Billigung des Protokolls über den öffentlichen Teil der Sitzung vom 25.11.2025

Das Sitzungsprotokoll wird mit 5 Für-Stimmen und 2 Enthaltungen bestätigt.

4. Änderungsanträge zur Tagesordnung

Es gibt keine Anträge.

5. Einwohnerfragestunde

Der Beirat Sanitz befürwortet die Aktivierung einer öffentlichen Toilette in Sanitz. Dem Beirat ist bewusst, dass die Inbetriebnahme der Toilette am Bahnhof aufgrund der Sicherstellung der Reinigung und Instandhaltung (Vandalismus) problematisch ist. Es wird jedoch angeregt, mit einem künftigen Vorhabenträger für ein Bebauungsplangebiet, in einem öffentlich rechtlichen Vertrag zu regeln, dass dieser sich zum Betrieb einer öffentlichen Toilette verpflichtet. Dies ist im B-Plan 1 „Gewerbegebiet“ denkbar.

Weiter wird aus dem Beirat Sanitz informiert, dass auf dem Spielplatz in der Ernst-Schneller-Straße Sticker mit rechtsradikalen Inhalten angebracht und zu entfernen sind. Es wird vorgeschlagen über die Jugendsozialarbeit und deren sozialen Medien darüber zu informieren und gegen derartigen Vandalismus einzuwirken. Weiter wird gebeten, dass der Sozialausschuss einen Präventionsrat bildet und diese Themen aufgreift.

6. Sporthalle Groß Lüsewitz

BV/24/BOV/126-1

Die Verwaltung erläutert den Sachstand und die bisherige Beratungsfolge in den Gremien. Eine Förderung würde nur gewährt werden, wenn die Sanierung umfassend und nach energetischen Standardanforderungen erfolgt. Es wird sich darauf verständigt, dass die Kosten so gering wie möglich gehalten werden und somit nur die notwendigsten Maßnahmen für die Nutzbarmachung erfolgen sollen.

Beschluss:

Die Gemeindevertretung beschließt die Sanierung der Kalthalle zur Nutzbarmachung für den Sport. Die Verwaltung wird beauftragt entsprechende notwendige Sanierungsmaßnahmen zu ermitteln.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen
7	0	0

7. Allgemeine Festsetzungen in Bebauungsplänen - Beratung

Der Vorsitzende erläutert, dass für die Aufstellung künftiger Bebauungspläne eine Arbeitsgrundlage über bestimmte Regelungen, die ein B-Plan enthalten sollte, erarbeitet wird. Zu diesem Thema wird dem Gast T. Heier Rederecht eingeräumt, wozu die Mitglieder ihr Einverständnis erklären. Anhand einer ausgearbeiteten Gegenüberstellung einer Vielzahl bestehender B-Pläne der Gemeinde Sanitz wird darüber abgestimmt, dass folgende Punkte im textlichen B-Teil eines neuen Bebauungsplans künftig nicht explizit geregelt sein sollten:

- Ferienwohnungen/Beherbergungen
- Stellplätze vor dem Haus
- wasserdurchlässige Auffahrten
- Bodenaushub
- aufgeständerte PV-Anlagen
- Garagengestaltung
- sichtbare Rollläden
- zu verwendende Materialien für Fassade und Dach
- Aufstellung von Gas- oder Ölbehältern
- Werbeanlagen (hierzu enthält die Landesbauordnung M-V Regelungen)

Ebenfalls nicht gesondert geregelt wird die Höchstzahl von Wohnungen. Es ist jedoch auf die geltende Stellplatzordnung der Gemeinde Sanitz zu verweisen.

Private Grünflächen sollen grundsätzlich nicht geregelt sein. Ausnahmen zum Erhalt von vorhandenen Bäumen oder Begrünung z.B. als Schutzstreifen für Leitungen sind zu explizit benennen.

Das Material und die Farbe für Dächer werden nicht geregelt. Schilf und Reet sind auszuschließen. Weitere abzustimmende Regelungen sind im jeweiligen B-Plan möglich.

Die Dachneigung wird je nach geplanten Vorhaben im B-Plan betrachtet und ggf. geregelt.

Die Vorhaltung von blickdichten Müllbehältern werden für Einfamilienhäuser nicht geregelt. Bei Mehrfamilienhäusern erfolgt die Regelung, dass diese das Sichtdreieck insbes. an den Grundstückseinfahrten nicht einschränken.

Das Material für Einfriedungen wird nicht geregelt. Jedoch sind blickdichte straßenseitige Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von 0,8 m zulässig. Somit sind blickdurchlässige Zäune auch höher gestattet.

Die Bepflanzung von Vorgärten ist nicht zu regeln. Schottergärten sind auszuschließen.

Die Baugrenzen sind grundsätzlich groß genug zu planen und Baulinien festzulegen, so dass alle zu versiegelnden Flächen innerhalb der Baugrenzen liegen.

Gewerbe ist grundsätzlich für Kleingewerbe zulässig. Die Baunutzungsverordnung enthält entsprechende Regelungen. Ausschlüsse werden explizit benannt.

Zwingend soll in künftigen Bebauungsplänen eine Bankettbreite zwischen Gehweg und Grundstücksgrenze von mind. 0,5m gegeben sein.

Für einzuhaltende Sichtdreiecke sind die gesetzlichen Regelungen einschlägig. Ein Verweis darauf erfolgt im textlichen Hinweis des Bebauungsplans.

8. Information zu aktuellen kommunalen Bauvorhaben

Erweiterung Regionale Schule

- Bodenplatten beider Türme fertig
- Zimmermann stellt die Holzkonstruktion am Nordturm
- Rohbauer arbeitet innen weiter an den Aussteifungen der Decken, dazu müssen über alle Etagen die Flure und Vorbereitungsräume (Ch, Ph, Bio, Kunst) leergeräumt werden

Jugendtreff

- Herstellung 2. Fluchtweg vor Weihnachten
- Trockenbau unter Einhaltung des Brandschutzes in Planung

Badsanierung Kita Ernst-Schneller-Straße 19

- Trockenbau, Fliesenleger, Maler sind fertig, Elektriker u. Heizung/Sanitär Fertigstellung bis Weihnachten
- Stellen der Schamwände und Einbau der Türen im Januar 2026

Rathaus

- Kellerabdichtung innen und außen
- Klinker-Fassade am Keller ist im Stück heruntergebrochen, da falsches Dämmmaterial (nicht für das Erdreich geeignet) nur punktuell angeklebt und nicht angedübelt wurde
- Zusätzliche Kosten sind zu erwarten

Es erfolgen laufend Baumpflegearbeiten durch den Bauhof und Fremdfirmen.

Brücke Park Groß Lüsewitz

- Ausführung als Durchlass mit Weg darüber und geschwungenem Geländer
- Zustimmung LK Denkmalschutzbehörde erhalten
- Klärung mit WBV Untere Warnow-Küste zur Machbarkeit, da Gewässer II. Ordnung

Die Beleuchtung für den Park wurde beauftragt. Ausführung bis 02/2026 je nach Witterung

Info-Veranstaltung durch WNAV mit Gemeinde und Landwirten

- Trinkwasserschutzzonenverfahren Fienstorf-Hohenfelde-Niekrenz
- die derzeitigen TW-Schutzzonen für das WW Niekrenz sind wasserrechtlich 1982 festgeschrieben, deshalb Erneuerung/Anpassung erforderlich
- Kleinere TW Schutzzone, Groß Lüsewitz, Oberhof ist nicht mehr betroffen
- Auflagen (Katalog) für die einschränkende Nutzung in der TW-Schutzzone

Am 08.12.2025 gab die Verwaltung ihre Stellungnahme zum 2. Entwurf der Regionalplanung Region Rostock ab. Es wurde sich gegen das Vorranggebiet Windenergieanlagen Schlag-Pankelow Nr. 130 und Wendorf Nr. 190 aufgrund der Naturschutzgebiete und dem Schutz der Moorböden und dem Gewässer II. Ordnung, dem Reppeliner Bach ausgesprochen. Im Entwurf ist ein Vorbehaltsgebiet Industrie, Gewerbe Tessin Sanitz ausgewiesen.

9. Anfragen und Informationen

Hinterfragt wird die Kontrolle des Heckenschnitts bei den zum Rückschnitt aufgeforderten Bürgern. Diese erfolgt in der Regel, wobei der aktuelle Sachstand hinterfragt werden muss.

Die nächste Bauausschusssitzung findet am 20.01.2026 statt.

Vorsitz:



Martin Manthe

Schriftführung:



Stefanie Braun