



Raus aus der Defensive



GRAFIK: TOM WAERCKER

GEDRUCKTE KÖRPERHALTUNG

STADTGESPRÄCHE

MAGAZIN
FÜR BEWEGUNG,
MOTIVATION UND
DIE NACHHALTIGE
KULTIVIERUNG
DER REGION ROSTOCK

stadtdgespraeche.org

ISSN 0948-0839

ERSCHEINT
QUARTALSWEISE
SEIT 1995

120
Q III: 2025

Meine Stadt. So geht Bürgerbeteiligung



Viele Faktoren beeinflussen die Arbeit unserer ehrenamtlichen Politiker. Der direkte Austausch mit engagierten Bürgern gehört dazu. So manche Dummheit konnte dadurch schon verhindert werden, zum Beispiel Häuser im Landschaftsschutzgebiet.

rost
DIE LINKE.
LUCK

JEDER STADTTTEIL
IST WICHTIG

Am Ende betrifft diese Frage die gesamte Stadt

Interview mit Dr. Wolf Henrik Fröhlich von der Bürgerinitiative zum Erhalt des Landschaftsschutzgebiets Diedrichshäger Land

In den vergangenen Wochen wurde eine Diskussion wiederbelebt, die eigentlich schon abgeschlossen schien: die um die Bebauung der rund 35 Hektar umfassenden Fläche zwischen Golfplatz und Solarpark im Landschaftsschutzgebiet (LSG) Dietrichshäger Land. Die Bürgerschaft beschloss, auf einen gemeinsamen Antrag von LINKE, CDU und FDP hin, am 23.7.2025 mit knapper Mehrheit, die WIRO als kommunales Wohnungsbauunternehmen mit der Prüfung eines Flächenankaufs zu beauftragen. Die Bürgermeisterin schließt eine Bebauung des Gebiets nicht aus (Ostseezeitung vom 24.7.2025). Die Bürgerinitiative zum Erhalt des Landschaftsschutzgebiets Diedrichshäger Land, die schon 2017 und 2020 viele Menschen gegen eine Bebauung mobilisiert hatte, kritisierte dieses Vorgehen gegen bestehende Beschlüsse öffentlich. Wir haben mit einem Vertreter über seine Wahrnehmung der Situation gesprochen.

DAS INTERVIEW FÜHRTE KRISTINA KOEBE

Stadtgespräche: Die Diskussionen um eine bauliche Nutzung dieses Areal im Landschaftsschutzgebiet geht ja schon länger – wann genau hat sie begonnen?

Dr. Wolf Henrik Fröhlich: Im Jahr 2006 stand die Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Hansestadt Rostock an. Damals wurde erstmals die Bebauung dieser Flächen diskutiert, mit dem Ergebnis, das man sie nicht als potentielle Baufläche einstufte. Hierfür gab es einerseits naturschutzfachliche Gründe, andererseits ging man von sinkenden Bevölkerungszahlen für Rostock aus und suchte deshalb nicht so dringend nach Flächen für den Wohnungsbau, dass man solche Naturräume zur Debatte stellte.

Bald darauf änderte sich die Situation aber – was geschah da? Und warum?

Im Jahr 2017 kam eine Gruppe von Investoren auf die Idee, dass man in diesem Landschaftsschutzgebiet ganz wunderbar Einfamilienhäuser bauen könnte. Wenn man so etwas auf einer solchen Fläche plant, braucht man gute Gründe – und gute Verbindungen in die Kommunalpolitik. Von beidem ging man offenbar aus und kaufte diese 35 Hektar, zu relativ günstigen Konditionen, vom früheren Besitzer. Als sie dann besaß, tauchte plötzlich das Argument auf, man brauche aufgrund der damals vorhergesagten steigenden Bevölkerungszahlen dringend neue Flächen für ostseenahe Wohnen.

Die von verschiedenen Naturschutzverbänden aufgeführten Gründe, warum diese Fläche nicht als Bauland geeignet sei,

wurden damals pauschal für nichtig erklärt. Es handele sich um „wertlosen Acker“, hieß es plötzlich. Das bestätigte dann auch ein Gutachten, das aber vom Käufer des Grundstücks selbst in Auftrag gegeben worden war. Als es vorlag, forcierte man einen Bürgerschaftsbeschluss, der die Bebauung der Fläche genehmigen sollte. Dafür muss allerdings ein überwiegend öffentliches Interesse vorliegen und diese Hürde galt es zu nehmen. Es folgte also eine Untersuchung des Bedarfs nach ostseenahe Wohnen, die dann ausführlich herleitete, warum Rostock einen jährlichen Bedarf von 180 ostseenahe Wohneinheiten hat und es diesen dringend zu decken gelte. Grundlage war die schon damals viel diskutierte Bevölkerungsprognose, die ein jährliches Wachstum um circa tausend Einwohnende vorhersagte: Vor allem junge Menschen würden nach Rostock ziehen wollen, außerdem bräuchte man hochwertigen Wohnraum für die Ansiedlung von Unternehmen, also für deren Mitarbeitende.

Die Bürgerinitiative sieht darin eher den Ausdruck eines Bedürfnisses als eines echten Bedarfs, da es in Rostock auch andere geeignete ostseenahe Flächen für neuen Wohnraum gibt. Außerdem hätte diese Fläche ohnehin nur zwei oder drei Jahre ausgereicht, um dieses Bedürfnis zu befriedigen – gleichzeitig wäre aber diesen Teil des Landschaftsschutzgebiets dauerhaft zugebaut. Und das Bedürfnis bestünde dann ja trotzdem weiter, auch von Menschen aus anderen Gegenden bzw. für einen Zweitwohnsitz in Ostseennähe. Es gibt in Deutschland zweifellos genug Vermögen und Interesse an solchen Wohnlagen, um die ganze Ostseeküste zuzubauen.

Schon damals gab es aber erheblichen Protest gegen das Vorhaben?

So ist es. Damals gab es massiven Widerstand, der letztendlich zu jenem Bürgerschaftsbeschluss führte, der die Bebauung dieser Flächen ablehnte. Das setzte die Investoren finanziell unter Druck, denn der Kaufpreis war zwar pro Quadratmeter gering, durch die Größe der Fläche aber natürlich trotzdem hoch. Bereits 2020 entstand dann die Idee, das Grundstück an die WIRO weiterzuverkaufen. Allein durch sie als Institution in kommunaler Hand wäre das öffentliche Interesse leichter nachweisbar, und somit der Boden für eine Bebauung bereitet. Aber auch 2020 gelang es uns als Bürgerinitiative und durch massiven öffentlichen Protest, dieses Anliegen abzuwehren.

Bei all dem dreht sich viel darum, wie man den Wert der Fläche beurteilt: Kritiker eines Erhalts argumentieren damit, es handele sich „nur“ um Ackerflächen. Wie beurteilen Sie dies?

Dieses Argument tauchte in der jüngsten Bürgerschaftsdiskussion zum Thema wiederholt auf. Und natürlich ist die besagte Fläche von der Kategorie her Ackerland. Entscheidend ist aber, dass eben auch Teil des Landschaftsschutzgebietes Diedrichshäger Land ist. Dies sei noch nicht lange der Fall, behauptete man, um die Abschaffung des Schutzstatus zu rechtfertigen. Wir haben dieses Argument geprüft und festgestellt, dass die Fläche zwar erst 2006 in das Landschaftsschutzgebiet Diedrichshäger Land überführt wurde, aber schon seit 1966 Teil der sogenannten „Kühlung“ und damit eines Gebiets mit vergleichbarem Schutzstatus war. Es ist also schon seit fast 60 Jahren durchgehend ein Schutzgebiet.

Warum reicht dieses Argument Landschaftsschutzgebiet nicht aus, um das Gebiet dauerhaft zu schützen?

Ein Landschaftsschutzgebiet ist leider nur die niedrigste Schutzkategorie. Es basiert in Rostock lediglich auf einer Verordnung. Das bedeutet: Flächen können jederzeit herausgelöst und umgewidmet werden, wenn ein überwiegendes öffentliches Interesse nachgewiesen wird. Genau das hat man bereits 2017 versucht – und versucht es auch heute wieder. Würde das Grundstück allerdings von einem privaten Investor gekauft, stünde dieser vor denselben Problemen wie die jetzigen Eigentümer. Ein solcher Kauf ist deshalb eher unwahrscheinlich. Wenn jedoch die städtische Wohnungsgesellschaft WIRO im Auftrag der Stadt kauft, ließe sich daraus schon ein öffentliches Interesse konstruieren. Schließlich fließen die Gewinne der WIRO an die Stadt.

Das bedeutet aber auch: Die Stadt und die WIRO hätten ein eigenes, starkes Interesse, die Fläche wirtschaftlich zu nutzen. Es gibt ein Schreiben der WIRO, welches Gewinne im höheren zweistelligen Millionenbereich durch eine Erschließung und Vermarktung der Fläche für Bebauung in Aussicht stellt. Das scheint vielen angesichts der angespannten Haushaltslage ein schwerwiegendes Argument: Die Finanzierung ehrgeiziger Projekte der Hansestadt durch einen Ausverkauf des Landschaftsschutzgebietes Diedrichshäger Land. Dabei gibt es

Alternativen: An der Nordkante von Lichtenhagen, also in unmittelbarer Nähe, gibt es Flächen im Eigentum der Stadt, die für eine Bebauung geeignet sind. Diese liegen nur eben nicht ganz so ostseenahe. Bisher hat man diese Möglichkeit nicht ernsthaft in Betracht gezogen, obwohl ein privater Bauträger dort bereits eine Bebauung angeboten hat. Das würde jedoch das Problem der aktuellen Investoren hier nicht lösen – vielleicht erklärt das, warum man diese Flächen nicht bevorzugt.

Außerdem gilt das Landesraumentwicklungsprogramm. Darin sind verbindliche Ziele für alle städtischen Bauplanungen festgelegt, zum Beispiel „Innen- vor Außenentwicklung“, gute Erschließbarkeit oder die Vermeidung unnötigen Verkehrs. Auch mit diesen Vorgaben müsste man sich bei einer Bebauung auseinandersetzen. Gleichzeitig ist es seit der nach unten korrigierten Bevölkerungsprognose für Rostock deutlich schwerer, ein wirkliches öffentliches Interesse an einer Wohnbebauung in einem Landschaftsschutzgebiet nachzuweisen. Ein möglicher Gewinn allein reicht dafür nicht als Begründung.

Ein Experte vom Leibniz-Institut für Ostseeforschung hat in der Warnemünder Ortsbeiratssitzung erklärt, dass eine Bebauung nahe der Küste die Grundwasserneubildung verhindern könnte. Dadurch würde Ostseewasser ins Inland gedrückt, was zu einer Grundwasserversalzung führen kann – eine Entwicklung, vor der er eindringlich warnte. Außerdem liegt die Fläche im Quellgebiet des Diedrichshäger Baches, der das Diedrichshäger Moor speist. Die möglichen Auswirkungen einer Versiegelung auf Bach und Moor wurden bisher nicht untersucht. Deshalb ist die Behauptung, es handele sich lediglich um einen Acker, irreführend. Für eine Bewertung darf man nicht nur auf das Offensichtliche schauen, sondern muss die gesamte ökologische Funktion der Fläche im Naturhaushalt berücksichtigen. Darum sollte die Stadt meiner Meinung nach sehr kritisch prüfen, ob es überhaupt sinnvoll ist, städtisches Vermögen in diese Fläche zu investieren. Zumal sowohl das Stadtplanungsamt als auch das Grün- und Umweltamt klare Ablehnungen hinsichtlich einer Bebauung formuliert haben: Sie stufen das Gebiet ausdrücklich als schützenswert ein.

Es gibt also zahlreiche gute Gründe gegen eine Bebauung. Inwiefern gab es eine dazu passende öffentliche Abwägung oder Diskussion?

Meines Wissens gab es keine öffentliche, lediglich eine interne Abwägung im politischen Raum dazu. Bürgerbeteiligung sieht anders aus! Erwähnenswert scheint mir auch, dass man für den Bürgerschaftsbeschluss nicht die Anhörung des Ortsbeirats und der zuständigen Ausschüsse abgewartet hat. Normalerweise findet diese erst statt und die Bürgerschaftsentscheidung wird bis dahin vertagt. Es ist wichtig hier zu erwähnen, dass die Ortsbeiratssitzung zu diesem Thema von zahlreichen engagierten Bürgern besucht wurde und der Ortsbeirat angesichts der vielen vorgebrachten Argumente seine Entscheidung vertagte. - „Warum sind wir als Bürger bei dieser Entscheidung nicht einbezogen worden, warum dies überstürzte Eile?“, haben wir uns in der Bürgerinitiative gefragt.

Hinter Vorgängen wie diesen steckt ja immer auch die Frage, wie wir in unseren Planungsprozessen Grünflächen priorisieren – gerade auch im Vergleich mit wirtschaftlichen Interessen.

In diesem Fall zeigt sich ein widersprüchliches Verhalten der Bürgerschaft. Vor nicht allzu langer Zeit wurde das Umwelt- und Freiraumkonzept für Rostock verabschiedet, das als Leitlinie für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans dienen soll. Darin ist klar definiert, welche Flächen unbedingt als Grünflächen erhalten bleiben sollen. Die aktuell diskutierte Fläche wird dabei als schützenswerte Grünfläche aufgeführt und soll von Bebauung freigehalten werden. Hinzu kommt, dass der Stadt wie auch der WIRO derzeit Grünausgleichsflächen fehlen, etwa für die anstehende Entwicklung des Groten Pohl. Würde die WIRO die 35 Hektar erwerben, könnte sie diese Fläche als Grünflächen erhalten und damit einen Ausgleich schaffen. Leider zeigt die Erfahrung in Rostock, dass bei Abwägungen zwischen wirtschaftlichen Interessen und dem Erhalt von Grünflächen meist die wirtschaftlichen Interessen gewinnen, es sei denn, es gibt dort eine extrem schützenswerte Art, die nicht umgesiedelt werden kann.

Schauen wir nochmal auf die Kritiker dieser Vorgänge: Wie hat sich denn der Protest der Bürger:innen gegen die Bebauungsabsichten bis heute entwickelt?

2017 gab es massive Proteste, weit über Diedrichshagen hinaus, darunter eine Petition mit mehr als 38.000 Unterschriften und ein Bürgerbegehren mit mehr als 8000 Unterzeichnenden. 2018 begannen dann die Planungen zum sogenannten „Zukunftsplan Rostock“ als Fortschreibung des Flächennutzungsplans. Hier wurde erneut über die Fläche diskutiert, in Planungsrunden mit Fachleuten und auch in Zukunftsforen mit den Bürger:innen. Erneut sprach man sich gegen eine Bebauung der Fläche aus, während die schon genannte Fläche in Lichtenhagen als mögliche Baufläche in Erwägung gezogen wurde. Vor diesem Hintergrund finde ich die aktuelle Diskussion umso befremdlicher.

Aktuell haben wir die Situation, dass die jüngsten Entwicklungen in der Öffentlichkeit noch nicht so richtig wahrgenommen wurden, trotz einiger Medienberichte. Erschwerend kommt hinzu, wir einen kleinschrittigen Prozess durchlaufen: erst eine Prüfung, dann möglicherweise ein Kauf, noch ohne Aussagen zur Nutzung – da ist die Dramatik noch nicht wirklich gut erkennbar. Man muss sich schon recht intensiv mit dem Thema beschäftigen, um zu verstehen, was daraus am Ende erwachsen kann.

Die möglichen Auswirkungen einer Versiegelung auf Bach und Moor wurden bisher nicht untersucht

Der Bürgerprotest ist derzeit noch verhalten – abgesehen von der sehr emotional geführten Diskussion im Warnemünder Ortsbeirat. Gleichzeitig fürchte ich, dass es angesichts der aktuellen gesellschaftlichen Stimmung schwieriger wird, Menschen für den Einsatz zugunsten dieses Landschaftsschutzgebietes zu gewinnen. Dabei geht es nicht nur um die Interessen der direkten Anwohner:innen, sondern auch um all jene, die diesen Raum für ihre Naherholung nutzen. Hinzu kommt, dass wir ein Tourismusland sind und zwar vor allem wegen unserer Landschaft. Deren Schutz ist deshalb letztlich auch ein wirtschaftliches Argument. Am Ende betrifft diese Frage also die gesamte Stadt: Wie wollen wir mit unseren Grünflächen umgehen – auch mit Blick auf die kommenden Generationen?

Schaut man auf den Einsatz für den Erhalt von Grünflächen über die letzten Jahre hinweg, entsteht der Eindruck, dass wir hier zu viele kleine Einzelkämpfe führen. Dabei steht hinter all dem doch ein größeres Anliegen: Der systematisch bessere Schutz von Grünflächen. Sollten wir darüber nicht als Stadt auch grundsätzlicher reden?

Unbedingt. Schon weil es ja immer schwieriger wird, Menschen überhaupt ausgewogen, d.h. sachorientiert und abwägend, über solche Entscheidungsprozesse zu informieren. Wer liest denn aktuell noch Zeitung, wer hört Radio? Wo ist der Raum für gemeinsame fundierte Abwägung? Was sich leicht erreichen lässt, ist eine kurzzeitige, vor allem auf Empörung setzende Social-Media-Aufmerksamkeit. Die funktioniert aber gerade bei so komplexen Themen nicht, da braucht es andere Austausch- und Aushandlungsprozesse, keine unzulässige Vereinfachung. Mit so einem Thema sind teilweise ja selbst Bürgerschaftsdebatten überfordert.

Vielleicht wären die Ortsbeiräte dafür ein besserer Ort, sie würden den Raum für Bürgerdialog bieten. Aber wir haben ja gerade erlebt, dass auch diese, entgegen einem deutlichen Plädoyer der Einwohner, vor allem nach eigenem Ermessen entscheiden. Es gab einen mit Bürger:innen überfüllten Raum, unübersehbaren Protest, der dann aber ungehört verhallte, selbst in diesem Gremium mit einem so engen Bezug zum Ort. Das wirft die Frage auf: Wo ist denn dann der Raum, die Meinung der Bürger:innen angemessen zu berücksichtigen? – Vielleicht sind Bürgerräte geeignete Formen, die Bevölkerung an politischen Entscheidungsprozessen zu beteiligen. Sie können aufgrund ihrer vielfältigen Perspektive als Bindeglied zwischen Bürger:innen und Politik fungieren und so eine stärkere Beteiligung und ein besseres Verständnis für politische Abläufe fördern.

Was bräuchte es aus Ihrer Sicht, damit wir trotzdem noch sachorientiert eine gute Lösung finden können?

Um zu einer sachorientierten Lösung zu kommen, sollte zunächst ein transparenter Vergleich alternativer Flächen erfolgen. In Rostock gibt es bereits geeignete Bauflächen, etwa die in Lichtenhagen, die kurzfristig genutzt werden könnten. Eine ehrliche Abwägung dieser Optionen würde die Diskussion versachlichen und den Druck vom Landschaftsschutzgebiet nehmen. Sollte die WIRO die Fläche erwerben, könnte sie als Grün- und Ausgleichsfläche gesichert werden. So ließe sich nicht nur der Bedarf an Ausgleichsflächen decken, sondern auch der Wert des Gebietes für Naherholung und Tourismus erhalten, ein Aspekt, der für Rostock auch wirtschaftlich von Bedeutung ist. Zudem braucht es eine unabhängige ökologische Untersuchung, die Bodenqualität, Flora und Fauna, die klimatische Bedeutung der Fläche, ihre ökologischen Funktionen für den Naturhaushalt sowie die möglichen Folgen einer Versiegelung betrachtet. Werden die Ergebnisse öffentlich vorgestellt und mit den Bürgerinnen und Bürgern diskutiert, schafft dies Transparenz und Akzeptanz. Entscheidend ist dabei, dass „öffentliches Interesse“ nicht nur an möglichen Einnahmen gemessen wird, sondern am langfristigen Nutzen für Stadt, Umwelt und kommende Generationen. Ein Kompromiss könnte darin bestehen, die Fläche dauerhaft als Grünraum zu sichern und zugleich alternative Bauflächen zügig bereitzustellen. ▸

