

Auszug aus der Niederschrift

Sitzung des Ausschusses für Wirtschaft und Tourismus vom 05.05.2021

- 7.1 Information über den Beschluss über die Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 12.WA.186 „Wohngebiet Warnowniederung“ (2021/BV/1974)**

Mein Name ist Mona Riahi und ich bin Prokuristin und Projektleiterin der GAA M-V mbH. Eine unserer Hauptaufgaben ist die Sanierung ökologischer Altlasten des Sondervermögens des Landes Mecklenburg-Vorpommern und deren anschließende Verwertung. Das sog. Flächenrecycling meint eine nutzungsbezogene und nachhaltige Wiedereingliederung solcher Grundstücke in den Wirtschafts- und Naturkreislauf, die ihre bisherige Funktion und Nutzung verloren haben – wie z.B. stillgelegte und rückgebaute Industrie- oder Gewerbestandorte, so wie das Gelände der Ehemaligen Vereinigten Norddeutschen Chemiehandel GmbH (VENOC) einer ist. Wenn Städte und Ortschaften wachsen - und das tut Rostock definitiv mehr und mehr - werden immer wieder neue Flächen beansprucht: Zum Beispiel, wenn der Außenbereich von Ortschaften in Siedlungs- und Verkehrsfläche umgewandelt wird. Die Ansiedlung von Einkaufszentren, Gewerbegebieten oder Einfamilienhaussiedlungen auf der grünen Wiese ist in den vergangenen 30 Jahren beachtlich gestiegen. Hierzu haben auch die zunehmende Motorisierung und Mobilität der Bevölkerung beigetragen. Gleichzeitig hat aber im Zuge des Strukturwandels auch der Bestand an Brachflächen im Innenbereich der Ortschaften zugenommen. Diese Brachflächen stellen ein Flächenpotenzial dar, das für neue Nutzungen hergerichtet werden könnte. Denn sie sind aufgrund ihrer früheren Nutzung in der Regel infrastrukturell gut erschlossen. **(Stichwort: Brache nutzen, Grüne Wiesen schonen, kurze Wege, geringere Infrastrukturkosten)**

Genau diesen Gedanken griff auch die Bürgerschaft 2014 auf, als sie ihren Beschluss zur Aufstellung eines B-Planes fasste. Im Nachgang wurde ab 2017 die Vorstellung eines möglichen Bebauungskonzeptes in Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt der HRO innerhalb einer Städtebaulichen Machbarkeitsstudie erstellt, die auf architektonische, planungsrechtliche und schallschutztechnische Aspekte hin geprüft wurde. Es wurde eine Vorzugsvariante mit Freihaltebereichen herausgearbeitet, u. a. für die Planung der Trasse einer möglichen Südumgehung Rostocks (im Norden des Areals, bahnparallel) und für den Naturschutz (im Westen des Areals). Das Bebauungskonzept wurde im Ergebnis der immissionsschutzrechtlichen Prüfung als umsetzbar bewertet. Da das zu beplanende Areal im Westen sowohl an ein Naturschutzgebiet, als auch an ein Vogelschutz- und FFH-Gebiet grenzt, war die Verträglichkeit der Planung mit den Belangen des Naturschutzes zu prüfen. Ein entsprechendes Gutachten wurde der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde vorgelegt. Trotz gegenteiliger Gutachtermeinung hatte diese dann im November letzten Jahres die Natura2000-Unverträglichkeit festgestellt und das **eingereichte Bebauungskonzept** für unzulässig erklärt.

Und genau darauf möchte ich Ihr Augenmerk richten, meine sehr geehrten Damen und Herren. Die Stellungnahme der UNB bezieht sich auf genau dieses eingereichte Bebauungskonzept aus 2017, welches zeitlich überholt und ohnehin zu aktualisieren ist, da auch erst nach Vorlage mehrerer hydrologischer Gutachten, Überwachungsmaßnahmen und vertieften Untersuchungen zum Standortverhalten ab 2017 mit den Sicherungs- und Dekontaminationsmaßnahmen auf der Fläche begonnen werden konnte. Wir hinterfragen die SN der UNB und sehen Potential zu Anpassungen der Planung. Wir haben zur Kenntnis genommen, dass dieses eingereichte Bebauungskonzept durch die UNB abgelehnt wird, ohne intensiver auf potentiell umzusetzende, zusätzliche Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen einzugehen, die man z.B. durch eine geschickte Bauweise und Anordnung von Häusern herbeiführen kann. **Fraglich ist, weshalb durch die UNB der Vorbelastung und Vorgeschichte des Standorts kein Wert beigemessen wird.** Denn diese schien auf die Etablierung der schützenswerten Natur bis 1990 keine negativen Auswirkungen auf Flora und Fauna zu haben, weshalb genau dieses NSG 1990 als schützenswert definiert wurde. Das Betriebsgelände samt Bebauung, mit ständigem Einfluss von Lärm und Nutzung existierte mehrere Jahre parallel zum NSG.

Auch nach Abriss der Bebauung 1995 gab, gibt es aktuell und wird es nach Beendigung der Sanierung fortwährende Nutzungen am Standort und in der Nähe des Standortes geben; z. B. durch die Bahntrasse, die Neubrandenburger Straße und ggf. auch eine bahnparallele Südtangente, den Veranstaltungsort „Zuckerfabrik“, Pferdehaltung, Spaziergänger, freilaufende Haustiere, etc.

Hervorzuheben ist hier auch ebenfalls die bereits langjährig stattfindende Nutzung durch Boottourismus und Angelsport. **Diese Nutzung wird im Übrigen durch die Stiftung Umwelt- und Naturschutz M-V, die sowohl das GGB, das VSG und NSG bewirtschaften, als besonders problematisch in Bezug auf die Schutz- und Erhaltungsziele der Schutzgebiete gesehen.** Störungen durch Spaziergänger aus nahen Wohngebieten sind offenbar weniger das Problem. Spaziergänger könnten zusätzlich durch Abzäunungen, Hecken oder geschickte Wegführung von sensiblen Bereichen in den Schutzgebieten ferngehalten werden. Derartige Maßnahmen erscheinen ohnehin erforderlich, wenn sich der Nutzungsdruck durch das neue Wohngebiet östlich der Neubrandenburger Straße erhöht.

Daher, sehr geehrte Damen und Herren, steht aus unserer Sicht einer Anpassung an die geänderten Planungsgrundlagen und einer Aktualisierung des Bebauungskonzeptes nichts im Wege. Eine Nachjustierung, in der verstärkt auf die naturschutzrechtlichen Belange eingegangen werden muss und kann, wie z.B. in punkto Anzahl und Anordnung der Wohnkomplexe, sowie deren Lokalität innerhalb des Geländes z.B. in Form einer Riegelbebauung, die gleichzeitig den Effekt zur Eindämmung des Lärmes in Richtung NSG im entfernten Westen zur Folge hätte und eine frequentierte Begehung des NSGs vermindern würde. Auch in punkto Verminderung von optischen Reizen und Ablenkungen wie sie z.B. in Form der Reflexion von Licht an Fensterscheiben angesprochen wurde kann entgegengewirkt werden. Wie Sie sehen, gibt es definitiv noch Nachbesserungsmöglichkeiten, gegenüber deren Umsetzung wir offen sind.

Mit Blick auf vergangene Darstellungen möchte ich klarstellen, dass die derzeit laufenden, behördlich abgestimmten Sanierungsmaßnahmen (s. Handout) in Verbindung mit der engmaschigen Überwachung des Grund- und Oberflächenwassers, sowie einem Ereignismanagementplan zu jeder Zeit gewährleisten sollen, dass auch zukünftig keine relevanten Belastungen des Oberflächengewässers Warnow auftreten können. Aus unserer Zusammenarbeit mit den zuständigen Bodenschutz- und Wasserbehörden heraus kann ich Ihnen versichern, dass diese – genau wie wir als sanierungspflichtiger Flächeneigentümer – sehr umsichtig und stets mit Blick auf die sensiblen Umfeldnutzungen handeln. So z. B. werden die Baumaßnahmen am Bahndamm in diesem Jahr weiterhin von einer Grundwasserhaltung und –abreinigung flankiert. **Fest steht also, dass die B-Planung hinsichtlich der Anforderungen des Boden- und Gewässerschutzes an eine künftige Bebauung noch zu entwickeln ist, aber nicht gänzlich versagt werden kann.** Dafür ist zu prüfen, wie konkret sichergestellt werden kann, dass die Bebauung die Wirksamkeit der Sanierungsmaßnahmen nicht gefährdet – damit die Bebauung eben nicht „zu einer großen Gefahr für die Rostocker Trinkwasserversorgung“ wird, wie vielerlei vermutet wurde.

Ich hoffe, dass ich Ihnen plausibel darlegen konnte, dass aus unserer Sicht und zum jetzigen Zeitpunkt keine unüberwindbaren Hindernisse für die Fortsetzung der B-Planung für das sanierte VENOC-Gelände vorliegen. Natürlich stellt die Bebauung eines solchen Standorts erhöhte Anforderungen an die Planung. Gleichzeitig bietet sie aber auch die große Chance für eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die es zu nutzen gilt. Vielen Dank.

Ich stehe Ihnen nun gerne für Fragen in Bezug auf die Sanierung zur Verfügung.

Zum Aufhebungsbeschluss Aufstellung BP 12.WA.186 „Wohngebiet Warnowniederung“ (2021/BV/1974)

- Fläche (Schutzgebiete und VENOC) gehört naturräumlich zur Landschaftseinheit Warnowtal und Recknitztal
- direkt angrenzend an B-Plan 3 Schutzgebiete: Vogelschutzgebiet, Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (= syn. FFH) und Naturschutzgebiet
- Raumordnung – Schutzgebietsflächen sind Vorranggebiet für Naturschutz, keine Erholungsfunktion
- Natura 2000: Verschlechterungsverbot → Natura 2000 LVO
- Prüfpflicht aus § 34 Abs. 1 BNatSchG: wenn geeignet, das Gebiet erheblich zu beeinträchtigen → Natura 2000-Erlass M-V - Regelkatalog: nur Bebauungspläne, soweit die gemäß § 1 Abs. 2 BauNVO /§ 9 Abs. 1 BauGB festzusetzenden Flächen in einem Abstand von mindestens 300 Metern zu den Natura 2000-Gebieten liegen, haben vereinfachte Prüfung, ansonsten Verträglichkeitsprüfung
- gutachtlich wurden Beeinträchtigungen nachgewiesen
- wirken tief in das Schutzgebiet hinein (bei 300 m Wirtiefe 8,4 ha Schutzgebietsfläche); verschiedene Wirkfaktoren (optisch, akustisch, stoffliche Emissionen, artspezifische Erhöhung des Tötungsrisikos, Arealverkleinerung u.a.) z.B. freilaufende Haustiere (Katzen, ggf. Hunde)
- Betrachtung des Teilraumes → Erheblichkeit der Beeinträchtigungen gegeben (Bsp. siehe Fluchtdistanzen von ausgewählten Vogelarten), mosaikartig verschiedene Habitate,
- § 34 Abs. 2 BNatSchG → Unzulässigkeit, wenn erhebliche Beeinträchtigungen
- § 34 Abs. 3 BNatSchG → Ausnahmen nur bei zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses und fehlender zumutbarer Alternativen, Vorrang des Naturschutzes in der Abwägungsentscheidung
- Min. LU: „Die zentrale Erwägung des Gerichts, dass sich die Maßstäbe einer Verträglichkeitsprüfung in MV nicht nur aus der Natura 2000-LVO, sondern auch - soweit vorhanden - aus anderen Schutzverordnungen ergeben, deren Schutzzweck die Umsetzung von Natura 2000 umfasst, ist nicht zu beanstanden. Sie ergibt sich aus den vom Gericht zitierten Vorschriften des Bundes- und Landesrechts. Daher ist bei Natura 2000 Verträglichkeitsprüfungen stets zu prüfen, ob derartige Regelungen zur Umsetzung von Natura 2000 existieren. Ist dies der Fall, sind auch diese in den Prüfungsmaßstab der Natura 2000-Verträglichkeitsprüfung einzubeziehen.“ (08.02.2017, zu Beschluss des VG Schwerin vom 29.12.2016 Az. 7 B 400/16)
- Kompensationsmaßnahmen auf gesamter Fläche, nach § 15 Abs. 4 BNatSchG dauerhaft zu erhalten; Fläche in Sinne § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB - eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- geschützte Biotope (§ 20 NatSchAG M-V) betroffen → Wiederherstellungspflicht, erfolgt im Rahmen der Kompensation