

# Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 10.GE.139 für das Gewerbegebiet "Ehemaliger Schlachthof" im Stadtteil Bramow



## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### Gesetzlich geschützte Biotope nach § 20 NatSchAG M-V (§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB)

- Die Flächen der gesetzlich geschützten Biotope sind von jeglicher Bebauung und Nutzung freizuhalten.

### Schutzmaßnahmen für Boden und Wasserhaushalt

- Bauliche und technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Veränderung des vegetationsverfügbaren Grundwasserspiegels und der Vorflutverhältnisse angrenzender Oberflächengewässer führen, sind unzulässig.

### Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- Innerhalb der festgesetzten Maßnahmenflächen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind Einfriedungen, bauliche Anlagen und Nebenanlagen sowie jeglicher Bau-, Fahr- und Lagerbetrieb mit Ausnahme von Pflegeeinsätzen nicht zulässig. Relief und der Boden sind zu erhalten.
- Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln oder Mineraldüngern ist auf den Maßnahmenflächen unzulässig.
- Zum Schutz der Insekten sind insektenfreundliche Beleuchtungsanlagen einzusetzen. Im B-Plangebiet dürfen nur Natriumdampfampfen oder auch LED-Lampen eingesetzt werden.
- Im Rahmen von CEF-Maßnahmen sind auf den vorhandenen gekennzeichneten dauerhaft zu erhaltenden Gehölzflächen (entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB) im Südteil des B-Plangebietes Nistkästen für Höhlenbrüter (3 Starenkästen, 6 Meisenkästen) an Bäumen anzubringen (CEF 3). Zusätzlich sind 3 Nisthilfen für Rauchschnalbe an bereits vorhandenen Gebäuden im GE 2 anzubringen (GE 2 anzubringen (CEF 1)).
- Dem B-Plan Nr. 10.GE.139 „Ehemaliger Schlachthof“ Rostock-Bramow werden folgende Ausgleichsmaßnahmen (A) und Ersatzmaßnahmen (E) zugeordnet:

### A 1 Entseelung von Betonflächen mit anschließender Entwicklung von naturnahen Wiesen

Bei der Entseelung sind die Asphaltdecken bzw. Betonplatten maschinell aufzubrechen und zu verladen. Mit aufgenommen werden müssen die seitlichen Betonrandprofile der Asphaltflächen. Das Material ist abzutransportieren und ordnungsgemäß zu entsorgen. Ggf. anfallende alte Leitungen etc. sind aufzunehmen und im Randbereich abzulegen. Die weitere Entsorgung erfolgt dann in Abstimmung mit der Hansestadt Rostock als Flächeneigentümer.

Nach Aufnahme der Verriegelung sind die bearbeiteten Flächen mit Bodenmaterial aufzufüllen und grob zu profilieren. Dabei sind leichte Unebenheiten der Oberfläche durchaus möglich und wünschenswert. Die anschließende Einsaat hat mit einer artenreichen Wiesenmischung für frische Standorte aus heimischen Gräsern und Kräutern zu erfolgen. Die Flächen können in das regelmäßige Pflegemanagement (einschürige Mahd mit Beräumung des Mähgutes Mitte August, einschließlich der ordnungsgemäßen Entsorgung) der Maßnahme A 5 CEF 2 integriert werden.

**A 2 Anlage von Brackwasserrohrlicht**  
Die zwei neu anzulegenden Flächen müssen seeseitig über eine Pfahlreihe oder ähnliches gesichert werden und landsseitig auf eine Wassertiefe von etwa 30 cm aufgeschüttet werden. Es erfolgt eine Initialpflanzung mit Röhrichtarten (*Phragmites australis*, *Bobochozonus maritimus*), die dann der freien Sukzession überlassen wird. Nach Herstellung der Initialpflanzung ist nach 3 Jahren eine Zustandskontrolle im Rahmen der Auflagenkontrolle des Bebauungsplanes durchzuführen. Sollte die Initialpflanzung zu diesem Zeitpunkt keinen Zuwachs haben oder keine Ausläufer gebildet haben, ist die Bepflanzung auf voller Länge flussseitig mit Faschinen unter Wasser vor Wellenschlag zu sichern und die Initialpflanzung auf umehaltenen Flächen auf mindestens 10 % der Fläche durch Schilfmatten zu ergänzen.

### A 3 Anpflanzung von Gehölzen

Für die Anlage sind standorttypische, einheimische Gehölzarten zu verwenden. Diese werden in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt.

Sträucher	Gemeine Hasel
Corylus avellana	Kornelkirsche
Cornus mas	Zweigflügel Weißdorn
Crataegus laevigata	Schlehe
Prunus spinosa	Hunds-Rose
Rosa canina	Wein-Rose
Rosa rubiginosa	Gewöhnlicher Schneeball
Viburnum opulus	
Bäume	Feld-Ahorn
Acer campestre	Sand-Birke
Betula pendula	Hainbuche
Carpinus betulus	Stiel-Eiche
Quercus robur	

Nach den Vorgaben in LUNG M-V sind bei der Anpflanzung von Gehölzen, freiwachsenden Hecken und Waldsäumen folgende Anforderungen zu beachten und umzusetzen:  
Freihaltung eines Brachesaumes von > 5 m  
Pflanzqualität: Heister mindestens 150 - 175 cm, Sträucher mindestens 80 - 100 cm  
Erstellung von Schutzzeichnungen (Wildschutzzäun)  
Entwicklungs- und bedarfsweiser Wässerung: 3 Jahre

### A 4 Umbau von Pflanzungen mit standortfremden Bestockungen

Der Umbau von Pflanzungen mit standortfremden Bestockungen (Kanadische Pappel) in Bestände mit standorttypischen heimischen Arten trägt zur Förderung zusammenhängender, vernetzter Lebensräume bei. Die umzubauenden Flächen sind mit standorttypischen, einheimischen Gehölzarten zu bepflanzen. Die zu verwendenden Arten sind der o.g. Maßnahme A 3 zu entnehmen.

### A5 CEF2 Anlage von naturnahen Wiesen

Die ausgewiesenen Flächen sind als extensives Grünland mit einer Vielfalt an Kräutern und Blütenpflanzen zu gestalten und zu pflegen. Darüber hinaus sollen punktuell Domensträucher (*Prunus spinosa*, *Crataegus monogyna*, *Rosa canina*) gepflanzt werden, die dem Neuntöter geeignete Möglichkeiten zur Nesteranlage bieten. Die Pflege erfolgt durch einschürige Mahd (mit Beräumung des Mähgutes) außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit (Anfang April bis Mitte August) Mitte August. So kann auch eine Auslagerung des Standortes erreicht werden. Das Pflegeregime wird für einen Zeitraum von 20 Jahren festgesetzt.  
Hierbei handelt es sich um eine Maßnahme zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände. Darüber hinaus werden zusätzliche Kleinhabitate für einheimische Arten (z.B. Nahrungshabitate für Vögel, Lebensraum für Insekten [Falter, Heuschrecken, etc.]) geschaffen.

### A 6 Anpflanzung von 42 Einzelbäumen im Bereich der Planstraße A

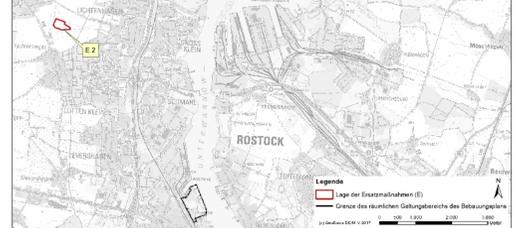
Folgende Baumarten sind für die Bepflanzung der Planstraße A zu verwenden:  
*Acer pseudoplatanus*  
*Tilia cordata*  
Die Pflanzstandorte liegen entlang der Nord- und Südseite der Planstraße A. Der Abstand zwischen den Gehölzen beträgt 10 m. Baumumfänge sind den Vorgaben des „Merklblatts Baumplantungen“ des Amtes für Stadtgrün zu folgen: mindestens 12 m<sup>2</sup> unversiegelter Wurzelraum  
durchwurzelbarer Raum: Mindestfläche 16 m<sup>2</sup>, Mindesttiefe 0,8 m  
Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt mit Drahtballen, 18-20 cm Stammumfang  
Entwicklungs- und bedarfsweiser Wässerung: 3 Jahre  
Baumbügel als Anfahrtschutz bei Bäumen an Straßen

### E 1 FND „Sandacker am Hinrichshäger Schinkenkrug“

Im Bereich des heutigen etwa 2 ha großen Flächennaturdenkmals „Sandacker am Hinrichshäger Schinkenkrug“ sollen Maßnahmen zum Erhalt von Ackerwildpflanzen auf der gesamten Fläche umgesetzt werden (bisher nur auf 0,93 ha regelmäßig ergriffen). Ziel ist eine Reetablierung der Lämmersalattur im gesamten Flächennaturdenkmal.

### E 2 Aufwertung des Dragungrabens im Abschnitt Elmenhorster Weg und Lichtenhäger Weg, 1. BA

Ziel der Komplexmaßnahme Aufwertung des Dragungrabens im Abschnitt Elmenhorster Weg und Lichtenhäger Weg, 1. BA ist eine ökologische Aufwertung des Gewässerumfeldes des Dragungrabens durch Schaffung von Retentionsflächen sowie Grünland- und Gehölzentwicklungsmaßnahmen.



### Übersicht der Lage der Ersatzmaßnahmen (ohne Maßstab)

- Innerhalb des B-Plan Nr. 10.GE.139 „Ehemaliger Schlachthof“ Rostock-Bramow werden den Eingriffsbereichen folgende Ausgleichsmaßnahmen (A) und Ersatzmaßnahmen (E) zugeordnet:

Dem Eingriffsbereich **Gewerbegebiet GE 1.3** wird die Maßnahme

- A 3 - Anpflanzung von Gehölzen zugeordnet.

Dem Eingriffsbereich **Gewerbegebiet GE 2** wird die Maßnahme

- E 2 - Okokontomaßnahme Aufwertung des Dragungrabens im Abschnitt Elmenhorster Weg und Lichtenhäger Weg, 1. BA zugeordnet.

Dem Eingriffsbereich **Gewerbegebiet GE 2/geschützte Biotope** wird die Maßnahme

- A 2 - Anlage von Brackwasserrohrlicht zugeordnet.

Dem Eingriffsbereich **Gewerbegebiet GE 3** werden die Maßnahmen

- A 5 CEF 2 - Anlage von naturnahen Wiesen,
- A 6 - Anpflanzung von 11 Einzelbäumen, Pflanzung von Solitäräumen Südseite Planstraße A,
- A 6 - Anpflanzung von 20 Einzelbäumen, Pflanzung von Solitäräumen Nordseite Planstraße A sowie

Dem Eingriffsbereich **Kaialage, öffentl.** wird die Maßnahme

- E 1 - Okokontomaßnahme FND „Sandacker am Hinrichshäger Schinkenkrug“ zugeordnet.

Dem Eingriffsbereich **Kaialage, öffentl.** werden die Maßnahmen

- A 1 - Entseelung von Betonflächen mit anschließender Entwicklung von naturnahen Wiesen
- A 6 - Anpflanzung von 11 Einzelbäumen, Pflanzung von Solitäräumen Südseite Planstraße A zugeordnet.

Dem Eingriffsbereich **Kaialage, öffentl.** wird die Maßnahme

- E 2 - Okokontomaßnahme Aufwertung des Dragungrabens im Abschnitt Elmenhorster Weg und Lichtenhäger Weg, 1. BA zugeordnet.

Dem Eingriffsbereich **Rad-Wanderweg** wird die Maßnahme

- A 4 - Umbau von Pflanzungen mit standortfremden Bestockungen zugeordnet.

### Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) - Anpflanzungsgebot für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

- Für festgesetzte Anpflanzungen sind die oben genannten Arten und Qualitäten zu verwenden.
- Die Neuanpflanzungen sind gegen Wildverbiss zu schützen.
- Im Kronenbereich aller neu zu pflanzenden Bäume im Straßenraum und auf den Grundstücken ist ein durchwurzelbarer Raum von jeweils 16 m<sup>2</sup> und 0,8 m Tiefe bei einer Mindestbreite von 3,0 m zu gewährleisten. Die darüber liegenden Flächen sind als offene Vegetationsflächen herzustellen und durch geeignete Maßnahmen gegen das Überfahren mit Kfz und zusätzlich mit einem Anfahrtschutz zu sichern.

### Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB) - Erhaltungsgebot

- Die im Plan gekennzeichneten vorhandenen Gehölzflächen sind dauerhaft zu erhalten. Insbesondere ist bei der Durchführung von Erd- und Bauarbeiten bzw. der Anlage von Stellplätzen eine Beeinträchtigung durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen auszuschließen (DIN 18920). Für Bäume, die dennoch Schaden erleiden oder auch zukünftig durch altersbedingte Schäden entfernt werden müssen, ist gleichwertiger Ersatz gemäß der Artenliste (Bestand) zu leisten und dauerhaft zu erhalten.

### Hinweise

- Die Bauausführung hat außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit (Anfang April bis Mitte August) zu erfolgen (Vermeidung einer erheblichen Störung bzw. einer Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und einer damit verbundenen Tötung oder Verletzung von Individuen der Art). Dies betrifft ggf. erforderliche Holzungen genauso wie Erschließungs-, Beräumungs-, Abriss-, Sanierungs- und sonstige Bau- und Umgestaltungsmaßnahmen im Vorhabenbereich.
- Holzungsarbeiten sind auf ein Mindestmaß zu begrenzen (Erhaltung der Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Gartenrotschwanz, Neuntöter, Höhlenbrüter und Freibrüter). Erhaltungsfähige und -würdige Gehölze müssen während der Bauphase wirksam vor Beschädigungen geschützt werden (z.B. Installation eines Bauzauns um Gehölze).
- Bestehende Gebäude sind vor Sanierungs- oder Baumaßnahmen auf aktuellen Fledermausbesatz zu kontrollieren. Sollten Individuen nachgewiesen werden, sind weiterführende Maßnahmen mit der zuständigen UNB abzustimmen (ggf. Umsiedlung, Schaffung Ersatzquartier).

## ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN IM GRÜNORDNUNGSPLAN

### PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 1a BauGB)

- Umgründung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- Allgemeine Durchgrünung entsprechend Grünflächengestaltungssatzung

- A 1 - Entseelung von Betonflächen mit anschließender Entwicklung von naturnahen Wiesen

Nach § 20 NatSchAG M-V geschützte Biotope

- Grenze gesetzlich geschützter Biotope

### ENTFALLENE LANDSCHAFTSELEMENTE

- Umgründung entfallener Flächen 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)

- Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- A 3 - Anpflanzung von Gehölzen

- A 4 - Umbau von Pflanzungen mit standortfremden Bestockungen

- A 5 CEF 2 - Anlage von naturnahen Wiesen

- A 2 - Anlage von Brackwasserrohrlicht

- A 6 - Anpflanzung von 42 Einzelbäumen im Bereich der Planstraße A

### Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände

- CEF 1 - Anbringen von Nesterunterlagen für die Rauchschnalbe

- A 5 CEF 2 - Anlage von naturnahen Wiesen

- CEF 3 - Anbringen von Nistkästen für Höhlenbrüter

### Sonstige Planzeichen

- Rad-/Fußweg in Planung (entsprechend LP HRO Rostock)

### GELTUNGSBEREICH

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

## ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS (nachrichtlich übernommen)

### Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

- Sonstiges Sondergebiet - Wissenschaft (§ 11 BauNVO)

### Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- GRZ Grundflächenzahl

### Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- Baugrenze

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

- Straßenverkehrsflächen

- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

### Zweckbestimmung:

- öffentlicher Kai- und Verladebereich

### Flächen für Versorgungsanlagen und für die Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und Abs. 6 BauGB)

- Flächen für Versorgungsanlagen und für die Abwasserbeseitigung

- Abwasserpumpwerk

- Fernwärmanlagen

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

- öffentliche Grünflächen

### Zweckbestimmung:

- Schutz- und Begleitgrün

- Straßenbegleitgrün

### Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

- Wasserflächen

### Zweckbestimmung:

- Hafen

### Regelungen für den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6 BauGB)

- vorhandene Bodendenkmale (§ 9 Abs. 6 BauGB)

## SONSTIGE FESTSETZUNGEN

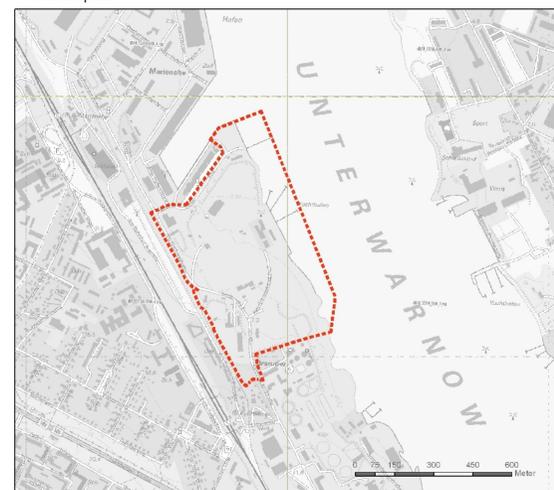
- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten Entsorgungsträger Schmutzwasserleitung

- Umgründung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

## Sonstige Planzeichen

- Lage- und Höhenplan

## Übersichtsplan



biota - Institut für ökologische Forschung und Planung GmbH  
Nebelring 15  
15246 Bützow  
www.institut-biota.de  
Tel. 038461-9167-0  
Fax. 038461-9167-50

## Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 10.GE.139 für das Gewerbegebiet "Ehemaliger Schlachthof" im Stadtteil Bramow

Maßstab: 1 : 2.000	Auftraggeber:
bearbeitet: Degen, Kasper	Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft
gezeichnet: Kasper	Darstellung:
geprüft:	Karte 2: Maßnahmenplan
Datum: 22.02.2017	- Entwurf -