

Ausschuss für Bau, Bauleitplanung,  
Umwelt und Wirtschaft

**N i e d e r s c h r i f t**  
**der Ausschusssitzung am 10.09.2024**

**Beginn:** 18:00 Uhr **Ende:** 20:00 Uhr

**Anwesend:** BV Herr Griese  
GV Herr Völpel SE Frau Dorroch  
GV Herr Behrens SE Herr Kießling  
GV Herr König  
GV Herr Oldach  
GV Herr Witt

**Gäste:** Herr Kutz (Planungsbüro buttler architekten GmbH zu TOP 7.1)  
Frau Kutz (Planungsbüro buttler architekten GmbH zu TOP 7.2)  
6 Gäste

**Von der Verwaltung:** Frau Dr. Chelvier Bürgermeisterin  
Frau Pogadl SGL Bauamt

**Protokollführerin:** Frau Berndt

**TOP 1)**

Der Bürgervorsteher Herr Jörg Griese eröffnet die Sitzung, begrüßt alle Anwesenden und stellt die Beschlussfähigkeit fest. Die Einladung ist allen Mitgliedern form- und fristgerecht zugegangen.

Die Tagesordnung wird wie folgt angenommen:

**T a g e s o r d n u n g**

**Öffentlicher Teil**

1. Begrüßung, Feststellung der Beschlussfähigkeit, Annahme der Tagesordnung durch den **Bürgervorsteher Herrn Jörg Griese**,
2. Verpflichtung der sachkundigen Einwohner/innen des Ausschusses für Bau, Bauleitplanung, Umwelt und Wirtschaft,
3. Wahl des/der Vorsitzenden des Ausschusses für Bau, Bauleitplanung, Umwelt und Wirtschaft durch den Bürgervorsteher Herrn Jörg Griese
4. Übernahme des Bauausschusses durch den **neuen Ausschussvorsitzenden/der Ausschussvorsitzenden**,
5. Wahl des/der 1. stellvertretenden Vorsitzenden sowie des/der 2. stellvertretenden Vorsitzenden des Ausschusses für Bau, Bauleitplanung, Umwelt und Wirtschaft
6. Einwände gegen den **öffentlichen Teil** der Sitzungsniederschrift vom 09.07.2024
7. **Gemeindeentwicklung**
- 7.1 Projektvorhaben „Neubau Hortgebäude“  
Hier: Information aktueller Planungsstand Anlage

- 7.2 Projektvorhaben „Schulersatzneubau Grundschule“  
Hier: Information aktueller Planungsstand Anlage
- 7.3 Satzung über die Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 30 mit der Gebietsbezeichnung „Birkenallee“ der Gemeinde Graal-Müritz  
Hier: Satzungsbeschluss Anlage
- 7.4 Planungsziele für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27-15 „Birkenallee 27-31“ als Grundlage für die Ausschreibung der Planungsleistung Anlage
- 7.5 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 Anlage
8. Bauvoranfragen/ Bauanträge
- 8.1. Bauantrag Neubau einer Garage, Kurstr. Anlage
9. Anfragen und Informationen der Zuhörer und Ausschussmitglieder
10. Informationen zu Vergabeverfahren
- 10.1. Planungsleistungen Austausch Sonnenschutzanlagen Schulgebäude Ostseering 24 Anlage
- 10.2. Planungsleistungen Austausch Glasfassade Schulgebäude Ostseering 24 Anlage

#### Nichtöffentlicher Teil

11. Einwände gegen den *nichtöffentlichen Teil* der Sitzungsniederschrift vom 09.07.2024
12. Anfragen und Informationen der Ausschussmitglieder

(BA v. 10.09.2024, TOP 1)

#### TOP 2 Verpflichtung der sachkundigen Einwohner/innen des Bauausschusses,

Der Bürgervorsteher Herr Griese verpflichtet Frau Dorroch und Herrn Kießling zur gewissenhaften Erfüllung ihrer Pflichten im Bauausschuss.

(BA v. 10.09.2024, TOP 2)

#### TOP 3 Wahl des Ausschussvorsitzenden/der Ausschussvorsitzenden

Herr Behrens schlägt Herrn Dirk Völpel als Vorsitzenden des Bauausschusses vor.

**Abstimmung: 7 Ja-Stimmen**

(BA v. 10.09.2024, TOP 3)

#### TOP 4 Übernahme des Bauausschusses durch den neuen Ausschussvorsitzenden

Der neu gewählte Vorsitzende Herr Dirk Völpel nimmt die Wahl an und übernimmt die Weiterführung der Sitzung.

(BA v. 10.09.2024, TOP 4)

## **TOP 5 Wahl des 1. Stellvertreters/der Stellvertreterin Vorsitzenden und des 2. Stellvertreters/der Stellvertreterin Vorsitzenden des Bauausschusses**

Herr König schlägt Frau Julia Dorroch als 1. Stellvertreterin des Bauausschusses vor.

**Abstimmung: 7 Ja-Stimmen**

Frau Julia Dorroch nimmt die Wahl als 1. Stellvertreterin des Bauausschusses an.

Herr Kießling schlägt Herrn André Oldach als 2. Stellvertreter des Bauausschusses vor.

**Abstimmung: 7 Ja-Stimmen**

Herr André Oldach nimmt die Wahl als 2. Stellvertreter des Bauausschusses an.

(BA v. 10.09.2024, TOP 5)

## **TOP 6 Einwände gegen den öffentlichen Teil der Sitzungsniederschrift vom 09.07.2024**

Das Protokoll vom öffentlichen Teil der Sitzung vom Bauausschuss vom 09.07.2024 wird mit **5 Ja-Stimmen und 2 Stimmenthaltung** angenommen.

(BA v. 10.09.2024, TOP 6)

## **TOP 7 Gemeindeentwicklung**

### **7.1 Projektvorhaben „Neubau Hortgebäude“**

#### **Hier: Information aktueller Planungsstand**

Die Vorlage wurde ausgereicht.

Herr Kutz von buttler architekten GmbH erhält Rederecht und teilt den aktuellen Planungsstand des Hortes mit.

Die Planungen die jetzt vorgenommen wurden, sind immer auf 105 Kinder bezogen.

Die Bedarfsfläche beträgt ca. 780 qm.

Wir befinden uns in Leistungsphase 3. Gemäß Zeitplan, sollte diese am 30.09.2024 abgeschlossen sein.

Ab 01.10.2024 sollte die Genehmigungsplanung eingeleitet werden.

15.11.2024 sollte die Genehmigungsplanung fertig sein, damit diese beim Landkreis eingereicht werden kann. Sollte es bei 88 Kindern bleiben, muss der Entwurf komplett überarbeitet werden.

Herr Kutz teilt mit, was für nötige Unterlagen vorliegen:

-Vermessungsplan liegt vor,

-geotechnische Berichten liegen vor,

-Baugrund ist soweit in Ordnung, es handelt sich um einen Mischboden, ein Teil muss entsorgt werden, der andere Teil kann weiter genutzt werden.

Die Grundrisse und Ansichten des Hortes werden von Herrn Kutz vorgestellt.

Herr Behrens spricht sich dafür aus, dass das Gebäude so gebaut wird, wie es bisher geplant ist. Unabhängig, was der Landkreis bestimmt. Ein Hortgebäude sollte zu der Schüleranzahl passen. Sind es mindestens 100 Schüler dann sollten auch 100 Hortplätze zur Verfügung stehen. Sollte der Landkreis anderer Meinung sein, müssen wir den Differenzbetrag bezahlen.

Die Ausschusmitglieder diskutieren den Entwurf, befinden diesen grundsätzlich für gut, haben aber aufgrund der Kinderanzahl einzelne Fragen.

Frau Dr. Chelvier teilt mit, dass in den kommenden Wochen noch Gespräche bezüglich der Kinderanzahl mit dem Landkreis Rostock geführt werden. Diese Gespräche müssen noch abgewartet werden.

Herr Kießling könnte man die einzelnen Bereiche/Räume dann rausnehmen und für eine Fremdnutzung verwenden. Sollte der Bedarf wieder bestehen den Raum wieder als Hortraum zu nutzen.

Frau Kutz teilt mit, dass man den Essenraum/Gruppenraum im Erdgeschoss umdeklarieren kann.

Herr Völpe sollte man die Räume fremdnutzen, sollte hier eine separate Toilette eingebaut werden. Könnte man das umplanen?

Herr Kutz teilt mit, dass ggfs. die Umkleieräume umgeplant werden könnten, die Möglichkeit der separaten Toiletten besteht.

#### **Beschlussvorschlag:**

**Die Mitglieder des Ausschusses für Bau, Bauleitplanung, Umwelt und Wirtschaft nehmen die Information und die Ausführungen des Planers vom Büro buttler architekten GmbH zum aktuellen Planungsstand zur Kenntnis.**

**Abstimmung: 7 Ja-Stimmen**

**(BA v. 10.09.2024, TOP 7.1.)**

### **TOP 7 Gemeindeentwicklung**

#### **7.2 Projektvorhaben „Schulersatzneubau Grundschule“**

##### **Hier: Information aktueller Planungsstand**

Die Vorlage wurde ausgereicht.

Frau Kutz von buttler architekten GmbH erhält Rederecht und teilt den aktuellen Planungsstand der Schule mit. Sie stellt die Pläne sowie die einzelnen Räume der Schule vor.

Herr Behrens merkt an, dass man den Fokus auf den Hortbau richten sollte. Der Schulneubau sollte weiterverfolgt werden, aber die Anzahl der Schüler muss nochmals geprüft werden. Der Schulneubau sollte mit richtigen Zahlen geplant werden. Nicht das Räume leer stehen. Die Geburtenrate in Graal-Müritz geht tendenziell nach unten. Der Bestand an Kinder muss unbedingt in Graal-Müritz gesichert werden. Das Gesamtkonzept Schulcampus soll umgesetzt werden, auch finanziell gesehen. Hierzu gibt es auch die Arbeitsgruppe zur Schulbauentwicklung.

Frau Kutz stellt nochmals die Schüleranzahl mit 152 Kinder klar.

4 Klassen x 28 Kinder (maximal Belegung pro Klasse). Hinzu kommen zwei Gruppen Lerngruppe Lernen 2 x 6 Kinder. Weiterhin kommen die 28 DaZ-Kinder (Deutsch als Zweite Fremdsprache) dazu. So setzt sich die Kinderanzahl zusammen. Des Weiteren muss die Schulbauempfehlung eingehalten werden. Die Schulbauempfehlung gibt vor, wie groß ein Raum sein muss. Hier ist der Spielraum ihrer Ansicht nach nicht so groß.

Herr Kutz teilt mit, dass die Gemeinde sich für die nächsten Fördermittel (Antrag auf Zuwendung aus dem Programm der Dorferneuerung) bereits angemeldet hat und somit auch mit den Planungen weiter voranschreiten sollte.

**Beschlussvorschlag:**

**Die Mitglieder des Ausschusses für Bau, Bauleitplanung, Umwelt und Wirtschaft nehmen die Information und die Ausführungen des Planers vom Büro buttler architekten GmbH zum aktuellen Planungsstand zur Kenntnis.**

**Abstimmung: 7 Ja-Stimmen**

**(BA v. 10.09.2024, TOP 7.2.)**

**TOP 7 Gemeindeentwicklung**

**7.3 Satzung über die Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 30 mit der Gebietsbezeichnung „Birkenallee“ der Gemeinde Graal-Müritz  
Hier: Satzungsbeschluss**

Die Vorlage wurde ausgereicht.

**Beschlussvorschlag:**

**Der Bauausschuss empfiehlt der Gemeindevertretung den Satzungsbeschluss über die Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 30 mit der Gebietsbezeichnung „Birkenallee“:**

- 1. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Graal-Müritz beschließt die Satzung über die Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 30 mit der Gebietsbezeichnung „Birkenallee“ gemäß Anlage.**

**Die Anlage ist Bestandteil des Beschlusses.**

- 2. Die Bürgermeisterin wird beauftragt, die Bekanntmachung gemäß § 16 Abs. 2 BauGB vorzunehmen.**

**Anlage:**

**Satzung über die Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 30**

**Abstimmung: 6 Ja-Stimmen und 1 Stimmenthaltung**

**(BA v. 10.09.2024, TOP 7.3.)**

**TOP 7 Gemeindeentwicklung**

**7.4 Planungsziele für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27-15  
„Birkenallee 27-31“ als Grundlage für die Ausschreibung der Planungsleistung**

Die Vorlage wurde ausgereicht.

Der Ausschuss entscheidet sich bewusst dafür die Festsetzung der Traufhöhe zu entfernen, um so zukünftig mehr Gestaltungsmöglichkeiten zu haben. Es besteht Einigkeit darüber, dass die Dachneigung entsprechend auf min. 20° angepasst werden sollte.

**Beschlussvorschlag:**

**Der Bauausschuss empfiehlt der Gemeindevertretung folgende Parameter zum Einleiten eines ersten Änderungsverfahrens des Bebauungsplanes Nr. 27-15 „Birkenallee 27-31“:**

- 3 Vollgeschosse
- OK 13 m
- Dachneigung mindestens 20°
- GRZ 0,4
- Erweiterung der Baugrenze im Osten (Reduzierung des Abstandes zur Straßenverkehrsfläche auf 7,5 m)

**Die Vergabestelle wird beauftragt ein Vergabeverfahren für die Planungsleistung mit dem o.g. Festsetzungen einzuleiten.**

**Abstimmung: 7 Ja-Stimmen**

**(BA v. 10.09.2024, TOP 7.4.)**

**TOP 7 Gemeindeentwicklung**

**7.5 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**

Die Vorlage wurde ausgereicht.

Frau Dr. Chelvier erklärt die Vorlage und teilt mit, dass es für Graal-Müritz eine Möglichkeit ist sich weiter zu entwickeln. Hier könnte man Wohnraum schaffen für junge Familien.

Herr Kießling fragt nach, ob die Gemeinde die Förderschule zu einem bevorzugten Preis erhalten würde.

Frau Dr. Chelvier antwortet, dass Vermögensgegenstände zum vollen Wert veräußert werden müssen, soweit nicht ein besonderes öffentliches Interesse Abweichungen zulässt.

Ein besonderes öffentliches Interesse kann ggfs. im Gemeinwohl bestehen zur Herstellung von bezahlbarem Wohnraum. Dies kann eine Unterwertveräußerung rechtfertigen. Hierzu ist durch den Landkreis die Zustimmung vom Innenministerium einzuholen und durch die Gemeinde der B-Plan entsprechend anzupassen.

**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.**

**Abstimmung: 7 Ja-Stimmen**

**(BA v. 10.09.2024, TOP 7.5.)**

**TOP 8 Bauvoranfragen/Bauanträge**

**8.1. Bauantrag Neubau einer Garage, Kurstr.**

Die Vorlage wurde ausgereicht.

Frau Dorroch erklärt sich gemäß § 24 Abs. 1 Nr. 1 KV M-V für Befangen und begibt sich in den Zuschauerbereich und nimmt nicht an der Beratung teil.

**Beschlussvorschlag:**

**Der Bürgermeisterin wird empfohlen, das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag „Neubau einer Garage“ in der Kurstr., Az.: 03925-24-63212, zu erteilen.**

**Abstimmung: 6 Ja-Stimmen**

Frau Dorroch nimmt wieder an der Sitzung teil.

**(BA v. 10.09.2024, TOP 8.1.)**

**TOP 9 Anfragen und Informationen der Zuhörer und Ausschussmitglieder**

Frau Arndt spricht sich für den Hort- und Schulneubau aus. Sollte in Graal-Müritz ein Schulcampus entstehen, zieht das viele neue und junge Familien in Graal-Müritz an. Sie begrüßt das Vorhaben und wünscht sich, dass die Gremien visionär planen und nicht Flächen reduzieren.

Herr Moelle teilt mit, dass die Sporthalle in der Förderschule unbedingt erhalten bleibt und wünscht sich, dass die Sporträume optimal genutzt werden.

**(BA v. 10.09.2024, TOP 9)**

**TOP 10 Informationen zu Vergabeverfahren**

**10.1. Planungsleistungen Austausch Sonnenschutzanlagen  
Schulgebäude Ostseering 24**

Die Vorlage wurde ausgereicht und zur Kenntnis genommen.

**(BA v. 10.09.2024, TOP 10.1.)**

**TOP 10 Informationen zu Vergabeverfahren**

**10.2. Planungsleistungen Austausch Glasfassade Schulgebäude Ostseering 24**

Die Vorlage wurde ausgereicht und zur Kenntnis genommen.

**(BA v. 10.09.2024, TOP 10.2.)**

Der Vorsitzende schließt die Sitzung um 20:00 Uhr.

Die Löschung der Tonbandaufnahmen der Sitzungen vom 09.07.2024 ist erfolgt.

Dirk Völpel  
Vorsitzender

Christin Berndt  
Protokollführerin