



# HANSESTADT ROSTOCK

## Satzung über die Entwicklung und Ergänzung des Ortsteils Dalwitzhof

### BEGRÜNDUNG

gebilligt durch Beschluss der Bürgerschaft der Hansestadt Rostock  
vom 04.06.2003

ausgefertigt am

24.07.03



Oberbürgermeister

## **1. Anlass und Ziel**

Die Ortslage Dalwitzhof stellte sich in der Vergangenheit als Splittersiedlung im Außenbereich dar. Auf der Grundlage des § 35 Baugesetzbuch (BauGB) wurden in den letzten Jahren Vorhaben zugelassen, die im Wesentlichen der baulichen Struktur des Ortsteiles in Form einer mehrseitig geschlossenen Hofanlage entsprachen. Weitere, darüber hinaus gehende Baugesuche konnten planungsrechtlich nicht mehr zugelassen werden.

Die Notwendigkeit für den Erlass einer Satzung für die Ortslage Dalwitzhof ergibt sich unter städtebaulichen Gesichtspunkten aus dem Regelungsbedarf für die Festsetzung der Grenzen des nunmehr entstandenen Bebauungszusammenhangs und seine klare Abgrenzung gegen den Außenbereich.

Auf Grund des Bestandes an Wohnbebauung in diesem Bereich hat sich ein baulicher Zusammenhang gebildet, der im Wesentlichen in den Grenzen der Satzung besteht. Die Grenzen ergeben sich aus der Situation vor Ort. Straßen, Wege und naturräumliche Gegebenheiten grenzen den Teil der Ortslage zur Umgebung ab.

Die südöstlich vom Satzungsgebiet gelegene Bebauung an der Straße nach Gragetopshof ist auf Grund der Distanz von ca. 150 m nicht dem neu entstandenen Bebauungszusammenhang zuzuordnen. Es handelt sich um einige wenige Wohngebäude, die in der Summe als Splittersiedlung im Außenbereich ohne besonderes städtebauliches Gewicht zu betrachten sind.

Ziel der Satzung ist demzufolge nicht die Umwandlung von Außenbereichsflächen in Bauflächen, sondern vielmehr die klare Regelung für einen bereits intensiv bebauten Bereich.

## **2. Grundlagen**

Nach § 34 Abs. 4 können bebaute Bereiche im Außenbereich als im Zusammenhang bebaute Ortsteile festgelegt werden, wenn die Fläche im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt ist. Gleichzeitig können einzelne Außenbereichsgrundstücke einbezogen werden, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind. Die Festlegungen müssen mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein.

Das Satzungsgebiet ist in dem als Flächennutzungsplan fortgeltenden Generalbebauungsplan der Hansestadt Rostock als Wohngebiet dargestellt. Mit der Neuaufstellung des F-Planes ist die Darstellung als Wohnfläche vorgesehen.

## **3. Lage und Geltungsbereich**

### **3.1. Zur Historie**

Dalwitzhof ist ein ehemaliges Gut des Hospital Skt. Georg, welches im Eigentum der Seestadt Rostock stand und 1937 durch Hitler enteignet und an eine Familie Hofrichter verkauft wurde, welche wiederum durch die Bodenreform enteignet wurde. Das Gut wurde auf die in Dalwitzhof lebenden Bauern aufgeteilt. Später wurde Dalwitzhof zu einer LPG, die nach der Wende aufgelöst wurde. Nach Aufgabe ehemals landwirtschaftlicher Gebäude wurden Wohnhäuser neu errichtet. Inzwischen befinden sich dort etwa 20 Wohnungen, die die noch un bebauten Flächen innerhalb der ehemaligen Gutsfläche prägen.

Die baulichen Anlagen aus der Vergangenheit (Gutshofanlage), sowie die gegenwärtige Wohnbebauung werden durch natürliche Hecken, Baumreihen und durch die Warnowniederung eingegrenzt.

### **3.2. Allgemeine Ausführungen**

Dalwitzhof gehört zur Hansestadt Rostock und liegt südlich der Altstadt, östlich der Südstadt, bzw. westlich der Oberwarnow und der Dörfer Kessin und Kassebohm. Unmittelbar an das Gebiet grenzen im Norden ein Betriebswasserwerk sowie eine Böschung. Im Nordosten bildet Baumbestand eine natürliche Abgrenzung der zu entwickelnden Siedlung. Im Südosten wird das Gebiet durch eine Senke begrenzt. Südwestlich verlaufend wird das Gebiet durch den Dalwitzhofer Weg und eine Gartenanlage entlang der Eisenbahnstrecke begrenzt. Diese ist eine direkte Verbindung von Süden zum ehemaligen Güterbahnhof bzw. in Richtung Überseehafen oder Stralsund. Sie wird wenig genutzt.

Verwaltet wird Dalwitzhof durch die Hansestadt Rostock. Erreichen kann man Dalwitzhof aus Richtung Stadtzentrum über die Herweghstraße und den Dalwitzhofer Weg.

Dalwitzhof zeichnet sich durch seine Lage am Rande der Warnowniederung durch einen hohen Wohnwert aus.

Die Versorgung der Ortslage mit Infrastruktureinrichtungen wird durch Rostock wahrgenommen, wo alle wichtigen Einrichtungen, wie Schulen, Kindertagesstätten, Ärzte, Post und alle Dienstleistungseinrichtungen vorhanden sind. In Dalwitzhof selbst gibt es keine solchen Einrichtungen.

### **3.3. Geltungsbereich der Satzung**

Der Geltungsbereich umfasst folgende Grundstücke:

Gemarkung Dalwitzhof Flur 1

Flurstücke : 36/2

2/2, 2/3, 2/5

3

4/1 bis 4/7, 4/9, 4/10 und 4/11

5/3, 5/4 und 5/5

6/2 bis 6/5

7/2 bis 7/8

ein Teilgrundstück des Flurstückes 61

sowie ein Teilgrundstückes des Flurstückes 2095, Flurbezirk II, Flur 1

Die Ergänzungsfläche umfasst die Flurstücke 4/9, 4/10 und 4/11 mit der gesamten Fläche von 2.048 m<sup>2</sup>. Eine Neubebauung der Fläche könnte mit einem Doppelhaus oder mit 2 Einzelhäusern erfolgen. Die Fläche ist derzeit ungenutzt.

### **4. Satzungsinhalt**

Auf Grund der Satzung richtet sich die Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 34 BauGB. Zusätzlich sind die weiteren Festsetzungen der Satzung zu beachten. Wenn ein oder mehrere Kriterien des § 34 (1) oder (2) durch eine Festsetzung nach § 9 (1) BauGB ersetzt sind, gilt diese Festsetzung an Stelle des § 34 BauGB.

### **5. Regelung des Eingriffs in Umwelt und Natur**

#### **5.1. Allgemeines**

Auf dem Grundstücken 4/9, 4/10 und 4/11 bzw. unmittelbar angrenzend an dieses Grundstück befand sich ein Ortsbild prägender Baumbestand, welcher in der Anlage 1 dargestellt und näher beschrieben ist.

Von diesen Bäumen sind insgesamt sieben Bäume gefällt worden. Diese werden durch die Pflanzung von insgesamt 24 Bäumen der Stärke 12-14 cm Stammumfang ersetzt. Davon ist ein Teil auf dem Grundstück zu pflanzen. Die übrigen Bäume sind der Funktion als Schutz- und Pufferzone Rechnung tragend in unmittelbarer Nähe zum ursprünglichen Standort am Rand des Schutzgebietes zu pflanzen.

Die zu pflanzenden Sträucher sollen mind. eine Höhe von cm 80/100, die Heister mind. cm 150/175 haben.

Anlehnend an die vorhandene Bebauung im Geltungsbereich sollte die Versiegelung der Fläche der Grundstücke 4/9, 4/10 und 4/11 nicht mehr als 30 % betragen. Die Zufahrt zum Grundstück auf dem Flurstück 61 und dem Flurstück 2095 Flurbezirk II Flur 1 werden nicht mehr versiegelt, als sie gegenwärtig bereits versiegelt sind. Im Falle einer Erneuerung der Befestigung, erfolgt diese über die Realisierung eines Schotterrasens o.ä..

Da auf den Flächen der Zufahrt kein Eingriff in die Natur passiert, findet dieser auch keine Berücksichtigung bei der Ermittlung des Flächenäquivalentes für die geplante Bebauung.

## **5.2. Bewertung des Eingriffes in die Natur**

Gemäß des Biotopenkataloges Mecklenburg-Vorpommerns Punkt 9.1.6 ist das Gebiet ein "sonstiges Feuchtgrünland" mit einer Regenerationsfähigkeit Stufe 2.

Auf der Roten Liste der Biotoptypen der BRD hat das Gebiet die Stufe 1.

Aufgrund der Tatsache, dass die Fläche in der Vergangenheit durch die LPG und zum Teil als wilde Kippe genutzt wurde, ist die Fläche vorbelastet, so dass die eigentlich geforderte Werteinstufung von 2 auf 1,5 abgemindert wird. Daraus ergibt sich eine Kompensationswertzahl von 1,5.

Der Abstand des Vorhabens zu Störquellen bzw. vorbelasteten Flächen ist ca. 50 m, woraus sich der Beeinträchtigungsgrad von 1 ergibt, was einen Korrekturfaktor von 0,75 ergibt.

Die Umwandlung des "sonstigen Feuchtlandes", welches durch die Vorbelastung eine Werteinstufung von 1,5 erhält, in einen Hausgarten gemäß Punkt 13.8.1 und 13.8.2 mit einer Werteinstufung von 1 bis 2 (der Mittelwert von 1,5 kommt zum Ansatz) stellt keinen Eingriff in die Natur dar und kommt nicht zum Ansatz. Die versiegelte Fläche beträgt:

$$\mathbf{2.048\ m^2 \times 0,3 = 614\ m^2}$$

Für diese Fläche erhöht sich das Kompensationserfordernis um 0,5.

Das Kompensationsflächenäquivalent ergibt sich somit wie folgt:

$$\mathbf{614\ m^2 \times (1,5 + 0,5) \times 0,75 = 921\ m^2}$$

### **5.3. Ermittlung des Flächenäquivalents für die geplante Bebauung**

Die geplante 3 m breite Gehölzpflanzung mit einer Länge von 87 m hat eine Wertstufe 2, woraus sich folgendes Flächenäquivalent ergibt:

$$3 \text{ m} \times 87 \text{ m} \times 2 = 522 \text{ m}^2$$

Es verbleibt eine Differenz von 399 m<sup>2</sup> Flächenäquivalent, das einem Ausgleich in Form einer Neupflanzung von 8 Bäumen entspricht. 5 Bäume sollen auf dem Flurstück 4/11 gepflanzt werden, die verbleibende Differenz von 3 Bäumen außerhalb des Geltungsbereiches der Satzung auf dem städtischen Flurstück 61.

### **5.4. Ersatz für die gefälltten Bäume**

Ende 2001 wurden auf den Flurstücken 4/10 und 4/11 insgesamt 7 Bäume mit folgender Qualität gefällt:

Anzahl Baumart	Stammdurchmesser	Kronendurchmesser
1 Pappel	1,10 m	15 m
1 Esche	0,75 m	12 m
1 Esche	0,75 m	14 m
1 Pappel	0,40 m	8 m
1 Pappel	1,00 m	13 m
1 Moorbirke	0,75 m	12 m
1 Esche	0,60 m	12 m

Der Ersatz ist in Form der Neupflanzung von 24 Laubbäumen der Arten Feldahorn, Zitterpappel oder Stieleiche mit einem Mindeststammumfang von 12 cm – 14 cm zu erbringen. Die Maßnahme soll auf dem unmittelbar angrenzenden städtischen Flurstück 61 realisiert werden. Dazu wird ein Vertrag mit der Hansestadt Rostock, Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamt abgeschlossen.

## **6. Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung der Ergänzungsfläche erfolgt über den Dalwitzhofer Weg und den Schafweidenweg, ein Teilgrundstück des Flurstückes 61, sowie ein Teilgrundstück des Flurstückes 2095, Flurbezirk II, Flur 1. Die Schaffung einer öffentlich-rechtlichen Erschließung in diesem Bereich durch die Hansestadt Rostock ist nicht beabsichtigt. Sollten Baumaßnahmen in diesem Bereich der Satzung erfolgen, ist die gesicherte Erschließung als Voraussetzung für Baugenehmigungen nach § 34 BauGB nachzuweisen. Hierzu sind mit den privaten Grundstückseigentümern – Hansestadt Rostock und Eurawasser GmbH – entsprechende Vereinbarungen zu treffen.

Im übrigen erfolgt die Zuwegung über das Flurstück 4/9, welches bereits jeweils im Teileigentum der Eigentümer der Flurstücke 4/10 und 4/11 steht. Die Erschließung der Ergänzungsfläche der Satzung erfolgt somit über einen Privatweg.

Das Flurstück 5/5 ist öffentlicher Weg zur Erschließung der angrenzenden Grundstücke.

Im Zuge einiger Neubauten in Dalwitzhof, die in vergangenen Jahren errichtet wurden, erhielt der Standort eine zentrale Abwasserentsorgung. Die Entsorgung des Schmutzwasser erfolgt über einen gemeinsamen Grundstücksanschluss durch die Anbindung an das Schmutzwassernetz, welches im Bereich der Flurstücke 5/4 bis 4/7 liegt.

Ein öffentliches Regenwassernetz besteht nicht. Die Niederschlagswässer aus den Grundstücken sind entsprechend den Regelungen im Landeswassergesetz von Mecklenburg-Vorpommern § 39 Abs. 3 auf nicht versiegelten Flächen zu versickern.

Die Wasserversorgung der geplanten Bebauung erfolgt über die vorhandene DN 65 PE-HD des Netzes der Eurawasser GmbH Rostock. Es gibt zwei Trinkwasseranschlüsse auf dem Flurstück 4/7, wo sich auch die entsprechenden Messeinrichtungen befinden. Die Leitungsrechte sind durch eine Dienstbarkeit grundbuchrechtlich gesichert.

Die Versorgung mit Elektro wird über die e.dis AG abgesichert. Für die Versorgungsanlagen werden Flächen und Trassen im öffentlichen Bereich reserviert.

Die fernmeldetechnische Versorgung erfolgt über das Netz der Telekom AG. Die Erschließung mit Gas und Fernwärme ist nicht vorgesehen.

Im Bereich des Schafweidenweges (Flurstück 2095 und 36/2) befindet sich eine stillgelegte Ferngasleitung DN 300 der Verbundnetz Gas AG.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Schutzzone II des Trinkwasserschutzgebietes "Warnow". Daraus ergibt sich das Verbot des Umgangs mit Mineralölen und deren Nebenprodukten (d.h. unter anderen, dass keine Ölheizungen gestattet werden können).

Alle Medien zur Erschließung eines Wohngrundstückes sowie die Leitungen zur Entsorgung des Schmutzwassers liegen auf dem Grundstück 5/4 bis zum Grundstück 4/7 an. Über das Grundstück 4/7 werden die Grundstücke 4/10 und 4/11 erschlossen. Ein entsprechendes Leitungsrecht ist bereits grundbuchrechtlich gesichert worden.

Im Satzungsgebiet sind keine Altlastenstandorte bekannt. Nur im Randbereich der Ergänzungsfläche befindet sich eine Ablagerung (als Deponie Dalwitzhof bezeichnet), über deren Inhaltsstoffe derzeit nichts bekannt ist. Recherchen oder Untersuchungen liegen nicht vor.

Sollten dennoch schädliche Bodenverunreinigungen vorgefunden werden, ist das Amt für Umweltschutz, Abt. Bodenschutz und Umweltplanung zu informieren.

Bodenbelastungen sind durch chemische Analytik auszugrenzen und belasteter Bodenaushub gemäß abfallrechtlichen Regelungen zu entsorgen. Eine weitere Nutzung des Baugrundstückes kann erst mit Nachweis der Schadstofffreiheit erfolgen.

Sollten bei Erdarbeiten Bodenfunde oder auch auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, gelten die folgenden Hinweise:

1. Der Beginn von Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein und eventuell auftretende Funde gem. § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3).
2. Wenn bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DSchG M-V (GVbl. M-V Nr. 23 vom 28.12.1993 S. 975 ff.) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unveränderten Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.
3. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes, wie abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle, usw.) angetroffen, ist der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubes nach § 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG) vom 27.09.1994 [BGBl. I S. 2705], zuletzt geändert durch Art. 10 des Gesetzes vom 03.05.2000 [BGBl. I S. 632], verpflichtet. Er unterliegt der Anzeigepflicht nach § 42 KrW-/AbfG.
4. Hinzuweisen ist auf die sich aus § 4 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 [BGBl. I S. 502] für den Verursacher einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast, sowie dessen Rechtsnachfolger, den Grundstückseigentümer und Inhaber der tatsächlichen Gewalt ergebenden Rechtspflichten zur Gefahrenabwehr.

Für den Fall der Nichterfüllung dieser Pflichten wären zu deren Durchsetzung Maßnahmen gemäß § 10 BBodSchG i.V.m. § 2 AbfBodSchZV von den StÄUN anzuordnen.

5. Sofern im Zuge der Baugrunderschließung bzw. der Bebauung Bohrungen niedergebracht werden, sind die ausführenden Firmen gegenüber dem Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie entsprechend §§ 4 und 5 des Lagerstättengesetzes vom 14.12.1934, BGBl. I S. 1223 i.d.F. des BGBl. III 750-1, geändert durch Gesetz vom 02.03.1974, BGBl. I S. 469, meldepflichtig.
6. Der Schafweidenweg wird im Norden durch eine Richtfunkstrecke tangiert. Die maximal zulässige Bau- und Bewuchshöhe beträgt 40 m.

**LEGENDE**

BAUM Nr	ART	Ø [m]	STAMM	KRONE
1	WEIDE	0.6		14.5
2	ESCHE	0.6		7.0
3	PAPPEL	1.2		14.0
4	WEIDE	0.6		
5	WEIDE	0.5		8.0
6	WEIDE	0.65		10.0
7	ESCHE	0.7		9.0
8	ESCHE	0.6		

