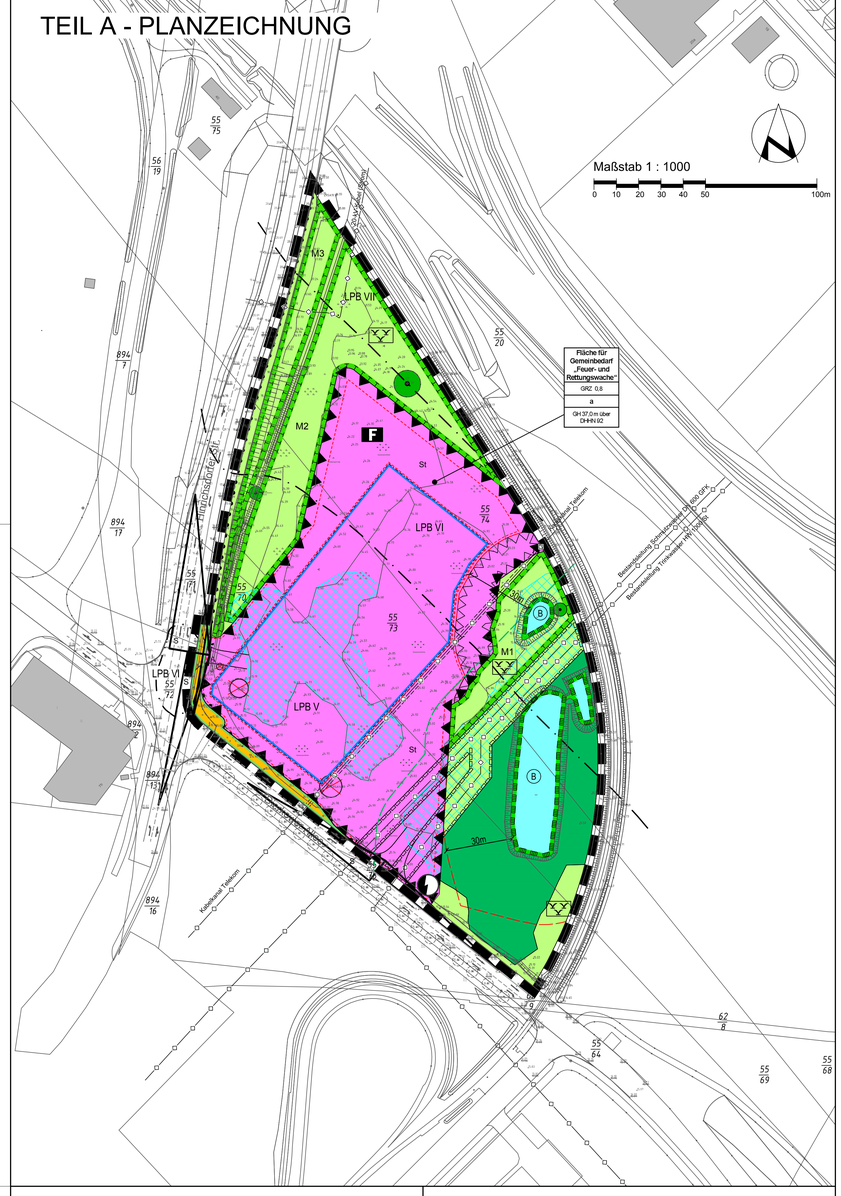
SATZUNG DER HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 13.GB.198
„Feuer- und Rettungswache 3, Dierkower Allee“

TEIL A - PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO-) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist

Planzeichen Erläuterung Rechtsgrundlage

I. FESTSETZUNGEN

MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ Grundflächenzahl

GH Oberkante Gebäude als Höchstmaß in m über DHHN 92

BAUWEISE, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

a abweichende Bauweise

Baugrenze

FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

F Flächen für den Gemeinbedarf „Feuer- und Rettungswache“

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

öffentliche Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Ein- und Ausfahrtsbereich

A Alarmausfahrt

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen, hier: geplante Trafo-Station

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

private naturbelassene Grünfläche

WASSERFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

vorhandene Wasserflächen

FLÄCHEN FÜR WALD (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Wald

zur Umwandlung vorgesehene Waldflächen

30 – Waldabstand gemäß § 20 Landeswaldgesetz M-V

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. Nr. 25a und 25b sowie Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Erhaltung von Bäumen

B Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts, hier: gesetzlich geschütztes Biotop gemäß § 20 NatSchAG M-V (§ 9 Abs. 6 BauGB)

30 – Abstand zu gesetzlich geschützten Biotopen nach Umweltqualitätszielkonzept der Hanse- und Universitätsstadt Rostock

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

St Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze, hier: Stellplätze, Zufahrten und Übungsfläche Feuerwehr (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

S Sichtfläche

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

II. KENNZEICHNUNGEN

2.42 vorhandene Höhe in m über DHHN92

70 vorhandene Flurstücksgrenze

Flurstücksbezeichnung

vorhandene hochbauliche Anlage

30m Bemaßung

vorhandene unterirdische Versorgungsleitungen

Abgrenzung der Lärmpegelbereiche (LPB nach DIN 4109:1989-11)

voraussichtlich zu fällender Baum

TEIL B

Text

1. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 BauGB und §§ 16 – 20 BauNVO

Als Bezugspunkt für die festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen (Gebäudehöhe GH) gilt der Höhenbezug DHHN92.

(§ 16 Abs. 6 BauNVO)

2. Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO

In der festgesetzten abweichenden Bauweise sind Gebäudelängen über 50 m zulässig. Ansonsten gelten die Vorschriften der offenen Bauweise.

3. Flächen für den Gemeinbedarf § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

Auf den festgesetzten Flächen für Gemeinbedarf „Feuerwehr- und Rettungswache“ sind
- Gebäude, Räume und sonstige Anlagen für die Berufsfeuerwehr,
- Gebäude, Räume und sonstige Anlagen für den Rettungsdienst,
- Gebäude, Räume und sonstige Anlagen für die Freiwillige Feuerwehr jeweils mit den dazugehörigen Alarm,- Ruhe und Sozialbereichen,
- Veranstaltungs- und Seminarräume,
- Räume für die Verwaltung,
- Werkstätten und Lagerräume,
- eine Waschhalle zur Reinigung der Einsatzfahrzeuge,
- Räume für die Haustechnik, Notstromanlage und Kompressoren,
- eine Wohneinheit für einen Auszubildenden oder Referendar,
- ein Gästezimmer für den Ausbildungsbereich von Feuerwehrbeamten anderer Berufsfeuerwehren (Brandoberinspektoranwärter und Brandreferendare),
- sowie die dazugehörigen Nebenanlagen und
- Stellplätze

zulässig.

4. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

4.1 Innerhalb der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Waldabstandsflächen) ist die Errichtung baulicher Anlagen unzulässig. Ausnahmen sind zulässig für Einfriedungen und nicht überdachte Stellplätze.

4.2 Innerhalb der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Biotopabstandsflächen) sind die Errichtung baulicher Anlagen und die Versiegelung der Flächen unzulässig. Ausnahmen sind zulässig für Einfriedungen.

4.3 Die in der Planzeichnung (Teil A) gekennzeichneten Sichtdreiecke sind aus Verkehrssicherheitsgründen von baulichen Anlagen, Einfriedungen und Anpflanzungen freizuhalten.

5. Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze sowie Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 11 BauGB)

5.1 Es ist der Bedarf an Stellplätzen zu decken, der sich aus den umfangreichen Anforderungen einer Feuer- und Rettungswache ergibt. Die Vorgaben des Brandschutz- und Rettungsamtes der Hanse- und Universitätsstadt Rostock zur Anzahl der Stellplätze sind einzuhalten.

5.2 Für den Anschluss des Plangebietes an die öffentlichen Verkehrsflächen ist an der Dierkower Allee nur eine Zu- und Ausfahrt und an der Hinrichsdorfer Straße nur eine Ausfahrt zugelassen. Weitere Zu- und Ausfahrten sind entlang der Hinrichsdorfer Straße und der Dierkower Allee unzulässig.

Die Nutzung der Alarmausfahrt ist nur für Fahrzeuge der Feuerwehr und des Rettungsdienstes im Einzelfall zulässig.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie zum Anpflanzen und zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB i.V.m. §§ 37, 38 und 44 BNatSchG

Biotopschutz

6.1 Innerhalb des Plangebiets befinden sich drei nach § 20 NatSchAG M-V geschützte Biotope (Kleingewässer mit angrenzender Staudenflur und Gehölzbeständen im Randbereich). Nach § 20 Abs.1 NatSchAG M-V sind Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung bzw. Veränderung des charakteristischen Zustandes oder zu sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des geschützten Biotopes führen können, unzulässig.

Um erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen zu vermeiden, ist eine 30 m breite Schutzzone von jeglicher Nutzung freizuhalten. Mit Beginn der Bauzeit ist das gesamte Baufeld mit einem stabilen Zaun (Höhe 2 m) zu sichern. Dieser ist dauerhaft zu erhalten. Stoff- und Materialeinträge (insbesondere Baustoffe wie Zement, Kalkstaube u.a.) aber auch Ablagerungen sind durch geeignete Maßnahmen zu verhindern.

6.2 Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten, vor Beeinträchtigungen zu schützen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Artenschutz

Um Gefährdungen geschützter Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern, sind folgende Maßnahmen und Regelungen zu beachten (Vermeidungsmaßnahmen):

6.3 Es ist eine ökologische Baubegleitung mit folgenden Tätigkeitsfeldern zu gewährleisten: Anleitung und Dokumentation der Herstellung der Ersatzhabitate, Bewusstsicherung, Evakuieren von gefundenden Amphibien und Reptilien aus dem Baubereich, Anleitung und Dokumentation der Wiederherstellung der Bauwege und -straßen, Umsetzung von FCS 1.
(Vermeidungsmaßnahme V 1)

6.4 Es ist eine Kontrolle des Baufeldes auf Vorkommen von Tieren und das eventuelle Evakuieren dieser aus dem Baufeld in 100 m entfernte Bereiche östlich des Baufeldes zu gewährleisten.
(Vermeidungsmaßnahme V 2)

6.5 Um das Baufeld ist ein stationärer Amphibienschutzzaun zu errichten.
Die Errichtung erfolgt vor der Wanderperiode Ende Februar/ Anfang März und dient zur Umleitung anwandernder Amphibien zu ihren Fortpflanzungsgewässern hin und ab Mai von diesen zurück in die Landlebensräume (auch Abwanderung der Metamorphlinge). Der Zaun ist bis zum Ende der jeweiligen Saison (Ende Oktober) zu unterhalten, damit die Attriere vollständig zurück in die Landlebensräume zurückkehren können. Die Errichtung erfolgt vor der Wanderperiode Ende Februar/ Anfang März, um wandernde Amphibien auf dem Weg zu ihren Fortpflanzungsgewässern hin und ab Mai von diesen weg zu ihren Landlebensräumen um die Baustelle zu leiten. Um eingezäunte Tiere aus dem Baufeld zu bergen und so deren Tötungsrisiko zu verringern, werden nach Fällung der Bäume (ohne Befahrung der Fläche) auf der Innenseite des Zaunes Fangeimer gestellt (inkl. Kletterhilfe, Substrat und Schwamm) und während der Wanderzeiten mindestens einmal täglich geleert. Alternativ sind selbstleerende Fangeimer (Fa. Ortlieb oder vergleichbar) einzusetzen.
Die stationäre Leiteinrichtung (Material: Metall oder Beton, Firma ACO oder vergleichbar) umfasst die neu bebaute Fläche (Außengrenze des Betriebsgeländes abzüglich Grenze zur Hauptstraße/ Einfahrt der Fahrzeuge). Mindesthöhe 40cm mit Überkletterungsschutz nach außen, Einbindung mind. 15cm ins Erdreich, Einbau von Rohren aus Metall, welche den Tieren dauerhaft den Ausgang aus der versiegelten Fläche nach außen gewähren, jedoch ein Einwandern verhindern (Landschaftspflegerische Ausführungsplanung - LAP und ökologische Baubegleitung nötig).
Maßnahmen zur dauerhaften Funktionstüchtigkeit der Amphibienschutzanlage:
- regelmäßige Kontrolle der Sperr- und Leiteinrichtungen (insbesondere vor Beginn der Frühjahrswanderung, Ende Mai bis Mitte Juni vor Abwanderung der Jungtiere sowie im September vor Beginn der Herbstwanderung)
- Austausch und/oder Ersatz defekter Elemente der Einrichtung
- Reinigung der Laufflächen u.a. Entfernung von überhängendem Bewuchs, falls erforderlich Mahd eines ca. 50 cm breiten Streifens
  Beräumen von Betonrinnen mit Gitterrosten

Für die Umsetzung der stationären Amphibienschutzmaßnahmen gelten die Vorgaben der MAmS 2000 (Merkblatt für Amphibienschutz an Straßen). Während der Planung und der Bauausführung ist ein Fachbüro für Artenschutz beratend hinzuzuziehen. (Vermeidungsmaßnahme V 3)

6.6 Die Gehölzrücknahme hat im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. zu erfolgen, um Störungen während der Hauptaktivitätsperiode der Tiere (insbesondere Brutvögel, Fledermause, Amphibien und Reptilien) möglichst gering zu halten und die Zerstörung von Lebensstätten (insbesondere saisonal genutzte Vogelnester) zu verhindern. Um die Amphibien nicht im Boden zu töten, erfolgen alle Fällungen (keine Rodung) per Hand (Motorsägen). Eine Befahrung der Bereiche im Winter mit Fahrzeugen (PKWs, Minibagger etc.) und vor Abfang der Tiere aus dem Baufeld ist nicht zulässig. *(Vermeidungsmaßnahme V 4)*

6.7 Die zentrale Baumreihe neben dem alten Gleis sowie die Gewässer sind als bedeutendes Jagdhabitat von Fledermäusen zu erhalten. *(Vermeidungsmaßnahme V 5)*

6.8 Es sind dauerhafte kleintiergerechte Keller- und Abwasserschächte („Gillies“), Material Drainagerohre bzw. Spezialtextile oder Rampen aus Draht (LAP nötig) zu schaffen.
(Vermeidungsmaßnahme V 6)

6.9 Fläche zur Waldumwandlung/Pflege der Leitungstrasse:
Die Gehölzbeseitigung (Herrichtung der Fläche/ Waldumwandlung) und die regelmäßige Mahd der Trasse der Bestandsleitungen für Trink- und Abwasser sind in der Zeit außerhalb der Wanderzeiten für Amphibien (Ende Februar bis Anfang Juni und Ende August bis Ende Oktober) und Brutperiode der Vögel (15.2. bis 31.10. eines Jahres) durchzuführen. Die Pflegemaßnahmen dürfen demnach nur zwischen 1.11. und 15.2. eines jeden Jahres stattfinden. Zum Schutz von Lebensstätten der Beutelmeise wird ein Baum im nördlichen Rand der Bestandsleitung von der Fällung ausgeschlossen.

Sind Verbotstatbestände aufgrund erheblicher Beeinträchtigungen einer relevanten Art trotz der Durchführung von Vermeidungs- oder vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen nicht auszuschließen (hier Amphibien: Tötung von Individuen im Baufeld während der Winterruhe), können kompensatorische Maßnahmen (compensation measures bzw. FCS-Maßnahmen= favourable conservation status= günstiger Erhaltungszustand) als eine der Voraussetzungen für die Erteilbarkeit einer Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG erforderlich werden, damit sich der Erhaltungszustand der betroffenen Art insgesamt nicht verschlechtert. Die Erforderlichkeit von kompensatorischen Maßnahmen ergibt sich aus der Schwere der Beeinträchtigung und den spezifischen Empfindlichkeiten und ökologischen Erfordernissen der jeweiligen betroffenen Art bzw. Population. Kompensatorische Maßnahmen dienen als Nachweis, dass die naturschutzfachlichen Voraussetzungen (Nachweis des Verweilens im derzeitigen [günstigen] Erhaltungszustand) vorliegen, und stellen somit eine Zulassungsvoraussetzung gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG dar. *(Vermeidungsmaßnahme V 7)*

6.10 Als Leuchtmittel auf den Grundstücksfreibereichen sind Lampen einzusetzen, die eine geringe Attraktionswirkung auf Insekten haben, z. B. spezielle Natrium-Dampflampen oder LED-Lampen mit niedrigem Blauanteil und warmweißen Licht.
(Vermeidungsmaßnahme V 8)

Zur Sicherung des Erhaltungszustandes der Kammmolch-Population während und nach der Bauarbeiten sind folgende Kompensationsmaßnahmen durchzuführen:

6.11 Monitoring Amphibienschutz im Plangebiet:
Aufgrund der weitgehend unbekannten Wechselbeziehungen zwischen Laichhabitaten, Sommer- und Winterlebensräumen von streng geschützten Amphibien ist durch ein 5-jähriges Monitoring im Rahmen des Risikomanagements nachzuweisen, dass die getroffenen Maßnahmen (Leiteinrichtungen) funktionsfähig sind. Die Umsetzung des Monitorings ist durch ein Fachbüro für Artenschutz auszuführen. Dabei ist zu prüfen, ob der festgestellte Artbestand im Bereich der Gewässer und Landlebensräume weiterhin nachweisbar ist, sowie ob die Funktionsfähigkeit der Leiteinrichtungen gegeben ist. Im Falle einer eingeschränkten Funktion sind weiterreichende Maßnahmen, wie die Optimierung der Landlebensräume und die Optimierung der Laichgewässer mindestens der gegenwärtige Zustand der Funktionsfähigkeit der Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Arten Kammmolch und Moorfrosch zu ergreifen. Die Wasserführung der Kleingewässer ist zu überwachen. Regen- und Oberflächenwasser, die nicht in die Kanalisation abgeleitet werden, sind bezogen auf organische und anorganische Verunreinigungen soweit vorzuklären (mögliche Maßnahmen z.B. Fettabscheider, biologische Kläranlage, Anlage eines eigenen Regenrückhaltebeckens etc.), dass sie Regenwasserqualität aufweisen. Ziel ist die Beibehaltung der Hydrologie und biochemischen Eigenschaften (insbesondere der Trophie) der Gewässer. Der jährliche Monitoring-Bericht ist der UNB unaufgefordert im 1. Quartal eines jeden Jahres vorzulegen. *(Maßnahme FCS 1)*

6.12 Gehölzmanagement alle fünf Jahre:
Die Laichgewässer sind teilweise von Baumen und dichten Gehölzen umstanden. Zur Attraktivgestaltung der Gewässer für die streng geschützten Amphibien werden die Gehölze zu den Gewässern hin in Teilen kurz gehalten, um eine besonnte Lage zu gewährleisten. Die Freischnitte werden alle fünf Jahre wiederholt und von der OBB abgestimmt, begleitet und dokumentiert. *(Maßnahme FCS 2)*

Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i. S. v. § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG)

6.13 Es sind fünf ganzjährig nutzbare Winterquartierstrukturen, eine Gehölzpflanzung und ein Laichgewässer auf folgenden Grundstücken herzustellen: Gemarkung Hansestadt Rostock, Flurbezirk VI, Flur 1, Flurstücke 55/74, 55/73, 55/76. Die Winterquartiere werden in einer Holz-Feldstein-Mischung (Verhältnis 1:2, 0,5 m hoch) hergestellt, wobei auf eine gemischte Materialstärke zu achten ist (Reisig, stärkere Äste und Stubben). Um die Wertigkeit weiter zu erhöhen, wird das Material in einer Grube (2,00 x 2,00 m Grundfläche, 0,5 m Tiefe, 0,5 m über Geländeoberkante) in den Boden eingebracht.

Die Herstellung erfolgt im Zuge der Bauarbeiten. In unmittelbarer Nähe werden fünf Haufen aus Holzstubben (1 m x 1 m Grundfläche, 0,5 m über Geländeoberkante) bzw. großen Baumstümpfen angelegt. Das zeitweise temporäre Gewässer (eine Austrocknung wird alle drei Jahre angestrebt) ist 100 m² groß und je nach Grundwasserspiegel vor Ort max. etwa 0,8 m tief. Die Herstellung erfolgt im April während des Gewässeraufenthaltes von Amphibien. Die Maßnahme ist durch die ökologische Baubegleitung zu begleiten und fachlich abzunehmen.
Schaffung von geeigneten Habitatstrukturen (Weidengebüsche und/oder Gehölzstreifen aus Birken, Erlen und Eschen) nördlich und westlich des Gewässers zum Ausgleich der Lebensraumzerstörung der im Bebauungsgebiet vorkommenden Beutelmeise.
Die Größe der Anpflanzung beträgt 1.000 m². Pflanzung von Strauchweiden, Birken und Erlen (siehe Pflanzenliste 1) entlang einer Strecke von 100 m. Vorhandene Gehölzstrukturen können mit einbezogen werden. *(CEF 1)*

6.14 Aufwertung einer 1,2 ha großen Fläche östlich des Plangebiets zum Ausgleich der Lebensraumzerstörung der im Bebauungsgebiet vorkommenden Revierflächen des Feldschwirls (Gemarkung Alt Bartelsdorf, Flur 1, Flurstücke 92/22, 93/26, 93/27, 99/36, 102/17, 103/9, 103/10):

An der südwestlichen Seite der Fläche (entlang der Dierkower Allee) soll eine Reihe aus Weidenbüschen gepflanzt werden, um die Fläche von der Straße abzuschirmen (siehe Pflanzenliste 1).

Im Inneren der Fläche sollen mindestens drei Bereiche von der momentan geschlossenen Grasnarbe befreit werden, so dass sich dort im nächsten Jahr ruderale Pionierstandorte ansiedeln kann. Im nördlichen Bereich ein Streifen von ca. 20 x 40 m, innerhalb der Wendeschleife der Straßenbahn ca. 20 x 20 m und im südwestlichen Teil ca. 20 x 30 m.

Die Fläche ist wie folgt zu pflegen: Grundsätzlich soll die momentane Pflegemahd der Fläche eingestellt werden. Es muss jedoch einer flächigen Verbuschung (Aufwachsen eines Gehölzes) auf längere Sicht entgegengewirkt werden. Hierzu soll (nach Bedarf) jährlich etwa ein Drittel der Fläche einmal im Herbst gemäht werden, so dass jedes Drittel nur einmal in drei Jahren bearbeitet wird. Hierdurch ergeben sich unterschiedliche Sukzessionsarten. Die Entfernung der Fläche soll durch einen Ornithologen begleitet werden, der ggf. das Management anpassteoptimiert. Es sollen eberfalls jährlich zwei Begehungen der Fläche zur Kontrolle auf Feldschwirle durchgeführt werden (je 1 x Mitte Mai und Anfang Juni; Erfolgskontrolle der Maßnahme). *(CEF 2)*

Sonstige Maßnahmen

6.15 Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft „Maßnahmefläche **M1**“ ist der Gehölzbestand zu erhalten. Die Maßnahmenfläche ist gegenüber der Leitungstrasse durch Eichen-Spaltholzpfähle, im Abstand von 20 m untereinander gesetzt, abzupflocken. Die Pflege der Fläche wird durch erforderliche Maßnahme zum Schutz des Kammmolch-Laichgewässers bestimmt (FCS 2).

6.16 Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft „Maßnahmefläche **M2**“ ist der Gehölzbestand zu erhalten. Noch nicht gehölzbestandene Flächen sind der Selbstbegrünung zu überlassen. Die Gehölzentnahme zur Pflege des vorhandenen Grabens sowie aus Gründen der Verkehrssicherung ist zulässig.

6.17 Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft „Maßnahmefläche **M3**“ ist der Gehölzbestand einer bereits erbrachten externen Kompensationsmaßnahme zu erhalten. Die Gehölzentnahme zur Pflege des vorhandenen Grabens sowie aus Gründen der Verkehrssicherung ist zulässig.

6.18 **Maßnahme P 1**
Innerhalb des Plangebiets sind im Bereich der festgesetzten naturnahen Grünflächen 4 Einzelbäume der Art Schwarz-Pappel (Populus nigra) in der Qualität Hochstamm, 3 x verpflanzt mit Drahtballen, Stammumfang 18 – 20 cm, anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ausgenommen ist die Fläche des Schutzkorridors für querende Leitungstrassen.
Die Baumpflanzung hat nach den Vorgaben des „Merkblatts Baumpflanzungen in der Hansestadt Rostock“ zu erfolgen. Demnach ist eine Mindestgröße von 12 m² für die unversiegelte Pflanzscheibe, sowie 12,8 m² bei einer Mindesttiefe von 0,8 m für den durchwurzelbaren Raum einzuhalten. Die Baumscheibe ist mit Rasen zu begrünen.

Bestandteil aller Maßnahmen, Baum- und Gehölzpflanzungen sowie der extensiven Wiesen- und Ruderalflächen ist die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege für die Dauer von 10 Jahren. (Anlage zur Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen Februar 2010)
Die Einzelbaumpflanzungen dienen der Kompensation von Eingriffen in den Einzelbaumbestand im Zuge der Erschließung des Plangebietes. Alle festgesetzten Anpflanzungen sind auf Dauer zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang in etwa an gleicher Stelle gleichwertig zu ersetzen. Hinsichtlich der Pflanzqualität bei Neupflanzungen auf öffentlichen Flächen sowie im Bereich der Kompensationsflächen beträgt die Mindestqualität für die Bäume: Hochstamm, 3xv, mDb, STU 18 - 20 in 1,00 m Höhe, für die sonstigen Gehölze: verpfl. Strauch, 5 Tr, 100-150 cm.

7. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen, zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen Vorkehrungen, einschließlich zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche, wobei die Vorgaben des Immissionsschutzrechts unberührt bleiben § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

7.1 Zum Schutz vor Verkehrslärm sind die schutzbedürftigen Räume durch gezielte Grundrissgestaltung auf den von den Hauptlärmquellen (Schienenweg der Deutschen Bahn, Autobahn A 19) abgewandten Gebäudeseiten anzuordnen. Sofern eine Anordnung aller schutzbedürftigen Räume an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, sind vorrangig die Schlaf- und Ruheräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen.

In Schlaf- und Ruheräumen innerhalb der sich durch Eigenabschirmung ergebenden Lärmpegelbereiche III bis IV, in denen keine Lüftungsmöglichkeit zur lärmabgewandten Gebäudeseite besteht, sind schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, die mit einem dem Schalldämm-Maß der Fenster entsprechenden Einfügungsdämpfungswert $D_{ne,w}$ ausgestattet sind. Alternativ können Maßnahmen gleicher Wirkung vorgesehen werden (besondere Fensterkonstruktionen). Eine Anordnung von Schlaf- und Ruheräumen innerhalb der sich auch unter Eigenabschirmung ergebenden Lärmpegelbereiches V und höher ist grundsätzlich nicht zulässig, vergleiche Ziffer 7.3.

7.2 Die Außenfassaden der schutzbedürftigen Räume sind so auszuführen, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß DIN 4109:1989-11 erfüllt werden. Entsprechend den in der Planzeichnung (Teil A) dargestellten Lärmpegelbereichen müssen folgende Anforderungen erfüllt werden:

*Anforderungen an die resultierende Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109**

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel [dB(A)]	Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß des Außenbauteils $R'_{w,res}$ [dB] Betenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthalts- und Wohnräume	Büroräume und Ähnliches
I	bis 55	35	30	-
II	56 - 60	35	30	30
III	61 - 65	40	35	30
IV	66 - 70	45	40	35
V	71 bis 75	50	45	40
VI	76 bis 80	Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten	50	45

Für die von der maßgeblichen Lärmquelle abgewandten Gebäudeseiten darf der maßgebliche Außenlärmpegel ohne besonderen Nachweis
- bei offener Bebauung um 5 dB(A) und
- bei geschlossener Bebauung um 10 dB(A)

gemindert werden.

7.3 Die in der Planzeichnung (Teil A) gekennzeichneten Lärmpegelbereiche gelten für das unbebaute Plangebiet. Wird durch ergänzende Schalluntersuchungen für konkrete Planvorhaben nachgewiesen, dass sich der maßgebliche Außenlärmpegel z. B. infolge der Abschirmung durch vorgelagerte Baukörper oder Eigenabschirmung vermindert, so kann von den Festsetzungen in den Punkten 7.1 bis 7.2 abgewichen werden.

8. Örtliche Bauvorschriften § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 und 3 LBauO M-V

8.1 Ständige Standplätze für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter sind durch hochwachsende Gehölze oder durch entsprechend begrünte bauliche Anlagen (z. B. Mauern, Zäune oder Pergolen) abzuschirmen.
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO M-V)

8.2 Soweit Einfriedungen erforderlich sind, dürfen sie an öffentlichen Flächen eine Höhe von 2,00 m über Oberkante Gelände nicht überschreiten.
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO M-V)

8.3 Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenzen) zulässig. Dachwerbeanlagen sind unzulässig.
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 1 und 2 LBauO M-V)

8.4 Ordnungswidrig nach § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V handelt, wer
- ständige Standplätze für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter nicht durch hochwachsende Gehölze oder durch entsprechend begrünte bauliche Anlagen (z. B. Mauern, Zäune oder Pergolen) abschirmt,
- erforderliche Einfriedungen an öffentlichen Flächen mit einer Höhe von über 2,00 m über Oberkante Gelände errichtet,
- Werbeanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenzen) und/oder Dachwerbeanlagen errichtet.

Dies kann mit einem Bußgeld bis zu 500.000 Euro belegt werden.
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)

8.5 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans finden die Bestimmungen der Grünflächengestaltungssatzung der Hansestadt Rostock vom 9. Oktober 2001 (Städtischer Anzeiger, Nr. 21 vom 17. Oktober 2001) keine Anwendung. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO M-V)

Hinweise

Fundmunition
Das Bebauungsplangebiet ist wahrscheinlich nicht mit Kampfmitteln belastet. Sollten bei Tiefbauarbeiten jedoch unvermutet kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Notigenfalls sind die Polizei und ggf. auch die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung des Plangebietes sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V zu erhalten. Ein entsprechendes Auskunftsersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen.

Baumschutz
Die Bestimmungen des § 18 NatSchAG M-V und der Baumschutzsatzung der Hansestadt Rostock (bekanntgemacht am 12. Dezember 2001 im Städtischen Anzeiger) sind einzuhalten. Bei notwendigen Baumfällungen ist ein Antrag auf Ausnahme (Fällantrag) beim Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Landschaftspflege als zuständiger Naturschutzbehörde einzureichen.

Pflanzenliste 1
Strauchweiden, Pflanzqualität jeweils verpfl. Strauch, 5 Tr, 100-150 cm.: Arten Salix aurita (Ohrchen-Weide), Salix caprea (Sal-Weide), Salix cinerea (Grau-Weide), Salix purpurea (Purpur-Weide), Salix rosmarinifolia (Lavendel-Heide) Verwendung von Weiden der Arten Salix aurita (Ohrchen-Weide), Salix caprea (Sal-Weide), Salix cinerea (Grau-Weide), Salix purpurea (Purpur-Weide), Salix rosmarinifolia (Lavendel-Heide) in der Pflanzqualität: verpfl. Strauch, 5 Tr, 100-150 cm.
Laubbäume. Pflanzqualität jeweils verpflanzte Heister, ohne Ballen, ab 6 cm Umfang, Höhe 150-200 cm Alnus glutinosa (Schwarz-Erle) Alnus incana (Grau-Erle), Betula pendula (Hänge-Birke).

Altlastenverdacht
Bei auftretendem Altlastenverdacht ist das Umweltamt der Hansestadt Rostock zu informieren.

Bodendenkmalpflege
Beim Auffinden von archäologischen Gegenständen oder auffälligen Bodenverfärbungen sind das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V und die untere Bodendenkmalschutzbehörde der Hansestadt Rostock zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Vertreter zu sichern. Verantwortlich hierfür sind der Finder, der Leiter der Arbeiten und der Eigentümer. (§ 11 DSchG M-V)

Plangrundlage
Als Plangrundlage dient der Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Sperlich und Fröhlich GbR, Schonenfahrerstraße 7 in 18057 Rostock mit Stand vom 13.10.2017. Der Plan ist im Lagebezug ETRS89/UTM und im Höhenbezug DHHN92 erstellt.

Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets
Ef Entwicklung eines Eichenwaldes in der Rostocker Heide

Auf einer Teilfläche des Flurstücks 25/1, Flur 11, Gemarkung Rostocker Heide (4,65 ha) ist eine Waldumbaumaßnahme durchzuführen. Die Ersatzmaßnahme umfasst eine mit mittelalten Fichten bestockte Fläche (5002 b). Die Fichten befinden sich in einem absterbenden Stadium. Ziel ist es, die Fläche zu einem Laubmischwald zu entwickeln. Dazu ist der noch verbliebene Baumbestand teilweise zu beräumen.

Die Fläche liegt nordöstlich der Hansestadt Rostock bzw. des Seehafens, westlich der L 22, Nahe der Ortslage Wiethagen und ist über Forstwege erschlossen. Sie um