



## PROTOKOLL ÖFFENTLICH

---

### Ordentliche Sitzung des Bauausschusses

---

**Sitzungstermin:** Dienstag, 24.03.2026  
**Sitzungsbeginn:** 18:00 Uhr  
**Sitzungsende:** 19:43 Uhr  
**Ort, Raum:** Rathaus, Großer Beratungsraum, Rostocker Straße 19, 18190 Sanitz

---

#### Anwesend

##### Vorsitz

Martin Manthe

##### Mitglieder

Niels Amborski  
Steffen Nielebock  
Tomas Schrambke  
Annett Sitte  
Philipp Zicker

##### Verwaltung

Stefanie Braun  
Heike Suckow

#### Abwesend

##### Mitglieder

Jens Weidemann entschuldigt

##### Gäste

Jennyfer Gleß entschuldigt

#### Gäste:

Herr Hering, AKE Projekt GmbH  
Herr Siebenbürgen, UKA Gruppe  
Herr Godehard, UKA Gruppe

# 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 24.02.2026
3. Änderungsanträge zur Tagesordnung
4. Einwohnerfragestunde
5. Planaufstellungsbeschluss B-Plan Nr. 32 "Gewerbe- und Industriegebiet Horst" und 5. Änderung des Flächennutzungsplans BV/26/BOV/186
6. Erstellung eines Konzeptes nach dem Regionalen Entwicklungsprogramm, Entwurf eines städtebaulichen Vertrag - Beratung und Beschlussfassung BV/26/BOV/190
7. Abwägungs- und Satzungsbeschluss B-Plan 30 "Photovoltaikanlage Vietow" der Gemeinde Sanitz BV/26/BOV/198
8. Abwägungs- und Feststellungsbeschluss 4. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Sanitz BV/26/BOV/199
9. Ergänzung zum Aufstellungsbeschluss des B-Plan 1 "Gewerbegebiet" BV/26/BOV/201
10. Aufhebung Beschluss BV/22/BOV/004 - Grundsatzbeschluss zum Neubau eines kombinierten Feuerwehrgerätehauses mit Gemeinschaftshaus BV/26/BOV/187
11. Grundsatzbeschluss zum Neubau eines Feuerwehrgerätehauses - Beratung und Beschlussfassung BV/26/BOV/188
12. Information zu aktuellen kommunalen Bauvorhaben
13. Anfragen und Informationen

## Nichtöffentlicher Teil

14. Billigung des Protokolls über den geschlossenen Teil der Sitzung vom 24.02.2026
15. Bauanträge - Beratung und Empfehlung zum gemeindlichen Einvernehmen
16. Grundstücksangelegenheit (nichtöffentlich) BV/26/BOV/185

# 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 24.02.2026

Das Sitzungsprotokoll über den öffentlichen Teil wird mit 6 Für-Stimmen bestätigt.

### 3. Änderungsanträge zur Tagesordnung

Es gibt keine Anträge.

### 4. Einwohnerfragestunde

Ein Bauausschussmitglied weist auf ein großes Schlagloch im Kreuzungsbereich der Ernst-Schneller-Straße/Ribnitzer Straße hin. Der Zustand der Ernst-Schneller-Straße ist allgemein im schlechten Zustand. Dessen Sanierung sollte als Maßnahme im Rahmen des Straßen- und Wegekonzeptes erfolgen.

Es ist sichtlich aufgefallen, dass das Mähboot am See in Groß Lüsewitz tätig war und wird gelobt. Es erfolgt die Bitte, die Schnittreste an der Seite des Steges zu beseitigen. Da durch Auftrieb, Wind etc. demnächst weitere Schnittreste zu erwarten sind, werden diese erst noch gesammelt und alles zusammen entsorgt. Weiterhin sollen diese erst trocknen, da sich die Entsorgungskosten aus dem Gewicht errechnen. Bevor die Badesaison startet, werden alle Badestellen kontrolliert. Es folgt der Hinweis, dass eine Pollerleuchte am Weg von Katswall zur Hasenkuhle beschädigt ist. Es erfolgt ein weiteres Lob über die Beseitigung von Schutt an der Bienenwiese.

### 5. Planaufstellungsbeschluss B-Plan Nr. 32 "Gewerbe- und Industriegebiet BV/26/BOV/186 Horst" und 5. Änderung des Flächennutzungsplans

Der Vorsitzende erläutert den bisherigen Werdegang zu dem Vorhaben. Nachdem die Regionalplanung dem einst gefassten Aufstellungsbeschluss für eine Photovoltaikanlage nicht zugestimmt hat, wurde der Aufstellungsbeschluss zurück genommen. Damit einhergehend wird nun eine neue Planaufstellung erarbeitet. Der Vorhabenträger ergänzt, dass es im Januar 2026 einen Termin beim Amt für Raumordnung und Regionalplanung M-V, Region Rostock gab. Das Amt für Raumordnung und Regionalplanung, regt an, dass die Entwicklung als Gewerbe- und Industriegebiet, gemeinsam mit der Stadt Tessin erfolgt, da sich das Gebiet über die Gemeindegrenze hinaus erstreckt und an eine Siedlungsstruktur gebunden ist. Die gemeinsame Entwicklung macht die Untersuchung für Wohnen, Gewerbe etc. erforderlich, so dass ein Entwicklungskonzept unter Betrachtung der IST-Situation und den möglichen Entwicklungspotenzialen zu erstellen ist. Die Nutzung von Photovoltaik soll nur noch als Nebennutzung stattfinden. Das Gebiet auf den Flächen der Gemeinde Sanitz umfasst etwa 64 ha. Das gesamte Gebiet umfasst 186 ha.

Seitens des Bauausschusses wird darauf hingewiesen, dass die Verteilung von Gewerbe auf Sanitzer Seite gleichermaßen erfolgen soll.

Im Zuge der Anpassung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Sanitz erfolgen weitere/andere Anpassungen aus vorherigen bzw. noch geplanten Vorhaben. Die entstehenden Kosten werden auf die betroffenen Vorhabenträger aufgeteilt

Es erfolgt die Klarstellung, dass eine gesamtkonzeptionelle Planung/Betrachtung (Schallschutz, Immission, Infrastruktur etc.) gefordert ist. Die Entwicklung des B-Plans jedoch unabhängig von der Stadt Tessin erfolgen kann.

**Beschluss:**

1. Die Gemeindevertretung Sanitz beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 32 „Gewerbe- Industriegebiet Horst“.
2. Die Gemeindevertretung Sanitz beschließt die 5. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Sanitz.
3. Zur Beteiligung der Öffentlichkeit ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung durchzuführen.
4. Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch den Bebauungsplan Nr. 32 der Gemeinde Sanitz berührt werden kann, sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB die Stellungnahmen einzuholen. Sie sind von der öffentlichen Auslegung zu benachrichtigen.
5. Der Bürgermeister wird beauftragt mit dem Vorhabenträger einen städtebaulichen Vertrag zur Aufstellung des Bebauungsplans zu schließen.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen
5	1	0

**6. Erstellung eines Konzeptes nach dem Regionalen Entwicklungsprogramm, BV/26/BOV/190 Entwurf eines städtebaulichen Vertrag - Beratung und Beschlussfassung**

Der Vorsitzende erläutert die Vorlage und weist auf den Bezug zu TOP 5 hin. Die konzeptionelle Entwicklung soll das gesamte Gemeindegebiet betrachten. Grundlage für das Konzept stellt der B-Plan 32 dar. Das Konzept wird aber auch für die Entwicklung künftiger Vorhaben zur Weiterentwicklung der Gemeinde Sanitz dienlich sein. Es soll die Potentiale im Hauptort Sanitz für Wohnen aufzeigen unter der Berücksichtigung, dass Gewerbeflächen außerhalb des Ortes dargestellt und entwickelt werden. Die Konzepterstellung wird viel Zeit in Anspruch nehmen. Der Entwurf soll im Bauausschuss beraten werden. Die Kosten für die Erstellung übernimmt die AKE Projekt GmbH.

**Beschluss:**

Die Gemeindevertretung Sanitz beschließt die Erstellung eines kommunalen Entwicklungskonzeptes unter Berücksichtigung der Gewerbeentwicklung über das gesamte Gemeindegebiet sowie über die Gewerbeentwicklung im Hauptort des Grundzentrums Sanitz und eine konzeptionelle bauleitplanerische Vorbauleitplanung für das "Vorbehaltsgebiet Gewerbe/ Industrie Sanitz - Tessin" durch die AKE Projekt GmbH aus Waren. Die Verwaltung wird beauftragt hierüber mit der AKE Projekt GmbH den Entwurf eines städtebaulichen Vertrag erarbeiten.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen
5	1	0

**7. Abwägungs- und Satzungsbeschluss B-Plan 30 "Photovoltaikanlage Vietow" der Gemeinde Sanitz BV/26/BOV/198**

Der Vorhabenträger erläutert die Beschlussvorlage. Nach Erhalt der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wird von Batteriespeichern abgesehen. Der Plan ist entsprechend angepasst. Aufgrund des Einwands der unteren Naturschutzbehörde zum Schutz der Feldlerche, bedarf dieser

während der Bauausführung einer besonderen Berücksichtigung. Für Ausgleichsmaßnahmen wurden bereits Ökopunkte reserviert und vertraglich geregelt. Seitens des Brandschutzes gab es keine Einwände. Die Anforderungen an den Bodenschutz sind erfüllt und positiv bewertet. Der Zaunverlauf erfolgt komplett an der Baugrenze und betrifft keinen Wurzelbereich. Bedenken der Stadt Tessin zur Einspeisung im Umspannwerk konnten ausgeräumt werden, da der Netzanschluss rechtzeitig reserviert wurde.

Zum Planaufstellungsbeschluss war die Errichtung von E-Ladesäulen Thema. Die UKA Gruppe übernimmt die Ladesäule der e.dis am Bahnhof, damit diese weiter betrieben wird. Nach Baubeginn der PV-Anlage erfolgt die vertragliche Regelung. Der Vorsitzende bittet zur Beschlussfassung in der Gemeindevertretersitzung am 31.03. eine Bestätigung der e.dis zur Übergabe der Ladesäule vorzulegen.

**Beschluss:**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Sanitz beschließt:

1.  
Die eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden geprüft und deren Behandlung wird entsprechend den jeweiligen Empfehlungen in der Abwägungstabelle (Anlage 1) beschlossen.
2.  
Der Bebauungsplan Nr. 30 „Photovoltaikanlage Vietow“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird in der vorliegenden Fassung vom März 2026 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung einschließlich Umweltbericht wird in der vorliegenden Fassung vom März 2026 gebilligt. (Anlage 2)
3.  
Der Beschluss wird ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erlangt der B-Plan30 "Photovoltaikanlage Vietow" Rechtskraft.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen
5	1	0

**8. Abwägungs- und Feststellungsbeschluss 4. Änderung des BV/26/BOV/199  
Flächennutzungsplans der Gemeinde Sanitz**

Die Anpassung des Flächennutzungsplans erfolgt im Zuge der B-Planaufstellung Nr. 30 „Photovoltaikanlage Vietow“.

**Beschluss:**

Die Gemeindevertretung Sanitz beschließt:

1.  
Die eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden geprüft und deren Behandlung wird entsprechend den jeweiligen Empfehlungen in der Abwägungstabelle (Anlage 1) beschlossen.
2.  
Die 4. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Sanitz wird in der vorliegenden Fassung vom März 2026 beschlossen und festgestellt. Die Begründung einschließlich Umweltbericht wird in der vorliegenden Fassung vom März 2026 gebilligt. (Anlage 2)

3.

Der Beschluss wird ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung erlangt die 4. Änderung des Flächennutzungsplans Rechtskraft.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen
5	1	0

**9. Ergänzung zum Aufstellungsbeschluss des B-Plan 1 "Gewerbegebiet"**

**BV/26/BOV/201**

Die Klarstellung erfolgt aus verfahrenstechnischen Gründen, dass das Gebiet auch für Vollsortimenter vorenthalten werden kann.

**Beschluss:**

1. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Sanitz beschließt, die am 01.10.2024 beschlossene Aufstellung sowie deren beschlossene Klarstellung vom 18.02.2025, des Bebauungsplanes Nr. 1 „Gewerbegebiet“, um die inhaltliche Darstellung eines sonstigen Sondergebiets nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ zu ergänzen.

2. Der Bürgermeister wird beauftragt den ergänzenden Aufstellungsbeschluss ortsüblich bekannt zu machen.

3. Der Bürgermeister wird beauftragt einen städtebaulichen Vertrag zu schließen.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen
5	1	0

**10. Aufhebung Beschluss BV/22/BOV/004 - Grundsatzbeschluss zum Neubau eines kombinierten Feuerwehrgerätehauses mit Gemeinschaftshaus**

**BV/26/BOV/187**

Der Vorsitzende erläutert die Vorlage. Für die Errichtung eines kombinierten Feuerwehrgerätehauses mit Gemeinschaftshaus stehen die finanziellen Mittel und auch die Fläche nicht zur Verfügung. Laut dem Feuerwehrbedarfsplan ist ein größeres Feuerwehrgerätehaus notwendig.

Eine Förderung gibt es derzeit für Musterfeuerwehrrhäuser mit 2 Stellplätzen. Der gemeindeeigene Bedarfsplan sieht nur einen Stellplatz vor. Somit ist die Förderfähigkeit schwierig, wird aber geprüft und beantragt. Im Haushalt sind entsprechende Planungsleistungen eingestellt.

**Beschluss:**

Die Gemeindevertretung Sanitz hebt den Beschluss BV/22/BOV/004 - Grundsatzbeschluss zum Neubau eines kombinierten Feuerwehrgerätehauses mit Gemeinschaftshaus in Groß Lüsewitz auf.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen
6	0	0

**11. Grundsatzbeschluss zum Neubau eines Feuerwehrgerätehauses - Beratung und Beschlussfassung**

**BV/26/BOV/188**

Ein Bauausschussmitglied berichtet, dass im Beirat Groß Lüsewitz im Zuge eines Neubaus die

Anpassung/Erstellung der/einer Innenbereichssatzung beraten wurde.  
Die Verwaltung betont, dass erst ein Neubau und dann der Abriss erfolgen muss. Alle möglichen Förderkulissen werden geprüft.

**Beschluss:**

Die Gemeindevertretung Sanitz beschließt den Neubau eines Feuerwehrgerätehauses in Groß Lüsewitz.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen
6	0	0

**12. Information zu aktuellen kommunalen Bauvorhaben**

**Erweiterungsneubau Regionale Schule**

- beide Türme durch Zimmermann gestellt
- Rückbau Kran durch den Zimmermann 24.03./25.03.2026
- Dachdecker beginnt mit der Dämmung und dem Verlegen der Schweißbahnen
- Rohbauer nach Prüfung Statik Einbau Stahlkonstruktion als Grundlage zur Aussteifung der Decke, erste Fensteröffnung (Ostseite) eingearbeitet

**Jugendtreff, John-Brinckman-Str. 7a**

- Einzug von Stahlträgern zur Abfangung der Decke im OG
- Trockenbau unter Einhaltung des Brandschutzes fast fertiggestellt
- Außentreppe (Fluchttreppe) ist noch offen

**Kita, E.-Schneller-Str. 19**

- Badsanierung abgeschlossen
- Vorbesprechung mit der Mieterin für die Badsanierung in 2026

**Rathaus**

- Kellerabdichtung innen und außen abgeschlossen, Drainage verbaut und angeschlossen, Gelände wieder verfüllt
- Sanierputz aufgebracht

Der Bauhof hat die Reinigung der Einläufe im gesamten Gemeindegebiet vorgenommen.

**Brücke Park**

- Telefontermin am 24.03.2026
- Klärungen zwischen Investor und Planer erforderlich

Stellungnahme zum 2. Entwurf der Regionalplanung Region Vorpommern,

- Vorranggebiet Windenergieanlagen Wendorf Nr. 190
- Öffentlichkeitsbeteiligung 01.04. – 27.05.2026

Beleuchtung am See in Groß Lüsewitz beauftragt, Ausführungstermin in Klärung

Straßen-, Wege-, Plätzeunterhaltung aus personellen Gründen offen

**Mähboot**

- Sondergenehmigung der unteren Naturschutzbehörde (UNB) des LK Rostock eingeholt
- Groß Lüsewitz Löschwasserentnahmestelle, Zu- und Ablauf des Sees und Badestelle,
- Vietow Badestelle,
- Gubkow Löschwasserentnahmestelle und Badestelle
- Horst Löschwasserentnahmestelle noch offen

- Reppelin, Teichpflege durch UNB jetzt abgelehnt, Maßnahme muss in den Herbst verschoben werden

Straßenbaumaßnahme L191 zwischen Gubkow ab Autobahnbrücke in Richtung Niekrenz durch das Straßenbauamt Stralsund geplant, derzeit noch keine finanziellen Mittel (vorläufigen Haushalt), Info-Veranstaltung am 24.03.2026 mit betroffenen Landwirten, REBUS, Autobahn GmbH, Landkreis Rostock, Straßenbauverwaltung, Straßenmeisterei und Gemeinde

### 13. Anfragen und Informationen

Im Wohngebiet An der Hasenkuhle sind einzelne Straßenlaternen defekt.  
Im Weidenweg Richtung Sanitz Ausbau steht ein Einkaufswagen.

Die nächste Bauausschusssitzung findet am 05.05.2026 statt.

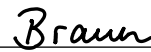
Vorsitz:



---

Martin Manthe

Schriftführung:



---

Stefanie Braun