

Konkretisierender Beschluss zur Aufnahme von Verhandlungen mit der Gemeinde Neuenkirchen zum Abschluss eines Gebietsänderungsvertrages

<i>Einbringer/in</i> 23.1 Immobilienverwaltungsamt/Abteilung Liegenschaften/Forsten	<i>Datum</i> 15.12.2025
---	----------------------------

<i>geplante Beratungsfolge</i>		<i>geplantes Sitzungsdatum</i>	<i>Beratung</i>
Senat (S)	Beratung	03.03.2026	N
Ortsteilvertretung Wieck und Ladebow (OTV WL)	Beratung	17.03.2026	Ö
Ortsteilvertretung Innenstadt (OTV In)	Beratung	19.03.2026	Ö
Ausschuss für Bauwesen, Klimaschutz, Umwelt, Mobilität und Nachhaltigkeit (BuK)	Beratung	24.03.2026	Ö
Ausschuss für Finanzen, Liegenschaften und Beteiligungen (FA)	Beratung	26.03.2026	Ö
Hauptausschuss (HA)	Beratung	13.04.2026	Ö
Senat (S)	Beratung	21.04.2026	N
Bürgerschaft (BS)	Beschlussfassung	27.04.2026	Ö

Beschlussvorschlag

Die Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald beschließt die folgenden Änderungen zum Beschluss vom 31.03.2025, BV-V/08/0125-01:

1. Der Oberbürgermeister wird ermächtigt, Verhandlungen über einen Vertrag zur Eingliederung von Teilflächen der Gemeinde Neuenkirchen im Bereich östlich der Stralsunder Landstraße bzw. der Stralsunder Straße in die Universitäts- und Hansestadt Greifswald fortzuführen. Die Größe der Eingemeindungsfläche wird von 74.163 m² auf 33.993 m² verringert.
2. Der Oberbürgermeister wird darüber hinaus mit dem heutigen Beschluss ermächtigt, Verhandlungen über einen Vertrag zur Ausgliederung einer städtischen Fläche in der Gemarkung Ladebow aufzunehmen, die in das Gemeindegebiet der Gemeinde Neuenkirchen übergehen soll (Gemarkung Ladebow, Flur 1, Flurstück 45 sowie eine Teilfläche des Flurstücks 26/2). Diese insgesamt ca. 70.900 m² große Fläche dient als Tauschobjekt für die Eingliederungsfläche unter Ziffer 1.

Sachdarstellung

Beschluss vom 31.03.2025 zur Aufnahme der Verhandlungen

Die Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald hat die Stadtverwaltung mit Beschluss vom 31.03.2025 (BV-V/08/0125-01) beauftragt, Verhandlungen mit der Gemeinde Neuenkirchen über einen Gebietsänderungsvertrag aufzunehmen.

Dieser Beschluss stellt den Grundsatzbeschluss zur Aufnahme von Verhandlungen über Gebietsänderungsverträge dar. Die Rechtsgrundlagen für eine solche Umgemeindung von Teilflächen einer Gemeinde bilden § 11 und § 12 Kommunalverfassung Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) sowie § 11 der Durchführungsverordnung zur Kommunalverfassung. Materielle Grundlage ist das „öffentliche Wohl“, das eine Gebietsänderung rechtfertigt.

Das förmliche Verfahren gemäß KV M-V sieht für die angestrebte Gebietsänderung folgende Schritte vor:

- Beschluss durch die Mehrheit aller Gemeindevertreter der beteiligten Gemeinden zur Aufnahme von Verhandlungen zur Gebietsänderung (siehe den Beschluss vom 31.03.2025, BV-V/08/0125-01, sowie den heutigen Beschluss, Grundsatzbeschluss Gemeinde Neuenkirchen am 24.03.2026 geplant),
- Aufnahme der Verhandlungen und Erarbeitung des Gebietsänderungsvertrages unter Einbeziehung des Rechtsamtes der Universitäts- und Hansestadt Greifswald und des Amtes Landhagen,
- Anhörungspflicht der betroffenen Bürgerinnen und Bürger (entfällt, wenn die Tauschflächen unbewohnt sind), des Amtes Landhagen und des Landkreises Vorpommern-Greifswald
- Beschluss über den Gebietsänderungsvertrag durch die Mehrheit aller Gemeindevertreterinnen und -vertreter der beteiligten Gemeinden (dabei gilt zu beachten, dass die Beschlüsse mit mindestens der gleichen Mehrheit wie bei den Grundsatzbeschlüssen gefasst werden). Anstelle des Beschlusses kann ein Bürgerentscheid treten.
- Genehmigung durch die Rechtsaufsichtsbehörden, das Innenministerium für die Universitäts- und Hansestadt Greifswald und durch den Landrat des Landkreises Vorpommern-Greifswald für die Gemeinde Neuenkirchen (Vorlage des Gebietsänderungsvertrages zwecks Genehmigungseinholung mindestens zwei Monate vor dem geplanten Inkrafttreten – mit Blick auf die fristgerechte Berechnung ggf. fälliger Zuweisungen und Umlagen und des hierfür erforderlichen Abschlusses des Genehmigungsverfahrens der Rechtsaufsichtsbehörden möglichst bereits zum 01.10.2026),
- Ausfertigung (= Unterzeichnung) des Gebietsänderungsvertrages durch die Bürgermeisterinnen und Bürgermeister und ihre Stellvertretungen,
- Veröffentlichung der Gebietsänderung im Amtsblatt für Mecklenburg-Vorpommern,
- Vollzug des Gebietsänderungsvertrages,
- Berichtigung der öffentlichen Bücher (hier des Liegenschaftskatasters).

Gegenstand des am 31.03.2025 herbeigeführten Beschlusses war eine Fläche von ca. 74.163 m² östlich der Stralsunder Landstraße bzw. der Stralsunder Straße, die im Gebiet der Gemeinde Neuenkirchen liegt.

Ziel der Eingemeindung ist unter anderem die leistungsfähige Umgestaltung der Kreuzung Ladebower Chaussee/Stralsunder Straße zu einem Kreisverkehr sowie die Verbesserung der Kreuzungsquerung für Radfahrende. Aufgrund der steigenden Verkehrsmengen der Ladebower Chaussee ist der Ausbau der Kreuzung mittelfristig erforderlich (zu den weiteren Zielen siehe ebenfalls den Grundsatzbeschluss vom 31.03.2025, BV-V/08/0125-01).

Tausch des Hoheitsgebietes

In den ersten Gesprächen mit der Gemeinde Neuenkirchen bzw. dem Amt Landhagen einigte man sich auf die Verringerung der Eingemeindungsfläche auf 33.993 m² (siehe Anlage 1). Obwohl die ursprünglich anvisierte Fläche mehr als doppelt so groß war, ergeben sich keine Nachteile für die Universitäts- und Hansestadt Greifswald.

Die Grundstücke stehen im Eigentum privater Dritter, der Gemeinde Neuenkirchen und der Universitäts- und Hansestadt Greifswald. Diese Eigentumsverhältnisse sind in der nichtöffentlichen Anlage 2 dargestellt. Die Gebietsänderung lässt die Eigentumsverhältnisse unberührt. Es geht lediglich die Gebietshoheit über.

Weiter wurde verhandelt, dass die Universitäts- und Hansestadt Greifswald keinen Wertausgleich zahlen wird. Stattdessen bevorzugt die Gemeinde Neuenkirchen den Tausch von Hoheitsgebiet.

Bei der vorgesehenen Tauschfläche handelt es sich um das Flurstück 45, Flur 1, Gemarkung Ladebow sowie eine Teilfläche des Flurstücks 26/2, Flur 1, Gemarkung Ladebow (siehe Anlage 3).

Alternativflächen wurden von der Verwaltung hinlänglich geprüft.

Die Stadtgrenze verläuft im Bereich östlich der Stralsunder Landstraße entlang der ehemaligen Deponie, der Kleingartenanlage „An der Saline“ und des Wertstoffhofes der Remondis Vorpommern Greifswald GmbH. Diese Flächen scheiden aufgrund ihrer Nutzungsart als Tauschobjekt aus. Daran angrenzend befindet sich das forstwirtschaftliche Gebiet, welches als Tauschfläche verhandelt wurde. Weiter östlich folgen verschliffte Unlandflächen am Greifswalder Bodden.

Eine Zerschneidung der Stadtgrenze durch den Tausch bereits vermessener Flurstücke in diesem forstwirtschaftlichen Gebiet wurde weder von der Verwaltung noch von der Gemeinde Neuenkirchen befürwortet, da dadurch funktionale Räume zerschnitten würden.

Im westlichen Bereich der Stralsunder Straße befinden sich Wohngrundstücke, die ebenfalls nicht als Tauschfläche in Betracht kommen, sowie Flächen landwirtschaftlicher Nutzung. Eine Eingliederungsfläche zur Größe von 34.000 m² wurden dem Bauausschuss der Gemeinde Neuenkirchen unter Vorbehalt angeboten und nicht favorisiert.

Daher verbleibt nur die vorgeschlagene Tauschfläche.

Diese forstwirtschaftliche Fläche ist mit 70.900 m² mehr als doppelt so groß wie die Eingemeindungsfläche, die die Stadt erhält. Sie ist allerdings auch abseits jeglicher Infrastruktur gelegen. Auch wenn im Masterplan „Steinbeckervorstadt“ und im Nr. 3 – Stralsunder Straße – (der sich in Aufstellung befindet) ausdrücklich keine großflächige Bebauung der Flächen an der Stralsunder Landstraße vorgesehen ist, bieten die Flächen potenziell Entwicklungspotenzial für zum Beispiel infrastrukturelle Vorhaben. Es erscheint daher angemessen, zugunsten der Entwicklung des Kreuzungsbereichs und der damit einhergehenden Infrastruktur die mehr als doppelt so große Fläche in der Gemarkung Ladebow aus dem Stadtgebiet auszugliedern.

Um den Gebietsänderungsvertrag abschließen zu können, ist eine Vermessung der Tauschfläche notwendig. Die Kosten hierfür werden auf 7.600,00 € geschätzt. Weiterhin ist die Universitäts- und Hansestadt Greifswald nicht Eigentümerin der Tauschfläche und ist daher auf die Zustimmung des Eigentümers zur Vermessung angewiesen.

Verhandlungsmandat für Ausgliederungsfläche

Kommunalrechtlich ist es erforderlich, dass dem Oberbürgermeister am 31.03.2025 erteilte Verhandlungsmandat auf die Tauschfläche in der Gemarkung Ladebow (Ziffer 2 des Beschlussvorschlags) zu erweitern. Voraussetzung hierfür ist, dass sowohl die Eingliederung der Fläche an der Stralsunder Straße/Ladebower Chaussee als auch die Ausgliederung durch Gründe des öffentlichen Wohls gerechtfertigt sind.

Diese Voraussetzungen liegen vor. Die zur Eingliederung vorgesehenen Flächen weisen eine enge räumliche und funktionale Verflechtung mit dem Stadtgebiet der Universitäts- und

Hansestadt Greifswald auf. Zudem stellt die Übernahme der administrativen Zuständigkeit einschließlich der Planungshoheit für die Flächen an der Stralsunder Straße/Ladebower Chaussee durch die Universitäts- und Hansestadt Greifswald eine wesentliche Voraussetzung für den Erhalt und die Weiterentwicklung der bestehenden Nutzungen dar. Dies gilt insbesondere im Hinblick auf den Umgang mit den Bebauungsplänen Nr. 105, 105.1, 105.2 und 3 im Bereich der Steinbeckervorstadt.

Die Ausgliederung der Fläche in der Gemarkung Ladebow ist – wie bereits ausgeführt – für die Stadt nicht nachteilig und bildet zugleich die Voraussetzung für die beabsichtigte Eingliederung.

Darüber hinaus dient sie auch dem öffentlichen Wohl der Gemeinde Neuenkirchen, da sich hierdurch deren Gemeindegebiet flächenmäßig vergrößert. Infolgedessen werden künftig auch die Grundsteuereinnahmen aus der forstwirtschaftlichen Fläche der Gemeinde zufließen.

Eine eventuelle Einschränkung oder Erweiterung der vorstehend bezeichneten Flächenkulisse ist im Rahmen der Verhandlungen nicht auszuschließen. Dies bedürfte dann aber einer erneuten Beschlussfassung der Gemeinden.

Gem. § 22 Abs. 3 Ziffer 14 Kommunalverfassung M-V ist die Bürgerschaft für den Beschluss zuständig.

Die Gemeindevertretung Neuenkirchen wird bzw. hat über den Beschluss zur Aufnahme der Verhandlungen ihrerseits am 24.03.2026 beraten.

Finanzielle Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen		☒ Ja	☐ Nein
☒ Aufwendungen	☐ Erträge	Haushaltsjahr(e)	
☒ Auszahlungen	☐ Einzahlungen	2026	

Bedarf entspricht der Haushaltsplanung				☒ Ja	☐ Nein
Nr.	Teilhaus-halt	Produkt/Sachkonto/ Untersachkonto	Kurzbezeichnung des Untersachkontos	Gesamtbedarf in EUR	
1	04	11402000/56290000/56290.4000 2	Sonstige Aufwendungen für die Inanspruchnahme von Rechten und Diensten (u.a. Vermessungen/ALB- Daten)	7.600,00	

Ist (nur auszufüllen, wenn Bedarf nicht der Haushaltsplanung entspricht)

Nr.	HH-Jahr	Bedarf in EUR	Gesamtermächtigung in EUR	Mehr- /Minderbedarf in EUR

Deckungsvorschlag (nur bei Mehrbedarf auszufüllen)

Nr.	HH-Jahr	THH	Produkt/Sachkonto/ Untersachkonto	Kurzbezeichnung des Untersachkontos	Deckungsmittel in EUR

Finanzielle Auswirkungen in Folgejahren	☐ Ja	☒ Nein
---	-----------------------------	--

Prüfauftrag an die Verwaltung	☐ Ja	☒ Nein
-------------------------------	-----------------------------	--

Auswirkungen auf den Klimaschutz

Ja, positiv	Ja, negativ	Nein
		x

Begründung:

Anlage/n

- 1 Lageplan - Eingemeindungsfläche öffentlich
- 2 Eingemeindungsfläche mit Eigentümerübersicht nichtöffentlich
- 3 Lageplan - Tauschfläche öffentlich