

Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Biotopschutz (§ 20 NatSchAG M-V)

Im Plangebiet befinden sich gesetzlich geschützte Biotope. Alle Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung führen können, sind unzulässig. Über Ausnahmen vom Biotopschutz entscheidet die zuständige Fach- und Aufsichtsbehörde (Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Friedhofswesen).

Hinweise

1. Bodendenkmale

Werden bei Bautätigkeiten Bodendenkmale entdeckt, sind die Arbeiten zu unterbrechen und die zuständige Behörde ist zu informieren.

2. Schutz von zu erhaltenden Einzelbäumen

Die nach den Festsetzungen des Bebauungsplans zu erhaltenden Gehölze sind während der Durchführung von Bauarbeiten vor Beeinträchtigungen durch Maßnahmen gemäß DIN 18920 zu schützen. Abgrabungen und Aufschüttungen innerhalb einer bis 1,50 m über den Traufbereich hinausgehenden Fläche sind unzulässig.

3. Baumschutzsatzung

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die "Baumschutzsatzung der Hansestadt Rostock" vom 29. November 2001 (Städtischer Anzeiger Nr. 25 vom 12. Dezember 2001) und der gesetzliche Baumschutz gemäß § 18 NatSchAG M-V. Sollten Baumfällungen vorgenommen werden, so sind diese im Rahmen der Baugenehmigung, bei der Hanse- und Universitätsstadt Rostock zu beantragen und gemäß § 5 der Baumschutzsatzung bzw. Baumschutzkompensationserlass auszugleichen.

4. Spielplatzsatzung

Im Geltungsbereich ist die „Satzung der Hansestadt Rostock für die Größe und Beschaffenheit von Spielflächen für Kleinkinder bis 6 Jahren“ von 2001 anzuwenden. § 2 dieser Satzung wird aber außer Kraft gesetzt (siehe Örtliche Bauvorschrift Nr. 2.1).

(Anm.: Zur Sicherung der Spielqualität der Flächen werden, in Abstimmung mit dem Amt 67 Aussagen zur Mindestausstattung der Kinderspielplätze im weiteren Verfahren ergänzt)

5. Grünflächengestaltungssatzung

Im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 13.MU.204 ist die Grünflächengestaltungssatzung von der Hansestadt Rostock vom 17.10.2001

anzuwenden. § 3 Abs. 1 dieser Satzung ist aber außer Kraft gesetzt (siehe Örtliche Bauvorschriften, Nr. 3.).

6. Externer Ausgleichsbedarf

6.1 Der Bedarf für externe Ausgleichsmaßnahmen wird im Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 13.MU.204 im weiteren Verfahren auf der Grundlage der Entwurfsfassung des Bebauungsplanes anhand von KFÄ [m²] ermittelt.

Zum Ausgleich des Eingriffs ist gem. § 1a Abs. 3 BauGB als externe Maßnahme eine Laubwaldanpflanzung vorgesehen. Der Standort der Waldanpflanzung wird im weiteren Verfahren festgelegt. Der verbleibende externe Ausgleichsbedarf wird über eine Abbuchung von einem Ökokonto gedeckt.

Die Umsetzung des externen Ausgleiches wird vor Satzungsbeschluss rechtlich gesichert.

(Anm.: Maßnahmen werden im weiteren Planverfahren abgestimmt)

7. Artenschutz/ Bauzeitenregelung

Zum Bebauungsplan wurde ein Artenschutzfachbeitrag erstellt. Um bei der Verwirklichung des Bebauungsplans ein Auslösen artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände zu vermeiden, sind die nachfolgend aufgeführten artenschutzrechtlichen Maßnahmen zu beachten:

7.1 Maßnahme AFB-V 1: Baumkontrolle

Zur Vermeidung einer erheblichen Störung bzw. einer Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und/ oder einer (damit verbundenen) Tötung oder Verletzung von Fledermäusen ist bei Eingriffen in den Gehölzbestand eine ökologische Begutachtung durch eine fachkundige Person notwendig. Diese untersucht betroffene Alt- oder Totholzbestände (Durchmesser größer als 15 cm) auf eine potentielle Eignung als Habitat für Fledermäuse. Bei Positivfunden von Fledermäusen in Baumhöhlen und Spaltenstrukturen sind die Tiere umzusiedeln. Die Wiederbesiedlung betroffener Strukturen ist mittels Vergrämuungsmaßnahmen (Verschließen von Höhlen z.B. durch Vorspannen von Folien) zu verhindern. Die Umsiedelung in künstliche Quartiere hat möglichst nahe am ursprünglichen Habitatstandort und unter Berücksichtigung geeigneter Bedingungen zu erfolgen. Zudem ist die Bewahrung der ökologischen Kontinuität (Erhaltung der Habitatfunktion) zu gewährleisten. Die Umsiedelung ist vor Umsetzung der Maßnahme mit der zuständigen Fach- und Aufsichtsbehörde (Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Landschaftspflege) abzustimmen.

7.2 Maßnahme AFB-V 2: Gebäudekontrolle

Zur Vermeidung einer Tötung oder Verletzung von Fledermausindividuen im Zusammenhang mit Abrissarbeiten sind die betroffenen Gebäude im Plangebiet

durch eine fachkundige Person vorab zu begutachten und auf Fledermausbesatz zu prüfen. Bei Nachweisen sind in Abstimmung mit der zuständigen Fach- und Aufsichtsbehörde (Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Landschaftspflege) Maßnahmen zum Schutz der Arten zu ergreifen (z. B. Bauzeitenbeschränkung, Anpassung Abrisskonzept, Umsiedlung).

7.3 Maßnahme AFB-V 3: Störungsarme Gestaltung von Abend- und Nachtbeleuchtung

Zur Minimierung von Beleuchtungsdauer und -intensität und damit der Vermeidung einer erheblichen Störung sind alle Beleuchtungseinheiten im öffentlichen Raum des Plangebiets entsprechend zu gestalten. Es ist ein Beleuchtungskonzept zu erstellen, das mit der zuständigen Fach- und Aufsichtsbehörde (Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Landschaftspflege) abzustimmen ist. Nachfolgende Hinweise sind zu berücksichtigen:

- Begrenzung von Lichtkegeln auf zu beleuchtende Objekte
- bodennahe/ gerichtete Beleuchtung mit Abschirmung nach oben bzw. auch in Bereiche, die nicht beleuchtet werden müssen (Verwendung abgeschirmter Leuchten mit geschlossenem Gehäuse)
- keine Verwendung von Lampen mit Wellenlängen unter 540 nm (Blau- und UV-Bereich) oder mit einer korrelierten Farbtemperatur > 2.700 K
- Beschränkung der Lichtintensität auf die notwendige Mindestbeleuchtungsstärke
- Nachtabstaltung der Straßenbeleuchtung ab 23:00 Uhr

7.4 Maßnahme AFB-V 4: Bauzeitenregelung (Vögel)

Zur Vermeidung einer erheblichen Störung bzw. einer Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und einer damit verbundenen Tötung oder Verletzung von Vögeln ist eine Bauzeitenregelung umzusetzen. Jegliche Bauarbeiten zur Realisierung der Planung müssen auf einen Zeitraum außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit der vorkommenden Brutvögel beschränkt werden. Die Arbeiten sind während der Brutzeit nicht für längere Zeit zu unterbrechen, da ansonsten eine Ansiedlung von Arten im Baufeld nicht auszuschließen ist. Eingriffe in Gehölze sind gem. § 39 (5) S. 2 BNatSchG nur zwischen dem 01.10. und dem 29.02. zulässig. Der mögliche Zeitraum für die Baufeldfreimachung im Rahmen der Bauzeitenregelung für die Vögel ist demnach:

- Röhrichtgürtel: 15. September bis 28. Februar
- Gehölze: 01. Oktober bis 29. Februar
- Gebäude: 15. September bis 15. März

Ein vorzeitiger Baubeginn ist mit der naturschutzfachlichen Koordination und der zuständigen Fach- und Aufsichtsbehörde (Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Landschaftspflege) abzustimmen.

7.5 AFB V 5: Schonendes Grünflächenmanagement

Mit einer angepassten Grünflächenpflege gemäß § 39 BNatSchG wird der Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen berücksichtigt. Hierbei ist der Schutzzeitraum für den Rückschnitt von Gehölzen und Röhrichten (01.März bis 30. September) hervorzuheben. Zudem ist eine angepasste Gestaltung von Grünflächen hinsichtlich Versiegelungsgrad, Regenwasserdurchlässigkeit, standortangepasster Artenauswahl sowie sachkundiger Pflege und Unterhaltung (wie z.B. eine angepasste Mahdfrequenz, Verzicht auf den Einsatz von Düngemitteln und Herbiziden/ Pestiziden) umzusetzen.

7.6 Maßnahme AFB V 6: Ausweisung einer Ruhezone

Der Röhrichtbereich westlich des geplanten Stegs zum Umweltlabor ist als Ruhezone auszuweisen und von jeder weiteren Planung auszuschließen. Aufgrund der häufigen Nutzung des Gebietes, die durch die Umgestaltung der Fläche noch verstärkt wird, sind die Schilfbereiche vor weiteren Störungen zu schützen. Die Böschung zum Besucherweg sollte ebenfalls von jeder Nutzung befreit werden. Hierzu kann eine entsprechende Beschilderung angebracht werden, um Besucher auf die Besonderheiten des Bereiches hinzuweisen. Um einen wasserseitigen Schutz zu gewährleisten, ist eine Austonnung der Ruhezone vorzunehmen (Bojen, Tonnen, Schilder). Die Markierungen sind mit einem Abstand von 50 m zur Schilfgrenze zu montieren. Die Ausweisung ist bei der zuständigen Wasserbehörde zu beantragen. Zudem ist das Anlegen von Booten am geplanten Steg zu unterbinden.

7.7 AFB-V 7: Verringerung von visuellen Störungseffekten

Zum Schutz von im Röhricht brütenden Vogelarten sind Glasfronten des Umweltlabors mit Färbungen oder flächige Markierungen zu gestalten. Alternativ ist auch ein Einsatz von Glas mit einer geringen Außenreflexion zulässig.

Darüber hinaus ist die Beleuchtung des Umweltlabors in den Abend- und Nachtstunden auf ein Minimum zu reduzieren. Außerhalb des Nutzungszeiten ist die Beleuchtung auf dem Steg und innerhalb des Gebäudes auszuschalten. Zwingend erforderliche Beleuchtung ist davon ausgeschlossen.

7.8 Maßnahmen AFB V 8: Aussetzen der Bauarbeiten zur Nachtzeit

Zum Schutz des Fischotters sind im Bereich des Röhrichtgürtels der Unterwarnow, inkl. des wasserseitig vorgelagerten Bereichs, während des Nachtzeitraums (einschließlich eine Stunde vor Sonnenaufgang und eine Stunde nach Sonnenuntergang) keine Bauarbeiten zulässig.

7.9 Maßnahme AFB V 9: Vegetationssteuerung zur Vermeidung von Tötung/ Beschädigung von Nachtkerzenschwärmern

In Vorbereitung der Baufeldfreimachung sind die Ruderalflächen im Plangebiet ab Mitte März alle zwei Wochen zu mähen, um eine Eiablage des

Nachtkerzenschwärmern zu verhindern. Das Mahdgut ist zu beräumen. Die Mahd ist bis zum Ende der Flugzeit des Nachtkerzenschwärmers bis zum 30. Juni kontinuierlich durchzuführen. Die Baufeldfreimachung ist dann ab dem 01. Juli zulässig.

8. Bodenschutz

Bei den Erd- und Bodenarbeiten ist der kulturfähige Oberboden gesondert abzutragen, separat fachgerecht in Miete zu lagern und nach der Herstellung des Planums unverzüglich auf die geplanten Vegetationsflächen wieder aufzubringen. Dabei sind die einschlägigen Bestimmungen des Bodenschutzes, insbesondere die DIN 18915 zu berücksichtigen.

Im Falle von tieferen Abgrabungen > 1,0m ist mit schadstoffbelastetem Bodenaushub zu rechnen und einzelfallbezogen zu prüfen, ob Dekontaminations- oder Sicherungsmaßnahmen erforderlich werden. Tiefbaumaßnahmen haben aus diesem Grunde baubegleitend durch ein Ingenieurbüro mit Erfahrung bei der Altlastenbearbeitung zu erfolgen. Zu entsorgender Bodenaushub ist chemisch zu analysieren und entsprechend dem Abfallrecht zu verwerten.

Bei Auffinden mutmaßlich kontaminierter Böden gilt eine Meldepflicht: gem. § 2 Abs. 1 LBodSchG M-V sind konkrete Anhaltspunkte für eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich dem Amt für Umwelt- und Klimaschutz der Hanse- und Universitätsstadt Rostock zu melden

Im Fall des Aushubs von Moorböden im Untergrund, ist ein geeignetes Verwertungskonzept für diese Böden erarbeitet werden (z. B. können diese Böden auf Ackerstandorten gewinnbringend für die Bodenqualität (Humusanreicherung) sein.

9. Fällersatz- und Baumpflanzungen zur Kompensation

Der Ersatz für Baumfällungen im öffentlichen Raum wird im weiteren Verfahren festgelegt. Für die Fällersatzbäume gelten die Fertigstellungs- und Entwicklungspflegezeiten gemäß Merkblatt "Baumpflanzungen des Amtes für Stadtgrün" (aktualisierte Fassung von 2017). Die Fällersatzbäume werden in den Planstraßen verortet.

Der Ersatz für Baumfällungen auf privaten Bauflächen wird auf der Bauantragsebene festgelegt.

10. Schutz von Bäumen, Pflanzenbestände und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen

Gemäß der DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbestände und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) sind Bäume, Pflanzenbestände und Vegetationsflächen im Baubereich zum Schutz gegen mechanische Schäden durch Geräte, Fahrzeuge und sonstige Bauvorgänge durch einen Zaun nach Ziffer 4.5 der DIN 18920 (zur Verhinderung von Schäden sind

Vegetationsflächen mit einem etwa 2,00 m hohen, ortsfesten Zaun zu umgeben, seitlicher Zaunabstand mindestens 1,50 m) zu schützen. Der Zaun muss den gesamten Wurzelbereich umschließen, sofern der Schutz nicht durch andere Maßnahmen sichergestellt ist.

11. **Einsicht in DIN Vorschriften**

Die in den vorstehenden textlichen Festsetzungen der Satzung (Teil B) und in den Hinweisen genannten DIN-Vorschriften können im Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft zu den Sprechzeiten eingesehen werden.

12. **Maßnahmen (externe Maßnahmen – Ausgleich)**

(wird im weiteren Verfahren ergänzt)

13. **Ausgleichsflächen anderer Vorhaben**

Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft am Zingelgraben (Grünfläche G 10) ist eine naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche für den Bebauungsplan Nr. 13.GE.77 „Gewerbepark Petridamm“ der Hanse- und Universitätsstadt Rostock.

14. **Pflanzenlisten**

14.1 Pflanzenliste 1: Bäume für Pflanzungen auf Verkehrsflächen

Mindestqualität Hochstamm, 4 mal verpflanzt, aus extra weitem Stand, 18/20 cm Stammumfang mit Drahtballen

Bäume bei einem Pflanzabstand < 6 m zu Fassaden

<i>Carpinus betulus 'Lucas'</i>	Säulen-Hainbuche
<i>Tilia cordata 'Greenspire'</i>	Amerikanische Stadt-Linde
<i>Ulmus-Hybride 'New Horizon'</i>	Sorte der schmalkronigen Stadt-Ulme

Bäume bei einem Pflanzabstand > 6 m zu Fassaden

oben genannte Arten sowie

<i>Sorbus intermedia 'Brouwers'</i>	Schwedische Mehlbeere
-------------------------------------	-----------------------

Bäume am Dierkower Damm

<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
----------------------	--------------

14.2 Pflanzenliste 2: Bäume für Pflanzungen auf öffentlichen Grünflächen

Mindestqualität Hochstamm, 3 mal verpflanzt, 16/18 cm Stammumfang mit Drahtballen

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Salix alba</i>	Silber-Weide

<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Ulmus-Hybride 'New Horizon'</i>	Sorte der schmalkronigen Stadt-Ulme

14.3 Pflanzenliste 3: Bäume für Pflanzungen auf privaten Wohngrünflächen
Mindestqualität Hochstamm, 3 mal verpflanzt, 16/18 cm Stammumfang mit Drahtballen

<i>Pyrus calleryana 'Chanticleer'</i>	Chinesische Wildbirne 'Chanticleer'
<i>Ginkgo biloba</i>	Fächerblattbaum
<i>Liquidambar styraciflua</i>	Amberbaum
<i>Prunus avium 'Plena'</i>	Gefüllte Vogelkirsche
<i>Sorbus aria 'Magnifica'</i>	Großlaubige Mehlbeere
<i>Sorbus intermedia 'Brouwers'</i>	Schwedische Mehlbeere
<i>Tilia cordata 'Greenspire'</i>	Amerikanische Stadt-Linde
<i>Ulmus-Hybride 'New Horizon'</i>	Sorte der schmalkronigen Stadt-Ulme

14.4 Pflanzenliste 4: Gehölze für Pflanzungen auf öffentlichen Grünflächen
Mindestqualität Hochstamm, 2 mal verpflanzt, 8/10 cm Stammumfang sowie verpflanzter Strauch, 3 Triebe, 100/150 cm

Bäume:

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Populus tremula</i>	Zitter-Pappel

Sträucher:

<i>Berberis vulgaris</i>	Berberitze
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Euonymus europaea</i>	Pfaffenhütchen
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche
<i>Malus sylvestris</i>	Wildapfel
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Pyrus pyraeaster</i>	Holzbirne
<i>Rubus idaeus</i>	Himbeere
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball

14.5 Pflanzenliste 5: Gehölze als Nistplatz für die Sperbergrasmücke
Mindestqualität verpflanzter Strauch, 3 Triebe, 100/150 cm

<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose

14.6 Pflanzenliste 6: Ranker und Schlinger

Mindestqualität 80/100 cm, 2- bis 3-Liter-Container

<i>Aristolochia tomentosa</i>	Pfeifenwinde
<i>Lonicera</i>	Geißblatt
<i>Vitis coignetiae</i>	Japanischer Zierwein
<i>Wisteria sinensis</i>	Chinesischer Blauregen

14.7 Pflanzenliste 7: Uferbepflanzung am Zingelgraben

Mindestqualität Heister, 100/150 cm

<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarzerle
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gemeine Esche

15. Fernwärmesatzung

Im Gebiet der Fernwärmesatzung der Hansestadt Rostock besteht Anschlusszwang an die Fernwärmeversorgung. Befreiungen können erteilt werden, wenn

- die Erzeugung von Wärmeenergie mit einer emissionsfreien Heizungsanlage ohne erforderliche Rauch- bzw. Abgasabzugsanlage erfolgen soll oder
- Anlagen auf Basis von erneuerbaren Energien i. S. v. § 2 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 EEWärmeG oder Abwärme i. S. v. § 2 Abs. 2 Nr. 1 EEWärmeG zur Gewinnung von Wärmeenergie eingesetzt werden oder
- auf andere Weise den Grundsätzen der Satzung durch ein innovatives Wärmeversorgungskonzept Genüge getan wird

und der CO₂-Emissionsfaktor der zur Wärmeerzeugung eingesetzten Anlage jeweils maximal dem zum Zeitpunkt der Antragstellung veröffentlichten zertifizierten CO₂-Emissionsfaktor der durch das beauftragte Versorgungsunternehmen produzierten Fernwärme entspricht.

16. Bundeswasserstraßen

Durch die Lage des Plangebiets, unmittelbar an der Bundeswasserstraße Unterwarnow, einem Gewässer I. Ordnung, ist die Beachtung und Einhaltung einer Reihe von gesetzlichen Bestimmungen erforderlich.

Nach § 31 und § 34 WaStrG

- ist für die Errichtung, die Veränderung und den Betrieb von Anlagen in, über oder unter einer Bundeswasserstraße oder an ihren Ufern eine strom- und schiffahrtspolizeiliche Genehmigung einzuholen, in der die Belange der Schifffahrt gegebenenfalls durch Auflagen berücksichtigt werden,
- dürfen Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen,

Spiegelungen oder anderes irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig.

- Projekte von Beleuchtungsanlagen oder Leuchtreklamen im oben genannten Bebauungsplan, die von der Wasserstraße aus sichtbar sind, sind dem Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt frühzeitig zur Stellungnahme/Genehmigung vorzulegen.
- Für die Inanspruchnahme von Land- und Wasserflächen des Bundes ist eine Liegenschaftsregelung herbeizuführen.