

**Teil B – Grünordnerische Festsetzungen**

4. Grünflächen, Wald, Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 18, 20, 25a und 25b BauGB)
- 4.1 In der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft Nr. 1 sind die vorhandenen Gebäude, Fundamente, Mauern und Verriegelungen abzubauen und vollständig von der Fläche zu beseitigen. Nach der Beseitigung ist die Fläche durch Sukzession als Wald zu entwickeln. Drei Kalkbäume, zwei massive Gebäudeteile, das Hochgebäude „Lägerwisch“ sowie vier freistehende Mauerteile sind vom Abriss auszunehmen, als Winter- und Wochenstüberquartiere für Fledermäuse herzurichten und zu erhalten.
- 4.2 In den öffentlichen Grünflächen Nr. 2 sind nach Ausbau der Verkehrsflächen die Bank- und Botschmuffelflächen als Landschaftsrasen anzulegen und zu erhalten.
- 4.3 In den privaten Grünflächen Nr. 3 sind vorhandene Waldbestände durch Baumentnahme parkartig aufzulichten. Vorhandene und zum Erhalt festgesetzte Einzelbäume sind in eine parkartige Gestaltung mit insgesamt 70% Gehölzfächeranteil und 30% Rasenanteil zu integrieren. In den Gehölzfächern sind Sträucher und Bäume entsprechend Pflanzliste 1 zu pflanzen und zu erhalten.
- 4.4 In den privaten Grünflächen Nr. 4 sind Teiche oder Sumpfböden mit einer Größe von insgesamt mindestens 2.000 m<sup>2</sup> ohne Veränderung zu natürlichen Gewässern, anzulegen und zu erhalten. Die Teiche sind naturnah mit Flachwassersorten und insgesamt mindestens 200 m<sup>2</sup> Röhricht- oder Uferfluchtblühschilfbeständen auszubilden. In mindestens einem Teich ist eine Tiefwasserzone mit einer Wassertiefe von 1,5 m auszubilden.
- 4.5 In den privaten Grünflächen Nr. 5 sind vorhandene Weidflächen durch Baumentnahme parkartig aufzulichten. Südlich des Baufeldes SO3 ist das Feldgehölz durch eine 6 m breite Freifläche vom Wald zu trennen. Die Flächen sind als extensive Weise zweimal pro Jahr unter Bekämpfung des Schnittgutes zu mähen. Der erste Mahdtermin darf nicht vor dem 25. Juni liegen. Düngung und der Einsatz chemischer Pflanzenschutzmittel sind unzulässig. Auf den Weidenflächen sind als Lebensraumelemente der Zaunflechte zwei Steinhaufen oder Trockenmauern bis 0,8 m Höhe aus Buchsteinen oder örtlichem Gestein anzulegen.
- 4.6 In den privaten Grünflächen Nr. 6 sind die Flächen außerhalb der Spielplatzbereiche als Landschaftsrasen zu erhalten bzw. anzulegen und zu pflegen.
- 4.7 Die privaten Grünflächen Nr. 7 sind als Landschaftsrasen, Staudenbeete oder Strauchflächen anzulegen, zu pflegen und zu erhalten.
- 4.8 Die private Grünfläche Nr. 8 ist als Weise anzulegen bzw. zu erhalten und mit Obstbäumen entsprechend Pflanzliste 2 mit einem Pflanzbestand von 8-10 m zu bepflanzen. Die Fläche ist als Obstweide zu nutzen und zweimal pro Jahr unter Bekämpfung des Schnittgutes zu mähen. Die vorhandene Hecke ist zu erhalten. Auf der Obstweide ist als Lebensraumelement der Zaunflechte ein Steinhaufen oder eine Trockenmauer bis 0,8 m Höhe aus Buchsteinen oder örtlichem Gestein anzulegen.
- 4.9 In der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft Nr. 9 ist vorhandener Kalkmauer mit einer Größe von 50 m<sup>2</sup> vom Abriss auszunehmen, als Winterquartier für Fledermäuse herzurichten und zu erhalten. Das Quartier ist, ausgenommen das Einflughoh, mit Boden zu überdecken und mit Landschaftsrasen zu begrünen.
- 4.10 In der privaten Grünfläche Nr. 10 sind bei der Anlage der Kletterwand und des Hochalpenterrassenflächenhafte Versiegelungen mit einer Größe von insgesamt mehr als 10 m<sup>2</sup> nicht zulässig. Der Altbauzustand ist zu erhalten.
- 4.11 In der privaten Grünfläche Nr. 11 sind bei der Anlage als Sportfläche flächenhafte Versiegelungen nicht zulässig.
- 4.12 Auf den privaten Grünflächen Nr. 3, 4, 5 und 6 sind insgesamt 50 Hochstämme entsprechend Pflanzliste 1 oder 2 anzupflanzen, zu pflegen und zu erhalten.
- 4.13 In den Waldflächen auf den Flurstücken 154, 156, 393, 441 sowie im Sondergebiet SO 11 (Betriebshof) sind insgesamt 76 Fledermausquartiere als Holzpalmenquartiere bzw. in Form handelsüblicher Fledermauskästen aus Holzbohlen an Bäumen oder Gebäuden in einer Höhe von mindestens 5 m mit freier Anflugmöglichkeit anzubringen und zu erhalten.
- 4.14 Auf dem öffentlichen Parkplatz und auf der privaten Stellplatzfläche ist je 5 Kitz-Stellplätze ein Hochstamm nach Pflanzliste 1 anzupflanzen, zu pflegen und zu erhalten. Je Hochstamm ist dabei eine offene Bodenfläche von mindestens 12 m<sup>2</sup> und mindestens 2,5 m Breite freizuhalten und mit Strüchern oder Stauden begrünen.
- 4.15 In den privaten Grünflächen sind vorhandene Gebäude, Fundamente, Mauern und Verriegelungen abzubauen und vollständig zu beseitigen. Festsetzung 4.9 bleibt unberührt.

- Pflanzliste 1 für Anpflanzungen von Bäumen und Strüchern**
- Bäume, Hochstamm, dreimal verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm
    - Eberesche - Sorbus aucuparia
    - Feldahorn - Acer campestre
    - Rosaarten - Rosa canina
    - Garteneiche - Quercus robur
    - Spalierahorn - Tilia cordata
    - Winterröschen - Prunus padus
  - Sträucher, verpflanzt, 3-4 Triebe, Höhe 60-100 cm:
    - Fleider - Cornus sanguinea
    - Hortensie - Hydrangea paniculata
    - Hortensie - Hydrangea paniculata
    - Hortensie - Hydrangea paniculata
    - Schneeball - Viburnum opulus
    - Steinweisel - Prunus mahaleb
    - Tranenbuche - Prunus pedis

- Pflanzliste 2 für Anpflanzungen von Obstbäumen**
- Obstbäume, Hochstamm, dreimal verpflanzt, Stammumfang 10-12 cm:
    - Kultur-Äpfel in landestypischen Sorten: Altländer Pfannkuchen, Bierheim, Boskoop rot, Gravensteiner, Kaiser Wilhelm, Pommerischer Krummstiel, Prinz Albrecht, Rote Sternnetze
    - Kultur-Birnen in landestypischen Sorten: Gelbe Butterbirne, Güle Lise, Köstliche von Charnay
    - Kultur-Süßkirschen in landestypischen Sorten: Große Prinzessin, Heidefänger, Schweders Späte Knappekirche

- 5. Zuordnungsfestsetzungen entsprechend § 9 (1a) BauGB**
- Für den Ausgleich der Eingriffe durch den Bebauungsplan werden folgende Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs zugeordnet:
- 5.1 Auf Flurstück 81, Flur 1, in der Gemarkung Ganzlin sind auf den Flächen außerhalb des Waldes und außerhalb der zusammenhängend mit jungen Kiefern bestandenen Bereiche die jungen Einzelbäume zu entfernen (Entsorgung). Die Fläche ist als Magerweide mit einem Schnitt jährlich unter Bekämpfung des Schnittgutes zu pflegen. Im Westen ist eine vierreihige Hecke aus Stacheln und Heistern gemäß folgender Pflanzliste auszubilden, auf 40% der Grenzlinie anzulegen. Der Pflanzbestand beträgt 1 m zwischen den Reihen und 1,5 m in der Reihe. Der Pflanzbestand der Hecke beträgt 10 m. In der Hecke sind insgesamt fünf Hochstämme der Art Schlehe in der Qualität dreimal verpflanzt 14-16 cm Stammumfang anzupflanzen. In den freibleibenden Abschnitten der Heckenpflanzung sind Trockensteinhaufen als Berghecke sowie Steinhaufen aus örtlichem Gestein (Leesteine, Grubensteine) anzulegen.

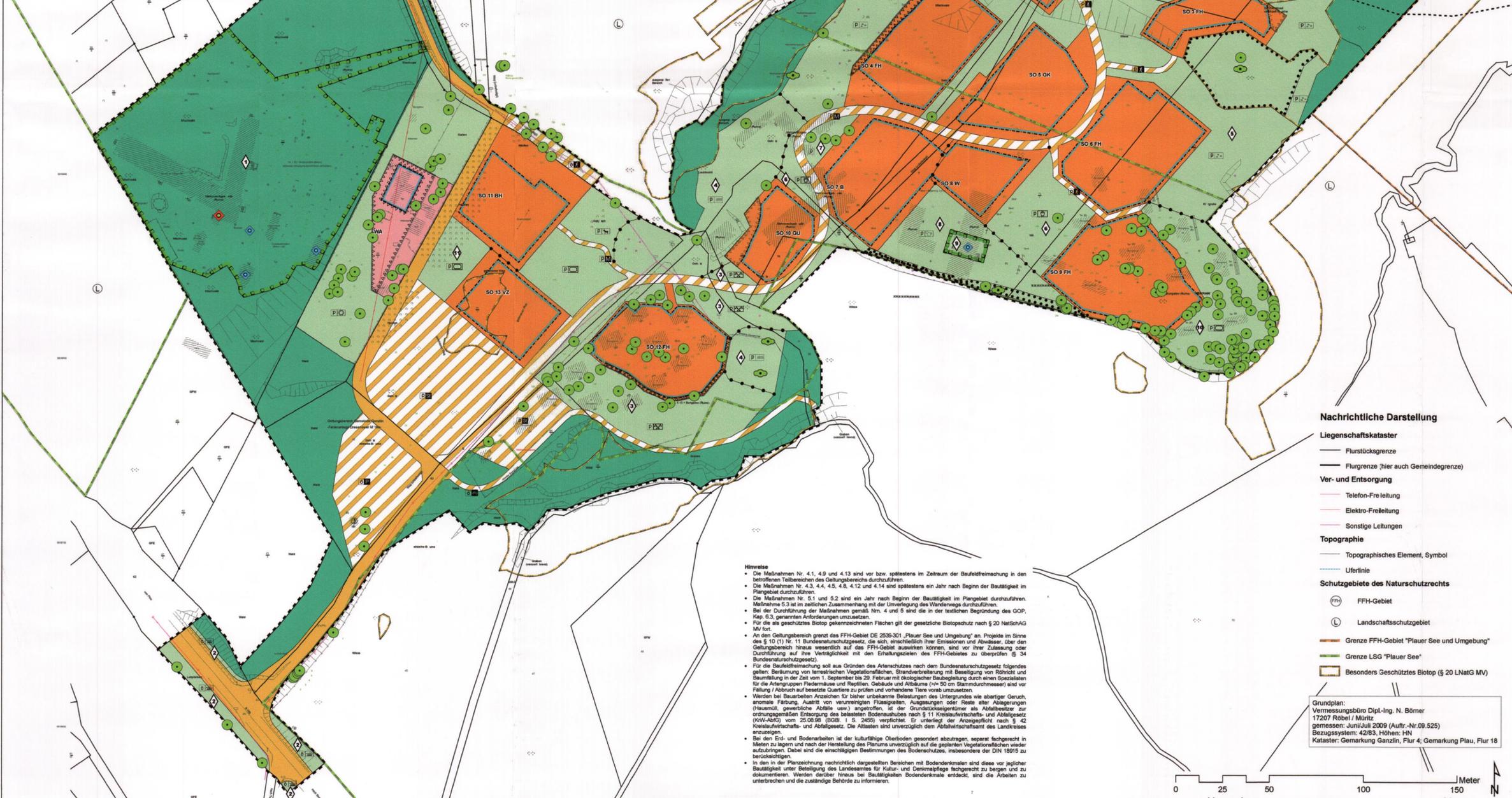
- Pflanzliste für Anpflanzung der Hecke auf Flurstück 81:**
- Heister, verpflanzt, Höhe 150-170 cm
    - Eberesche - Sorbus aucuparia 5 Stück
    - Feldahorn - Acer campestre 5 Stück
    - Winterröschen - Prunus padus 5 Stück
  - Sträucher, verpflanzt, 3-4 Triebe, Höhe 60-100 cm:
    - Hortensie - Hydrangea paniculata 45 Stück
    - Heckenrose - Rosa canina 50 Stück
    - Hortensie - Hydrangea paniculata 50 Stück
    - Kreuzdorn - Ilex aquifolium 40 Stück
    - Schlehe - Prunus spinosa 40 Stück
    - Steinweisel - Prunus mahaleb 40 Stück
    - Salweide - Salix caprea 40 Stück
    - Weißdorn - Crataegus monogyna 45 Stück

- 5.2 Auf Flurstück 3/25, Flur 2, in der Gemarkung Ganzlin sind zur Anlage eines Baumparks (Arboretum) 42 Stück Hochstämme verschiedener Baumarten und -sorten mit einem Pflanzbestand von mindestens 10 x 10 m anzupflanzen, zu pflegen und zu erhalten. Für den sandigen Standort eignen sich insbesondere die Arten Ahorn, Birne, Eskastanie, Olivend. Esche, Pappel, Kirsche, Birne, Esche, Eberesche, Mehlbeere, Kiefer und Weide, die zur Anpflanzung kommen sollen.
- 5.3 Im Kleingewässer „Kätrungfließ“ auf Flurst. 17/60, Flur 5, Gemarkung Karow ist eine Schlamm- und Bodenentnahme im engeren Gewässerbereich (ca. 300 m<sup>2</sup>) bis in ca. 1,5 bis 2 m Tiefe vorzunehmen. Dabei darf die wasserseitige Schicht im Gewässerbereich nicht durchörtet werden. Einzelne der am Gewässer direkt umliegenden vorhandenen Gehölze sind zu entnehmen, um die Belichtung des Gewässers zu verbessern.

\*) Hierbei handelt es sich um eine artenschutzrechtlich begründete Maßnahme. Sie unterliegt nicht der Abwägungsbewertung des Planverfahrens.

- Hinweise**
- Die Maßnahmen Nr. 4.1, 4.9 und 4.13 sind vor bzw. spätestens im Zeitraum der Baufeldfreimachung in den betroffenen Teilbereichen des Geltungsbereichs durchzuführen.
  - Die Maßnahmen Nr. 4.3, 4.4, 4.5, 4.8, 4.12 und 4.14 sind spätestens ein Jahr nach Beginn der Bautätigkeit im Plangebiet durchzuführen.
  - Die Maßnahmen Nr. 5.1 und 5.2 sind ein Jahr nach Beginn der Bautätigkeit im Plangebiet durchzuführen. Maßnahme 5.3 ist im zeitlichen Zusammenhang mit der Umverlegung des Wanderwegs durchzuführen.
  - Bei der Durchführung der Maßnahmen gemäß Nrn. 4 und 5 sind die in der textlichen Begründung des GOP, Kap. 5.3, genannten Anforderungen umzusetzen.
  - Für die als geschütztes Biotop gekennzeichneten Flächen gilt der gesetzliche Biotopschutz nach § 20 NatSchG i.V.m. § 34 Bundesnaturschutzgesetz.
  - An den Geltungsbereich grenzt das FFH-Gebiet DE 2538-301 „Plauer See und Umgebung“ an. Projekte im Sinne des § 10 (1) Nr. 11 Bundesnaturschutzgesetz, die sich einschließlich ihrer Emissionen und Abwässer, über den Geltungsbereich hinaus wesentlich auf das FFH-Gebiet auswirken können, sind vor ihrer Zulassung oder Durchführung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen des FFH-Gebietes zu überprüfen (§ 34 Bundesnaturschutzgesetz).
  - Für die Baufeldfreimachung soll aus Gründen des Artenschutzes nach dem Bundesnaturschutzgesetz folgendes gelte: Beseitigung von terrestrischen Vegetationsflächen, Strandverbreiterung mit Beseitigung von Röhricht und Baumstellung in der Zeit vom 1. September bis 30. Februar mit ökologischer Baubelebung durch einen Speisefisch für die Artengruppen Fledermäuse und Reptilien, Gebäude und Altbäume (> 50 cm Stammdurchmesser) sind vor Fällung / Abbruch auf bestehende Querschnitte zu prüfen und vorhandene Tiere vorab anzusehen.
  - Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes wie abartige Gerüche, anomale Färbung, Ausritt von verunreinigten Pflanzstoffen, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen (beispielsweise gewöhnliche Abfälle usw.) angetroffen, ist der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubes nach § 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG) vom 25.09.98 (BGBl. I S. 2455) verpflichtet. Er unterliegt der Anlagengleichheit nach § 42 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz. Die Altlasten sind unverzüglich dem Abfallwirtschaftsamt des Landkreises anzuzeigen.
  - Bei den Erd- und Bodenarbeiten ist der kulturfähige Überboden gesondert abzutragen, separat fachgerecht in Mieten zu lagern und nach der Herstellung des Planums unverzüglich auf die geplanten Vegetationsflächen wieder aufzubringen. Dabei sind die einschlägigen Bestimmungen des Bodenschutzes, insbesondere die DIN 19515 zu berücksichtigen.
  - In den in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellten Bereichen mit Bodendenkmälern sind diese vor jeglicher Bautätigkeit unter Beteiligung des Landesamtes für Kultur- und Denkmalpflege fachgerecht zu bergen und zu dokumentieren. Werden darüber hinaus bei Bautätigkeiten Bodendenkmäle entdeckt, sind die Arbeiten zu unterbrechen und die zuständige Behörde zu informieren.

**Gemarkung Plau**  
Flur 18



- Legende**
- Geltungsbereich des Bebauungsplans
  - Baugrenze
  - Art der Baulichen Nutzung**
    - Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
    - Sondergebiete (§ 10 BauNVO)
  - Verkehrsräume**
    - Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
    - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
  - Zweckbestimmung Verkehr und Versorgung**
    - Elektrizität
    - Mischverkehrsfläche, privat
    - Öffentlicher Parkplatz
    - Private Pkw-Stellplätze
    - Regional bedeutsamer Rad- und Wanderweg, öffentlich
    - Fußweg, privat
    - Fußweg, öffentlich
  - Grünflächen**
    - Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
  - Zweckbestimmung Grünflächen**
    - naturnahe Parkanlage, privat
    - Teich / Feuchtgebiet, privat
    - naturbelassene Grünfläche, privat
    - Obstweide, privat
    - Sportplatz, privat
    - Spielplatz, privat
    - Streichweide, privat
    - Liegewiese, privat
    - Grünfläche ohne Zweckbestimmung, privat
    - Hausgarten, privat
    - Badeplatz, Strand, privat
    - Straßenbegleitgrün, öffentlich
  - Flächen für die Landwirtschaft und Wald**
    - Flächen für Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)
  - Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen**
    - Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. Abs. 6 BauGB)
    - Nummerierung der Maßnahmen (s. textl. Festsetzungen)
    - Flächen zum Erhalt von Bäumen und Strüchern
    - Erhaltung von Strüchern (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)
    - Erhaltung von Einzelbäumen (vg. Teil B Nr. 2.1, § 9(6) BauGB i.V.m. § 26 LNatG MV)
  - Besondere artenschutzrechtliche Maßnahmen**
    - Erhalt / Optimierung eines Fledermausquartiers
    - Standort für wesentliche Optimierung eines Fledermaus-Winterquartiers
  - Sonstige Planzeichen**
    - Mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belastete Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
    - Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 6 BauGB i. V.m. § 20 LwaldG MV, VAbstVto MV)
    - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

**Nachrichtliche Darstellung**

- Liegenschaftskataster**
- Flurstücksgrenze
  - Flurgrenze (hier auch Gemeindegrenze)
- Ver- und Entsorgung**
- Telefon-Freileitung
  - Elektro-Freileitung
  - Sonstige Leitungen
- Topographie**
- Topographisches Element, Symbol
  - Uferlinie
- Schutzgebiete des Naturschutzrechts**
- FFH-Gebiet
  - Landschaftsschutzgebiet
  - Grenze FFH-Gebiet "Plauer See und Umgebung"
  - Grenze LSG "Plauer See"
  - Besonderes Geschütztes Biotop (§ 20 LNatG MV)

Grundplan:  
Vermessungsbüro Dipl.-Ing. N. Bömer  
17207 Robel / Mürzig  
gemessen: Juni/Juli 2009 (Auftr.-Nr. 09.525)  
Bezugssystem: 42/83, Höhen: HN  
Kataster: Gemarkung Ganzlin, Flur 4, Gemarkung Plau, Flur 18



Entwurf **Grünordnungsplan** Plan-Nr.: 3

Gemeinde Ganzlin

**Grünordnungsplan zum B-Plan Nr. 09 "Dresdenower Mühle"**

Stand: 30.03.2010

BENFELDT HERRMANN FRANKE  
Landschaftsarchitekten BDLA  
Platz der Jugend 14, 19053 Schwerin

Maßstab: 1:1.000