



- PLANZEICHENERKLÄRUNG**
Im Zusammenhang bebauter Ortsteil
 [Symbol] Festgelegter im Zusammenhang bebauter Ortsteil (§ 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB)
 [Symbol] In den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogene Außenbereichsfläche (§ 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB)
- Einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB**
 [Symbol] **0,2** Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)
 [Symbol] Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Nachrichtliche Übernahmen**
 [Symbol] Grenze der Zone IIIa des Wasserschutzgebietes Eberswalde (Finow)
- Hinweise**
 [Symbol] Grenze des räumlichen Geltungsbereiches von Bebauungsplänen
 [Symbol] Geltungsbereich in Aufstellung befindlicher Bebauungspläne

Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Ortsteil Finowfurt Gemeinde Schorfheide

Die Gemeinde Schorfheide erlässt auf der Grundlage von § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3534), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) folgende Klarstellungs- und Ergänzungssatzung

§ 1 Geltungsbereich
 Die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil werden gemäß den im beigefügten Lageplan ersichtlichen Darstellungen festgelegt und ergänzt. Der Lageplan vom ... ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben
 1. Innerhalb der durch § 1 festgelegten Grenzen der Klarstellungssatzung richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach dem im Lageplan enthaltenen Festsetzungen sowie nach § 3 dieser Satzung und im Übrigen nach § 34 BauGB.
 2. Innerhalb der durch § 1 festgelegten Grenzen der Ergänzungssatzung richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach den im Lageplan enthaltenen Festsetzungen sowie nach § 3 dieser Satzung und im Übrigen nach § 34 BauGB.

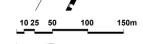
§ 3 Naturschutzrechtlicher Ausgleich
 Nach § 1a Abs. 3 i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB werden zur Vermeidung und zum Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft und zur Berücksichtigung der Belange des Landschaftsschutzes einschließlich der Landschaftspflege nachstehende Festsetzungen für die gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogenen Flächen (Ergänzungsbereich) getroffen.

- Wegen Stellplätze und Zufahrten sind in wasser- und luftzuchtsthemigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Belagmaterialien wie Betonbeläge, Fußwegepflaster, Asphaltierungen und Betonungen sind unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- In dem Ergänzungsbereich an der Lichterfelder Straße ist auf der mit A gekennzeichneten Fläche auf einem 9 m breiten Streifen eine 5-reihige Hecke mit beidseitigen jeweils 1,5 m breiten Krautsaum anzulegen. Der Abstand der einzelnen Heckenreihen sowie der Streifen untereinander soll 1,5 m betragen. Es sind gebietstypische, standortgerechte Arten der Pflanzliste I in der Pflanzqualität Hecker 1 in 100-150 cm zu verwenden. Der Krautsaum soll sich an der rückwärtigen äußeren Heckecke durch eine extensive Mahd von selbst entwickeln. Der Saum ist dazu alle zwei Jahre 1x, maximal jedoch 1x pro Jahr zu mähen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).
- Auf den Baugrundstücken ist pro angefangene 600 m² Grundstücksfläche ein Laubbaum mit mindestens 12-14 cm Stammumfang oder ein hochstämmiger Obstbaum mit 10-14 cm Stammumfang der Pflanzliste II zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Baumpflanzungen sind außerhalb der rückwärtig festgesetzten Heckenpflanzung umzusetzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20a BauGB).
- Für die gemäß § 3 Nr. 2 und 3 erforderlichen Pflanzungen sind folgende standortgerechte gebietstypische Arten zu verwenden:

- Pflanzliste I - Sträucher**
Acer campestre - Feldahorn
Berberis vulgaris - Gemeine Berberitze
Carpinus betulus - Hainbuche
Cornus sanguinea - Roter Hartweigel
Corylus avellana - Strauchhazel
Crataegus monogyna - Eingrifflicher Weißdorn
Crataegus laevigata - Zweigflügel Weißdorn
Eucryphia europaea - Pfaffenhütchen
Frengia alba - Faulbaum
Hippophae rhamnoides - Sanddorn
Prunus spinosa - Schlehe
Rhamnus cathartica - Purgier-Kreuzdorn
Ribes nigrum - Schwarze Johannisbeere
Ribes rubrum - Rote Johannisbeere
Ribes uva-crispa - Stachelbeere
Rosa canina agg. - Artengruppe Hundrose
Rosa corymbifera agg. - Artengruppe Heckenrose
Rosa glauca agg. - Artengruppe Hechtrose
Rosa inodora - Geruchlose Rose
Rosa rubiginosa agg. - Artengruppe Weinrose
Rosa spinosissima - Bienenrose
Rosa tomentosa agg. - Artengruppe Filzrose
Rubus caesius - Kratzbeere
Rubus idaeus - Echte Himbeere
Rubus fruticosus - Brombeere
Salix caprea - Salweide
Sambucus nigra - Schwarzer Hollunder
Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball

- Pflanzliste II - Bäume für Einzelbaumpflanzung**
Acer pseudoplatanus - Bergahorn
Acer platanoides - Spitzahorn
Fraxinus excelsior - Gemeine Esche
Quercus robur - Stieleiche
Quercus petraea - Traubeneiche
Betula pendula - Sandbirke
Sorbus aucuparia - Gemeine Eberesche
Sorbus torminalis - Elsbeere
Tilia cordata - Winter-Linde
Tilia platyphyllos - Sommer-Linde
Ulmus glabra - Berg-Ulme
Malus domestica - Kultur-Äpfel
Pyrus communis - Kulturbirne in Sorten
Pyrus domestica - Kulturpfälme in Sorten
Prunus avium - Süßkirsche in Sorten

Hinweise zum Artenschutz
 1. Die Baugrundstücke im Ergänzungsbereich "Lichterfelder Straße" sind vor Beginn von Baumaßnahmen auf das Vorkommen von Bodenbrütern und Zaunendroscheln zu kontrollieren. Sofern Zaunendroscheln festgestellt werden, sind vor Baubeginn Vermeidungs- und vorgezogene Ausgleichmaßnahmen erforderlich. Dazu gehört die Abgrenzung der Bauflächen durch Populierschutzzäune sowie das Abschneiden und Umsetzen der Tiere in einen geeigneten ggf. vorher zu schaffenden oder aufzuwerdenden Ersatzlebensraum. Dafür bieten sich der rückwärtige als Krautsaum anzulegende Rand der festgesetzten Heckenpflanzung an.
 2. Im Ergänzungsbereich "Am Sportplatz" ist vor der bauvorbereitenden Rodung eine Untersuchung auf dauerhafte bzw. regelmäßig wiedererzeugte Fortpflanzungs- und Ruhestätten in Baumhöhlen erforderlich. Diese sind in doppelter Anzahl durch geeignete Nistkästen für höhlenbildende Vogelarten und Ersatzquartiere für Fledermäuse am Baumbestand der näheren Umgebung zu ersetzen. Die Kästen müssen vor den Baumfällungen, spätestens aber vor Beginn der draufolgenden Brutzeit angebracht werden.
 3. Zur Vermeidung von Verbotsbeständen nach § 44 BNatSchG, insbesondere der Totung oder Verletzung von Jungvögeln und Eiern in Nestern sind Füllungen von Bäumen und Bauteilreimachungen außerhalb der Brutzeit von Vögeln durchzuführen, und zwar im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. Februar eines jeden Jahres.



Gemeinde Schorfheide

Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Finowfurt

Entwurf
 Stand: April 2025

M ca. 1:3.600

W.O.W. Kommunaldirektion und Projektbegleitung GmbH
 W. O. W. Kommunaldirektion und Projektbegleitung GmbH
 Projektbegleitung GmbH
 Bernow-Str. 10
 15304 Schorfheide