

Stadt Brüel

Niederschrift öffentlich

ord. Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bau und Verkehr Brüel

Sitzungstermin:	Montag, 27.04.2026
Sitzungsbeginn:	18:30 Uhr
Sitzungsende:	20:30 Uhr
Ort, Raum:	Rathaus, August-Bebel-Straße 1, Brüel

Anwesend

Vorsitz

Lothar Heidtmann

Mitglieder

Bernd Pilz

Helmut Schwertner

Verena Taubhorn

Sachkundige Einwohner

René Bartel

Willi Meyer

Gäste

Burkhard Liese

Sachkundige Einwohnerin

Elli Krüger

Gäste:

Herr Prütz – Planungsbüro

Herr Sühs – Mitarbeiter Vergabestelle Sternberg

Frau Veit-Brandt

2 Bürger

Tagesordnung

Öffentlicher Teil

- 1 Eröffnung und Begrüßung
- 2 Bestätigung der Tagesordnung
- 3 Billigung der Sitzungsniederschrift vom 10.12.2025
- 4 Bericht des Ausschussvorsitzenden und des Bürgermeisters
- 5 Einwohnerfragestunde
- 6 Beratung von Beschlussvorlagen
- 6.1 Beschluss über den Vorentwurf und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB des Bebauungsplans Nr. 12 "Reit- und Ferienhof Golchen" BV-08-2026
- 6.2 Auslegungsbeschluss im ergänzenden Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB zum B-Plan Nr. 8 "SB-Markt Sternberger Straße" der Stadt Brüel BV-11-2026
- 7 Informationen zu weiteren Baumaßnahmen
- 8 Sonstiges

Nichtöffentlicher Teil

- 9 Sonstiges

Protokoll

Öffentlicher Teil

1 Eröffnung und Begrüßung

Herr Heidtmann eröffnet die Sitzung und begrüßt alle anwesenden Ausschussmitglieder, die Gäste sowie Frau Kinetz von der Verwaltung.

2 Bestätigung der Tagesordnung

Die Tagesordnung wird einstimmig bestätigt.

3 Billigung der Sitzungsniederschrift vom 10.12.2025

Die Niederschrift wird einstimmig gebilligt.

4 Bericht des Ausschussvorsitzenden und des Bürgermeisters

Herr Liese berichtet, dass durch den langen Winter, die Bautätigkeiten geruht haben. Aktuell ist der Spielplatz an der Schule in Bearbeitung und soll spätestens zum Kindertag am 01.06.2026 übergeben werden. Danach erfolgt der restliche Aufbau auf dem Spielplatz auf der Siedlung.

In der letzten Woche gab es ein Treffen mit der Firma MEA. In den Straßen, u.a. bei den Querrungen Bundesstraße, kommt es zu Rissbildungen. Die Straßenrep. vom Breitbandausbau sind somit defekt und hochgefroren. Hier soll nachgebessert werden, daher wurde für die 7 Querungen Regress angemeldet.

Aktuell läuft jetzt der 3.+4. Bauabschnitt des Breitbandausbaus. Etwa 200 Haushalte in Brüel erhalten jetzt nachträglich einen Breitbandanschluss. Hier wird es ebenfalls immer wieder zu Bauarbeiten im Straßenkörper kommen, was ebenfalls genau geprüft werden muss, ob die Wiederherstellungsmaßnahmen ordentlich ausgeführt wurden.

Ab 2027 startet dann der 5.+6. Bauabschnitt. Diese Bauarbeiten erfolgen dann ohne vorherige Information oder Genehmigung der Stadt, was die Überprüfbarkeit der Arbeiten wesentlich erschwert.

Der Aufbau der Sponsorenbänke hat begonnen. Weitere sind in Planung.

Zum Bau eines neuen Klärbehälters wird eine Bauanlaufberatung stattfinden.

Der Bürgermeister ist mit 2 Anbietern zum Thema Batteriespeicher im Gespräch.

Der Anbieter „Camping Car“ hat Interesse an einer Fläche im Gewerbegebiet, um dort einen Wohnmobilstellplatz zu errichten. Nach seiner Einschätzung sind Kosten und Nutzen nicht für Brüel gegeben.

Die Umverlegung des E-Kabel soll in den nächsten Wochen, durch die WEMAG AG, auf dem Mühleberg erfolgen. Am 11.05.2026 findet die Bauanlaufberatung dazu statt. Die Fernwärmeleitung muss in dem Zuge ebenfalls verlegt werden. Dies ist aktuell noch in Klärung.

Das Projekt Neubau Penny-Markt geht weiter. Dazu liegt heute eine Beschlussvorlage zur

Beratung vor.

Für das Projekt „Das Grüne Band Brüel“ läuft zurzeit die Stellenausschreibung. Im ersten Zug wird die Beschaffung der Technik erfolgen, da bereits 2026 die ersten Fördermittel abgerechnet werden müssen.

5 Einwohnerfragestunde

Es erfolgen keine Anfragen.

6 Beratung von Beschlussvorlagen

6.1 Beschluss über den Vorentwurf und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB des Bebauungsplans Nr. 12 "Reit- und Ferienhof Golchen" **BV-08-2026**

Frau Taubhorn berichtet kurz zur Rücksprache mit dem Planer. Es handelt sich hier um einen touristischen B-Plan.

Die Firsthöhe von 11 m wurde in der Planung nicht angepasst. Bei der Reithalle ist dies unproblematisch. Die Stallungen hingegen sollten 8,5 m nicht übersteigen.

Auch die Gebäudelänge von 50 m ist sehr groß, wobei Brandschutzwände und deren Größe dann ebenfalls Beachtung finden sollten.

Frau Taubhorn schlägt vor, Auflagen einzuarbeiten.

In der letzten Sitzung wurde die Frage nach der Einbeziehung der Straße gefragt. Dies ist erforderlich, um eine Einfahrt von der Reitstallseite zu errichten.

Es wird kurz erneut zu den Höhen beraten. Es wird abgeklärt, dass die Höhengrenzen auch über den städtebaulichen Vertrag festgelegt werden könnten. Der städtebauliche Vertrag erfolgt vor dem Satzungsbeschluss.

Der Ausschuss legt fest:

- die Eigentumsverhältnisse zum Gebäude, welches an der Straße steht, sollten vorab geklärt werden
- Kurzkonzept vorlegen
- Planungsbüro und Herrn Klingohr zur nächsten Sitzung einladen

Der Ausschuss spricht sich einstimmig für eine Vertagung der Beschlussvorlage aus.

Beschluss:

1. Die Stadtvertretung der Stadt Brüel billigt den Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 12 „Reit- und Ferienhof Golchen“ nebst der Begründung und bestimmt den Vorentwurf gemäß § 3 Abs. 1 BauGB im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit zur Beteiligung in Form einer öffentlichen Auslegung.
2. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 1 BauGB von der Planung zu unterrichten und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufzufordern.
3. Die Planungsabsichten der Stadt sind mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB abzustimmen.

Sachverhalt:

Die Stadtvertretung hat in ihrer Sitzung vom 17.12.2025 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 "Reit- und Ferienhof Golchen" beschlossen. Der Bebauungsplan wird im sogenannten Regelverfahren nach Maßgabe der §§ 2 bis 4 c BauGB und § 10 BauGB aufgestellt.

Für die als Urlaubs-, Gastronomie- und Pädagogikort etablierte Gesamtanlage „Golchener Hof“ in Golchen wird eine Ergänzung des Reit- und Ferienangebots angestrebt. Zu diesem Zweck sollen im Plangebiet Reitanlagen, Ferienwohnungen sowie Wohnungen für Mitarbeitende etabliert werden. Das Plangebiet ist von untergenutztem Grünland sowie zwei verfallenden Stallgebäuden geprägt. Die geplante Nutzung ermöglicht eine Neugestaltung dieses Areals und befördert zugleich die Aufwertung des Ortsbildes.

Von der Planung werden innerhalb der Gemarkung Golchen das Flurstück 98/2 der Flur 1 ganz und das Flurstück 15 der Flur 2 teilweise berührt.

Die Vorentwurfsfassung des Bebauungsplanes Nr. 12 liegt nun zur Billigung und zur anschließenden Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung vor.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen
0	0	0

Die Beschlussvorlage wird vertagt.

6.2 Auslegungsbeschluss im ergänzenden Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB zum B-Plan Nr. 8 "SB-Markt Sternberger Straße" der Stadt Brüel **BV-11-2026**

Herr Prütz vom Planungsbüro legt den aktuellen Stand vor. Hier wird darauf hingewiesen, dass bereits ein rechtskräftiger B-Plan vorlag. Dann wurde ein Antrag auf Normenkontrollverfahren beim OVG Greifswald gestellt.

Zum jetzigen Zeitpunkt gibt es noch kein Urteil vom OVG. Das Gericht hat eine Meinung zum Vorhaben abgegeben, welches durch das Büro analysiert wurde. Hierbei sollte eine Gebietseinstufung erfolgen. Die Begebenheiten wurden als Gemengelage beurteilt. Durch das ergänzende Verfahren soll der B-Plan geheilt werden.

Es wurde erneut am Schallgutachten gearbeitet. Hier wurde jetzt ein höherer Schutzanspruch zur Schulstraße und zur Schweriner Straße angenommen. Die geforderten Emissionsrichtwerte werden eingehalten. In der Planung sind jetzt mögliche Schallschutzwände enthalten, welche laut Emissionswerten nicht notwendig wären. Jetzt muss eine erneute Auslegung erfolgen sowie sämtliche Behördenbeteiligungen.

Beschluss:

Beschlussfassung über die Durchführung eines ergänzenden Verfahrens nach § 214 Abs. 4 BauGB i. V. m. einer erneuten Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB für den Bebauungsplan Nr. 8 „SB-Markt Sternberger Straße“

1. Die Stadtvertretung beschließt, für den Bebauungsplan Nr. 8 „SB-Markt Sternberger Straße“ ein ergänzendes Verfahren gemäß § 214 Abs. 4 BauGB durchzuführen.
2. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans Nr. 8, bestehend aus Planzeichnung (Teil A), textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften (Teil B), sowie der geänderte Entwurf der Begründung einschließlich des Umweltberichts werden in der vorliegenden Fassung gebilligt (siehe Anlage).
3. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans Nr. 8 und die Begründung einschließlich

des Umweltberichts sind gemäß § 4a Abs. 3 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB für mindestens 14 Tage erneut im Internet zu veröffentlichen und zusätzlich im Amt Sternberger Seenlandschaft öffentlich auszulegen.

4. Die berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind von der erneuten Veröffentlichung zu benachrichtigen und werden gemäß § 4a Abs. 3 Satz 1 i. V. m. § 4 Abs. 2 erneut zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
5. Für die erneute Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wird bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen des Bebauungsplanes abgegeben werden können.
6. Der Beschluss ist ortsüblich vor Beginn der Veröffentlichungsfrist bekannt zu machen.

Sachverhalt:

Der Bebauungsplan Nr. 8 „SB-Markt Sternberger Straße“ der Stadt Brüel wurde am 28.05.2024 als Satzung beschlossen und ist mit Bekanntmachung der Genehmigungsfiktion am 17.08.2024 in Kraft getreten. Das Oberverwaltungsgericht Mecklenburg-Vorpommern hat den Bebauungsplan in einem Normenkontrollverfahren vorläufig außer Vollzug gesetzt. In Bezug auf die Abwägung der planbedingten Lärmauswirkungen hat das Gericht die Einordnung der näheren Umgebung als Gemengelage und den angesetzten Schutzanspruch eines Mischgebietes kritisiert, da die gewerbliche Nutzung des Gebiets wegen des langen Leerstands des ehemaligen TiP-Marktes ihre prägende Kraft verloren habe. Zur Heilung und rückwirkenden Inkraftsetzung des Bebauungsplans ist ein ergänzendes Verfahren gemäß § 214 Abs. 4 BauGB durchzuführen. Im Rahmen des ergänzenden Verfahrens wird das Planverfahren zur Aufstellung des B-Plans Nr. 8 in den Stand nach der damaligen formellen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zurückversetzt und im Sinne einer Änderung bzw. Ergänzung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB mit einer erneuten Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung - beschränkt auf die geänderten bzw. geänderten Teile - fortgeführt.

Für das ergänzende Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB wurde eine umfassende Bestandsaufnahme der vorhandenen Nutzungen durchgeführt und eine Neubewertung der Schutzansprüche nach TA Lärm unter Beachtung der Rechtsauffassung des OVG Mecklenburg-Vorpommern vorgenommen. Auf dieser Grundlage erfolgte eine erneute immissionsschutzrechtliche Beurteilung des Vorhabens durch ein Schallgutachten. In diesem Zusammenhang wurden zeichnerische und textliche Festsetzungen sowie Hinweise zum Immissionsschutz überarbeitet. Des Weiteren wurden insbesondere die bauplanungsrechtliche Gebietseinstufung des Plangebietes und der Umgebung sowie die den Lärmschutz betreffenden Ausführungen in Begründung und Umweltbericht angepasst. Der geänderte Entwurf ist erneut zu veröffentlichen bzw. öffentlich auszulegen, die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind erneut zu beteiligen. Gemäß § 4a Abs. 3 BauGB kann dabei bestimmt werden, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können, ebenfalls kann die Veröffentlichungsfrist angemessen verkürzt werden. Nunmehr erfolgt daher eine erneute Veröffentlichung des geänderten Entwurfs mit einer verkürzten und eingeschränkten Beteiligung. Dies ist entsprechend öffentlich bekanntzumachen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen
7	0	0

Der Ausschuss empfiehlt der Stadtvertretung die Beschlussfassung.

Herr Heidtmann erteilt Frau Veit-Brandt das Wort.

Frau Veit-Brandt stellt sich vor. Sie lebt in der Wariner Straße 47 in Brüel. Auf dem Grundstück befindet sich eine alte und marode Scheune, die über AFP-Fördermittel neu aufgebaut werden soll. Hier soll zukünftig ein Zuchtstutenstall mit 10 Pferden entstehen. Es handelt sich hier um einen ökologischen Betrieb, welcher in Ergänzung zur Rinderzucht in Basthorst erfolgen soll.

Die Ausschussmitglieder begrüßen das Vorhaben.

8 Sonstiges

Herr Heidtmann schließt den öffentlichen Teil um 19.30 Uhr und verabschiedet alle Gäste.

Vorsitz:

Protokollführung:

Lothar Heidtmann

Rebekka Kinetz