

Ausschuss für Bau, Bauleitplanung,
Umwelt und Wirtschaft

N i e d e r s c h r i f t
der Ausschusssitzung am 07.03.2023

Beginn:	18:00 Uhr	Ende: 21:05 Uhr
Anwesend:	GV Herr Völpel GV Herr O. Behrens GV Herr F. Behrens	SE Herr Kießling SE Herr König SE Frau Weber (ab TOP 4.1)
Entschuldigt:	GV Frau Fischer	
Gäste:	BV Jörg Griese Herr Buttler (TOP 4.1) Frau Kutz (TOP 4.1) Frau Rasch (TOP 4.2) SE Herr Lehmann GV Herr Steiner-McCall Herr Otto (Vorsitzender, TSV Turn- und Sportverein Graal-Müritz 1926 e.V.) 2 Gäste	
Von der Verwaltung:	Frau Dr. Chelvier Frau Pogadl	
Protokollführerin:	Frau Berndt	

TOP 1)

Der Vorsitzende 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:

Tagesordnung

Öffentlicher Teil

1. Begrüßung, Feststellung der Beschlussfähigkeit, Annahme der Tagesordnung
2. Protokollkontrolle vom 11.01.2023
3. Offene Fragen / Anregungen aus den letzten Sitzungen Anlage
4. **Gemeindeentwicklung**
- 4.1. Entwurfsvorstellung der Machbarkeitsstudie für einen übergreifenden Kinder- und Jugendcampus
Hier: Entwurf (Stand 22.02.2023)
Referent: buttler architekten GmbH Anlage
- 4.2. Beratung weitere Verfahrensweise Birkenallee 31
5. **Bauvoranfragen/ Bauanträge**
- 5.1. Bauantrag Umbau und Erweiterung eines Bungalows, Ernteweg Anlage
- 5.2. Bauantrag Neubau eines Ferienhauses mit Terrasse und Carport mit Abstellraum, Klünnersholz Anlage

- 5.3. Bauantrag Anbau Wohnraum und WC, Klünnersholz Anlage
5.4. Bauantrag Neubau Veranda und Balkon als Teil des Wohngebäudes, Lange Str. Anlage
5.5. Antrag auf isolierte Abweichung
Neubau eines Wohnhauses mit 25 Ferienwohnungen, Tiefgarage mit 18 Stellplätzen und
Stellplätzen für 10 PKW, Zur Seebrücke
Hier: Abweichung bzgl. Fassadengestaltung Anlage
6. Anfragen und Informationen der Zuhörer und Ausschussmitglieder

Geschlossener Teil

7. Anfragen und Informationen der Ausschussmitglieder

TOP 2 Protokollkontrolle

Das Protokoll vom 11.01.2023 wird mit 5 **Ja-Stimmen** angenommen.
Frau Weber war bei der Abstimmung noch nicht anwesend.

(BA v. 07.03.2023, TOP 2)

TOP 3 Offene Fragen / Anregungen aus den letzten Sitzungen

Alle bereits erfassten offenen Fragen und Anregungen sind in Klärung bzw. langfristig zu bearbeiten.

(BA v. 07.03.2023, TOP 3)

TOP 4 Gemeindeentwicklung

- 4.1. **Entwurfsvorstellung der Machbarkeitsstudie für einen übergreifenden
Kinder- und Jugendcampus**
Hier: **Entwurf (Stand 22.02.2023)**

Die Vorlage wurde ausgereicht.

Frau Kutz und Herr Buttler stellen die Machbarkeitsstudie vor. Hervorgehoben wird die Tatsache, dass die Gemeinde zum einen die Flächen der Garagen behalten kann und zum anderen, dass die Gemeinde eine Fläche für einen zukünftigen Gemeinbedarf (Bibliothek, Tuk, Jugendhaus etc.) gewinnt.

Die Ausschussmitglieder des Bauausschusses sprechen sich positiv für die Variante 4 der Machbarkeitsstudie aus.

Herr Völpe stellt die Anregungen, welche Frau Fischer ihm übermittelt hat kurz dar. Frau Fischer schlägt einen Anbau am Bestandsgebäude im Norden vor.

Herr F. Behrens fragt nach, ob man bei den Garagen im Ostseering eine Tiefgarage schaffen kann. Weiterhin stellt er die Frage, ob eine Aufstockung auf dem Bestandsgebäude möglich wäre und ob im Gebäude der Turnhalle ein Jugendraum erschaffen werden kann.

Herr Buttler erklärt das eine Aufstockung prinzipiell auf jedem Gebäude möglich ist. Jedoch kann hierfür derzeit keine Aussage getroffen werden. Dies erfordert im Vorfeld eine statische Beurteilung des Bestandsgebäudes. Er empfiehlt jedoch bei der späteren Errichtung immer so zu planen, dass eine nachträgliche Aufstockung immer möglich wäre. Weiterhin teilt er mit, dass die Garagenfläche im Ostseering für den Schulcampus nicht benötigt wird.

Frau Dr. Chelvier spricht sich ebenfalls für die Variante 4 aus, stellt sich aber gleichzeitig die Frage, ob

die Gemeinde dies finanziell stemmen kann. Die Idee einer Integration von der Bibliothek im Grundschulhortkomplex findet sie sehr ansprechend und sollte im Zuge einer späteren Detailplanung mitberücksichtigt werden.

Herr Völpe erteilt Herrn Lehmann und Herrn Steiner McCall Rederecht.

Herr Lehmann als Vorsitzender des Ausschusses für Jugend, Schule, Sport, Kultur, Soziales, Senioren und Wohnungswesen erkundigt sich, wo die Mensa integriert werden soll, ob im Schulgebäude oder in einem extra Gebäude.

Herr Buttler teilt mit, dass gemäß dem Raumprogramm für jede Schule (Greenhouse School im Bestandsgebäude und Grundschule im Neubau) Räumlichkeiten für eine Mensa vorhanden sind.

Herr Steiner McCall fragt nach, ob die Gemeinde Graal-Müritz so ein Investitionsvolumen stemmen kann und ob es vergleichbare Orte mit so einem hohen Aufwand gibt.

Herr Buttler und Frau Kutz teilen mit, dass viele Orte diesen hohen Investitionsaufwand haben. Z. B. Neubukow hat gerade in Zusammenarbeit mit den Buttler Architekten einen Schulcampus erschaffen. Die Realisierung des Schulcampus konnte nur mit Fördermitteln bzw. entsprechende Förderprogrammen finanziert werden. Dabei können auch die Jugendämter helfen. Diese verfügen ebenfalls über Förderprogramme. Prinzipiell empfiehlt das Planungsbüro den ersten Bauabschnitt zunächst in Angriff zu nehmen und die Genehmigungsplanung insoweit voranzutreiben, damit die Gemeinde bei entsprechenden Förderprogrammen kurzfristig agieren kann. Nichtsdestotrotz sollte die Gemeinde mit Anfang der Planung bereits beginnen Fördermittel anzuwerben.

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Bau, Bauleitplanung, Umwelt und Wirtschaft hat folgende Änderungswünsche bzw. Anregungen:

- Der Bauausschuss spricht sich für die Variante 4 aus,
- Prüfung der Integration einer Bibliothek im Schulgebäude,
- Prüfung einer Interimslösung bezüglich der Sporthalle während der Bauphase,
- Darstellung der Anlegung eines Verkehrsgartens,
- Unterbringung von Jugendräumen in der Sporthalle

Abstimmung: 6 Ja-Stimmen.

(BA v. 07.03.2023, TOP 4.1.)

TOP 4 Gemeindeentwicklung

4.2. Beratung weitere Verfahrensweise Birkenallee 31

Frau Dr. Chelvier geht auf das Ziel 1 des Zukunftskonzept der Gemeinde ein „Graal-Müritz bietet Wohnraum und Versorgungsangebote für alle Bevölkerungsgruppen“ und gibt nochmal einen kurzen Überblick bezüglich der Birkenallee 31. Mit diesem Projekt will die Gemeinde dem Ziel 1 Rechnung tragen. Jedoch zeigt die Erfahrung, dass gemeindlich kommunales Bauen ein langwieriger Prozess ist und zumeist die Kostenansätze überschritten werden. Das geschätzte Kostenvolumen für die Errichtung des MFH beträgt im Moment 1,9 Millionen Euro. Sollte die Gemeinde die Birkenallee 31 selber realisieren, wird sich die Liquidität der Gemeinde drastisch verringern bzw. eine Kreditaufnahme notwendig. Angesichts weiterer anstehender Projekte und deren Finanzbedarf z. B. die Sanierung der Gartenstr. oder die Errichtung des Schulcampus ist sie an die WG Schiffahrt-Hafen herangetreten, ob diese in der Gemeinde Mietwohnungen schaffen könnten. An die WG ist sie auch deshalb herangetreten, weil es sich um ein genossenschaftliches Unternehmen und nicht um ein

Privatunternehmen handelt. Über vertragliche Regelungen soll ein Bauverpflichtung und dabei die Herstellung von Mietwohnungen gesichert werden; ein teilweises Belegungsrecht der Gemeinde wäre zu prüfen. Mit dieser Vorgehensweise kann die Verwirklichung des Ziel 1 für die Gemeinde erreicht werden, ohne wesentliche gemeindliche Finanz-Ressourcen zu schwächen. Dafür müsste das Grundstück verkauft werden.

Frau Rasch teilt mit, dass die WG Schiffahrt-Hafen an der Birkenallee 31 interessiert ist, um dort Mietwohnungen zu bauen. Das Bauvorhaben wird so umgesetzt, wie es bereits geplant ist. Die WG kommt nach Kalkulation (ohne Außenanlagen) auf einen Mietpreis (netto kalt) von ca. 13,00 €/qm.

Frau Weber und Herr F. Behrens waren erstaunt über die Vorstellung von WG Schiffahrt-Hafen über die weitere Vorgehensweise und sind sehr überrascht.

Frau Weber hat die Verwaltung daraufhin gewiesen, dass das Wettbewerbsverfahren beachtet werden muss. Was ist, wenn man ein Erbbaurecht vergibt für dieses Grundstück, dies wäre auch eine Lösung, damit das Grundstück nicht veräußert werden muss.

Frau Pogadl teilt mit, dass gemäß Durchführungserlass kein Ausschreibungsverfahren durchzuführen ist, wenn die Gemeindevertretung dies nicht explizit fordert und das Grundstück zum vollen Verkehrswert veräußert wird. Das Thema Erbbaurecht wurde bereits in der Vergangenheit in den Ausschüssen mehrfach besprochen und wurde nicht gewollt bzw. abgelehnt von den Ausschussmitgliedern. Deswegen wurde dies nun nicht bei der WG abgefragt. Weiterhin teilt Frau Pogadl mit, dass der Verwaltung ein erneuter Bauantrag für das Nachbargrundstück in der Birkenallee vorliegt. Dieser Bauantrag wurde durch das Bauamt ins Genehmigungsverfahren zum Landkreis Rostock gesandt. Sollte das Bauvorhaben eine Baugenehmigung erteilt bekommen, so hat die Verwaltung in der nächstfolgenden Fällperiode (Oktober 2023) die Waldumwandlung zu vollziehen. Die Bauherren möchten schnellstmöglich mit dem Bau beginnen.

Herr F. Behrens fragt nach, warum nicht weitere Wohnungsgenossenschaften eingeladen wurden. Er hofft bei der nächsten Sitzung um eine genauere Ausarbeitung der weiteren Vorgehensweise bezüglich der Birkenallee 31.

Frau Dr. Chelvier, es wurde erstmal nur mit der WG Schiffahrt-Hafen Kontakt aufgenommen, da diese im Ort neben der Gemeinde als einer der größten Miet- Wohnungsanbieter bereits vertreten ist.

(BA v. 07.03.2023, TOP 4.2.)

TOP 5 Bauvoranfragen/ Bauanträge

5.1. Bauantrag Umbau und Erweiterung eines Bungalows, Ernteweg

Die Vorlage wurde ausgereicht.

Beschlussvorschlag:

Der Bürgermeisterin wird empfohlen, das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag „Umbau und Erweiterung eines Bungalows“ im Ernteweg, Az.: 00622-23-63211, zu erteilen.

Abstimmung: 6 Ja-Stimmen.

(BA v. 07.03.2023, TOP 5.1.)

TOP 5 Bauvoranfragen/ Bauanträge

5.2. Bauantrag Neubau eines Ferienhauses mit Terrasse und Carport mit Abstellraum Klünnersholz

Die Vorlage wurde ausgereicht.

Beschlussvorschlag:

Der Bürgermeisterin wird empfohlen, das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag „Neubau eines Ferienhauses mit Terrasse und Carport mit Abstellraum“ in Klünnersholz, Az.: 07035-22-63211, zu erteilen.

Abstimmung: 5 Nein-Stimmen und 1 Stimmenthaltung.

(BA v. 07.03.2023, TOP 5.2.)

TOP 5 Bauvoranfragen/ Bauanträge

5.3. Bauantrag Anbau Wohnraum und WC, Klünnersholz

Die Vorlage wurde ausgereicht.

Beschlussvorschlag:

Der Bürgermeisterin wird empfohlen, das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag „Anbau Wohnraum und WC“ in Klünnersholz, Az.: 00418-23-63211, zu erteilen.

Abstimmung: 6 Ja-Stimmen.

(BA v. 07.03.2023, TOP 5.3.)

TOP 5 Bauvoranfragen/ Bauanträge

5.4. Bauantrag Neubau Veranda und Balkon als Teil des Wohngebäudes, Lange Str.

Die Vorlage wurde ausgereicht.

Beschlussvorschlag:

Der Bürgermeisterin wird empfohlen, das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag „Neubau einer Veranda und Balkon als Teil des Wohngebäudes“ in der Langen Str., Az.: 00593-23-63211, zu erteilen.

Abstimmung: 6 Ja-Stimmen.

(BA v. 07.03.2023, TOP 5.4.)

TOP 5 Bauvoranfragen/ Bauanträge

5.5. Antrag auf isolierte Abweichung

Neubau eines Wohnhauses mit 25 Ferienwohnungen, Tiefgarage mit 18 Stellplätzen und Stellplätzen für 10 PKW, Zur Seebrücke

Hier: Abweichung bzgl. Fassadengestaltung

Die Vorlage wurde ausgereicht.

Beschlussvorschlag:

Der Bürgermeisterin wird empfohlen, das gemeindliche Einvernehmen zum „Antrag auf isolierte Abweichung bzgl. der Fassadengestaltung“ in der Straße Zur Seebrücke, Az.: 07109-22-63211, zu erteilen.

Abstimmung: 5 Ja-Stimmen und 1 Stimmenthaltung.

(BA v. 07.03.2023, TOP 5.5.)

TOP 6 Anfragen und Informationen der Zuhörer und Ausschussmitglieder

- Keine -

(BA v. 07.03.2023, TOP 6)

Der Vorsitzende schließt den öffentlichen Teil.