

Gemeinde Sydower Fließ

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan
„Wildkatzenzentrum“**

Ortsteil Tempelfelde

Vorentwurf

Stand November 2025

Frühzeitige Beteiligung

§ 4 Absatz 1 BauGB,

§ 3 Absatz 1 BauGB

Impressum:

Planungshoheit: Gemeinde Sydower Fließ
vertreten durch das
Amt Biesenthal-Barnim
Berliner Straße 1
16359 Biesenthal

Vorhabenträger: Renato Rafael
OT Tempelfelde
Siedlung 3
16230 Sydower Fließ

Planung: Stadt- und Landschaftsplanung Bandow
Finkenweg 7
16259 Höhenland
info@landschaftsplanung-bandow.de

Bearbeitung: Dipl. Ing. (FH) Landespflege
Diana Bandow

Inhaltsverzeichnis

Teil I Planzeichnung	5
Teil II Begründung	6
1. EINFÜHRUNG	6
1.1 Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes	6
1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung	7
2. AUSGANGSSITUATION	7
2.1 Bebauung und Nutzung	7
2.2 Erschließung	11
2.3 Ver- und Entsorgung	11
2.4 Natur, Landschaft, Umwelt	11
2.5 Eigentumsverhältnisse	11
3. PLANUNGSBINDUNGEN	11
3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation	11
3.2 Landes- und Regionalplanung	12
3.3 Flächennutzungsplanung	13
3.4 Landschaftsplanung	13
4. Planungskonzept	13
4.1 Ziele und Zwecke der Planung	13
4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	15
5. PLANINHALT (ABWÄGUNG UND BEGRUNDUNG)	15
5.1 Nutzung der Baugrundstücke	15
5.1.1 Art der Nutzung	15
5.1.2 Maß der Nutzung	17
5.1.3 Überbaubare Grundstücksflächen	18
5.1.4 Vorhaben- und Erschließungsplan	18
5.2 Verkehrsflächen	18
5.3 Grünflächen	19
5.4 Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen	19
5.4.1 Vermeidungsmaßnahmen	19
5.4.2 Ausgleichsmaßnahmen	20

5.5 Versorgungsflächen.....	21
5.6 Hinweise.....	21
5.7 Planstatistik	21
6. UMWELTBERICHT	21
7. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....	22
7.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen.....	22
7.2 Verkehr.....	22
7.3 Ver- und Entsorgung.....	22
7.4 Natur, Landschaft, Umwelt.....	22
7.5 Kosten und Finanzierung.....	23
7.5.1 Durchführungsvertrag	23
8. VERFAHREN.....	23
9. RECHTSGRUNDLAGEN	24

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1 Räumliche Lage	6
Abbildung 2 Geltungsbereich des VBPs.....	6
Abbildung 3 Bestand.....	9
Abbildung 4 Übersicht Bestand überbaute und nicht überbaute Flächen	10
Abbildung 5 Tiger-Innengehege (Stall)	11
Abbildung 6 Lagerplatz	
Abbildung 7 Laufröhre Feuerwiesel.....	16

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1 Flächenstatistik	21
----------------------------------	----

Anlagenverzeichnis

Anlage 1 Pflanzliste 1	
-------------------------------	--

Teil I Planzeichnung

Teil II Begründung

1. EINFÜHRUNG

1.1 Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes

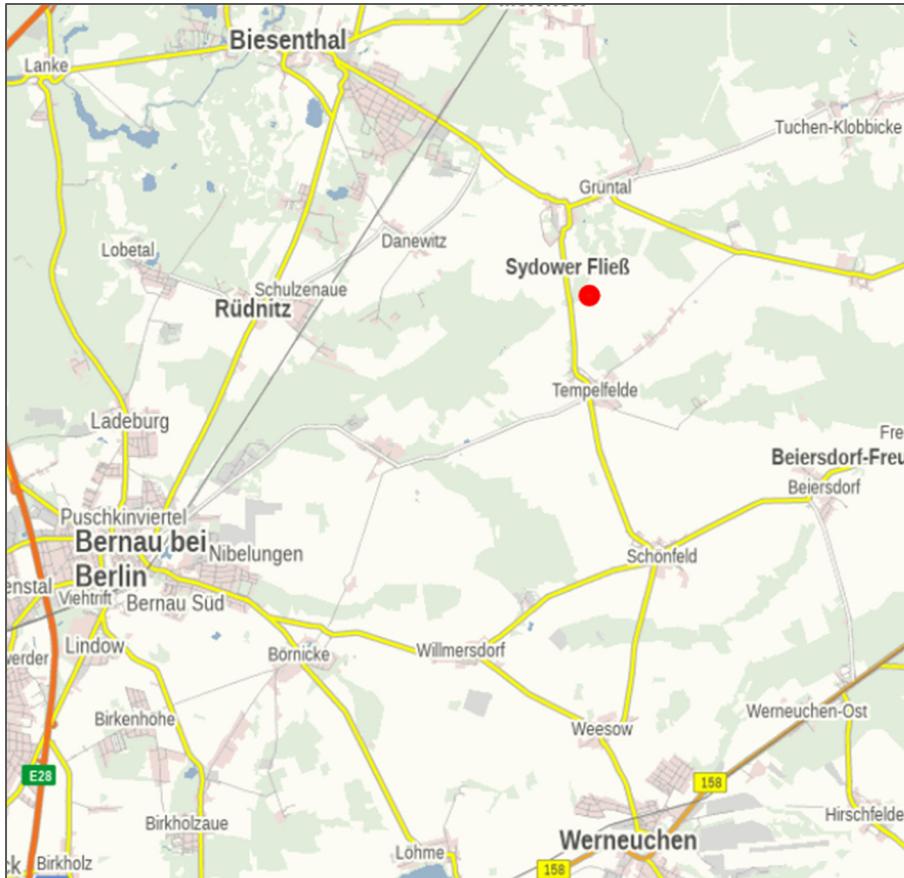


Abbildung 1 Räumliche Lage

Die Gemeinde Sydower Fließ, mit den Ortsteilen Grünthal und Tempelfelde, befindet sich im südlichen Teil des Landkreises Barnim, ca. 8 km Luftlinie vom Mittelzentrum Bernau bei Berlin entfernt.

Das Plangebiet, das in der Abbildung 1 mit dem roten Punkt gekennzeichnet ist, liegt etwa mittig mit jeweils 1,2 km Entfernung zu und zwischen den Ortsteilen östlich der Landesstraße L292.



Abbildung 2 Geltungsbereich des VBPs

Der Geltungsbereich des Plangebietes umfasst die Flurstücke 289, 290tlw., 302, 304 und 306 in der Flur 6, der Gemarkung Tempelfelde mit einer Flächengröße von insgesamt **2,62 ha**.

Die rechts in der Abbildung 2 violett schraffierte Fläche, kennzeichnet den 353 m² großen Teilbereich des Flurstücks 290. Diese Teilfläche ist in den Geltungsbereich einzubeziehen, weil die sich darauf befindenden baulichen Anlagen (vorrangig Zaunanlage) Bestandteil des Vorhabens „Wildkatzenzentrum“ sind.

Nordöstlich grenzt das Plangebiet des Bebauungsplanes (BP) Photovoltaik-Freiflächenanlage Tempelfelde (PVFFA) an die Vorhabenfläche des Wildkatzenzentrums. Die unmittelbar angrenzende Nutzung des PVFFA-BPs ist als Maßnahmefläche mit der Zweckbestimmung „Extensives Grünland“ festgesetzt. Südöstlich grenzen bewirtschaftete Ackerflächen an die Vorhabenfläche. Im Süden befinden sich Siedlungsflächen, deren Nutzung als Pferdehof / Reitschule „Der Tempelhof“ zu beschreiben ist. Im Westen befinden sich hinter der Erschließungsstraße Waldflächen.

1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Durch den aufzustellenden Bebauungsplan soll, neben der langfristigen Sicherung des bereits vorhandenen Bestands an Gebäuden und Gehegen, für die teilweise auf der Erweiterungsfläche die baurechtliche Genehmigung aussteht, die planungsrechtlichen Voraussetzung geschaffen werden, weitere, dringend benötigte Gehege und Tierbehausungen überwiegend auf dem Flurstück 289 zu errichten und nutzen zu können. Am dringendsten wird gegenwärtig z.B. für den Honigdachs ein artgerechtes Gehege benötigt, welches gemäß entsprechend dem Nutzungskonzept im östlichen Bereich der Vorhabenfläche entstehen soll.

Durch das Bauleitplanverfahren stellt die Gemeinde die Einbeziehung aller Belange von Nachbargemeinden, Trägern öffentlicher Belange (z.B. übergeordnete Planungsebenen, Landwirtschaft, Naturschutz, Leitungsträger) und privaten Personen in die Planung sicher (§ 1 Abs. 6 BauGB). Eine abschließende gemeindliche Abwägung der Belange ermöglicht eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die gemäß § 1 Abs. 5 BauGB dazu beiträgt, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

2. AUSGANGSSITUATION

2.1 Bebauung und Nutzung

Die Siedlung Tempelfelde, setzt sich aus drei ehemaligen Hofstellen zusammen:

- einem Hof mit Wohnnutzung,
- einem Reiterhof mit Wohnnutzung und dem
- Wildkatzen- und Artenschutzzentrum Barnim mit Wohnnutzung.

Die Vorhabenfläche des Wildkatzenzentrums setzt sich aus der **Altfläche**, womit die ursprüngliche Hofstelle gemeint ist und der **Erweiterungsfläche** in der Flur 6, der Gemarkung Tempelfelde zusammen.

Zur Altfläche werden die Flurstücke:

306 mit 5.896 m²
304 mit 12 m² und
302 mit 1 m² gezählt.

Das Flurstück 306 ist aus der Zerlegung des ursprünglichen Flurstückes 246, die Flurstücke 304 und 302 sind aus der Zerlegung des ursprünglichen Flurstückes 248 entstanden und wurde gemäß Fortführungsmitteilung vom 10.08.2023 der örtlichen Lage „Siedlung 3“ zugeordnet.

Der Erweiterungsfläche werden die Flurstücke:

289 mit 19.988 m²
290 tlw. mit 353 m² zugeordnet.

Neben dem Wohngebäude befinden sich auf der Altfläche Gebäude, die als Stallung genutzt werden bzw. deren Räumlichkeiten Verwaltungszwecken dienen sowie ein Gebäude, welches als Praxis zur Behandlung der auf der Vorhabenfläche untergebrachten Tieren genutzt wird. Westlich der Teichanlage mit Bachlauf, die etwa mittig der Altfläche liegt, befindet sich eine überdachte Terrasse, von der u.a. die individuell geführten Besuchertouren gestartet werden. Innerhalb der Altfläche stehen

zahlreiche Gehölze entlang der befestigten und unbefestigten Wegeflächen, die das Gelände großflächig beschatten.

Das Flurstück 304, mit seiner im Kataster erfassten Grundstücksgröße von 12 m², ist unbebaut und begrünt. Das Flurstück 302, mit seiner im Kataster erfassten Grundstücksgröße von 1 m², ist überbaut (Dachüberstand vom Gebäude / Carport auf dem Nachbargrundstück Siedlung 2). In der Übersicht in Abbildung 3 wurde das Flst. 302 in der Zeile „Vollversiegelungen Bestand Gebäude“ mit 1 m² und das Flurstück 304 in der Zeile „Frei- und Grünflächen“ mit 12 m² erfasst.

Die Erweiterungsfläche (Flst. 289) war ursprünglich eine Ackerfläche auf der das Tigergehege, für welches eine baurechtliche Genehmigung (Aktenzeichen: 02855-15-30 Eingangsvermerk 17.11.2015 / 14.09.2016: Erweiterung des WKAZ mit Auffangstation um ein Gebäude mit Innen- und Außengehege) vorliegt, errichtet und ab 2021 von den beiden Tigern bezogen wurde. Beantragt und wurde das große, nicht überbaute Freigehege mit einer Grundfläche von ca. 1.066 m²¹, das kleinere überbaute Gehege mit ca. 200 m² und das Innengehege (2 Container) mit einer Grundfläche von rund 65 m² (exakt 64,59 m²). Die Tigeranlage ist im VEP mit der Nr. 25 bezeichnet.

Gemäß digitalem Flächenabgriff aus dem Lageplan der Vermessung vom August 2024 beträgt die gebaute Fläche 1 und 2 insgesamt **1.265 m²** und der Innengehege (Container) **65 m²**.

Die ursprünglich angedachte Auffangstation wurde in baurechtlich beantragter Art und Weise nicht umgesetzt. Der Grundgedanke einer Auffangstation wurde nach reiflicher Überlegung verworfen, da die damit verbundenen Aufgaben und Konsequenzen letztlich nicht mit der Zielausrichtung der kleinen privaten Einrichtung des Artenschutz- und Wildkatzenzentrums vereinbar waren.

Die in diesem Zusammenhang errichteten baulichen Anlagen entsprechen in Teilen nicht den Bauantragsunterlagen, die auf Grund dessen derzeit überarbeitet werden.

Neben dem Tigergehege kamen in den letzten Jahren auf der Erweiterungsfläche weitere Raubtiergehege, Käfige, als Stallung hergerichtete Container, Überdachungen, Aufschüttungen (Hügel) und Böschungen, Abgrabungen, Grundstückseinfriedungen, Kleingewässer, gepflasterte Wege, teilbefestigte Flächen hinzu, deren baurechtliche Bestandssicherung aussteht.

Im Genehmigungsbescheid für das Tigergehege (Zeichen 02466-16-30) wurde als Ausgleich für den Eingriff in das Schutzwert Boden festgelegt, dass insgesamt 3 Bäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten sind. Der Kompensationsumfang wurde entsprechend dem dato aktuellen Barnimer Modell bestimmt, welches eine Wertstellung für den Eingriff in das Schutzwert Boden von 650 € vorsah, was anhand des zugrunde liegenden Kostenmodells einer Versiegelung von 65 m² entspricht. Die auszugleichende Überbauung entfällt im Wesentlichen auf die beiden Container die innerhalb des Geheges Nr. 25 für die beiden Tiger (Diego und Heike) aufgestellt wurden.

Auf der Erweiterungsfläche wurden neben den 3 anzupflanzenden Bäumen eine Vielzahl von Gehölzen gepflanzt, die zum Teil gebietsheimisch sind. Eine kartographische Erfassung der Gehölze und Aufnahme in die Planzeichnung ist im weiteren Planverfahren (zum Entwurf) vorgesehen.

¹ Angabe aus dem Antrag auf Baugenehmigung „Erweiterung des Wildkatzen- und Artenschutzzentrums mit Auffangstation um Außengehege und Stallcontainer für Großkatzen“, vom 19.07.20216 Vordruck Anlage 2.1 Baubeschreibung Nr. 5. Gebäudeklasse gemäß § 2 Abs. 3 BbgBO und Nr. 13. Nutzflächen, umbauter Raum nach DIN 277-1

Abbildung 3 Bestand



Die Abbildung 3 gibt einen Überblick der Zusammensetzung der bestehenden Flächennutzungen der Vorhabensfläche.

Abbildung 4 Übersicht Bestand überbaute und nicht überbaute Flächen

A	B	C	D	E	F	G	H
Flächennutzung Vorhabensfläche Erfassungsstand 5.8.2024	Ver- siegel- ungs- grad	Flst. 306 Flst. 304 Flst. 302	Flst. 289	Flst. 290	Flst. 306,304,302	Flst. 289	Summe F+G
Gebäude / Container / Überdachungen	100%	650m ²	373m ²	0m ²	650m ²	373m ²	1.023m ²
Betonflächen	100%	0m ²	111m ²	0m ²	0m ²	111m ²	111m ²
versiegelte Wege (Pflaster/Platten)	90%	652m ²	255m ²	0m ²	587m ²	230m ²	816m ²
wasserdurchlässige Wege /teilversiegelt	50%	42m ²	1.997m ²	0m ²	21m ²	999m ²	1.020m ²
Wasserflächen	100%	275m ²	255m ²	0m ²	275m ²	255m ²	530m ²
Frei- und Grünflächen	0%	2.515m ²	9.027m ²	353m ²	0m ²	0m ²	0m ²
Aufschüttungen	25%	0m ²	3.552m ²	0m ²	0m ²	888m ²	888m ²
Abgrabungen	25%	0m ²	430m ²	0m ²	0m ²	108m ²	108m ²
Freigehege und Käfige	15%	1.748m ²	2.900m ²	0m ²	262m ²	435m ²	697m ²
Summen		5.882m²	18.900m²	353m²	1.795m²	3.398m²	5.193m²
Verkehrsflächen öffentlich/ privat							
Asphaltstraße	100%	27m ²	9m ²	0m ²	27m ²	9m ²	36m ²
wasserdurchlässige Wege /teilversiegelt	50%	0m ²	295m ²	0m ²	0m ²	148m ²	148m ²
Grünflächen	0%	0m ²	704m ²	0m ²	0m ²	0m ²	0m ²
Summen		27m²	1.008m²	0m²	27m²	157m²	184m²
Trafofläche							
Gebäude / Betonfläche	100%	0m ²	36m ²		0m ²	36m ²	36m ²
unbefestigte Flächen	0%	0m ²	44m ²		0m ²	0m ²	0m ²
Summen		0m²	80m²		0m²	36m²	36m²
Gesamtsummen		5.909m²	19.988m²	353m²			
Flurstücksgröße gemäß Kataster		5.909m²	19.988m²	353m²*			

*Anteil im Plangebiet

Die Abbildung 4 gibt eine Übersicht darüber wie sich die Vorhabenfläche zum Erfassungsstand mit Datum vom August 2024 zusammensetzt. Die Ermittlung der Flächen erfolgte per digitalem Flächenabgriff aus der Bestandskarte (vgl. Abbildung 3) welche aus dem Lageplan der technischen Vermessung und eigenen Erhebungen entstanden ist. Zwischenzeitliche Änderungen wie z.B. weitere hinzugekommene gepflasterte Flächen nach der Bestandserfassung im August 2024 sind noch nicht erfasst.

Der Übersicht ist zu entnehmen, dass auf der Altfläche Flst. 306, 304 und 302 von der Gesamtfläche der ursprünglichen Hofstelle, **3.367m²** ($650\text{m}^2 + 652\text{m}^2 + 42\text{m}^2 + 275\text{m}^2 + 1.748\text{m}^2$) in unterschiedlicher Art und Weise über- und bebaut sind. Dies entspricht in etwa 57 % der Altfläche.

Die Erweiterungsfläche, Flst. 289 ist zu etwa 52 % mit **9.873 m²** ($18.900\text{m}^2 - 9.027\text{m}^2; 9.873/18900 \times 100 = 52\%$) über- und bebaut.

Davon entfallen auf das baurechtlich genehmigte Tigergehege 1.265 m² (Freigehege 1 und 2 einschließlich Durchgangsgehege) und ca. 65 m² auf die Tiger-Stallcontainer, die als „Bestand Gebäude“ erfasst sind ($1.265\text{ m}^2 + 65\text{ m}^2 = 1.330\text{ m}^2$). Die Stallcontainer (Innengehege 1+2) wurden mit einem Satteldach überbaut und die Seiten verputzt (vgl. Abb.5). Innerhalb des Tigergeheges befindet sich der 140 m² große Tigerbadeteich.



Abbildung 5 Tiger-Innengehege (Stall)
Blick auf die südöstliche Fassade
Rechts im Bild schließt sich das Tiger-Freigehege 1 an.

Der Vorhabensfläche wurden unterschiedliche Versiegelungsgrade (Spalte F und G) zugeordnet, die bei der Festlegung von Ausgleichsmaßnahmen zu berücksichtigen sind.

Die vorhandenen Gehege und Käfige dienen der Unterbringung der gegenwärtig 25 Raubtierspezies mit ca. 65 Individuen. Hauptsächlich sind dies Groß- und Kleinkatzen.

Der Erhalt und der Ausbau des Vorhabens sichert gegenwärtig 9 Arbeitsplätze. Saisonal sind im Wildkatzen- und Artenschutzzentrum bis zu 12 Arbeitskräfte angestellt.

Finanziert wird das Wildkatzen- und Artenschutzzentrum überwiegend aus Einnahmen der Tierarztpraxis in Zepernick, den Einnahmen der geführten Besuchertouren sowie dem unterstützenden Verein „Raubkatzen Barnim e.V.“.

2.2 Erschließung

Das Plangebiet wird über den Weg mit der Bezeichnung „Siedlung“ verkehrstechnisch erschlossen. Der Weg ist bis zum Trafo-Gebäude asphaltiert und bis dorthin öffentlich gewidmet, daran schließt sich in Richtung Norden eine wassergebundene Befestigung (Sandweg) an.

Der asphaltierte Weg ist im Südwesten an die L292 angebunden, durch welche die Ortsteile Grüntal und Tempelfelde verbunden sind. Ein sehr geringer Flächenanteil der öffentlichen Verkehrsfläche ragt in den Geltungsbereich des VBPs.

2.3 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt über Brunnenanlagen. Das genutzte Trinkwasser wird in Fäkalientgruben gesammelt und in regelmäßigen Abständen abgeholt und fachgerecht aufbereitet.

2.4 Natur, Landschaft, Umwelt

Aussagen zum Zustand von Natur, Landschaft und Umwelt sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

2.5 Eigentumsverhältnisse

Eigentümer der Flächen ist der Vorhabenträger. Ein Teil von ca. 353 m² des Flurstücks 290, welches südöstlich an das Plangebiet anschließt, wurde in den Geltungsbereich des VBPs einbezogen. Diese Teilfläche steht nicht im Eigentum des Vorhabenträgers. Es ist vorgesehen diese Teilfläche käuflch zu erwerben.

3. PLANUNGSBINDUNGEN

3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Baurechtlich befindet sich das Wildkatzenzentrum im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Bereits vorliegende Baugenehmigungen wurden auf Grundlage des § 35 Absatz 1 Nr. 4 BauGB erteilt. Der

Ermessensspielraum für weitere Baugenehmigungen auf dieser Rechtsgrundlage ist ausgeschöpft, so dass es nunmehr für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen und den Flächennutzungsplan erneut anzupassen. Im Nordosten grenzt der Geltungsbereich des seit 24.09.2024 rechtkräftigen Bebauungsplanes „Photovoltaik-Freiflächenanlage Tempelfelde“ an das Vorhabengebiet des Wildkatzen- und Arten-schutzzentrums. Die angrenzende Planfläche ist dort als Maßnahmefläche „Extensives Grünland“ festgesetzt.

3.2 Landes- und Regionalplanung

Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung anzupassen.

Für die vorliegende Planung in der Gemeinde Sydower Fließ ergeben sich die Ziele und Grundsätze der Raumordnung aus folgenden Rechtsgrundlagen:

- Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. I S. 235)
- Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 13.05.2019 (GVBl. II - 2019, Nr. 35), in Kraft getreten am 01.07.2019
- Regionalplan Uckermark-Barnim - Sachlicher Teilplan „Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte“ vom 23.12.2020
- Integrierter Regionalplan Uckermark-Barnim (in Kraft seit 23. Oktober 2024)

Das LEPro enthält raumordnerische Grundsätze zur zentralörtlichen Gliederung, zu einer nachhaltigen Siedlungs-, Freiraum- und Verkehrsentwicklung und zur Entwicklung der Kulturlandschaft.

Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) konkretisiert als überörtliche und zusammenfassende Planung die Grundsätze der Raumordnung des Landesentwicklungsprogramms 2007 (LEPro 2007) und definiert den raumordnerischen Rahmen für die räumliche Entwicklung in der Hauptstadtregion.

Der integrierte Regionalplan ist aus dem Landesentwicklungsprogramm (LEPro, 2007) und dem Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR, 2019) entwickelt. In ihm sind Festlegungen zu Gewerbestandorten, zur Rohstoffsicherung- und Gewinnung, zu touristischen Schwerpunkt und Entwicklungsräumen, zur Siedlungsentwicklung, zu Verkehr und Mobilität, zum Freiraum und zu Erneuerbaren Energien getroffen worden.

Für die Planungsabsicht relevanten Ziele und Grundsätze:

Ziel 5.4 Erweiterung von Streu- und Splittersiedlungen des LEP HR

Die Erweiterung von Streu- und Splittersiedlungen ist zu vermeiden.

Ziel 6.2 Freiraumverbund des LEP HR

Der Freiraumverbund ist räumlich und in seiner Funktionsfähigkeit zu sichern.

Bewertung:

Das beschriebene Vorhaben ist in seiner Besonderheit, dem Umgang mit Raubtieren und den damit in Verbindung stehenden Eigenarten, nur außerhalb geschlossener Siedlungsräume umsetzbar. Infrastrukturelle Erweiterungen insbesondere der Verkehrserschließung sind mit dem Vorhaben nicht verbunden.

Die vorgesehenen Erweiterungsflächen knüpfen unmittelbar an die bestehenden Siedlungsstrukturen an. Das Vorhabengebiet befindet sich südlich, außerhalb der festgesetzten Flächenkulisse für den Freiraumverbund.

Die Festlegungskarte 1 des LEP-HR enthält für die Planfläche keine Festlegungen.

Die Erweiterungsfläche grenzt im Nordosten unmittelbar an die Flächen des seit September 2024 rechtswirksamen Bebauungsplanes „Photovoltaik-Freiflächenanlage Tempelfelde“.

3.3 Flächennutzungsplanung

Der für die Gemeinde Sydower Fließ vorliegende Flächennutzungsplan² ist geteilt in die Ortsteile Grüntal mit Wirksamkeit vom 19.08.1996 und den Ortsteil Tempelfelde mit Wirksamkeit vom 16.09.1998. Eine 1. Änderung für den FNP Ortsteil Tempelfelde erfolgte im Rahmen der Aufnahme der Sondergebietsfläche für Windenergie sowie der Erweiterung der Wohnbaufläche entlang der Kastanienstraße, die mit dem 06.06.2006 wirksam wurde. Die 2. Änderung des FNPs OT Tempelfelde erfolgte im Rahmen der Erforderlichkeit der Erweiterung des Wildkatzenzentrums „FELIDAE“, die mit ortsüblicher Bekanntmachung der Genehmigung am 27.06.2017 wirksam wurde. Mit Aufstellung des Bebauungsplanes „Photovoltaik-Freiflächenanlage Tempelfelde“ wurde die 3. Änderung des FNPs beschlossen und mit der ortsüblichen Bekanntmachung der Genehmigung durch die Höhere Verwaltungsbehörde am 24.09.2024 wirksam.

Mit Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Wildkatzenzentrum“ wird nunmehr parallel die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich, um dem Entwicklungsgebot des § 8 Absatz 2 BauGB zu entsprechen.

3.4 Landschaftsplanung

Für die ehemaligen Gemeinden des Amtes Biesenthal-Barnim liegt aus dem Jahr 1997 ein Landschaftsplan vor, der für Danewitz, Grüntal, Melchow, Spechthausen, Tempelfelde, Trampe und Tuchen Klobbicke neben Zustandsbeschreibungen und Bewertungen des Naturhaushaltes mit seinen Schutzwerten Arten- und Lebensgemeinschaften, Boden, Wasser, Klima/Luft sowie landschaftsbezogene Erholung/Landschaftsbild, Aussagen zu den Zielen, Erfordernissen und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege enthält.

Der Landschaftsplan gilt für die Gemeinde Sydower Fließ, welche aus den ehemaligen Gemeinden Tempelfelde und Grüntal hervor gegangen ist, weiterhin fort.

Neben der 4. FNP-Änderung ist auch eine Änderung des Landschaftsplans des Amtes Biesenthal-Barnim erforderlich. Die Entwicklungskarte des Landschaftsplans für das Amt Biesenthal-Barnim wird entsprechend an die geänderte Darstellung des Flächennutzungsplans angepasst.

4. Planungskonzept

4.1 Ziele und Zwecke der Planung

Tätigkeitsschwerpunkt des „Felidae Wildkatzen- und Artenschutzzentrum Barnim“ (WAZ) ist es, insbesondere jene in der Wildnis akut vom Aussterben bedrohte Tierarten wie Schneeleoparden und Fossas für die Arterhaltung zu züchten.

Seit vielen Jahren ist das „Felidae Wildkatzen- und Artenschutzzentrum Barnim“ mit Nebelpardern, Jaguarundis, Fossas und Schneeleoparden an Europäischen Zuchtprogrammen (EEPs) beteiligt. Durch ein europaweites Netzwerk wird der Erhalt weiterer bedrohter Tierarten gefördert.

Ein weiterer wesentlicher Tätigkeitsbereich ist die Forschung. Mittels Kooperation mit verschiedenen wissenschaftlichen Einrichtungen, werden neue Erkenntnisse über die Tierarten gewonnen, die neben dem besseren Verständnis der Tiere dazu beitragen, den Artenschutz und die Erhaltung der Biodiversität zu unterstützen.

Ein besonderes Anliegen ist es, interessierten Menschen, die das WAZ besuchen, tiefgehende Kenntnisse über die Tiere zu vermitteln, insbesondere hinsichtlich ihrer Lebensweise, ihres Verhaltens und ihrer ökologischen Bedeutung. Durch das emotionale Erlebnis im WAZ, mit Nähe zum Tier,

² www.geoportal-biesenthal-barnim.de/viewer2.php

wird ein Zugang zu Informationen geschaffen, die das Bewusstsein und Interesse am Tier- und Naturschutz fördert.

Das einzigartige Konzept, eines Zutritts des Wildkatzen- und Artenschutzzentrums ausschließlich durch geführte Touren, gewährleistet, dass jeder Besucher umfangreich informiert wird. Diese deutschlandweit seltene Praxis hebt das WAZ deutlich von anderen zoologischen Einrichtungen ab. Neben der Wissensvermittlung wird den Besuchern, die Möglichkeit geboten, in einer stressfreien Umgebung (begrenzte Besucherzahl je Tour) Erholung zu finden. Die Zielstellung des Vorhabens ist darauf gerichtet, eine Stätte der Ruhe und Bildung zu schaffen, die das Bewusstsein für Natur- und Artenschutz nachhaltig stärkt.

Das Angebot des WAZ stützt zudem den regionalen Tourismus und zieht Besucher aus Berlin und dem Umland in den Barnimer Raum. Dies erhöht die Attraktivität der Region und generiert wirtschaftlichen Umsatz, der der lokalen Wirtschaft zugutekommt.

Die Themenschwerpunkte, mit denen sich das Felidae Wildkatzen- und Artenschutzzentrum engagiert – Besucherbildung, Artenschutz, Freizeiteinrichtung und Forschung – leistet einen wertvollen Beitrag zum Natur- und Artenschutz sowie zur Sensibilisierung der Öffentlichkeit für wichtige Umweltfragen. Hinter dieser Intention steht die Überzeugung, langfristig positive Auswirkungen auf die Gesellschaft und die Umwelt zu erzielen.

Neben dem Artenschutzprogramm werden in der Wildtierstation, in Zusammenarbeit mit der örtlichen Tierrettung hilfsbedürftige Wildtiere wie z.B. verletzte oder auch aufgefundene Jungtiere, aufgenommen, fachgerecht tierärztlich behandelt und gepflegt. Alle Pfleglinge werden, wenn möglich, zurück in die Natur entlassen oder an feste Pflegestellen übergeben.

Zur Umsetzung des Vorhabenkonzeptes sind in den kommenden Jahren u.a. folgende Projekte geplant:

Kurzfristig:

- Errichtung einer sicheren und artgerechten Anlage für ein Honigdachspaar (sehr dringend) (im VEP Gehegefläche 35a/b)
- Ausbau und Erweiterung der Hyänengehege (im VEP 26a/b für braune Hyäne und Gehegefläche 36 einschließlich Stallcontainer)
- Einrichtung artgerechter Behausungen für Goldkatzen (im VEP Käfige 32a/b und 33a/b); Die erforderlichen Käfige sind bereits vorhanden (baurechtliche Genehmigung ist ausstehend)
- Aufschüttungen (Hügel) und Abgrabungen (Wassergraben / Kleingewässer) zur Gestaltung des Geländereliefs aus Gründen des Wind- und Sichtschutzes (überwiegend bereits vorhanden)

Mittelfristig

- Einrichtung eines Parkplatzes, außerhalb der Anlage nahe dem vorhandenem Erschließungsweg (Private Verkehrsfläche)
- Ausgestaltung der Außenanlagen mit Befestigung von Wegen, kleinen Pflasterflächen, Gehölzanpflanzungen, Grünflächen, Gestaltung und Herrichtung des Eingangsbereiches
- eine Pergola
- Errichtung eines Gewächshauses
- Anlegen weiterer Kleingewässer / Badeteiche für die Tiere
- Einrichten einer Sanitäranlage / WC-Container
- Gehege 30b

Langfristig

- Ein Gebäude für Veranstaltungen / Vorführungen, Lehrveranstaltungen im Sinne des Artenschutzes
- Stall-Container mit vorgelagerten Käfigen für mittelgroße Katzen (im VEP Vorhaben Nr. 31 a-f)
- Gehege 37 und 38

4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Grundsätzlich sind verbindliche Bauleitpläne aus dem vorbereitenden Bauleitplan, dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (§ 8 Absatz 2 BauGB).

Die 2. Änderung des FNPs OT Tempelfelde, mit Wirksamkeit des Jahres 2017, sah nur einen Teil der nunmehr benötigten Fläche als Sondergebiet „Wildkatzenzentrum“ vor. Die Erweiterungsflächen sind als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt, was den Planungszielen des aufgestellten VBPs widerspricht auf Grund dessen eine Anpassung der Nutzungsdarstellung im Flächennutzungsplan erforderlich ist.

5. PLANINHALT (ABWÄGUNG UND BEGRÜNDUNG)

5.1 Nutzung der Baugrundstücke

5.1.1 Art der Nutzung

Die Eigenart der gegebenen und beabsichtigten Nutzungen der Vorhabensfläche unterscheidet sich wesentlich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO und erfordert auf Grund dessen die Festsetzung eines sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Wildkatzen- und Artenschutzzentrum“.

Die etwa 2,5 ha große festgesetzte Sondergebietsfläche mit dieser Zweckbestimmung, wird im Wesentlichen durch die das Gelände umschließende Zaunanlage begrenzt.

Die Sondergebietsfläche wurde in zwei SO Gebiete unterteilt. Das SO1- Gebiet stellt die „Alt-Fläche“ dar, das heißt die ursprüngliche Hofstelle. Das SO2-Gebiet stellt die „Erweiterungsfläche“ dar, auf der im Rahmen der 2. FNP-Änderung zunächst (2018) das Tigergehege entstand.

Da es für das Vorhaben essentiell ist, in der detaillierten Ausgestaltung des Konzeptes flexibel zu bleiben, so dass situationsbedingt auf unvorhersehbare Umstände oder neuer wissenschaftlicher Erkenntnisse und Erfahrungen sowie neuer Ideen schnell und relativ unkompliziert reagiert werden kann, ist die Gebietsfestsetzung mit der textlichen Festsetzung TF1 ergänzt worden:

TF1) Innerhalb des sonstigen Sondergebietes "Wildkatzen- und Artenschutzzentrum" sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig.

Sind also Korrekturen des Vorhabenskonzeptes erforderlich, kann dies über die Anpassung des Durchführungsvertrages ohne die Änderung des Bebauungsplanes, für die ein Planverfahren erforderlich ist, erfolgen.

TF2) Das sonstige Sondergebiet "Wildkatzen- und Artenschutzzentrum" dient der Arterhaltung in der Wildnis vom Aussterben bedrohter Tierarten mit Schwerpunkt auf Groß- und Kleinkatzen sowie der Haltung anderer Raubtiere.

Die textliche Festsetzung 2 bestimmt den Zweck des Vorhabens resultierend aus den konzeptionellen Zielen und Aufgaben des Wildkatzen- und Artenschutzzentrums.

Im SO 1 und SO 2 sind folgende bauliche Anlagen und Nutzungen zulässig:

TF2a) Gehege, Käfige, mobile und stationäre Behausungen / Stallungen zur Unterbringung und artgerechter Haltung vornehmlich von exotischen Raubtieren

TF2b) Aufschüttungen und Abgrabungen

TF2c) Mauern / Stützelemente; eine Pergola

TF2d) Zaunanlagen zur Einfriedung des Grundstückes

TF2e) Befestigte und unbefestigte Geh- und Fahrwege

TF2f) Lagerflächen für Materialien, die für das Vorhaben erforderlich sind bzw. mit der Umsetzung des Nutzungskonzeptes in Zusammenhang stehen (z.B. Zaunelemente, Baumaterialien wie Pflastersteine, Mauersteine, Kies, Beschäftigungsutensilien für die Tiere u.a.)

TF2g) Grün- und Wasserflächen

TF2h) Gestaltende, strukturierende bauliche Elemente wie Steinhaufen, Palisaden, Kletterbäume u.ä..

Die Punkte a bis h umschreiben die Wesentlichen notwendigen Dinge, die für die Ausgestaltung des Vorhabengeländes für die artgerechte Unterbringung und Haltung der dort lebenden Tiere notwendig sind bzw. als erforderlich gesehen werden.

Das Zentrum ist immer noch im Aufbau, so dass für etwaige anstehende oder vorgesehene Bauarbeiten, Baumaterialien bis zu ihrer Verwendung auf dem Gelände, an geeigneten, mit Kraftfahrzeugen zu erreichenden Plätzen (Lagerflächen TF2f) gelagert werden. Einige der Baumaterialien stellen Spenden von Unterstützern des Wildkatzenzentrums dar, deren Verwendung erst zu späteren Zeitpunkten relevant ist. Manche der Spenden lassen sich zu „Spielzeugen“ für die Tiere zur Beschäftigung zweckentfremden. Wie z.B. Entwässerungs- oder Drainagerohre als Laufröhren für die Feuerwiesel.

Mit der textlichen Festsetzung TF3.2 ist die Inanspruchnahme von Lagerflächen zum beschriebenen Zweck auf 600 m² begrenzt. Die Abbildungen 6 und 7 stellen Beispiele dar, für welche Materialien die Lagerflächen innerhalb der Vorhabenfläche genutzt werden.

Abbildung 6 Lagerplatz



Abbildung 7 Laufröhre Feuerwiesel

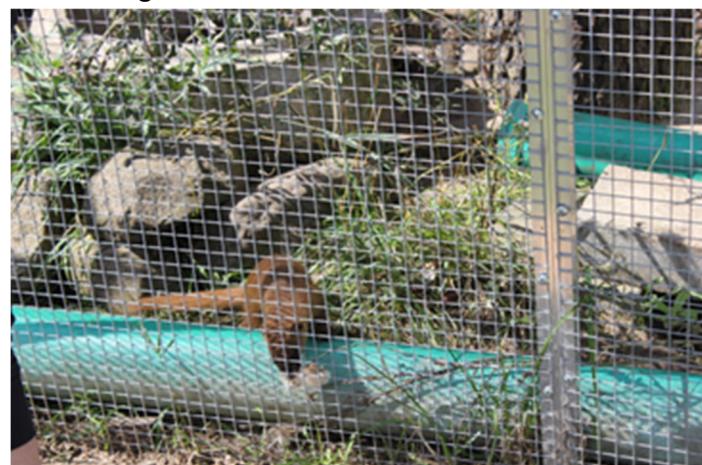


Abbildung 6 zeigt gelagerte Käfiggitter und Betonborde zur Begrenzung von Wegen. Abbildung 7 stellt ein PVC-Rohr (grün) dar, welches im Gehege 15 den Feuerwieseln als Laufröhre dienen.

TF2i) Gebäude der Gebäudeklasse 1 Buchstabe a der BbgBauO
für folgende Nutzungen im SO1 „Wildkatzen- und Artenschutzzentrum“:

- Wohnen (*Einfamilienhaus*),
- Büro- und Verwaltungszwecke,
- tierärztliche Behandlungen (*Tierarztpraxis*),
- Lager- Arbeits- und Wirtschaftszwecke,
- sonstige erforderliche Betriebsräume (Pausenräume, Sanitäreinrichtungen etc.) und
- Stallungen

für folgende Nutzungen im SO2 „Wildkatzen- und Artenschutzzentrum“:

- Veranstaltungen des Wildkatzen- und Artenschutzzentrum
- Lager- Arbeits- und Wirtschaftszwecke
- Gewächshaus
- Stallungen

- Wohngebäude und Wohnnutzungen sind im SO2 unzulässig

TF2j) Im SO2 „Wildkatzen- und Artenschutzzentrum“ sind zulässig:

folgende Nutzungen

- ein Gewächshaus
- Sanitäreinrichtungen (WC-Container)

Gebäude der Klasse 1 sind gemäß § 2 Absatz 3 Nr. 1a der BbgBauO freistehende Gebäude mit einer Höhe bis zu 7 Meter und nicht mehr als zwei Nutzungseinheiten von insgesamt nicht mehr als 400 Quadratmeter Grundfläche.

Als „Höhe“ ist das Maß der Fußbodenoberkante des höchstgelegenen Geschosses, in dem ein Aufenthaltsraum möglich ist, über der Geländeoberfläche im Mittel bezeichnet.

Die aufgeführten zulässigen Nutzungen bilden im Wesentlichen den Bestand der Gebäude und deren Nutzungen innerhalb des SO1 und mit Ausnahme des Veranstaltungsgebäudes im SO2 ab. Das im SO2 vorgesehene Veranstaltungsgebäude (VEP) zählt zu den langfristigen Planungen. Der Zusatz des „Wildkatzen- und Artenschutzzentrum“ soll klarstellen, dass in diesem Gebäude nur Veranstaltungen zulässig sind, die im Zusammenhang mit dem Wildkatzenzentrum stehen.

Im SO2 sind zudem ein Gewächshaus und Sanitäreinrichtungen (WC-Container) vorgesehen. Das vorgesehene Gewächshaus dient u.a. der Überwinterung exotischer Pflanzen, die der Gestaltung des Geländes in den frostfreien Monaten dienen. Gebäude für *Lager- Arbeits- und Wirtschaftszwecke*, umfassen die Nutzungen für die Lagerung von z.B. Futtermittel in einem Kühlraum/- haus oder anderen Arbeitsmaterialien, die für die routinierten Arbeitsabläufe erforderlich sind. Dazu zählen Unterstellmöglichkeiten für Rasenmäher, Schubkarre, Schaufel, Besen u.v.m..

Im SO2 sind Wohnnutzungen unzulässig. Die bestehende Wohnnutzung soll auf den Bereich der Altfläche beschränkt bleiben.

Zur Abgrenzung der Altfläche SO1 von der Erweiterungsfläche SO2 wurde das Planzeichen 15.14 (Knotenlinie) der PlanZV verwendet.

Die Fläche, auf der sich die Trafostation auf der westlichen Seite des Plangebietes befindet, ist als Versorgungsfläche „Strom“ ausgewiesen.

5.1.2 Maß der Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung wird eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wie viel Quadratmeter (m^2) Grundfläche je m^2 Grundstücksfläche (die im ausgewiesenen Baugebiet liegt) von baulichen Anlagen überdeckt sein darf.

Grundlage bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche bzw. der Grundflächenzahl waren die bereits vorhandenen baulichen Anlagen, zu denen die geplanten baulichen Anlagen hinzugerechnet wurden.

Die vorgesehenen Gehege und Käfige wurden mit ihrer Grundfläche in die Berechnung einbezogen. Die GRZ von 0,8 stellt gemäß § 17 BauNVO die Obergrenze des Orientierungswertes von sonstigen Sondergebieten da. Somit ist zulässig, dass 80 % der Sondergebiete mit baulichen Anlagen, zu denen die artgerechten großräumigen Gehege und Käfige gezählt werden, überbaut werden dürfen. Die absolute Versiegelung von Boden wurde mit der TF3 begrenzt.

Die auf der Erweiterungsfläche vorhandenen Aufschüttungen und Abgrabungen, sind als bauliche Anlagen zu betrachten und wurden bei der Berechnung der zulässigen Grundfläche einberechnet.

5.1.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Um die Versiegelung von Boden zu begrenzen wurde die textliche Festsetzung TF3 formuliert.

TF 3) Überbaubare Grundstücksfläche

TF3.1 Die zulässige Vollversiegelung von Boden ist innerhalb der Sondergebiete (SO1 und SO2) auf 6.500 m² begrenzt. Teilversiegelte Flächen sind prozentual anzurechnen.

Die Festsetzung ist darauf ausgerichtet mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Bei der Ermittlung der versiegelten Flächen sind teilversiegelten Flächen wie folgt zu berücksichtigen.

Teilversiegelte Wegeflächen (Schotterrasen, Rasengitter u.ä.)	50 %
Gehegeflächen	15 %
Aufschüttungen mit Boden	25 %
Gepflasterte Wegeflächen	90 %

Als vollversiegelte Flächen, die zu 100 % anzurechnen sind zählen Wasserflächen, betonierte / asphaltierte Flächen und Gebäude.

In den **6.500 m²** zulässig versiegelbarer Grundfläche sind die bereits vorhandenen versiegelten Flächen einbezogen.

Gemäß der Abbildung 4, Seite 10, Spalte H sind mit prozentualer Berücksichtigung insgesamt **5.193 m²** innerhalb der Sondergebiete SO1 und SO2 bereits versiegelt. Somit ergibt sich eine Differenz von **1.307 m²** für noch hinzukommende bauliche Anlagen mit unterschiedlichen Versiegelungsgraden.

TF3.2) Die für die Lagerung von Materialien gemäß TF2f in Anspruch genommene Fläche, ist auf insgesamt 600 m² begrenzt.

Die Festlegung wurde aufgenommen, um die Inanspruchnahme der Flächen für die Lagerung von Materialien einzuschränken und klarzustellen, dass die dafür benötigten unbefestigten Flächen eine untergeordnete Rolle spielen.

5.1.4 Vorhaben- und Erschließungsplan

Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Er stellt im Wesentlichen das Vorhabenskonzept dar.

5.2 Verkehrsflächen

Die öffentlich gewidmete asphaltierte Erschließungsstraße „Siedlung“ ragt geringfügig mit **36 m²** in den Geltungsbereich des VBPs. Die hineinragende Teilfläche wurde als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen und mit einer Straßenbegrenzungslinie von der Sondergebiete abgegrenzt.

Die Flächen im Nordwesten des Plangebietes, außerhalb der Zaunanlage, wurden als private Verkehrsfläche festgesetzt. Im Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) wurde zeichnerisch dargelegt, dass dort neben begrünten Flächen 13 Stellplätze für PKW vorgesehen sind. Diese sind für Besucher als auch für die Beschäftigten des Wildkatzen- und Artenschutzzentrums (WAZ) vorgesehen.

Da ein Besuch im WAZ nur mit vorheriger Anmeldung möglich ist, ist die Anzahl der Besucher pro Führung begrenzt und der tägliche Bedarf an Stellplätzen ist gestaffelt ausgerichtet an der Anzahl der Führungen. Saisonal sind bis zu 12 Arbeitskräfte im WAZ beschäftigt, die allerdings zu unterschiedlichen Zeiten tätig sind, so dass die vorgesehene Anzahl an Stellflächen ausreichend ist. Die festgesetzte private Verkehrsfläche schließt unmittelbar an die öffentliche Verkehrsfläche an. Die Anbindung der Erweiterungsfläche an den öffentlichen Verkehrsraum ist über die festgesetzte private Verkehrsfläche gesichert.

Mit der textlichen Festsetzung TF6 wurde festgelegt, dass die zulässige überbaubare Grundfläche innerhalb der Verkehrsfläche nicht mehr als **640 m²** betragen darf. Das Maß ergibt sich aus der Fläche der Darstellung im VEP. Die Befestigungsart der herzustellenden Zufahrt und Stellflächen soll teilversiegelt erfolgen.

5.3 Grünflächen

TF4 Begrünung

TF4.1) Die nicht überbaubaren Flächen sind als Grünflächen herzustellen und erhaltend zu pflegen. Anpflanzungen mit Gehölzen sind zulässig.

Die neben den bebaubaren Flächen, die mit der festgesetzten GRZ 0,8, 80 % betragen, sollen die verbleibenden 20 % des Baugrundstückes begrünt sein, das heißt der Boden ist mit einer Vegetationschicht versehen. Die Anpflanzung von Gehölzen ist zulässig.

TF4.2) Der Gehölzbestand innerhalb des Plangebietes ist zu erhalten. Bei der Entfernung von Gehölzen ist entsprechend der Baumschutzverordnung des Landkreises Barnim zu verfahren.

Die Festsetzung stellt klar, dass vorhandene Gehölze grundlegend zu erhalten sind. Sollte die Fällung eines Gehölzes dennoch erforderlich werden, so ist das Regelwerk, mit welchem über den Ersatz zu bestimmen ist, mit der Baumschutzverordnung des LK-Barnim festgelegt.

5.4 Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen

5.4.1 Vermeidungsmaßnahmen

Paragraph 15 Absatz 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) lautet:

„Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Beeinträchtigungen sind vermeidbar, wenn zumutbare Alternativen, den mit dem Eingriff verfolgten Zweck am gleichen Ort ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erreichen, gegeben sind. Soweit Beeinträchtigungen nicht vermieden werden können, ist dies zu begründen.“

Diesem Grundsatz folgend ergeben sich im Rahmen des Vorhabens zu berücksichtigende Vermeidungsmaßnahmen:

- Die Versiegelung von Boden ist auf das Notwendigste zu beschränken
- Stellflächen und Zufahrten / Wege sind wasser- und luftdurchlässig zu befestigen
- Das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser ist innerhalb der Grundstücksfläche zu versickern

Die Vermeidungsgrundsätze wurden in der vorliegenden Planunterlage wie folgt berücksichtigt:

Die zulässige versiegelbare Fläche wurde auf insgesamt **6.500 m²** begrenzt (TF3.1). Die zulässige überbaubare Fläche für Stellplätze mit ihren Zufahrten innerhalb der privaten Verkehrsfläche ist mit 640 m² bestimmt, wobei die Befestigungen luft- und wasserdurchlässig sein müssen.

Gemäß TF5.1) soll die Versickerung anfallenden Niederschlagswassers innerhalb der Grundstücksfläche erfolgen.

5.4.2 Ausgleichsmaßnahmen

Um das Vorhaben umsetzen zu können ist es dennoch unvermeidbar, Flächen anteilig oder vollflächig zu versiegeln.

Geeignete Entsiegelungsflächen sind im regionalen Umfeld des Eingriffsortes nicht vorhanden, so dass auf Gehölzpflanzungen als Ausgleich für Eingriffe in das Schutzgut Boden abzustellen ist.

Die Versiegelung von Boden ist entsprechend der Festsetzung TF7 umzusetzen.

TF7.1) Je 40 m² vollversiegelter Fläche ist ein Baum der Pflanzliste 1 der Qualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 12 bis 14 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Alternativ ist es zulässig je m² vollversiegelter Fläche ein Gehölz der Pflanzliste 1 der Qualität leichter Heister 120 - 150 cm Höhe / leichter Strauch 60 - 100 cm Höhe zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Gehölzarten der Pflanzliste 1, die innerhalb der Plangebietsfläche bereits gepflanzt wurden, sind als Ausgleichsmaßnahme anzuerkennen.

Die Pflanzliste 1 ist der Begründung als Anlage 1 beigelegt.

Für die Errichtung des Tigergeheges mit Innen- und Außengehegen wurde im baurechtlichen Genehmigungsbescheid (Zeichen 02466-16-30) vom 29.6.2017, bereits eine Ausgleichsleistung festgelegt. Demnach sind, für den durch das Vorhaben bedingten Eingriff in Natur und Landschaft, 2 Bäume der Baumschulqualität Hochstamm, Stammumfang 12-14 cm, 3 x verschult mit Ballen und 1 Baum der Baumschulqualität Hochstamm, Stammumfang 15-16 cm 3 x verschult mit Drahtballen, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Verwendet werden sollen einheimische, standortgerechte Baumarten.

Im Weiteren wird davon ausgegangen, dass die auf der Altfläche (Flst. 306) errichteten baulichen Anlagen (3.367m²), die mit Funktionsbeeinträchtigungen des Schutzgutes Boden einhergingen, durch die umfangreichen vorgenommenen Anpflanzungen aus Bäumen und Sträuchern auf der Altfläche kompensiert wurden.

Auf der Erweiterungsfläche wurden neben den 3 anzupflanzenden Bäumen eine Vielzahl von Gehölzen gepflanzt, die zum Teil gebietsheimisch sind. Eine kartographische Erfassung der Gehölze und Aufnahme in die Planzeichnung ist im weiteren Planverfahren (zum Entwurf) vorgesehen.

Für **3.026m²** auf der Erweiterungsfläche wurden bislang keine Ausgleichsleistungen (Anpflanzungen) erbracht bzw. sind diese mit Erfassung der bereits angepflanzten Gehölze auf der Erweiterungsfläche zu bilanzieren.

Die obere Grenze für zulässige Versiegelungen wurde mit insgesamt **6.500 m²** für die gesamte Sondergebietsfläche beziffert. Demnach sind abzüglich der Gesamtsumme in Spalte H der Abbildung 4 auf Seite 10, weitere noch **1.307 m²** (6.500 m²- 5.193 m²) versiegelbar, die, sofern diese im Rahmen des Vorhabens in Anspruch genommen werden, durch Anpflanzungen auf der Vorhabensfläche zu kompensieren sind. Ohne Kenntnis der Gesamtanzahl bereits angepflanzter Gehölze auf der Erweiterungsfläche, ergibt sich eine Ausgleichserforderlichkeit, entsprechend der Festsetzung TF7.1, für die noch offene (**3.026 m²**) und zusätzlich mögliche Versiegelung (**1.307 m²**) von insgesamt **4.333 m²** Gehölzpflanzungen oder **108** Baumpflanzungen bzw. eine Kombination aus beiden Möglichkeiten. Der tatsächlich Ausgleichsumfang anzupflanzender Gehölze wird im weiteren Planverfahren, mit Kenntnis der bereits durchgeföhrten anrechenbaren Anpflanzungen, dargelegt.

Die zulässigen Versiegelungen innerhalb der privaten Verkehrsfläche sind ebenfalls auszugleichen. Unter Berücksichtigung, dass die Stellflächen und Zuwegungen nur teilversiegelt werden dürfen, ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von **320 m²**. Dies entspricht z.B. **8** zu pflanzenden Bäumen.

Mit den Unterlagen zu den jeweiligen Baugenehmigungsanträgen sind vom Antragsteller auf Grundlage der Festsetzung TF7.1 unter Berücksichtigung der Abbildung 4, Seite 10 bzw. Tabelle 1 des Umweltberichtes, die erforderlichen Ausgleichsleistungen aufzuzeigen.

Flächen und Standorte für die Umsetzung des Ausgleichs, der Anpflanzung von Gehölzen, finden sich entlang der südöstlichen und nordwestlichen Plangebietsgrenze als auch innerhalb der Vorhabenfläche.

5.5 Versorgungsflächen

Die Fläche auf der sich die vorhandene Trafostation befindet, wurde als Versorgungsfläche „Elektro“ ausgewiesen.

5.6 Hinweise

Im Plangebiet befinden sich Medienträger (Strom u. Gas) für die Dienstbarkeiten grundbuchrechtlich gesichert sind.

5.7 Planstatistik

Tabelle 1 Flächenstatistik

Plangebiet / Geltungsbereich VBP/VEP	2,62 ha
Sondergebiet	2,51ha
GRZ 0,8 zulässige Überbauung	2,01 ha
festgesetzte Versiegelung der SO Fläche	0,65 ha (6.500 m ²)
Verkehrsfläche	0,104 ha (1.035 m ²)
Privat davon: Stellplätze und Zuwegung (TF6.1) Verkehrsbegleitgrün	0,100 ha (1.008 m ²) 0,064 ha (640 m ²) 0,0368 ha (359 m ²)
Öffentlich (Asphaltstraße)	0,0036 ha (36 m ²)
Versorgungsfläche	0,008 ha (80 m ²)

In der Tabelle 1 sind die festgesetzten Flächennutzungen der Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zusammengefasst dargestellt.

6. UMWELTBERICHT

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a ist eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Die Gemeinde legt dazu für den Bebauungsplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist.

Hinsichtlich des Detaillierungsgrades der Umweltprüfung werden dazu die Träger öffentlicher Belange und sonstiger Behörden im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung um eine Aussage gebeten, um den Belangen des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gerecht zu werden.

Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessener Weise verlangt werden kann. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

Der Umweltbericht ist als gesonderter Bestandteil der Planunterlage beigefügt.

7. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

7.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Bereits mit der Erweiterung der Sondergebietsfläche im Rahmen der 2. Flächennutzungsplanänderung, die 2017 wirksam wurde, fand eine Umnutzung von 6.300 m² landwirtschaftlich genutzter Ackerfläche statt. Diese wird planungsrechtlich um weitere 1,4 ha erweitert, so dass nunmehr das gesamte Flurstück 289 und ein geringer Teil des Flurstücks 290 (353 m²) der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung entzogen wird.

Die landwirtschaftliche Nutzung wurde bereits seit etwa 2019 eingestellt.

7.2 Verkehr

Es wird davon ausgegangen, dass die vorhandene Verkehrserschließung über die öffentliche Straße „Siedlung“ mit dem bestehenden präzisierten Besucher- und Bildungskonzept des Wildkatzenzentrums ausreichend ist.

Ferner wird von der Zumutbarkeit ausgegangen, bei Anreise mit Bus (ggf. größere Reisegruppe) die 250 m von der Bushaltestelle an der L 292 zu Fuß zurück zu legen, so dass eine Buszufahrt in entsprechender verkehrlicher Ausführung bis zum Eingangstor des Wildkatzen- und Artenschutzzentrums nicht erforderlich ist.

Der kleinflächige Anteil der öffentlichen Verkehrsfläche (ca. **36 m²**), die in den Geltungsbereich des VBPs hineinragt wurde als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

7.3 Ver- und Entsorgung

Für das bereits erschlossenen Plangebiet sind zunächst keine weiteren Anlagen vorgesehen, die umfangreiche bauliche Erweiterungen im öffentlichen Raum erforderlich machen.

7.4 Natur, Landschaft, Umwelt

Durch die Planung werden ausschließlich Biotope geringer Wertigkeit in Anspruch genommen. Dabei handelt es sich um ehemaligen Acker auf der Erweiterungsfläche, welcher inzwischen als Rasen Teil der Außenanlage ist. Diese Freiflächen können entsprechend der im Bebauungsplan festgesetzten Grundflächenzahl zu 80 % überbaut oder befestigt werden. Die als Lebensraum wertvolleren Teiche und älteren Bestandsbäume sind von der Planung nicht betroffen. Sie bleiben vielmehr Teil der künftigen Anlagengestaltung. Mit Umsetzung weiterer Gehölzpflanzungen auf der Erweiterungsfläche bzw. an deren Grenze zu den anschließenden Landwirtschaftsflächen kann der Biotopwert des Geländes deutlich gesteigert werden.

Die effektive Flächenversiegelung ist durch die textliche Festsetzung im Sondergebiet auf maximal **6.500 m²** begrenzt und wird nach vorgegebenen Prozentwerten berechnet. Die Vorgaben entsprechen üblichen Abflussbeiwerten und berücksichtigen auch die Bauweise der Freigehege, welche nur auf randlichen Fundamenten errichtet sind bzw. werden und geringe Beeinträchtigungen des Bodens verursachen. Auch für Aufschüttungen und teilbefestigte Wege sind Prozentwerte definiert. Zusätzlich sind auf der privaten Verkehrsfläche Befestigungen für Stellplätze auf eine Grundfläche von **640 m²** bei wasser- und luftdurchlässigem Aufbau möglich.

Die bislang nicht baurechtlich genehmigten Anlagen auf der Erweiterungsfläche nehmen eine Fläche von **8.544 m²**³ ein. Unter Berücksichtigung des unterschiedlichen Versiegelungsgrades sind für **3.026 m²** auf der Erweiterungsfläche Ausgleichsleistungen offen. Gemäß Festsetzung der effektiven Flächenversiegelung sind weitere **1.307 m² (6.500 m² - 5.193 m²)** für geplante Gehege, Wege, Käfige, Stallgebäude u.a. mit unterschiedlichen Versiegelungsgraden möglich. Hinzukommen die anzurechnenden **320 m²** versiegelter Fläche für die private Verkehrsfläche (PKW-Stellplätze). Somit von einer Neuversiegelung von **1.628 m²** (vgl. Tabelle 3 im Umweltbericht) auszugehen ist.

³ Vgl. Tabelle 1 Seite 10 im Umweltbericht

Weitere, wenn auch geringfügige Auswirkungen werden hinsichtlich der Grundwasserneubildung und durch mögliche Landschaftsbild-Beeinträchtigungen erwartet, die aber durch die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen wirkungsvoll minimiert werden können. Neben der festgesetzten Vorort-Versickerung von Niederschlagswasser und dem durchlässigen Aufbau der Stellplatzflächen sind hierfür vor allem die geplanten Gehölzpflanzungen entscheidend. Diese werden in großem Umfang vorgesehen, um die Erweiterungsfläche intensiv zu begrünen, den Lebensraumwert zu steigern und schließlich auch die Eingriffe in das Schutzgut Boden auszugleichen.

Für die Schutzgüter Klima und Luft, den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt, dem Schutzgut Kultur- und Sachgüter werden keine erheblichen Beeinträchtigungen prognostiziert. Den zu erwartenden Beeinträchtigungen in die Schutzgüter Boden / Wasser, Landschaftsbild, Tiere und Pflanzen wird mit Festlegungen geeignete Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen entgegengewirkt.

7.5 Kosten und Finanzierung

Alle mit der Planung und der Umsetzung des Vorhabens entstehenden Kosten sind vom Vorhabenträger zu übernehmen. Dazu hat sich der Vorhabenträger bereits in seinem Antrag zur Aufstellung eines VBP bekannt. Die Gemeinde ist folglich von allen Kosten freigestellt.

Kosten für den Verwaltungsaufwand sind durch den Vorhabenträger nicht zu übernehmen.

7.5.1 Durchführungsvertrag

Zwingend vor dem Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB ist ein Durchführungsvertrag abzuschließen. Der Durchführungsvertrag, ein spezieller städtebaulicher Vertrag im Sinne von § 11 BauGB, verbindet den Vorhaben- und Erschließungsplan des Vorhabenträgers einerseits und die Satzung der Gemeinde andererseits. In ihm sind, neben der Regelung der Kostenübernahme, die Frist zur Umsetzung des Vorhabens, demgemäß die Bauverpflichtung bestimmt.

Mit der textlichen Festsetzung TF1 wurde in Zusammenhang mit § 12 Absatz 3a bestimmt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig.

Die Rahmenbedingungen für das Vorhaben sind im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgeschrieben. Der Vorhaben- und Erschließungsplan zeigt die Ausgestaltung der Rahmenbedingung, zu der sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

Ändern sich konkrete Projekte innerhalb der Rahmenbedingungen, so ist der Durchführungsvertrag und ggf. der Vorhaben- und Erschließungsplan anzupassen und durch die Gemeindevertretung zu beschließen. Dazu bedarf es dann keines Änderungsverfahrens des Bebauungsplanes.

8. VERFAHREN

Am 10.10.2024 hat die Gemeindevertretung Sydower Fließ unter der Beschlussnummer N26/2024 einstimmig dem Antrag des Vorhabenträgers Herrn Renato Rafael zugestimmt, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Wildkatzenzentrum“ Gemeinde Sydower Fließ, OT Tempelfelde aufzustellen. Parallel zum VBP soll der Flächennutzungsplan in einem gesonderten Planverfahren geändert werden.

Dem Aufstellungsbeschluss zum VBP folgend, schließt sich das Planverfahren gemäß § 3 und § 4 BauGB an.

Nach Billigung des Vorentwurfes durch Beschluss der Gemeindevertretung erfolgt die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs.1 BauGB) sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs.1 BauGB), deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann. Ebenso erfolgt eine Abstimmung zur Planung mit den Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB).

Kapitel 8 wird im weiteren Planverfahren fortgeschrieben.

9. RECHTSGRUNDLAGEN

Der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Wildkatzenzentrum“ liegen folgende Rechtsvorschriften und Gesetze zu Grunde:

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- **Brandenburgische Bauordnung** (BbgBO) In der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 ([GVBl.I/18, \[Nr. 39\]](#)), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl.I/23, [Nr. 18])
- **Planzeichenverordnung** (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- **Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 5 G v. 3.7.2024 I Nr. 225
- **Brandenburgisches Ausführungsgesetz** zum Bundesnaturschutzgesetz (BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 03, ber. (GVBl.I/13 Nr. 21)]), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2025 (GVBl.I/25, [Nr. 17])

Literatur:

- Arbeitshilfe Bebauungsplan 2022, Land Brandenburg
- Der sachgerechte Bebauungsplan, vhw Verlag, 5. Auflage
- 2. Änderung des Flächennutzungsplanes
- Landschaftsplan

Die Pflanzliste 1 entspricht der Anlage 1 des Amtsblattes für Brandenburg – Nr. 9 vom 4.
März 2020

Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarz-Erle
<i>Berberis vulgaris L.</i>	Gemeine Berberitze
<i>Betula pendula</i>	Sand-Birke
<i>Betula pubescens</i>	Moor-Birke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Cornus sanguinea s.l.</i>	Blutroter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Strauchhasel
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigrifflicher Weißdorn
<i>Crataegus Hybriden agg.^{2,3}</i>	Weißdorn
<i>Cytisus scoparius</i>	Besen-Ginster
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Fagus sylvatica</i>	Rot-Buche
<i>Frangula alnus</i>	Gemeiner Faulbaum
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gemeine Esche
<i>Juniperus Communis L.</i>	Gemeiner Wacholder
<i>Malus sylvestris agg.¹</i>	Wild-Apfel
<i>Pinus sylvestris</i>	Gemeine Kiefer
<i>Populus nigra</i>	Schwarz-Pappel
<i>Populus tremula</i>	Zitter-Pappel
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Pyrus pyraster agg.</i>	Wild-Birne
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Rhamnus cathartica</i>	Kreuzdorn
<i>Rosa canina agg.</i>	Hunds-Rose
<i>Rosa corymbifera agg.</i>	Hecken-Rose
<i>Rosa rubiginosa agg.</i>	Wein-Rose
<i>Rosa elliptica agg.</i>	Keilblättrige Rose
<i>Rosa tomentosa agg.</i>	Filz-Rose
<i>Salix alba</i>	Silber-Weide
<i>Salix aurita</i>	Ohr-Weide
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
<i>Salix cinerea</i>	Grau-Weide
<i>Salix fragilis L.</i>	Bruch-Weide
<i>Salix pentandra</i>	Lorbeer-Weide
<i>Salix purpurea</i>	Purpur-Weide
<i>Salix triandra agg.⁹</i>	Mandel-Weide
<i>Salix viminalis</i>	Korb-Weide
<i>Salix x rubens (S. alba x fragilis)</i>	Hohe Weide/Kopf-Weide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sorbus aucuparia</i>	Gemeine Eberesche
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde
<i>Ulmus glabra</i>	Berg-Ulme
<i>Ulmus laevis</i>	Flatter-Ulme
<i>Ulmus minor</i>	Feld-Ulme
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball