TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Art und Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 12 Absatz 3a BauGB und § 11 BauNVO

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.

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.

Zulässig sind folgende bauliche Anlagen und Nutzungen:

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..

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 Artenschutzzentrums
- Lager- Arbeits- und Wirtschaftszwecke
- Stallungen
- Wohngebäude und Wohnnutzungen sind im SO2 unzulässig

TF2j) Im SO2 "Wildkatzen- und Artenschutzzentrum" sind zulässig:
für folgende Nutzungen
- ein Gewächshaus
- Sanitäreinrichtungen (WC-Container)

TF 3) Überbaubare Grundstücksfläche
TF3.1) Die zulässige Vollversiegelung von Boden ist innerhalb der Sondergebietsfläche (SO1 und SO2) auf 6.500 m² begrenzt. Teilversiegelte Flächen sind prozentual anzurechnen.

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

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

TF5) Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 4 i.V.m. § 54 Abs. 4 BbgWG)
TF5.1) Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser (einschl. Dachflächen und sonstige (teil)befestigte Flächen) ist auf dem Grundstück zu versickern.

TF6) Verkehrsflächen
TF6.1) Die zulässige überbaubare Grundfläche für die ausgewiesene private Verkehrsfläche ist mit 640 m² festgesetzt. Zulässig sind Stellflächen für PKW und deren Zufahrten sowie Entwässerungseinrichtungen (z.B. Mulden) und Verkehrsbegleitgrün. Die Befestigungsart ist in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise herzustellen (Teilversiegelung).

TF7) Ausgleichsmaßnahmen
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.

Rechtsgrundlagen

- **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 zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2025 (GVBl.I/25, [Nr. 17])

PLANZEICHNUNG

Verfahrensvermerke

Ausfertigung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Sydower Fließ hat auf ihrer Sitzung am ..... die Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft und den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.
Der vorhabenbezogenen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen wird hiermit ausgefertigt.

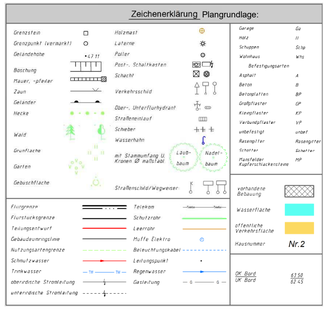
Biesenthal, den ....
Amtsdirektor

Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der vorhabenbezogene Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über dessen Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ..... im Amtsblatt für das Amt Biesenthal-Barnim ortsüblich bekannt gemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Absatz 2 BauGB) hingewiesen worden.
Der vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Biesenthal, den ....
Amtsdirektor

Zeichenerklärung Plangrundlage:



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)

Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)
Zweckbestimmung "Wildkatzen- und Artenschutzzentrum"

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB

GRZ 0,8 Grundflächenzahl (§ 19 Abs.1 BauNVO)

Verkehrsflächen (§ 9 Absatz 1 Nr. 11 BauGB)

Private Verkehrsflächen
Zweckbestimmung gemäß TF 6

Öffentliche Verkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Versorgungsflächen (§ 9 Absatz 1 Nr. 12 BauGB)

Versorgungsfläche "Elektro"

Sonstige Planzeichen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
(Grenze zwischen SO1 und SO2, siehe TF2 i und j)

Grenze des Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
(§ 9 Abs. 7 BauGB)
Der Geltungsbereich schließt die Flurstücke 302, 304, 306, 289 und 290 tfw., der Flur 6, Gemarkung Tempelfelde ein. Die Gesamtfläche beträgt 2,62 ha.

Darstellung ohne Normcharakter

— 11 — Bemaßung in Meter

Katastervermerk

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom ..... und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist eindeutig möglich.

Panketal, den ....
Vermessungsbüro T. Gebbert

Verfasser Plangrundlage:

THOMAS GEBBERT
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
im Land Brandenburg
Dipl.-Ing. (Universität) Thomas Gebbert Schönower Straße 47, 16341 Panketal
Tel. 030/ 94417492 Fax. 030/ 94417597 e-mail VBGebbert@t-online.de

Lageplan

16230 Sydower Fließ (OT Tempelfelde), Siedlung 3

Landkreis	Barnim	Gemeinde	Sydower Fließ	Auftragsnummer	219124
Koord.-system	ETRS89	gemessen/ergänzt	27.10.2021,19.08.2024	Blatt	
Höhenbezug	DHHN2016	gezeichnet	28.10.2021,22.08.2024	zuletzt geändert	
Gemarkung	Tempelfelde	Flur	6		

Gemeinde Sydower Fließ, OT Tempelfelde

Vorhabenbezogener Bebauungsplan **"Wildkatzenzentrum"**

Vorhabenträger:
Renato Rafael
OT Tempelfelde
Siedlung 3
16230 Sydower Fließ

Auftragnehmer:
Stadt- und Landschaftsplanung Bandow
Finkenweg 7, OT Wölsickendorf
16259 Höhenland
Tel.: 033454 304908
E-Mail: info@landschaftsplanung-bandow.de

Planverfasser:
Dipl.Ing. (FH) Diana Bandow

Datum: November 2025
Maßstab: 1:400
Planstand: Vorentwurf