



Öffentliche Niederschrift

über die	Sitzung des Ausschusses für Gemeindeentwicklung, Bau und Verkehr
Sitzungstermin:	02.06.2026
Sitzungsbeginn:	17:05 Uhr
Sitzungsende:	18:36 Uhr
Ort, Raum:	im Versammlungsraum des Rathauses Satow, Heller Weg 2A, 18239 Satow

gesetzliche Mitgliederanzahl: 7

anwesende Mitgliederanzahl: 6

Anwesend

Vorsitzender

Herr Niels Burmeister

Mitglieder

Herr Kai Jens Boehm

Frau Annett Brandt

Frau Franziska Falk

Herr Philipp Schulz

Herr Gerhard Wittenburg

Protokollführer

Herr Marco Schultz

von der Verwaltung

Frau Bettina de Oliveira-Arndt

Abwesend

Mitglieder

Herr Felix Holland

entschuldigt

Frau Christin Schwarz

entschuldigt

Herr Bernd Steinbach

entschuldigt

Herr André Zeimert

entschuldigt

von der Verwaltung

Frau Janine Zöllick

entschuldigt

Gäste

Herr Liehr

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	Verschiedenes	
8	Schließen der Sitzung des öffentlichen Teils	
9	Nicht öffentliche Beratung	

Nichtöffentlicher Teil:

TOP	Bezeichnung	Vorlage
10	Billigung der Sitzungsniederschrift des nichtöffentlichen Teils der vorangegangenen Sitzung des Ausschusses für Gemeindeentwicklung, Bau und Verkehr	
11	Verschiedenes	
12	Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB i.V.m. § 246e BauGB	BV/0326/2026
13	Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB i.V.m. § 246e BauGB	BV/0327/2026

Öffentlicher Teil:

TOP	Bezeichnung	Vorlage
14	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 6 anwesenden Mitgliedern beschlussfähig ist.

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

Es wurden keine Änderungsanträge zur Tagesordnung gestellt.

Beschluss

Abstimmung über die Tagesordnung

einstimmig beschlossen

Ja 6 Nein 0 Enthaltung 0

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

Beschluss

Die Niederschrift des öffentlichen Teils der vorangegangenen Sitzung vom 18.03.2026 liegt dem Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau und Verkehr zur Genehmigung vor.

mehrheitlich beschlossen

Ja 4 Nein 0 Enthaltung 2

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

Herr Schultz gibt folgenden Bericht ab:

Ersatzneubau der Kindertagesstätte Radegast

Baufortschritt

Der Ersatzneubau der Kindertagesstätte Radegast befindet sich in einer fortgeschrittenen Bauphase.

Die Rohbauarbeiten im Außenbereich sind weitgehend abgeschlossen. Die noch ausstehenden Leistungen, insbesondere die Herstellung des Blitzschutzes (Fundament-Ringerder) sowie die Ausführung der Sockeldämmung, werden nach Rückbau des Baugerüsts und damit nach Herstellung der Baufreiheit in Abstimmung zwischen Planungsbüro, Bauunternehmen und Bauamt ausgeführt.

Die Fenster einschließlich der Fensterbänke sowie die Außentüren wurden eingebaut und fachgerecht abgedichtet.

Im Gebäudeinneren sind die Rohinstallationsarbeiten des Gewerks Heizung, Lüftung und Sanitär (HLS) entsprechend der Beauftragung abgeschlossen. Sämtliche Restleistungen, darunter der fachgerechte Verschluss der Dachdurchführung der Raumluftheizung (RLT) im Küchenbereich sowie die Montage der Endkappe am Außenrohr, wurden ausgeführt.

Im Sanitärbereich mussten für sämtliche Warmwasserzapfstellen zusätzliche Zapfanlagen beschafft werden, da diese nicht Bestandteil der ursprünglichen Planung waren. In Abstimmung mit dem Bauamt wurde sichergestellt, dass alle Warmwasserzapfstellen mit einem Verbrühschutz ausgestattet werden. Trotz der erforderlichen Mehrmengen war keine Erweiterung des Finanzrahmens für das Gewerk HLS notwendig.

Die Rohinstallationsarbeiten des Gewerks Elektro sind abgeschlossen. Die Stromeinführung in das Gebäude erfolgt nach entsprechender Beantragung durch die E.DIS Netz GmbH. Die Photovoltaikanlage wurde bereits auf dem Dach montiert. Aufgrund des noch vorhandenen Baugerüsts wurde auf ein erhöhtes Diebstahlrisiko hingewiesen. Daher wurde zwischen Planungsbüro, Auftragnehmer und Bauamt schriftlich vereinbart, dass die Haftung für die installierten PV-Module bis zum vollständigen Rückbau des Gerüsts beim ausführenden Unternehmen verbleibt.

Die Fassadenarbeiten sind abgeschlossen. Die Endabnahme wird zeitnah terminiert.

Die Trockenbauarbeiten wurden mit Stand vom 23.04.2026 nicht fortgeführt. Dieser Sachverhalt wurde im Rahmen der regelmäßigen Bauberatungen wiederholt angemahnt. Eine entsprechende Verzugsanzeige wurde ausgesprochen.

Folgende Gewerke sind bereits beauftragt:

- Malerarbeiten
- Fliesenarbeiten
- Bodenbelagsarbeiten
- Außenanlagen

Der Beginn der jeweiligen Ausführungsarbeiten wird durch die Bauaufsicht entsprechend des Baufortschritts koordiniert.

Bauzeitenplan

Nach aktuellem Bauzeitenplan wird mit der Endabnahme des Neubaus ab der 46. Kalenderwoche 2026 gerechnet.

Das Bauamt steht hierzu in engem Austausch mit der Bauaufsicht und verfolgt das Ziel, den derzeitigen Bauverzug soweit wie möglich zu kompensieren.

Baukostenplanung

Für den Neubau der Kindertagesstätte Radegast wurden im Jahr 2020 Gesamtkosten in Höhe von 2.775.535,30 € brutto veranschlagt.

Derzeit wurden 16 Lose über das Vergabeverfahren eVergabe ausgeschrieben und durch das Bauamt Satow beauftragt.

Nach der aktuellen Kostenübersicht bewegt sich das Bauvorhaben innerhalb des kalkulierten Finanzrahmens.

Kommunale Wärmeplanung

Das Wärmeplanungsgesetz (WPG) regelt die schrittweise Umstellung der Wärmeversorgung auf klimaneutrale Energieträger. Die kommunale Wärmeplanung stellt dabei ein zentrales Instrument zur Erreichung dieses Ziels dar.

Im Zuge der Vorbereitung einer Landesverordnung für M-V werden die Anforderungen an die kommunalen Wärmeplanungen weiter konkretisiert. Ziel ist es, die im Wärmeplanungsgesetz vorgesehenen Vereinfachungsmöglichkeiten bestmöglich zu nutzen und gleichzeitig den kommunalen Handlungsspielraum zu erhalten.

Insbesondere für kleinere Gemeinden bietet dieser Ansatz die Möglichkeit, die gesetzlichen Vorgaben an die regionalen Gegebenheiten eines Flächenlandes anzupassen. Vor Ort soll entschieden werden, welche Form der zukünftigen Wärmeversorgung wirtschaftlich und technisch sinnvoll ist. Darüber hinaus wird angestrebt, möglichst einheitliche Wärmepläne innerhalb der Amtsgebiete zu entwickeln.

Mit Stand Februar 2026 verfügt die Gemeinde Satow über 6.091 Einwohner und ist damit im Rahmen der kommunalen Wärmeplanung als kleinere Kommune einzustufen.

Zur Vorbereitung der kommunalen Wärmeplanung hat das Bauamt Satow im Rahmen einer Marktanalyse zwei potenzielle Anbieter zur Angebotsabgabe aufgefordert.

Angebot 1:

Landesgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern mbH
Richtpreisangebot: 63.070,00 € brutto

Angebot 2:

energie-sparzentrale der WEMAG-Unternehmensgruppe
Indikatives Angebot: 33.320,00 € brutto

Mit beiden Anbietern wurden Gespräche über mögliche Formen der Zusammenarbeit geführt. Eine abschließende Entscheidung über die Vergabe wurde bislang nicht getroffen.

Parallel dazu prüft das Bauamt Fördermöglichkeiten zur Entlastung des gemeindlichen Haushalts. Über das Landesförderinstitut Mecklenburg-Vorpommern (LFI M-V) besteht derzeit die Möglichkeit einer Förderung von bis zu 50 % der zuwendungsfähigen Kosten.

Radweg Hanstorf-Konow

Zum geplanten Radweg Hanstorf–Konow kann über folgenden Sachstand berichtet werden:

- Abstimmungsgespräche mit der Gemeinde Parkentin und der Amtsverwaltung Bad Doberan-Land wurden erfolgreich durchgeführt.
- Erste Planungsgespräche haben stattgefunden.
- Entsprechende Fördermittelanträge wurden eingereicht; erforderliche Nachforderungen werden derzeit bearbeitet.
- Erste Rückmeldungen der Fördermittelgeber fallen positiv aus.
- Die zuständigen Ausschüsse werden fortlaufend über neue Entwicklungen informiert.

Radweg Satow – Heiligenhagen

Zum Radweg Satow–Heiligenhagen ergibt sich folgender aktueller Sachstand:

- Das Straßenbauamt Stralsund hat die Vermessung der betroffenen Flurstücke beauftragt.
- Die Gemeinde wartet derzeit auf die entsprechenden Vermessungsergebnisse.
- Die Vermessungsunterlagen sind zudem für den abschließenden Vollzug des vorgesehenen Tauschvertrages erforderlich.

FB Straßen- und Tiefbau

Straßenbaumaßnahme Groß Nienhagen

Die Straßenbaumaßnahme in der Schulstraße in Groß Nienhagen verläuft planmäßig. Die ersten Asphaltierungsarbeiten wurden in der vergangenen Woche erfolgreich durchgeführt. Derzeit werden die Arbeiten im Einmündungsbereich der Ortslage ausgeführt. Der vertraglich festgelegte Fertigstellungstermin ist der 31.07.2026.

Baukosten:

- Haushaltsansatz 2025: 650.000,00 EUR (brutto)
- Bisherige Ausgaben: 286.000,00 EUR

Nach der aktuellen Kostenübersicht befindet sich die Maßnahme sowohl hinsichtlich des Baufortschritts als auch der Kostenentwicklung im vorgesehenen Rahmen.

Notreparatur im Bereich Rosenhagen

Aufgrund einer festgestellten Versackung im Straßenkörper wurde eine Notreparatur erforderlich. Die notwendigen Instandsetzungsarbeiten wurden kurzfristig beauftragt. Den Zuschlag für die Ausführung der Arbeiten erhielt die Firma Grewe Rohrleitungsbau. Die Maßnahme dient der Wiederherstellung der Verkehrssicherheit und der Vermeidung weiterer Schäden an der Straßeninfrastruktur.

Breitbandausbau Hanstorf

Die für den 20.05.2026 vorgesehene Abnahme im Ausbaugebiet konnte aufgrund einer noch zu hohen Anzahl offener Restpunkte nicht durchgeführt werden und wurde daher abgesagt. Ein neuer Abnahmetermin steht derzeit noch nicht fest.

K 105 – Kröpeliner Straße

- Die Ausschreibung der Baumaßnahme soll bis zum 16.06.2026 erfolgen.
- Der Baubeginn ist voraussichtlich für die letzte Schulwoche bzw. die erste Ferienwoche vorgesehen.
- Die Gemeinde wird mit dem Landkreis Rostock eine Kostenteilungsvereinbarung abschließen, um im Zuge der Maßnahme erforderliche Reparaturarbeiten am Gehweg durchführen zu können.

K 40 – Berendshagen

- Der Ausbau der gesamten Strecke ist bis zum Jahr 2029 vorgesehen.
- Die Umsetzung soll in Klein Siemen beginnen.
- Für die Ortslage Berendshagen erfolgt eine gesonderte Planung. Die Ausführung ist derzeit für 2028/2029 vorgesehen.

Herr Burmeister teilt mit, dass er die Bauamtsleiterin beauftragt hat, die Festsetzungen des Bebauungsplans für die Photovoltaikanlage Klein Bölkow zu überprüfen.

Herr Schultz berichtet, dass er gemeinsam mit Herrn Meier eine Vor-Ort-Besichtigung durchgeführt habe. Dabei sei festgestellt worden, dass naturschutzrechtliche Vorgaben in verschiedenen Bebauungsplänen nicht oder nur teilweise umgesetzt worden seien. Herr Meier prüfe derzeit den Sachverhalt und verfolge die weitere Bearbeitung.

Herr Burmeister erläutert ergänzend, dass es bei der Photovoltaikanlage Klein Bölkow eine Bauauflage gibt, wonach zur Verringerung der Blendwirkung eine Heckenbepflanzung um die Anlage anzulegen ist. Das Thema sei bereits mehrfach in der Gemeindevertretung behandelt worden. Der damalige Bauamtsleiter habe ausgeführt, dass die Anpflanzungen durch Wildverbiss, insbesondere durch Rehe, geschädigt würden. Die Bauauflage sehe jedoch vor, dass ausgefallene oder beschädigte Pflanzen regelmäßig zu ersetzen sind.

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	
--------------	--	--

Es wurden keine Entscheidungen über Bauanträge der Bürgermeisterin getroffen.

TOP 6	Einwohnerfragestunde	
--------------	-----------------------------	--

Keine Wortmeldungen

TOP 7	Verschiedenes	
--------------	----------------------	--

Alter Reitplatz

Herr Wittenburg erkundigt sich nach der Fläche am Alten Reitplatz. Das Gebiet sei inzwischen vollständig bebaut und der Spielplatz fertiggestellt. Zudem werde der vordere Bereich regelmäßig gemäht. Er fragt, ob die Mäharbeiten entfallen könnten, sobald die Fläche bepflanzt werde.

Herr Schultz erläutert, dass die Bepflanzung bereits im ursprünglichen Bebauungsplan vorgesehen gewesen sei. Auch nach der Planänderung solle die betreffende Fläche als naturnahe Grünfläche erhalten bleiben. Auf der gegenüberliegenden Seite befinde sich ebenfalls eine größere Fläche, auf der bereits Pflanzmaßnahmen umgesetzt würden. Derzeit würden jährlich zehn Bäume gepflanzt. Ziel sei es, die Fläche mit Bäumen und Sträuchern aufzuwerten und damit einen Beitrag zum Naturschutz zu leisten. Die Fläche werde in diesem Jahr letztmalig gemäht und anschließend umgestaltet. Eine Nutzung als Spielplatzfläche sei nicht vorgesehen.

Überdachung Kirchrue / LEADER Antrag

Herr Boehm erkundigt sich nach dem aktuellen Stand des Bauantrags für die Überdachung der Kirchrue.

Frau Arndt teilt mit, dass der Bauantrag bislang noch nicht eingereicht worden sei. Die erforderlichen Unterlagen würden durch den Verein „Lebendige Steine – Kirchrue Satow e. V.“ vorbereitet. Nach Fertigstellung werde der Antrag der Gemeinde zur Unterzeichnung übergeben und anschließend eingereicht.

Herr Liehr ergänzt, dass der beauftragte Architekt den Bauantrag bereits an die Gemeinde übermittelt habe. Die Einreichungsfrist ende am 30.06.2026.

Herr Burmeister fragt nach, ob der Antrag digital oder in Papierform eingereicht werde. Herr Liehr kann hierzu keine Auskunft geben.

Herr Boehm erkundigt sich außerdem nach dem Stand des LEADER-Antrags.

Frau Arndt erklärt, dass der LEADER-Antrag weitgehend ausgefüllt sei. Eine Einreichung könne jedoch erst erfolgen, nachdem der Bauantrag gestellt worden sei.

Herr Liehr weist darauf hin, dass es sich beim LEADER-Verfahren zunächst um die Einreichung einer Projektidee handele. Diese müsse bis spätestens 30.06.2026 bei der LEADER-Region Ostsee-DBR des Landkreises Rostock vorliegen.

Fernwärme Hohen Luckow

Frau Brandt spricht die Fernwärmeversorgung in Hohen Luckow an.

Herr Burmeister erklärt, dass das Thema bereits bekannt sei und in der Vergangenheit behandelt wurde. Das Gremium selbst habe jedoch keine unmittelbaren Handlungsmöglichkeiten. Das Thema sei bereits Gegenstand einer Einwohnerversammlung sowie einer Sitzung der KWG Satow gewesen.

Bank Hohen Luckow

Frau Brandt erkundigt sich nach dem Sachstand zur Sitzbank in Hohen Luckow.

Herr Schultz berichtet, dass die Ortsteilvertretung beschlossen habe, im Neuen Weg eine Bank aufzustellen. Nach der Aufstellung sei es zu Beschwerden eines gegenüberliegenden Grundstückseigentümers gekommen. Die Auseinandersetzung habe schließlich einen Polizeieinsatz erforderlich gemacht. In einem anschließenden Gespräch zwischen Verwaltung und Anwohner sei vereinbart worden, gemeinsam mit der Ortsteilvertretung einen alternativen Standort zu prüfen. Bis dahin sollte die Bank am bisherigen Standort verbleiben.

Kurz darauf sei die Bank jedoch verschwunden. Der betreffende Anwohner habe die Bank eigenständig entfernt und auf seinem Grundstück abgestellt. Herr Schultz habe daraufhin telefonisch Kontakt mit ihm aufgenommen. Der Anwohner habe angekündigt, eine Selbstanzeige erstatten zu wollen; die Polizei habe dies jedoch als nicht erforderlich angesehen, da kein Diebstahl vorliege. Es werde nun ein Termin mit dem Anwohner vereinbart, damit der Bauhof die Bank abholen könne. In der nächsten Sitzung der Ortsteilvertretung solle darüber beraten werden, ob die Bank wieder am bisherigen Standort aufgestellt oder ein neuer Standort gewählt werde. Die Polizei habe vorgeschlagen, hierzu die Anwohner zu beteiligen.

Herr Bürgermeister bittet darum, die Bank zeitnah durch den Bauhof abholen zu lassen.

Poller an der Brücke „Zur Beke“ in Groß Bölkow

Frau Brandt berichtet, dass im Bereich des Spielplatzes in Groß Bölkow regelmäßig Fahrzeuge bis zur Brücke „Zur Beke“ fahren. Sie fragt, ob dort Poller aufgestellt werden könnten.

Herr Schultz erklärt, dass es sich bei der Straße um eine Gemeindestraße handele.

Zunächst müsse geprüft werden, ob ein entsprechendes Anliegen beziehungsweise eine Notwendigkeit vorliege.

Öffentliche Toiletten

Herr Wittenburg erkundigt sich nach öffentlichen Toiletten.

Herr Schultz verweist darauf, dass sich an der Badestelle bereits eine öffentliche Toilette befinde.

Frau Arndt ergänzt, dass darüber hinaus die Idee geprüft worden sei, eine zusätzliche Toilettenanlage in Form eines Containers bereitzustellen. Dieses Vorhaben solle erneut in die Haushaltsplanung für das Jahr 2027 aufgenommen werden.

Klarstellung

Herr Boehm stellt klar, dass der Gemeindezusammenschluss im Jahr 2003 erfolgt sei.

Vandalismus und Graffiti

Frau Brandt fragt nach den Graffiti-Schmierereien in Groß Bölkow und erkundigt sich, ob Anzeige erstattet worden sei.

Herr Schultz erklärt, dass eine Anzeige nur dann zielführend sei, wenn ein Tatverdächtiger bekannt oder auf frischer Tat beobachtet worden sei. Zwar würden Anzeigen regelmäßig erstattet, diese würden jedoch mangels Beweise häufig nach kurzer Zeit eingestellt.

Weiter berichtet Herr Schultz, dass die Verwaltung verstärkt auf Vandalismusevents aufmerksam mache, unter anderem über die Internetseite der Gemeinde und soziale Medien. In den vergangenen Wochen seien vermehrt Sachbeschädigungen festgestellt worden. So seien unter anderem Graffiti angebracht, Motorroller im beziehungsweise am See entsorgt sowie Müllsäcke aus den Abfallbehältern der Schule entnommen und in Brand gesetzt worden. In einzelnen Fällen lägen bereits Tatverdächtige vor, sodass die Polizei entsprechende Ermittlungen führe.

Herr Wittenburg ergänzt, dass ihm ein Vorfall bekannt geworden sei, bei dem eine Gruppe von etwa zehn Schülerinnen und Schülern Fensterscheiben beschädigt habe. Namen seien ihm nicht bekannt, er könne die beteiligten Personen jedoch anhand ihres Aussehens wiedererkennen.

Zudem sei auch das Gebäude des ehemaligen REWE-Marktes mit Graffiti besprüht worden. Herr Burmeister regt an, Jugendliche einzubeziehen und möglicherweise einen Aufruf über die Schule zu starten, um die alten Werbeflächen am ehemaligen REWE-Gebäude im Rahmen eines Kreativnachmittags legal zu gestalten.

Die Mitglieder des Gremiums sprechen sich gegen diesen Vorschlag aus.

Gestaltungsprojekt an der Badestelle

Herr Schultz berichtet, dass das Toilettengebäude an der Badestelle im Rahmen eines Projekts gemeinsam mit einem Graffiti-Künstler und Schülerinnen und Schülern gestaltet werde. Zwei Seiten des Gebäudes seien bereits begonnen worden.

TOP 8	Schließen der Sitzung des öffentlichen Teils	
--------------	---	--

Herr Burmeister schließt den öffentlichen Teil der Sitzung.

Ende des öffentlichen Teils der Beratung: 17:40 Uhr

Genehmigt und wie folgt unterschrieben.

Niels Burmeister
Vorsitzender des Ausschusses für
Gemeindeentwicklung, Bau und Verkehr

Marco Schultz
Protokollant

Satow, 16.06.2026