# SATZUNG DER HANSESTADT ROSTOCK ÜBER DIE 2. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 01.GE.83 “MARITIMES GEWERBEGEBIET GROSS KLEIN“

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I, S. 1509) wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft vom .................. folgende Satzung über die 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 01.GE.83 für das “Maritime Gewerbegebiet Groß Klein“ begrenzt im Norden durch die Nordic-Yards-Werft Warnemünde, im Osten durch die Unterwarnow, im Süden durch Groß Klein Dorf und im Westen durch die Werftallee, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

## PLANZEICHNUNG TEIL A

Maßstab 1:2000

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -BauNVO-) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1510).

Gegenstand der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans sind nur die farbig oder in schwarzer Schrift oder Planzeichen auf farbigem Untergrund vorgenommenen Festsetzungen auf der internen Arbeitsfassung aufgrund der 1. Änderung

Planzeichen | Erläuterung | Rechtsgrundlage

I. FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- GE — Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)
- GI — Industriegebiete (§ 9 BauNVO)
- Emissionskontingent tags $L_{EK}$ = 64 dB(A) nachts $L_{EK}$ = 45 dB(A) — Emissionskontingente

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

- GRZ — Grundflächenzahl
- BMZ — Baumassenzahl
- OK — Oberkante baulicher und sonstiger Anlagen als Höchstmaß über HN

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

- Baugrenze
- Entfallende Baugrenze

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

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung: K+V — Kai- und Verladebereich
- Wasserflächen
- Umgrenzung der Flächen für den Hochwasserschutz (Deich, Stützwand) (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)
- Entfallende Umgrenzung der Flächen für den Hochwasserschutz und für die Regelung des Wasserabflusses) (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 und Abs. 6 BauGB)

- Flächen für Aufschüttungen

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

- Flächen für die Landwirtschaft
- Flächen für Wald
- bestehende Flächen für Wald, die zur Umwandlung vorgesehen sind

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASZNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASZNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
- Bezeichnung der einzelnen Maßnahmen
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a und Abs. 6 BauGB)
- Entfallende Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a und Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (Grenze des in Aussicht genommen Landschaftsschutzgebiets "Feuchtgebiet an der Laak" (§ 9 Abs. 6 BauGB)

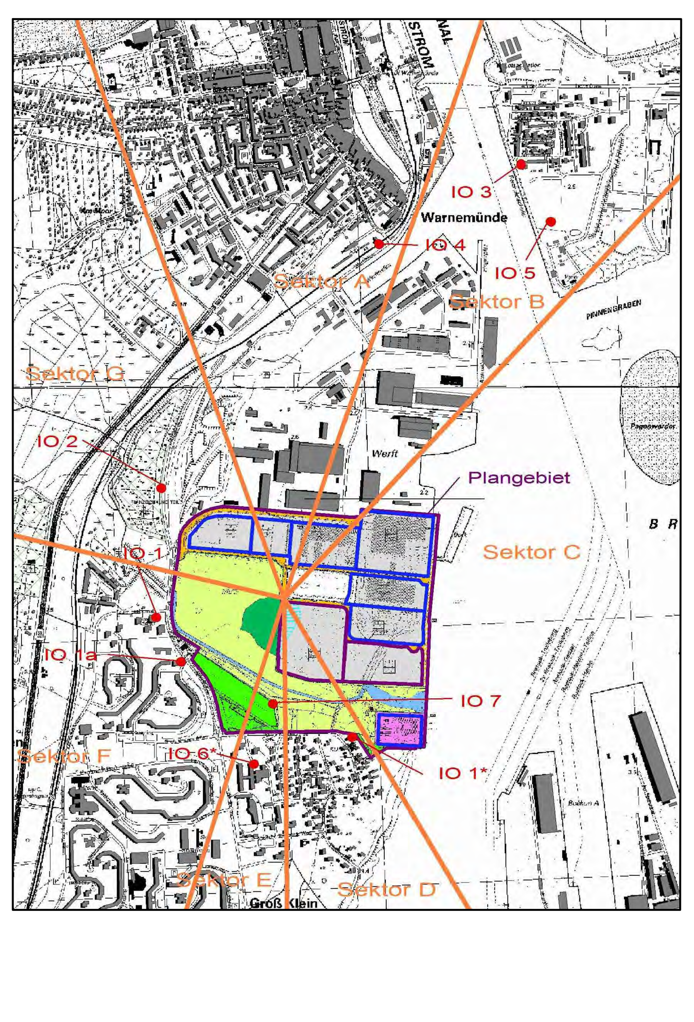
SONSTIGE FESTSETZUNGEN

- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind hier Sichtflächen in Sichtdreiecken (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
- Entfallende Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind hier Sichtflächen in Sichtdreiecken (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen oder Eigenschaften der zulässigen Anlagen sowie unterschiedlicher Maßnahmenflächen (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Entfallende Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen oder Eigenschaften der zulässigen Anlagen sowie unterschiedlicher Maßnahmenflächen (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

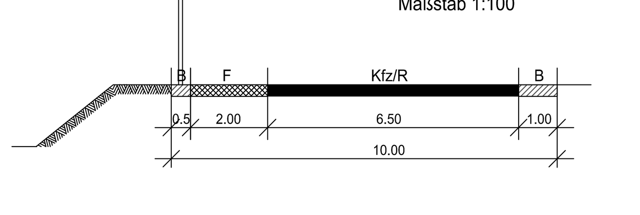
II. KENNZEICHNUNGEN

- Umgrenzung der Flächen bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 und Abs. 6 BauGB)
- Sichtdreiecke
- Entfallende Sichtdreiecke
- 8 — Nummer des Baugebietes

Beiplan zur Lage der Richtungssektoren gemäß DIN 45691 für die Schallkontingentierung

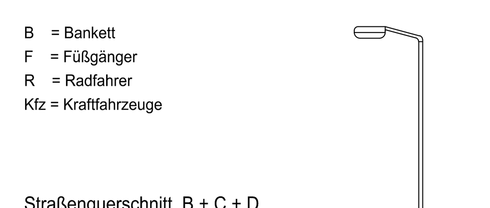



Straßenquerschnitt A
Maßstab 1:100




B = Bankett
F = Fußgänger
R = Radfahrer
Kfz = Kraftfahrzeuge

Straßenquerschnitt B + C + D
Maßstab 1:100




## TEIL B TEXT

Der Teil B Text erhält folgende Fassung (die Gegenstände der 2. Änderung und Ergänzung sind rot gekennzeichnet):

**1. Art der baulichen Nutzung** **§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**

1.1 **I~~m~~n den Gewerbegebiete~~t~~n (GE und GE 8) sind die Arten der Nutzung:**
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen,
**allgemein** zulässig.

Die Arten der Nutzung:
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke, soweit sie keine Bettenräume für Übernachtungszwecke aufweisen,
sind **ausnahmsweise** zulässig.

Die Arten der Nutzung:
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke,
- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke, die Bettenräume für Übernachtungszwecke aufweisen, sowie
- Vergnügungsstätten
werden **nicht Bestandteil** des Bebauungsplans. (§ 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

1.2 In den Industriegebieten (GI 1 bis GI 6) sind die Arten der Nutzung:
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Tankstellen,
**allgemein** zulässig.

Die Arten der Nutzung:
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke, soweit sie keine Bettenräume für Übernachtungszwecke aufweisen,
sind **ausnahmsweise** zulässig.

Die Arten der Nutzung:
- Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke
- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke, die Bettenräume für Übernachtungszwecke aufweisen,
werden **nicht Bestandteil** des Bebauungsplans. (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

1.3 In allen Baugebieten sind
- eigenständige Betriebe des Beherbergungsgewerbes, soweit sie nicht Nebenanlagen einer zulässigen Nutzung sind und
- Einzelhandelsbetriebe über 400 m² Verkaufsfläche, die sich an letzte Verbraucher wenden und nicht in unmittelbarem betrieblichen und räumlichen Zusammenhang mit Produktions- oder Handwerksbetrieben stehen,
unzulässig. (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

1.4 Eigenschaften der Betriebe und Anlagen
**Flächenbezogene Schallleistungspegel**
In den ~~einzelnen~~ Baugebieten GE, GI 1, GI 2, GI 3, GI 4, GI 5, ~~GI 6~~ und Feuerwehr (FW) sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, die gewährleisten, dass die in Teil A -Planzeichnung- festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel (iw. fl. SLP /$L_{w^{"}}$ [dB(A)/m²] bezogen auf die maßgeblichen Immissionsorte -Groß Klein, Groten Enn 17 und Altenheim sowie Sprengmeisterweg Nr. 1 und Kleingartenanlage "Werftblick"- für den Nacht- und den Tagzeitraum nicht überschritten werden.
Bezüglich anderer Immissionsorte können die in der folgenden Tabelle aufgeführten richtungsbezogenen Zuschläge in Anspruch genommen werden. (§ 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO)

Zuschläge zu den in Teil A -Planzeichnung- festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel (iw. fb. SLP) in Richtung der Immissionsorte (tags / nachts)

| Kenn-Größen | IO 1 Groß Klein Sprengmeisterweg 1 | IO 2 Kleingartenanlage "Werftblick" | IO 3 Hohe Düne Am Breitling 9 | IO 4 W'münde Güterbahnhof 7 | IO 1* Groß Klein Groten Enn 17 | IO 6* Groß Klein Groß Kleiner Allee 14 | IO 5 Hohe Düne Tonnenhof Baufeld 7 | - Groß Klein Groten Enn 17 a | - W'münde Lortzingstraße 4 | - Hohe Düne Tonnenhof Baufeld 6 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| GE | 0 / 0 | 0 / 0 | 3 / 5 | 3 / 5 | 0 / 0 | 0 / 0 | 3 / 5 | 0 / 0 | 3 / 5 | 3 / 5 |
| GI 1 | 0 / 0 | 0 / 0 | 3 / 0 | 3 / 0 | 0 / 0 | 0 / 0 | 3 / 0 | 0 / 0 | 3 / 0 | 3 / 0 |
| GI 2 | 7 / 7 | 4 / 4 | 10 / 9 | 6 / 8 | 0 / 3 | 3 / 0 | 10 / 9 | 0 / 3 | 6 / 8 | 10 / 9 |
| GI 3 | 10 / 2 | 5 / 6 | 10 / 10 | 7 / 7 | 3 / 1 | 0 / 0 | 10 / 10 | 3 / 1 | 7 / 7 | 10 / 10 |
| GI 4 | 1 / 0 | 0 / 1 | 12 / 13 | 6 / 7 | 8 / 7 | 2 / 2 | 12 / 13 | 8 / 7 | 6 / 7 | 12 / 13 |
| GI 5 | 4 / 0 | 4 / 0 | 7 / 2 | 7 / 2 | 0 / 0 | 0 / 0 | 7 / 2 | 4 / 0 | 7 / 2 | 7 / 2 |
| ~~GI 6~~ | ~~0 / 0~~ | ~~0 / 0~~ | ~~0 / 0~~ | ~~1 / 0~~ | ~~1 / 0~~ | ~~0 / 0~~ | ~~1 / 0~~ | ~~1 / 0~~ | ~~0 / 0~~ | ~~1 / 0~~ |
| ~~GI 7~~ | ~~0 / 0~~ | ~~0 / 0~~ | ~~0 / 0~~ | ~~0 / 0~~ | ~~0 / 0~~ | ~~0 / 0~~ | ~~0 / 0~~ | ~~0 / 0~~ | ~~0 / 0~~ | ~~0 / 0~~ |
| Feuerwehr | 0 / 0 | 0 / 0 | 0 / 0 | 0 / 0 | 0 / 0 | 0 / 0 | 0 / 0 | 0 / 0 | 0 / 0 | 0 / 0 |

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt für die Baugebiete FW, GE und GI 1 bis GI 5 nach DIN 45691 “Geräuschkontingentierung“: 2006-12, Abschnitt 5 mit folgender Ausnahme: Neben der geometrischen Ausbreitungsdämpfung sind die Boden- und Meteorologiedämpfung für eine Emissionshöhe von 1 m sowie die hochbaulichen Hindernisse außerhalb des Bebauungsplangebiets bei Berechnung nach DIN ISO 9613-2 “Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien, Teil 2 Allgemeines Berechnungsverfahren“, Ausgabe Oktober 1999, bei der Bestimmung des Immissionskontingentes zu berücksichtigen.

**Emissionskontingente**
Innerhalb der Baugebiete GI 6 und GE 8 sind Vorhaben zulässig, deren Geräusche die in der Planzeichnung festgesetzten Emissionskontingente $L_{EK}$ nach DIN 45691 weder tags (T) (6.00 - 22.00 Uhr) noch nachts (N) (22.00- 6.00 Uhr) überschreiten. Für die im Beiplan dargestellten Richtungssektoren A bis G erhöhen sich die Emissionskontingente $L_{EK}$ um folgende Zusatzkontingente $L_{EK,zus}$

| Fläche | Zusatzkontingent $L_{EK,zus}$ in dB(A) (tags / nachts) | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Richtungssektoren | A | B | C | D | E | F | G |
| Immissionsorte | IO 4 | IO 3, 5 | - | IO 1* | IO 6*, 7 | IO 1, 1a | IO 2 |
| GI 6 | 1 / 3 | 3 / 6 | 6 / 11 | 3 / 0 | 0 / 0 | 0 / 1 | 0 / 2 |
| GE 8 | 0 / 3 | 3 / 6 | 3 / 6 | 0 / 0 | 0 / 0 | 2 / 1 | 2 / 2 |

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt für die Flächen GI 6 und GE 8 nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen für die Immissionsorte im entsprechenden Richtungssektor $L_{EK}$ durch $L_{EK}$ + $L_{EK,zus}$ zu ersetzen ist.
Die DIN 45691 “Geräuschkontingentierung“ und die ISO 9613-2 “Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien, Teil 2 Allgemeines Berechnungsverfahren“ können beim Beuth Verlag Berlin, bezogen werden.
Weiterhin sind Vorhaben zulässig, deren Immissionsanteile die gebietsspezifischen Orientierungswerte der DIN 18005 um mindestens 15 dB(A) unterschreiten.
Die Richtungssektoren, bezogen auf den Bezugspunkt mit den Koordinaten - GK Krassowski, 3°; x = 4505 648; y = 6003 757, sind der Planzeichnung zu entnehmen.
(§ 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO)

**2 Maß der baulichen Nutzung** **§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 BauGB**

2.1 Zum Schutz vor Hochwasser sind nur Erdgeschossfußbodenhöhen oberhalb 3,30 m über HN bzw. 3,45 m über NHN zulässig (siehe Kennzeichnung). (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

Diese Höhe darf aus technologisch bedingten Gründen ausnahmsweise unterschritten werden. Schutzbedürftige bauliche Anlagen sowie Räume in denen wassergefährdende Stoffe gelagert und verwendet werden, sind in diesem Fall bis zu 3,30 m über HN bzw. 3,45 m über NHN sturmflutsicher auszuführen. (§ 31 Abs. 1 BauGB und § 16 Abs. 6 BauNVO)

2.2 Die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen dürfen durch die Höhe von technischen Anlagen (z.B. Krane und Abluftanlagen) und Anlagen, die der Hafenwirtschaft (Be- und Entladeeinrichtungen) oder der Sicherheit und Orientierung der Seefahrt (Schifffahrtszeichen) dienen, unbegrenzt überschritten werden. (§ 16 Abs. 6 BauNVO)

**3. Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind** **§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB**
In den von Bebauung freizuhaltenden Flächen (Sichtflächen) innerhalb der in Teil A -Planzeichnung- gekennzeichneten Sichtdreiecke sind bauliche Anlagen, Aufschüttungen und sonstige sichtbehindernde Nutzungen, auch Einfriedungen, nur bis zu einer Höhe von 70 cm über der angrenzenden Verkehrsfläche zulässig. Anlagen der Außenwerbung stehen den Hochbauten gleich. Strauchpflanzungen sind zulässig, sofern die natürliche Wuchshöhe 0.70 m, gemessen über Fahrbahnoberkante, nicht überschreitet. Baumpflanzungen sind zulässig, sofern die Baumkrone oberhalb 2.50 m Stammhöhe ansetzt (Hochstämme).

**4. Flächen für Hochwasserschutzanlagen** **§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 5 Nr. 1 BauGB**
Innerhalb der gekennzeichneten Flächen für Hochwasserschutzanlagen sind bauliche Anlagen, Aufschüttungen und Abgrabungen, die nicht dem Hochwasserschutz dienen, unzulässig.

~~5. Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB~~
~~Die im Teil A -Planzeichnung- dafür festgesetzten Flächen sind mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Feuerwehr, der Rettungsdienste und der Anlieger auf dem Flurstück 873/22, Gemarkung Warnemünde, Flur 1 zu belasten. Auf diesen Flächen sind Nutzungen, welche die Herstellung und Unterhaltung der entsprechenden Anlagen beeinträchtigen können, sowie das Anpflanzen von Bäumen und Gehölzen unzulässig.~~

~~6. Flächen für Gemeinschaftsstellplätze § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB~~
~~Die Flächen für Gemeinschaftsstellplätze im Baugebiet GI 7 dienen der Erfüllung von auf den jeweiligen Baugrundstücken sonst nicht vollständig zu leistenden Verpflichtungen nach § 48 LBauO M-V in den Baugebieten GI 2, GI 3 und GI 4.~~

**7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans** **§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**

7.1 Auf der mit der Nr. 1 (in einer Raute) bezeichneten Fläche ist der Laakkanal zu einem naturnahen Gewässerlauf mit Flachwasserzonen umzugestalten. Die Neigung der Uferböschung ist flacher als 1: 3 auszubilden. Die angrenzenden Bereiche sind als naturnahe Röhrichtzonen anzulegen. Die Gehölzsukzession innerhalb dieser ist so zu lenken, dass eine vollständige Verbuschung der Fläche vermieden wird.

7.2 Die Biotopstrukturen auf der mit der Nr. 2 (in einer Raute) bezeichneten Fläche sind dauerhaft zu erhalten. Der standortfremde Gehölzbestand (Fichtenreihe) im südöstlichen Bereich ist durch heimische Gehölze zu ersetzen. Die befestigten Verkehrsflächen sind zurückzubauen. Innerhalb der Röhrichtflächen sind neue Kleingewässer zu schaffen und die bestehenden Wasserflächen zu vergrößern. ~~Die Anlage eines Wanderweges ist zulässig.~~

7.3 Die Röhrichtflächen auf den mit der Nr. 3 (in einer Raute) bezeichneten Flächen sind dauerhaft zu erhalten. Die angrenzende Neophytenstaudenflur ist zu beseitigen, indem die Rhizome in dem gesamten Bereich tief ausgegraben und sämtliche Pflanzenteile entfernt werden. Danach ist über mindestens 5 Jahre mindestens viermal ~~achtmal~~ jährlich eine Mahd durchzuführen. ~~Die Anlage eines Wanderweges ist zulässig.~~

7.4 Auf den mit der Nr. 4 (in einer Raute) bezeichneten Flächen ist die bisherige Nutzung als Grünland und Kleingarten aufzugeben und die Flächen sind der Sukzession zu überlassen. ~~Die Anlage eines Wanderweges ist zulässig.~~

7.5 Die Grünlandnutzung auf den mit der Nr. 5 (in einer Raute) bezeichneten Flächen ist zu extensivieren. Die Fläche ist entweder als Mähwiese zu nutzen oder extensiv zu beweiden. Bei Beweidung darf die Besatzdichte maximal eine Großvieheinheit (GVE) pro Hektar betragen. Bei Mahd hat diese in Abschnitten ein- bis zweimal im Jahr Mitte Juni oder Juli und im Herbst zu erfolgen; das Schnittgut ist abzufahren. Die angrenzende Neophytenstaudenflur ist zu beseitigen, indem die Rhizome in dem gesamten Bereich tief ausgegraben und sämtliche Pflanzenteile entfernt werden. Danach ist über mindestens 5 Jahre mindestens viermal ~~achtmal~~ jährlich eine Mahd durchzuführen. ~~Die Anlage eines Wanderweges ist zulässig.~~

7.6 Auf den mit der Nr. 6 (in einer Raute) bezeichneten Flächen ist die bisherige Nutzung aufzugeben und in Extensivgrünland umzuwandeln. Heimische Sträucher und Obstgehölze sind zu erhalten. Die Fläche ist entweder als Mähwiese zu nutzen oder extensiv zu beweiden. Bei Beweidung darf die Besatzdichte maximal eine Großvieheinheit (GVE) pro Hektar betragen. Bei Mahd hat diese in Abschnitten ein- bis zweimal im Jahr Mitte Juni oder Juli und im Herbst zu erfolgen; das Schnittgut ist abzufahren. ~~Die Anlage eines Wanderweges ist zulässig.~~

~~7.7 Auf der mit der Nr. 7 (in einer Raute) bezeichneten Fläche ist der bestehende Gehölzbestand zu erhalten und Lücken mit Gehölzen entsprechend der Pflanzliste 2 in der vorgeschriebenen Qualität zu schließen. Je 100 m² Pflanzfläche sind ein Baum sowie 50 Sträucher zu pflanzen. Innerhalb dieser Fläche ist eine Amphibienleiteinrichtung einzuordnen, die vom Südrand der Fläche für Stellplätze (GSt) bis zum Südrand des Gebietes GI 6 reicht.~~

7.8 Auf der mit der Nr. 8 (in einer Raute) bezeichneten Fläche ist einmalig ein Gehölzsaum anzulegen. Dabei sind Gehölze der Pflanzliste 2 in der vorgeschriebenen Qualität zu verwenden. Es sind je 200 qm ein Baum sowie 100 Sträuchern zu verwenden. Dabei sind auf der dem Industriegelände zugewandten Seite die größten Gehölze und nach Süden abgestuft niedrigere Sträucher zu pflanzen. Innerhalb des Industriegebiets GI 6 ist begleitend zur Maßnahmefläche eine feste Amphibienleiteinrichtung herzustellen und dauerhaft zu sichern.

7.9 Die baulich genutzten Flächen, auch die der Nebenanlagen und Stellplätze, in den Baugebieten GE, GI 1 - GI 6 und GE 8 sind zum Schutz des Grundwassers in wasserundurchlässiger Bauweise herzustellen.

7.10 Die Biotopstrukturen auf der mit der Nr. 16 (in einer Raute) bezeichneten Fläche sind dauerhaft zu erhalten und durch geeignete Pflegemaßnahmen zu entwickeln. Die Festsetzungen zu Ausgleichsflächen Nr. 7.11, 7.12, 8.6 und 8.7 sind zu beachten. Entlang der Grenze zur geplanten Straßenverkehrsfläche sowie innerhalb des Gewebegebiets GE 8 ist entlang der Maßnahmefläche eine feste Amphibienleiteinrichtung herzustellen und dauerhaft zu sichern. Bei der Fortsetzung der Bewirtschaftung des in der mit der Nr. 16 (in einer Raute) bezeichneten Fläche verbleibenden Grünlandes gelten folgende Auflagen:
a) bei der Beweidung sind Kleingewässer, Bäume und Strauchformationen auszuzäunen,
b) das anfallende Mähgut ist von der Fläche zu räumen,
c) der Grünlandumbruch sowie die An- und Nachsaat sind unzulässig,
d) die Beweidung ist nur mit 1 Großvieheinheit (GVE) / ha zulässig,
e) die Mahd von Orchideenflächen ist jeweils ab dem 01. Juli eines Jahres gestattet,
f) die rotierende Mahd der Wiese ist ab dem 01. Juni eines Jahres möglich.

7.11 Im westlichen Teil des in Aussicht genommenen Landschaftsschutzgebiets “Feuchtgebiet an der Laak“ mit der Nr. 11 (in einer Raute) sind auf dem Flurstück 873/22, der Flur 1, Gemarkung Warnemünde drei Flachgewässer mit umfangreicher Verlandungszone mit einer Gesamtfläche von ca. 2,5 ha anzulegen. Die Uferböschungen der Gewässer sind flacher als 1: 4 auszubilden. Der Aushub ist außerhalb des in Aussicht genommenen Landschaftsschutzgebiets “Feuchtgebiet an der Laak“ zu verbringen. Die Flächen sind der weiteren Sukzession zu überlassen.

7.12 In der mit der Nr. 13 (in einer Raute) bezeichneten Fläche ist ein Salztümpel anzulegen. Hierfür ist das Stauwehr im Laakkanal zurückzubauen, um einen ungehinderten Wasseraustausch bei Hochwasser zu gewährleisten. Ebenfalls ist die nördlich des Laakkanals befindliche Verwallung abzutragen. Zur Brackwasserhaltung ist eine Fläche von ca. 3.700 m² flach auszumulden. Die Fläche ist der Sukzession zu überlassen.

7.13 Die Hochwasserschutzanlage (Deich, Stützwand) Nr. 15 (in einer Raute) ist mit Grünsaat oder Landschaftsrasen einzugrünen und locker mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

**8 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und Bindungen für die Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzung sowie Gewässern** **§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB**

8.1 Die Gebüsche und Gehölze auf der mit der Nr. 9 (in einer Raute) bezeichneten Fläche sind zu erhalten. Es sind je 500 m² ein Baum und 50 Sträucher der Pflanzliste 1 zu pflanzen. Die offenen Bereiche sind der Sukzession zu überlassen.

8.2 Im Bereich der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen des Industriegebiets GI 6 und des Gewerbegebiets GE 8 sind Pflanzungen mit Gehölzarten der Pflanzliste 1 in der vorgeschriebenen Qualität anzulegen. Je 200 m² sind ein Baum sowie 100 Sträucher zu verwenden.

8.3 In den Baugebieten GE, GI 1, GI 4-6 und GE 8 ist je angefangene 200 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche mindestens ein Baum der Pflanzliste 1 in der vorgeschriebenen Qualität zu pflanzen. Die Pflanzungen gem. Festsetzung 8.2 können hierbei angerechnet werden.

8.4 Je angefangene vier Stellplätze, die auf den Baugrundstücken errichtet werden, ist ein Laubbaum der Pflanzliste 1 in angegebener Qualität zu pflanzen. Die Baumscheiben müssen bei Einzelpflanzungen eine Größe von mindestens 12 m² aufweisen.
~~Dies gilt nicht für die Gemeinschaftsstellplätze im GI 7.~~

8.5 Für alle unter 7 und 8 festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen ist eine 5 jährige Fertigstellungs- und Entwicklungspflege durchzuführen. Maßnahmen mit Anpflanzungen von Einzelbäumen bzw. Baumreihen unterliegen 10 Jahre einer Entwicklungspflege. Die Regelungen gelten abweichend von der Kostenerstattungssatzung der Hansestadt Rostock.

8.6 In der mit der Nr. 10 (in einer Raute) bezeichneten Fläche ist eine vierreihige Hecke aus Heistern und Sträuchern entsprechend der Gehölzarten der Pflanzliste 3 anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Reihenabstand der Sträucher beträgt 1 m, der Abstand in der Reihe 1,5 m. Der Abstand der Heister untereinander soll 12 m betragen. An den Außenseiten der Hecke sind 3 m breite Säume der Eigenentwicklung zu überlassen. Zur Gewährleistung der Pflege der mit der Nr. 11 (in einer Raute) bezeichneten Fläche ist im Bereich der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Nr. 10 (in einer Raute) die Anordnung einer Zufahrtsmöglichkeit zulässig.

8.7 Im nördlichen Randbereich des in Aussicht genommenen Landschaftsschutzgebiets “An der Laak“ mit der Nr. 12 (in einer Raute) sind die angrenzend an die Planstraße A, südlich des Grabens vorhandenen Strauchbestände zu erhalten und durch Überhälter (Einzelbäume) zu ergänzen. Dazu sind in diesem Bereich mindestens 28 Bäume der Pflanzliste 2 in der angegebenen Qualität zu pflanzen.

8.8 In der mit der Nr. 14 (in einer Raute) bezeichneten Fläche sind Bäume in einem Abstand von 15 m auf einer Länge von ca. 350 m zu pflanzen und zu pflegen. Hierfür sind Schwarz-Erlen zu wählen mit folgenden Pflanzqualitäten: Hochstamm mit einem Stammumfang von 16-18 cm, 3x verpflanzt, mit durchgehendem Leittrieb, mit Ballen.

**9 Grünflächen und Flächen für die Landwirtschaft** **§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 18a BauGB**

9.1 Im Bereich der öffentlichen Grünflächen und der Flächen für die Landwirtschaft ist die Anlage von Wanderwegen auch innerhalb von Maßnahmenflächen zulässig.

**10 Pflanzenlisten**

10.1 Pflanzliste 1

Bäume (Hochstamm. 3 x verpflanzt, mit durchgehendem Leittrieb, mit Ballen, Stammumfang: 18 - 20 cm):

| | |
|---|---|
| Feld-Ahorn | (Acer campestre), |
| Spitz-Ahorn | (Acer platanoides), |
| Berg-Ahorn | (Acer pseudoplatanus), |
| Gemeine Birke | (Betula pendula), |
| Hainbuche | (Carpinus betulus), |
| Walnuß | (Juglans regia), |
| Vogelkirsche | (Prunus avium), |
| Stiel-Eiche | (Quercus robur), |
| Silber-Weide | (Salix alba), |
| Mehlbeere | (Sorbus aria), |
| Eberesche | (Sorbus aucuparia), |
| Schwedische Mehlbeere | (Sorbus intermedia), |
| Winter-Linde | (Tilia cordata), |
| Sommer-Linde | (Tilia platyphyllos), |
| Feld-Ulme | (Ulmus carpinifolia), |
| Berg-Ulme | (Ulmus glabra). |

Sträucher (2 x verpflanzt, Höhe 60 - 100 cm):

| | |
|---|---|
| Roter Hartriegel | (Cornus sanguinea), |
| Gewöhnliche Hasel | (Corylus avellana), |
| Zweigriffliger Weißdorn | (Crataegus laevigata), |
| Weißdorn | (Crataegus monogyna), |
| Pfaffenhütchen | (Euonymus europaeus), |
| Eingriffliger Sanddorn | (Hippohae rhamnoides), |
| Trauben-Kirsche | (Prunus padus), |
| Schlehe | (Prunus spinosa), |
| Gewöhnliche Brombeere | (Rubus fruticosus), |
| Schwarzer Holunder | (Sambucus nigra), |
| Gewöhnlicher Schneeball | (Virburnum opulus). |

10.2 Pflanzliste 2

Bäume (Hochstamm. 3 x verpflanzt, mit durchgehendem Leittrieb, mit Ballen, Stammumfang: 18 - 20 cm):

| | |
|---|---|
| Berg-Ahorn | (Acer pseudoplatanus) |
| Schwarz-Erle | (Alnus glutinosa) |
| Grau-Erle | (Alnus incana) |
| Zitter-Pappel | (Populus tremula) |
| Silber-Weide | (Salix alba) |

Sträucher (2 x verpflanzt, Höhe 60 - 100 cm):

| | |
|---|---|
| Sanddorn | (Hippohae rhamnoides) |
| Faulbaum | (Rhamnus frangula) |
| Schwarze Johannisbeere | (Ribes nigrum) |
| Gewöhnliche Brombeere | (Rubus fruticosus) |
| Himbeere | (Rubus idaeus) |
| Silber-Weide | (Salix alba) |
| Ohr-Weide | (Salix aurita) |
| Sal-Weide | (Salix caprea) |
| Grau-Weide | (Salix cinerea) |
| ~~Knack-Weide~~ | ~~(Salix fragilis)~~ |
| Bruch-Weide | (Salix fragilis) |
| Korb-Weide | (Salix viminalis) |

10.3 Pflanzliste 3

Heister (2 x verpflanzt, Höhe 150 – 200 cm):

| | |
|---|---|
| Silberweide | (Salix alba) |

Sträucher (2 x verpflanzt, Höhe 60 - 100 cm):

| | |
|---|---|
| Roter Hartriegel | (Cornus sanguinea), |
| Faulbaum | (Rhamnus frangula), |
| Gewöhnlicher Schneeball | (Virburnum opulus), |
| Silber-Weide | (Salix alba), |
| Ohr-Weide | (Salix aurita), |
| Bruch-Weide | (Salix fragilis), |
| Korb-Weide | (Salix viminalis). |

**11 Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen auch außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans** **§ 9 Abs. 1a BauGB**

11.1 Den Stellplätzen südlich der Kleingartenanlage wird die Maßnahme Nr. 3 (in einer Raute) vollständig zugeordnet sowie die externe Maßnahme E7 mit 141 m² KFAE.

11.2 Dem Gewerbegebiet GE wird die Maßnahme Nr. 2 (in einer Raute) vollständig zugeordnet sowie die Maßnahme Nr. 4 (in einer Raute) mit 4.239 m² KFAE und die Maßnahme Nr. 9 (in einer Raute) mit 1.647 m² KFAE.

11.3 Dem Industriegebiet GI 5 wird die Maßnahme Nr. 8 (in einer Raute) vollständig zugeordnet sowie die Maßnahme Nr. 1 (in einer Raute) mit 36.675 m² KFAE, die Maßnahme Nr. 4 (in einer Raute) mit 8.836 m² KFAE und die Maßnahme Nr. 9 (in einer Raute) mit 15.313 m² KFAE. Außerdem wird dem Industriegebiet GI 5 die externe Maßnahme E7 mit 6.260 m² KFAE zugeordnet.

11.4 Dem Industriegebiet GI 6 wird die Maßnahme Nr. 5 (in einer Raute) vollständig zugeordnet sowie die Maßnahme Nr. 1 (in einer Raute) mit 25.285 m² KFAE, die Maßnahme Nr. 9 (in einer Raute) mit 792 m² KFAE und die Maßnahme Nr. 11 (in einer Raute) mit 3.386 m² KFAE. Außerdem wird dem Industriegebiet GI 6 die unter Punkt 2.2 beschriebene Maßnahme mit 1.502 m² KFAE zugeordnet.

11.5 Der Erschließung werden die Maßnahmen Nr. 6, Nr. 10 und Nr. 12 (in einer Raute) vollständig zugeordnet sowie die Maßnahme Nr. 11 (in einer Raute) mit 29.664 m² KFAE, die Maßnahme Nr. 15 (in einer Raute) mit 15.859 m² KFAE und die externe Maßnahme E1 mit 2.151 m² KFAE.

11.6 Dem Gewerbegebiet GE 8 wird die Maßnahme Nr. 13 (in einer Raute) vollständig zugeordnet sowie die Maßnahme Nr. 1 (in einer Raute) mit 65.268 m² KFAE, die externe Maßnahme E1 mit 16.128 m², die externen Maßnahmen E2 bis E6 und E 8 und E9 vollständig, die externe Maßnahme E7 mit 7.830 m² KFAE und die externe Maßnahme E10 mit 11.819 m² KFAE. Außerdem wird dem Gewerbegebiet GE 8 die unter Punkt 2.2 beschriebene Maßnahme mit 1.454 m² KFAE zugeordnet.

11.7 Der Hochwasserschutzanlage (Deich, Stützwand) wird die Maßnahme Nr. 14 (in einer Raute) vollständig zugeordnet sowie die Maßnahme Nr. 15 (in einer Raute) mit 13.011 m² KFAE und die externe Maßnahme E10 mit 4000 m² KFAE.

**12 Verteilungsmaßstäbe für die Abrechnung** **§ 135b und c BauGB**

Bei teilweiser Inanspruchnahme der Maßnahmen durch die Bauflächen erfolgt die Zuordnung der Kosten über eine Kombination aus der überbauten Grundstücksfläche (m²) und der Schwere der zu erwartenden Eingriffe, hier KFAE (Kompensationsflächenäquivalent).
So ergeben sich folgende Verteilungsmaßstäbe:

12.1 Für die Stellplätze müssen je 1 m² überbauter Fläche 2,1 m² KFAE erbracht werden.

12.2 Im Gewerbegebiet GE müssen je 1 m² überbauter Fläche 3,7 m² KFAE erbracht werden.

12.3 Im Industriegebiet GI 5 müssen je 1 m² überbauter Fläche 2,3 m² KFAE erbracht werden.

12.4 Im Industriegebiet GI 6 müssen je 1 m² überbauter Fläche 1,1 m² KFAE erbracht werden.

12.5 Für die Verkehrsflächen müssen je 1 m² überbauter Fläche 3,3 m² KFAE erbracht werden.

12.6 Im Gewerbegebiet GE 8 müssen je 1 m² überbauter Fläche 2,7 m² KFAE erbracht werden.

12.7 Für die Hochwasserschutzanlage (Deich, Stützwand) müssen je 1 m² überbauter Fläche 1,2 m² KFAE erbracht werden.

**13. Örtliche Bauvorschriften** **§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 4 LBauO M-V**
Die Grünflächengestaltungssatzung der Hansestadt Rostock vom 9. Oktober 2001 (Amts- und Mitteilungsblatt der Hansestadt Rostock Nr. 21 vom 17. Oktober 2001) findet im Geltungsbereich des Bebauungsplans keine Anwendung.

### Die Hinweise erhalten folgende Fassung:

**Kampfmittel**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist als kampfmittelbelastetes Gebiet bekannt, in dem bereits Kampfmittel geborgen wurden.
Mit dem Vorhandensein weiterer Kampfmittel, wie Bomben, Granaten etc. ist zu rechnen.
Zur Erhöhung der Bausicherheit ist eine Sondierung des Geländes ratsam.
Abstimmungen zu Vorgehensweisen, Zeiträume und technische Details sind mit dem Munitionsbergungsdienst (MBD) so zeitig wie möglich vorzunehmen.
Bei der Bauanlaufberatung ist aus derzeitigem Kenntnisstand eine Teilnahme des MBD zwingend erforderlich.
Alle Tiefbauarbeiten sind mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, sind aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.
Bauherren, wie wirtschaftliche Unternehmen von Kommunen, Privatunternehmen und juristische Personen, tragen die Kosten der Sondierung und ggf. Freilegung von Kampfmitteln.

**Rechtshinweise:**

Laut §§ 68 ff des Gesetzes über die öffentliche Sicherheit und Ordnung in Mecklenburg-Vorpommern (Sicherheits- und Ordnungsgesetz - SOG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. März 1998 (GVOBl. M-V S. 335), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 5 des Gesetzes vom 28. März 2002 (GVOBl. M-V S. 154), ist der Eigentümer einer Sache, die die öffentliche Ordnung und Sicherheit stört, für diese Sache verantwortlich. Ihm obliegt die Verkehrssicherungspflicht über sein Eigentum.
Gemäß § 2 der Kampfmittelverordnung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr. 2011-1-1) ist der Umgang mit Kampfmitteln nur dem **Munitionsbergungsdienst** bzw. einer durch ihn beauftragte Stelle gestattet.
Wird eine andere Stelle durch den Munitionsbergungsdienst mit dem Sondieren und dem Bergen von Kampfmitteln beauftragt, so obliegt die Fachaufsicht dem MBD.
Wer Kampfmittel entdeckt, in Besitz hat oder Kenntnis von Lagerstellen derartiger Mittel erhält, ist nach § 5 Kampfmittelverordnung verpflichtet dies unverzüglich den örtlichen Ordnungsbehörden anzuzeigen.

**Bundeswasserstraße**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans grenzt an die Bundeswasserstraße Unterwarnow.
Nach § 31 und § 34 Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) vom 2. April 1968 in der Neufassung der Bekanntmachung vom 4. November 1998 (BGBl. 1, 5. 3301 und 3302 /3303)
- ist für die Errichtung, die Veränderung und den Betrieb von Anlagen in, über oder unter einer Bundeswasserstraße oder an ihren Ufern eine strom- und schifffahrtspolizeiliche 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 Verwechselungen 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, die von der Wasserstraße aus sichtbar sind, sind dem Wasser- und Schifffahrtsamt Stralsund frühzeitig zur Stellungnahme/Genehmigung vorzulegen.

**Altlasten/Abfälle**

- Neben den bekannten Altablagerungen (Fläche für Aufschüttungen) liegen keine Anzeichen, Informationen oder andere Erkenntnisse über mögliche Altlasten für das Bebauungsplangebiet vor. Sollten jedoch bei Erdarbeiten Auffälligkeiten wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist das Umweltamt der Hansestadt Rostock über diesen Tatbestand zu informieren. Der Abfallbesitzer bzw. der Abfallerzeuger sind zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs nach § 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG) vom 27.09.1994 (BGBl. I S. 2705), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.08.1998 (BGBl. I S. 2455), verpflichtet. Sie unterliegen damit gleichzeitig der Anzeigepflicht nach § 42 KrW-/AbfG.
Bei der Realisierung von Vorhaben entstehende Abfälle, hier insbesondere Bodenaushub, sind entsprechend § 4 KrW-/AbfG vorrangig zu verwerten oder stofflich zu verwerten.
Daraus folgt, dass der Bodenaushub vorrangig auf der Baustelle wieder einzusetzen ist. Überschussmengen sowie sonstige Bauabfälle sind einer anderweitigen direkten Verwertung zuzuführen bzw. zugelassenen Abfallverwertungsanlagen anzudienen.
Bei den Erd- und Bodenarbeiten ist der kulturfähige Oberboden gesondert abzutragen, separat fachgerecht in Mieten zu lagern und nach der Herstellung des Planums unverzüglich auf die gelanten Vegetationsflächen wieder aufzubringen. Dabei sind die einschlägigen Bestimmungen des Bodenschutzes, insbesondere der DIN 18915 zu berücksichtigen.

**Bodendenkmale**

- Für den vorliegenden Bereich sind keine Bodendenkmale bekannt.
Sollten trotzdem während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V (GVBl. M-V Nr. 1 vom 14.01.1998, S. 12 ff) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Vertreter des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Tage nach Zugang der Anzeige.

**Artenschutz**

- Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren ist eine separate artenschutzrechtliche Genehmigung einzuholen. Die in der Begründung dargelegten Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung von Beeinträchtigungen (Erhaltung der Schutzzeiten, temporäre Maßnahmen, Monitoring, biologische Baubegleitung etc.) sowie zum Ersatz beeinträchtigter Lebensraumfunktionen werden Bestandteil der artenschutzrechtlichen Genehmigung.
- Die Baufeldfreimachung mit zerstörenden Eingriffen in Vegetationsbestände soll aus Gründen des Artenschutzes in der Zeit vom 01. Oktober bis 01. März erfolgen.

**Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches (im sonstigen Stadtgebiet)**

Die folgenden Maßnahmen sind außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans durchzuführen und durch entsprechende vertragliche Regelungen zu sichern (Externe Ausgleichsmaßnahmen E, die Lage ist dem Übersichtsplan in der Begründung zu entnehmen). Die Regelungen zu Entwicklungszeiten gelten abweichend von der Kostenerstattungssatzung der Hansestadt Rostock

- Auf dem Flurstück 57/39, Flur 1, Gemarkung Alt Bartelsdorf ist eine Fläche von 12.186 m² mit Baumarten nach Angabe des Forstamtes aufzuforsten (Maßnahme **E1**). Ein Waldmantel aus Sträuchern ist anzulegen. Es ist eine Entwicklungspflege bis zur gesicherten Kultur über 5 Jahre durchzuführen. Die gesamte Fläche ist einzuzäunen.
- Auf dem Flurstück 461/888, Flur 1, Gemarkung Flurbezirk III ist ein Kleingewässer mit einer Wasserfläche von 10 x 15 m² anzulegen (Maßnahme **E2**). Das angrenzende Seggenried ist zu erhalten. Die Weide ist mit Wurzeln zu entfernen.
- Auf dem Flurstück 799/515, Flur 1, Gemarkung Flurbezirk V sind drei Kleingewässer zu renaturieren (Maßnahme **E3.1- E3.3**). Eine Vertiefung bis zur Stauschicht sowie eine Entschlammung der Kleingewässer sind durchzuführen. Der starke Zuwachs durch Weiden ist zu entfernen. Das vorhandene Kleingewässer nahe dem Fernsehturm ist auf 100 m² Wasserfläche zu vergrößern.
- Auf dem Flurstück 172, Flur 13, Gemarkung Rostocker Heide ist ein Kleingewässer zu renaturieren (Maßnahme **E4.1**). Die Wasserfläche ist auf 200 m² zu vergrößern, ein Gewässerrandstreifen von 10 m Breite ist anzulegen. Das Soll ist von der Ackerfläche auszuzäunen. Auf der Nordseite des Gewässers ist eine halbseitige Bepflanzung mit Sträuchern der Pflanzliste 3 vorzunehmen.
- Auf dem Flurstück 168 und 169, Flur 13, Gemarkung Rostocker Heide ist ein Kleingewässer zu renaturieren (Maßnahme **E4.2**). Die Wasserfläche ist auf 400 m² zu vergrößern, ein Gewässerrandstreifen von 10 m Breite ist anzulegen. Die Nassstellen sind zu integrieren. Das Soll ist von der Ackerfläche auszuzäunen. Auf der Nordseite des Gewässers ist eine halbseitige Bepflanzung mit Sträuchern der Pflanzliste 3 vorzunehmen.
- Auf dem Flurstück 79, Flur 11, Gemarkung Rostocker Heide ist ein Kleingewässer zu renaturieren (Maßnahme **E5**). Eine Vertiefung auf 2 m ist vorzunehmen. In nördliche Richtung ist das Gewässer auf zusätzliche 20 x 30 m² zu verbreitern. Der Gehölzaufwuchs an der Südseite des Gewässers ist auf 5 m zu entfernen.
- Auf dem Flurstück 43, Flur 9, Gemarkung Rostocker Heide ist ein Kleingewässer zu renaturieren (Maßnahme **E6.1**). Das Gewässer ist auf 1,50 m zu vertiefen, zu entschlammen und auf eine Wasserfläche von 250 m² zu vergrößern. Die Weiden und Stubben sind zu entfernen.
- Auf dem Flurstück 4/13, Flur 9, Gemarkung Rostocker Heide ist ein Kleingewässer zu renaturieren (Maßnahme **E6.2**). Eine Entschlammung und Vertiefung (bis zur Stauschicht) ist durchzuführen. Das Das Gewässer ist auf eine Wasserfläche von 100 m² zu vergrößern. Die beschattenden Bäume sind zu entfernen. Die vorhandene wallartige Erhöhung ist einzuebnen.
- Auf dem Flurstück 80, Flur 15, Gemarkung Rostocker Heide ist auf einer Fläche von 15.000 m² eine langfristige Überführung und der Umbau von Nadel- in Laubholz durch den Voranbau von Eichen, Buchen und anderen standortgerechten Gehölzen durchzuführen (Maßnahme **E7**).
- Auf dem Flurstück 67, Flur 14, Gemarkung Rostocker Heide ist auf einer Fläche von 15.000 m² eine langfristige Überführung und der Umbau von Nadel- in Laubholz durch den Voranbau von Eichen, Buchen und anderen standortgerechten Gehölzen durchzuführen (Maßnahme **E8**).
- Auf dem Flurstück 34, Flur 6, Gemarkung Rostocker Heide ist auf einer Fläche von 26.947 m² eine langfristige Überführung und der Umbau von Nadel- in Laubholz durch den Voranbau von Eichen, Buchen und anderen standortgerechten Gehölzen durchzuführen (Maßnahme E9).
- Auf den Flurstücken 177/3 und 217, Flur 13, Gemarkung Rostocker Heide sind im Zuge der Renaturierung des Radelbaches zwei Staue zurückzubauen und drei Durchlässe durch Neubauten zu ersetzen. Hierfür wird anteilig 14.769 m² Kompensationsäquivalent angerechnet (Maßnahme E10).
- Bei der Anlage der Kleingewässer (Maßnahmen **E2 bis E6**) ist eine flache Uferböschung anzulegen (Neigung flacher als 1:4). Bei der Verteilung des Bodenaushubs ist darauf zu achten, dass die Dicke der aufgetragenen Bodenschicht nicht 10 cm überschreiten soll. Die Verteilung hat in der näheren Umgebung außerhalb geschützter Biotope zu erfolgen.

## VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft vom 17.03.2010.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im “Städtischen Anzeiger“ - Amtsblatt der Hansestadt Rostock - am 08.04.2010 erfolgt.

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.

3. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist am 19.06.2012 durchgeführt worden.

4. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind mit Schreiben vom 03.06.2011 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert worden.

5. Die Bürgerschaft hat am .................... den Entwurf der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans mit der Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

6. Der Entwurf der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans sowie die Begründung mit dem Umweltbericht und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen, haben in der Zeit vom ................ bis zum .................. während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans unberücksichtigt bleiben können und dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können, durch Abdruck im “Städtischen Anzeiger“ - Amtsblatt der Hansestadt Rostock - am .................... ortsüblich bekannt gemacht worden.
In der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung wurden Angaben dazu gemacht, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind.

7. Von den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind mit Schreiben vom .................... gemäß § 4 Abs. 2 BauGB die Stellungnahmen zum Entwurf der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans und der Begründung eingeholt worden.

8. Der katastermäßige Bestand am .................................................... wird als richtig dargestellt bescheinigt.

Rostock, (Siegelabdruck) Im Auftrag

9. Die Bürgerschaft hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am .......................... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

10. Die 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 01.GE.83 für das “Maritime Gewerbegebiet Groß Klein“ wurde am .................... von der Bürgerschaft als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans wurde mit Beschluss der Bürgerschaft vom ................ gebilligt.

Rostock, (Siegelabdruck) Leiter des Amtes für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft

11. Die Satzung über die 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 01.GE.83 für das “Maritime Gewerbegebiet Groß Klein“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

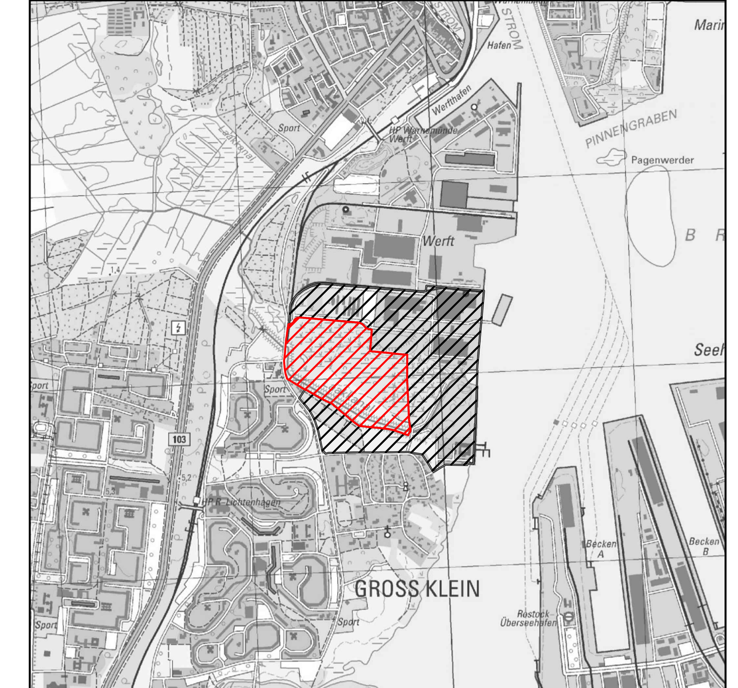
Rostock, (Siegelabdruck) Oberbürgermeister

12. Der Beschluss über die 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 01.GE.83 für das “Maritime Gewerbegebiet Groß Klein“ begrenzt im Norden durch die Nordic-Yards-Werft Warnemünde, im Osten durch die Unterwarnow, im Süden durch Groß Klein Dorf und im Westen durch die Werftallee, sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Abdruck im “Städtischen Anzeiger“ - Amtsblatt der Hansestadt Rostock - am ................................ ortsüblich bekannt gemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften der Vorschriften über das Verhältnis der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsvorschriften und Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung über die 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 01.GE.83 für das “Maritime Gewerbegebiet Groß Klein“ ist mit Ablauf des ........................................ in Kraft getreten.

Rostock, (Siegelabdruck) Leiter des Amtes für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft


Verfasser Bauleitplanung: TÜV NORD Umweltschutz
TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG
Trelleborger Str. 15
18107 Rostock
Herr Dipl.-Ing. W. Schulze
AKMV 505-91-3-d
Frau Dipl.-Ing. U. Rückwart
TEL.: (0381) 7703 446
FAX: (0381) 7703 450
E-MAIL: wschulze@tuev-nord.de
TEL.: (0381) 7703 434
E-MAIL: urueckwart@tuev-nord.de


Übersichtsplan Maßstab 1:20.000 zu 2012/BV/3712




# Hansestadt Rostock

2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 01.GE.83
“Maritimes Gewerbegebiet Groß Klein“

begrenzt im Norden durch die Nordic-Yards-Werft Warnemünde, im Osten durch die Unterwarnow, im Süden durch Groß Klein Dorf und im Westen durch die Werftallee

- Entwurf -

Rostock, (Siegelabdruck) Oberbürgermeister

Arbeitsstand: 30.07.2012