

**Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg
Stadtentwicklungs- und Wirtschaftsausschuss**

07.07.2025

**Niederschrift
über die Sitzung des Stadtentwicklungs- und Wirtschaftsausschusses am Mittwoch,
02.07.2025**

Sitzungsort:

Neubrandenburg, Haus der Kultur und Bildung, Haus C, "Großer Seminarraum"
(Zugang Stargarder Straße, Eingang Regionalbibliothek)

Beginn: 17:00 Uhr

Ende: 19:15 Uhr

Anwesenheit:

Anwesend:

Ausschuss für Klimaschutz, Umwelt, Ordnung und Sicherheit

Vorsitzender

Ratsherr Hans-Jürgen Schwanke

stellv. Vorsitzender

Ratsherr Dr. Rainer Kirchhefer

Ratsherr Steffen Bülow

Gremiumsmitglied

Herr Thomas Ambros

Herr Thomas Kirchner

Ratsherr Dr. Roman Kubetschek

Ratsherr Michael Stieber

Ratsfrau Sibylle Weber

Herr Andreas Wolff

Vertretung durch Herrn Christian Putzier

Stadtentwicklungs- und Wirtschaftsausschuss

Vorsitzende

Ratsfrau Dr. Sabine Balschat

stellv. Vorsitzende/Vorsitzender

Herr Bernd Scheller

Frau Susanne Eichler

Gremiumsmitglied

Herr Tino Hermann
Ratsherr Bernd Herrmann
Ratsherr Jan Kuhnert
Ratsherr Raphael Wittek
Ratsherr Ohlenforst

stellv. Gremiumsmitglied

Ratsherr Peter Fink
Herr Michael Hinzer

Vertretung für Herrn Gerd Weber
Vertretung für Frau Vanessa Freund

Abwesend:

Gremiumsmitglied

Ratsfrau Vanessa Freund
Ratsherr Robert Schnell
Herr Gerd Weber

Anwesend:

Verwaltung

Frank Renner
Kerstin Brecht
Kerstin Krasemann
Aleksandra Jastrzebska
Frank Kühnel
Monique Kerschefski
Julia Manthe
Anna Watzlaweck

Fachbereichsleiter FB 2
ABL Stadtplanung
SB Verkehrsplanung
SB Freiflächenplanung
SB Bauleitplanung
SB Bauleitplanung
SB Stadtentwicklung
Protokollantin

Öffentlicher Teil

1 Eröffnung und Begrüßung

Ratsfrau Dr. Balschat, Vorsitzende des Stadtentwicklungs- und Wirtschaftsausschusses, eröffnet die Sondersitzung des SWA und Ausschusses für Klimaschutz, Umwelt, Ordnung und Sicherheit und begrüßt die Mitglieder sowie die anwesenden Gäste.

Ratsfrau Dr. Balschat stellt die Ordnungsmäßigkeit der Einladung fest.

Ratsherr Ohlenforst beantragt den zusätzlichen TOP „Sonstiges“. Die geänderte Tagesordnung der gemeinsamen Sondersitzung des AfKUOS und des SWA am 02.07.2025 wird einstimmig bestätigt.

- Rederecht

Ratsherr Ohlenforst beantragt Rederecht für Herrn Kortyla von der Gartensparte „Nordpark II“ (Bürger).

Das Rederecht wird **einstimmig** beschlossen.

Herr Kortyla möchte ein Anliegen der Vereine der Kleingartenanlagen „Nordpark I bis III“ vortragen. Er hat einen Brief an alle Fraktionen übergeben, sodass sich die Vertreter die Situation vor Ort anschauen mögen.

Ratsfrau Dr. Balschat antwortet, dass dieses Thema bereits im SWA behandelt wurde. Ein Antwortschreiben ist bereits unterwegs und auch die Verwaltung beschäftigt sich ausführlich mit der Thematik.

2 Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg hier: Vorstellung des Arbeitsstandes (Entwurf, Umweltprüfung, weiterer Verfahrensablauf)

Herr Kühnel (SB Bauleitplanung) und **Frau Kerschefski** (SB Bauleitplanung) stellen den Stand der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes anhand einer Präsentation (Anlage) vor.

Frau Kerschefski erläutert, dass die Stadt im Rahmen der Neuaufstellung dazu verpflichtet ist, eine Umweltprüfung durchzuführen und einen Umweltbericht zu erarbeiten. Außerdem ist es eine Besonderheit, dass der Flächennutzungsplan für die gesamte Stadt neu aufgestellt wird. Das heißt, es handelt sich nicht um eine sonst übliche Änderung des Flächennutzungsplans für eine Teilfläche mit parallelem Bebauungsplanverfahren. Neubrandenburg ist die erste Kommune im Landkreis Mecklenburgische Seenplatte, welche einen Flächennutzungsplan für die Gesamtstadt komplett neu aufstellt.

Die Verwaltung hat zusammen mit zuständigen Behörden und Trägern öffentlicher Belange (TÖB) entschieden, dass in erster Linie die Veränderungsflächen geprüft werden. Dazu zählen die Flächen, bei denen im neu aufgestellten Flächennutzungsplan Änderungen zum tatsächlichen Ist-Zustand (Freiflächen, Brachflächen) aufgezeigt werden. Für diese Flächen sind ein Artenschutzfachbeitrag, eine aktuelle Biotoptypenkartierung und eine FFH-Vorprüfung (FFH – Flora-Fauna-Habitat) anzufertigen. Das Gebiet „Stargarder Bruch“ wurde intensiver ökologisch untersucht.

- Weitin - Stadtblick

Ratsherr Dr. Kirchhefer erkundigt sich, warum die Nutzung als Gewerbegebiet in Weitin nicht zulässig ist?

Herr Kühnel antwortet, dass die gesamte Fläche in der Trinkwasserschutzgebietszone IIIa der Wasserfassung 3 liegt und die zuständige Wasserbehörde sieht das als höchstes Gut (Daseinsvorsorge). Deshalb ist eine gewerbliche Nutzung nicht zulässig.

Ratsherr Dr. Kirchhefer fragt, ob das Gebiet alternativ für Wohnen nutzbar wäre?

Frau Kerschefski antwortet, dass dort kein neues Bebauungsgebiet erlaubt ist.

Ratsherr Dr. Kubetschek hinterfragt die Ursache für das Verbot.

Herr Kühnel antwortet, dass das Gebiet seit 1992 Wasserschutzgebiet ist. Bisher ist die Stadt davon ausgegangen, dass unter bestimmten Ausnahmeregelungen eine punktuelle gewerbliche Entwicklung möglich sein könnte. Das war in den 1990er Jahren mit den damaligen Behörden so abgestimmt. Inzwischen haben sich mehrfach die Gesetze geändert und nach dem geltenden Landesrecht ist eine Nutzung untersagt.

Frau Eichler fragt, ob zu bestimmten Maßnahmen in diesem Gebiet „Ökopunkte“ erworben werden können?

Frau Jastrzebska sagt, dass nicht alle Maßnahmen dafür geeignet sind, aber grundsätzlich ist das möglich. Sie wird im nächsten Tagesordnungspunkt näher auf das

Thema eingehen.

- ehemalige Kaserne Fünfeichen

Frau Kerschefski erklärt, dass ein Investor dort Flächen erworben hat und diese für Wohnen nutzen wollte. Dafür wurde auch der erforderliche Aufstellungsschluss (Bebauungsplan Nr. 131 „Neubrandenburg – Gartenstadt an den Fünfeichener Teichen“) durch die Stadtvertretung gefasst. Die frühzeitige Beteiligung wurde durchgeführt und im Ergebnis wurden einige Restriktionen aufgezeigt. Daraus resultiert die Frage, wie wirtschaftlich die Umsetzung der Maßnahme letztendlich für den Investor ist? Dieser prüft derzeit andere Möglichkeiten, unter anderem auch einen Verkauf der Fläche. Ob er die Fläche mit oder ohne das Projekt verkaufen würde, ist derzeit noch unklar. Das Planungsziel wurde in den Entwurf übernommen und kann im Nachgang angepasst werden.

Ratsherr Dr. Kirchhefer fragt, ob die Wohnbebauung östlich der Straße nicht mehr verfolgt wird, da dort im Plan eine Mischnutzung ausgewiesen ist?

Herr Kühnel antwortet, dass je nach Entwicklung der Plan angepasst wird und eine Wohnnutzung vermerkt werden könne.

Ratsherr Schwanke hinterfragt, warum der Investor von seinem Plan zurückgetreten ist? Hat es was mit der Absicht, dort ein Asylantenheim zu errichten, zu tun?

Herr Kühnel antwortet, dass der Investor seine Entscheidung nicht direkt begründet hat. In der Beteiligung zum Vorentwurf wurden zum Beispiel ein Munitionsaltlastenverdacht und eine dicke Trinkwasserleitung aufgezeigt. Durch den notwendigen Waldabstand im Westen müssten die Bauflächen ggf. reduziert werden. Die finanziellen Aufwendungen für weitere Untersuchungen müsste der Investor tragen. Das könnte die Entscheidung des Investors ebenfalls beeinflusst haben.

- ehemalige Putenschlachtenanlage Steepenweg

Frau Kerschefski erklärt, dass derzeit eine stark untergenutzte Gewerbefläche vorliegt. Im westlichen Bereich ist im aktuell gültigen Flächennutzungsplan ein „M“ für Mischnutzung vorgesehen. Geplant ist nun eine Ausweisung des gesamten Bereiches als Wohnfläche. In der Folge des Flächennutzungsplanes muss aufgrund der Umgehungsstraße das Thema Lärmschutz untersucht werden.

Ratsherr Dr. Kubetschek bemängelt, dass die Lärmschutzmaßnahmen nicht ausreichen. Er findet, dass Kleingewerbe dort besser angesiedelt werden könnte. Ein reines Wohngebiet ist dort nicht zumutbar.

Frau Kerschefski äußert Verständnis für die Bedenken und erklärt, dass der Bedarf für kleines Gewerbe, was in Mischgebieten angesiedelt werden kann, zu gering ist. Nicht störendes Gewerbe kann auch in einem Allgemeinen Wohngebiet untergebracht werden.

Herr Renner sagt, dass aktiver Lärmschutz, wie zum Beispiel ein Lärmschutzwall, hier nötig wird. In den meisten neuen Plangebieten ist das Lärmproblem präsent.

Ratsherr Dr. Kubetschek erkundigt sich nach der Möglichkeit, die Fläche für Solar zu nutzen.

Herr Kühnel antwortet, dass diese Nutzung in Kombination mit Wohnen möglich wäre.

Ratsherr Dr. Kirchhefer sieht in erster Linie die verkehrliche Erschließung als schwierig an.

- ehemaliges Betonwerk Süd

Frau Kerschefski erläutert, dass im Bebauungsplan Nr. 45 die Fläche noch als gewerbliche Baufläche dargestellt ist, diese ist aber bereits beräumt worden. Nach Beschluss durch die Stadtvertretung soll auf dieser Fläche die Grundschule Süd errichtet werden. Der Umweltbericht hat einige Probleme aufgezeigt, da Ausweichflächen für bestimmte Vogelarten (für sogenannte Offenlandbrüter) gesucht werden müssen.

Ratsherr Dr. Kubetschek fragt, ob es Erhebungen gibt, um welche Offenlandbrüter es sich konkret handelt?

Frau Jastrzebska antwortet, dass 56 in Mecklenburg-Vorpommern vorkommende Pflanzen- und Tierarten lt. Anhang der FFH-Richtlinie untersucht werden. In der kommenden Brutperiode werden alle Brutvögel untersucht, die im Plangebiet vorkommen könnten.

Ratsfrau Dr. Balschat fragt, ob es nicht möglich wäre, die Grenzen des Bebauungsplanes in Richtung John-Schehr-Straße zu verschieben? Sie würde es befürworten, dass doch eher die Garagenkomplexe überplant werden sollten, als die vorhandenen Grünstreifen im Gebiet des ehem. Betonwerks.

Es handelt sich hier um eine Brachfläche, die jahrelang nicht bewirtschaftet wurde, erläutert **Herr Kühnel**. Derzeit werden Untersuchungen auf dem Areal des gesamten ehem. Betonwerk-Geländes durchgeführt werden. Dazu zählt, dass der Boden analysiert und die Altlasten untersucht werden und der Artenschutzfachbeitrag beauftragt wird.

Ratsherr Dr. Kirchhefer schlägt vor, diese Fläche gegebenenfalls als Potenzialausgleichsfläche aufzuwerten und entsprechend zu nutzen. **Frau Jastrzebska** schließt das nicht aus. Es gibt für Mecklenburg-Vorpommern eine Auflistung, ob und wo Ausgleichsflächen möglich sind. Da das gesamte Areal als Gewerbegebietsfläche ausgewiesen ist, muss konkret der Zustand angeschaut werden.

- SO Photovoltaik an der Südstraße

Frau Kerschefski erläutert, dass diese Fläche im aktuellen Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellt ist. Das entspricht dem aktuellen Zustand dieser Fläche. In der Vergangenheit gab es Entwicklungsbestrebungen durch einen Investor, ein Wohngebiet zu entwickeln. Dafür gab es einen Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan. Diese Entwicklung war leider nicht möglich, weil aus Sicht der Regionalplanung keine Anbindung an vorhandene Entwicklungsbereiche möglich ist. Durch den Eigentümer wurde daraufhin die Fläche zur Errichtung einer großflächigen Photovoltaikanlage weiterveräußert. Dafür gibt es den Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 51 „Photovoltaikanlage an der Südstraße“. Diese Flächen sind im Flächennutzungsplanvorentwurf aufgenommen und die Fläche als Sondergebiet dargestellt. Im Rahmen der erforderlichen Umweltprüfung trat das Problem mit der FFH-Verträglichkeit auf. Hier sind weitere Untersuchungen notwendig, die die Fledermauspopulation betreffen.

Ratsherr Dr. Kubetschek möchte wissen, ob es je durchdacht wurde, das Wohngebiet „Monckeshof“ bis an die Friedländer Bahn zu erweitern? Gäbe es die Möglichkeit, die Gartenanlage zum Wohngebiet zu zählen? Somit würde sich die angrenzende Fläche als Naherholungsgebiet oder Wald anbieten.

Herr Kühnel sagt, dass die Wohngebietserweiterung verwaltungsintern geprüft wurde. Das Vorhaben wäre nicht wirtschaftlich zu erschließen, außerdem ist die Kleingartenanlage nicht leerstehend.

Ratsherr Kuhnert regt an, über die Errichtung von Photovoltaikanlagen auf bereits versiegelten Flächen nachzudenken. Zum Beispiel würde am Globus-Markt auf dem Parkplatz eine Überdachung mit Photovoltaikanlagen Sinn ergeben. Er fände es besser, bereits bebaute Flächen für Photovoltaik zu nutzen an Stelle von freien Naturflächen.

Herr Renner antwortet, dass vorhandene Dachflächen auf die Eignung für Photovoltaik untersucht wurden, bevor ebenerdig Flächen betrachtet/untersucht wurden. Er weist daraufhin, dass im Rahmen der kommunalen Wärmeplanung dennoch extensive Flächen zur Errichtung von Photovoltaikanlagen und Solarthermieanlagen ausgewiesen werden müssen.

Ratsherr Dr. Kirchhefer fragt, ob die Umsetzung der kommunalen Wärmeplanung in den Flächennutzungsplan eingearbeitet wird? **Herr Renner** kann diese Frage noch nicht abschließend beantworten. Durch **Herrn Kühnel** wird ergänzt, dass es aufgrund der Novellierung des Baugesetzbuches und anderer Rechtsprechung möglich ist, Photovoltaikanlagen auf Frei- und Gewerbeflächen aufzustellen.

Ratsherr Dr. Kubetschek und Ratsherr Dr. Kirchhefer fragen nach, wann der Aufstellungsbeschluss für die Umwidmung von Wohnen in Photovoltaikanlage gefasst wurde und ob der Investor nicht für die Gutachterkosten aufkommen müsste?

Herr Kühnel antwortet, dass der Beschluss im Jahr 2019 oder 2020 durch die Stadtvertretung gefasst wurde. Kann dieser Aufstellungsbeschluss dann wieder rückgängig gemacht werden, fragt **Ratsherr Dr. Kubetschek**. Es wird keine Zustimmung durch die Teilnehmer vernommen.

Herr Kühnel bestätigt, dass der Vorhabenträger grundsätzlich die Planungs- und Gutachtenkosten trägt und sich dazu auch verpflichtet hat. Bisher sind der Verwaltung keine Aktivitäten bekannt. Der Aufstellungsbeschluss wird den Fraktionen zur Verfügung gestellt und der Investor zum Planungsstand angefragt.

- **Straßenhauptnetzergänzung – ehem. 2. BA Ortsumgehung**
- Straßenhauptnetzergänzung – ehem. 3. BA Ortsumgehung**

Frau Kerschefski erläutert, den Verlauf und den Bedarf der Straßenhauptergänzung, ehemals 2. und 3. Bauabschnitt der Ortsumgehung.

Im Ergebnis der FFH-Vorprüfung liegen erhebliche Bedenken in Bezug auf die geschützte Fledermauspopulation vor. Es werden im Rahmen einer FFH-Hauptprüfung umfangreiche Kartierungen der Fledermausarten über einen längeren Zeitraum notwendig.

Herr Hinzer sagt, dass es aus seiner Sicht keine Notwendigkeit für den Bau der Umgehungsstraße gibt. Der Verkehr in der Stadt und auf dem Ring kann ungehindert fließen und es bedarf keiner Entlastung durch eine zusätzliche Umgehungsstraße. Der Verkehr würde lediglich auf eine andere Straße verlagert. Außerdem würde der Bau der Straße die Wohnqualität der im Reitbahnviertel lebenden Bürger vermindern. Anstelle der Straße könnte dort ein Wohngebiet erschlossen werden.

Ratsfrau Dr. Balschat vertritt die Auffassung, dass die Planung nicht aus dem Flächennutzungsplan gestrichen werden sollte. Die Trassen sollten freigehalten werden.

Herr Renner weist darauf hin, dass durch Frau Krasemann die Notwendigkeit und der

Stellenwert einer Haupterschließungsstraße auf der ehemaligen Trasse der Ortsumgehung in einer Ausschusssitzung aufgezeigt wurden.

Ratsherr Dr. Kirchhefer betont, dass keine Verkehrsanalyse gemacht wurde. Es wurde lediglich eine Analyse des motorisierten Verkehrs aufgezeigt. Dieser wird in den nächsten Jahren um 10 % abnehmen, daher ergäbe der Bau dieser Straße keinen Sinn. Die Trasse geht durch eines der wertvollsten Gewerbegebiete, d. h. es geht wertvolle Gewerbefläche verloren. Das dafür geplante Geld könnte in andere Projekte investiert werden. Wie viel Geld wird für die Vorprüfung ausgegeben?

Ratsherr Bülow meint, dass die Diskussion im Moment keinen Sinn ergibt, da es in der heutigen Sitzung kein Diskussionsziel gibt.

Ratsherr Dr. Kubetschek bittet zum besseren Verständnis um nähere Erläuterung der Folie aus der Präsentation zum Abzweig Hopfenburg, rechts der Planung. Der gesamte Verkehr wird auf die Hopfenburg geleitet und an der Y-Kreuzung würde er sich verteilen? Dies wird durch **Herrn Kühnel** bejaht. Es erschließt sich ihm nicht, wie auf dem Streckenverlauf des alten Bahndammes (Eisenbahnstrecke Neubrandenburg – Waren) jahrelang die Bahn fahren konnte, eine Straße aber nicht gebaut werden kann?

Herr Kühnel antwortet, dass die Gleise 1945 im Zuge der Reparationsleistung abgebaut wurden und die Schutzgebiete es damals noch nicht gab (die „Stiefelspitze“ ist das Schutzgebiet Neubrandenburg Tollenseniederung). Das Schutzgebiet zieht sich bis Altentreptow und dann zur Peene und gehört zum Europäischen Schutzgebietsverbund. Der nördliche Teil ist FFH-Gebiet und im südlichen Teil ist es Landschaftsschutzgebiet; damit hängt das „Abknicken“ zusammen. Er zeigt die sehr hohen umwelt- und andere fachrechtliche Hürden auf. Daher hatte sich der Bund entschieden, den 3. BA schon sehr früh aus dem vordringlichen Bedarf in den weiteren Bedarf einzustufen und im Bundesverkehrswegeplan 2030 die Ortsumgehung Neubrandenburg komplett herauszunehmen. Mit dem Entwurfsbeschluss des Flächennutzungsplanes wird entschieden, ob die Straßenplanung beibehalten oder auch rausgelassen werden soll. Die fachlichen Grundlagen werden durch die Verwaltung aufgezeigt, die Entscheidung obliegt den Stadtvertretern.

Ratsherr Dr. Kirchhefer möchte vor Beauftragung der erforderlichen Umwelt- und Naturschutzgutachten die Kosten aufgezeigt bekommen. Das wird durch **Herrn Renner** zugesichert.

- Bedeutende Veränderungsflächen, Stargarder Bruch

Herr Kühnel erläutert umfänglich die naturschutzfachlichen Restriktionsbereiche und die Restriktionsbereiche Wald und Überschwemmungsgebiete des Stargarder Bruchs.

Frau Kerschefski erläutert die nächsten Schritte zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes bis zur Beschlussfassung und sichert zu, sofern die nächsten Untersuchungen vorliegen, in den Ausschüssen zu informieren.

Ratsherr Dr. Kirchhefer möchte wissen, wer trägt die Kosten der FFH-Hauptprüfung für das Sondergebiet Photovoltaik? **Frau Kerschefski** antwortet, dass die FFH-Hauptprüfung im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes durch die Verwaltung beauftragt und bezahlt wird. Der Vorhabenträger muss die Beauftragung und Durchführung für seinen Bebauungsplan selbst durchführen. Bisher liegt der Verwaltung nichts vor. Wenn diese Fläche als bauliche Fläche im Flächennutzungsplan dargestellt werden soll, muss die Fläche untersucht werden und durch die Verwaltung bezahlt werden. Ansonsten muss die Fläche als „Grünfläche“ dargestellt werden. **Ratsherr Dr.**

Kirchhefer fragt, ob der Investor nicht dazu verpflichtet werden kann? **Herr Renner** antwortet, dass eine Kostenübernahme durch den Investor grundsätzlich über einen städtebaulichen Vertrag geregelt werden kann. Da der Vorhabenträger seine Planungen zeitlich noch nicht untersetzen kann, würde die Arbeit der Verwaltung daher ins Stocken geraten.

Frau Eichler fragt, ob es für dieses Areal nicht auch möglich wäre, eine „Briefmarkenänderung“ durchzuführen? **Herr Renner** sichert eine Klärung und Entscheidung zu.

Ratsfrau Dr. Balschat bedankt sich bei den Vortragenden und beendet die Diskussion.

Ratsherr Herrmann verlässt um 18:50 Uhr die Sitzung.

Herr Scheller fragt, wenn der Flächennutzungsplan verabschiedet wird, ergeben sich daraus Veränderungen bei bestehenden Bebauungsplänen? **Herr Kühnel** – Es gibt Widersprüche zur Beschlusslage bei Aufstellungsbeschlüssen, die bis dato noch nicht umgesetzt wurden (z. B. Fischerinsel). Bei den bisher diskutierten Flächen ist das nicht der Fall.

3 2. Fortschreibung des Landschaftsplanes der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg
hier: **Vorstellung des Arbeitsstandes (Entwurf Landschaftsentwicklung, Biotop-**
typenkartierung, weiterer Verfahrensablauf)

- entfällt -

Es wird zu dieser Thematik eine gesonderte Sitzung anberaumt.

4 Schließung der Sitzung

Ratsfrau Dr. Balschat schließt um 19:10 Uhr die Sitzung.

gez.
Dr. Sabine Balschat
Ausschussvorsitzende

gez.
Hans-Jürgen Schwanke
Ausschussvorsitzender

gez.
Anna Watzlaweck
Protokollantin