Bauen in MV

FAQ: Rollen im Neubaugebiet in Neubrandenburg ab 2027 die Bagger?



Auf diesem Feld soll das Neubaugebiet „Weitin Hollerbusch“ entstehen.

Quelle: TOBIAS HOLTZ

„Weitin Hollerbusch“ ist schon lange im Gespräch in der Vier-Tore-Stadt. Doch im kommenden Jahr könnte es endlich losgehen. Was die Pläne vorsehen – die OZ gibt die Antworten auf die wichtigsten Fragen.



Von Martina Schwenk

12.11.2026, 19:14 Uhr

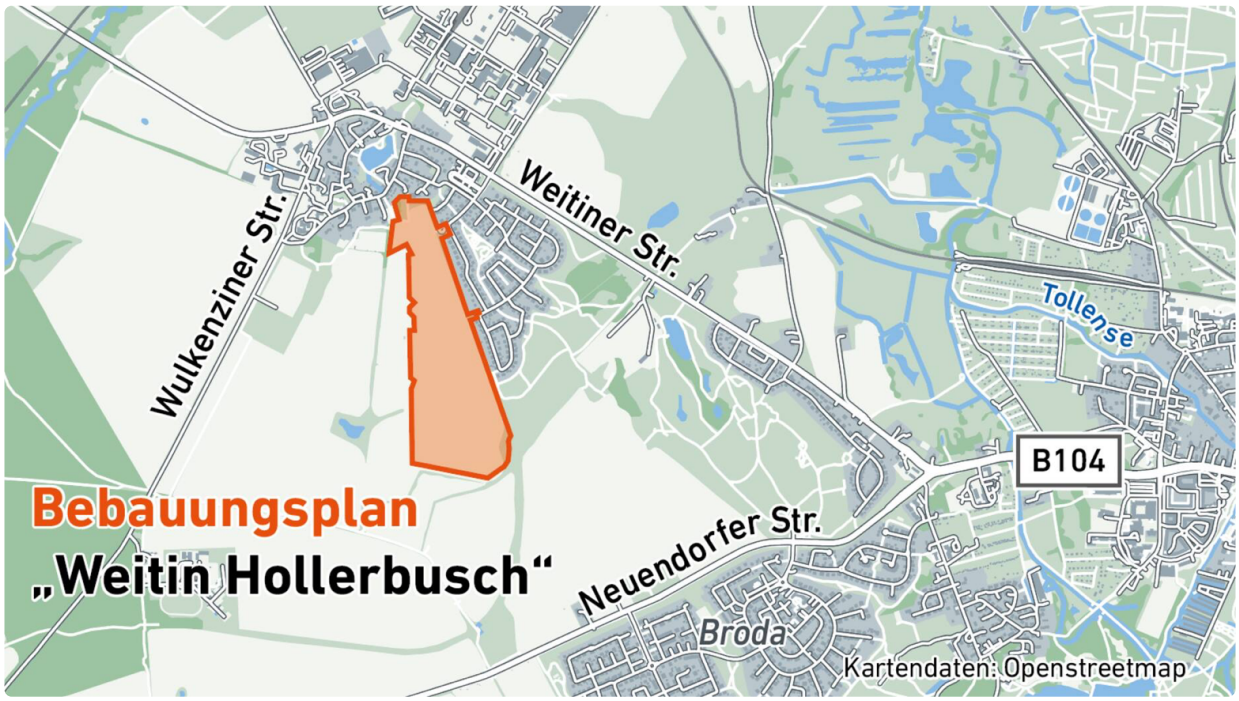
Neubrandenburg. Ganz neu bauen - aber wo? In Neubrandenburg könnte in absehbarer Zeit ein großes Baugebiet angepackt werden. Schon länger im Gespräch, geht derzeit der Bebauungsplan (B-Plan) für den ersten Bauabschnitt von „Weitin Hollerbusch“ über die Tische der Fachausschüsse. Die wichtigsten Fragen im FAQ.

FAQ

- Wo ist das Gebiet?
- Was ist geplant?
- Wer kann dort bauen?
- Welche Vorgaben gibt es im B-Plan?
- Wer entwickelt das Gebiet?
- Wie geht es weiter?
- Wann soll es mit dem Bau los gehen?
- Wie viel kostet der Quadratmeter?
- Was sind die wesentlichen Herausforderungen?
- Warum hat sich das Projekt zeitlich gezogen?
- Wie lange ist es schon in der Diskussion?

Wo ist das Gebiet?

Wie der Name schon sagt, befindet sich das Gebiet in Weitin, im Nordwesten von Neubrandenburg. Dort grenzt es im Osten an das sogenannte Malerviertel.



Die Karte zeigt das Gebiet für Weitin Hollerbusch, Bauabschnitt eins.

Quelle: OZ-Grafik / Benjamin Barz

Was ist geplant?

Das Gebiet ist vor allem für den Wohnungsbau gedacht. Geplant sind etwa 108 Wohnungen in 18 Mehrfamilienhäusern, die bis zu drei Stockwerke hoch werden sollen. Zudem soll es Platz für rund 66 freistehende Einfamilienhäuser und neun Doppelhaushälften geben.

Ebenfalls angedacht: eine Fläche für soziale Einrichtungen, eine Mobilitätsstation, eine neue Kindertagesstätte und ein Spielplatz. Im südlichen Bereich des Gebietes soll eine ehemalige Ackerfläche in Grünland umgewandelt werden, mit Brachflächen, Wiesen, Feldhecken und parkähnlichen Grünflächen. Eine Bushaltestelle für den Anschluss an den Nahverkehr ist ebenfalls angedacht.

Wer kann dort bauen?

Nach dem jetzigen Planungsstand und B-Plan können sowohl Privatpersonen als auch Bauträger oder Immobilienfirmen die Grundstücke bebauen.

Welche Vorgaben gibt es im B-Plan?

Es sind ein paar Gestaltungsvorschriften vorgesehen. So dürfen Einfamilienhäuser und Doppelhaushälften maximal zwei Vollgeschosse haben. Es sind auch Flachdächer erlaubt, bei ihnen muss aber mindestens zweidrittel der Fläche begrünt werden.

In Sachen Sichtschutz sollen Zäune mit Sichtschutzstreifen aus Kunststoff sowie Gabionen tabu sein – zumindest auf der straßenseitigen Grundstücksgrenze. Zulässig sollen Laubholzhecken sein, solo oder in Begleitung eines offenen Zauns auf der straßenabgewandten Seite. Maximalhöhe: 1,20 Meter. Je volle 400 Quadratmeter Grundstücksfläche soll auf den Baugrundstücken zudem ein „standortgerechter Laubbaum“ gepflanzt werden.

Wer entwickelt das Gebiet?

Federführend in diesem Verfahren ist die Stadt Neubrandenburg. Die Neubrandenburger Wohnungsgesellschaft, kurz Neuwoges, begleitet den Prozess in möglichst enger Abstimmung.

Wie geht es weiter?

Die aktuelle Fassung des B-Plans ist noch nicht rechtskräftig. Bevor es los gehen kann, muss die Stadtvertretersitzung zunächst über das Gebiet entscheiden. Derzeit gehen die entsprechenden Unterlagen zum Bauabschnitt eins durch die Fachausschüsse.

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan „Weitin Hollerbusch“ steht auf der

Tagesordnung der Stadtvertretung am 17. Dezember. Das bestätigt auch die Pressestelle der Stadt Neubrandenburg. „Mit der Erschließung des Wohnungsbaustandortes ist Stand heute in 2027 zu rechnen“, heißt es weiter.

Wann soll es mit dem Bau los gehen?

Ein belastbarer Zeitplan für die Umsetzung und anschließende Vermarktung der Grundstücke lässt sich aktuell noch nicht aufstellen, antwortet die Neuwoges. Denn: Vorher stehen noch mehrere andere Schritte an. Im Anschluss an den Satzungsbeschluss geht es an die konkreten Planungen der notwendigen Erschließungsleistungen. Dafür nötig: ein Vergabeverfahren um ein Planungsbüro zu finden.

Ist das geschafft, kann der „Zeitplan für die Planungsphase finalisiert und in dem Ergebnis auch ein voraussichtlicher Ausführungsbeginn konkretisiert werden“, heißt es weiter.

Wie viel kostet der Quadratmeter?

„Eine Prognose zu Grundstückspreisen ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht möglich“, so die Antwort der Neuwoges. Die spätere Preisgestaltung hänge „insbesondere von den tatsächlichen Erschließungskosten, den Ergebnissen der erforderlichen Ausschreibungen und den wirtschaftlichen Rahmenbedingungen ab“. Ohne diese Grundlagen sehe die Neuwoges von konkreten Preisangaben oder Schätzungen ab.

Was sind die wesentlichen Herausforderungen?

Dazu zählen laut Neuwoges die „verkehrliche und technische Erschließung, die Regenwasserbewirtschaftung sowie insbesondere die Berücksichtigung umwelt- und artenschutzrechtlicher Anforderungen“. Und dabei müsse zeitgleich sichergestellt werden, dass die Umsetzung wirtschaftlich tragfähig bleibt. Ein wichtiger Punkt, um marktfähige Kaufpreise gewährleisten zu können.



Gartenstadt „Broda Neukrug“

Grünes Wohnen: Innovatives Bauprojekt in Neubrandenburg geplant

Dabei sei der Einfluss der Neuwoges auf die späteren Kosten verhältnismäßig gering. Die meisten Vorgaben der Erschließung würden aus verwaltungs- und umweltfachlichen Anforderungen und den technischen Auflagen der Stadtwerke resultieren. „Gleichwohl sind wir stetig bemüht, jede uns nur mögliche Kostenoptimierung von Anfang an mitzudenken und zu nutzen“, heißt es weiter.

Warum hat sich das Projekt zeitlich gezogen?

Die Aufstellung des B-Plans erforderte umfangreiche Untersuchungen, Beteiligungsverfahren und Abstimmungen, fasst die Neuwoges zusammen. Unterschiedliche fachliche Anforderungen sowie notwendige Anpassungen der Planung hätten dabei mehr Zeit beansprucht als ursprünglich vorgesehen.

Der anstehende Satzungsbeschluss wäre ein wichtiger Meilenstein für die Entwicklung, heißt es weiter. Allerdings seien auch für diesen noch vertragliche Voraussetzungen zu schaffen, die sich derzeit in Abstimmungen befinden.

Wie lange ist es schon in der Diskussion?

Das Gebiet ist tatsächlich schon seit 2018 im Gespräch. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung zum Vorentwurf fand Anfang 2023, die öffentliche Auslegung des Entwurfs des B-Planes inklusive Begründung Anfang 2026 statt.

OZ