

STADT SCHWEDT/ODER ORTSTEIL GATOW

BEBAUUNGSPLAN GATOW-NORD

BEGRÜNDUNG ZUR SATZUNG

SEPTEMBER 2001

Inhaltsverzeichnis	Seite
Vorbemerkung	2
1. Planungsgegenstand	2
1.1 Veranlassung und Erforderlichkeit	2
1.2 Plangebiet	3
1.2.1 Räumlicher Geltungsbereich	3
1.2.2 Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse	4
1.2.3 Gegenwärtige Flächennutzung und Bebauungsstruktur	5
1.2.4 Erschließung	7
1.2.5 Altlastenverdachtsflächen	8
1.2.6 Kampfmittelbelastung	8
1.2.7 Immissionen	8
1.2.8 Planerische Ausgangssituation	8
2. Planinhalt	13
2.1 Entwicklung der Planungsüberlegungen (planerische Vorgeschichte)	13
2.2 Intention des Plans (generelle Zielvorstellungen / Leitbild)	14
2.3 Wesentlicher Inhalt	15
2.3.1 Begründung einzelner Festsetzungen	16
2.3.2 Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft	22
3. Auswirkungen des Bebauungsplanes	22
3.1 Städtebauliche Auswirkungen	22
3.2 Verkehrliche Auswirkungen	22
3.3 Auswirkungen auf die technische Infrastruktur	23
3.4 Soziale Auswirkungen	23
3.5 Auswirkungen auf die Umwelt	23
3.6 Auswirkungen auf die Haushalts- und Finanzplanung	23
4. Verfahren	24
5. Rechtsgrundlagen	25

Anlage 1 Textliche Festsetzungen

Vorbemerkung

Die vorliegende Begründung zur Satzung soll die den Bebauungsplan prägenden Festsetzungen, seine Grundgedanken und seine Leitziele begründen und erläutern. Sie soll die Gründe deutlich machen, die für und die gegen eine bestimmte Festsetzung sprechen. Die Erläuterungen und Begründungen entsprechen den Anforderungen, die an eine Begründung im Rahmen des Erlasses der Bebauungsplansatzung nach § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches zu stellen sind.

Änderung

Die Stadtverordnetenversammlung Schwedt/Oder hat in ihrer Sitzung am 29. März 2001 den Beschluss zur öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum geänderten Entwurf des Bebauungsplanes "Gato-Nord" in Schwedt/Oder gefasst.

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde der Hinweis auf die Nichtzulässigkeit gemäß § 54 Abs. 4 BbgWG der Festsetzung Nr. 9, die das Sammeln, Versickern und Ableiten des anfallenden Niederschlagswassers bestimmt, gegeben.

Um den inhaltlichen Rechtsfehler in der Planung durch die textliche Festsetzung Nr. 9 heilend zu beseitigen, wird diese textliche Festsetzung ersatzlos gestrichen.

Die vorhandene Rechtswidrigkeit sowie die vorgesehene Änderung (Streichung der textlichen Festsetzung Nr. 9) berühren die Grundzüge der Planung nicht.

Die Stadt Schwedt/Oder verfügt über eine Oberflächenentwässerungssatzung, in der die Oberflächenentwässerung von Grundstücken und Straßen, sowie deren Anschluss an die öffentliche Regenwasserkanalisation geregelt wird. Die Oberflächenentwässerung umfasst das Sammeln, Fortleiten, Einleiten, Versickern und Verrieseln von Niederschlagswasser.

Auf eine erneute öffentliche Auslage des Bebauungsplanentwurfes und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange auf Grund der Streichung der textlichen Festsetzung Nr. 9 wird aus Nichtigkeitsgründen verzichtet.

1. Planungsgegenstand

1.1 Veranlassung und Erforderlichkeit

Aufgrund der an die Stadtverwaltung herangetragenen Anträge Schwedter Bürger auf Bereitstellung von Bauland für Ein- und Zweifamilienhäuser im Stadtgebiet - einschließlich der Ortsteile - wurden geeignete Flächen untersucht.

Sowohl im Zuge der Erstellung des Flächennutzungsplanes als auch im städtebaulichen Rahmenplan zur Ortsteilentwicklung in Gatow ist eine Fläche nördlich der Ortslage als potentielle Wohnbaufläche eingeschätzt worden.

Der Ortsteil Gatow mit derzeit ca. 150 Einwohnern besitzt aufgrund seiner städtebaulichen Struktur ein geringes Potential an Verdichtungs- und Umstrukturierungsflächen für eine Innenentwicklung. Demgegenüber wird der Ortsteil aufgrund gesamtstädtischer Planungen einen Bedeutungsgewinn und eine deutliche Standortstärkung erfahren. Die zur Zeit laufenden planerischen Vorbereitungen des Hafens mit seinen Nebenfunktionsflächen, die neuen Straßenanbindungen B2n und die Anschlussstraßen zum Hafen tragen zu einer verstärkten funktionalen Einbeziehung des Ortsteiles in den Stadtorganismus bei. Dieser Entwicklungsschub wird durch übergeordnete Planungen eines Grenzüberganges - ebenfalls mit den dann zugeordneten Sekundärfunktionen - noch verstärkt.

In diesem konkreten städtebaulichen und funktionellen wie auch gesamtstädtischen Kontext muss die Entwicklung des Ortsteiles Gatow gewertet und den derzeitigen sowie auch künftigen Erfordernissen und Möglichkeiten angepasst werden. Durch die Ausweisung von neuen Wohnbauflächen nörd-

lich der Ortslage wird eine räumliche Konkurrenzsituation mit einem "Aufeinander zuwachsen" von sich negativ beeinflussenden Nutzungen ausgeschlossen. Es werden jedoch gleichzeitig die verbesserten infrastrukturellen Voraussetzungen der Anbindung an die Gesamtstadt genutzt.

Die landschaftlich reizvolle Lage am Nationalpark und die angrenzenden Waldflächen (Nationalpark-region) sprechen selbstverständlich auch für das kommunale Bestreben, attraktive Angebote für Ein- und Zweifamilienhäuser im Territorium der Stadt Schwedt/Oder planerisch vorzubereiten, um einem weiteren Bevölkerungsrückgang aufgrund fehlender Angebote entgegenzutreten zu können.

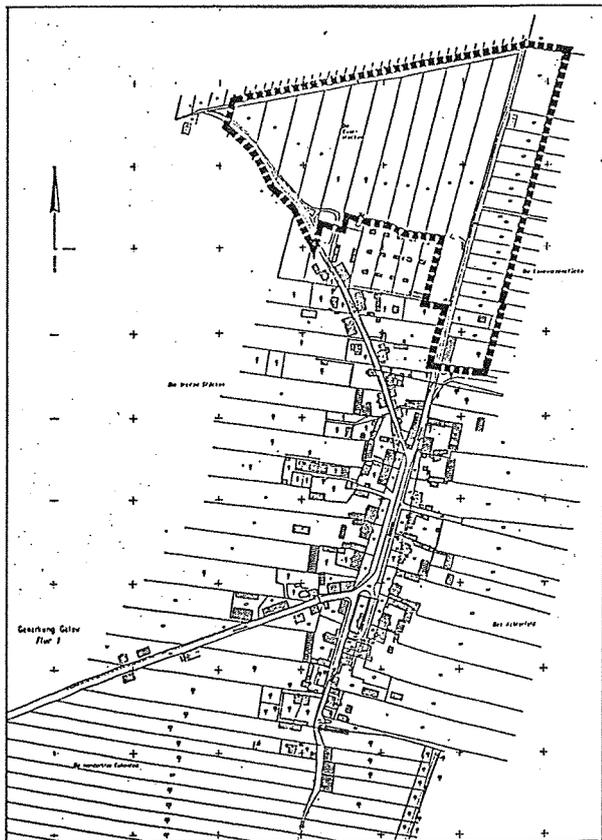
1.2 Plangebiet

1.2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Gatow-Nord" umfasst das Gelände nördlich der Ortslage Gatow, welches vom Zufahrtsweg zur Kanalbrücke beginnend Teile der "Querstücke" hinter der Kleingartenanlage und Teile der "Landwiesenstücke" östlich des Weges nach Friedrichsthal umfasst. Der Geltungsbereich hat die Größe von ca. 7,5 ha.

Im nördlichen, westlichen und östlichen Umfeld des Plangebietes grenzen weiträumig Ackerflächen sowie Ackerbrache an. Im Norden gehen die Ackerflächen in feuchte Wiesenbereiche sowie angrenzende Waldflächen über. Östlich grenzen die Ackerflächen an die "Hohensaaten-Friedrichsthaler-Wasserstraße" sowie an die Oderniederung an. Im Süden wird der Ortsrand durch ein Kleingartengebiet gebildet, was den Übergang zum Dorfgebiet mit seinen charakteristischen Hofstrukturen darstellt.

Abb. 1 : Lage des Plangebietes im Ortsteil Gatow



Maßstabslose Verkleinerung der Katasterkarte

1.2.2 Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse

Grundlage der Übersicht über die Eigentumsverhältnisse ist ein Auszug aus dem Liegenschaftskataster - Liegenschaftsbuch - des Kataster- und Vermessungsamtes Uckermark (Schwedt/Oder), mit Stand vom 19.09.1996.

Tabelle 1: Flurstücksverzeichnis

Flur	Flurstück	tatsächliche Nutzung (Klassifizierung) des gesamten Flurstückes	Eigentümer/ Erbbau- berechtigte	Lage im Geltungsbereich	Fläche im Geltungsbereich
1	54	Verkehrsfläche (Straße) Landwirtschaftsfläche (Ackerland)	Eig. d. Volkes Rat des Ge- meinde	teilweise	1.875,547 m ²
1	55	Gebäude- und Freifläche (Gewerbe und Industrie) Landwirtschaftsfläche (Ackerland)	privat	vollständig	7.976,465 m ²
1	56	Verkehrsfläche (Straße) Landwirtschaftsfläche (Ackerland) Landwirtschaftsfläche (Gartenland)	privat	teilweise	5.317,666 m ²
1	57/ 1 und 2	Verkehrsfläche (Straße) Landwirtschaftsfläche (Ackerland) Landwirtschaftsfläche (Gartenland)	privat	teilweise	5.252,795 m ²
1	58	Verkehrsfläche (Straße) Landwirtschaftsfläche (Ackerland) Landwirtschaftsfläche (Gartenland)	privat	teilweise	5.090,793 m ²
1	59	Verkehrsfläche (Straße) Landwirtschaftsfläche (Ackerland) Landwirtschaftsfläche (Gartenland)	privat	teilweise	4.906,373 m ²
1	60/5	Gebäude- und Freifläche (Gewerbe und Industrie) Landwirtschaftsfläche (Ackerland)	privat	teilweise	4.915,107 m ²
1	61/2	Flächen anderer Nutzung Landwirtschaftsfläche (Ackerland)	privat	teilweise	5.148,279 m ²
1	62	Verkehrsfläche (Straße)	Eig. d. Volkes Rat der Ge- meinde	teilweise	689,811 m ²
1	63	Flächen anderer Nutzung Landwirtschaftsfläche (Ackerland)	privat	teilweise	5.125,732 m ²
1	64	Flächen anderer Nutzung Landwirtschaftsfläche (Ackerland)	privat, Eig. d. Volkes LPG Gold der Uckermark	teilweise	3.935,824 m ²
1	65	Landwirtschaftsfläche (Ackerland)	privat	teilweise	2.690,797 m ²
1	66	Gebäude- und Freifläche (Land- und Forstwirtschaft) Landwirtschaftsfläche (Ackerland)	privat	teilweise	1.223,693 m ²
1	156/3	Gebäude- und Freifläche (Land- und Forstwirtschaft) Landwirtschaftsfläche (Ackerland)	privat	teilweise	1.546,779 m ²
1	157	Landwirtschaftsfläche Ackerland	privat	teilweise	752,512 m ²
1	158/1	Gebäude- und Freifläche (Land- und Forstwirtschaft)	privat	vollständig	721,725 m ²
1	158/2	Landwirtschaftsfläche (Ackerland)	privat	teilweise	57,803 m ²
1	159	Landwirtschaftsfläche (Ackerland)	privat	teilweise	764,250 m ²
1	160	Gebäude- und Freifläche (Land- und Forstwirtschaft) Landwirtschaftsfläche (Ackerland)	privat	teilweise	751,613 m ²

1	161	Landwirtschaftsfläche (Ackerland)	privat	teilweise	768,615 m ²
1	162	Gebäude- und Freifläche (Land- und Forstwirtschaft) Landwirtschaftsfläche (Ackerland)	privat	teilweise	770,488 m ²
1	163	Gebäude- und Freifläche (Land- und Forstwirtschaft) Landwirtschaftsfläche (Ackerland)	privat	teilweise	781,770 m ²
1	164	Landwirtschaftsfläche (Ackerland)	privat	teilweise	829,512 m ²
1	165	Landwirtschaftsfläche (Ackerland)	Eig. d. Volkes LPG Gold der Uckermark	teilweise	844,568 m ²
1	170	Landwirtschaftsfläche (Ackerland)	Eig. d. Volkes Rat der Ge- meinde	teilweise	171,004 m ²
1	172	Landwirtschaftsfläche (Ackerland)	privat	teilweise	902,041 m ²
1	173	Landwirtschaftsfläche (Ackerland)	privat	teilweise	887,027 m ²
1	174	Landwirtschaftsfläche (Ackerland)	privat, Eig. d. Volkes LPG Gold der Uckermark	teilweise	879,082 m ²
1	177	Gebäude- und Freifläche	privat	teilweise	915,938 m ²
1	179	Landwirtschaftsfläche (Ackerland)	privat	teilweise	954,137 m ²
1	180	Gebäude- und Freifläche (Land- und Forstwirtschaft) Landwirtschaftsfläche (Ackerland)	privat	teilweise	1.036,965 m ²
1	181	Landwirtschaftsfläche (Ackerland)	privat	teilweise	3.516,619 m ²
1	182	Landwirtschaftsfläche (Ackerland)	Eig. d. Volkes Rat der Ge- meinde	teilweise	2.992,893 m ²
Fläche des Geltungsbereichs					74.994,223 m² 7,5 ha

Während der Aufstellung des Bebauungsplanes erwarb die Stadt Schwedt/Oder den überwiegenden Teil der im Geltungsbereich befindlichen Flurstücke.

1.2.3 Gegenwärtige Flächennutzung und Bebauungsstruktur

Flächennutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst ein ca. 7,5 ha großes Gebiet im Norden der Gatower Dorflage.

Die Flächen des Plangebietes werden derzeit zum größten Teil als Ackerflächen gekennzeichnet. Im Bereich westlich der verlängerten Dorfstraße werden sie überwiegend nicht mehr bewirtschaftet, während die östlich des nach Norden führenden Weges gelegenen Ackerflächen als Teile der östlich angrenzenden großflächigeren Anbauflächen intensiv bewirtschaftet werden. Die Landwirtschaftsflächen stellen sich relativ einheitlich dar und werden lediglich im östlichen Teil durch der Verlängerung der Dorfstraße geteilt. Die Dorfstraße ist hier als unbefestigter Weg ausgebildet.

Laut Flurkarten wird die nördliche Grenze des Plangebietes durch einen landwirtschaftlichen Weg gebildet, der jedoch in der Landschaft nicht mehr nachvollzogen werden kann. Die Flächen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gehen ohne sichtbare Anhaltspunkte in die umgebenden Flächen über. Eine Gliederung der Landwirtschaftsflächen durch Feldgehölze oder Baumbestände ist innerhalb des Geltungsbereiches sowie auch auf den angrenzenden Flächen nicht vorhanden.

Mit Beginn der Planaufstellung ist folgende Flächennutzung festgestellt worden:

brachliegende landwirtschaftliche Flächen	66.130	m ²
Verkehrsflächen (Straßen und landwirtschaftliche, unbefestigte Feldwege)	5.558	m ²
<i>Flurstück 54</i> 1.875 m ²		
<i>Flurstück 62</i> 690 m ²		
<i>Flurstück 182</i> 2.993 m ²		
bebaute Landwirtschaftsflächen / Scheune	2.584	m ²
<i>Flurstück 156/3</i> 1.547 m ²		
<i>Flurstück 180</i> 1.037 m ²		
Wohnbaufläche	722	m ²
<i>Flurstück 158/1</i>		
Gesamtfläche des Geltungsbereiches	74.994	m ²

Frei- und Grünflächen

Das Plangebiet ist bis auf die Bebauungen auf den Flurstücken

- 55, (Nebenanlage, kleinere Betonfläche)
- 60/5, (Bungalow)
- 156/3 und (Scheune)
- 158/1 (Wohnhaus)
- 180 (Scheune)

unversiegelt.

Die unbebauten Flächen setzen sich vorwiegend aus brachliegendem Ackerland und unbefestigten Straßen und Feldwegen zusammen. Das Grundstück 158/1 ist, gärtnerisch mit Obstbäumen, Sträuchern und Heckenpflanzen angelegt. Mit Ausnahme der Obstgehölze auf letztgenanntem Grundstück sind im Plangebiet keine Bäume vorhanden. Dieses ist die einzige kleinteilige Nutzung innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

Gewässer

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine oberirdischen Gewässer betroffen. Das Plangebiet sowie der bestehenden Ortskern Gatow liegen - ebenso wie weite Teile der Stadt Schwedt/Oder - bedingt durch die geodätische Höhenlage in einem Gebiet, in dem es bei Rückstau der Hohensaaten-Friedrichsthaler-Wasserstraße zu Vernässungen des Bodens führen kann.

Bebauungsstruktur

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich nur drei Gebäude (ein Wochenendhaus und zwei, seit längerer Zeit nicht mehr genutzte Scheunen). Das Wochenendhaus ist in offener Bauweise errichtet. Die auf dem Flurstück 156/3 gelegene Scheune hat keine seitlichen Grenzabstände. Die Gebäude befinden sich als einzeln stehende Gebäude außerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteil Gatow. Dieses ist in der Klarstellungssatzung mit Abrundungen für den Ortsteil Gatow klargestellt worden. Der südlich an das Plangebiet angrenzende historische Ortskern wird geprägt von der offenen und der halboffenen Bauweise.

Städtebaulich erhaltenswerte Bauwerke, Denkmale

Baudenkmale, im Sinne des Brandenburgischen Denkmalschutzes, sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht vorhanden, aber eine Bodendenkmalsfläche ist bekannt und wurde nachrichtlich übernommen.

Das Bodendenkmal "Historischer Ortskern Gatow" berührt nicht den Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Als erhaltenswürdiges Zeugnis eines jahrhundertelangen Tabakanbaus in der Uckermark ist die auf dem Flurstück 156/3 befindliche Scheune für die Trocknung von Tabakpflanzen zu bewerten. Wenn diese Scheune für die Tabaktrocknung nicht mehr genutzt wird, ist eine andere Nutzung zu finden. Aufgrund der spezifischen, für andere Nutzungen ungeeigneten Konstruktionen im Innern wird sich dieses jedoch als äußerst schwierig erweisen. Der museale Charakter der Scheune würde damit in den Vordergrund treten.

Hinweis: "Archäologische Bodenfunde

Bei Erdarbeiten entdeckte Bodenfunde, wie z. B. Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde, wie Scherben, Steingeräte, Skelettreste und dergleichen, sind nach §§ 19 und 20 BbgDSchG unverzüglich dem zuständigen Landesamt im Land Brandenburg zu melden; bis zum Eintreffen der zuständigen Mitarbeiter ist die Fundstelle abzusichern."

1.2.4 Erschließung

Verkehr

Die Grundstücke des Plangebietes sind durch die von Süden in das Plangebiet hineinführende, unbefestigte Dorfstraße (Flurstück 182) mit ihrer nordwestwärts verlaufenden Abzweigung (Flurstück 62) erschlossen. Diese Wege dienen der Erschließung der im Umfeld befindlichen landwirtschaftlichen Flächen. An der nördlichen Begrenzung des Plangebietes liegt das Flurstück 54, welches als landwirtschaftliche Verkehrsfläche genutzt werden kann, tatsächlich jedoch als Ackerfläche brachliegt.

Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung des Ortsteiles Gatow einschließlich der im Bebauungsplan festgesetzten Flächen für eine Wohnbebauung ist durch den Zweckverband Ostuckermärkische Wasserversorgung und Abwasserbehandlung (ZOWA) abgesichert.

Für das Plangebiet selbst ist eine Trinkwassererschließung notwendig. Aus Sicht der ZOWA ist der Wohnstandort nur dann gesichert, wenn finanzielle Mittel durch den Verband bereitgestellt werden können.

Im westlichen Bereich des Plangebietes verläuft eine Hauptversorgungsleitung der ZOWA zum Wasserkwerk Schwedt (DN 600). Aus Sicherheitsgründen ist in diesem Bereich die Leitung beidseitig in einem Abstand von 20 m von Bebauung freizuhalten. Die Grundstücksgrenzen können bis zu 8 m an die Trasse herangeführt werden. Die Zugänglichkeit der Rohwassertrasse ist durch die Verlängerung der Dorfstraße-West als Landwirtschaftsweg und im Norden durch den Landwirtschaftsweg 1 gesichert. Der Trassenbereich wird als Wiesenfläche ausgebildet. Die Trasse ist privatrechtlich zu Gunsten des zuständigen Versorgungsträger belastet.

Abwasser

Für den Ortsteil Gatow ist derzeit keine zentrale Abwasserableitung vorhanden. Seitens des ZOWA ist im Zusammenhang mit der Realisierung der Inhalte des Bebauungsplanes eine zentrale Abwasserableitung vorgesehen.

Die Ableitung der einzelnen anfallenden Hausabwässer muss jedoch vorerst in einer temporären Zwischenlösung über ein zentrales Leitungsnetz im Baugebiet in eine zentrale Sammelgrube in nordöstlichen Teil des Plangebietes erfolgen. Diese wird zu einem späteren Zeitpunkt Standort für eine Pumpstation des künftigen an die zentrale Entwässerung der Stadt Schwedt/Oder anzuschließenden Abwasserentsorgungsnetzes des Ortsteiles Gatow.

Elektroenergie

Die Versorgung des Ortsteiles Gatow mit Elektroenergie durch die Oder-Spree-Energieversorgung AG ist gewährleistet. Im westlichen Planbereich verläuft eine 20 kV Freileitung. Diese kann umgelegt werden und parallel in einem Abstand von 5 m zur bestehenden Rohwassertrasse der ZOWA geführt werden. Konkrete Erschließungsmaßnahmen für den Ortsteil werden nach Vorliegen des Bebauungsplanes festgelegt.

Erdgas

Erdgasleitungen der EWE AG oder der Stadtwerke Schwedt/Oder sind im Ortsteil Gatow nicht vorhanden. Eine Versorgung mit Erdgas wird im Zusammenhang mit der Erschließung des Bebauungsplangebietes durch die Stadtwerke Schwedt/Oder realisiert.

1.2.5 Altlasten

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind zur Zeit keine Altlasten bekannt. Stoffliche Beeinträchtigung der Böden durch Altlasten sind aufgrund der ehemaligen bzw. derzeitigen Nutzungen nicht zu erwarten.

1.2.6 Kampfmittelbelastung

Das Plangebiet ist 1999 durch die Gesellschaft für Altlastenbearbeitung Schönermark mbH im Auftrage des Staatlichen Munitionsbergungsdienstes des Landes Brandenburg nach Kampfmitteln abgesucht worden.

Die dabei gefundenen Kampfmittel sind durch den Staatlichen Munitionsbergungsdienst beseitigt worden. Die Kampfmittelfreiheit wird mit dem Abschlussprotokoll der Gesellschaft für Altlastenbearbeitung mbH vom 22.07.1999 bescheinigt. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Sondierung auf einigen Teilflächen durch mit Bauschutt aufgefüllte Scheunenflächen, einem Wohnhaus, Scheunenflächen sowie Gartenzäune behindert wurde. Für diese Flächen konnte keine Kampfmittelfreiheit bescheinigt werden.

Durch den jeweiligen Veranlasser von Bauvorhaben auf den nicht von Kampfmitteln freigegebenen Flächen ist im Rahmen von baugenehmigungspflichtigen Vorhaben, die unmittelbar den Boden betreffen eine abschließende Sondierung zu veranlassen.

1.2.7 Immissionen

Immissionen auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nicht bekannt. Eine genehmigungsbedürftige Anlage nach BImSchG liegt nicht im Einflussbereich des Plangebietes.

1.2.8 Planerische Ausgangssituation

Landesentwicklungsplan Brandenburg - LEP I Zentralörtliche Gliederung vom 06.07.1995 und gemeinsames Landesentwicklungsprogramm Berlin/Brandenburg vom 09.02.1998

Die Stadt Schwedt ist nach dem LEP I als Mittelzentrum ausgewiesen. Im gemeinsamen Landesentwicklungsprogramm ist die Stadt als Regionales Entwicklungszentrum des äußeren Entwicklungsraumes ausgewiesen. Durch diese Ausweisung soll eine Sicherung und Entwicklung der Wirtschaft und die Erhöhung der Lebensqualität durch Weiterentwicklung der funktionalen und städtebaulichen Struktur der Stadt ermöglicht werden. Die Landesplanung sieht gemäß dem Raumordnungsgesetz eine geringe Flächeninanspruchnahme vor. Eine Siedlungsentwicklung soll vorrangig innerhalb des vorhandenen Siedlungsbereiches erfolgen.

Bedingt durch die besondere städtebauliche Situation der Stadt Schwedt und der damit verbundenen geringen Zahl an Grundstücken für den Eigenheimbau, lassen von Seite der Landesplanung eine Ausweisung von Wohnbauflächen in dieser Größenordnung zu. Dies ist im Sinne der Stabilisierung der Bevölkerungszahl und der damit zusammenhängenden Sicherung des Mittel- und Regionalen Entwicklungszentrums des äußeren Entwicklungsraumes mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar.

Regionalplan Uckermark-Barnim

Leitbild zur Gesamtentwicklung der Region Uckermark-Barnim

(Vorentwurf vom Juni 1997)

Das Leitbild zur Gesamtentwicklung der Region Uckermark-Barnim fasst die Zielvorstellungen zum Regionalplan zusammen. In Auswertung dieses Leitbildes sind folgende, für den Bebauungsplan "Gatow-Nord" relevanten Herausforderungen festzustellen:

1. Abnehmende Haushaltsgrößen, differenzierte Wohnwünsche und veränderte Wohnstandards führen zu erhöhtem Bedarf an Wohnraum. Dieser Wohnraumbedarf hat erheblichen Flächenbedarf und häufig konkurrierende Nutzungsansprüche an die nicht vermehrbare und kaum erneuerbare Ressource Boden. Die Abstimmung der Inanspruchnahme von Flächen im Freiraum mit ökologischen Belangen stellt in der Region Uckermark-Barnim ein zunehmendes Problem dar.
2. Spezifische Bedeutung hat die dezentrale Lage der Region an der Grenze der Europäischen Union im deutsch-polnischen Grenzraum. Die Kooperation mit Polen ist sowohl auf kommunaler wie auf wirtschaftlicher Ebene schwach entwickelt. Mit dem Beitritt der Republik Polen zur Europäischen Union sind zusätzliche Einflüsse auf und Ansprüche an die regionale Infrastruktur zu erwarten.
3. Mehr als die Hälfte der Fläche der Region Uckermark-Barnim ist unter Schutz gestellt. Das unterstreicht die ökologische Bedeutung von Natur und Landschaft. Das daraus begründete Problem für die Erhaltung dieser Landschaft liegt aber in erster Linie darin, unter diesen Randbedingungen Arbeits- und Einkommensmöglichkeiten für die ansässige und ansiedlungswillige Bevölkerung sicherzustellen.

Ein Grundprinzip, welches für die Stadt Schwedt und ihrem Ortsteil Gatow von Bedeutung ist, wird folgendermaßen formuliert:

4. Um eine, die notwendige Wirtschaftsentwicklung einerseits, den Schutz und die Erhaltung des Naturraumes andererseits gewährleistende Raumentwicklung zu sichern und zu fördern, ist über die Gestaltung des Zentral-Orte-Systems eine ausgewogene Siedlungsstruktur und mittels Vorrangzuweisung die konfliktarme Nutzung des Freiraums zu bestimmen. Die Gestaltung attraktiver Wohnbedingungen in allen Teilräumen der Region unter der Prämisse einer Konzentration der städtebaulichen Entwicklung auf vorhandene Siedlungsgebiete muss insbesondere bedarfs- und nachfragegerechte Wohnkonzepte beinhalten.

Unter dem Aspekt der Entwicklung des Ortsteiles Gatow in der Stadt Schwedt/Oder sind die nachfolgenden Leitlinien zu berücksichtigen:

5. Die gemäß dem gemeinsamen Landesentwicklungsprogramm Berlin/Brandenburg vorgegebene Raumstruktur des Landes, die sich in den engeren Verflechtungsraum und den äußeren Entwicklungsraum gliedert, wird für die Region Uckermark-Barnim durch die Ausweisung von Verdichtungsräumen und Verbindungsachsen ergänzt. Eine einseitige Entwicklung des Raumes um Berlin soll vermieden und die Rahmenbedingungen für eine sozial und ökologisch verträgliche Lebensweise in den ländlichen, dünn besiedelten Gebieten verbessert werden. Die Zersiedelung der Landschaft ist zu verhindern.

6. In der Region Uckermark-Barnim werden die regionalen Verdichtungsräume in regionale Verdichtungsgebiete und Räume mit regionalen Verdichtungsansätzen unterschieden. In den regionalen Verdichtungsräumen soll zwischen den Kernstädten Berlin, Eberswalde, Schwedt/Oder und Prenzlau und den umliegenden Gemeinden eine intensive Abstimmung zur funktionsteiligen Strukturentwicklung erfolgen.
7. Die siedlungsstrukturelle Entwicklung in den regionalen Verdichtungsräumen soll so gestaltet werden, dass eine ringförmige Ausdehnung von Siedlungsflächen um die Kernstadt verhindert wird.
8. Die Erschließung neuer Wohn- und Gewerbegebiete sowie Maßnahmen zur Verbesserung der Infrastruktur sollen sich auf die zentralen Orte, die Siedlungsschwerpunkte und ländlichen Versorgungsorte konzentrieren. Die Konzentration der baulichen Entwicklung auf das vorhandene Siedlungsgebiet ist ökologisches und ökonomisches Gebot einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung.
9. Die Gestaltung attraktiver Wohnbedingungen erfordert, künftig die Siedlungs- und Verkehrsgestaltung stärker zusammenzuführen und ihre wechselseitigen Beziehungen bzw. Abhängigkeiten von vornherein besser mit dem Ziel der Minimierung des Verkehrsaufwandes zu berücksichtigen.
10. Vorbehaltsgebiete Naturschutz und Landschaftspflege sollen in Ergänzung der Vorranggebiete Natur- und Landschaftsschutz zur Stabilisierung der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und zur Bewahrung großräumiger Lebensräume sowie zur Erhaltung von Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft dienen. Als Vorbehaltsgebiete Naturschutz und Landschaftspflege werden bis zu ihrer endgültigen Ausweisung die geplanten Schutzgebiete nationaler und internationaler Bedeutung sowie bestehende und im Verfahren befindliche Landschaftsschutzgebiete, geplante Naturschutzgebiete und geplante Geschützte Landschaftsbestandteile sowie Niedermoorkomplexe und Flächen für den Biotopverbund ausgewiesen.

Sachlicher Teilplan "Zentralörtliche Gliederung, Siedlungsschwerpunkte und ländliche Versorgungs-orte" der Region Uckermark-Barnim (vom 20. August 1997)

Im sachlichen Teilplan "Zentralörtliche Gliederung, Siedlungsschwerpunkte und Ländliche Versorgungsorte" ist die Stadt Schwedt/Oder gemäß dem Landesentwicklungsplan Brandenburg LEP I - Zentralörtliche Gliederung als Mittelzentrum ausgewiesen. Die hauptsächlichen Entwicklungsziele der Stadt sind die Sicherung und Entwicklung von Industrie und mittelständischer Wirtschaft, die Erhöhung der Lebensqualität durch die Weiterentwicklung der funktionalen und städtebaulichen Struktur der Stadt, die Verbesserung der Infrastrukturanbindung sowie die städtebauliche und wirtschaftliche Entwicklung am und mit dem Nationalpark "Unteres Odertal".

Sachlicher Teilplan "Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für flächenintensive Landnutzung" der Region Uckermark-Barnim (vom 10. Juni 1997)

Der Teilplan ordnet die Stadt Schwedt/Oder dem gleichnamigen Regionalen Verdichtungsgebiet als Kernstadt zu. Dabei sollen sich die Planungen und Maßnahmen zur Siedlungsentwicklung vorrangig auf die Entwicklung der Kernstädte und weiteren zentralen Orten konzentrieren.

Gemäß dem gemeinsamen Landesentwicklungsprogramm Berlin/Brandenburg (Entwurf) ist in der Region Uckermark-Barnim die Stadt Schwedt/Oder als ein Regionales Entwicklungszentrum (REZ) des äußeren Entwicklungsraumes ausgewiesen.

Die Regionalen Entwicklungszentren sollen in die Lage versetzt werden, zur Stabilisierung und Entwicklung des dünn besiedelten äußeren Entwicklungsraumes in der Region Uckermark-Barnim maßgeblich beizutragen.

In der Festlegungskarte werden für den nördlichen Bereich von Gatow dargestellt:

- Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege
- Vorbehaltsgebiet Wasserwirtschaft/Gewässerschutz
- Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft
- Vorbehaltsgebiet Fremdenverkehr und Erholung

Die in der Festlegungskarte ausgewiesenen Vorranggebiete dienen dazu, in der Qualität eines Zieles der Raumordnung und Landesplanung die für eine bestimmte Fläche aufgrund ihrer speziellen Eignung bzw. Bedeutung für die Region vorrangig zu realisierende bzw. beizubehaltende Landnutzung festzulegen.

Eine regionalplanerische Befürwortbarkeit einer anderen als der ausgewiesenen Vorrangnutzung erfolgt im jeweiligen, einzelmaßnahmebezogenen Planungsverfahren.

Die in der Festlegungskarte ausgewiesenen Vorbehaltsgebiete stellen Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung dar und basieren auf einer speziellen Flächeneignung und/oder einer längerfristig zu erwartenden, regionalplanerisch vertretbaren Flächennachfrage für eine oder mehrere Landnutzungen.

Sind für eine Fläche mehrere Vorbehaltsnutzungen dargestellt, kann es sich hierbei damit auch um sich gegenseitig beeinträchtigende Landnutzungsformen handeln. Die dargestellten Vorbehaltsnutzungen schließen zwar eine andere, nicht dargestellte Nutzungsform nicht aus; in diesen Fällen müssen jedoch besondere Umstände vorliegen, die ein solches Abweichen rechtfertigen.

Flächennutzungsplan Schwedt/Oder

Das Fehlen eines genehmigten Flächennutzungsplanes erfordert die Aufstellung eines vorzeitigen Bebauungsplanes. Die Voraussetzungen für einen vorzeitigen Bebauungsplan nach § 8 Abs. 4 BauGB sind gegeben.

Im Entwurf des Flächennutzungsplanes von Schwedt/Oder, in der Fassung vom Oktober 2000 ist für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Wohnbaufläche dargestellt.

Im Städtebaulichen Konzept zum Flächennutzungsplan (Entwurf) wird folgende Aussage getroffen:

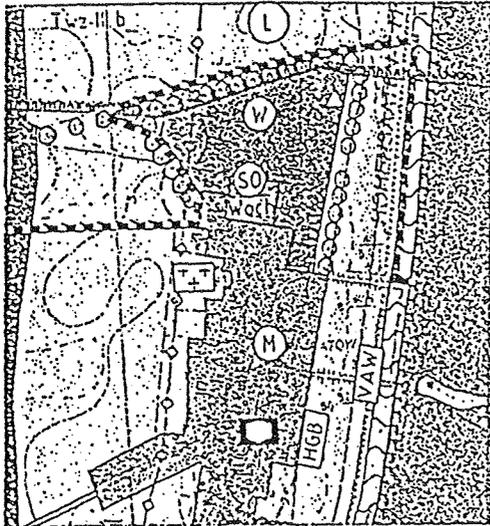
Die integrierte Entwicklung der Ortsteile bezüglich Struktur, Funktion und baulicher sowie freiräumlicher Gestaltung ist (ebenso) primäres Ziel des städtebaulichen Konzeptes. Insbesondere ist eine sektorale Stärkung ihrer Funktion im gesamtstädtischen Gefüge mit folgenden Schwerpunkten notwendig:

... Gatow: Wohnen, Nationalpark, Landwirtschaft; ...

Im Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan (Entwurf) werden die Darstellungen bezogen auf den Ortsteil Gatow wie folgt erläutert:

Die Fläche im Norden (Potentialfläche G2) wird auf Grund ihrer attraktiven Lage und der geringeren Eingriffe in Natur und Landschaft im Flächennutzungsplan als kurzfristig zu entwickelnde Wohnbaufläche dargestellt. Durch den Bebauungsplan "Gatow-Nord" sollen Wohnbauflächen für Einfamilienhausformen planerisch gesichert werden. Unter Berücksichtigung der naturräumlichen und ökologischen Situation wird eine geordnete städtebauliche Weiterentwicklung der Ortslage Gatow ermöglicht, die Wohnfunktionen sollen nachhaltig gestärkt werden.

Abb. 1 Lage des Plangebietes
Auszug aus dem FNP-Entwurf, Stand 10.2000



Landschaftsplan Schwedt/Oder

Der Entwurf zum Landschaftsplan Schwedt/Oder analysiert für die Ortserweiterung in Gatow-Nord folgenden Konflikt:

Der Bereich im Gatower Norden wird überwiegend als Ackerfläche, kleinere Teilflächen als private Gärten genutzt. Nach Norden schließen außerhalb der Schwedter Gemarkungsgrenze weitere Ackerflächen und Feuchtwiesen mit einem Graben an. Die Ackerfläche selbst ist vollständig ungegliedert, eine Ortsrandgestaltung ist nicht gegeben.

Die Qualität der Fläche liegt in erster Linie in ihrer Pufferwirkung zum nördlich gelegenen Feuchtraum (außerhalb der Schwedter Gemarkung). Im Verhältnis zur Ortslage von Gatow macht die Potentialfläche ca. 2/3 der vorhandenen Siedlungsfläche aus. Sie ist damit unter dem Ziel der Eigenentwicklung mit nur geringem Wachstum des Dorfes viel zu groß dimensioniert und würde das gesamte Ortsbild verändern. Die Fläche befindet sich zum Teil innerhalb des geplanten Landschaftsschutzgebietes "Nationalparkregion Unteres Odertal". Für eine Siedlungsentwicklung ist die Fläche aus der Sicht der Landschaftsplanung nur unter Ausschluss der nördlichen Teilfläche (mindestens ein Drittel) geeignet.

Im Prozess der Übernahme der Darstellungen des Landschaftsplanes in den Entwurf des Flächennutzungsplanes ist unter Einbeziehung gesamtstädtischer städtebaulicher Aspekte den Aussagen bezüglich der Flächengröße nicht gefolgt worden. Eine selbständige Betrachtung der Entwicklungspotentiale des Ortsteils Gatow ist aus gesamtstädtischer Sicht nicht Grundlage der integrativen Stadtentwicklung.

Als Kompensation wird vorgeschlagen:

Der Entwurf zum Flächennutzungsplan stellt die gesamte Potentialfläche als Wohnbaufläche dar. Hierdurch werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet, die sich im wesentlichen auf die Naturhaushaltsfaktoren durch die Versiegelung derzeitiger offener Flächen konzentrieren. Die relativ geringe Wertigkeit der ausgeräumten Ackerfläche für die Pflanzen- und Tierwelt wird durch die Nutzung als Siedlungsgebiet mit voraussichtlich Eigenheimbau mit größerem Gartenanteil nur geringfügig beeinträchtigt. Die Fläche liegt jedoch im Norden innerhalb des geplanten Landschaftsschutzgebietes "Nationalparkregion Unteres Odertal" und muss bei einer baulichen Nutzung aus dem bestehenden Schutzstatus entlassen werden.

Neben der Vermeidung von Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes durch ein entsprechendes Niederschlagswasserkonzept, das eine Versicherung oder Rückhaltung vorsieht, sind Maßnahmen zur Reduzierung der Versiegelung im geplanten Baugebiet zu ergreifen. Hierzu zählen u. a. der Ausschluss vollversiegelter Flächen für die Erschließungsflächen und für die Nebenanlagen auf den Bauflächen sowie Mindestbepflanzungen im Bereich von Straßen, Stellplätzen und Baugrundstücken. Differenzierte Bepflanzungsfestsetzungen im Siedlungsgebiet können voraussichtlich die Beeinträchtigungen der Pflanzen- und Tierwelt bereits vollständig kompensieren.

Eine Kompensation der abschätzbaren Eingriffe in den Boden durch die Versiegelung derzeit offener Flächen ist innerhalb des Gebietes voraussichtlich nicht möglich. Für eine vollständige Kompensation sind daher an geeigneter Stelle weitere Maßnahmen, die sich positiv auf die Bodenentwicklung auswirken, durchzuführen. Hierfür bieten sich vorrangig die im Landschaftsplan nördlich und westlich der künftigen Bauflächen dargestellten Entwicklung von Waldrändern sowie Feldgehölzen und Gehölgruppen innerhalb der derzeit ungegliederten Feldflur an. Sie sind im Landschaftsplan als Ausgleich- und Ersatzflächen und -maßnahmen dargestellt.

Im Grünordnungsplan zum Bebauungsplan "Gatow-Nord" ist demgegenüber der Nachweis einer vollständigen Kompensation der Eingriffe innerhalb des Geltungsbereiches erbracht worden.

Landschaftsschutzgebiet "Nationalparkregion Unteres Odertal"

Gemäß der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet "Nationalparkregion Unteres Odertal" vom 06. Januar 1998 berühren die als Pufferzone des Nationalparks vorgesehenen Flächen dieses LSG mit Ausnahme der Flurstücke 156/3 (teilweise), 157 (teilweise), 158/1 und 158/2 (teilweise) vollständig den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Gatow-Nord".

Ein Ausgliederungsverfahren gemäß § 28 Abs. 8 des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes (BbgNatSchG) für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist durch das MUNR durchgeführt worden. Die berührten Träger öffentlicher Belange und die anerkannten Naturschutzverbände hatten Gelegenheit zum Entwurf der Ausgliederungsverordnung Stellung zu nehmen. Unter Berücksichtigung der beabsichtigten weiteren Siedlungsentwicklung der Gemeinde, der Landesplanung und den Belangen des Natur- und Landschaftsschutzes hat die zuständige Naturschutzbehörde über die Ausgliederung der Bebauungsplanflächen aus dem Landschaftsschutzgebiet entschieden.

2. Planinhalt

2.1 Entwicklung der Planungsüberlegungen (planerische Vorgeschichte)

Gatow liegt etwa 2 km östlich der Bundesstraße 2 und ca. 6 km nördlich des kompakten Siedlungsgebietes der Stadt Schwedt/Oder. Mit seinen dörflichen Bau- und Raumstrukturen hat der Ortsteil seinen unverwechselbaren Charakter prinzipiell bewahrt.

Die Eingemeindung in die Stadt Schwedt/Oder ging zwangsläufig nicht einher mit einer baulichen Verschmelzung der verschiedenen Schwedter Ortsteile. Bei den weiteren Planungen zum Ortsteil Gatow wird davon ausgegangen, diesen dörflichen Grundcharakter aufzugreifen und weiterzuentwickeln.

Dennoch hat der Ortsteil Gatow Aufgaben der Gesamtstadt mit zu übernehmen, die u. a. in den städtisch geprägten Teilen nur zum Teil erfüllt werden können. Die Größenordnung der Ausweisung von Neubauflächen für Ein- und Zweifamilienhäuser ist auch von den gesamtstädtischen Erfordernissen und Nachfragen geprägt. Daher ist mit diesem Ortsteil der Stadt Schwedt/Oder planerisch anders umzugehen als mit einer selbständigen kleinen Gemeinde. Wohn-, Wirtschafts- und Versorgungsaufgaben sind gesamtstädtisch zu planen und zu erfüllen.

Diese Aussagen sind in die Dorfentwicklungsplanung eingeflossen. Darin enthalten sind die größere Wohnbauflächenausweisungen am nördlichen Ortsrand. Es wird auf die Aufstellung eines Bebauungsplanverfahrens hingewiesen.

Klärung eines möglichen städtebaulichen Grundsystems des Bebauungsplangebietes wurden im Vorfeld Struktur- und Bauungsvarianten erarbeitet. In verschiedenen Varianten werden Bauungs- und Nutzungsvorschläge unterbreitet. Nach Auswertung durch die Stadtverwaltung Schwedt/Oder wurde eine weitere Variante entwickelt. Diese, derzeit als optimalste angesehene Lösung ist in die Dorfentwicklungskonzeption mit eingeflossen. Im Ergebnis der Voruntersuchungen liegt ein Konzept vor, welches die städtebaulichen Rahmenbedingungen für die künftige Entwicklung formuliert.

Für den Ortsteil Gatow ist eine Klarstellungssatzung mit Abrundungen gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2a BauGB-MaßnahmenG erstellt worden. Der Geltungsbereich des Bauungsplanes grenzt zum Teil an die Klarstellungs- bzw. Abrundungsflächen. Überschneidungen sind nicht erfolgt.

In Verbindung mit der, während der Aufstellung dieses Bauungsplanes erfolgten Ausweisung der Pufferzone des Nationalparkes "Unteres Odertal" nach § 5 des Nationalparkgesetzes als Landschaftsschutzgebiet (LSG) wurde die Nationalparkverwaltung über die geplante Wohnbauung nördlich von Gatow frühzeitig informiert. Für die Fläche, die im Landschaftsschutzgebiet liegen, wurde ein förmliches Ausgliederungsverfahren gemäß der gemeinsamen Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung und des Ministeriums für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr durchgeführt. Ein Aufstellungsbeschluss für einen Bauungsplan ist Voraussetzung für ein solches Verfahren. Im Vorfeld zur Abstimmung für die Ausweisung des LSG wurde von der Nationalparkverwaltung die Angleichung der jeweiligen Planungen zugesagt.

Der Entwurf der Ausgliederungsverordnung für Teilflächen des LSG "Nationalparkregion Unteres Odertal" ist öffentlich bekannt gemacht worden und im Zeitraum vom 28.06.99 bis 27.07.99 öffentlich ausgelegt worden bzw. die Träger öffentlicher Belange sind zur Stellungnahme aufgefordert worden.

Unter Berücksichtigung der beabsichtigten weiteren Siedlungsentwicklung der Gemeinde, der Landes- und Landschaftsschutzes hat die zuständige Naturschutzbehörde über die Ausgliederung der Bauungsplanflächen aus dem Landschaftsschutzgebiet entschieden.

Die Verordnung zur Änderung der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet "Nationalparkregion Unteres Odertal" vom 25. April wurde im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil II - Nr. 10 vom 31. Mai 2000 abgedruckt.

2.2 Intention des Plans (generelle Zielvorstellung/Leitbild)

Der Bauungsplan "Gatow-Nord" soll Wohnbauflächen für Ein- und Zweifamilienhäuser planungsrechtlich festsetzen. Infrastrukturelle Erfordernisse durch den Nationalpark sowie touristische und gastronomische Erfordernisse sind in geeigneten Bereichen zu ermöglichen.

Mit der Aufstellung des Bauungsplanes soll gemäß dem städtebaulichen Konzept eine geordnete städtebauliche Entwicklung gesichert werden. Angrenzende landwirtschaftliche Flächen sollen auch weiterhin erschlossen sein.

Der Bauungsplan soll klären, inwieweit eine schrittweise Entwicklung am nördlichen Ortsrand städtebaulich, technisch und finanziell erfolgen kann.

Auf die naturräumliche und ökologische Situation ist gebührend Rücksicht zu nehmen. Dieses ist in städtebaulicher, technischer und grünplanerischer Sicht zu berücksichtigen. Die unmittelbare Nähe zum Nationalparkeingang über die vorhandene Brücke über die Hohensaaten-Friedrichsthaler-Wasserstraße sind infrastrukturelle Ergänzungen zu untersuchen, insbesondere betrifft das die Flächenvorhaltung für Parkplätze für Nationalparkbesucher und Einrichtungen des sanften Tourismus.

Im folgenden werden die landschaftsplanerischen Entwicklungsziele für das Gebiet zusammengefasst. Die Ziele leiten sich aus der Bestandsanalyse in Verbindung mit der geplanten Neubebauung innerhalb des Plangebietes ab.

- Erhöhung der Strukturvielfalt durch die Einbindung der neuen Bauflächen in die Umgebung. Anpassung der Baustrukturen und Grundstücksgrößen an die dörflichen Strukturen in der Nachbarschaft;
- Schaffung einer Ortsrandsituation, die einen Übergang zu den umgebenden Flächen des Landschaftsschutzgebietes "Nationalparkregion Unteres Odertal" herstellt;
- Entwicklung einer zusammenhängenden Gehölzpflanzung in den Randbereichen des Plangebietes, die mit der Umgebung verflochten ist (Biotopvernetzung);
- Verwendung standortgerechter Pflanzarten zur Verbesserung der Biotopqualitäten der Freiflächen;
- intensive Gliederung und Durchgrünung der Bauflächen;
- Schaffung von Eingangsbereichen im Übergang der Bauflächen zum angrenzenden Landschaftsraum;
- Sammlung und Versicherung des Niederschlagswassers innerhalb des Plangebietes;
- Einbindung der Baukörper in das Landschaftsbild durch Begrünung der Fassaden;
- Minimierung des Versiegelungsgrades durch Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Stellplatzflächen, Gliederung und Bepflanzung der Stellplätze;
Berücksichtigung der Lage in Nachbarschaft wertvoller Biotopstrukturen des Landschaftsschutzgebietes "Nationalparkregion Unteres Odertal".

2.3 Wesentlicher Inhalt

Das Plangebiet wird in einzelne Baugebiete, Verkehrs- und Grünflächen, Flächen für Versorgungsanlagen und für die Abwasserbeseitigung, Flächen für die Landwirtschaft sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft unterteilt.

Mit der Festsetzung einer Grundflächenzahl sowie der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstmaß wird das Maß der baulichen Nutzung der Baugebiete näher beschrieben.

Es werden die überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt.

In Ergänzung der Planzeichnung werden bauplanungs- und bauordnungsrechtliche textliche Festsetzungen getroffen. Darin mit eingeschlossen sind Festsetzungen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

künftige Flächennutzung

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Gatow-Nord" wird folgende künftige Flächennutzung festgestellt:

Wohnbauflächen (allgemeines Wohngebiet)	52.352,6 m ²	69,8 %
Verkehrsflächen (Straßenverkehrsflächen)	7.716,9 m ²	10,3 %
Flächen für die Landwirtschaft	5.863,9 m ²	7,8 %
öffentliche Grünflächen	191,5 m ²	0,3 %
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	8.273,7 m ²	11,0 %
Flächen für Versorgungsanlagen und für die Abwasserbeseitigung	595,4 m ²	0,8 %
Gesamtfläche des Geltungsbereiches	74.994,0 m²	100 %

2.3.1. Begründung einzelner Festsetzungen

Festsetzungen der Planzeichnung

Art der baulichen Nutzung

Die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes entspricht den Intentionen des Planes. Mit dieser Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung werden über die grundsätzliche Nutzungsbestimmung des Wohnens hinaus die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zugelassen. Einzelne Ausnahmen können im Rahmen der Verträglichkeit mit dem Wohnen zugelassen werden Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe - siehe Textliche Festsetzung ¹⁾.

Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes ist die zwangsläufige Weiterentwicklung des dörflich strukturierten Ortsteiles Gatow mit seinem Nebeneinander von Wohnen, Landwirtschaft und nicht störendem Gewerbe.

Maß der baulichen Nutzung

Gemäß § 16 der Baunutzungsverordnung wird eine Grundflächenzahl in Verbindung mit der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß bestimmt. Die Erweiterung des Ortsteiles Gatow ist vorrangig in Form von Einfamilien- und Doppelhäusern angedacht. Das städtebauliche Konzept, Grundlage für den Bebauungsplan, gibt eine entsprechende Bebauungs- und Grundstücksstruktur vor. Eine übermäßige, städtebaulich nicht gewollte Höhenentwicklung wird ausgeschlossen. Somit ist weitgehend die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß auf eins beschränkt. Im städtebaulich bedeutsamen Bereich, am Abzweig von der Dorfstraße zur Brücke über die "Hohensaaten-Friedrichsthaler-Wasserstaße" sind Gebäude mit zwei Vollgeschossen als Höchstmaß möglich.

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen unter Verwendung von Baugrenzen wird zum Teil eine Zonierung des Plangebietes vorbereitet. Die Größe und die Lage der Baufenster sind so gewählt, dass die Umsetzung der Struktur des städtebaulichen Konzeptes möglich wird. Die festgesetzten Baufenster bieten in Abhängigkeit von der Baugebietstiefe sowie in Abhängigkeit von einer neuen Grundstücksteilung die Möglichkeit unterschiedlicher Anordnung von Gebäuden. Die gewählten Abstände der Baufenster zu den Straßenbegrenzungslinien soll eine städtebaulich, ordnende Struktur bei gleichzeitig uneingeschränkter Gestaltung der Gebäude sichern.

Verkehrsflächen

In Fortführung der beiden Nebenarme der Dorfstraße wird eine ringförmige Erschließung ausgebildet. Die neuen Straßenverkehrsflächen (beide Verlängerungen der Dorfstraße, Planstraßen A und B) sind im wesentlichen mit einer Breite von 8,0 m festgesetzt. Zwei 30 m und 35 m tiefe Seitenarme der Dorfstraße bzw. der Planstraße A gewährleisten die Erschließung hinterer Grundstücke gemäß dem städtebaulichen Konzept. Die Bestimmung der Breite der Straßenverkehrsflächen erfolgte in Anlehnung an die Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen EAE 85/95. Die gewählten Maße lassen neben der befestigten Straße (Fahrbahn) Randstreifen für die Regenwasserentwässerung, für die Bepflanzung mit Straßenbäumen und gegebenenfalls auch einen als Gehbahn ausgebildeten, befestigten Streifen zu. Die Einteilung der Verkehrsflächen ist jedoch nicht Gegenstand der Festsetzung (siehe auch Begründung der textlichen Festsetzung Nr. 5).

Grünflächen

Die ausgewiesene öffentliche Grünfläche soll als begehbarer Wiesenfläche ausgebildet werden. Sie stellt eine Möglichkeit der Ausbildung einer fußläufigen, naturgemäßen Verbindung von der Dorfstraße zur Kleingartenanlage sicher.

Flächen für die Landwirtschaft

Die nördliche auf dem Flurstück 54 sowie die in Verlängerung des westlichen Seitenarmes der Dorfstraße (Landwirtschaftsweg 3) festgesetzten Flächen für die Landwirtschaft dienen der Erschließung der angrenzenden, außerhalb des Geltungsbereiches gelegenen landwirtschaftlich genutzten Flurstücke.

Die an der östlichen Grenze des Geltungsbereiches liegende Fläche für die Landwirtschaft dient der Erschließung der durch die Wohnbauflächen von der öffentlichen Straße abgeschnittenen, östlich der Dorfstraße gelegenen und zur HO-FRIE-WA verlaufenden landwirtschaftlich genutzten Flurstücke ("Die Landwiesenstücke" genannt). Die Breite dieser Fläche für die Landwirtschaft ist im wesentlichen mit 5,0 m festgesetzt. Damit ist die Befahrbarkeit mit landwirtschaftlichen Fahrzeugen sichergestellt.

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

Diese Flächen sind für die zwischenzeitlich zu errichtende zentrale Sammelgrube der Abwasserentsorgung sowie eine Transformatorstation der Elektroenergieversorgung vorgesehen. Mit Anschluss des Ortsteiles Gatow an das Netz der zentralen Abwasserbeseitigung wird auf dieser Fläche zusätzlich ein Schmutzwasserpumpwerk errichtet. Immissionen sind durch die Einhaltung der Abstände zur Wohnbebauung nach anderen gesetzlichen Vorschriften bereits im Rahmen der Erschließungsplanung auszuschließen.

Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Aus Gründen der Raumgestaltung, aber auch im Ergebnis notwendiger Kompensationsmaßnahmen sind die in der Planzeichnung dargestellten Baumpflanzgebote in den Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Mit diesen standortkonkreten Baumpflanzungen werden der Übergang zum Landschaftsraum markiert.

Mit dem anfallenden Niederschlagswassers ist gemäß der Oberflächenentwässerungssatzung der Stadt Schwedt/Oder zu verfahren.

Textliche Festsetzungen

1. Im allgemeinen Wohngebiet WA-1 und WA-2 sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 und 5 der Baunutzungsverordnung (Anlagen für Verwaltungen und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Anlagen für Verwaltungen und Tankstellen beanspruchen größere zusammenhängende unbebaute Flächen, es ist mit einem regen Ziel- und Quellverkehr zu rechnen. Dieses ist jedoch mit der beabsichtigten ruhebedürftigen Wohnnutzung nicht vereinbar. Der Ausschluss dieser ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wird erforderlich.

2. Im allgemeinen Wohngebiet WA-2 sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 und 2 der Baunutzungsverordnung (Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe) allgemein zulässig.

Die Flurstücke 156/3 und 157 liegen im Bereich der Zufahrt zum Nationalpark "Unteres Odertal" an der von der Dorfstraße abzweigenden Auffahrt zur Brücke über die HO-FRIE-WA. Diese Flächen eignen sich in besonderem Maße, für die Einordnung von Einrichtungen für die Erholung und den Tourismus (Gastronomie, Beherbergung, Informationsstelle für den Naturpark) aber auch des nicht-störenden Handwerks- und anderer Dienstleister. Die im allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe sollen mit dieser Festsetzung in einem klar definierten Bereich eine allgemeine Zulässigkeit erlangen.

3. Für das allgemeine Wohngebiet WA-1 wird eine zulässige Grundflächenzahl von 0,2 für das allgemeine Wohngebiet WA-2 wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt.

Gemäß § 16 der Baunutzungsverordnung wird in Verbindung mit der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse eine Grundflächenzahl bestimmt. Diese Grundflächenzahl orientiert sich an der im städtebaulichen Konzept vorgeschlagenen Bauungs- und Grundstücksstruktur. Diese Fläche (Flurstücke 156/3 und 157), am Abzweig der Zufahrt zum Nationalpark "Unteres Odertal" von der Dorfstraße eignet sich in besonderem Maße für die Einordnung von Einrichtungen für die Erholung und den Tourismus (Gastronomie, Beherbergung, Informationsstelle für den Naturpark) aber auch des nicht-störenden Handwerks und anderer Dienstleister. Diese Nutzungen erfordern im Vergleich zur nördlich angrenzenden Einfamilienhausbebauung eine höhere Grundflächenzahl. Am Übergang vom historisch gewachsenen, dörflichen Ortskern zu einer Wohnbebauung mit Siedlungscharakter, an einer Stelle der räumlichen Öffnung des Ortsteiles zur Landschaft, kommt dieser höheren städtebaulichen Dichte die Funktion der städtebaulichen Betonung zu. Die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 der Baunutzungsverordnung werden nicht überschritten.

4. Im allgemeinen Wohngebiet sind auf der Fläche F1-F2-F3-F4-F1 das Vortreten von fest mit dem Boden verbundenen Gebäudeteilen vor die Baugrenze sowie bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandflächen zulässig sind, nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Terrassen und nichtüberdeckte Stellplätze, deren äußere Begrenzung nicht weiter als 5 m über die parallel liegende Baugrenze hinausreicht.

Aus Gründen der vom Zweckverband Ostuckermärkische Wasserversorgung und Abwasserbehandlung (ZOWA) erhobenen Sicherheitsforderungen bezüglich der Rohwassertrasse sollen auf diesen Grundstücksflächen bauliche Anlagen ausgeschlossen werden, die fest mit dem Boden verbunden sind (Garagen, Sommerhäuser, Wintergärten, massive Schwimmbekken, Klärgruben). Gegen die Errichtung von befestigten Stellplätzen, einem Erker oder einer Terrasse, die nicht weiter als 5 m über die Baugrenze hinausreichen, gibt es seitens des ZOWA keine Einwände. Mit dieser Festsetzung kann den Sicherheitsanforderungen bezüglich des Abstandes von baulichen Anlagen zur Rohwassertrasse entsprochen werden.

5. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

Einteilungen von Straßenverkehrsflächen unterliegen verkehrspolitischen Zielen sowie speziellen technischen Vorschriften. Diese erfuhren in der Vergangenheit Änderungen und Weiterentwicklungen. Auch in Zukunft sind diesbezüglich Veränderungen möglich. Die Festsetzungen zur Einteilung von Straßenverkehrsflächen müssten über ein Planänderungsverfahren an die neuen Ziele angepasst werden. Um diesen, verhältnismäßig hohen Planungsaufwand zu vermeiden, wird die Einteilung der Straßenverkehrsfläche nicht festgesetzt.

6. An öffentlichen Straßenverkehrsflächen und Grünanlagen gelegene Einfriedungen, einschließlich der darin befindlichen Türen und Tore, sind zulässig in einer Höhe von 0,80 m bis 1,20 m.

Mit dieser Festsetzung soll ein städtebauliches nicht vertretbares Unter- oder Übermaß bei der Höhe der an öffentlichen Verkehrsflächen und Grünanlagen gelegenen Einfriedungen ausgeschlossen werden. Deshalb ist es notwendig dem öffentlichen Raum und seiner angrenzenden Bereiche Mindestanforderungen einer städtebaulichen Ordnung vorzugeben.

7. **Obstwiese:** Die Flächen A sind als Wiesenflächen zu entwickeln und mit Obstbäumen zu bepflanzen. Je 100 m² Fläche ist ein hochstämmiger Obstbaum (Stammhöhe bis zum ersten Kronenaustrieb mindestens 180 cm, Stammumfang in halber Stammhöhe mindestens 12 cm) anzupflanzen. Das Verhältnis der Obstarten Apfel, Birne, Kirsche, Pflaume (*Malus domestica*, *Pyrus communis*, *Prunus avium*, *Prunus domestica*) sollte 3:1:1:1 betragen. Intensive Nutzungen in den Flächen A sind unzulässig.

Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sollen in Verbindung mit den Pflanzfestsetzungen auf den Baugrundstücken ein Flächenpotential zur Verfügung stellen, um den Ausgleich der Eingriffe innerhalb des Geltungsbereiches zu ermöglichen. Die Maßnahmen zur Schaffung von Obstwiesen bzw. baumbestehender Wiesenbereichen dienen der Entwicklung typischer Biotopstrukturen und sollen zu einer Aufwertung dieser Flächen bezogen auf die Funktionen des Naturhaushaltes und des Biotop- und Artenschutzes sowie zur Ausbildung eines harmonischen Ortsrandes beitragen.

8. **Wiesenfläche:** Die Flächen B sind als Wiesenflächen zu entwickeln. Die Integration einer Fläche zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser ist zulässig.

Siehe Begründung zur textlichen Festsetzung Nr. 7.

Die textliche Festsetzung zur Behandlung des Niederschlagswassers dient als Ausgleich für den Eingriff in den Bodenwasserhaushalt durch Bebauung und Versiegelung. Sie sollen insbesondere dazu beitragen:

- das Niederschlagswasser zurückzuhalten und direkt vor Ort versickern zu lassen,
- Grundwasserabsenkungen und negative Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung zu verhindern,
- durch die Nutzung des Niederschlagswassers zur Bewässerung der Freiflächen die Verwendung von aufwendig aufbereitetem Trinkwasser einzuschränken.

10. Im allgemeinen Wohngebiet WA-1 und WA-2 ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

Bezüglich der allgemein sinkenden Grundwasserstände und der damit einhergehenden Verschlechterung des natürlichen Wasserhaushaltes sowie der damit verbundenen ökologischen Probleme bis hin zu den großen Überschwemmungen andernorts ist der Grad der Versiegelung des Bodens in unverträglichem Maße hoch. Wasser- und Luftdurchlässigkeit der oberen Bodenschicht sind eine von wichtige Voraussetzungen für einen intakten Wasserhaushalt. Damit wird dazu beigetragen, die natürlichen

Wasserkreisläufe mit ihren Speichermöglichkeiten zu schützen und gegebenenfalls wieder zu aktivieren. Letztendlich hat ein wasser- und luftaufnahmefähiger Boden positive Auswirkungen auf die Fauna und Flora.

11. Im allgemeinen Wohngebiet sind die Grundstücksfreiflächen mit standortgerechten, gebietstypischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Als Mindestbepflanzung ist je angefangene 250 m² Grundstücksfläche mindestens 1 Laub- oder Obstbaum entsprechend Festsetzung Nr. 12 anzupflanzen.

Die Grundstücksfreiflächen sind vorrangig dazu bestimmt, Flächen für die Entwicklung (Pflanzgebote) bereitzustellen. Diese Flächen stellen das städtebaulich notwendige Pendant zur beabsichtigten baulichen Verdichtung dar. Diese Pflanzungen sollen auf Dauer für einen ausgeglichenen Naturhaushalt wirksam werden.

Die nicht überbaubaren und nicht gemäß § 19 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung nutzbaren Flächen der Baugrundstücke sind gärtnerisch anzulegen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Die Festsetzung zur Mindestbepflanzung der Grundstücke dient der Durchgrünung des Gebietes mit allen positiven Auswirkungen auf den Naturhaushalt, den Biotop- und Artenschutz und auf das Landschaftsbild.

Die Festsetzung der Verwendung standortgerechter Gehölze dient einer Aufwertung der Gehölzpflanzungen in ihrer Bedeutung als Lebensraum für wildlebende Tier- und Pflanzarten. Die Festlegung der Mindestgrößen und -qualitäten der Gehölze soll die Wirksamkeit der Pflanzungen für den Naturhaushalt, den Biotop- und Artenschutz sowie das Landschaftsbild schon innerhalb der ersten Jahre nach der Pflanzung sichern.

12. Für die Bepflanzung der Freiflächen sind standortgerechte, gebietstypische Bäume und Sträucher entsprechend der nebenstehenden "Liste der standortgerechten Gehölze" zu verwenden. Auf sämtliche Festsetzungen sind nur Bäume mit folgendem Mindeststammumfang anrechenbar:
- in den Baugebieten sowie den privaten Grünflächen mindestens 18/20
 - in den öffentlichen Grünflächen sowie in den Straßenverkehrsflächen mindestens 20/25
- Für die Pflanzqualität sowie die Pflanzdichte von Sträuchern und Hecken gelten folgende Mindestforderungen:
- Pflanzdichte mindestens 1 Strauch pro 1,5 m²
 - mindestens 2x verpflanzt, 60 cm - 120 cm Höhe, je nach Art

Siehe Begründung zur textlichen Festsetzung Nr. 11.

13. Fassadenabschnitte von Haupt- und Nebengebäuden ohne Öffnungen mit mehr als 3 m Länge sind auf mindestens 50 % ihrer Länge mit Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen.

Zur besseren Einbindung der Baukörper in das Landschafts- und Siedlungsbild, zur Entlastung des Lokalklimas sowie zur Anreicherung der Biotopstrukturen wird eine Festsetzung zur Fassadenbegrünung getroffen.

14. Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind in einer Breite von mindestens 5 m als dichte Gehölzpflanzung gemäß Festsetzung Nr. 12 wie folgt anzulegen:
- Die Fläche 1 ist mit Sträuchern dicht zu bepflanzen (je 1,5 m² Fläche = 1 Strauch).
 - Die Fläche 2 ist mit Ausnahme der notwendigen Zufahrten und -wege zu den jeweiligen Grundstücken als Vorgärten zu gestalten, zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten; die Verwendung von Nadelgehölzen in Vorgärten ist unzulässig. In einem Abstand von mindestens 15 m höchstens 18 m sind hochstämmige Linden (*Tilia cordata*) mit einem Stammumfang von mindestens 20/25 cm anzupflanzen.
 - Die Fläche 3 ist mit Sträuchern dicht zu bepflanzen, in einem Abstand von mindestens 15 m bis höchstens 18 m sind hochstämmige Laubbäume gemäß Festsetzung Nr. 12 zu integrieren.

Zur Einbindung der Ortsränder in die umgebende Landschaft sind hier intensive Gehölzpflanzungen (Flächen zum Anpflanzen 1+3) vorgesehen, die gleichzeitig Funktionen der Biotopvernetzung übernehmen. Diese Bepflanzungen dienen somit auch einer Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft. Die Gehölzpflanzung Nr. 3 entlang der Grenze zu den vorhandenen Kleingärten im Südwesten des Plangebietes dient der Abgrenzung dieser beiden Nutzungen untereinander sowie der siedlungsinternen Durchgrünung. Gleichzeitig wird hier eine Biotopvernetzung gefördert. Die Bepflanzung der Vorgärten mit standortgerechten Gehölzen soll eine adäquate Fortführung der großzügigen dörflichen Strukturen im Gatower Angerbereich innerhalb des Plangebietes bewirken. Der Ausschluss von Nadelgehölzen dient der Aufwertung der Funktion dieser Flächen für den Biotop- und Artenschutz sowie der Einpassung in das Landschaftsbild.

15. Die Straßenverkehrsflächen sind einseitig in einem Abstand von mindestens 15 m höchstens 18 m mit hochstämmigen Laubbäumen zu bepflanzen. Der Landwirtschaftsweg 3 ist nach obiger Pflanzfestsetzung beidseitig zu bepflanzen. Folgende Arten sind zulässig:

Bezeichnung	Abgrenzung	Arten
Dorfstraße-West	A-B-C-D-Z3-A	Tilia cordate (Winterlinde) beidseitig
Landwirtschaftsweg 3		Tilia cordate (Winterlinde) beidseitig
Dorfstraße-Ost	E-F-G-H-I-J-K-L-M-N-O-P-Q-R-S-E	Tilia cordata (Winterlinde) einseitig
Planstraße A		Sorbus aucuparia (Eberesche) einseitig
Planstraße B	K-L-Z1-Z2-K	Carpinus betulus (Hainbuche) einseitig
Landwirtschaftsweg 1		Prunus avium (Vogelkirsche) einseitig

Diese Festsetzung soll den städtebaulichen Grundgedanken der Straßenbaumbepflanzung umsetzen. Städtebaulich gewollt ist die beidseitige Bepflanzung der Straßenverkehrsfläche mit Laubbäumen im Bereich der Verlängerung des nordwestlichen Nebenarmes der Dorfstraße.

16. Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, die öffentlichen Grünflächen sowie die Bepflanzung der Verkehrsflächen werden gemäß § 9 Abs. 1a BauGB als Ausgleichsmaßnahmen den zulässigen Eingriffen innerhalb des Geltungsbereiches zugeordnet.

Die Zuordnung der Bauflächen zu den entsprechenden Flächen für Ausgleichsmaßnahmen soll auch bei schrittweiser Inanspruchnahme der Bauflächen parallel die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen sowie deren Refinanzierung sicherstellen.

Liste der standortgerechten Gehölze

Bäume

Acer Campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Auen-Traubenkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Salix alba	Silberweide
Salix alba	Hohe Weide
Tilia cordata	Winterlinde
Ulmus glabra	Bergulme
Ulmus laevis	Flatterulme

Sträucher

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus laevigata agg.	Zweigriffiger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffiger Weißdorn
Euonymus europaea	Gemeiner Spindelstrauch
Hedera helix	Gemeiner Efeu
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Auen-Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharticus	Purgier-Kreuzdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina agg.	Hunds-Rose
Rubus caesius	Kratzbeere
Rubus fruticosus	Gewöhnliche Brombeere

Umlus minor	Feldulme	Salix caprea	Salweide
sowie alle Arten an Obstbäumen		Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
		Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball
		sowie alle Arten an Obstgehölzen	

Nachrichtliche Übernahme einer Bodendenkmalsfläche im Plangebiet

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine Bodendenkmalsfläche bekannt, die nachrichtlich im Bebauungsplan übernommen wurde.

Nachfolgende Hinweise sind bei Erdarbeiten in der Bauausführung im Bereich der gekennzeichneten Bodendenkmalsfläche zu beachten:

- * Der Unteren Denkmalschutzbehörde ist im Zuge der Bauausführungsplanung der Beginn der Erdarbeiten spätestens zwei Wochen vorher anzuzeigen.
- * Die Erdarbeiten sind durch einen Archäologen, der der Unteren Denkmalschutzbehörde zu benennen ist, auf Bodendenkmale hin zu untersuchen.
- * Bei archäologischen Untersuchungen festgestellte Bodendenkmale sind zu dokumentieren. Ist ihre Erhaltung nicht möglich, sind sie spätestens vor Beginn der Tiefbauarbeiten nach Maßgabe der Fachbehörde auszugraben.

Weitergehende Maßnahmen ergeben sich aus den Rechtsinhalten des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes.

2.3.2 Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft

Entsprechend dem gemeinsamen Erlass des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung (MUNR) und des Ministeriums für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr (MSWV) des Landes Brandenburg "Bauleitplanung und Landschaftsplanung" vom 29. April 1997 sowie gemäß § 7 des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes (BbgNatSchG) ist parallel zur Aufstellung eines Bebauungsplanes, der nachhaltige Landschaftsveränderungen erwarten lässt, ein Grünordnungsplan zu erarbeiten. Der Grünordnungsplan hat gemäß § 7 Abs. 1 des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes die örtlichen Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege darzustellen. Die Darstellungen des Grünordnungsplanes sind - nach Abwägung mit den anderen Belangen - als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Mit der Änderung des Baugesetzbuches (BauGB) zum 01.01.1998 wurde mit dem § 1a die Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in das Baugesetzbuch eingeführt und so das Verhältnis von Baurecht und Naturschutzrecht bezogen auf die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung bestimmt. Die Behandlung der Eingriffsregelung hat hiernach abschließend auf der Ebene der Bauleitplanung zu erfolgen und wird daher in dem vorliegenden Grünordnungsplan behandelt.

Die Festsetzungen des Grünordnungsplanes sind in Verbindung mit redaktionellen Änderungen inhaltlich als planzeichnerische und textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes in diesen übernommen worden.

3. Auswirkungen des Bebauungsplanes

3.1 Städtebauliche Auswirkungen

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes soll die im "Städtebaulichen Konzept für den nördlichen Bereich des Ortsteiles Gatow" vorgesehene Wohnbauländerweiterung gesichert werden.

3.2 Verkehrliche Auswirkungen

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist gesichert. Der durch die Neubebauungen zu erwartende zusätzliche Ziel- und Quellverkehr kann durch das vorhandene Straßennetz sowie durch

eine Linie des Öffentlichen Personennahverkehrs bewältigt werden. Ein zusätzlicher Durchgangsverkehr durch den alten Ortsteil ist zu erwarten.

3.3 Auswirkungen auf die technische Infrastruktur

Die Versorgung mit Strom und Trinkwasser ist sichergestellt.

Bei der Erschließungsplanung für dieses Baugebiet ist eine zentrale, leitungsgebundene Abwasserentsorgung konzipiert worden. Der Zweckverband Ostuckermärkische Wasserversorgung und Abwasserbehandlung (ZOWA) plant, realisiert und betreibt dieses Abwassernetz.

Die Ableitung der einzelnen anfallenden Hausabwässer muss jedoch vorerst in einer temporären Zwischenlösung über ein zentrales Leitungsnetz im Baugebiet in eine zentrale Sammelgrube im nordöstlichen Teil des Plangebietes erfolgen. Diese wird zu einem späteren Zeitpunkt Standort für eine Pumpstation des künftigen an die zentrale Entwässerung der Stadt Schwedt/Oder anzuschließende Abwasserentsorgungsnetze des Ortsteils Gatow.

3.4 Soziale Auswirkungen

Mit der Ausweisung von Wohnbauflächen ermöglicht der Bebauungsplan eine weitere wohnungspolitisch beabsichtigte Bereitstellung von Bauflächen für Ein- und Zweifamilienhäuser im Gebiet der Stadt Schwedt/Oder.

3.5 Auswirkungen auf die Umwelt

Der Grünordnungsplan zum Bebauungsplan "Gatow-Nord" stellt gemäß § 7 des Brandenburischen Naturschutzgesetzes vertiefend die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes "Gatow-Nord" dar. Darüber hinaus behandelt er die geforderten Pflichten zur Vermeidung, zur Minderung sowie zum Ausgleich der Beeinträchtigungen durch Eingriffe in Natur und Landschaft.

Die durch den Bebauungsplan "Gatow-Nord" vorbereitete Umgestaltung, Bebauung und Nutzung des Plangebietes stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft gemäß § 8 des Bundesnaturschutzgesetzes und § 10 des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes dar, da es zu Veränderungen der Gestalt und Nutzung von Grundflächen kommt, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, die Biotop- und Artenschutz und das Landschaftsbild im Planungsgebiet erheblich und nachhaltig beeinträchtigen können:

- Es wird derzeit unversiegelter Boden mit positiven Funktionen für den Naturhaushalt (Bodenschutz, Wasser- und Grundwasserschutz, Klimaschutz, Vegetationsstandort und Lebensraum) in Anspruch genommen und verändert.
- Vegetationselemente mit Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz werden verändert und zum Teil beseitigt.
- Die Freiflächenstruktur und damit das Landschaftsbild werden dauerhaft verändert.

Der vorliegende Grünordnungsplan will diese Eingriffe soweit wie möglich vermeiden und mindern. Verbleibende Eingriffe sollen weitgehend innerhalb des Geltungsbereiches ausgeglichen werden.

Detaillierte Aussagen zur Vermeidung / Minderung, zu den verbleibenden Eingriffen und den vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen sowie zum Landschaftsbild sind dem Erläuterungsbericht des Grünordnungsplanes zu entnehmen.

3.6 Auswirkungen auf die Haushalts- und Finanzplanung

Im Zuge der Umsetzung der Planungsinhalte waren umfassende bodenordnende Maßnahmen notwendig. Diese sind von der Stadt Schwedt/Oder durchgeführt worden. Der wesentliche Anteil der Grundstücke ist durch die Stadt Schwedt/Oder erworben worden. Nach der Erschließung durch die Stadt

Schwedt/Oder werden die neu parzellierten Flächen veräußert. Die Erschließungsplanung liegt vor. Die Realisierung der Erschließung einschließlich der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen auf kommunalen Grundstücksflächen ist im Finanzplan der Stadt eingeordnet.

4. Verfahren

Beschluss zur Aufstellung

Am 13.11.1997 wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes "Gatow-Nord" durch die Stadtverordnetenversammlung von Schwedt/Oder beschlossen. Gemäß § 2 Abs. 1 BauGB wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes am 10.12.1997 im "Schwedter Rathausfenster" Nr. 12/97 Seite 15 bekanntgegeben.

Frühzeitige Bürgerbeteiligung

In der Zeit vom 23.07.1997 bis 27.08.1997 wurden die Ziele und Zwecke der Planung im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Entwurfes der Dorfentwicklungsplanung für den Ortsteil Gatow gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches öffentlich dargelegt.

Planungsanzeige

Gemäß § 1 Abs. 4 des Baugesetzbuches sowie im Sinne des Erlasses des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung vom 27.04.1994 ist mit Schreiben an die Gemeinsame Landesplanungsabteilung in Frankfurt (Oder) vom 26.03.1998 zu den Zielen der Raumordnung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes angefragt worden.

Öffentliche Auslegung

Amt 18.06.1998 hat die Stadtverordnetenversammlung Schwedt den vorgelegten Entwurf des Bebauungsplanes "Gatow-Nord" mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TÖB)

Parallel zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes und seines Erläuterungsberichtes werden die Ziele und Zwecke der Planung den Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB dargelegt. Mit dem Schreiben vom 01.07.1998 wurde den betroffenen Trägern Gelegenheit zur Stellungnahme mit Fristsetzung zum 03.09.1998 gegen.

Öffentliche Auslegung

Am 23. März 2001 hat die Stadtverordnetenversammlung Schwedt den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes "Gatow-Nord" mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TÖB)

Parallel zur öffentlichen Auslegung des geänderten Bebauungsplanentwurfes mit Begründung werden die Ziele und Zwecke der Planung den Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB dargelegt. Den betroffenen Trägern öffentlicher Belange wurde Gelegenheit zur Stellungnahme mit Fristsetzung zum 30. Mai 2001 gegeben.

5. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141; 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950/2013).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991/S. 58)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) i. d. F. vom 01. Juni 1994 (GVBl. S. 126), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Änderung der brandenburgischen Bauordnung und anderer Gesetze vom 18. Dezember 1997 (GVBl. S. 124)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 12. März 1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2081)

Brandenburgisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Brandenburgisches Naturschutzgesetz - BbgNatSchG) vom 25. Juni 1992 (GVBl. I S. 208), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Änderung der Brandenburgischen Bauordnung und anderer Gesetze vom 18. Dezember 1997 (GVBl. S. 124)

Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg (BbgDschG) vom 22. Juli 1991 (GVBl. Land Brandenburg Nr. 20 vom 08. August 1991, S. 311 ff.), geändert durch Gesetz vom 04.01.1995, GVBl. S. 2)

Anlage 1

Textliche Festsetzung

1. Im allgemeinen Wohngebiet WA-1 und WA-2 sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 und 5 der Baunutzungsverordnung (Anlagen für Verwaltungen und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO
2. Im allgemeinen Wohngebiet WA-2 sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 und 2 der Baunutzungsverordnung (Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe) allgemein zulässig.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO
3. Für das allgemeine Wohngebiet WA-1 wird eine zulässige Grundflächenzahl von 0,2 für das allgemeine Wohngebiet WA-2 wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO
4. Im allgemeinen Wohngebiet sind auf der Fläche F1-F2-F3-F4-F1 das Vortreten von fest mit dem Boden verbundenen Gebäudeteilen vor die Baugrenze sowie bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Terrassen und nichtüberdeckte Stellplätze, deren äußere Begrenzung nicht weiter als 5 m über die parallel liegende Baugrenze hinausreicht.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 4 und 5 BauNVO
5. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
6. An öffentlichen Straßenverkehrsflächen und Grünanlagen gelegene Einfriedungen, einschließlich der darin befindlichen Türen und Tore, sind zulässig in einer Höhe von 0,80 m bis 1,20 m.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BbgBO
7. Obstwiese: Die Flächen A sind als Wiesenflächen zu entwickeln und mit Obstbäumen zu bepflanzen. Je 100 m² Fläche ist ein hochstämmiger Obstbaum (Stammhöhe bis zum ersten Kronenaustrieb mindestens 180 cm, Stammumfang in halber Stammhöhe mindestens 12 cm) anzupflanzen. Das Verhältnis der Obstarten Apfel, Birne, Kirsche, Pflaume (*Malus domestica*, *Pyrus communis*, *Prunus avium*, *Prunus domestica*) sollte 3:1:1:1 betragen.
Intensive Nutzungen in den Flächen A sind unzulässig.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 und § 9 Abs. 1a BauGB i. V. m. § 7 BbgNatSchG
8. Wiesenfläche: Die Flächen B sind als Wiesenflächen zu entwickeln. Die Integration einer Fläche zur Rückhaltung und Versicherung von Niederschlagswasser ist zulässig.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 14 sowie § 9 Abs. 1a BauGB i. V. m. § 7 BbgNatSchG
10. Im allgemeinen Wohngebiet WA-1 und WA-2 ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 und § 9 Abs. 1a BauGB i. V. m. § 7 BbgNatSchG

11. Im allgemeinen Wohngebiet sind die Grundstücksfreiflächen mit standortgerechten, gebietstypischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Als Mindestbepflanzung ist je angefangene 250 m² Grundstücksfläche mindestens 1 Laub- oder Obstbaum entsprechend Festsetzung Nr. 12 anzupflanzen.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 und § 9 Abs. 1a BauGB i. V. m. § 7 BbgNatSchG
12. Für die Bepflanzung der Freiflächen sind standortgerechte, gebietstypische Bäume und Sträucher entsprechend der Nebenstehenden "Liste der standortgerechten Gehölze" zu verwenden. Auf sämtliche Festsetzungen sind nur Bäume mit folgendem Mindeststammumfang anrechenbar:
- in den Baugebieten sowie den privaten Grünflächen mindestens 18/20
- in den öffentlichen Grünflächen sowie in den Straßenverkehrsflächen mindestens 20/25
Für die Pflanzqualität sowie die Pflanzdichte von Sträuchern und Hecken gelten folgende Mindestforderungen:
- Pflanzdichte mindestens 1 Strauch pro 1,5 m²
- mindestens 2x verpflanzt, 60 cm - 120 cm Höhe, je nach Art
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 und § 9 Abs. 1a BauGB i. V. m. § 7 BbgNatSchG
13. Fassadenabschnitte von Haupt- und Nebengebäuden ohne Öffnungen mit mehr als 3 m Länge sind auf mindestens 50 % ihrer Länge mit Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 und § 9 Abs. 1a BauGB i. V. m. § 7 BbgNatSchG
14. Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind in einer Breite von mindestens 5 m als dichte Gehölzpflanzung gemäß Festsetzung Nr. 12 wie folgt anzulegen:
- Die Fläche 1 ist mit Sträuchern dicht zu bepflanzen (je 1,5 m² Fläche = 1 Strauch).
- Die Fläche 2 ist mit Ausnahme der notwendigen Zufahrten und -wege zu den jeweiligen Grundstücken als Vorgärten zu gestalten, zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten; die Verwendung von Nadelgehölzen in Vorgärten ist unzulässig. In einem Abstand von mindestens 15 m höchstens 18 m sind hochstämmige Linden (*Tilia cordata*) mit einem Stammumfang von mindestens 20/25 cm anzupflanzen.
- Die Fläche 3 ist mit Sträuchern dicht zu bepflanzen, in einem Abstand von mindestens 15 m bis höchstens 18 m sind hochstämmige Laubbäume gemäß Festsetzung Nr. 12 zu integrieren.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 und § 9 Abs. 1a BauGB i. V. m. § 7 BbgNatSchG
15. Die Straßenverkehrsflächen sind einseitig in einem Abstand von mindestens 15 m höchstens 18 m mit hochstämmigen Laubbäumen zu bepflanzen. Der Landwirtschaftsweg 3 ist nach obiger Pflanzfestsetzung beidseitig zu bepflanzen. Folgende Arten sind zulässig:
- | Bezeichnung | Abgrenzung | Arten |
|----------------------|-------------------------------------|---|
| Dorfstraße-West | A-B-C-D-Z3-A | <i>Tilia cordata</i> (Winterlinde) beidseitig |
| Landwirtschaftsweg 3 | | <i>Tilia cordata</i> (Winterlinde) beidseitig |
| Dorfstraße-Ost | E-F-G-H-I-J-K-L-
M-N-O-P-Q-R-S-E | <i>Tilia cordata</i> (Winterlinde) einseitig |
| Planstraße A | | <i>Sorbus aucuparia</i> (Eberesche) einseitig |
| Planstraße B | K-L-Z1-Z2-K | <i>Carpinus betulus</i> (Hainbuche) einseitig |
| Landwirtschaftsweg 1 | | <i>Prunus avium</i> (Vogelkirsche) einseitig |
- Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 und § 9 Abs. 1a BauGB i. V. m. § 7 BbgNatSchG
16. Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, die öffentlichen Grünflächen sowie die Bepflanzung der Verkehrsflächen werden gemäß § 9 Abs. 1a BauGB als Ausgleichsmaßnahmen den zulässigen Eingriffen innerhalb des Geltungsbereiches zugeordnet.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1a BauGB i. V. m. § 7 BbgNatSchG

Liste der standortgerechten Gehölze

Bäume

Acer Campestre Feldahorn
Acer platanoides Spitzahorn
Acer pseudoplatanus Bergahorn
Carpinus betulus Hainbuche
Fagus sylvatica Rotbuche
Fraxinus excelsior Gemeine Esche
Prunus avium Vogelkirsche
Prunus padus Auen-Traubenkirsche
Quercus petraea Traubeneiche
Quercus robur Stieleiche
Salix alba Silberweide
Salix alba Hohe Weide
Tilia cordata Winderlinde
Ulmus glabra Bergulme
Ulmus laevis Flatterulme
Ulmus minor Feldulme
sowie alle Arten an Obstbäumen

Sträucher

Cornus sanguinea Roter Hartriegel
Corylus avellana Haselnuss
Crataegus laevigata agg. Zweigriffiger Weißdorn
Crataegus monogyna Eingriffiger Weißdorn
Euonymus europaea Gemeiner Spindelstrauch
Hedera helix Gemeiner Efeu
Lonicera xylosteum Gemeine Heckenkirsche
Prunus avium Vogelkirsche
Prunus padus Auen-Traubenkirsche
Prunus spinosa Schlehe
Rhamnus catharticus Purgier-Kreuzdorn
Rhamnus frangula Faulbaum
Rosa canina agg. Hunds-Rose
Rubus caesius Kratzbeere
Rubus fruticosus Gewöhnliche Brombeere
Salix caprea Salweide
Sambucus nigra Schwarzer Holunder
Viburnum opulus Gewöhnlicher Schneeball
sowie alle Arten an Obstgehölzen