

# **Grünordnungsplan**

für das Vorhaben

„Erweiterung der sozialtherapeutischen Einrichtung Seewalde mit  
Landwirtschaftsbetrieb“

in **Seewalde**

Auftraggeber: KER-Projekt-service GmbH.  
Steinstr. 10 a  
17033 NEUBRANDENBURG

Bearbeiter: Dr. Manfred Ernst  
Wilhelm-Ahlers-Str. 9  
17033 NEUBRANDENBURG

März /April 1999

## Inhaltsverzeichnis

1. Planungsanlaß
2. Vorgehensweise
3. Rechtliche Grundlagen
4. Das Planungsgebiet
  - 4.1 Kurzbeschreibung
  - 4.2 Maß der baulichen Nutzung
5. Zusammenfassende Darstellungen von Planungen Dritter / Planerische Vorgaben
6. Standortanalyse
7. Bauliche Neuordnung und Auswirkungen auf Natur und Landschaft
  - 7.1 Flächenbeschreibung
  - 7.2 Eingriffs- und Ausgleichswerte
8. Ziele und Maßnahmen der Grünordnung
  - 8.1 Ziele
  - 8.2 Maßnahmen
9. Kostenüberschlag

## 1. Planungsanlaß

Die Lebensgemeinschaft Seewalde beabsichtigt, eine landwirtschaftliche Produktion für Milchvieh, Schafe, Hühner und Schweine als extensive Wirtschaftsform zu errichten. Weiterhin sollen Hackfrüchte, Feldgemüse in biologisch-dynamischer Wirtschaftsweise angebaut und Weidewirtschaft betrieben werden.

Außerdem sind zwei Gruppenwohnhäuser zu errichten, die für jeweils zwei Gruppen von 7 bis 8 Erwachsenen vorgesehen sind. Dazu gehören auch Dienst- und Bewirtschaftungsräume entsprechend staatlichen Vorgaben.

## 2. Vorgehensweise

Die bisherige Nutzung des vorgesehenen Geländes für den „Vorzeitigen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1/98“ sind Hutungsflächen der in Seewalde gehaltenen Schafferde. Die geplante landwirtschaftliche Produktionsstätte liegt außerhalb der 100 m-Uferschutz-Zone.

Auf Grund der aus Sicht von Naturschutz und Landschaftspflege bedeutsamen Lage des gesamten Bereiches Seewalde im Landschaftsschutzgebiet „Kleinseenplatte Neustrelitz“ besteht die Notwendigkeit, einen Grünordnungsplan zu erarbeiten.

Dieser ist integrativer Bestandteil des „Vorzeitigen Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1/98“. Der Grünordnungsplan hat einerseits die Aufgabe, die Eingriffe in Natur und Landschaft zu minimieren, andererseits sollen die zum Ausgleich erforderlichen Maßnahmen gemäß § 9 Abs. 3 Lpfleg. G in Text und Karte dargestellt werden. Der Geltungsbereich geht aus städtebaulichen Gründen teilweise über die alten bestehenden Grundstücksgrenzen hinaus. Zur Analysierung des Standortes wurden 1999 im Zeitraum März /April mehrere Begehungen des Planungsgebietes sowie angrenzender Bereiche vorgenommen.

Dabei wurden die landschaftstypischen Merkmale aufgenommen, die vorhandene Nutzung festgestellt und die vorgesehenen Maßnahmen berücksichtigt.

Zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs diente die Flächenermittlung der Planungsfläche, der vorgesehenen Gebäude sowie der Wege- und Hofflächen.

## 3. Rechtliche Grundlagen

- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege des Bundes (Bundesnaturschutzgesetz-BnatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. September 1998 (BGBl. I S. 2994)
- Gesetz zum Schutz der Natur und der Landschaft im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesnaturschutzgesetz – LNatG M-V) vom 21. Juli 1998 (GVOBL M-V S 647)
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), Berichtigung vom 16.01.1998 (BGBl. I S. 137)

## 4. Das Planungsgebiet

### 4.1 Kurzbeschreibung des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet hat eine Größe von 1,42 ha, Flur 4 der Gemarkung Drosedow, Teilflächen des Flurstückes 42/7.

Die Längsausdehnung beträgt etwa 110 m, die Breite liegt ebenso bei etwa 110 m. Das Planungsgebiet stellt eine vom Eingangsbereich her stetig steigende ebene Fläche mit einem Höhengniveau von 62 m bis 68 m ü. NN dar.

Das Planungsgebiet ist bestimmt durch die Hutungsflächen (Weideland) und unbebaut. Angrenzend besteht nach Osten hin die Bebauung mit Wohngebäuden, in westlicher Richtung sind eine Reihe Bungalows für Erholungszwecke vorhanden.

Das Umfeld des Planungsgebietes ist im wesentlichen eine vom Eingangsbereich her stetig steigende ebene Fläche mit einem Höhengniveau von 60 m bis 64 m u. NN, mit abfallenden Gelände zum Uferbereich des Gobenowsee. Charakteristisch für die naturräumlichen Gegebenheiten im Umfeld des Planungsgebietes ist ein verhältnismäßig starkes Relief mit Höhen von 57 m bis 78 m ü. NN. Diese Flächen zeichnen sich aus durch ihren Gewässer- und Waldreichtum mit eingeschlossenen Wiesenflächen, die in der Vergangenheit als Ackerland genutzt wurden, aus.

Das Umfeld des Planungsgebietes selbst wird bestimmt im östlichen Bereich durch die Parkanlage, im zentralen Bereich durch die komplexe Bebauung der ehemaligen Gutshausanlage mit den Erweiterungsbauten und einem geringen Anteil von Wald- und ungenutzten Flächen. Durchzugsspuren von Hasen, Reh- und Damwild wurden gefunden. Die freien Flächen bieten sich nicht zum Ruhen bzw. zum Rückzug an.

#### 4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die landwirtschaftlichen Bauten sind durchweg eingeschossig, die Wohnhäuser zweigeschossig.

### 5. Zusammenfassende Darstellungen von Planungen / Planerische Vorgaben

#### 5.1 Landschafts- und Naturschutzplanungen

##### Landschaftsschutzgebiet „Kleinseenplatte Neustrelitz“

Das im „Vorzeitigen Vorgezogenen Bebauungsplan Nr. 1“ ausgewiesene Planungsgebiet gehört zur Gemeinde Wustrow mit dem Ortsteil Seewalde.

Es liegt im „Landschaftsschutzgebiet Kleinseenplatte Neustrelitz“.

Vom Schutzwert her ist das Planungsgebiet einzuordnen in Gebiete mit besonderer Erholungseignung mit einem Erholungstreifen an Gewässern, vor allem aber wegen seiner Lage im Landschaftsschutzgebiet.

Auch bei Ausgrenzung des Planungsgebietes im unbedingt notwendigen Umfang aus dem Landschaftsschutzgebiet bleibt die unmittelbare Nähe zum geschützten Gebiet bestehen.

##### Landschaftsrahmenplanung und Landschaftsplan

Der „Erste Gutachterliche Landschaftsrahmenplan für die Region Mecklenburgische Seenplatte“ vom Oktober 1997 liegt vor.

Im Rahmen des „Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 3“ ist bereits ein Grünordnungsplan erarbeitet worden.

### Trinkwasserschutzgebiet

Die vorgesehenen Maßnahmen liegen im Trinkwasserschutzgebiet, Trinkwasser-Schutzzone 3. Der vorhandene Brunnen 1 wird jedoch nicht mehr zur Trinkwasserentnahme genutzt, lediglich Brauchwasser wird entnommen.

Der Eigentümer beantragt die Aufhebung der Trinkwasser-Schutzzone.

Mit der Inbetriebnahme der beiden Wohnbereiche wurde eine eigene Wassergewinnung, ca. 140 m nordöstlich vom Brunnen 1, durch den Eigentümer in Betrieb genommen.

Der Bereich um den Brunnen 2 ist durch eine Einzäunung entsprechend geschützt und gekennzeichnet.

Für diese Wasserfassung hat der Eigentümer keine Schutzzonenfestlegungen vorgesehen, da sich das gesamte Einzugsgebiet in seinem Eigentum befindet.

### 5.2 Bauleitplanung

#### Flächennutzungsplan

Ein Flächennutzungsplan für das Gebiet der Gemeinde Wustrow befindet sich in der Aufstellung.

Der „Vorzeitige Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 1/98“ steht der städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde und der künftigen Darstellung im Flächennutzungsplan nicht entgegen.

### 6. Standortanalyse

Das Planungsgebiet wird jetzt durchweg als Hutung für die in Seewalde vorhandene Schafherde genutzt. Das Gelände ist von der nördlichen Seite her ansteigend und fällt dann nach Süden hin wieder ab.

### 7. Bauliche Neuordnung und Auswirkungen auf Natur und Umwelt

#### 7.1 Flächenbeschreibung

Die vorgesehenen Bauten für den landwirtschaftlichen Betrieb sollen in eingeschossiger Bauweise auf der nördlichen Seite des Geländes errichtet werden. Sie passen sich in die auf die in den benachbarten Flächen vorhandenen Bauten ein.

Die Wohnhausbebauung ist die Fortführung der im „Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 3“ vorgesehenen und bereits errichteten Wohngebäude.

Nach Westen soll die Eingriffsfläche durch einen Gehölzstreifen (einheimische Sträucher mit zwischengepflanzten Laubbäumen) als Pufferzone abgegrenzt werden, um einen Sicht- und Geräuschschutz zu erreichen (Flächen 2 und 3).

In gleicher Weise ist das in einem Streifen zwischen den Gebäuden des landwirtschaftlichen Betriebes und den Wohnhäusern vorgesehen (Fläche 1).

Südlich der Wohngebäude ist die biotopmäßige Gestaltung der bereits errichteten Wohnbebauung fortzuführen, die sich sowohl in Auswahl der Gestaltung als auch der Pflanzenarten in das gegebene Gelände einpaßt (Fläche 4).

Im nördlichen Teil der Planungsfläche ist eine Streuobstwiese (Fläche 5) anzulegen. Damit ist auch weiterhin die Möglichkeit gegeben, dort Schafe zu hüten.

## 7.2 Eingriffs- und Ausgleichswerte

Berechnung der Eingriffswerte

Das derzeitig bestehende Landschaftsbild wird als Ausgangswert erfaßt. Dieser wird durch die biologischen Faktoren bestimmt, die das Landschaftspotential bilden. Daraus werden dann über die Flächen des Eingriffs die Ausgleichs- und Ersatzflächen bewertet. Für diese Ausgleichsflächen wird der Kompensationswert errechnet. Dazu dient die Formel

$$F_K = (F \times B \times S) - (F_A \times B \times S)$$


---

F = Fläche

B = Biotopwert ( ermittelt nach der „Hessischen Methode“ )

S = Schutzwert

Das Gebiet, d.h. die Eingriffsflächen, sind einzuordnen in den Schutzwert 1,5.

Die einzelnen Flächen, sowohl die der Eingriffe wie auch die des Ausgleichs, sind entsprechend der Nutzung differenziert mit dem jeweiligen Biotopwert zu bewerten.

Flächenaufstellung

Gesamtfläche 14.220 m<sup>2</sup>

---bisherige Nutzung (Eingriffsflächen)

Fläche 14.220 m<sup>2</sup> x 21 x 1,5 = 447.930 Punkte

---

---neue Nutzung (Ausgleichsflächen)

Baufläche 2.055 m<sup>2</sup>

Hoffläche 395 m<sup>2</sup>

Straßen/Wege 1.145 m<sup>2</sup>

Jauchegrube

80 m<sup>2</sup>

3.675 m<sup>2</sup> x 3 x 1,5 = 16.538 Punkte

Grünflächen

Fläche 1 945 m<sup>2</sup>

Fläche 2 650 m<sup>2</sup>

Fläche 3 975 m<sup>2</sup>

2.570 m<sup>2</sup> x 27 x 1,5 = 104.085 Punkte

Fläche 4 2.500 m<sup>2</sup> x 21 x 1,5 = 78.750 Punkte

Fläche 5 (Streuobstwiese) 5.475 m<sup>2</sup> x 31 x 1,5 = 254.587 Punkte

453.960 Punkte

Der Ausgleich kann nach der Berechnung auf der Fläche des Planungsgebietes erreicht werden.

Herangezogene Werte mit Typ-Nr.

02.400	Hecken- und Gebüschpflanzung (heimisch, standortgerecht)	27 Punkte
11.225	Extensivrasen	21 Punkte
10.510	sehr stark und völlig versiegelte Flächen	3 Punkte
10.520	nahezu versiegelte Flächen	3 Punkte
03.120	Streuobstwiese (neu)	31 Punkte

8. Ziele und Maßnahmen der Grünordnung

## Fläche 1, 2

Anpflanzung von Sträuchern (einheimische Gehölze),  
zwischengepflanzt Laubbäume (Rotbuchen-Heister)

## Fläche 3

Anpflanzung von Sträuchern (einheimische Gehölze),  
zwischengepflanzt Laubbäume (Rotbuchen-Heister)

## Fläche 4

Fortsetzung der biotopmäßigen Bepflanzung, gleich den Wohnhäusern dem aus dem  
Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 3

## Fläche 5

Streuobstwiese

## 8.1 Ziele

Für die Grünordnung und die daraus folgenden Maßnahmen bei der  
Errichtung von Baulichkeiten für ein betreutes Wohnen und Arbeiten ergeben sich folgende  
Oberziele:

- Verbesserung der Möglichkeiten der Wohn- und Arbeitsbedingungen
- Erhaltung und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes
- Aufwertung des Landschaftsbildes

Um diese Oberziele zu konkretisieren, ergeben sich folgende Unterziele:

Wohnen und Arbeiten:

- Verbesserung der Arbeits- und Lebensbedingungen durch Einbettung  
in eine gesunde Landschaft;

Naturschutz:

- Erhaltung der wertvollen Bereiche;
- Minimierung bei Störungen von Funktionen des Naturhaushaltes und von Biotopen

Landschaftsbild:

- Erhaltung von landschaftsbildenden Strukturelementen;
- Beseitigung von Störungen des Landschaftsbildes;
- Neugestaltung des Landschaftsbildes.

Gegenüber den Erholungsräumen sowie den Wohngebäuden ist eine Pufferbepflanzung gegeben.

## 8.2 Maßnahmen

Der Bauherr ist gewillt und finanziell in der Lage, die Maßnahmen ausgleichsgerecht und auf Teilflächen höherwertig umzusetzen.

Bedeutsam ist die Nutzung für ein betreutes Wohnen und Arbeiten für Menschen, die aus seelisch bedingter und anderen gesundheitlichen Gründen nicht am normalen Alltag teilnehmen können. Für diesen Personenkreis sind auch entsprechende Wohn- und Arbeitsmöglichkeiten zu erweitern.

Dem anthroposophischen Gedankengang ist es zu eigen, die Natur, die Landschaft gesund zu erhalten und in den Lebensraum mit einzubinden. Das soll vor allem auch den zu betreuenden Menschen helfen, sich in einer gesunden Umgebung wohlfühlen.

Deshalb haben sich die neu zu errichtenden Wohnhäuser dieser heilpädagogischen Einrichtung möglichst organisch in das Landschaftsbild einzufügen.

Hervorzuheben ist in diesem Zusammenhang, daß Pflanz- und Pflegearbeiten (auch aus dem Grünordnungsplan) durch diese betreuten Personen erfolgen werden. Im Bereich des „Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 3“ ist das sichtbar erfolgreich praktiziert worden.

### Anpflanzungsgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Bei der Auswahl der Pflanzenarten sind ausschließlich standortgerechte Nadel- und Laubgehölze zu verwenden

Hänge-Birke	( <i>Betula pendula</i> )
Hasel	( <i>Corylus avellana</i> )
Pfaffenhütchen	( <i>Euonymus europaeus</i> )
Sal-Weide	( <i>Salix caprea</i> )
Besenginster	( <i>Cytisus scoparius</i> )
Schlehe	( <i>Prunus spinosa</i> )
Hundsrose	( <i>Rosa canina</i> )
Schwarzer Holunder	( <i>Sambucus nigra</i> )
Eberesche	( <i>Sorbus aucuparia</i> )
Lärche	( <i>Larix decidua</i> )
Rotdorn	( <i>Crataegus laevigata</i> )
Brombeere	( <i>Rubus fruticosus</i> )
Gewöhnliche Hülse (Stechpalme)	( <i>Ilex aquifolium</i> )
Sanddorn	( <i>Hippophae rhamnoides</i> )
Schneebeere	( <i>Symphoricarpos</i> )
Rotbuche als Heister	( <i>Fagus sylvatica</i> )

### Pflanzgüte

Sträucher bzw. Heister für freie Landschaft 2 x verpflanzt. 60-100 cm  
Bäume als Heister, 2 x verpflanzt

Die Wohnhäuser 11 und 12 sind mit selbstklimmenden Wilden Wein (*Parthenocissus quinquefolia*) zu bepflanzen. Je Frontseite sind 4 Pflanzen zu verwenden.

#### Pflanzabstände / Pflanzenverwendung

Auf etwa 2.570 m<sup>2</sup> sind Gehölze zu pflanzen.

ein Stück/ 1,5 m<sup>2</sup> = 3.855 Stück

Streuobstwiesen gehören neben Wiesen und Weiden, Äckern, Wäldern Gewässern seit langem zum typischen Bild unserer Landschaft. Sie sind wertvolle Lebensräume, die einer Zahl von Lebewesen Nahrungs- und Lebensgrundlage bieten. Anders als zur Zeit ihrer Entstehung haben Streuobstwiesen heute eine geringe wirtschaftliche Bedeutung. Ihre Bewirtschaftung erfolgt extensiv oder beschränkt sich oft nur noch auf die Pflege. Als prägende Elemente der bäuerlichen Kulturlandschaft haben sie einen hohen Wert für die Landeskultur und die Erholung der Menschen. Die Kombination von relativ starkwüchsigen Gehölzen und Grünland, meist Halbtrockenrasen, bietet wichtigen Lebens- und Rückzugsraum für zahlreiche Pflanzen- und Tierarten in der Landschaft und erfüllt somit eine wichtige Funktion im Biotopverbund.

Neben den Obstbäumen hat auch die Bodenvegetation eine große ökologische Bedeutung. In unmittelbarer Baumnähe in den Schattennischen kommen zum Teil Pflanzen mit geringerem Lichtbedarf vor, die höhere Ansprüche an die Nährstoffversorgung stellen.

Durch den Laubfall und durch herabfallendes Obst können entsprechende Mineralstoffe zur Verfügung gestellt werden.

Im Biotop Streuobstwiese kann sich also eine sehr reiche und vielseitige Lebensgemeinschaft entwickeln, darunter Arten, die auf der Roten Liste stehen.

Mit den Streuobstwiesen gilt es, altes Kulturgut zu erhalten. In den ersten Jahren ist ein regelmäßiger Erziehungsschnitt notwendig, um einen ausgewogenen Kronenaufbau zu erreichen. Bei älteren Bäumen muß ein entsprechender Erhaltungsschnitt nur noch alle 3 bis 5 Jahre durchgeführt werden.

Der Baumschnitt sollte nicht nur nach obstbaulichen Richtlinien, sondern auch nach ökologischen Gesichtspunkten von entsprechend geschulten Fachkräften durchgeführt werden.

Stärkere Äste oder Totholz, die von verschiedenen Tierarten als Unterschlupf genutzt werden, müssen nicht in jedem Fall der Säge zum Opfer fallen. Wichtig ist besonders bei größeren Schnittflächen der entsprechende Wundverschluß.

Anfallendes Schnittholz kann zum Teil aufgeschichtet werden und dient so bestimmten Insekten, Reptilien oder Kleinsäugetern als Lebens- und Nahrungsraum.

Nicht jeder abgestorbene Baum muß entfernt werden.

Bei 5 % bis 10% sollte der Anteil an Totholz in einem Streuobstwiesenbestand sein. Das Entfernen von Bäumen muß in jedem Fall mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt werden.

Nicht nur die Bäume bedürfen der Pflege durch den Menschen. Um das Grünland unter den Bäumen zu erhalten und einer Verbuschung vorzubeugen, muß die Fläche ein- bis zweimal jährlich gemäht oder beweidet werden.

Eine Mahd mit Maschine ist oft durch unregelmäßige Anordnung oder die erschwerende Hanglage vieler Streuobstwiesen nicht möglich. Die manuelle Mahd ist sicher schonender und nicht so stark abhängig vom Aufbau der Streuobstwiese, aber sehr aufwendig. Das anfallende Mähgut muß entfernt werden.

Die Beweidung mit Tieren, hauptsächlich Schafen, kann zu Trittschäden bzw. Verbiß führen, oder es werden nur schmackhafte Gräser oder Kräuter gefressen und bestimmte, widerstandsfähige Pflanzen gelangen zu einer ungewollten Dominanz. Eine Beweidung erspart aber zum Beispiel das Entfernen des Mähgutes und mit dem Entfernen des heruntergefallenen Obstes kann sogar eine gewisse Pflanzenschutzfunktion erreicht werden, indem die Schädlinge, Pilze und deren Entwicklungsformen mit dem Obst vertilgt werden.

Der Einsatz von Pestiziden und Herbiziden muß ganz unterbleiben. Pflanzenschutzmaßnahmen sollten auf ökologisch vertretbarem Wege in Absprache mit den Naturschutzbehörden durchgeführt werden.

Die extensive Nutzung der Streuobstwiese ist gegenüber der ausschließenden Pflege vorteilhafter, da durch den Verkauf auch ein Teil der Kosten für die aufwendige Pflege und Erhaltung abgegolten werden kann

Günstig ist eine Vernetzung gerade kleinerer Streuobstbestände durch Obstalleen oder Flurgehölze.

Pflanzabstände: 8,00 m x 8,00 m (starkwachsende Sorten)

Pflanzenqualität: Hochstamm nicht unter 1,80 m

Sorten:

Äpfel

Jacob Lebel

Kaiser Wilhelm

Boskop

Rote Stenrenette

Pflaumen

Hauszwetsche

Wangenheims Frühzwetsche

### 9. Kostenüberschlag

Es ist vorgesehen, die Pflanz- und Begrünungsarbeiten unter Leitung des Leiters der Gärtnerei durch in Seewalde betreute Personen ausführen zu lassen.

Kosten können nur grob geschätzt werden.

Es sind zu berücksichtigen Pflanzmaterial, Vorbereitungs- und Pflanzkosten.

Mehrwertsteuer ist nicht berücksichtigt.

Fläche 1 –3

Gehölzpflanzung je 40,00 DM/m<sup>2</sup> x 2.570 m<sup>2</sup> = 102.800,00 DM

Fläche 5

Streuobstwiese 20,00 DM/ Baum x 86 Stück = 1.720,00 DM

Pflanzkosten 20,00 DM/Baum x 86 Stück = 1.720,00 DM

---

106.240,00 DM

Die Fläche 4, auf der eine biotopmäßige Gestaltung erfolgen soll, ist hier kostenmäßig nicht erfaßt.