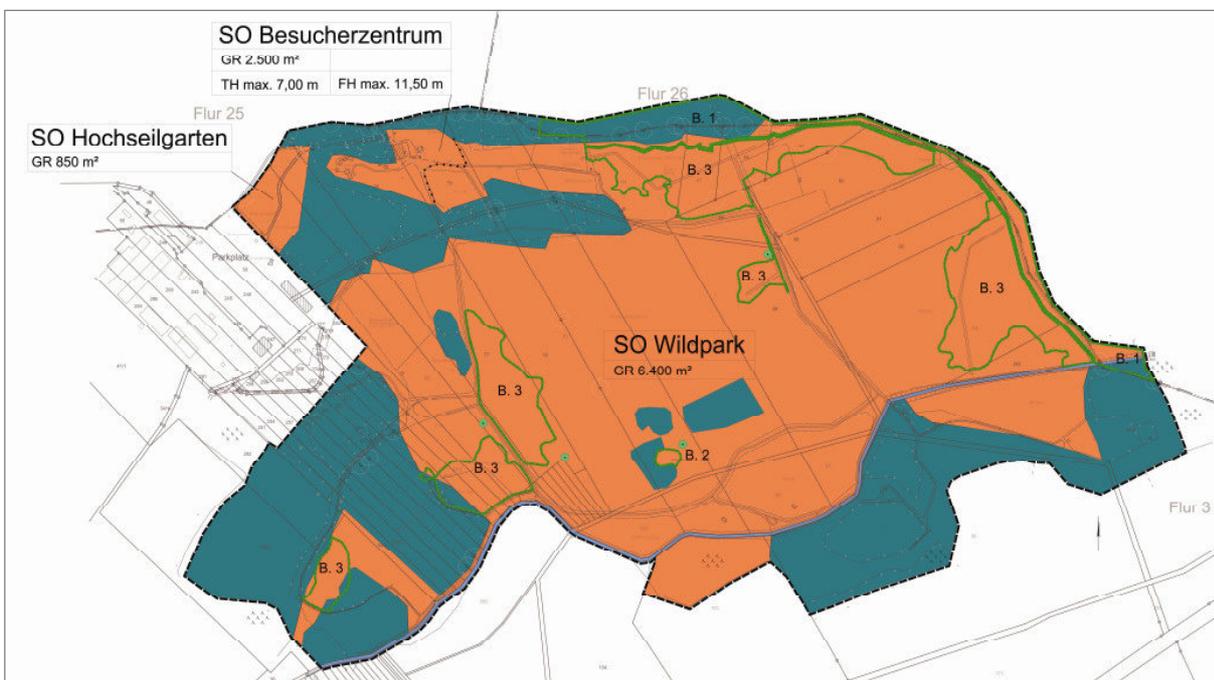


Bebauungsplan Nr. 620 **„Wildpark Schorfheide“**

Satzungsbegründung



Gemeinde Schorfheide
Bauamt
Erzbergerplatz 1
16244 Schorfheide OT Finowfurt



Knieper + Partner
Büro für Stadtplanung
und Projektsteuerung
Kaiserin-Augusta-Allee 101
10553 Berlin

Gemeinde Schorfheide
Ortsteil Groß Schönebeck

Bebauungsplan Nr. 620 **„Wildpark Schorfheide“**

Begründung zum Entwurf

Auftraggeber:

Gemeinde Schorfheide
Bauamt
Erzbergerplatz 1
16244 Schorfheide OT Finowfurt
Fax: 03335 / 4534 - 37

Ansprechpartner:

Frau Brandt, Leiterin des Bauamtes
Tel.: 03335 / 45 34 - 20

Frau Kreuzfeldt, Sachbearbeiterin
Tel.: 03335 / 45 34 - 17

in Kooperation mit:

Wildpark Schorfheide gGmbH
Geschäftsführerin Frau Heyter
Prenzlauer Straße 16
16244 Schorfheide OT Groß Schönebeck

Tel.: 033393 / 658 55

Auftragnehmer:

Knieper + Partner
Büro für Stadtplanung
und Projektsteuerung
Kaiserin-Augusta-Allee 101
10553 Berlin

Tel.: 030 / 4216213
Fax: 030 / 4216215

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. Bauass. Stadt- und Regionalplanung
Anja Menzel
Dipl.-Ing. Landschaftsplanung Lutz Sepke

Berlin, 12. Februar 2014

Inhaltsverzeichnis

1	Planungsgegenstand	3
1.1	Lage und Abgrenzung des Plangebietes	3
1.2	Ziel und Zweck der Planung	3
1.2	Erforderlichkeit der Planung	4
1.3	Verfahren	4
1.4	Umweltprüfung	5
2	Beschreibung des Plangebietes.....	5
2.1	Räumliche Einbindung.....	5
2.2	Erschließung	6
2.3	Bebauung und Nutzung	7
2.4	Eigentumsverhältnisse	9
2.5	Ver- und Entsorgung	9
2.6	Wirtschaftliche und touristische Bedeutung	9
2.7	Natur, Landschaft und Umwelt	10
3	Planungsrechtliche Ausgangssituation.....	14
3.1	Landes- und regionalplanerische Einordnung.....	14
3.2	Darstellungen des Flächennutzungsplans	15
3.3	Benachbarte Bebauungspläne	16
3.4	sonstige Satzungen.....	17
4	Beschreibung des Vorhabens	18
4.1	Abgrenzung des Plangebiets.....	18
4.2	Planungsziele	18
4.3	Wesentliche Planinhalte	19
4.4	Umweltbelange.....	19
5	Festsetzungen und ihre Begründung	20
5.1	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	20
5.4	Grünordnung, Eingriffs / Ausgleichsbilanzierung	28
5.5	gesetzlich geschützte Biotope	29
5.7	Artenschutz	31
6	Nachrichtliche Kennzeichnungen, Hinweise.....	31
7	Auswirkungen des Bebauungsplanes	33
	Anlagen	35
	Anlage 1: Gesetzliche Grundlagen	35
	Anlage 2: überbaute und überbaubare Grundfläche	36

Vorbemerkung

In der Begründung wird unter anderem auf die von der Gemeinde angestrebten Planfestsetzungen und sonstigen Inhalte eingegangen. Auch wenn hierin zunächst nur eine Absicht zum Ausdruck gebracht wird, die sich aufgrund weiterer Hinweise im Rahmen der Beteiligung von Öffentlichkeit und Behörden noch ändern kann, wird bei der Begründung der Festsetzungen und der sonstigen Inhalte allein aus Gründen der Praktikabilität die Form des Indikativs (z.B.: „*Teilgebiet 1 wird als Sondergebiet festgesetzt*“) verwendet, anstatt über das Modalverb „sollen“ die Absicht zum Ausdruck zu bringen („*Teilgebiet 1 soll als allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden*“).

1 Planungsgegenstand

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst den Wildpark Schorfheide einschließlich geplanter Erweiterungsflächen. Es grenzt nordöstlich an die Ortslage Groß Schönebeck, Groß Schönebeck ist Ortsteil der Gemeinde Schorfheide.



Abb.1: Plangebiet, Luftbild Google

1.2 Ziel und Zweck der Planung

Die Wildpark Schorfheide gGmbH beabsichtigt, in enger Zusammenarbeit mit der Gemeinde Schorfheide einen Bebauungsplan zur Sicherung und zur weiteren Entwicklung des Wildparks Schorfheide aufzustellen.

Der Wildpark Schorfheide bildet durch seinen Tierbestand und seine landschaftlich reizvolle Lage ein wichtiges Ausflugsziel in der Region, das sich bei den Brandenburgern ebenso wie bei den Berliner Ausflüglern großer Beliebtheit erfreut.

Ziel der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erhaltung, Weiterentwicklung und Steigerung der Attraktivität des bestehenden Wildparks. Der Wildpark soll in seinem baulichen und sonstigen Bestand gesichert werden, darüber hinaus sollen ein verbindlicher Rahmen für die zukünftige Entwicklung des Parks geschaffen und Fehlentwicklungen vermieden werden. Damit verbunden ist auch eine flächenmäßige Erweiterung des Parks um etwa 1,2 ha auf zukünftig etwa 76 ha. Die Erweiterungsfläche soll im Wesentlichen zusätzliche Flächen für Tiergehege aufnehmen. Die Gemeinde hat als Grundlage für diesen Bebauungsplan gemeinsam mit dem Vorhabenträger, der Geschäftsführung des Wildparks Schorfheide gGmbH, ein entsprechendes Nutzungskonzept abgestimmt.

Der Aufstellung des B-Plans liegen zusammengefasst folgende Ziele zugrunde:

- Planungsrechtliche Sicherung der bestehenden Nutzungen im Wildpark
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung zur Weiterentwicklung des Wildparks einschließlich Erweiterung und zur nachhaltigen Sicherstellung seiner Attraktivität als wichtiger Teil der touristischen Infrastruktur
- Unterbindung unerwünschter Entwicklungen
- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung sowie der verkehrlicher Erschließung
- Regelung des Ausgleichs für die mit dem Vorhaben verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft.

1.2 Erforderlichkeit der Planung

Das Gelände des Wildparks ist derzeit Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Die Umsetzung der Planungs- und Entwicklungsziele der Gemeinde ist auf Grundlage des § 35 BauGB nicht möglich. Der Bebauungsplan ist daher für die Sicherung der gemeindlichen Entwicklungsziele sowie für die Sicherung der städtebaulichen Ordnung auf der zukünftig ca. 76 ha umfassenden Fläche des Wildparks erforderlich.

1.3 Verfahren

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 24. Oktober 2012 den Aufstellungsbeschluss Nr. BA/0423/12 für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 620 „Wildpark Schorfheide“ gefasst. Im Amtsblatt der Gemeinde wurde die Aufstellung am 26. Oktober 2012 bekanntgemacht. Am 12. Dezember 2012 ist die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB in Form einer Bürgerversammlung durchgeführt worden.

Im Verlauf des bisherigen Verfahrens hat sich herausgestellt, dass ein normales Bebauungsplanverfahren im Vergleich zu einem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB besser geeignet ist, die Planungsziele der Gemeinde umzusetzen und das Planverfahren zu einem zügigen und qualifizierten Abschluss zu bringen. Die Änderung des Aufstellungsbeschluss wurde in der Gemeindevertretungssitzung am 11. Dezember 2013 unter der Beschluss-Nummer BA/0523/13 beschlossen. In dieser Sitzung wurde zudem die Abgrenzung des Geltungsbereichs an die inzwischen vorliegende aktualisierte Vermessung angepasst.

Da innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans keine Festsetzungen zu Verkehrsflächen getroffen werden, wird ein einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 (3) BauGB aufgestellt.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans ist der Flächennutzungsplan der Gemeinde Schorfheide im Bereich des Wildparks zu ändern. Die Darstellungen des Flächennutzungsplans werden an die aktuellen Entwicklungsziele der Gemeinde angepasst.

1.4 Umweltprüfung

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans wird gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, die die Auswirkungen der Planung insbesondere Belange von Natur und Landschaft zum Gegenstand hat. Untersucht werden dabei insbesondere die Folgen des geplanten Vorhabens für die abiotischen Schutzgüter (Boden, Wasser, Klimaschutzfunktion), für die biotischen Funktionen und für das Landschaftsbild. Im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung wurde am 14.11.2012 ein Scoping Termin mit ausgewählten Behörden durchgeführt.

Der Umweltbericht beinhaltet zudem die Ermittlung des Eingriffs in den Naturhaushalt und quantifiziert die für einen vollständigen Ausgleich erforderlichen Kompensationsmaßnahmen, vgl. hierzu im Einzelnen Kapitel 5.2.

Der Umweltbericht bildet gemäß § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung

2 Beschreibung des Plangebietes

2.1 Räumliche Einbindung

Die Gemeinde Schorfheide mit rund 10.200 Einwohnern (Stand Januar 2012) liegt ca. 40 km nordöstlich von Berlin. Der Ortsteil Groß Schönebeck liegt in 25 km Entfernung zum Mittelzentrum Eberswalde und in 24 km Entfernung zu Zehdenick (Mittelzentrum in Funktionsteilung Zehdenick/ Gransee). Groß Schönebeck hat circa 2.500 Einwohner (Stand 2003).

Der Wildpark grenzt nordöstlich an die Ortslage von Groß Schönebeck. Nördlich der Ortslage befindet sich das ausgedehnte, rund 1.290 km² große Biosphärenreservat Schorfheide-Chorin.

Der Bebauungsplan umfasst die Fläche des Wildparks vollständig.

Der Oder-Havel Kanal verläuft etwa 7,5 km südlich des Plangebiets. Weitere Kanäle und Seen, die insbesondere der Freizeitschifffahrt dienen befinden sich in unmittelbarer Nähe (Werbellinsee in 12 km Entfernung, Werbelinkanal 9 km Entfernung).

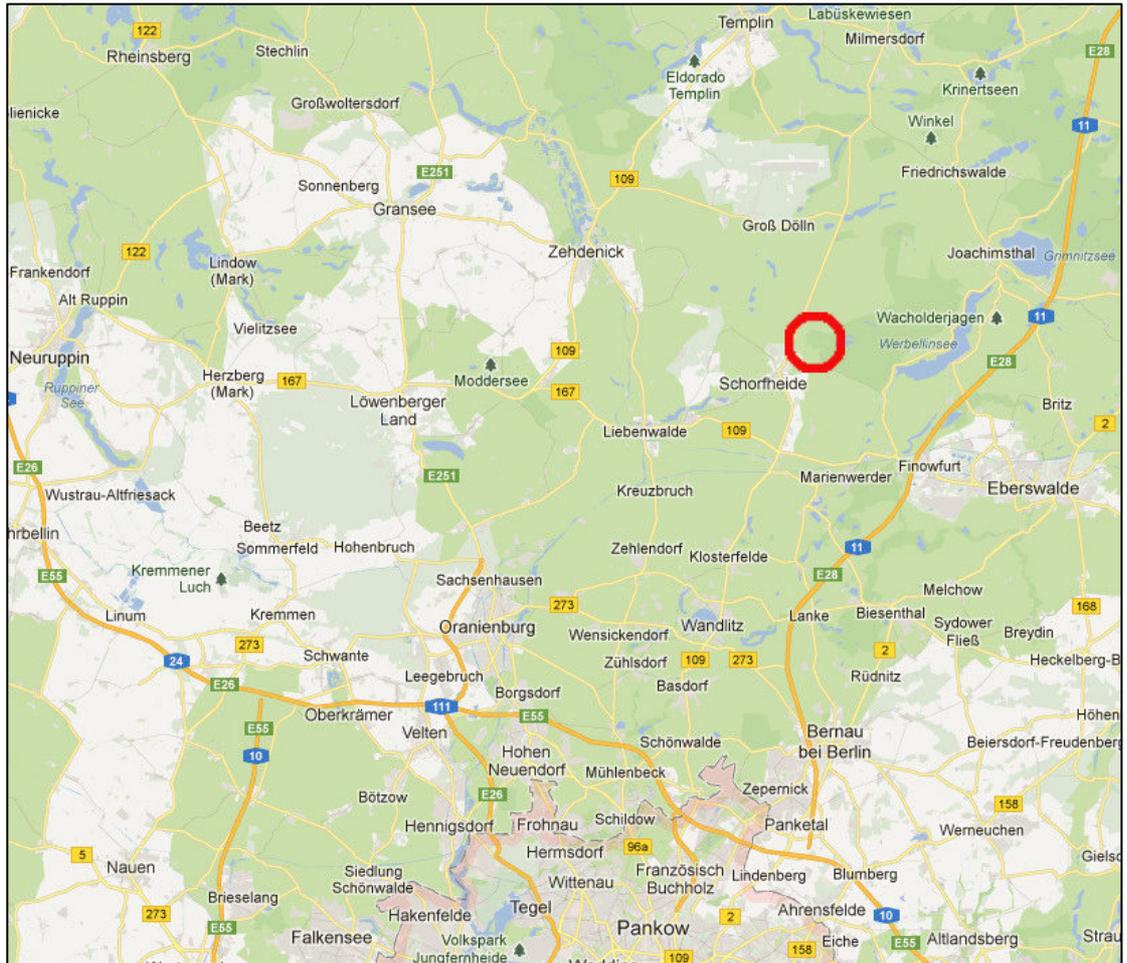


Abb.2: Lage im Raum, Quelle Googlemaps

2.2 Erschließung

Die überörtliche Erschließung des Wildparks erfolgt über die Prenzlauer Straße (L100), diese trifft etwa 5 km südlich der Ortslage Groß Schönebeck auf die B167, die wiederum die Anbindung an die Autobahn A 11 Richtung Berliner Ring bzw. Prenzlau herstellt.

Die Zufahrt zum Wildpark zweigt nordöstlich der Ortslage Groß Schönebeck von der Prenzlauer Chaussee (L 100) ab. Diese Zufahrtsstraße ist im südlich angrenzenden Bebauungsplan „Holzhof“ als öffentliche Verkehrsfläche gesichert, vgl. auch Kap 3.3. Sie führt zu einem ebenfalls im B-Plangebiet „Holzhof“ gelegenen öffentlichen Parkplatz. Teile dieses Parkplatzes sind von der Geschäftsführung des Wildparks Schorfheide gGmbH gepachtet und dienen als Stellplatzfläche für die Parkbesucher. Das Wildparkgelände ist für den täglichen Betrieb und für Rettungsfahrzeuge im Inneren über Wege erschlossen, die durch das Gelände führen.

In Groß Schönebeck endet die Regionalbahnlinie NE 27 („Heidekrautbahn“), die im Zweistundentakt nach Berlin-Karow verkehrt. Von dort besteht Anschluss an die Berliner S-Bahn.

Der Wildpark ist vom Bahnhof Groß Schönebeck fußläufig in-

nerhalb von 30 Minuten zu erreichen. Die Wildpark gGmbH bietet darüber hinaus einen privat organisierten Pferdekutschenshuttle und Bus-Transfer vom Bahnhof aus an.

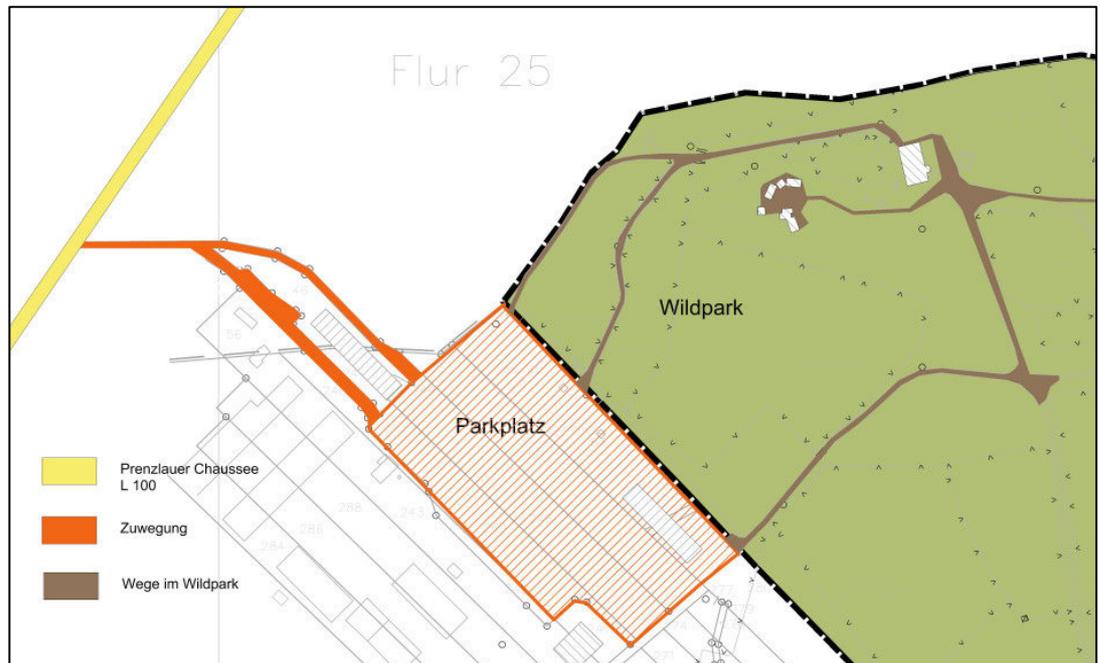


Abb.3: Erschließungsstruktur, nordwestlicher Ausschnitt des Plangebietes

2.3 Bebauung und Nutzung

Das Gelände des Wildparks Schorfheide ist ein 76 ha großes Areal. Innerhalb der Wald und Wiesenflächen wurden verschieden große Gehege angelegt, die unterschiedlichen Tierarten beherbergen.

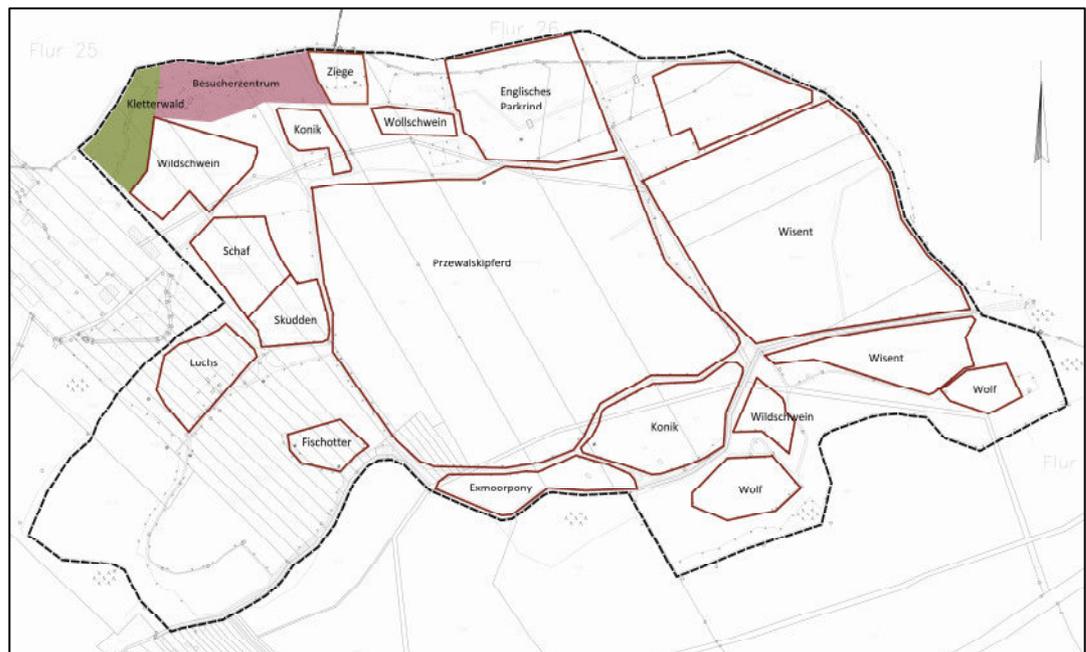


Abb.4: Nutzungsstruktur

Am Eingang des Parks ist das Besucherzentrum. Es steht dort ein zweistöckiges Gebäude im Fachwerkstil mit Informations-

angeboten, Sanitäranlagen sowie einem Restaurant mit Außenterrasse. Angrenzend an das Gebäude befinden sich ein Abenteuerspielplatz sowie mehrere im Rondell angeordnete Holzbu- den und Unterstände, die bei Festlichkeiten als Marktplatz die- nen. Hinzu kommen weitere Nebenanlagen (Geräteschuppen, Toilettenhäuschen etc.). Es gibt zudem ein Tiergehege, das ei- ne Waschbärenfamilie beherbergt.



Foto 1: Gebäude im SO-Besucherzentrum

Der eigentliche Wildpark mit den unterschiedlichen Tiergehe- gen umfasst den weitaus überwiegenden Teil des Geltungsbe- reichs. Er wird durch zwei bis fünf Meter breite Wege erschlos- sen. Entlang der Wege befinden sich in unregelmäßigen Ab- ständen Holzpavillons. Diese dienen den Besuchern als Rast- platz sowie Unterstand.

Innerhalb der Tiergehege befinden sich Unterstände und Fut- terhäuschen für die Tiere. Die Tierunterstände haben eine Grundfläche zwischen 15 und etwa 30 m².

Die Gehege sind jeweils eingezäunt. Je nach Tierart ist die Ein- zäunung unterschiedlich gestaltet. Das Wolf- und Luchsgehege wird durch einen circa vier Meter hohen Metallzaun gesichert. Die Zäune der Pferde, des Dam- und Rotwilds werden durch Holzzäune mit bis zu einem Meter Höhe umgrenzt.

An verschiedenen geeigneten Stellen im Park wurden Aus- sichtsplattformen errichtet.

Im nordwestlichen Bereich des Geltungsbereichs, neben dem Bereich des Besucherzentrums befindet sich ein circa ein Hek- tar großer Kletterwald. Er besteht aus unterschiedlich hohen Holzplattformen und Hängebrücken, die jeweils an Bäumen oder Baumstämmen befestigt sind.

2.4 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke innerhalb des Plangebietes befinden sich überwiegend im Eigentum des Wildparks Schorfheide. Einige Flächen sind zudem über Pachtverträge gesichert.

Die Flächen für den Hochseilgarten befinden sich ebenfalls im Eigentum des Wildparks, sie wurden an den Betreiber des Hochseilgartens verpachtet.

2.5 Ver- und Entsorgung

Zu den technischen Medien der Ver- und Entsorgung gehören: Trink-, Schmutz- und Löschwasserversorgung sowie die Versorgung mit Gas, Strom und Telekommunikation.

Das Sondergebiet „Besucherzentrum“ ist mit Gas, Strom und Telekommunikation sowie mit Trink- und Schmutzwasser versorgt. Bei einer Erweiterung der baulichen Anlagen innerhalb des Sondergebietes „Besucherzentrum“ ist ein Ausbau der Löschwasserversorgung erforderlich.

Innerhalb des Baugenehmigungsverfahrens wird die Löschwasserversorgung geprüft und erforderliche Maßnahmen in die Baugenehmigung als Nebenbestimmung aufgenommen.

Für das Sondergebiet „Kletterpark“ und das Sondergebiet „Wildpark“ ist eine Erschließung mit den technischen Medien der Ver- und Entsorgung nicht erforderlich, da hier keine baulichen Anlagen zum Aufenthalt, die eine Versorgung mit den technischen Medien erforderlich machen, errichtet werden.

Desweiteren liegt das Plangebiet innerhalb des Erlaubnisfeldes „Groß Schönebeck/Eichhorst II-G (11-1514)“. Das Gebiet dient der Aufsuchung von tiefliegenden Solen und Erdwärme. Eine Beeinträchtigung der geothermischen Untersuchungen durch die Planung ist nicht zu erwarten.

2.6 Wirtschaftliche und touristische Bedeutung

Der Wildpark Schorfheide existiert seit dem Jahr 1996 und hat sich in den letzten Jahren zu einem bekannten und beliebten Ausflugsziel entwickelt. Der Wildpark ist der zweitgrößte seiner Art in der Bundesrepublik Deutschland. Er bietet Unterhaltung und Sportangebote, ebenso wie ein umfangreiches Umweltbildungsprogramm.

Der Tourismus nimmt im Land Brandenburg eine wichtige wirtschaftliche Funktion ein. Nicht nur für Tagestouristen aus Berlin ist Brandenburg ein beliebtes Ausflugsziel. Auch als Urlaubsland hat Brandenburg an Bedeutung gewonnen. Zwischen 2007 und 2012 sind die Gäste- und Übernachtungszahlen in Brandenburg jeweils um etwa 15% gestiegen:

Jahr	Übernachtungen in 1000	Gäste in 1000
2007	9.935	3.627
2008	10.172	3.728
2009	10.252	3.706
2010	10.690	3.884
2011	11.057	4.053
2012	11.481	4.173

Tabelle 1: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Statistisches Jahrbuch 2013-2008

Die Gemeinde Schorfheide und der Wildpark liegen innerhalb der Brandenburger Reiseregion Barnimer Land. Wie aus den Zahlen des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg hervorgeht ist die Anzahl der Beherbergungsbetriebe dort in den letzten Jahren in etwa konstant geblieben. Neben dem Wildpark sind als Ausflugsziele von besonderer Bedeutung: das Biosphärenreservat Schorfheide-Chorin mit seiner Seen- und Waldlandschaft, das Schiffshebewerk Niederfinow sowie der Wassersport in Gänze. Ziel ist es insbesondere, dass sich zwischen diesen touristische Attraktionen in der Region weitere Synergien entwickeln.

Jahr	Anzahl der Beherbergungsbetriebe	Anzahl der Gäste	Durchschnittl. Aufenthalts- dauer
2011	97	210.848	3,7
2010	99	216.434	3,6
2009	93	210.744	3,5
2008	84	213.647	3,5
2007	78	213.575	3,5

Tabelle 2: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Statistisches Jahrbuch 2012-2008

2.7 Natur, Landschaft und Umwelt

2.7.1 Topografie und Boden

Die Böden im Plangebiet werden typischerweise von eiszeitlichen Sanden dominiert. Die Bodenfruchtbarkeit ist zumeist unterdurchschnittlich. Die Kuppenlagen werden durch sickerwasserbestimmte, teilweise lehmige Sandböden geprägt, während in den Niederungen oberflächlich Anmoorböden und grundwasserbestimmte Gleyböden anzutreffen sind.

Altlasten sind nicht bekannt und aufgrund der bisherigen Nutzung des Plangebiets auch nicht zu erwarten.

2.7.2 Wasser, Klima / Luft

Aufgrund der zumeist durchlässigen Böden ist die Grundwasserneubildungsrate hoch, entsprechend hoch ist die Anfälligkeit gegen eindringende Schadstoffe. Das Plangebiet liegt in einem zukünftigen Wasserschutzgebiet.

Das Plangebiet gehört zum Bereich des Mecklenburgisch-Brandenburgischen Übergangsklimas, das sich durch einen deutlichen kontinentalen Einfluss auszeichnet. Mit 589 mm durchschnittlicher Jahresniederschlagsmenge gehört dieser Raum zu den eher regenarmen Gebieten Mitteleuropas.

Die überwiegend offenen Freiflächen des Plangebietes sind Kaltluftentstehungsgebiete. Aufgrund der Lage des Plangebiets ist davon auszugehen, dass die Luftqualität, bezogen auf die einschlägigen Luftschadstoffe, für den Geltungsbereich vergleichsweise hoch ist. Messdaten liegen nicht vor.

2.7.3 Pflanzen und Tiere

Das Plangebiet ist, bedingt durch seine naturnahe Nutzung, kaum versiegelt. Kennzeichnend sind insbesondere Weideflächen (Frischweiden), die zumeist artenarm sind und intensiv genutzt werden. Dieser Biotoptyp dominiert den zentralen Bereich des Wildparks, ergänzt durch feuchte Grünlandbrachen verschiedener Ausprägung. Auf Flächen, die von Großvieh beweidet werden, finden sich stellenweise vegetationsarme Sandflächen, die durch den wiederkehrenden Vertritt der Tiere offengehalten werden. In den nördlichen und südlichen Randbereichen sowie im Westen des Plangebiets dominieren Waldflächen (Birkenforst, Holunder-Kiefernforst, Kiefernforst, Erlen-Bruchwälder). Es gibt zudem einige Feuchtbiootope (Gräben, Kleingewässer, temporäre Kleingewässer).

Einige Biotope im Plangebiet unterliegen dem Schutz des § 32 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in Verbindung mit § 18 des Brandenburgischen Ausführungsgesetzes zum Bundesnaturschutzgesetz (BbgNatSchAG).

- naturnahe Gräben

Im Geltungsbereich befinden sich einige kleinere Gräben in räumlichem Zusammenhang mit naturnahen, flächigen Feuchtbiotopen. Diese Gräben sind naturnah und beherbergen eine Vielzahl charakteristischer Tier- und Pflanzenarten.

- ein Kleingewässer, in einer Geländevertiefung einer Weidefläche

Dieses fällt in den Sommermonaten trocken und unterliegt dann der extensiven Beweidung. Die Vegetation wird von Flutrasen bestimmt. Lückig eingefasst wird das Kleingewässer durch einige ältere Erlen.

- feuchte Grünlandbrachen (von Schilf dominiert)

Innerhalb extensiv genutzter Weideflächen treten auf nassen bis temporär überstauten Stellen vereinzelt Dominanzbestände

des Schilfrohrs auf. Insbesondere die röhrichtartigen Bestände im Umfeld der o.g. Kleingewässer stellen im Mosaik der Nass-Grünland-Biotope eine wichtige Habitatstruktur für eine Vielzahl von Tierarten dar.

- feuchte Grünlandbrachen (von rasigen Seggen dominiert)
Rasige Seggenbestände finden sich auf extensiv beweideten, nassen, zeitweise überstauten Flächen innerhalb der Weiden.

- feuchte Grünlandbrachen (von Binsen dominiert)
Auf feuchten Standorten innerhalb von intensiv beweideten Weiden sind teilweise ausgedehnte Dominanzbestände der Flatter-Binse entstanden, die von einer Reihe typischer Pflanzenarten der Feucht- und Nasswiesen begleitet werden.

- feuchte Grünlandbrachen (von Land-Reitgras dominiert)
In Weideflächen mit sehr geringem Viehbesatz finden sich an Feuchtstellen vereinzelt und kleinflächig dominante Land-Reitgrasbestände. Soweit diese im Umfeld von Kleingewässern Teil eines von Feucht- und Nasslebensräumen bestimmten Vegetationsmosaiks sind, unterliegen sie dem Schutz des § 32 Brandenburgisches Naturschutzgesetz und sind daher von sehr hoher Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz.

- Waldflächen am nördlichen und östlichen Rand des Plangebiets
Es handelt sich um Erlen-Bruchwälder bzw. Erlenwälder.

Eine detaillierte Biotopkartierung und Bewertung ist Bestandteil des Umweltberichts.

Es kommen diverse Tierarten (Reptilien, Amphibien, Brutvögel und Säugetiere) im Plangebiet vor, darunter zahlreiche Arten, die gesetzlich geschützt sind. Im Einzelnen wird wiederum auf den Umweltbericht verwiesen.

Eine Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung sowie eine Prüfung hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG erfolgen im Umweltbericht, vgl. hierzu die zusammenfassende Darstellung in Kap 5.2 und 5.4.

2.7.4 Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt innerhalb des Biosphärenreservats Schorfheide-Chorin. Entwicklungsziele sind eine die Verbesserung der Lebensraumfunktion einschl. der Biotopverbindungsfunktionen sowie gezielte Maßnahmen zur Entwicklung und Erschließung der landschaftsbezogenen Erholungsfunktion.

Dem Ministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz obliegt die fachliche Zuständigkeit für das Biosphärenreservat Schorfheide-Chorin. Es steht dem Betrieb und der weiteren Entwicklung des Wildparks positiv gegenüber. Eine Ausgliederung des Wildparkgeländes aus dem Biosphärenreservat Schorfheide-Chorin ist nicht erforderlich, da die Nutzung des Wildparks dem Schutzzweck des Biosphärenreservates nicht

erheblich entgegen steht. Dies hat das Ministerium mit Schreiben vom 16.12.2013 bestätigt.

Das Naturschutzgebiets (NSG) Kienhorst/Köllnsee/Eichheide grenzt östlich an das Plangebiet. Es ist gleichzeitig FFH- und Vogelschutzgebiet. Die Kernzone befindet sich in etwa 1,5km bis 1,9 km Entfernung zum Plangebiet. Beeinträchtigungen der Schutzziele des NSG bzw. des FFH- und des Vogelschutzgebiets durch das Vorhaben sind nicht zu erwarten.

3 Planungsrechtliche Ausgangssituation

3.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung

Raumordnung und Landesplanung

Die Ziele der Landesplanung haben die Bundesländer Berlin und Brandenburg in dem „Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg“ (LEP B-B, 2009) gemeinsam festgelegt. Hierfür zuständig ist die „Gemeinsame Landesplanungsabteilung“ der Bundesländer Brandenburg und Berlin. Kommunale Bauleitpläne sind an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

Ziele der Landesplanung in Brandenburg sind insbesondere, die Zersiedlung der Landschaft zu vermeiden, das charakteristische Orts- und Landschaftsbild zu bewahren, eine städtebaulich geordnete Entwicklung in den Siedlungsschwerpunkten zu fördern sowie das Erholungspotential der Landschaft zu erhalten und schonend zu entwickeln.

Die Gemeinde Schorfheide mit dem Wildpark Schorfheide liegt nicht innerhalb des durch den LEP B-B ausgewiesenen Siedlungsraumes und hat keine zentralörtliche Funktion. Eine Siedlungsentwicklung ist daher nur in beschränktem Umfang möglich. Die nächstgelegenen Mittelzentren sind Gransee / Zehdenick (Mittelzentren in Funktionsteilung), Eberswalde und Tempin.

Teile des Gemeindegebietes liegen im Freiraumverbund gemäß LEP B-B. Dieser ist von Siedlungstätigkeit freizuhalten, d.h. in seinem Bestand zu sichern und in seiner Funktionsfähigkeit zu entwickeln. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans grenzt an den Freiraumverbund, ist aber nicht dessen Bestandteil. Bezogen auf den Ortsteil Groß Schönebeck trifft der LEP B-B keine weiteren Aussagen.

In diesem landschaftlich geprägten Raum genießt der Schutz des Naturraumes Priorität gegenüber der Neuinanspruchnahme von Freiflächen. Der Freiraum soll so entwickelt werden, dass die natürlichen Lebensgrundlagen erhalten, der Freiraum als ökologischer Ausgleichs- und landschaftlicher Erlebnisraum sowie als Wirtschaftsraum gleichermaßen berücksichtigt wird. Entwicklungsmöglichkeiten bieten für die Gemeinde Schorfheide vor allem Freizeit- und Erholungsangebote sowie touristische Dienstleistungen.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung hat der Gemeinde mit Schreiben vom 05. Dezember 2013 mitgeteilt, dass die Planung keinen Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung erkennen lässt. Die GL weist auf die hohe Bedeutung des Belangs des Freiraumschutzes hin, der in der Planung hinreichend berücksichtigt werden müsse.

Regionalplanung

Der Landkreis Barnim gehört zum Gebiet der regionalen Planungsgemeinschaft Uckermark-Barnim. Als einzige wirksame regionalplanerische Vorgabe existiert der Sachliche Teilplan „Windnutzung, Rohstoffsicherung und –gewinnung“ 2004. Dieser weist keine Eignungsgebiete Windenergienutzung sowie

Vorrang- und Vorbehaltsgebiete Rohstoffsicherung innerhalb des Plangebiets und dessen nähere Umgebung aus. Der Sachliche Teilplan „Windnutzung, Rohstoffsicherung und –gewinnung“ 2004 wird aktuell fortgeschrieben (Entwurf 2011) bis zu dessen Rechtskräftigkeit gilt der Teilplan aus dem Jahr 2004 fort.

3.2 Darstellungen des Flächennutzungsplans

Der am 29.02.2009 genehmigte und im 27.02.2009 wirksam gewordene Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Schorfheide definiert als Leitbilder für die Entwicklung der Gemeinde u.a. die Funktionen:

- Stärkung der Funktionen Tourismus, Freizeit und Naherholung
- Schutz der Qualitäten des Natur- und Landschaftsraumes
Besonders zu berücksichtigen ist hierbei die Lage der Gemeinde innerhalb eines mit besonderen Qualitäten ausgestatteten Landschaftsraums. Aus dem Leitbild „Stärkung der Funktionen Tourismus, Freizeit und Naherholung“ werden folgende Teilziele abgeleitet:
- Sicherung und Aufwertung der vorhandenen Gebiete für die Wochenenderholung
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine fremdenverkehrsorientierte Entwicklung und Sicherung des Übernachtungs- und Freizeitangebotes unter besonderer Berücksichtigung des Wassertourismus
- Bewahrung und Entwicklung der zielgerichteten Zugänglichkeit des Natur- und Landschaftsraumes

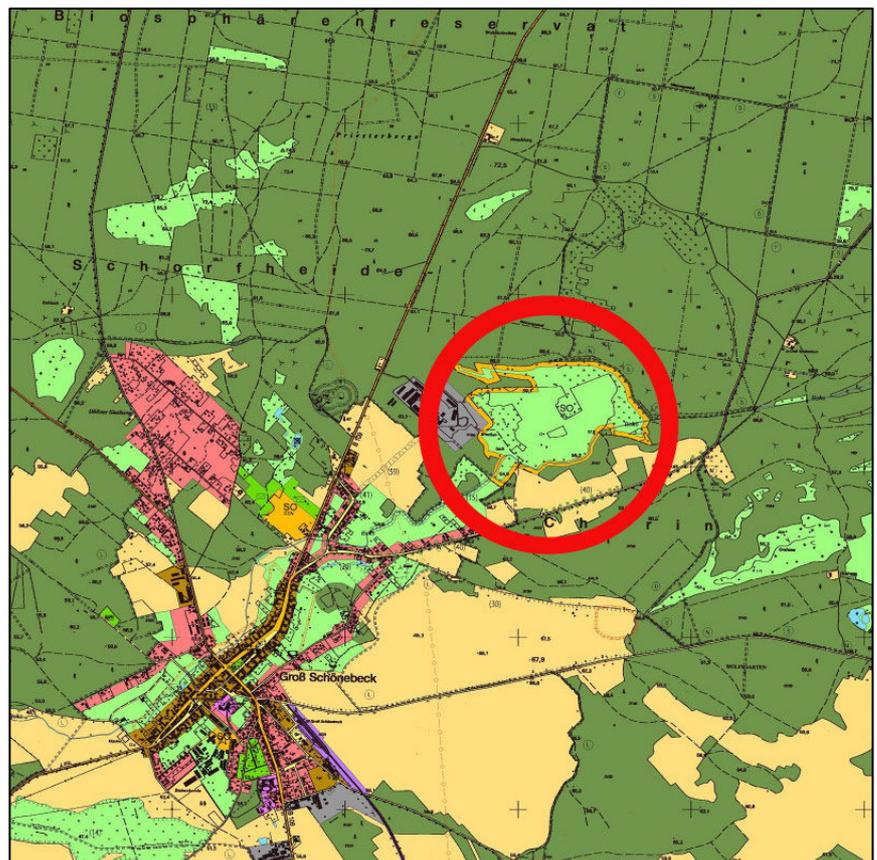


Abb.5: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Schorfheide

Abgeleitet aus diesen Leitbildern und zur Stärkung des Tourismus sowie zur Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen für eine fremdenverkehrsorientierte Entwicklung stellt der Flächennutzungsplan nordöstlich der Ortslage Groß Schönebeck ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Wildpark“ dar. Ziel ist die langfristige Sicherung der bestehenden Parknutzung und die Schaffung von Spielräumen für dessen zukünftige Entwicklung. Die Flächennutzungsplandarstellung beinhaltet die Aussage, dass nur bauliche Anlagen zulässig sind, die im Zusammenhang zur Nutzung als Wildpark stehen.

Der Bebauungsplan Nr. 620 steht mit den Entwicklungszielen des Flächennutzungsplans im Einklang. Der Flächennutzungsplan wird im Zuge des Bebauungsplanverfahrens nur insoweit geändert, dass die Abgrenzung des Sondergebiets Wildpark an die Grenze des Bebauungsplans angepasst wird. Die Änderung erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB.

3.3 Benachbarte Bebauungspläne

Angrenzend an das Plangebiet befindet sich der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Holzhof“. Dieser Bebauungsplan setzt eingeschränktes Gewerbe, Mischgebiet und eine Grünfläche fest.

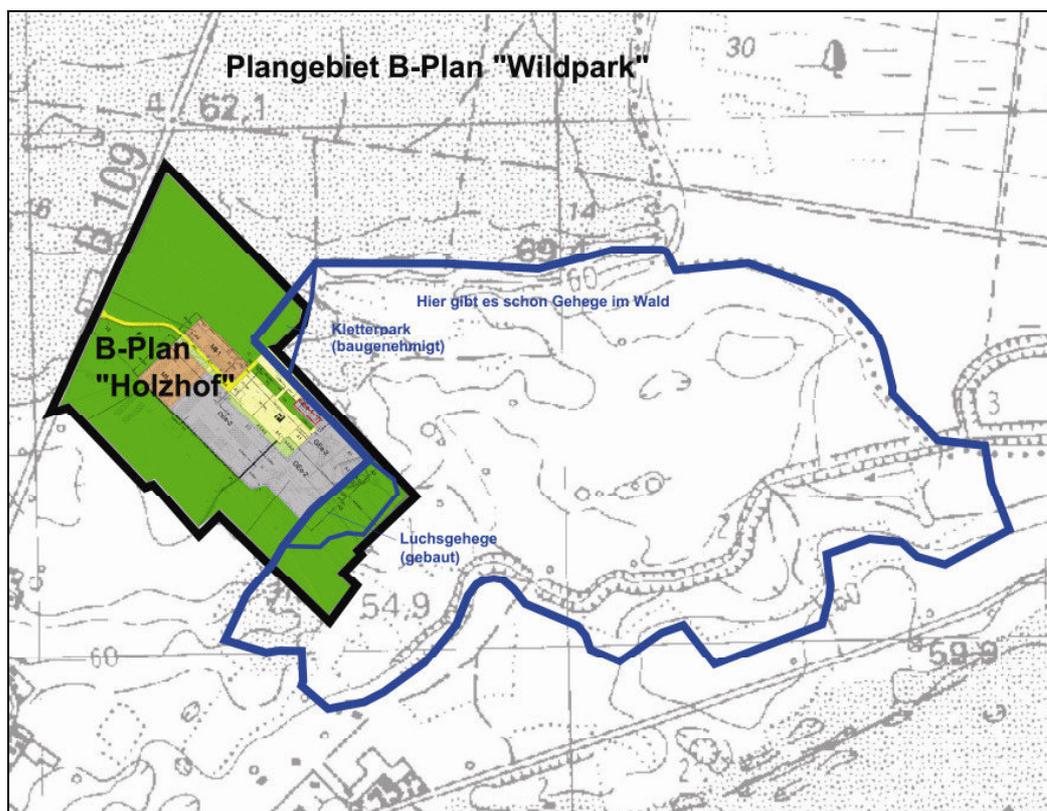


Abb.6: Geltungsbereich B-Plan „Holzmarkt“ und VEP „Wildpark Schorfheide“

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans wird durch den Bebauungsplan „Wildpark Schorfheide“ in Teilen überlagert. Soweit dies der Fall ist, werden seine Festsetzungen durch diejenigen des Bebauungsplans Nr. 620 verdrängt und ersetzt. Hiervon betroffen sind ausschließlich Grünflächen.

Die Erschließung des Gewerbe- bzw. Mischgebiets erfolgt über die Prenzlauer Straße, diese dient auch als Zufahrt zum Wildpark bzw. zu der durch den Wildpark genutzten Stellplatzfläche.

3.4 sonstige Satzungen

In der Gemeinde Schorfheide gilt seit dem Jahr 2009 für das gesamte Gemeindegebiet eine Stellplatzsatzung. In dieser Satzung werden die notwendigen Stellplätze je Nutzung aufgeschlüsselt. Ein Wildpark oder vergleichbare Nutzungen werden in der Satzung nicht gesondert aufgelistet.

Die Stellplätze für das Plangebiet befinden sich auf einer langfristig gepachteten Fläche innerhalb des benachbarten B-Plans „Holzhof“. Derzeit sind etwa 250 Stellplätze vorhanden, diese Anzahl deckt den Bedarf an Stellplätzen auch an Wochenenden mit hohem Besucherverkehr ab. Für die vorgesehenen Erweiterungen / ergänzenden Nutzungen verfügt der Wildpark über eine Reservefläche von weiteren, etwa 40 Stellplätzen.

4 Beschreibung des Vorhabens

4.1 Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet ist circa 76 ha groß.

Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke:

Flur 26 das Flurstück 31 tlw., Flur 25 das Flurstück 55 tlw. sowie Flur 3 die Flurstücke 37/2 tlw., 52/2; 53/2, 54/2, 55/2, 56/2, 57/2, 58/2, 59/2, 60/2, 61/2, 62/2, 64 93, 96 tlw., 97, 98, 99 tlw., 100, 101, 103, 251 tlw., 254 tlw., 257 tlw., 260 tlw., 263 tlw., 266 tlw., 269 tlw., 272 tlw., 275 tlw., 278 tlw., 280 tlw., 282 tlw., 293, 294 tlw., 296 tlw., 298 tlw. und 299.

4.2 Planungsziele

Ziel der Planung ist es, den Wildpark nachhaltig in seinem Bestand zu sichern und Maßnahmen zu ermöglichen, mit deren Hilfe die Attraktivität des Parks weiter gesteigert werden kann. Beabsichtigt sind insbesondere die Anlage eines neuen Bärengeheges sowie der Ausbau des bestehenden Besucherinformationszentrums. Zur Umsetzung dieser Ziele ist es erforderlich, die Fläche des Wildparks um 1,2 ha auf zukünftig 76 ha zu erweitern, wobei die zusätzliche Fläche im Wesentlichen für Tiergehege benötigt wird und damit der eigentlichen Wildparknutzung dient. Für das Vorhaben ist ein Fachkonzept erstellt worden, das alle Belange der Nachhaltigkeit und Betriebssicherheit berücksichtigt.

Es werden insbesondere die folgenden Ziele verfolgt:

- Planungsrechtliche Sicherung des bereits vorhandenen Hochseilgartens und des bereits vorhandenen Wildparks
- Ausbau der oberen Etage des bestehenden Gebäudes zu einem Informationszentrum mit dem Themenschwerpunkt Wölfe
- Anlage eines Bärengeheges mit einem Gebäude, in dem Bären übernachten können
- Erweiterung des vorhandenen Spielplatzes, Errichtung weiterer Spielgeräte im Gelände
- Schaffung zusätzlicher sanitärer Anlagen im Gelände (vorzugsweise Komposttoiletten)

Das Projekt stößt mit seiner Zielsetzung (Tourismus und Umweltbildung) und angesichts der vielfältigen Aspekte einer artgerechten Tierhaltung sowohl bei der Gemeinde Schorfheide und dem Ortsteil Groß Schönebeck als auch beim Ministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz auf positive Resonanz. Der Landkreis Barnim unterstützt das Projekt ebenfalls. Die positive Haltung des Ministeriums, des Landesumweltamtes und des Landkreises zum Vorhaben wurde im Rahmen des Scoping-Termins am 14.11.2012 bekräftigt. Auch seitens des Biosphärenreservats wird die Planung unterstützt. Durch das Vorhaben wird ein Arbeitsplatz gesichert.

Da sich das Plangebiet außerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils befindet, bedarf es zur Umsetzung dieser Ziele der Aufstellung eines Bebauungsplans gemäß § 30 Baugesetzbuch (BauGB). Hierdurch sollen die kommunalen sowie privaten Planungsziele in Einklang gebracht und gesichert sowie eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet werden. Da innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans keine Verkehrsflächen zeichnerisch oder textlich festgesetzt werden, handelt es sich bei dem vorliegenden Bebauungsplan um einen einfachen Bebauungsplan gemäß § 30 (3) BauGB.

Der Wildpark und die vorhandenen Nutzungsangebote bedürfen einer fortwährenden Instandhaltung, Modernisierung und Weiterentwicklung (beabsichtigt sind z.B. die Erweiterung der Tiergehege und -unterkünfte, die Anlage von Spielplätzen, die Erneuerung von Zaunanlagen etc.), deshalb soll das gesamte Gelände, also auch der Bestand, durch den Bebauungsplan erfasst und mit klaren Maßgaben bezüglich Art und Maß der baulichen Nutzung versehen werden. Schließlich dient der Bebauungsplan auch der Regelung des Ausgleichs für die mit dem Vorhaben verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft.

4.3 Wesentliche Planinhalte

Der Bebauungsplan trifft im Wesentlichen die folgenden Festsetzungen:

- Art der Nutzung: Sondergebiete mit der Zweckbestimmung Wildpark, Hochseilgarten und Besucherzentrum
- Maß der baulichen Nutzung: zulässige Grundfläche, für das Besucherzentrum zusätzlich eine maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse
- Sicherung der vorhandenen Wald- und Biotopflächen

4.4 Umweltbelange

Eingriff – Ausgleich

Nicht zu vermeidende Eingriffe sind vom Verursacher grundsätzlich in geeigneter Weise auszugleichen oder zu ersetzen. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sollen möglichst in unmittelbarem räumlichen Bezug zum Ort des Eingriffs zu erfolgen. Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen erfolgt der Ausgleich nicht den Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes, sondern auf Grundlage des Baugesetzbuchs. Dieses sieht vor, dass die Eingriffsregelung, d.h. die Pflicht zum Ausgleich nicht zu vermeidender Eingriffe, in der in der Abwägung zu berücksichtigen ist.

Der Umweltbericht enthält Vorschläge zur Vermeidung oder Kompensation des Eingriffs, vgl. Kap 5.2.

5 Festsetzungen und ihre Begründung

5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

5.1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)

Zeichnerische Festsetzung:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird eine Fläche im Umfang von ca. 0,95 Hektar als Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Hochseilgarten“ festgesetzt. Die zulässigen Nutzungen werden textlich bestimmt.

Textliche Festsetzung 1.1:

Innerhalb der mit Sondergebiet „Hochseilgarten“ bezeichneten Fläche sind baulichen und sonstige Anlagen und Nebenanlagen zulässig, die der Nutzung als Hochseilgarten dienen. Klettereinrichtungen müssen konstruktiv mit Bäumen verbunden sein.

Textliche Festsetzung 1.2:

Innerhalb des Sondergebietes „Hochseilgarten“ sind Wege zur inneren Erschließung des Gebietes zulässig. Sie sind aus waserdurchlässigem, natürlichem Material herzustellen.

Zeichnerische Festsetzung:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird eine Fläche im Umfang von ca. 1,06 ha als Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Besucherzentrum“ festgesetzt. Die zulässigen Nutzungen werden textlich bestimmt.

Textliche Festsetzung 1.3:

Innerhalb des Sondergebiets „Besucherzentrum“ sind zulässig:

- *Informations- und Ausstellungsflächen*
- *ein Restaurant*
- *Seminar- und Schulungsräume*
- *eine Verkaufsstätte zum Verkauf von Souvenirs, Büchern und Informationsmaterial. Die Verkaufsfläche darf maximal 50 m² betragen.*
- *bis zu 20 Verkaufsstände im Freien mit einer Präsentationsfläche von jeweils 10 m²*
- *Geräteschuppen und Lagerflächen*
- *Garagen für landwirtschaftliche / forstwirtschaftliche Fahrzeuge*
- *Sanitäranlagen*
- *Zufahrten und Zuwegungen*
- *Wege zur inneren Erschließung des Geländes*
- *Spielplätze*
- *Werbeanlagen an der Stätte der Leistung mit einer maximalen Ansichtsfläche je Werbeanlage von 2,5 m²*

- *Tiergehege mit Einzäunungen und Ställen oder sonstigen baulichen Anlagen, die der Unterkunft / dem Rückzug der Tiere dienen, sind ausnahmsweise zulässig.*

Zeichnerische Festsetzung:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird eine Fläche im Umfang von ca. 48,7 ha als Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Wildpark“ festgesetzt. Die zulässigen Nutzungen werden textlich bestimmt.

Textliche Festsetzung 1.4:

Innerhalb des Sondergebiets „Wildpark“ sind zulässig:

- *Tiergehege mit Einzäunungen und Ställen oder sonstigen baulichen Anlagen, die der Unterkunft / dem Rückzug der Tiere dienen*
- *Lagerflächen*
- *Zufahrten und Zuwegungen*
- *Wege zur inneren Erschließung des Geländes*
- *Sanitäranlagen*
- *Spielplätze*
- *Aussichtsplattformen, Hochstände*
- *Schutzhütten*
- *Informationstafeln und Hinweisschilder, sofern sie nicht Werbezwecken dienen*

Textliche Festsetzung 1.5:

Die Anlage von Wasserflächen oder Wasserläufen innerhalb des Sondergebiets „Wildpark“ ist zulässig.

Begründung:

Der Wildpark Schorfheide ist eine Nutzung, die keinem der typisierten Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO entspricht. Die planungsrechtliche Sicherung erfolgt daher durch die Festsetzung sonstiger Sondergebiete nach § 11 BauNVO. Sonstige Sondergebiete dienen der Festsetzung von Gebieten bzw. Nutzungen mit besonderer Zweckbestimmung.

Es werden drei Sondergebiete festgesetzt. Diese erhalten die Zweckbestimmung Sondergebiet „Hochseilgarten“, „Besuchszentrum“ und „Wildpark“.

Die festgesetzten Nutzungsarten dienen der Sicherung und Weiterentwicklung des Wildparks Schorfheide.

Das Sondergebiet „Hochseilgarten“ sichert den bereits bestehenden Hochseilgarten im Wald. Der Hochseilgarten ist eine Ansammlung gerüstartiger Bauwerke, die sich dem vorhandenen Baumbestand als Grundkonstruktion bedienen und durch Seile, Podeste und Hängebrücken in den Baumkronen diverse Klettermöglichkeiten bieten. Unter baulichen Anlagen sind die Hauptelemente des Hochseilgartens zu verstehen, wie beispielsweise Stützen, Holzplattformen, Elemente des Parcours und Bauteile zur Sicherstellung der Standsicherheit.

Unter sonstige Anlagen fallen vor allem Anlagen die den Hochseilgarten sinnvoll ergänzen wie beispielsweise Unterstände, Material- und Werkzeuglager, Toiletten, Geräteschuppen, Kassenhäuschen.

Typisch für einen Hochseilgarten ist, dass Kletterhilfen konstruktiv mit Bäumen verbunden sind. Künstliche Klettereinrichtungen würden dem nicht entsprechen, sie stünden zudem dem Ziel einer naturnahen Gestaltung der Anlage entgegen. Daher wird festgesetzt, dass Klettereinrichtungen konstruktiv mit den Bäumen verbunden sein müssen.

Auch durch die Festsetzung der Materialität der Wege soll der naturnahe Charakter des Hochseilgartens gesichert werden.

In den Sondergebiet „*Besucherzentrum*“ befinden sich all diejenigen Anlagen und Nutzungen, die unmittelbar den Besuchern dienen. Dazu gehören derzeit das vorhandene Gebäude mit Informationsangeboten, Sanitäranlagen und einem Restaurant, ein Spielplatz und einige Verkaufsstände. Für diese Nutzungen sollen Erweiterungsmöglichkeiten geschaffen und in beschränktem Umfang auch die Errichtung weiterer Gebäude ermöglicht werden.

Zum Nutzungsspektrum des Sondergebiets „*Besucherzentrum*“ gehören zudem Nebenanlagen wie Sanitäranlagen, Geräteschuppen und Lagerflächen sowie eine Verkaufsstätte zum Verkauf von Souvenirs, Büchern und Informationsmaterial und Verkaufsstände im Freien. Zulässig sind Werbeanlagen an der Stätte der Leistung. Diese ermöglichen den Wildpark- und Kletterparkbetreibern, auf ihre Veranstaltungen, Termine und Angebote hinzuweisen. Die Größe der Anlagen wird auf max. 2,5 m² beschränkt. Diese Größenangabe richtet sich nach der Brandenburgischen Bauordnung, die Werbeanlagen unter 2,5 m² an der Stätte der Leistung als Nebenanlage einordnet.

Für die Verkaufsstätte ist angesichts des schmalen Sortiments eine Verkaufsfläche von maximal 50 m² ausreichend. Die Einzelhandelsnutzung im Plangebiet hat eine insgesamt deutlich untergeordnete Funktion. Die Anzahl der Verkaufsstände im Freien wird auf maximal 20 beschränkt. Diese Stände haben u.a. die Funktion, ergänzende Verpflegungsangebote für die Besucher bereit zu halten

Insbesondere im Hinblick auf Veranstaltungen und Festlichkeiten auch über die Sommermonate hinaus sollen vielfältige Nutzungen ermöglicht werden, die den Wildpark in seiner touristischen Funktion stärken. Aus diesem Grund ist der Katalog zulässiger Nutzungen im Sondergebiet „*Besucherzentrum*“ recht umfangreich. Dieses Sondergebiet ist jedoch gegenüber dem gesamten Wildpark flächenmäßig deutlich untergeordnet, so dass sich diese serviceorientierten Nutzungen auf einen kleinen Teilbereich des Wildparks beschränken. Eine Begrenzung der baulichen Nutzung ergibt sich insbesondere durch die festgesetzte zulässige Grundfläche, vgl. Kap. 5.1.2.

Tiergehege sind in dem Sondergebiet Besucherzentrum ausnahmsweise zulässig. Es ist bereits ein Tiergehege (Waschbären) vorhanden, das in der an das Sondergebiet unmittelbar angrenzenden Waldfläche liegt. Daher soll die Möglichkeit bestehen, ggf. ein oder zwei weitere kleinere Gehege anzulegen.

Die zentrale Zweckbestimmung dieses Gebietes bleibt dessen ungeachtet die Unterbringung von Informations- und Serviceeinrichtungen für die Besucher.

Das Sondergebiet „Wildpark“ umfasst einen großen Teil des Plangebiets. Ziel ist die Sicherung der bereits vorhandenen Nutzungen, ferner sollen weitere Errichtungen von Tiergehegen und dessen Nebenanlagen ermöglicht werden. Je nach Tierart sind unterschiedliche Umzäunungen erforderlich. Ebenso sollen baulichen und sonstige Anlagen, die der Tierhaltungen dienen, wie bspw. Tierunterstände sowie Futterhäuschen zulässig sein.

Die Erlebbarkeit der Wildgehege für den Besucher ist von zentraler Bedeutung. Aus diesem Grund werden Hochstände und Aussichtsplattformen, Schutzhütten, Spielplätze und Informationstafeln sowie Sanitäranlagen zulässig. Dies sind bauliche Anlagen, die den Bedürfnissen der Besucher dienen und entscheidend zur Aufenthaltsqualität im Wildpark beitragen.

Die zulässigen Hinweisschilder und Informationstafeln dienen dem Wissenstransfer. Die Besucher sollen sich über die Schilder und Tafeln Informationen zum Angebot im Wildpark sowie Informationen zur Flora und Fauna einholen können. Die zulässigen Tafeln und Schilder dürfen nicht Werbezwecken dienen. Die baulichen Anlagen sollen sich in das Landschaftsbild einfügen. Sie sind naturnah zu gestalten und sollen sich in ihrem Baukörpervolumen unterordnen.

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 16-21a BauNVO)

Grundfläche

Sondergebiet „Hochseilgarten“

Zeichnerische Festsetzung:

GR = 850 m²

Im Sondergebiet „Hochseilgarten“ wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung einer Grundfläche GR bestimmt.

2.1 Textliche Festsetzung:

Eine Überschreitung der Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO ist nicht zulässig.

Begründung:

Die Art der Nutzung eines Hochseilgartens erfordert nur eine geringfügige überbaubare Fläche. Relevant sind in diesem Zusammenhang vor allem Nebenanlagen wie Kassenhäuschen und Sanitäranlagen. Eine zusätzliche Überschreitungsmöglichkeit dieser Grundfläche für Nebenanlagen ist nicht erforderlich und wird daher ausgeschlossen. Die Gemeinde macht damit von der Möglichkeit Gebrauch, von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO

abweichende Festsetzungen zu treffen.

Das Sondergebiet „Hochseilgarten“ umfasst etwa 1 ha. Durch vorhandene Kassenhäuschen und Wege innerhalb des Sondergebietes sind bereits 750 m² Fläche überbaut. Um den Hochseilgarten auch zukünftig weiteren Entwicklungsspielraum zu ermöglichen (bspw. anlegen zusätzlicher Wege) werden durch die Festsetzung einer GR von 850 m² **weitere 100 m² zu überbauende Fläche** zulässig. Die Festsetzung einer GR von 850 m² entspricht einer GRZ von 0,09. So nimmt die überbaubare Grundfläche gegenüber der unversiegelten Fläche im Gebiet einen untergeordneten Umfang ein. Das Sondergebiet behält damit seinen naturnahen Charakter.

Sondergebiet Hochseilgarten	
Bauliche Anlagen	Überbaute Fläche in m ²
Kassenhäuschen	12
Lagerhäuschen	12
Wege	726
Summe	750

Abb.6: bereits überbaute Grundfläche im Bestand, SO – Hochseilgarten¹

Auf die Festsetzung einer bestimmten Bauweise und Höhe baulicher Anlagen wird aufgrund mangelnder städtebaulicher Erforderlichkeit und Relevanz für das Sondergebiet „Hochseilgarten“ verzichtet.

Sondergebiet „Besucherzentrum“ Zeichnerische Festsetzung

GR = 2.500 m²

Im Sondergebiet „Besucherzentrum“ wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung einer Grundfläche GR bestimmt.

2.1 Textliche Festsetzung:

Eine Überschreitung der Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO ist nicht zulässig.

Begründung:

Im Sondergebiet „Besucherzentrum“ liegt der Schwerpunkt der Nutzung in der Unterbringung der notwendigen Betriebsanlagen, der Bereitstellung von Informations- und Serviceangeboten für die Besucher sowie der Unterbringung der Gerätschaften.

Das SO Besucherzentrum umfasst eine Fläche von etwa 1,1 ha. Eine Fläche von etwa 1.500 m² bzw. ist durch die bestehenden Nutzungen (Gebäude, Markthütten, Spielplatz, Wege und weitere Nebenanlagen) überbaut. Die Festsetzung einer GR von 2.500 m² ermöglicht eine **zusätzliche überbaubare**

¹ Die bereits versiegelte Grundfläche im Plangebiet wird in Anlage zur Begründung in einem Plan sowie in tabellarischer Form dargestellt.

Fläche von 1.000 m². Dadurch wird die bereits vorhandene Nutzung planungsrechtlich gesichert und im Zusammenhang mit dem festgesetzten Nutzungsspektrum eine begrenzte Nutzungsintensivierung ermöglicht. Die festgesetzte GR entspricht einer GRZ von etwa 0,25. Eine Überschreitung der Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO wird auch hier ausgeschlossen, da sie nicht erforderlich ist.

Sondergebiet Besucherzentrum	
Bauliche Anlagen	Überbaute Fläche in m ²
Besucherzentrum	315
Wirtschaftshäuschen 2	22
Wirtschaftshäuschen 3	7
Buden	204
Spielplatz	78
Wege	879
Summe	1505

Abb.7: bereits überbaute Grundfläche im Bestand, SO – Besucherzentrum ²

2.1 Textliche Festsetzung:

Eine Überschreitung der Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO ist nicht zulässig.

Sondergebiet „Wildpark“

Zeichnerische Festsetzung:

GR = 6.400 m²

Im Sondergebiet „Wildpark“ wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung einer Grundfläche GR bestimmt.

Begründung:

Im Sondergebiet „Wildpark“ liegt der Schwerpunkt der Nutzung darauf, die Natur und die Haltung der verschiedenen Wildtiere erlebbar werden zu lassen. Überbaute Flächen existieren durch Besucherpavillons, Hochstände, Tierunterstände, Wege und die Fundamente der teilweise massiven Zaunanlagen. Die Grundfläche der vorhandenen baulichen Anlagen ohne die Wege umfasst im Bestand etwa 300 m². Hinzu kommen circa 5.000 m² für die vorhandenen Wege im Gebiet. Nach Aussagen des Landkreises sind die Wege, ausgeführt als wassergebundene Decke in die Berechnung der versiegelten Grundfläche mit einzurechnen.

Ziel des Planes ist es zum einen, den Park in seinem Bestand zu sichern, zum anderen aber auch, ihn attraktiver zu gestalten und zusätzliche Angebote für die Besucher zu schaffen. Daher soll es ermöglicht werden, weitere Tiergehege, Spielplätze, Sanitäranlagen, Unterstände und Aussichtsplattformen zu errichten. Die festgesetzte GR von 6.400 m² ermöglicht eine **zusätzliche überbaubare Fläche von etwa 1.100 m²** und sichert den

² Die bereits überbaute Grundfläche im Plangebiet wird in der Anlage zur Begründung in einem Plan sowie in tabellarischer Form dargestellt.

hierfür erforderlichen Spielraum. Angesichts der Gesamtfläche des Sondergebiets von etwa 49 ha ist der zusätzlich überbaubare Flächenanteil deutlich untergeordnet. Die festgesetzte GR entspricht einer GRZ von etwa 0,013. Eine Überschreitung der GR durch Nebenanlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO wird wiederum ausgeschlossen.

Sondergebiet Wildpark	
Bauliche Anlagen	Überbaute Fläche in m ²
Tierunterstände, Pavillons etc.	263
Wege	5.071
Summe	5.334

Abb.8: bereits überbaute Grundfläche im Bestand, SO – Wildpark³

Höhe baulicher Anlagen

Für das Sondergebiet Besucherzentrum werden eine maximale Traufhöhe (TH) von 7,00m und eine maximale Firsthöhe (FH) von 11,50 festgesetzt.

2.2 Textliche Festsetzung:

Die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen gelten nicht für technische Aufbauten.

Begründung:

Durch die Festsetzung einer maximalen Trauf- und Firsthöhe soll die Höhe der Geschosse begrenzt werden, um eine mögliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu vermeiden.

Die Traufhöhe von 7,00 m ermöglicht bspw. die Errichtung von 2 Geschossen mit je 3,50 m Geschosshöhe. Durch die Festsetzung einer Firsthöhe von maximal 11,50 m besteht Spielraum für die Ausbildung eines ortstypisch geneigten Daches, gleichzeitig bleibt die Gebäudehöhe deutlich unterhalb der Baumwipfel. Als Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung dient der eingetragene Geländehöhenpunkt (60,80 m über NHN).

Für die übrigen Sondergebiete ist die Festsetzung von Höhen baulicher Anlagen aufgrund der Zweckbestimmung und der Art der dort zulässigen Nutzungen nicht erforderlich.

5.3 Wald

Zeichnerische Festsetzung:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird eine Fläche im Umfang von etwa 25 ha als Wald mit der Zweckbestimmung Wildpark festgesetzt.

3.1 Textliche Festsetzung:

Innerhalb des Waldes mit der Zweckbestimmung Wildpark sind folgende bauliche Anlagen zulässig:

³ Die bereits überbaute Grundfläche im Plangebiet wird in der Anlage zur Begründung in einem Plan sowie in tabellarischer Form dargestellt.

- Tiergehege mit Einzäunungen und Ställen oder sonstigen baulichen Anlagen, die der Unterkunft / dem Rückzug der Tiere dienen
 - Zufahrten und Zuwegungen
 - Wege zur inneren Erschließung des Geländes
 - Aussichtsplattformen, Hochstände
 - Schutzhütten
 - Informationstafeln und Hinweisschilder, sofern sie nicht Werbezwecken dienen
- Spielplätze sind ausnahmsweise zulässig.

3.2 Textliche Festsetzung:

In den Waldflächen, die überlagernd als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung festgesetzt sind, sind bauliche Anlagen abweichend von Festsetzung 4.1 unzulässig

Begründung:

Der Wildpark umfasst Flächen, die Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes sind. Mit dem Landesbetrieb Forst wurde abgestimmt, dass der Wildpark im Rahmen der bestehenden Nutzung Bestandschutz hat. Sofern bisher als Wildpark genutzte Flächen einen Waldstatus haben, kann diese Nutzung somit weiterhin erfolgen, ohne dass es einer Waldumwandlung bedarf. Im Bebauungsplan wird der Wald gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB festgesetzt. Er erhält zusätzlich die Zweckbestimmung „Wildpark“. Damit ist verbunden, dass in dieser Waldfläche bestimmte bauliche Vorhaben zulässig sind. Es sind solche Anlagen, die einerseits für die Wildparknutzung erforderlich sind und die andererseits mit dem Status der Fläche als Wald im Einklang stehen. Nutzungen bzw. bauliche Anlagen wie Zufahrten, Wege, Aussichtsplattformen, Schutzhütten, Informationstafeln und Hinweisschilder sind in Wäldern im Rahmen einer Erholungsnutzung häufig vorzufinden. Die Zulässigkeit von Tiergehegen mit Einzäunungen und Ställen ist für eine Nutzung als Wildpark erforderlich. Spielplätze sollen ausnahmsweise zulässig sein, um die Errichtung von Waldspielplätzen zu ermöglichen. Schwerpunktmäßig sollen Spielplätze jedoch außerhalb der Waldflächen angelegt werden.

Nutzungen innerhalb des Waldes, die nicht den dargestellten Nutzungskatalog entsprechen, sind unzulässig. Ihrer Zulässigkeit bedarf in diesem Fall eine Änderung des Bebauungsplans in Verbindung mit einer Waldumwandlung.

Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind bauliche Anlagen ausnahmslos unzulässig. Es handelt sich gleichzeitig um gesetzlich geschützte Biotop § 30 Bundesnaturschutzgesetz in Verbindung mit § 18 des Brandenburgischen Ausführungsgesetzes zum Bundesnaturschutzgesetz (BbgNat-SchAG). Zu den Biotopen siehe Kap. 5.3.

Für das Sondergebiet „Kletterpark“ wurde im Jahr 2011 durch den Landesbetrieb Forst Brandenburg, Oberförsterei Groß Schönebeck eine Waldumwandelungsgenehmigung erteilt. Das Gelände des Hochseilgartens wird als Sondergebiet dargestellt.

Existenzielle Grundlage eines Hochseilgartens ist das Vorhandensein von Bäumen, sodass die vorhandenen Bäume bereits über die Zweckbestimmung des Sondergebietes geschützt sind.

Das Wildparkgelände soll zukünftig die Möglichkeit erhalten sich zu erweitern. Im südlichen Bereich des Wildparks (siehe Erläuterungskarte in der Anlage) wird eine etwa 1,2 ha große Fläche in den Geltungsbereich des Bebauungsplans mit einbezogen. Diese Fläche wird aktuell noch nicht als Wildparkgelände genutzt und ist noch nicht eingezäunt. Sie soll dem Wildparkbetreiber Entwicklungsspielraum geben und ggf. zukünftig in das Wildparkgelände einbezogen werden. Im Bebauungsplan wird sie als Teil des SO Wildparks festgesetzt.

Sollte die Fläche zukünftig eingezäunt und als Wildparkgelände genutzt werden, ist eine Waldumwandlungsgenehmigung erforderlich. Da der vorliegende Bebauungsplan ein einfacher Bebauungsplan im Sinne des § 30 (3) BauGB ist, besteht die Möglichkeit das Waldumwandlungsverfahren in das nachgeordnete Genehmigungsverfahren zu verlagern.

Seitens des Landesbetriebs Forst wurden keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Waldumwandlung geäußert.

Im Rahmen des förmlichen Beteiligungsverfahrens wird die untere Naturschutzbehörde gebeten ihre Stellungnahme zu einer Waldumwandlung abzugeben. Entsprechende Abstimmungen mit dem Landesbetrieb und mit der Unteren Naturschutzbehörde hinsichtlich Ersatzmaßnahmen für die Umwandlung von Waldflächen erfolgen im weiteren Verfahren.

5.4 Grünordnung, Eingriffs / Ausgleichsbilanzierung

Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

4.1 Textliche Festsetzung:

Innerhalb des Geltungsbereich sind je angefangene 50 m² neu in Anspruch genommene Grundfläche ein Baum gemäß Pflanzliste mit einem Stammumfang von jeweils mindestens 16-18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe zu pflanzen

Begründung:

Im Rahmen der Umweltprüfung wurde eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung vorgenommenen. Der Eingriff besteht in der zusätzlichen Versiegelungsmöglichkeit von **2.200 m² Fläche innerhalb der Sondergebiete.**

Die derzeit im Wald bereits vorhandenen baulichen Anlagen (Wege, Tierunterstände, Aussichtsplattformen, Besucherpavillon) haben eine Grundfläche von zusammen etwa 5.100 m². Für die Waldflächen kann keine GR festgesetzt werden, für die darin zulässigen baulichen Anlagen wird eine **zusätzliche Überbaubarkeit von 900 m² zugrunde gelegt.**⁴

⁴ Siehe hierzu die tabellarische Darstellung der bereits versiegelten Flächen im Anhang zum Bebauungsplan.

Die sich daraus ergebende Neuversiegelung von **rund 3.100 m²** in den SO-Gebieten und in den Waldflächen entspricht zusammen der ebenso im Vorentwurf ermittelten Größenordnung, wobei der Vorentwurf noch von einer SO-Festsetzung für das gesamte Plangebiet ausging.

Die zusätzliche Überbaubarkeit hat Auswirkungen auf die **Schutzgüter Arten und Biotop, Boden und Wasser**. Beeinträchtigungen der übrigen Schutzgüter sind nicht zu erwarten: Der **Mensch** als Schutzgut ist von der Planung nicht betroffen, weil mit der Planung keine relevanten zusätzlichen Emissionen verbunden sind. Für die Erholungsfunktion ist die Planung tendenziell vorteilhaft, weil der Wildpark attraktiver gestaltet werden soll. Für das Schutzgut **Klima** ist der Umfang der zusätzlichen Bodenversiegelung im Vergleich zur Größe des Geltungsbereichs insgesamt unerheblich. Eingriffe in das Schutzgut **Landschaftsbild** sind angesichts der im Plangebiet zulässigen baulichen Anlagen nicht zu erwarten. **Kultur und Sachgüter** sind durch die Planung nicht betroffen.

Die Ausgleichsmaßnahmen sollen innerhalb des Plangebiets durchgeführt werden. Da Entsiegelungsflächen im Plangebiet und der näheren Umgebung nicht zur Verfügung stehen, sollen insgesamt 62 Bäume im Plangebiet neu gepflanzt werden. Ein Baum bildet den Ausgleich für jeweils 50 m² neu überbauter Fläche, somit würde eine vollständige Kompensation erreicht. Für die Ersatzmaßnahme wird eine entsprechende textliche Festsetzung getroffen.

Erhalt von Einzelbäumen

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wird der Erhalt von vier Einzelbäumen zeichnerisch festgesetzt.

Begründung:

Die Einzelbäume stehen in der offenen Wiesen- und Weidelandschaft. Die Solitäre prägen das Landschaftsbild. Durch die zeichnerische Festsetzung der Einzelbäume sind diese über den Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert.

5.5 gesetzlich geschützte Biotop

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden sich Biotop, die gemäß § 30 Bundesnaturschutzgesetz in Verbindung mit § 18 des Brandenburgischen Ausführungsgesetzes zum Bundesnaturschutzgesetz (BbgNatSchAG) als Biotop geschützt sind (vgl. auch Kap. 2.7.3.) Es handelt sich um feuchte Grünlandbrachen, ein Kleingewässer, das in der Geländevertiefung einer Weidefläche liegt, naturnahe Gräben im räumlichen Zusammenhang mit naturnahen flächigen Feuchtbiotopen sowie um Erlen-Bruchwälder am nördlichen und östlichen Rand des Plangebiets.

Die betreffenden Flächen werden gekennzeichnet und nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Zusätzlich werden sie als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt (FSP-Flächen). Mit dieser Festsetzung soll sichergestellt

werden, dass die Biotope in ihrem derzeitigen Zustand erhalten bleiben und dass die Biotope durch die Nutzung als Wildpark nicht beeinträchtigt werden, beispielsweise durch Tritt- oder Wühlschäden bestimmter Tierarten.

Es werden folgende textliche Festsetzungen getroffen:

Textliche Festsetzung 5.1:

Die mit B1 bezeichneten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind als Erlenbruchwald zu erhalten.

Diese Festsetzung bezieht sich auf die Erlenbruchwälder an der nördlichen und östlichen Grenze des Plangebiets.

Textliche Festsetzung 5.2:

Die mit B2 bezeichneten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist als naturnahes Kleingewässer zu erhalten.

Diese Festsetzung bezieht sich auf ein im Süden des Plangebiets zwischen Weideflächen gelegenes Kleingewässer.

Textliche Festsetzung 5.3:

Die mit B3 bezeichneten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind als feuchte Grünlandbrachen ohne Gehölzaufwuchs zu erhalten. Darin gelegene Gräben sind in ihrem naturnahen Zustand zu erhalten. Eine extensive Beweidung ist zulässig

Diese Festsetzung bezieht sich auf die feuchten Grünlandbrachen, die in vier verschiedenen Ausformungen (von Schilf, Seggen, Binsen oder Land-Reitgras dominiert) im Plangebiet vorkommen. Sie bezieht sich außerdem auf die gesetzlich geschützten naturnahen Gräben, die unmittelbar an diese Flächen grenzen bzw. diese durchqueren. Für diese erfolgt keine gesonderte Festsetzung, dies soll auch die Lesbarkeit der Planzeichnung erleichtern. Die zulässige extensive Beweidung soll zum einen eine Nutzung im Rahmen des Wildparks ermöglichen, zum anderen trägt sie dazu bei, die Flächen frei von Gehölzaufwuchs zu halten. Extensive Beweidung bedeutet, dass die Flächen nicht gedüngt werden und dass auf der Fläche nur eine begrenzte Zahl von Tieren gehalten wird.

Im Plangebiet befinden sich weitere Flächen, denen im Rahmen der Biotopkartierung eine hohe Wertigkeit für den Naturhaushalt zugesprochen wird, die aber nicht gesetzlich geschützt sind. Es handelt sich um Gräben, die zwar naturnah sind, aber nicht im räumlichen Zusammenhang mit Grünlandbrachen verlaufen, Grasfluren verschiedener Ausprägung (Land-Reitgrasfluren, kennarten arme Rotstraußgrasfluren, Staudenfluren frischer Standorte artenreich) sowie standorttypische Gehölzsäume an Gewässern. Von einer Festsetzung als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wurde für diese

Flächen abgesehen. Das Konzept des Wildparks sieht grundsätzlich eine naturverbundene Nutzung vor. Zu berücksichtigen ist zudem, dass die Wildparknutzung seit Mitte der 1990er Jahre stattfindet und die betreffenden Biotope sich dennoch entwickeln konnten bzw. erhalten geblieben sind.

5.6 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich. Die Erschließung des Wildparks und die Anbindung an das überörtliche Straßennetz (L 100) erfolgt vollständig über die vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen im angrenzenden Plangebiet „Holzhof“. Dort befinden sich auch die Stellplätze, deren Nutzung ist vertraglich gesichert. Vgl. Kap. 2.2.

5.7 Artenschutz

Im größten Teil des Geltungsbereichs werden keine flächenstrukturellen Veränderungen ermöglicht und lediglich unerhebliche Kleinstbauwerke (Einzäunungen, Aussichtspunkte, Spielplätze u. ä.) errichtet. Auswirkungen auf die nachgewiesenen oder potenziell vorkommenden Tier- und Pflanzenarten sind daher nicht zu erwarten. Dies gilt auch für diejenigen Tier- und Pflanzenarten, die gemäß § 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG aufgeführt sind, d.h. Arten des Anhangs IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43 EWG und die europäischen Vogelarten.

Fledermäuse nutzen das Plangebiet als Jagdrevier, allerdings bestehen im Plangebiet keine nennenswerten Altbaumstrukturen oder Gebäude, die als Sommer-/Winterquartiere geeignet wären.

Die rechtliche Sicherung des bestehenden Kletterwaldes hat keine Auswirkungen auf die nachgewiesenen Brutvogelvorkommen. Es handelt sich um störungstolerante, ubiquitäre Vogelarten, deren Verdrängung aus dem Eingriffsbereich nicht zu besorgen ist.

Beim einem etwaigen Aus- oder Umbau des Haupthauses ist es angeraten, zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotsstatbestände die Nisthilfe im Vorfeld der Baumaßnahme und außerhalb der Brutzeit abzunehmen, um eine Besetzung im Frühling zu verhindern. Dies kann im Rahmen bauvorbereitender Maßnahmen umgesetzt werden.

6 Nachrichtliche Kennzeichnungen, Hinweise

a) Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Altlastenverdacht

Im Plangebiet gibt es aktuell keine Hinweise bezüglich Kontaminationen, Altlasten oder Kampfmitteln im Boden.

Zufahrt für die Feuerwehr

Eine Zufahrt sowie Bewegungsflächen auf dem Grundstück für die Feuerwehr (DIN 14090) sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu berücksichtigen. Festsetzungen im Bebauungsplan sind nicht erforderlich.

Geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich insgesamt acht gesetzlich geschützte Biotope. Diese werden als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr.20 und 25 gesichert.

Versickerung von Niederschlagswasser gemäß § 54 Brandenburgisches Wassergesetz BbgWG

Entsprechend § 54 Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) ist Niederschlagswasser zu versickern, soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist und sonstige Belange nicht entgegenstehen. Das Niederschlagswasser soll innerhalb des Geltungsbereichs großflächig über die belebten Bodenzonen versickert werden.

Angesichts des sehr geringen Anteils an versiegelbaren Flächen im Plangebiet sind keine Schwierigkeiten zu erwarten.

Wasserfläche gemäß BbgWG i.V.m. BbgGewEV

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich Teile des Landesgewässer 1. Ordnung „Schönebecker Fließ“.

Es gelten die Verbotstatbestände des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (WHG) sowie die des Brandenburgischen Wassergesetzes.

Die Errichtung oder wesentliche Veränderung von Anlagen in oder an diesen Gewässern bedarf einer Genehmigung des Landesamtes für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz gemäß § 87 Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG).

b) Hinweise

Kampfmittel

Dem Zentraldienstes der Polizei, Abteilung Kampfmittelbeseitigungsdienst liegen keine konkreten Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans vor.

Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt teilweise innerhalb eines voraussichtlich zukünftig rechtskräftigen Wasserschutzgebietes „Groß Schönebeck“, Zone 3. Die Rechtsverordnung über das Wasserschutzgebiet liegt erst im Entwurf vor. Die voraussichtliche Rechtskraft ist noch nicht bekannt.

Die vorliegende Entwurfsfassung zur Wasserschutzgebietsverordnung listet u.a. folgende Verbote auf:

- Düngung über den Nährstoffbedarf der Pflanzen hinaus
- Anlagen zum Lagern von Gülle
- Kies-, Sand- oder Tongruben

- Lagern von Abfall oder tierischen Nebenprodukten
- Einleiten oder Versickern von Schmutzwasser
- Verwenden von Auftaumitteln
- Freilandtierhaltung im Sinne der Anlage 1 Nummer 2, wenn die Ernährung der Tiere nicht im Wesentlichen aus der genutzten Weidefläche erfolgt

Die im Wildpark bzw. in den drei Sondergebieten „Hochseilgarten“, „Besucherzentrum“ und Wildpark zulässigen Nutzungen stehen mit den Vorgaben des zukünftigen Wasserschutzgebietes im Einklang.

- In dem Sondergebiet „Hochseilgarten“ werden keinerlei Nutzungen zugelassen, die dem Schutzzweck der zukünftigen Wasserschutzverordnung widersprechen.
- Die im Sondergebiet Besucherzentrum vorhandenen und neu zu errichtenden Anlagen sind abwassertechnisch erschlossen.
- Innerhalb des Wildparkgeländes werden Tiergehege und die erforderlichen baulichen Anlagen wie Aussichtsplattformen, Infostelen etc. zulässig. Die Tiere innerhalb des Geländes ernähren sich über das vorhandene Weideland und werden durch die Betreiber gefüttert. Eine Gefahr der Grundwasserverunreinigung besteht nicht. Innerhalb des Wildparkgeländes befinden sich zwei Brunnen. Zur Entnahme von Grundwasser zum Zwecke des Tränkens der Tiere liegt der unteren Wasserbehörde eine Erlaubnis vor.

Innerhalb des Sondergebietes „Wildpark“ sind auch Komposttoiletten vorgesehen. Die Standorte der Komposttoiletten sind im nachgelagerten Genehmigungsverfahren mit der unteren Wasserbehörde, Landkreis Barnim abzustimmen. Sie werden entsprechend dem Stand der Technik ordnungsgemäß betrieben und entsorgt. Eine Verunreinigung durch Schmutzwasser ist nicht zu erwarten.

Sonstige Hinweise

Zur Abstimmung hinsichtlich unterirdischer Medien ist vor der Realisierung von Maßnahmen mit den zuständigen Medienträgern Kontakt aufzunehmen.

7 Auswirkungen des Bebauungsplanes

Auswirkungen auf die Umwelt

Nachhaltige negative Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu erwarten, da die baulichen Anlagen des Wildparks im Wesentlichen bereits vorhanden sind. Zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch geeignete Kompensationsmaßnahmen (Entsiegelung oder Anpflanzung von 60 Bäumen) ausgeglichen.

Auswirkungen auf den Finanzhaushalt

Die Finanzierung der Bebauungsplanverfahren übernehmen die Gemeinde Schorfheide, der Landkreis Barnim und die Wildpark gGmbH zu jeweils gleichen Anteilen.

Die Umsetzung der Planung erfolgt durch die Geschäftsführung der Wildpark gGmbH.

Anlagen

Anlage 1: Gesetzliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

Planzeichenverordnung (PlanZV)

vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl. I S. 226), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. November 2010 (GVBl. I / 10, Nr. 39)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 07. August 2013 (BGBl. I S. 3154)

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (BbgNatSchAG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 01. Januar 2013 (GVBl. I/2013, Nr. 21)

Gesetz zur Erhaltung des Waldes und zur Förderung der Forstwirtschaft (BWaldG)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Mai 1975 (BGBl. I S. 1037), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 31. Juli 2010 (BGBl. I S. 1050)

Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG)

In der Fassung 20. April 2004 (GVBl. I/04, Nr.06), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 27. Mai 2009 (GVBl. I/09, Nr.08)

Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.03. 2012 (GVBl. I/12, (Nr.20))

Anlage 2: überbaute und überbaubare Grundfläche

Darstellung der bereits überbauter und zukünftig überbaubarer Grundfläche

1. Bestandsaufnahme SO Hochseilgarten: bereits überbauter Fläche

SO Hochseilgarten	
Bebauung	
Kassenhäuschen	12
Lagerhäuschen	12
Wege	726
Summe	750

2. Bestandsaufnahme SO Besucherzentrum: bereits überbauter Flächen

SO Besucherzentrum	
Besucherzentrum	315
Wirtschaftshaus 2	22
Wirtschaftshaus 3	7
Buden	204
Spielplatz	78
Wege	879
Summe	1.505

3. Bestandsaufnahme SO Wildpark: bereits überbauter Fläche

So Wildpark	
T 2	9
T 3	21
T 4	12
T 5	12
T 6	12
T 7	12
T 8	20
T 9	20
T 10	22
T 13	40
T 14	13
T 15	30
T 16	17
T 17	11
T 19	12
Wege	5.071
Summe	5.334

4. Bestandsaufnahme innerhalb Waldflächen: bereits überbauter Fläche⁵

Waldflächen	
T 1	12
T 11	20
T 12	11
T 18	11
T 20	12
T 21	12
T 22	12
T 23	11
A 1	41
A 2	31
A 3	31
Wirtschaftshäuschen	23
Wege	4850
Summe	5077

5. Flächenbilanzierung im B-Plan „Wildpark“

Flächen	in qm
SO Hochseilgarten	9.528
SO Besucherzentrum	10.600
SO Wildpark	486.827
Wald	250.607,8
Summe	757.562,8

76 ha

⁵

T = Tierunterstände, Pavillons, Futterhäuschen
A = Aussichtsplattform

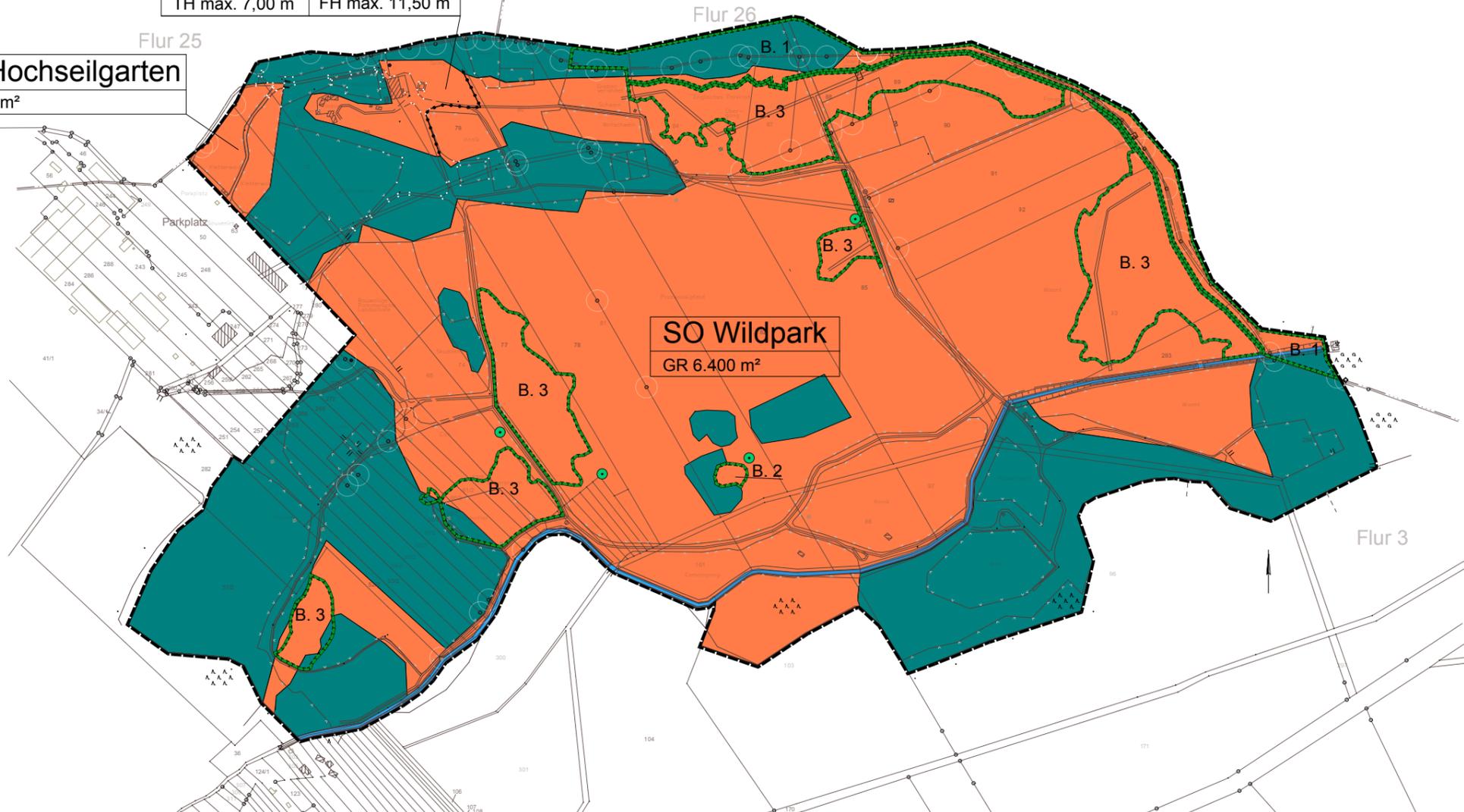
6. Flächenbilanzierung im B-Plan „Wildpark“

SO Hochseilgarten	
Bestand	750
Erweiterung	100
Gesamt GR	850
SO Besucherzentrum	
Bestand	1.505
Erweiterung	1.000
Gesamt GR	2.500
SO Wildpark	
Bestand	5.300
Erweiterung	1.100
Gesamt GR	6.400
Wald	
Bestand	5.077
Erweiterung	900
GR	5.977

SO Besucherzentrum
 GR 2.500 m²
 TH max. 7,00 m FH max. 11,50 m

SO Hochseilgarten
 GR 850 m²

SO Wildpark
 GR 6.400 m²



Planzeichenerklärung

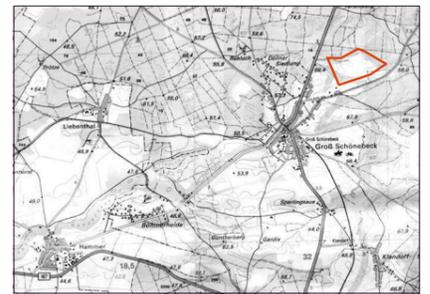
- Art der baulichen Nutzung
 § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB
 Sondergebiet § 11 BauNVO
 - Maß der baulichen Nutzung, Höhe baulicher Anlagen
 § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 - 19 BauNVO
 GR Grundfläche
 TH maximale Traufhöhe in Metern
 FH maximale Firsthöhe in Metern
 - Flächen für Wald
 § 9 Abs.1 Nr.18b BauGB
 Wald, Zweckbestimmung "Wildpark"
 - Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 § 9 Abs.1 Nr.20 und 25 BauGB
 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gesetzlich geschütztes Biotop nach § 30 BNatSchG)
 Erhalt von Bäumen
 - nachrichtliche Übernahme
 § 9 Abs.6 BauGB
 Landesgewässer 1. Ordnung gemäß § 3 Abs.2 BbgWG i.V.m. BbgGewEV)
 - sonstige Festsetzungen
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans § 8 Abs.7 BauGB
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen § 16 Abs.5 BauGB
- Eintragung ohne Normencharakter
- Höhenbezugspunkt in m über NHN
 - Flurstücksnummern
 - Flurstücksgrenzen
 - Zaun / Gehege
 - Bestandsgebäude und Wege
 - Brunnen

Maßstab 1:2000

Gemeinde Schorfheide
 Ortsteil Schorfheide



Bebauungsplan Nr. 620
"Wildpark Schorfheide"



12. Februar 2014



Gemeinde Schorfheide
 Erzenberger Platz 1
 16244 Schorfheide

Knieper + Partner
 Büro für Stadtplanung und Projektsteuerung

Textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)

1.1 Textliche Festsetzung:
 Innerhalb der mit Sondergebiet "Hochseilgarten" bezeichneten Fläche sind baulichen und sonstige Anlagen und Nebenanlagen zulässig, die der Nutzung als Hochseilgarten dienen. Klettereinrichtungen müssen konstruktiv mit Bäumen verbunden sein.

1.2 Textliche Festsetzung:
 Innerhalb des Sondergebietes "Hochseilgarten" sind Wege zur inneren Erschließung des Gebiets zulässig. Sie sind aus wasserdurchlässigen, natürlichem Material herzustellen.

1.3 Textliche Festsetzung:
 Innerhalb des Sondergebietes "Besucherzentrum" sind zulässig:
 - Informations- und Ausstellungsflächen
 - ein Restaurant
 - Seminar- und Schulungsräume
 - eine Verkaufsstätte zum Verkauf von Souvenirs, Büchern und Informationsmaterial. Die Verkaufsfläche darf maximal 50 m² betragen.
 - bis zu 20 Verkaufsstände im Freien mit einer Präsentationsfläche von jeweils 10 m²
 - Geräteschuppen und Lagerflächen
 - Garagen für landwirtschaftliche / forstwirtschaftliche Fahrzeuge
 - Sanitäranlagen
 - Zufahrten und Zuwegungen
 - Wege zur inneren Erschließung des Geländes
 - Spielplätze
 - Werbeanlagen an der Stätte der Leistung mit einer maximalen Ansichtfläche je Werbeanlage von 2,5 m²
 Tiergehege mit Einzäunungen und Ställen oder sonstigen baulichen Anlagen, die der Unterkunft / dem Rückzug der Tiere dienen, sind ausnahmsweise zulässig.

1.4 Textliche Festsetzung:
 Innerhalb des Sondergebietes "Wildpark" sind zulässig:
 - Tiergehege mit Einzäunungen und Ställen oder sonstige bauliche Anlagen, die der Unterkunft / dem Rückzug der Tiere dienen
 - Lagerflächen
 - Zufahrten und Zuwegungen
 - Wege zur inneren Erschließung des Geländes
 - Sanitäranlagen
 - Spielplätze
 - Aussichtsplattformen, Hochstände
 - Schutzhöhlen
 - Informationsstellen und Hinweisschilder, sofern sie nicht Werbezwecken dienen

1.5 Textliche Festsetzung:
 Die Anlage von Wasserflächen oder Wasserläufen innerhalb des Sondergebietes "Wildpark" ist zulässig.

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 19 (4) BauNVO)

2.1 Textliche Festsetzung:
 Eine Überschreitung der Grundfläche im Sondergebiet "Besucherzentrum", "Wildpark" sowie "Hochseilgarten" im Sinne des § 19 Abs.4 BauNVO ist nicht zulässig.

2.2 Textliche Festsetzung:
 Die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen gelten nicht für technische Aufbauten.

Flächen für Wald (§ 9 Abs.1 Nr.18b BauGB)

3.1 Textliche Festsetzung:
 Innerhalb des Waldes mit der Zweckbestimmung Wildpark sind folgende bauliche Anlagen zulässig:
 - Tiergehege mit Einzäunungen und Ställen oder sonstigen baulichen Anlagen, die der Unterkunft / dem Rückzug der Tiere dienen
 - Zufahrten und Zuwegungen
 - Wege zur inneren Erschließung des Geländes
 - Aussichtsplattformen, Hochstände
 - Schutzhöhlen
 Informationsstellen und Hinweisschilder, sofern sie nicht Werbezwecken dienen
 Spielplätze sind ausnahmsweise zulässig.

3.2 Textliche Festsetzung:
 In den Waldflächen, die überlagend als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt sind, sind bauliche Anlagen abweichend von der Festsetzung 3.1 unzulässig.

Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20 und 25 BauGB)

4.1 Textliche Festsetzung:
 Innerhalb des Geltungsbereichs sind je angefangene 50 m² neu in Anspruch genommene Grundfläche ein Baum gemäß Pflanzliste mit einem Stammumfang von jeweils mindestens 16-18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe zu pflanzen.

5.1 Textliche Festsetzung:
 Die mit B1 bezeichneten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind als Erlenbruchwald zu erhalten.

5.2 Textliche Festsetzung:
 Die mit B2 bezeichneten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind als naturnahes Kleingewässer zu erhalten.

5.3 Textliche Festsetzung:
 Die mit B3 bezeichneten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind als feuchte Grünlandbrachen ohne Gehölzaufwuchs zu erhalten. Darin gelegene Graben sind in ihrem naturnahen Zustand zu erhalten. Eine extensive Beweidung ist zulässig.

Nachrichtliche Übernahme, Hinweise

(§ 9 Abs.6 BauGB)

Wasserflächen gemäß BbgWG i.V.m. BbgWG
 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich Teile des Landesgewässers 1. Ordnung "Schönebecker Fließ". Es gelten die Verbotstatbestände des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (WHG) sowie die des Brandenburgischen Wassergesetzes. Die Errichtung oder wesentliche Veränderung von Anlagen in oder an diesen Gewässern bedarf einer Genehmigung des Landesamtes für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz gemäß § 87 Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG).

Geschützte Biotop gemäß § 30 BNatSchG
 Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich folgende Biotop:
 - Erlenbruchwald (B.1)
 - Kleingewässer (B.2)
 - Feuchte Grünlandbrachen von Schilf dominiert (B.3)
 - Feuchte Grünlandbrachen von rasigen Seggen dominiert (B.3)
 Diese sind festgesetzt als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

Die Biotop sind jeweils der Wertstufe 1 zuzuordnen.
 Diese sind festgesetzt als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

Versickerung von Niederschlagswasser gemäß § 54 Brandenburgisches Wassergesetz BbgWG
 Entsprechend § 54 Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) ist Niederschlagswasser zu versickern, soweit dadurch keine Verunreinigung des Grundwassers entstehen und sonstige Belange nicht entgegenstehen. Das Niederschlagswasser soll innerhalb des Geltungsbereichs großflächig über die belebten Bodenzonen versickert werden.

Pflanzliste

Alnus glutinosa	- Schwarz-Erle
Acer pseudoplatanus	- Berg-Ahorn
Acer campestre	- Feld-Ahorn
Acer platanoides	- Spitz-Ahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Fagus sylvatica	- Rot-Buche
Fraxinus excelsior	- Gemeine Esche
Prunus padus	- Traubenkirsche
Quercus petraea	- Trauben-Eiche
Quercus robur	- Stiel-Eiche
Sorbus torminalis	- Elsbeere
Tilia cordata	- Winter-Linde
Tilia platyphyllos	- Sommerlinde

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke:
 Flur 26 das Flurstück 31 tw., Flur 25 das Flurstück 55 tw. sowie Flur 3 die Flurstücke 372 tw., 322, 332, 342, 352, 362, 372, 382, 392, 402, 612, 622, 64, 93, 96 tw., 87, 88, 99 tw., 100, 101, 103, 251 tw., 254 tw., 257 tw., 260 tw., 263 tw., 266 tw., 269 tw., 272 tw., 275 tw., 278 tw., 280 tw., 282 tw., 293, 294 tw., 296 tw., 298 tw. und 299.

Gesetzliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)
 in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

Baunutzungsverordnung (BaunVO)
 vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

Planzielenverordnung (PlanZV)
 vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)
 in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl. I S. 226), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. November 2010 (GVBl. I / 10, Nr. 39)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
 in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juni 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 07. August 2013 (BGBl. I S. 3154)

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (BbgNatSchAG)
 in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Januar 2013 (GVBl. I/2013, Nr. 21)

Gesetz zur Erhaltung des Waldes und zur Förderung der Forstwirtschaft (BWaldG)
 in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Mai 1975 (BGBl. I S. 1037), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 31. Juli 2010 (BGBl. I S. 1050)

Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG)
 in der Fassung 20. April 2004 (GVBl. I/04, Nr. 06), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 27. Mai 2009 (GVBl. I/09, Nr. 08)

Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG)
 in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.03.2012 (GVBl. I/12, Nr. 20)

Verfahrensvermerke

Katastervermerk
 Die verwendete Planunterlagen enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Aufstellungsbeschluss
 1. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Schorfheide hat am 24. Oktober 2012 unter der

Beschlusnummer BA/0423/12 den Aufstellungsbeschluss für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 620 „Wildpark Schorfheide“ gefasst. Der Beschluss wurde am 26. Oktober 2012 im Amtsblatt für die Gemeinde Schorfheide ortsüblich bekannt gemacht. (§ 2 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB)).
 Am 11.12.2013 hat die Gemeinde Schorfheide unter Beschluss-Nr. BA/0523/13 die Umwidmung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (§ 12 BauGB) in einen Bebauungsplan nach § 8 BauGB beschlossen. Der Beschluss wurde am 20. Dezember 2013 im Amtsblatt für die Gemeinde Schorfheide ortsüblich bekannt gemacht. (§ 2 Absatz 1 BauGB).

2. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wurde am 26. Februar 2014 von der Gemeindevertretung mit Beschlussnummer BA/0533/14 als Satzung beschlossen. (§ 10 Absatz 1 BauGB). Die Begründung zum Bebauungsplan und die zusammenfassende Erklärung über die Berücksichtigung der Umweltbelange wurden mit gleichem Beschluss gebilligt.

Schorfheide, Siegel Bürgermeister

Genehmigung
 3. Diese Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, ist mit Verfügung vom unter dem Aktenzeichen AZ durch die Höhere Verwaltungsbehörde genehmigt worden. (§ 10 Absatz 2 BauGB)

Eberswalde, Siegel Höhere Verwaltungsbehörde

Ausfertigung
 4. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den Textlichen Festsetzungen, als Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Schorfheide, Siegel Bürgermeister

Bekanntmachung
 5. Die Erteilung der Genehmigung / Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erteilen ist, sind am im Amtsblatt für die Gemeinde Schorfheide ortsüblich bekannt gemacht worden.
 In der Bekanntmachung ist auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln in der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Absatz 1 und 2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§44 BauGB) hingewiesen worden.
 Die Satzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Schorfheide, Siegel Bürgermeister