

**V O R L A G E**  
**zur Sitzung des Ausschusses für Bau, Bauleitplanung, Umwelt und Wirtschaft**  
**am 10.09.2024**

**Betr.:** innerörtliche Entwicklung

**Hier:** **Empfehlung zum Grundsatzbeschluss über die Bekundung eines Ankaufinteresses gegenüber dem Landkreis Rostock für die Liegenschaft sonderpädagogischen Förderzentrums „Am Meer“, Dr.-Leber-Str. sowie Prüfung einer möglichen Entwicklung**

- A) Sachstandsbericht
- B) Stellungnahme der Verwaltung
- C) Finanzierung und Zuständigkeit
- D) Umweltverträglichkeit
- E) Beschlussvorschlag

**Zu A)**

Graal-Müritz hat eine mehr als 66-jährige Tradition in der Förderung von Kindern. Derzeitig werden Kinder mit besonderem Förderbedarf im Sonderpädagogischen Förderzentrum „Am Meer“ unterrichtet. Die ca. 12.630 m<sup>2</sup> große Liegenschaft ist bebaut mit einem Schulgebäude, einem Internatsgebäude – in dem zurzeit auch die Rettungsschwimmer saisonal untergebracht sind – sowie einer Sporthalle (siehe interne **Anlage**).

Die Inklusion im Bildungssystem in Mecklenburg-Vorpommern soll durch gleichberechtigte Teilhabe von Schülerinnen und Schülern mit besonderem Förderbedarf durch die Einführung eines inklusiven Schulsystems erreicht werden. Ursprünglich sollte die Inklusionsstrategie bis zum Jahr 2023 umgesetzt werden; dieser Zeitraum wurde zunächst bis zum Schuljahr 2027/2028 verlängert. Derzeitig läuft das Beteiligungsverfahren für den Entwurf zum 7. Gesetz zur Änderung des Schulgesetzes. Darin sind u.a. folgende Änderungen vorgesehen. Die Mindestanzahl für Schüler soll künftig auf 15 Schüler pro Jahrgang sinken (§ 45 Abs. 4a Nr. 1). Die Schulen mit dem Förderschwerpunkt Lernen sind bis zum 31. Juli 2030 aufzuheben. Eine Aufhebung ist ab dem Jahr 2027 zum 31. Juli jeden Jahres möglich (§ 143 Abs. 9).

Die Gemeinde Graal-Müritz hat sich durch die Beschlüsse der Gemeindevertretung (G 8-1/2024 vom 24.01.2024) und der Schulkonferenz vom 04.05.2024 dafür entschieden, dass künftig jeweils eine Lerngruppe Lernen à 6 Schüler in der 3. und 4. Klassenstufe an der Ostseegrundschule Graal-Müritz aufgenommen werden sollen.

Es ist damit zu rechnen, dass ab dem Schuljahr 2032/2033 die Schüler mit dem Förderbedarf Lernen vollständig aus der Liegenschaft in der Dr.-Leber-Str. ausgezogen sein werden.

Die Schüler mit dem Förderschwerpunkt geistige Entwicklung (G-Bereich) werden derzeit im ehemaligen Internatstrack beschult. Einige Räumlichkeiten (wie z.B. das Lehrerzimmer) befinden sich weiterhin im Hauptschulgebäude.

Geplant ist ein Schulneubau für die Schüler mit dem Förderschwerpunkt geistige Entwicklung auf dem Campus der KGS Rövershagen. Eine Fläche ist hierfür bereits vorgesehen und eine Umsetzung des Bauvorhabens bis 2032 ist aus Sicht des Landkreises realisierbar.

Es ist davon auszugehen, dass der Landkreis auf der Liegenschaft keine eigene Entwicklung vorhat, so dass die Gemeinde ihr Interesse am Erwerb und der Entwicklung dieser Liegenschaft gegenüber dem Landkreis offiziell anzeigen sollte.

Die Verwaltung empfiehlt einen entsprechenden Grundsatzbeschluss zu fassen.

Der Landkreis Rostock ist bei einer künftigen Veräußerung seines Grundstückes in der Dr.-Leben-Str. an geltendes Recht gebunden und darf Vermögensgegenstände nur veräußern, wenn sie die zur Erfüllung ihrer Aufgaben in absehbarer Zeit nicht benötigt werden. Vermögensgegenstände müssen zu ihrem vollen Wert veräußert werden, soweit nicht ein besonderes öffentliches Interesse Abweichungen zulässt.

Ein besonderes öffentliches Interesse kann ggfs. in der Herstellung von bezahlbarem Wohnraum liegen. Dies kann eine Unterwertveräußerung rechtfertigen. Hierzu ist im Vorfeld die Zustimmung vom Innenministerium einzuholen.

Die Verwaltung empfiehlt eine mögliche innerörtliche Entwicklung auf der Liegenschaft Sonderpädagogischen Förderzentrum „Am Meer“ im Sinne des Nachweises besonderen öffentlichen Interesses prüfen zu lassen. Danach ist über die Einleitung eines B-Plan Änderungsverfahrens zum B-Plan Nr. 1-10 „Eselswiese“ zu entscheiden.

Im Ergebnis dieser Beschlüsse wird die Umsetzung folgender Leitziele verfolgt:

- Leitziel 1:  
Graal-Müritz bietet Wohnraum und Versorgungsangebote für alle Bevölkerungsgruppen
- Leitziel 3:  
Graal-Müritz betreibt konsequent eine klimafreundliche und flächenschonende Ortsentwicklung

#### **Zu B)**

Der Bauausschuss wird gebeten, der Gemeindevertretung die Beschlussfassung zu empfehlen, um eine innerörtliche (Wohn)-Entwicklung zu ermöglichen.

#### **Zu C)**

Kosten entstehen perspektivisch in Umsetzung der Beschlüsse durch die Planänderung und den Grundstücksankauf.

#### **Zu D)**

entfällt

**Zu E) Beschlussvorschlag:**

1. Der Bauausschuss empfiehlt der Gemeindevertretung die Bürgermeisterin zu beauftragen, das Ankaufinteresse für die Liegenschaft Sonderpädagogischen Förderzentrum „Am Meer“ gegenüber dem Landkreis Rostock zu bekunden.
2. Der Bauausschuss empfiehlt der Gemeindevertretung zu beschließen, dass die Verwaltung einen Stadtplaner mit der Thematik beauftragt, um eine mögliche innerörtliche Entwicklung auf der Liegenschaft Sonderpädagogischen Förderzentrum „Am Meer“ im Sinne des Nachweises des besonderen öffentlichen Interesses zu prüfen und die unterschiedlichen Gestaltungsmöglichkeiten hierzu dem Bauausschuss vorstellt.  
Danach ist über die Einleitung eines B-Plan Änderungsverfahrens zum B-Plan Nr. 1-10 „Eselswiese“ zu entscheiden.

Dr. Benita Chelvier  
Bürgermeisterin