



Öffentliche Niederschrift

über die	Sitzung des Ausschusses für Gemeindeentwicklung, Bau und Verkehr
Sitzungstermin:	21.01.2026
Sitzungsbeginn:	18:00 Uhr
Sitzungsende:	19:11 Uhr
Ort, Raum:	im Versammlungsraum des Rathauses Satow, Heller Weg 2A, 18239 Satow

gesetzliche Mitgliederanzahl: 7

anwesende Mitgliederanzahl: 7

Anwesend

Vorsitzender

Herr Niels Burmeister

Mitglieder

Frau Franziska Falk

Herr Felix Holland

Herr Philipp Schulz

Frau Christin Schwarz

Herr Bernd Steinbach

Herr Gerhard Wittenburg

Protokollführerin

Frau Janine Weber

von der Verwaltung

Frau Bettina de Oliveira-Arndt

Herr Marco Schultz

Abwesend

Mitglieder

Herr André Zeimert

entschuldigt

Gäste

Herr Boehm

Herr Pietz

Tagesordnung

Öffentlicher Teil:

TOP	Bezeichnung	Vorlage
1	Eröffnung der Sitzung, Feststellen der Ordnungsmäßigkeit der Einladungen, der Anwesenheit und der Beschlussfähigkeit	
2	Änderungsanträge zur Tagesordnung	
3	Billigung der Sitzungsniederschrift des öffentlichen Teils der vorangegangenen Sitzung des Ausschusses für Gemeindeentwicklung, Bau und Verkehr	
4	Bericht der Bauamtsleiterin	
5	Informationen zu Entscheidungen der Bürgermeisterin vor der Sitzung des Ausschusses für Gemeindeentwicklung, Bau und Verkehr über Bauanträge nach der Hauptsatzung §8 Abs. 5, Nr. 3	
6	Einwohnerfragestunde	
7	Bauantrag zur Überdachung der Satower Kirchruiene	SGL/0074/2026
8	Antrag Förderprogramm LEADER- Gruppe zur Überdachung der Satower Kirchruiene	SGL/0075/2026
9	Grundsatzbeschluss zum Umgang mit Anträgen des "Bau-Turbos" gemäß § 246 e BauGB i.V.m. § 36 a BauGB	BV/0311/2026
10	Verschiedenes	
11	Schließen der Sitzung des öffentlichen Teils	
12	Nicht öffentliche Beratung	

Nichtöffentlicher Teil:

TOP	Bezeichnung	Vorlage
13	Billigung der Sitzungsniederschrift des nichtöffentlichen Teils der vorangegangenen Sitzung des Ausschusses für Gemeindeentwicklung, Bau und Verkehr	
14	Verschiedenes	
15	Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB i.V.m. § 246e BauGB	BV/0310/2026
16	Kaufantrag Teilgrundstück Satow Niederhagen Flur 2 Fst 28/94	BV/0312/2026

17 Antrag auf Kauf der Flurstücke 20 und 38 im Flur 3 Gemarkung Gerdshagen **BV/0315/2026**

Öffentlicher Teil:

TOP	Bezeichnung	Vorlage
18	Schließen der Sitzung	

Öffentlicher Teil

TOP 1	Eröffnung der Sitzung, Feststellen der Ordnungsmäßigkeit der Einladungen, der Anwesenheit und der Beschlussfähigkeit	
--------------	---	--

Herr Burmeister eröffnet die Sitzung des Ausschusses für Gemeindeentwicklung, Bau und Verkehr und begrüßt die anwesenden Mitglieder, Angestellte der Verwaltung und Gäste. Er stellt fest, dass die Einladung zur Sitzung ordnungsgemäß erfolgte und mit 7 anwesenden Mitgliedern beschlussfähig ist.

TOP 2	Änderungsanträge zur Tagesordnung	
--------------	--	--

Es wurden keine Änderungsanträge gestellt.

TOP 3	Billigung der Sitzungsniederschrift des öffentlichen Teils der vorangegangenen Sitzung des Ausschusses für Gemeindeentwicklung, Bau und Verkehr	
--------------	--	--

Die Niederschrift des öffentlichen Teils der vorangegangenen Sitzung vom 19.11.2025 liegt dem Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau und Verkehr zur Genehmigung vor.

einstimmig beschlossen

Ja 7 Nein 0 Enthaltung 0 Befangen 0

TOP 4	Bericht der Bauamtsleiterin	
--------------	------------------------------------	--

Nach Rücksprache mit dem DRK KV Bad Doberan wird der Jugendclub (JC) in Hohen Luckow für eine Testphase bis zum 31.07.2026 geöffnet. Genutzt wird hierfür der Nebenraum der Turnhalle in Hohen Luckow. Hierzu wird die Verlegung des Inventars (Billardtisch, Tischtennisplatte und Tischkicker, sowie weiteres Inventar (z.B. Spiele) in die Turnhalle geprüft. Die Nutzung/ Anmietung des Vorraumes durch weitere Dritte ist dann nicht mehr möglich.

Eine Öffnung des JC soll spätestens ab 01.03.2026 erfolgen, je nach Absprache mit dem JC-Leiter, Herr Roßmeisl, vielleicht auch früher.

Für das Projekt Radweg Hanstorf Konow sind die ersten Rückmeldungen des Fördermittelgebers positiv; es liegt ebenfalls eine positive Rückmeldung vom Bürgermeister der Gemeinde Parkentin vor, in der die Gemeindevertretung das Vorhaben begrüsst; es erfolgt nunmehr die Klärung des weiteren Vorgehens mit FöMiGebern usw.

Der Entwurf des Erbbaupachtvertrages für das ehem. Gebäude „Hotel Weide“ wurde durch die GMV mehrheitlich beschlossen, die Zuarbeit an den Notar ist erfolgt, eine zeitnahe notarielle Umsetzung und somit Erzielung der Mehreinnahme ist anvisiert.

Zum Stand Kitabau & Kostenberechnung: das Bauzeitenfenster kann trotz Baubehinderung durch Wetter noch eingehalten werden; (Fertigstellung Sept/ Okt. 2026); der Rohbau steht; aktuell Dämmung und Abschweißen des Flachdachs; zeitnah Einbau Fenster/ Türen und anschließend Fassadendämmung; die Farbgestaltung wurde mit dem Planungsbüro abgestimmt; die Planungen der Innenarchitektur wird zur Antragstellung für den Investitionskostenantrag und das Erreichen der Betriebserlaubnis beim Jugendamt

vorbereitet; die Planung der Außenanlagen ist erfolgt und wurde zur Antragstellung Investitionskostenantrag und Prüfung durch das Jugendamt eingereicht.

Für den Straßenbau Gr. Nienhagen wurde der Asphalt vor Weihnachten im 1. Teilabschnitt eingebaut. Vorgesehen war jetzt die Fortführung im 2. BA mit Kanalbauarbeiten und Setzen der Wasserführung. Auf Grund der Witterung ruhen die Arbeiten bis auf weiteres. Die Ortslage und Grundstücke sind weiter erreichbar.

Beim Breitbandausbau werden obwohl der Ausbau, als auch die angezeigte Mängelbeseitigung durch das Nachunternehmen der Telekom ausgeführt. Auch hier spielt die Witterung eine entscheidende Rolle. Nicht alle Mängel konnten bis Dez. 2025 abgestellt werden.

Im Bereich der Straßenbeleuchtung treten auf Grund früherer Erdarbeiten in verschiedenen Ortsteilen vereinzelt Kabelschäden im Netz der Straßenbeleuchtung auf. Die Reparatur erfolgt durch einen Elektriker mit Unterstützung vom Bauhof. Vereinzelt ist der Zusatz eines Kabelmesswagens zur schadensbezogenen Ortung notwendig.

TOP 5 Informationen zu Entscheidungen der Bürgermeisterin vor der Sitzung des Ausschusses für Gemeindeentwicklung, Bau und Verkehr über Bauanträge nach der Hauptsatzung §8 Abs. 5, Nr. 3

Frau Weber berichtet über die Entscheidungen der Bürgermeisterin:

	Vorhaben	Gemarkung	Flur	Flurstück	Einvernehmen wurde
Bauantrag	Errichtung eines freistehenden u unbeheizten Wintergarten	Radegast	3	112	erteilt
Bauantrag	Neubau eines Wohnhauses mit 7 WE	S. Niederhagen	1	121/3	erteilt
V. 1. Verlängerung	Ist die beabsichtigte Nutzung als Wohnhaus zulässig	Reinhagen	1	128	erteilt
Bauantrag	Neubau Einfamilienhaus mit 2 PKW-Stellplätzen u Terrasse	Heiligenhagen	4	153/4	erteilt
Voranfrage	Errichtung eines Wohngebäudes in Holzbauweise	Klein Bölkow	1	9	erteilt
Bauantrag	Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelcarport	Hastorf	3	12/3	erteilt

TOP 6 Einwohnerfragestunde

Es wurden keine Anfragen durch die Einwohner gestellt.

**TOP 7 Bauantrag zur Überdachung der Satower Kirchrue
Vorlage: SGL/0074/2026 SGL/0074/2026**

Sachverhalt:

In den Gemeindevertretersitzungen vom 25.09.2025 und 27.11.2025 sowie in den ihr vorangegangenen Ausschusssitzungen wurden die Mitglieder der Fachausschüsse, der Gemeindevertretung und die sachkundigen Einwohner durch einen Sachstandsbericht des Vereins „Lebendige Steine – Kirchrue Satow e.V.“ und eine Informationsvorlage des Bauamtes der Gemeindeverwaltung über die Möglichkeiten und die Kosten der Überdachung der Satower Kirchrue mit einem Membrandach umfassend informiert.

Nachdem die bautechnische Realisierbarkeit der Membranüberdachung durch Probebohrungen sowie eine Kostenaufstellung durch den Verein beauftragt und finanziert wurden, organisierte der Verein zwei Beratungen, um Möglichkeiten der Finanzierung des Bauvorhabens in Höhe von ca. 531 TEUR zu erschließen.

Wesentliche Fördermöglichkeiten ergeben sich, u.a., aus dem LEADER-Programm, dessen aktuelle Förderperiode 2027 ausläuft. Die Lokale Aktionsgruppe „Region Ostsee-DBR“ entscheidet in ihrer Regionalkonferenz im April 2026 über die Vergabe von Fördermitteln. Voraussetzung für die Berücksichtigung bei dieser und allen anderen Fördermittelvergaben für Bauvorhaben ist Erlangen Baugenehmigung.

Um in dem bevorstehenden Auswahlverfahren der LAG im April 2026 berücksichtigt werden zu können, muss zwingend ein Bauantrag gestellt werden.

Zur Beantragung der Baugenehmigung empfiehlt sich, die Gemeinde Satow als Erbbaupachtberechtigte der Satower Kirchruiene als Antragstellerin zu benennen.

Der „Verein Lebendige Steine – Kirchruiene Satow e.V.“ hat den Bauantrag für die Einreichung durch die Gemeinde Satow in Zusammenarbeit mit Dipl.-Ing. Architekt Harald Voigt vorbereitet. Dieser Bauantrag liegt zur Antragstellung bei der Verwaltung vor und kann anschließend durch die Gemeinde Satow, mit Unterzeichnung durch die Bürgermeisterin, beim Landkreis Rostock eingereicht werden.

Beschluss:

Der Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau und Verkehr empfiehlt der Gemeindevertretung Satow folgenden Beschluss:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Satow beschließt, die Bürgermeisterin mit der Unterstützung bei der Antragstellung durch die Verwaltung zu beauftragen und sie zur Unterschrift bei der Antragstellung als Pächterin zu ermächtigen.

einstimmig beschlossen

Ja 7 Nein 0 Enthaltung 0 Befangen 0

TOP 8	Antrag Förderprogramm LEADER- Gruppe zur Überdachung der Satower Kirchruiene Vorlage: SGL/0075/2026	SGL/0075/2026
--------------	--	----------------------

Sachverhalt:

In den Gemeindevertreter-sitzungen vom 25.09.2025 und 27.11.2025 sowie in den ihr vorangegangenen Ausschusssitzungen wurden die Mitglieder der Fachausschüsse, der Gemeindevertretung und die sachkundigen Einwohner durch einen Sachstandsbericht des Vereins „Lebendige Steine – Kirchruiene Satow e.V.“ und eine Informationsvorlage des Bauamtes der Gemeindeverwaltung über die Möglichkeiten und die Kosten der Überdachung der Satower Kirchruiene mit einem Membrandach umfassend informiert.

Nachdem die bautechnische Realisierbarkeit der Membranüberdachung durch Probebohrungen sowie eine Kostenaufstellung durch den Verein beauftragt und finanziert wurden, organisierte der Verein zwei Beratungen, um Möglichkeiten der Finanzierung des Bauvorhabens in Höhe von ca. 531 TEUR zu erschließen.

Wesentliche Fördermöglichkeiten ergeben sich, u.a., aus dem LEADER-Programm, dessen aktuelle Förderperiode 2027 ausläuft. Die Lokale Aktionsgruppe „Region Ostsee-DBR“ entscheidet in ihrer Regionalkonferenz im April 2026 über die Vergabe von Fördermitteln. Öffentliche Träger von Fördermaßnahmen erhalten im LEADER-Programm mit 90% eine höhere Förderung als private Träger mit nur 60%. Um in dem bevorstehenden Auswahlverfahren der LAG berücksichtigt werden zu können, muss die Antragstellung bis Ende März 2026 erfolgen.

Zur Beantragung der Fördermittel empfiehlt sich, unter Berücksichtigung der möglichen Förderquote, die Gemeinde Satow als Erbbaupachtberechtigte der Satower Kirchruiene als Antragstellerin zu benennen.

Beschluss:

Der Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau und Verkehr empfiehlt der

Sitzung des Ausschusses für Gemeindeentwicklung, Bau und Verkehr vom 21.01.2026

Gemeindevertretung Satow folgenden Beschluss:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Satow beschließt, die Bürgermeisterin mit der Unterstützung bei der Antragstellung durch die Verwaltung zu beauftragen und sie zur Unterschrift bei der Antragstellung als Pächterin zu ermächtigen.

mehrheitlich beschlossen

Ja 6 Nein 1 Enthaltung 0 Befangen 0

TOP 9	Grundsatzbeschluss zum Umgang mit Anträgen des "Bau-Turbos" gemäß § 246 e BauGB i.V.m. § 36 a BauGB Vorlage: BV/0311/2026	BV/0311/2026
--------------	--	---------------------

Sachverhalt:

Mit Veröffentlichung des Bundesgesetzblattes 2025 Nr. 257 vom 29.10.2025 wurde das Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung beschlossen; es trat zum 01.11.2025 in Kraft.

Dieses Gesetz ermöglicht eine vereinfachte Zulassung von Wohnbauvorhaben mit den §§ 31,34, 36 a und 246e BauGB („Bauturbo,,“).

Nach Einreichung der Unterlagen durch die Untere Bauaufsichtsbehörde (Landkreis Rostock) bei der Gemeinde Satow hat diese gemäß § 36 a Absatz 1 Satz 4 BauGB drei Monate Zeit, die Zustimmung zu verweigern; andernfalls gilt sie als erteilt.

Der Deutsche Städtetag empfiehlt bei Projekten mit überschaubarem Rahmen, die gemeindliche Zustimmung durch die Verwaltung (Verwaltungsleitung) erteilen zu lassen. Hierbei handelt es sich um Projekte, bei denen das Vorhaben, die Nachbarkonflikte, das politische und öffentliche Umfeld sowie die inhaltlichen Problemstellungen überschaubar sind, wodurch schnelles Handeln der Verwaltung ermöglicht wird.

Als Ermächtigung hierfür ist ein Grundsatzbeschluss durch die Gemeindevertretung erforderlich.

Vorhaben mit potenzieller städtebaulicher Wirkung - also planungsbedürftige Vorhaben, bei denen mindestens eines der oben genannten Kriterien Konflikte erwarten lässt oder deren Entwicklung noch nicht abschließend absehbar ist – bleiben weiterhin in die Gemeindevertretung eingebunden und sind vom Grundsatzbeschluss ausgenommen.

Beschluss:

Der Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau und Verkehr empfiehlt der Gemeindevertretung Satow folgenden Beschluss:

Die Gemeindevertretung beschließt, der Bürgermeisterin die Zuständigkeit für die Zustimmung aller überschaubaren Bauprojekte zu übertragen, die im Rahmen der Realisierung des Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und der Wohnraumsicherung zustimmungsbedürftig sind.

einstimmig beschlossen

Ja 7 Nein 0 Enthaltung 0 Befangen 0

TOP 10	Verschiedenes	
---------------	----------------------	--

Herr Steinbach gibt eine kurze Erläuterung zu aktuellen Rückmeldungen der Regionalentwicklungsplanung (REP), es gibt weiterhin viele Resonanzen und die Nachfrage zur Teilnahme an der kommenden Informationsveranstaltung ist groß.

Frau Weber berichtet über die finanziell und tatsächlich schwierige Weiterentwicklung des Gewerbegebietes/ „grünes Gewerbe, diesbezüglich muss sich die Gemeindevertretung um Ideen zur alternativen Umsetzung bemühen.

Frau Weber gibt an, dass immer wieder Nachfragen und Anträge zum, u.a. generellen, Feuerwerksverbot eingehen. Hierzu werden noch weitere Positionierungen durch die Gemeindevertretung erforderlich werden.

TOP 11 Schließen der Sitzung des öffentlichen Teils

Herr Burmeister schließt den öffentlichen Teil der Sitzung.

Ende des öffentlichen Teils der Beratung: 18:30 Uhr

Genehmigt und wie folgt unterschrieben.

Niels Burmeister
Vorsitzender des Ausschusses für
Gemeindeentwicklung, Bau und Verkehr

Janine Weber
Protokollantin

Satow, 26.02.2026

Anlage zur Sitzungsniederschrift