

<b>SO Besucherzentrum</b>	
GR 2.500 m <sup>2</sup>	
TH max. 7,00 m	FH max. 11,50 m

<b>SO Hochseilgarten</b>	
GR 850 m <sup>2</sup>	



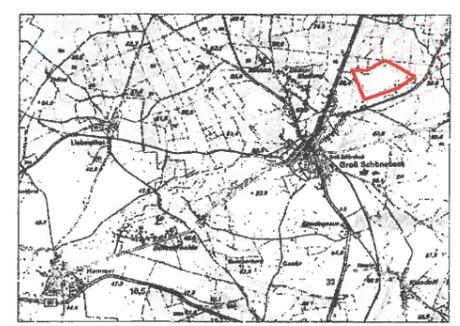
- ### Planzeichenerklärung
- Art der baulichen Nutzung  
§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB
  - Maß der baulichen Nutzung, Höhe baulicher Anlagen  
§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 - 19 BauNVO
  - Flächen für Wald  
§ 9 Abs.1 Nr.18b BauGB
  - Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung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

Maßstab 1:2000

Gemeinde Schorfheide  
Ortsteil Schorfheide



Bebauungsplan Nr. 620  
"Wildpark Schorfheide"



Februar 2014



Gemeinde Schorfheide  
Erzenberger Platz 1  
16244 Schorfheide

**Knieper + Partner**  
Büro für Stadtplanung und Projektierung

### 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 Gebietes zulässig. Sie sind aus wasserdurchlässigem, natürlichem Material herzustellen.
- 1.3 Textliche Festsetzung:**  
Innerhalb des Sondergebietes "Besucherzentrum" sind zulässig:  
- Informations- und Ausstellungsflächen  
- ein Restaurant  
- Sitz- und Schuttlagerflächen  
- eine Verkaufsstelle zum Verkauf von Souvenirs, Büchern und Informationsmaterial. Die Verkaufsstelle darf maximal 50 m<sup>2</sup> betragen.  
- bis zu 20 Verkaufsstellen im Freien mit einer Präsentationsfläche von jeweils 10 m<sup>2</sup>  
- Gartenschuppen und Lagerflächen  
- Gängen für landwirtschaftliche / forstwirtschaftliche Fahrzeuge  
- Sanitäranlagen  
- Zufahrten und Zuwegungen  
- Wege zur inneren Erschließung des Geländes  
- Spielplätze  
- Werbeanlagen an der Stelle der Leistung mit einer maximalen Ansichtfläche je Werbeanlage von 2,5 m<sup>2</sup>  
Tieregehe mit Einzulagungen 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:  
- Tieregehe mit Einzulagungen 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  
- Schutzhöfen  
- Informationsstelen 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:  
- Tieregehe mit Einzulagungen 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  
- Schutzhöfen  
- Informationsstelen und Hinweisschilder, sofern sie nicht Werbezwecken dienen  
Spielplätze sind ausnahmsweise zulässig.
- 3.2 Textliche Festsetzung:**  
In den Waldflächen, die überlagert sind als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt sind, sind bauliche Anlagen abweichend von der Festsetzung 3.1 zulässig.
- 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 m<sup>2</sup> 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 feuchte Grünlandbrachen ohne Gehölzaufwuchs zu erhalten. Darin gelegene Gräben sind in ihrem naturnahen Zustand zu erhalten. Eine extensive Beweidung ist zulässig.
- 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 Gräben sind in ihrem naturnahen Zustand zu erhalten. Eine extensive Beweidung ist zulässig.

### Nachrichtliche Übernahme, Hinweise

- § 9 Abs.5 BauGB
- Wasserflächen gemäß BbgWG i.V.m. BbgWG**  
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich Teile des Landesgewässers 1. Ordnung „Schneebecker 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 raillen Seggen dominiert (B.3)
- 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 § 84 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 pedunculata	- Traubeneiche
Quercus petraea	- Trauben-Eiche
Quercus robur	- Stiel-Eiche
Sorbus torminalis	- Elsbeere
Tilia cordata	- Winter-Linde
Tilia platyphyllos	- Sommerlinde

### 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. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- Planzulassungsverordnung (PlanzV)**  
vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 56), 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 Ausflüßungsgesetz 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 der Bekanntmachung 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)
- Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke:**  
Flur 25 des Flurstück 31 tlw., Flur 25 des 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 - 63, 66 tlw., 67, 68, 69 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.

### Verfahrensvermerke

- 1. 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 Ortschtheit ist einwandfrei möglich.
- 2. Aufstellungsbeschluss**  
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Schorfheide hat am 24. Oktober 2012 den Aufstellungsbeschluss Nr. BA0423/12 für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 620 "Wildpark Schorfheide" gefasst. Im Amtsblatt der Gemeinde wurde die Aufstellung am 26. Oktober 2012 bekanntgemacht. (§ 2 Absatz 1 BauGB)  
Die Änderung in ein normales Bebauungsplanverfahren wurde durch die Gemeindevertretung am 11. Dezember 2013 unter der Beschluss-Nummer BA0523/13 beschlossen.
- 3. Ausfertigung**  
Der Bebauungsplan Nr. 620 "Wildpark Schorfheide", bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung vom ..... sowie der beigefügten Begründung und der zusammenfassenden Erklärung über die Berücksichtigung der Umweltbelange, wird hiermit ausfertigt.
- 4. Bekanntmachung**  
Die Satzung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft. Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erteilen ist, sind am ..... im Amtsblatt für die Gemeinde Schorfheide ortsförmlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verzögerungen von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln in der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Absatz 1 BauGB) gemäß § 215 Absatz 2 BauGB und weiter auf die Fälligkeit und das Erlischen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung tritt mit ihrer ortsförmlichen Bekanntmachung in Kraft.