



Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg - Postfach 11 02 55 - 17042 Neubrandenburg

Der Oberbürgermeister
Fachbereich: Stadtplanung, Wirtschaft und Bauordnung
Fachbereichsleiter
Frank Renner
frank.renner@neubrandenburg.de
Tel.: 0395 555-2260

Mitglieder des
Stadtentwicklungs- und
Wirtschaftsausschusses

Sprechzeiten:

Nur nach Terminvereinbarung!

Datum und Zeichen Ihres Schreibens:

Unser Zeichen:
2.00 re-gro

Datum:
12.02.2026

Kleingartenanlage „Nordpark II“ (KGA)

Sehr geehrte Mitglieder des Stadtentwicklungs- und Wirtschaftsausschusses,
Sehr geehrte Damen und Herren,

in der Sitzung des Hauptausschusses am 05.02.2026 wurde die Verwaltung aufgefordert,
zum Anliegen der KGA „Nordpark II“ zum Umgang mit den erschließungsfähigen Anlagen zu
informieren. Ich möchte Ihnen auf diesem Weg absprachegemäß die ausstehenden Informa-
tionen abermals zuleiten.

Sollte Ihrerseits noch Klärungsbedarf bestehen, stehe ich Ihnen gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag


Frank Renner
Fachbereichsleiter

Anlage

Mitglieder des Stadtentwicklungs-
und Wirtschaftsausschusses

**Vorgang: Unerlaubtes Absperrern von festgesetzten Wegen im Bebauungsplan-
gebiet, Ordnungsbehördliches Verfahren, Beseitigungsanordnung**

Ortsangabe: Neubrandenburg, Reitbahnweg

**Stellungnahme zum Anliegen KGA „Nordpark II“ zur baulichen Abgrenzung der Ver-
einsgrenzen im Bebauungsplangebiet Nr. 15 Kleingartenanlage „Nordpark I – III“**

Sehr geehrte Ratsherren und Ratsfrauen,
Sehr geehrte Damen und Herren,

zu Ihrer Anfrage betreffs des Ansinnens des Kleingartenvereins „Nordpark II“ e. V. zur bauli-
chen Abtrennung bzw. zur Beschränkung der Zutrittsrechte zum Vereinsgelände innerhalb
des Bebauungsplangebiets Nr. 15 möchte ich wie folgt Stellung nehmen:

Gemäß § 8 Absatz 1 Satz 1 des Baugesetzbuches (BauGB) enthält der Bebauungsplan
rechtsverbindliche Festsetzungen zur städtebaulichen Ordnung und wird als Satzung be-
schlossen (§ 10 Absatz 2 BauGB). Satzungen stellen materielle Gesetze dar und sind Be-
standteil des öffentlichen Rechts. Gesetze sind allgemeine und für jedermann verbindliche
Regelungen. Aus der Hierarchie der Rechtsnormen geht hervor, dass der Bebauungsplan
als rechtsgültige Satzung und somit als höherrangiges Recht über den Beschlüssen der
Mitgliederversammlung eines Gartenvereins eine vorrangige Stellung innehat.

Weiterhin ist im Bebauungsplan Nr. 15 geregelt, dass die festgesetzten Wege entsprechend
auszugestalten und freizuhalten sind. Dies gilt unabhängig davon, ob die Kleingartenvereine
„Nordpark I“ e. V. und „Nordpark II“ e. V. durch die Hauptzuwegung (Eingangstor) erreicht
werden können. Der Bebauungsplan sieht eine durchgängig, begehbbare Kleingartenanlage
vor.

Die Begründung des Bebauungsplanes führt u. a. das Ziel und den Zweck des Bebauungs-
planes aus. Demnach hat der einfache Bebauungsplan gemäß § 1 BauGB das Ziel, eine ge-
ordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende,
sozial gerechte Bodennutzung zu gewährleisten. Ebenfalls geht aus der Kleingartenordnung
hervor, dass die Kleingartenanlage als Gemeinschaftsanlage einzurichten, zu nutzen und der
Allgemeinheit als Begegnungs- und Erholungsstätte zugänglich gemacht werden soll.

Laut Aussage der Ratsherren Kuhnert und Schnell in der Sitzung des Stadtentwicklungs-
und Wirtschaftsausschusses vom 26.06.2025 wurde deutlich, dass die Kleingärtner nicht
möchten, dass Dritte auf diesen Wegen spazieren gehen.

Öffentliches Interesse an Zugänglichkeit

Mit Blick auf die Lage der innerörtlichen Kleingartenanlage „Nordpark I bis III“ in unmittelbarer Nachbarschaft des Reitbahnsees liegt die Nutzung der Wege in „Nordpark I bis III“ im öffentlichen Interesse. Das gesamte Areal ist ein wichtiges Naherholungsgebiet für die angrenzenden Wohnviertel am Reitbahnweg und dem Datzeberg sowie dem perspektivisch entstehenden Baugebiet an der Brauereistraße. Vor allem durch das letztgenannte Baugebiet gewinnt auch der Unterlauf der Datze eine zunehmende Bedeutung im Hinblick auf eine Naherholungsfunktion. Somit muss der gesamte Bereich zwischen Reitbahnsee und dem nördlichen Datze-Ufer für neue Wege und Freizeitbewegungen betrachtet werden.

Eine mehr oder weniger verschlossene Kleingartenanlage stellt schon jetzt ein Hemmnis dar und würde eine weitere Entwicklung deutlich stören.

Die Rahmengartenordnung des Regionalverbandes der Gartenfreunde Mecklenburg/Strelitz-Neubrandenburg e. V. hat den Passus der Zugänglichkeit für die Allgemeinheit wie folgt aufgenommen:

Die Kleingartenanlage ist Bestandteil des öffentlichen Grüns und soll ein naturschönes Bild bieten, dem sich auch die Gestaltung des Einzelgartens einzuordnen hat. Sie ist als Gemeinschaftsanlage einzurichten, zu nutzen und der Allgemeinheit als Begegnungs- und Erholungsstätte zugänglich zu machen.

Eine Beschränkung der öffentlichen Zugänglichkeit auf Wunsch der Kleingärtner sieht diese nicht vor.

Dieser Passus findet sich wortgleich in der Präambel zur Gartenordnung des Kleingartenvereins „Nordpark II“ e. V. Auch regelt diese unter 8.2:

Während der Gartensaison vom 1. Mai bis zum 30. September ist das Betreten der Gartenanlage zur Besichtigung für die Öffentlichkeit in der Zeit von 08.00 Uhr bis 22.00 Uhr zu gewährleisten.

Die Öffnung der Kleingartenanlagen für die Allgemeinheit, vorrangig zur Erholung und zur Freizeitgestaltung (Spaziergänge, Besuche von aktiven Gartenfreunden, Aufenthalt in Vereinsgaststätten, zur erlaubten Nutzung von Gemeinschaftsanlagen wie Spielgeräten u. a.) ist ein konkreter Ausdruck kleingärtnerischer Gemeinnützigkeit (Quelle: Beitrag des Stadtverbandes der KGA Leipzig).

Mit einer Beschränkung könnte diese Gemeinnützigkeit in Abrede gestellt werden und der Prüfung unterzogen werden.

Ergänzend dazu ist der Auszug zum Thema „öffentliche Wege“ aus dem Kleingartenentwicklungskonzept Neubrandenburgs aus dem Jahr 2010 zu beachten:

„Neubrandenburg hat ein relativ gut ausgebautes Wanderwegenetz, was auch die Wegesysteme innerhalb der Kleingartenanlagen umfasst.

Zur Gewährleistung transparenter öffentlicher Kleingartenanlagen ist eine gute Erschließung mit Fußwegen zwingend erforderlich. Diese werden im Regelfall um die einzelnen Sparten herumführen, bei größeren Anlagen sind aber auch Querungen, z. B. zwischen öffentlichen Wegen und/oder Wanderwegen erforderlich. Diese müssen in jedem Fall öffentlich und geöffnet sein, auch wenn sie durch umzäunte Gartenanlagen hindurchführen. Wichtig sind diese Erschließungswege auch, um die nachfolgenden Erholungsräume erreichen zu können.“

Die Kleingartenanlage „Nordpark I – III“ ist dabei nicht nur unmittelbar angrenzend an die sogenannte „Grüne Runde“ durch das Malliner Bachtal, sondern stellt ebenso einen Durchgang zum nördlichen Datze-Ufer dar.

Betreffs Lage und Ausdehnung von „Nordpark I – III“ ist der Vergleich zu den westlich benachbarten Kleingartenvereinen „Kornblume“, „Akelei“, „Anemone“ sowie „Seerose“ e. V. zu ziehen, die flächenmäßig ähnlich ausgestaltet sind. Diese Anlagen teilen sich nicht nur einen gemeinsamen Radweg durch mehrere Vereinsgelände hindurch, die Gartenfreunde nutzen ebenso gemeinsame offene Wege oder durchschreiten die Anlagen, um in die nördlichen Bereiche zu gelangen.

Brandbekämpfung/Personenrettung und -bergung

Das größte Problemfeld schaffen die illegalen Absperrungen jedoch hinsichtlich der Brandbekämpfung sowie Personenrettung und -bergung. Auf diese, gerade für die Vielzahl älterer Gartenpächter nachteilige Situation, machten die Mitarbeiter des Sachgebiets vorbeugender Brandschutz den Vorstand von „Nordpark II“ e.V. bereits 2020/2021 aufmerksam.

Nach Aussage von Herrn Behm habe der Kleingartenverein bereits damals zugesichert, die Zäune zurückzubauen. Die Mehrheit der Wege sei zwar nicht zum Durchqueren erforderlich, da die Rettungsfahrzeuge der Feuerwehr aufgrund der Größe die Wege nicht passieren können, jedoch seien die Wege bei einem Löschangriff für die Wasserverteilung erforderlich, d. h. dass die Schläuche entsprechend ausgelegt werden können.

Der zugesicherte Rückbau ist bis heute nicht geschehen. Im Gegenteil: im Jahr 2024 wurde ein ordnungsbehördliches Verfahren der unteren Bauaufsichtsbehörde gegen den Kleingartenverein eröffnet, welches in einer bestandskräftigen Rückbauverfügung gipfelte. Die Verfügung wurde trotz mehrfacher Fristsetzung über die Anwältin an den Verein bis heute nicht freiwillig umgesetzt. Die sofortige kostenpflichtige Ersatzvornahme, für die die Vier-Tore-Stadt in Vorleistung treten muss, kann sofort und rechtmäßig umgesetzt werden.

Unabhängig von der Brandbekämpfung muss zusätzlich die Personenrettung und -bergung gewährleistet sein. Dies ist derzeit nicht der Fall. Durch das Absperrern der Wege wird die Effektivität von Rettungseinsätzen nicht nur beeinträchtigt, sondern im schlimmsten Fall unmöglich gemacht, wenn eine zu rettende Person nicht mehr rechtzeitig erreicht werden kann. Behindern bauliche Anlagen das Durchkommen der Einsatzfahrzeuge, geht wertvolle "Rettungszeit" verloren. Dies ist der Fall, wenn Rettungsfahrzeuge oder Rettungskräfte Umwege in Kauf nehmen müssen und auch wenn medizinische Ausrüstung zu spät an den Rettungsort gelangt. Bei den Menschen, die um Hilfe rufen, zählt oft jede Minute. Wenn die Einsatzfahrzeuge verspätet oder gar nicht am Unglücksort ankommen, kann das schlimme Folgen haben.

Änderung des Bebauungsplans

Die Nutzung von Wegen durch bestimmte Nutzergruppen, die Regelung von Durchfahrtsrechten oder Verhaltensregeln können nicht per Festsetzung im Bebauungsplan als Satzung geregelt werden. Insofern wäre auch eine Änderung des Bebauungsplanes nach Ansicht des Sachgebiets Stadtplanung weder sachgerecht noch vom Nutzen- und Kostenaufwand her vertretbar.

Das Verfahren zur Änderung eines bestehenden Bebauungsplans beläuft sich auf einen Zeitraum von mindestens zwei Jahren. Die entstehenden Planungs- und Verfahrenskosten umfassen beispielsweise die Vergabe von Planungsleistungen wie Honorare nach HOAI bei der Vergabe von Leistungen an Dritte (Planungsbüros) und bemessen sich nach dem räumlichen Geltungsbereich des gesamten Bebauungsplans. Dieser Bereich umfasst für die Fläche des Bebauungsplans Nr. 15 circa 19 Hektar, so dass sich Honorarkosten von ca. 38.000 EUR ohne Gutachterkosten für z. B. ein erforderliches Artenschutzgutachten ergeben. Die Frage der Kostentragung ist offen.

Fazit:

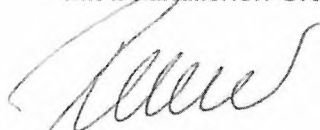
Zusammenfassend begegnen dem Ansinnen der Kleingärtner seitens der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg nach sorgfältiger Abwägung gleich mehrere Einwände, welche eine Beschränkung des durchgängigen Wegenetzes im Bebauungsplangebiet für unvereinbar mit den öffentlich-rechtlichen Vorschriften, aber auch mit den privaten Interessen aller Pächter und Eigentümer innerhalb des gesamten Bebauungsplangebiets halten.

Darüber hinaus ist die Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg nicht nur satzungsgebend und hält die verfassungsrechtlich verankerte Planungshoheit innerhalb des Gemeindegebiets inne, sie ist auch Eigentümer eines Großteils der verpachteten Kleingartenflächen im Planungsgebiet. Sowohl Planungshoheit als auch die Gewährleistung und Verantwortung für die öffentliche Sicherheit und Ordnung würden durch eine Beschränkung des Wegenetzes ausgehöhlt.

Folgende Argumente sprechen gegen die Beschränkung der Durchquerungsmöglichkeiten des Vereinsgeländes „Nordpark II“ e. V.:

- mit einer Beschränkung könnte die Gemeinnützigkeit des Kleingartenvereins „Nordpark II“ e. V. in Abrede gestellt werden und der Prüfung unterzogen werden
- deutliche Erschwerung der Brandbekämpfung in den Vereinen „Nordpark I“ e. V. und „Nordpark II“ e. V.
- Beeinträchtigung der Effektivität von Rettungseinsätzen zur Personenrettung und -bergung, Verlust von Rettungszeit durch Notwendigkeit von Umwegen
- unklare Finanzierung der entstehenden Planungs- und Verfahrenskosten, welche sich nach Bebauungsplan-Fläche auf circa 38.000 EUR plus Gutachterkosten (Artenschutzgutachten) belaufen werden.

Mit freundlichen Grüßen



Frank Renner