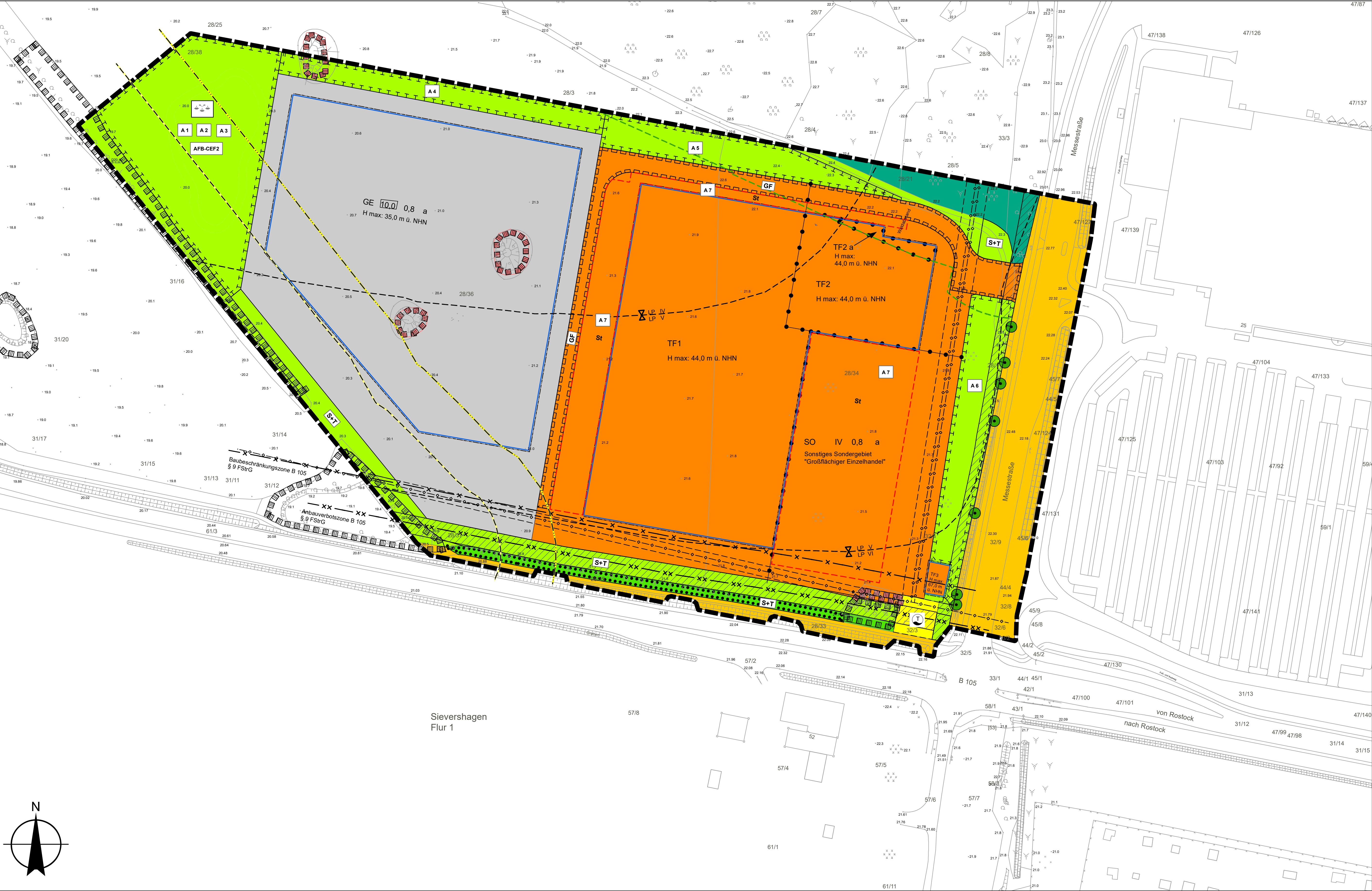


Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 06.SO.164 "Gewerbe- und Sondergebiet Sport / Möbel Schutow"



ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN IM GRÜNORDNUNGSPLAN

- PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
- A 1 Maßnahmennummer
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Nach § 20 NatSchAG M-V geschützte Biotope
- Grenze gesetzlich geschützter Biotope
- Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)
- Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- ENTFALLENDE LANDSCHAFTSELEMENTE
- Umgrenzung entfallender Flächen gesetzlich geschützter Biotope
- GELTUNGSBEREICH
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS (nachrichtlich übernommen)

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauBG, §§ 1 bis 11 BauNVO)
- GE Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
- SO Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)
- TF1, TF2, TF3 Teilflächen des Sonstigen Sondergebietes
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21 BauNVO)
- 10,0 Baumassenzahl
- 0,8 Grundflächenzahl
- IV Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß
- H max: Höhe baulicher Anlagen in Meter über Normalhöhennull (NHN) als Höchstmaß
- Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- Baugrenze
- a Abweichende Bauweise
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Straßenverkehrsflächen
- Flächen für Versorgungsanlagen und für die Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und Abs. 6 BauGB)
- Flächen für Versorgungsanlagen und für die Abwasserbeseitigung
- Zweckbestimmung:
- Trinkwasser
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
- Öffentliche Grünfläche
- Private Grünfläche
- Zweckbestimmung:
- S+T Schutz- und Trenngrün
- Extensivwiese mit Standgewässer und Gehölzpflanzungen
- Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)
- Wald i.S.d. § 2 des Landeswaldgesetz M-V

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- GF Mit Geh-/Fahrrecht belastete Flächen zugunsten der Anlieger
- Sonstige Planzeichen
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung von Gebieten
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- St Stellplätze
- Vorbehaltfläche Straßenbahntrasse
- Lampenpegelbereiche
- Bauverbotszone gem. § 9 (1) Nr. 1 Bundesfernstraßengesetz FStrG
- Baubeschränkungszone gem. § 9 (2) Bundesfernstraßengesetz FStrG
- Lage- und Höhenplan
- Abstand zu geschützten Biotopen laut Umweltqualitätszielkonzept der Hanse- und Universitätsstadt Rostock:
- 30 m Abstandslinie
- 60 m Abstandslinie

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Gesetzlich geschützte Biotope nach § 20 NatSchAG M-V (§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB)
- Die Flächen der zu erhaltenden gesetzlich geschützten Biotope sind von Bebauung und sonstigen Nutzungen freizuhalten. Zulässig sind ausschließlich naturschutzfachlich erforderliche Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen.
- Schutzmaßnahmen für Boden und Wasserhaushalt
- Bauliche und technische Maßnahmen, die zu einer erheblichen und dauerhaften Absenkung oder Anhebung des vegetationsverfügbaren Grundwasserspiegels oder zu nachteiligen Veränderungen der Vorflutverhältnisse angrenzender Oberflächengewässer führen, sind unzulässig.
- Innerhalb des Plangebietes sind die Stellplatzflächen aus wasserdrainierenden Materialien (Pflaster mit mindestens 30 % Fugenanteil, Rasengittersteine, Schotterrasen, Drainagepflaster o.ä.) anzulegen. Ausgenommen hiervon sind Stellplätze auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird.
- Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 und 10 BauGB)
- Nicht überbaute Grundstücksflächen innerhalb der Baugrundstücke sind, mit Ausnahme zulässiger Nebenanlagen (z. B. Terrassen), als Grünflächen herzustellen und dauerhaft zu unterhalten.
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
- Innerhalb der festgesetzten Maßnahmenflächen sind bauliche Anlagen, Nebenanlagen sowie sonstige Nutzungen unzulässig. Ausgenommen sind naturschutzfachlich erforderliche Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen.
- Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sowie von mineralischen Düngemitteln ist innerhalb der festgesetzten Grün- und Maßnahmenflächen unzulässig.
- Innerhalb der festgesetzten Sonstigen Sondergebiete und innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes sind Dachflächen mit einer Neigung von bis zu 15° auf mindestens 65 % der Dachfläche extensiv zu begrünen. Die Mindeststärke der Substratschicht beträgt 10 cm. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.
- An Gebäudeaußenwänden mit erhöhtem Kollisionsrisiko für Vögel sind geeignete Maßnahmen zur Reduzierung der Transparenz von Glasflächen vorzusehen (z. B. Markierungen im oder auf dem Glas). Art und Umfang der Maßnahmen richten sich nach den Vorgaben des Artenschutzfachbeitrags (Maßnahme AFB-V4, BIOTA 2025c).
- Zur Minderung von Störungen der Fledermauszone und Insekten durch Beleuchtungsanlagen ist eine insektenfreundliche Beleuchtung zu verwenden. Dabei sind folgende Grundsätze einzuhalten:
- Eine Beleuchtung soll nur dann erfolgen, wenn diese zwingend notwendig ist (ggf. Reduzierung der Leuchtdauer durch Schalter, Zeitschaltuhren, Bewegungsmelder, etc.).
 - Die Lichtleistung (Intensität) ist auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen.
 - Es ist Licht mit geringem Blauanteil (1700 bis 2700 Kelvin, max. 3000 Kelvin Farbtemperatur) zu verwenden.
 - Bei- und Ausleuchtungen sollen sich auf die Flächen beschränken, wo dies zwingend erforderlich ist (keine flächenhafte Ausleuchtung und Vermeidung von ungerichteter Abstrahlung). Dabei sind abgeschirmte Leuchten zu verwenden und die Beleuchtung hat von oben nach unten zu erfolgen.
- Im Rahmen von CEF-Maßnahmen (CEF 1) werden zur Aufrechterhaltung der Fortpflanzungs- und Ruhestätten nordwestlich des B-Plangebietes (Flurstück 28/25) Felderchenkorridore als CEF-Maßnahme für die Bebauung des B-Plangebietes umgesetzt. Diese Maßnahme ist aufgrund der höheren Anzahl an erfassten Revieren der Felderchen von 6 auf 21 zu erweitern. Ebenso sind Anisestarten für Ringvögel (Neubiten) aufzustellen. Die Begründung der Maßnahme sowie genaue Festlegungen zur Umsetzung sind dem Artenschutzfachbeitrag zu entnehmen (Maßnahme AFB-CEF1, BIOTA 2025c).
- Zur Aufrechterhaltung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie zur Schaffung zusätzlicher Habitate für einheimische Arten (z. B. Nahrungshabitate für Vögel, Lebensraum für Amphibien, Insekten etc.) sind auf den in der Flächeneinrichtung festgesetzten Maßnahmenflächen im Westen eine Ackerbrache mit Nutzungsoption als extensive Mahnwiese, ein Feldgehölz sowie ein naturnahes Standgewässer in organischer Form im Rahmen von CEF-Maßnahmen anzulegen (Maßnahme A 1, A 2, A 3, Maßnahme AFB-CEF2 entsprechend Artenschutzfachbeitrag BIOTA 2025c).
- Dem B-Plan Nr. 06.SO.164 „Gewerbe- und Sondergebiet Sport / Möbel Schutow“ werden folgende Ausgleichsmaßnahmen (A) und Ersatzmaßnahmen (E) zugeordnet:
- A 1. Neuanlage eines naturnahen Standgewässers (Maßnahme 4.21 HfE 2019)
- AFB: Im Rahmen des Vorhabens gehen mehrere Kleingewässer verloren. Zur CEF2 Aufrechterhaltung der Fortpflanzungs- und Ruhestätten und des Biotopverbundes soll die Neuanlage eines naturnahen Standgewässers in organischer Form in der Größe von 2.768,6 m² im Westteil des B-Plangebietes erfolgen. Die Anlage des Standgewässers hat nach den Vorgaben der HfE zu erfolgen.
- A 2. Anlage eines Feldgehölzes (Maßnahme 2.13 HfE 2019)
- AFB: Mit der Anpflanzung von Feldgehölzen kommt es zur Aufwertung der Landschaft und zur Verbesserung des Mikroklimas. Durch das geplante Feldgehölz in der Größe von 1.495,1 m² im Westteil des B-Plangebietes entsteht Lebensraum für verschiedene Tierarten, z. B. Brut- und Nahrungshabitat für Vögel oder Unterschlupf- und Versteckmöglichkeiten (z. B. Sommer- / Winterlebensraum für Amphibien) und ist damit auch Bestandteil eines hochwertigen Biotopverbundes für Amphibien und Reptilien. Ein Pflanzplan muss der UNB vorgelegt werden. Die Anlage des Feldgehölzes hat nach den Vorgaben der HfE zu erfolgen.
- A 3. Umwandlung von Acker in Brachfläche mit Nutzungsoption als Mahnwiese (Maßnahme AFB- 2.33 HfE 2019)
- CEF2 Im Westteil des B-Plangebietes sind angrenzend an die neuanzulegenden Biotope (Standgewässer, Feldgehölz) die Ackerflächen auf einer Flächegröße von 3.760,2 m² in eine Brachfläche umzuwandeln, die als extensive Mahnwiese genutzt werden soll. Auf der Fläche besteht ausschließlich die Möglichkeit der Flächennutzung als einschürige extensive Mahnwiese. Die Anlage hat nach den Vorgaben der HfE zu erfolgen.
- A 4. Anlage einer Baumreihe (Maßnahme 2.12 HfE 2019)
- Auf den Grünanlagen nördlich der Gewerbefläche soll eine Baumreihe aus 13 Bäumen gepflanzt werden. Die Anlage der Baumreihe hat nach den Vorgaben der HfE zu erfolgen.
- A 5. Anpflanzung von Baumgruppen (Maßnahme 2.11 HfE 2019)
- Auf den Grünanlagen nördlich der Sonderflächen sollen fünf Baumgruppen mit je fünf Bäumen gepflanzt werden. Es sollen standorttypische, heimische Gehölze verwendet werden. Ein Pflanzplan muss der UNB vorgelegt werden. Die Anlage der Baumgruppen hat nach den Vorgaben der HfE zu erfolgen.
- A 6. Anlage einer Baumreihe (Maßnahme 6.21 HfE 2019)
- Zwischen den Sonderflächen und der Straße im Osten soll eine Baumreihe aus zehn Bäumen gepflanzt werden. Die Anlage der Baumreihe hat nach den Vorgaben der HfE zu erfolgen.
- A 7. Anpflanzung von Einzelbäumen im Bereich der Stellplatzflächen im SO (Maßnahme 6.22 HfE 2019)
- Die Pflanzstandorte liegen im Bereich der geplanten Stellplatzflächen im Sonstigen Sondergebiet. Auf den festgesetzten Flächen für Stellplätze ist anteilig je 4 Stellplätze ein Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Insgesamt sind 73 Bäume zu pflanzen. Die Anpflanzung der Einzelbäume hat nach den Vorgaben der HfE zu erfolgen.
- E 1. Umwandlung von Acker in Brachfläche mit Nutzungsoption als einschürige extensive Mahnwiese östlich von Bresewitz
- Ziel der Maßnahme (Okokonto VR-024) ist eine Entwicklung von naturnahen Wiesen/ Weiden mit dauerhaftem Pflegemanagement auf Mineralboden.

- Innerhalb des B-Plan Nr. 06.SO.164 „Gewerbe- und Sondergebiet Sport / Möbel Schutow“ werden die beschriebenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (A 1 bis A 7 sowie E 1) den jeweiligen Eingriffsflächen anteilig zugeordnet:
- Dem Eingriffsbereich Gewerbegebiet GE werden anteilig (42 %) die Maßnahmen
- A 1 - Neuanlage eines naturnahen Standgewässers,
 - A 2 - Anlage eines Feldgehölzes,
 - A 3 - Umwandlung von Acker in Brachfläche mit Nutzungsoption als Mahnwiese,
 - A 4 - Anlage einer Baumreihe,
 - A 5 - Anpflanzung von Baumgruppen,
 - A 6 - Anlage einer Baumreihe,
 - E 1 - Umwandlung von Acker in Brachfläche mit Nutzungsoption als einschürige extensive Mahnwiese östlich von Bresewitz zugeordnet.
- Dem Eingriffsbereich Sonstiges Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ werden anteilig (58 %) die Maßnahmen
- A 1 - Neuanlage eines naturnahen Standgewässers,
 - A 2 - Anlage eines Feldgehölzes,
 - A 3 - Umwandlung von Acker in Brachfläche mit Nutzungsoption als Mahnwiese,
 - A 4 - Anlage einer Baumreihe,
 - A 5 - Anpflanzung von Baumgruppen,
 - A 6 - Anlage einer Baumreihe,
 - E 1 - Umwandlung von Acker in Brachfläche mit Nutzungsoption als einschürige extensive Mahnwiese östlich von Bresewitz zugeordnet.
- Dem Eingriffsbereich Sonstiges Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ wird, aufgrund der Lage der Maßnahme, zu 100 % die Maßnahme
- A 7 - Anpflanzung von Einzelbäumen im Bereich der Stellplatzflächen im SO zugeordnet.

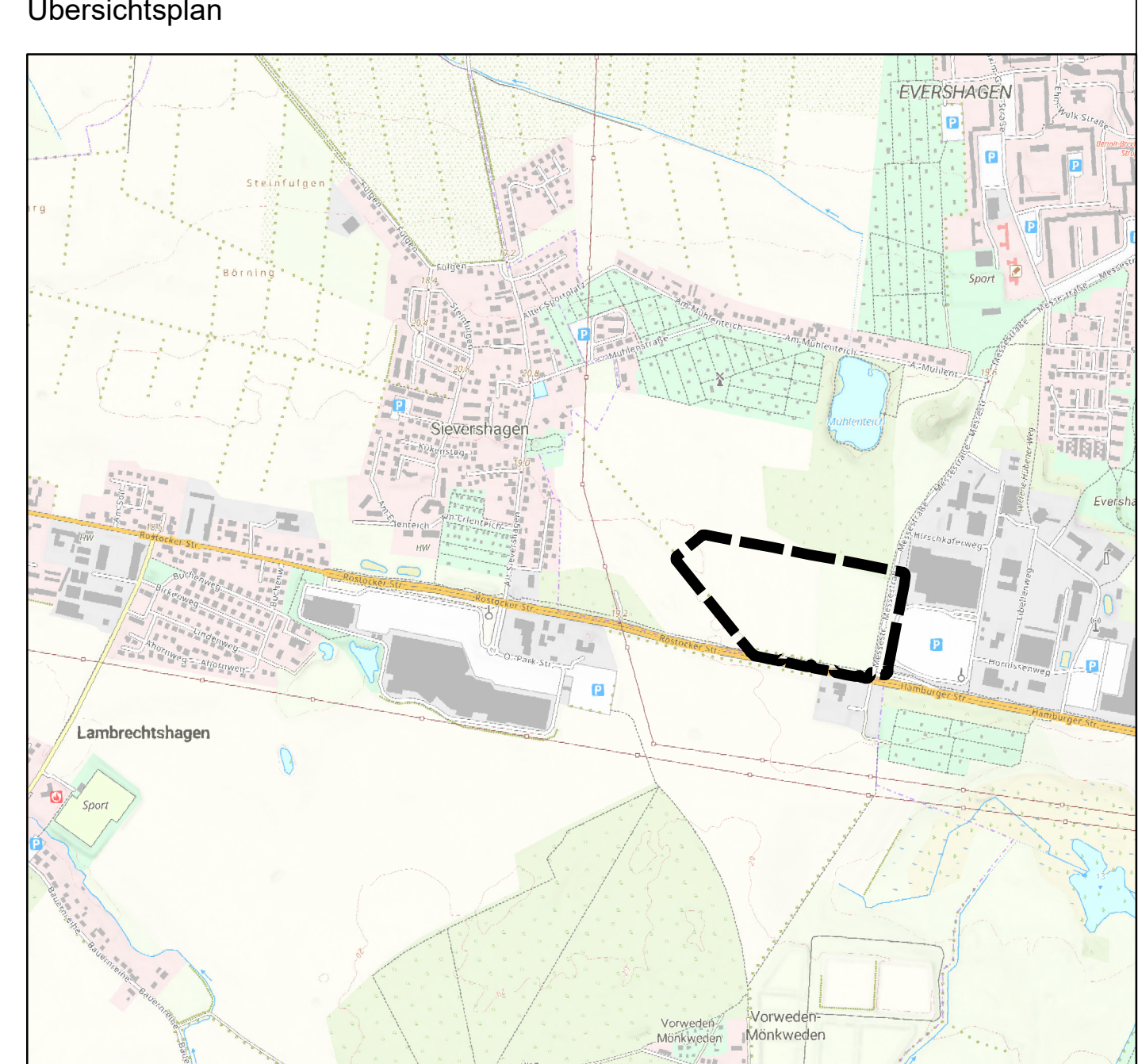
- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Schutz- und Trenngrün sowie die Grünflächen mit Anpflanzungsgeboten (Maßnahmen A 4, A 5, A 6) sind flächendeckend – außerhalb der Baumscheiben – mit einer standortgerechten Wiesenummischung unter Verwendung von Regionaltugut einzusäen, extensiv zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
- Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
- Die in der Planzeichnung mit einem Erhaltungsgebot festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang an etwa gleicher Stelle artgleich zu ersetzen.
- Nach § 18 und § 19 NatSchAG M-V und nach Baumschutzsatzung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock geschützte Bäume im oder angrenzend an den Baubereich sind während der Bauphase gemäß DIN 18920 zu schützen. Hier ist zwingend ein ortsfester Schutzzaun alsleits um den geschützten Wurzelbereich der Bäume zu errichten. Der geschützte Wurzelbereich umfasst den Kronenraumbereich zzgl. 1,5 m.

- Hinweise
- Die Bauausführung hat außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit (Anfang März bis Anfang September) zu erfolgen (Vermeidung einer erheblichen Störung bzw. einer Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und einer damit verbundenen Tötung oder Verletzung von Individuen der Avifauna). Dies betrifft ggf. erforderlich werdende Holzungen genauso wie Erschließungs-, Beraumungs-, Abriss-, Sanierungs- und sonstige Bau- und Umgestaltungsmaßnahmen im Vorhabenbereich.
- Holzungsarbeiten sind auf ein Mindestmaß zu begrenzen (Erhaltung der Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Gartenerbschwarz, Höhlenbiber und Feilbiber).
- Die Bauausführung hat außerhalb des Aktivitätszeitraumes für den Fischotter zu erfolgen (Vermeidung einer erheblichen Störung). Fischotter sind dämmerungs- und nachtaktive und können durch den nächtlichen Einsatz von Baufahrzeugen gestört werden.
- Zur Vermeidung der Beeinträchtigung nachtaktiver Arten sollte auf eine Vollausleuchtung der Baustelle aus Gründen der Baustellensicherung in Bezug auf Diebstahl und Vandalismus verzichtet werden, dunkle und geschützte Bereiche müssen erhalten bleiben.
- Die Bestimmungen der §§ 18, 19 NatSchAG und der Baumschutzsatzung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock sind einzuhalten. Bei notwendigen Baumfällungen für die Bauvorhaben ist ein Fällantrag beim Amt für Stadgrün, Naturschutz und Friedhofswesen als zuständiger Naturschutzbehörde einzureichen.
- Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes findet die Grünflächengestaltungssatzung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock in Abstimmung mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde keine Anwendung.

- Pflanzenlisten
- Beispiele für standorttypische, heimische Gehölzarten für die Anlage von Feldgehölzen:
- | | |
|----------------------------------|--|
| Bäume: | Feld-Ahorn |
| Acer campestre | Hänge-Birke |
| Betula pendula | Hainbuche |
| Carpinus betulus | Wildobstarten (z. B. Wildapfel, Wildbirne) |
| Malus sylvestris, Pyrus pyrausta | Stiel-Eiche |
| Quercus robur | Eberesche |
| Sorbus aucuparia | Flatter-Ulme |
| Ulmus laevis | |
| Sträucher: | |
| Cornus sanguinea | Roter Hahnenklee |
| Corylus avellana | Gewöhnliche Hasel |
| Crataegus monogyna | Eingrifflicher Weißdorn |
| Euonymus europaeus | Pflaenhütchen |
| Prunus spinosa | Schlehe |
| Rosa canina | Hunds-Rose |
| Rubus idaeus | Himbeere |
| Sambucus nigra | Schwarzer Holunder |
| Viburnum opulus | Gewöhnlicher Schneeball |

- Beispiele für standorttypische, heimische Gehölzarten für die Anpflanzung von Einzelbäumen, Baumgruppen und Baumreihen:

- Bäume:
- | | |
|----------------------------------|--|
| Acer campestre | Feld-Ahorn |
| Acer pseudoplatanus | Berg-Ahorn |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Prunus avium | Vogel-Kirsche |
| Malus sylvestris, Pyrus pyrausta | Wildobstarten (z. B. Wildapfel, Wildbirne) |
| Sorbus aucuparia | Eberesche |



biota

biota - Institut für ökologische Forschung und Planung GmbH
Nebering 15
18245 Bützow
www.institut-biota.de
Tel. 03861-6167-0
Fax. 03861-9167-50

Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 06.SO.164 „Gewerbe- und Sondergebiet Sport / Möbel Schutow“		
Maßstab: 1 : 1.000	Hanse- und Universitätsstadt Rostock	
bearbeitet: Degen, Kasper	Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft	
gezeichnet: Kasper	Darstellung:	
geprüft:	Karte 1: Maßnahmenplan	- Entwurf -
Datum: 21.05.2026		