

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

28.10.2025

**Niederschrift
über die Sitzung des Ausschusses für Klimaschutz, Umwelt, Ordnung und Sicherheit
und des Stadtentwicklungs- und Wirtschaftsausschusses am Montag, 13.10.2025**

Sitzungsort:

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

Beginn: 17:00 Uhr

Ende: 18:15 Uhr

Anwesenheit:

Anwesend:

Ausschuss für Klimaschutz, Umwelt, Ordnung und Sicherheit

Vorsitzender

Ratsherr Hans-Jürgen Schwanke

Gremiumsmitglied

Ratsherr Steffen Bülow

Herr Thomas Ambros

Herr Thomas Kirchner

Ratsherr Dr. Roman Kubetschek

Ratsherr Michael Stieber

stellv. Gremiumsmitglied

Herr Toni Goldacker

Herr Andreas Wolff

Vertretung für Herrn Dr. Rainer Kirchhefer

Stadtentwicklungs- und Wirtschaftsausschuss

stellv. Vorsitzender

Herr Bernd Scheller

Gremiumsmitglied

Frau Susanne Eichler

Ratsfrau Vanessa Freund

Ratsherr Jan Kuhnert

Herr Michael Hinzer

stellv. Gremiumsmitglied

Ratsfrau Anett Kreutzer
Herr Robert Schultze
Herr Tim Späth

Vertretung für Frau Dr. Sabine Balschat
Vertretung für Herrn Bernd Herrmann
Vertretung für Herrn Raphael Wittek

Abwesend:Gremiumsmitglied

Herr Tino Hermann

Verwaltung

Frank Renner
Kerstin Brecht
Aleksandra Jastrzebska
Frank Kühnel
Marlies Groth

Fachbereichsleiter FB 2
ABL Stadtplanung
SB Freiflächenplanung
SB Bauleitplanung
Protokollantin

Öffentlicher Teil**1. Eröffnung und Begrüßung**

Ratsherr Schwanke, Vorsitzender des Ausschusses für Klimaschutz, Umwelt, Ordnung und Sicherheit, eröffnet die gemeinsame Sondersitzung des AfKUOS und des Stadtentwicklungs- und Wirtschaftsausschusses und begrüßt die Mitglieder sowie die anwesenden Gäste.

Ratsherr Schwanke stellt die Ordnungsmäßigkeit der Einladung fest. In der heutigen Sitzung wird der 2. Teil der Themen der Sondersitzung vom 02.07.2025 beraten. Die Sitzung war aus Zeitgründen abgebrochen worden.

- Rederecht

Ratsfrau Freund beantragt Rederecht für Herrn Michael Hinzer.

Das Rederecht wird **einstimmig** beschlossen.

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

Frau Jastrzebska (SB Freiflächenplanung) stellt den Stand der 2. Fortschreibung des Landschaftsplanes der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg vor.

Sie erläutert die Aufgaben und Ziele sowie die Bedeutung des Landschaftsplanes für die Gemeinde. Im Rahmen der Bestandserfassung wurde eine Karte der Biotoptypenkartierung und die dazugehörigen Beipläne mit den Schutzgebieten im Sinne des nationalen und internationalen Naturschutzrechts erstellt. Des Weiteren zeigt sie anhand der Karte die Landschaftsentwicklung mit den geplanten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Maßnahmen zur Verbesserung der Bodenfunktion, der Klimafunktion und zum Flächenpool für Kompensationsmaßnahmen auf. Sie legt dar, dass die Gemeinde verpflichtet ist, Flächen für den örtlichen Biotopverbund auszuweisen.

Zu den Zielen des Landschaftsplanes gehört u. a. auch die Sicherung der

Erholungsfunktion. In diesem Zusammenhang wurde auch die Karte der Wanderwege erstellt. Und es entstehen zahlreiche Konflikte aufgrund der bestehenden Nutzung, daher wurde eine Konfliktkarte erstellt. Durch Frau Jastrzebska werden auch die Aufgaben und Ziele des baurechtlichen Ökokontos aus naturschutzfachlicher Sicht sowie zur Errichtung, zum Verfahrensablauf sowie zur Refinanzierung erläutert.

Der Landschaftsplan stellt das planerische Vorsorgeinstrument der Kommune für Naturschutz und Landschaftspflege sowie für die Erholung der Landschaft dar. Die Inhalte und die Verbindlichkeit des Landschaftsplanes sind im Bundesnaturschutzgesetz verankert und umfassen u. a. die Erhaltung und Entwicklung der Pflanzen und Tierwelt, die Wiederherstellung des Landschaftsbildes sowie die Erholungsfunktion.

Die Landschaftsplanung erfolgt in Mecklenburg-Vorpommern auf verschiedenen Ebenen:

- in dem Landschaftsprogramm (Landesebene)
- mit den Landschaftsrahmenplänen (regionaler Ebene)
- und in Landschaftsplänen (auf kommunaler Ebene)

D. h., dass für die Umsetzung der kommunalen Landschaftspläne die Gemeinde zuständig ist.

Das gutachterliche Landschaftsprogramm aus dem Jahr 2003 stellt die landesweiten Ziele des Naturschutzes dar. Die gutachterlichen Landschaftsrahmenpläne wurden von vier Planungsregionen in M-V erstellt. Die Schwerpunktbereiche dienen der Sicherung und Entwicklung der ökologischen Funktion.

Auf kommunaler Ebene wurde 1991 mit der Aufstellung des Landschaftsplanes parallel zum Flächennutzungsplan begonnen. Der rechtskräftige Landschaftsplan stammt aus dem Jahr 1997; die 1. Fortschreibung erfolgte im Jahr 2016, derzeit erfolgt die 2. Fortschreibung und dieser ist auf den Stand des Flächennutzungsplanes abgestimmt. Der Zeitraum für die Fortschreibung von Landschaftsplänen liegt ca. bei 15 Jahre.

Der Landschaftsplan hat als eigenständiger Fachplan die Aufgabe, die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege für das Stadtgebiet zu konkretisieren. Zu den Zielen gehört u. a. die konzeptionelle Einbindung der Eingriffsregelung in die Stadtentwicklung. Der Landschaftsplan gilt auch als Voraussetzung für die Inanspruchnahme von Fördermitteln.

Im Rahmen der Bestandsaufnahme wurde die flächendeckende Biotoptypenkartierung erstellt. Dieser Plan ist in einen Grundlagen- und in einen Planungsteil gegliedert. Beide Teile wurden vollständig überarbeitet, aktualisiert und dabei wurden alle neu verfügbaren Umweltinformationen eingefügt. Dieser Teil liefert die Basisinformation für die Umweltprüfungen auf Bebauungsplanebene, sodass für die nachfolgenden Planungsebenen nur noch die standortkonkreten Daten erhoben werden müssen.

Frau Jastrzebska erläutert zum Bestand die

- Karte der Biotoptypenkartierung (Nordteil und Südteil)
- Karte der Schutzgebiete im Sinne des nationalen Rechts
- Karte der Schutzgebiete im Sinne des internationalen Rechts
sowie die Zeichenerklärungen

Die Biotoptypen unterteilen sich in übergeordnete Gruppen; diese wurden alle mit den vorhandenen Gegebenheiten abgeglichen und digital erfasst. D. h., es gibt eine flächendeckende Bestandserfassung aus naturschutzfachlicher Sicht, welche die Grundlage für die zukünftigen Umweltberichte darstellen kann. Hier handelt es sich um

übergeordnete Flächen, wie Waldflächen, Moorflächen, Feldgehölze, stehende Gewässer, unterschiedliche Arten von Sandmagerrasen.

Weiterhin werden durch **Frau Jastrzebska** die Schutzgebiete im Sinne des nationalen Rechts aufgezeigt und mit Beispielen belegt. Zu den wichtigsten zählen das Naturschutzgebiet in Nonnenhof und die Birkbuschwiesen. Die Natura2000-Gebiete (inkl. der vier FFH-Gebiete) sowie ein Vogelschutzgebiet zählen zu den Schutzgebieten im Sinne des internationalen Naturschutzrechts. Das hat bei der Erarbeitung eines Bebauungsplanes zur Folge, wenn ein Vorhaben in einem Schutzgebiet oder in der Nähe eines Schutzgebietes liegt, muss eine Verträglichkeitsprüfung durchgeführt werden. Damit wird nachgewiesen, dass das Vorhaben den Schutzzwecken nicht widerspricht.

Sie erklärt die Zielstellung anhand der Karte für die Landschaftsentwicklung (Nordteil und Südteil) mit den geplanten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, der Verbesserung der Boden- und Klimafunktionen sowie den Flächenpool für potenzielle Kompensationsmaßnahmen.

Durch die Eingriffsregelung wird sehr konkret vorgegeben, welche Anforderungen eine Fläche erfüllen muss, um überhaupt als potenzielle Kompensationsfläche zu gelten.

Des Weiteren berichtet sie über den

- örtlichen und überörtlichen Biotopverbund
- die Karte der Wanderwege und
- die Konfliktkarte.

Das Ziel eines Biotopverbundes liegt in der Erhaltung und Stabilisierung der Artenvielfalt innerhalb des Stadtgebietes und die Gemeinde ist verpflichtet, diese Biotopverbundflächen auszuweisen.

Frau Jastrzebska informiert anschließend über

- die Aufgaben und Ziele
- die Errichtung und den Verfahrensablauf und
- die Refinanzierung durch Eingriffsverursacher

eines Ökokontos. Mit der Einbringung von geeigneten Flächen sind für ein Ökokonto bereits gute Voraussetzungen geschaffen.

Der nächste Schritt wäre die Anpassung des Landschaftsplanes zu den Ergebnissen der FFH-Prüfung für die Flächen „Sondergebiet Photovoltaik“ wie auch die Straßenhauptnetzergänzung. Alle Abstimmungen werden gleichlautend mit den Abstimmungen zum Flächennutzungsplan getätigt. Der Landschaftsplan wird nach den Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes erstellt. Hier gelten nicht die Vorgaben des Baugesetzbuches wie bei der Erstellung des Flächennutzungsplanes. Nächste Schritte für die Kommune sind Abstimmungen mit den Naturschutzverbänden und der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte, um die Genehmigung der unteren Naturschutzbehörde zu bekommen und den Landschaftsplan durch die Stadtvertretung zur Beschlussfassung vorzulegen.

Ratsherr Schwanke bedankt sich für die Ausführungen, sichert zu, dass die PowerPointPräsentation als Anlage im Gremium-Informationsportal zum besseren Verständnis und zum Nachlesen zur Verfügung gestellt wird und eröffnet die Diskussion.

Ratsherr Kubetschek möchte wissen, ob es sich beim Biotopverbund um einen reinen Korridor handelt oder zählen noch Abstandsflächen dazu (im Zusammenhang mit der

Fledermauswanderung)? Wurde die Fledermauswanderung untersucht?

Frau Jastrzebska ist sicher, dass im nördlichen Bereich die Fledermauswanderung stattfindet. Hier wurden noch keine Untersuchungen durchgeführt, es ist aber bekannt, dass Fledermauswanderungen dort stattfinden. Hier geht aber nicht nur um die Fledermäuse. Die Verbindungsflächen sind wichtig, dass Tiere aus allen Bereichen durchwandern können.

Ratsherr Kubetschek möchte wissen, ob die Verträglichkeit auf dem Areal der alten Brauerei und des vorhandenen Birkenwaldes geprüft wurde?

Frau Jastrzebska: Für die FFH-Verträglichkeit gibt es klare Ziele. Es kann davon ausgegangen werden, dass es bei einem Abstand von mehr als 300 m zu keiner Beeinträchtigung des Schutzgebietes kommt. Auch durch **Herrn Kühnel** wird bekräftigt, dass es sich hier um Verbundflächen zwischen den nationalen und internationalen Schutzgebieten handelt. Hier sollte nicht nur auf Fledermäuse reduziert werden. Es geht auch um andere Tierarten; um Tiere, die nicht durch das Naturschutzrecht geschützt sind, wie z. B. der Fischerotter, der Biber, das Reh und diese sich durch das Stadtgebiet bewegen können.

Herr Schanz fragt, ob die Baumaßnahmen berücksichtigt werden? Alle Änderungsflächen, die im Flächennutzungsplan enthalten sind, wurden in der Sitzung am 02.07.2025 zum Flächennutzungsplan bereits aufgezeigt, antwortet **Frau Jastrzebska**. **Herr Kühnel** ergänzt, dass die Flächen, wie z. B. für Weitin-Hollerbusch, Gerstenstraße, Carlshöhe als Siedlungsfläche im Landschaftsplan berücksichtigt worden sind.

Ratsherr Schwanke möchte wissen, ob der angekündigte Möbelmarkt auf dem Areal errichtet werden kann? **Herr Kühnel** antwortet, dass in der nächsten Sitzung des AfKUOS und auch in der Sitzung des SWA die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74.3 „Alte Brauerei“ und des Flächennutzungsplanes zur Beschlussfassung vorgelegt werden. Und darin enthalten sind die erforderlichen Umweltuntersuchungen sowie die Ausgleichsflächen für Kompensationsmaßnahmen. Mit der vertraglichen Verpflichtung des Vorhabenträgers wäre aus Sicht der Verwaltung der Möbelmarkt umsetzbar.

Ratsherr Bülow sieht die Verbindungslinien (im Plan „rot“ dargestellt) zwischen den einzelnen Biotopen hinderlich für eine Bebauung. **Frau Jastrzebska** – Es handelt sich hier um Gewässerläufe, die bereits geschützt sind (zzgl. 50 m Gewässerschutzstreifen). Diese bilden hier kein Hindernis, sondern sichern Lebensräume. **Herr Kühnel** - Aus städtebaulicher Sicht werden die Bauflächen gegliedert. Die Zwischenflächen werden als Biotopkorridore im Landschaftsplan genutzt. Der Landschaftsplan widerspricht nicht dem Flächennutzungsplan, weil diese Änderungsflächen bereits dargestellt sind und eine unversiegelte Fläche muss an anderer Stelle ausgeglichen werden. Durch den Gesetzgeber wird gefordert, dass der Naturschutz und die Lebensräume geschützt werden. **Frau Jastrzebska** weist auf die im Jahr 2024 neu beschlossene gesetzliche Grundlage hin. Das „Gesetz zur Wiederherstellung von Natur und Landschaft“ wurde beschlossen und erläutert dieses anhand von Beispielen. Die Inanspruchnahme von unversiegelten Flächen im Außenbereich wird immer schwieriger. Bis zum Jahr 2030 kann durch die Kommune ein Antrag auf Ausnahme gestellt werden. Dieser Antrag wird durch den Eigenbetrieb Immobilienmanagement (EBIM) gestellt. **Frau Jastrzebska** erläutert, was ein Biotopverbund ist.

Ratsherr Kubetschek fragt, ob es mit dem „Gesetz zur Wiederherstellung von Natur und Landschaft“ möglich ist, eine innerstädtische Fläche zu entsiegeln (Beispiel: Kleingartenanlage Heidmühle)? Durch den Deutschen Städtetag wurde der Kommune empfohlen, die Ausnahmeregelung in Anspruch zu nehmen, antwortet **Frau Jastrzebska** und erläutert die Flächenaufteilung, um eine Ausnahme bis 2030 zu erwirken.

Ratsherr Kubetschek fragt, ob die Grünflächenbedachung als Kompensationsmaßnahme zählt? **Herr Renner** informiert, dass im Jahr 2026 für die Stadt Neubrandenburg ein „Entsiegelungskonzept“ erarbeitet wird. Das erfolgt zum einen, um den urbanen Raum an die Folgen des Klimawandels anzupassen und zum anderen damit den gesetzlichen Vorgaben zu begegnen. Es werden Flächen ausgewiesen, die dann als sogenannte Kompensationsmaßnahmen angerechnet werden können. Leider zählen die Grünflächenbedachung und der Rückbau von Kleingartenanlagen nicht dazu. Im Stadtgebiet von Neubrandenburg gibt es ca. 7.000 Kleingärten, von denen 1.500 nicht genutzt werden. Gegebenenfalls vorgenommen Rückbaumaßnahmen werden durch das Umweltministerium sogar als Eingriff gewertet.

Ratsherr Bülow erinnert an die Kosten für gutachterliche Tätigkeiten aus der Sitzung vom 02.07.2025 zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes. **Herr Kühnel** antwortet, dass das Angebot noch nicht vorliegt. **Herr Renner** gibt zu bedenken, dass es wenige Büros gibt, die derartige Dienstleistungen anbieten. Über die Kosten wird im Ausschuss für Klimaschutz, Umwelt, Ordnung und Sicherheit am 17.11.2025 und im Stadtentwicklungs- und Wirtschaftsausschuss am 20.11.2025 informiert. **Herr Kirchner** möchte wissen, ob derartige Leistungen ausgeschrieben wurden? **Herr Renner** antwortet, dass keine Ausschreibung erfolgte, sondern ein Abfrage beim Büro UmweltPlan Stralsund.

Ratsherr Kubetschek – Gibt es Möglichkeiten, durch das Vorschreiben von bestimmten Baustoffen, Ökopunkte zu sammeln und diese als Kompensationsmaßnahme abzugelten? **Frau Jastrzebska** verneint das und erläutert die konkreten Vorgaben und Hinweise der Eingriffsregelung. Es gibt keinen Ermessensspielraum, die Kommune muss sich strikt an die Vorgaben der Eingriffsregelung halten.

Herr Renner gibt bekannt, da die Tagesordnung für die planmäßige Sitzung des Stadtentwicklungs- und Wirtschaftsausschusses am 20.11.2025 mit derzeit 17 Tagesordnungspunkten zu umfangreich erscheint. Daher wird durch die Verwaltung vorgeschlagen, am 24.11.2025 um 17 Uhr eine Sondersitzung des Stadtentwicklungs- und Wirtschaftsausschusses anzuberaumen.

3. Schließung der Sitzung

Ratsherr Schwanke schließt um 18:15 Uhr die Sitzung.

gez.
Hans-Jürgen Schwanke
Ausschussvorsitzender
Ausschuss für
Klimaschutz, Umwelt,
Ordnung und Sicherheit

gez.
Bernd Scheller
Stellv.
Ausschussvorsitzender
Stadtentwicklungs- und
Wirtschaftsausschuss

gez.
Marlies Groth
Protokollantin

Anlage