



Stadt Friesack

Vorhabenbezogener
Bebauungsplan
Sondergebiet
„Biohof Fliederhorst“

Teil A Begründung

Vorentwurf

Stand 17. Dezember 2025

Planverfasser:

Dipl.Ing. Frauke Peiker, Stadtplanerin
Blandikower Dorfstraße 57
16909 Heiligengrabe
OT Blandikow
Tel. 033 962 – 80 94 63
peiker@puschmann-architektur.de

Vorhabenträger:

Yevgeniy Elsässer
Fliederhorst 16
14662 Friesack
E-Mail:
mobil: 0174-1645475
mlene.ag@gmail.com

Inhalt

1. Anlass und Ziel der Planung.....	3
1.2 Art des Verfahrens.....	3
2. Räumlicher Geltungsbereich und gegenwärtige Situation im Plangebiet.....	3
2.1 Räumlicher Geltungsbereich.....	3
2.2 Gegenwärtige Situation im Plangebiet und der näheren Umgebung.....	4
2.3 Eigentumsverhältnisse.....	5
3. Bestehendes Planungsrecht und übergeordnete Planungen.....	5
3.1 Landesentwicklungsplan.....	5
3.2 Regionalplan.....	6
3.3 Flächennutzungsplan (FNP).....	6
3.4 Bebauungspläne.....	6
3.5 Landschaftsrahmenplan Havelland.....	6
4. Vorhabenbeschreibung und städtebauliches Konzept.....	7
5. Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.....	8
5.1 Art der baulichen Nutzung.....	8
5.2 Zulässiges Vorhaben und zulässige bauliche Anlagen.....	8
5.2 Maß der baulichen Nutzung.....	9
5.3 Überbaubare Grundstücksfläche.....	9
5.4 Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).....	9
5.6 Grünordnerische Festsetzungen.....	10
6. Verkehrsbelange.....	10
7. Immissionsschutz.....	11
7.1 Lärm.....	11
7.2 Luftschadstoffe.....	11
8. Umweltbelange.....	11
8.1 Eingriffsbilanzierung und Baumschutz.....	11
8.2 Artenschutzrechtliche Prüfung.....	12
8.3 Monitoringverfahren.....	12
8.4 Klimaschutz.....	12
8.5 Energiekonzept.....	12
9. Ver- und Entsorgung.....	12
9.1 Entwässerung.....	12
9.2 Technische Infrastruktur.....	12
10. Sonstige Belange.....	13
10.1 Denkmalschutz und Denkmalpflege.....	13
10.2 Bodenschutz, Altlasten und Grundwasserschutz.....	13
10.3 Brandschutz.....	13
10.4 Finanzielle Auswirkungen.....	13
11. Städtebauliche Kennwerte.....	13

12. Rechtsgrundlagen.....	14
----------------------------------	-----------

1. Anlass und Ziel der Planung

Für den Standort Fliederhorst soll ein Biohof-Projekt mit einigen Besucherattraktionen planungsrechtlich ermöglicht werden. Da u.a. Fremdenzimmer, Seminarräume, eine Hofgastronomie und ein Sternenbeobachtungspunkt angeboten werden sollen, ist die landwirtschaftliche Privilegierung des Eigentümers für das Vorhaben im Außenbereich nicht mehr ausreichend und es besteht ein Planerfordernis.

Die Aufstellung des Bebauungsplans soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleisten.

1.2 Art des Verfahrens

Der Beschluss über die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Sondergebiet „Biohof Fliederhorst“ in der Gemarkung Friesack wurde mit Beschluss-Nr: 0016/25 am 29.04.2025 gefasst.

Räumliche Grundlage des Beschlusses für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Sondergebiet „Biohof Fliederhorst“ sind Flächen in der Gemarkung Friesack auf den Flurstücken 845, 846, 5026 der Flur 1 sowie inhaltlich das Gestaltkonzept des Büros Roßmann, Wassersuppe.

Der Flächennutzungsplan ist parallel zu ändern.

Darüber hinaus wurde die Erweiterung des Geltungsbereichs vorgenommen, da in der unmittelbaren Umgebung Flächen vorliegen, die städtebaulich geordnet werden müssen. Da der Erwerb der Flächen vom Vorhabenträger beabsichtigt ist, lag es nahe, diese Flächen in das Gesamtkonzept des Bebauungsplans zu integrieren (siehe Abb. 2).

Die Stadtverordnetenversammlung wurde am 2. Dezember 2025 über diese Erweiterung informiert.

Die Gemeinde kann gem. § 12 BauGB durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Plans zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) bereit und in der Lage ist und sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise vor dem Beschluss nach § 10 Absatz 1 verpflichtet (Durchführungsvertrag). Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan gehören demnach ein Vorhaben- und Erschließungsplan und ein Durchführungsvertrag.

Im Durchführungsvertrag werden u.a. die Umsetzung durch den Vorhabenträger, die Kostenübernahme, Einzelheiten zum Vorhaben und die Ausführungsfrist des Bauvorhabens verbindlich geregelt.

2. Räumlicher Geltungsbereich und gegenwärtige Situation im Plangebiet

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt in Fliederhorst, in der Gemarkung Friesack auf den Flurstücken 845 (3.342 m²), 846 (19.162 m²) und 5026 (5.889 m²) der Flur 1.

Die Erweiterung des Geltungsbereichs gem. § 12 Abs. 4 BauGB umfasst das Flurstück 131 der Flur 7 (5.166 m², Fliederhorst 13), das Flurstück 354 (4.770 m², Fliederhorst 9) sowie das Flurstück 330/4 der Flur 1 (1.781 m²). Damit wurden einzelne Flächen außerhalb des Bereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen.

Außerdem wurden die angrenzenden Verkehrsflächen der Straße Fliederhorst in den Geltungsbereich einbezogen. Die Aufteilung oder Gestaltung der Straßenverkehrsfläche sollen jedoch nicht Inhalt des Bebauungsplans werden.

Das inhaltliche Konzept wird auf die Erweiterungsbereiche übertragen.

Damit wurde der Geltungsbereich von 28.393 m² (2,8 ha) auf ca. 43.000 m² (4,3 ha) vergrößert.

Davon sind etwa 2.900 m² Straßenverkehrsflächen.

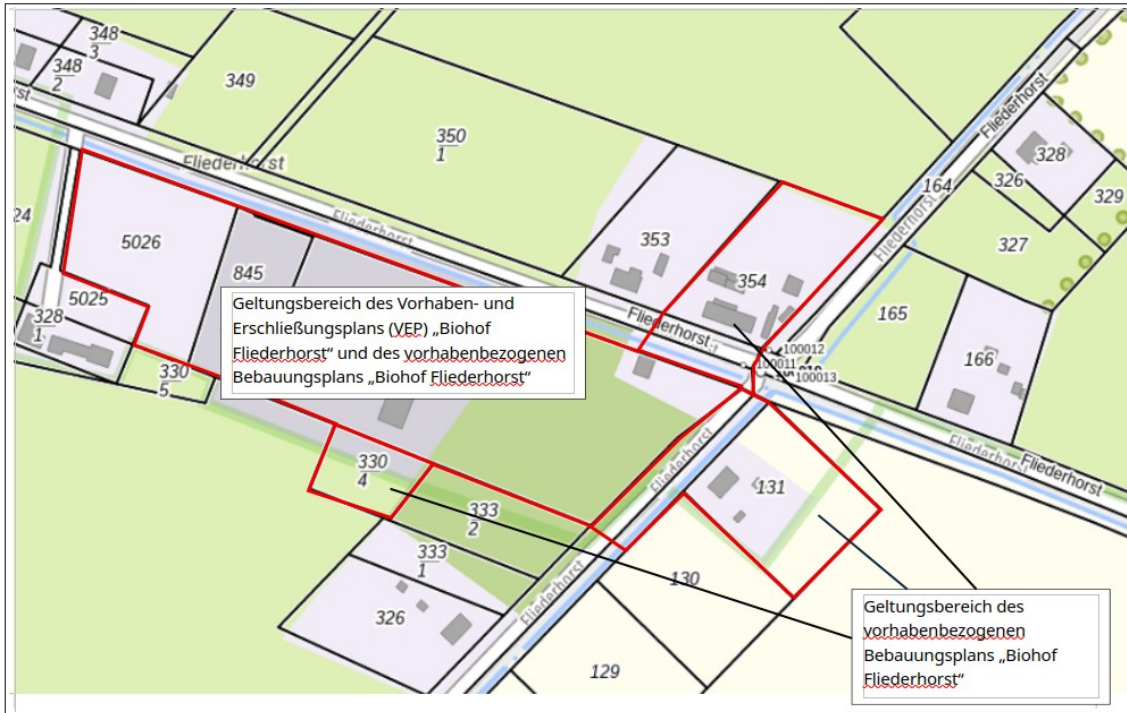


Abb. 1: Darstellung des Geltungsbereichs, © GeoBasis-DE/LGB (2025)

2.2 Gegenwärtige Situation im Plangebiet und der näheren Umgebung

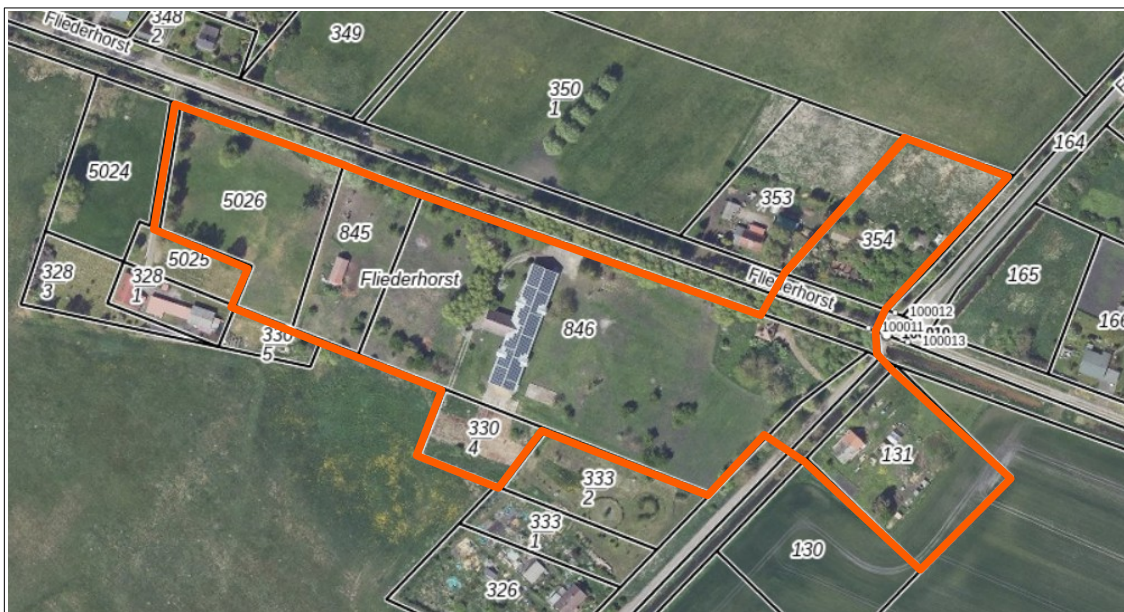


Abb. 2: Luftbild des Geltungsbereichs, © GeoBasis-DE/LGB (2025)



Abb. 3 und 4: Fotos des landwirtschaftlichen Hauptgebäudes (eigenes Foto, 2025)

Im westlichen Plangebiet (Flurstück 5026) liegen Grünlandflächen vor. In einem Teilbereich befinden sich Fundamente des ehemaligen Gutshauses (Abb.7).

Im Südwesten schließt an den Geltungsbereich eine Wohnbebauung in Alleinlage mit eigener Zuwegung an, für diese Zuwegung hat der Vorhabenträger ebenfalls volle Nutzungsrechte.

Auf dem Flurstück 845 befindet sich ein altes Stallgebäude mit befestigten Zufahrten.

Auf dem Flurstück 846 steht ein großes, ehemaliges Stallgebäude (vgl. Abb. 3) mit weitreichenden Zufahrts- und Erschließungsflächen. Auch das Flurstück 846 ist insgesamt von Grünland geprägt, nordöstlich befindet sich eine Ruine.

Auf dem Flurstück 330/4 besteht eine größere Betonfläche bzw. ein ehemaliges Fahrsilo.

Das Plangebiet weist in den Randbereichen Gehölzbestand auf. Die jeweiligen Zufahrten sind ebenfalls von Gehölzen gesäumt. Insgesamt ist die Topographie durch die abgetragene ehemalige landwirtschaftliche Nutzung von Gruben, alten Fundamenten und Erdhügeln geprägt.

Auf dem Flurstück 131, Fliederhorst 13 und dem Flurstück 354 Fliederhorst 9 befinden sich ortstypische Wohngebäude mit ehemals landwirtschaftlich genutzten Nebenanlagen. Auf dem Flurstück 354 ist das Wohngebäude bereits verfallen.

2.3 Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers bzw. der Vorhabenträger kann eine Verfügungsberechtigung für die Flurstücke vorweisen.

3. Bestehendes Planungsrecht und übergeordnete Planungen

3.1 Landesentwicklungsplan

Südwestlich umgibt der Freiraumverbund die Fläche, womit Ziel 6.2 als Ziel der Raumordnung zu beachten ist: Der bestehende Freiraum soll in seiner Multifunktionalität erhalten und entwickelt werden. Der Freiraumschutz ist bei allen Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen. Die Inhalte der Planung stehen den Zielen der Raumordnung nicht entgegen, da der Freiraumverbund weder räumlich noch in seiner Funktionsfähigkeit beeinträchtigt wird. Der Umweltbericht zum Bebauungsplan greift die Belange des Freiraumverbundes auf.

Weitere Vorgaben der Landesplanung werden im Verfahren ermittelt.

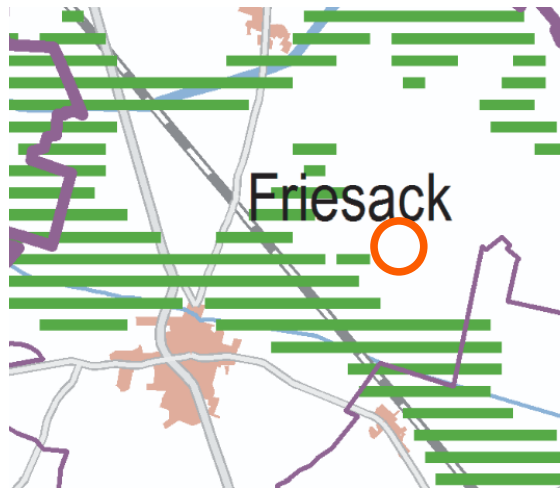


Abb. 5: Landesentwicklungsplan (LEP HR), Festlegungskarte vom 29. April 2019.

3.2 Regionalplan

Von den regionalplanerischen Zielen gehen eine Anpassungspflicht gemäß § 1 Absatz 4 BauGB bzw. eine Beachtungspflicht gemäß § 4 Absatz 1 Satz 1 ROG aus. Die Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung sind in der Abwägung zu berücksichtigen.

Friesack ist Grundfunktionaler Schwerpunkt (GSP) laut Festlegungskarte des sachlichen Teilregionalplans 2020. Der Regionalplan Havelland-Fläming 3.0 als Planungskonzept zur Festlegung von Vorbehaltsgebieten Siedlung mit Arbeitsstand vom 1. Juni 2021 führt Friesack als Ortsteil mit lokalen Versorgungsansätzen.

Die Belange der Regionalen Planungsstelle Havelland-Fläming werden im Verfahren abgefragt.

3.3 Flächennutzungsplan (FNP)

Der FNP stellt das Plangebiet als landwirtschaftliche Fläche dar. Der Standort des großen Stallgebäudes auf dem Flurstück 846 wird als Ablagerung geführt. Die straßenbegleitenden Bäume sind als geschützte Allee nach § 31 BbgNatSchG ausgewiesen. Der Wohnplatz Fliederhorst grenzt vollständig an europäische Vogelschutzgebiete an (SPA-Flächen) und liegt innerhalb des Naturparks Westhavelland. Das geplante Vorhaben ist als Sondergebiet aus den Darstellungen des FNP nicht entwickelbar. Der Flächennutzungsplan ist parallel zu ändern.



Abb. 6: Ausschnitt Flächennutzungsplan (FNP), 2009

3.4 Bebauungspläne

Bebauungspläne liegen im Geltungsbereich oder angrenzend nicht vor.

3.5 Landschaftsrahmenplan Havelland

Die Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftsplanung im Landkreis Havelland werden im Landschaftsrahmenplan von 2014 aufgeführt. Die Fortschreibung der Inhalte wurde

im Dezember 2025 begonnen. Die formulierten Entwicklungsziele und schutzgutbezogenen Leitlinien werden in Bezug auf das Vorhaben in der Umweltprüfung geprüft.

4. Vorhabenbeschreibung und städtebauliches Konzept

Dem Antrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan liegt ein Gestaltungskonzept (Büro Roßmann) zugrunde.

Geplant ist in dem ehemaligen landwirtschaftlichen Gebäude auf dem Flurstück 846 ein Besucherzentrum mit Gastronomie und Übernachtungsmöglichkeiten einzurichten. Attraktionen sind Bisons und Alpakas und Rinder, die auf den Flächen weiden sowie eine Sternwarte, ein Wellnessbereich (Sauna mit Badeteich), der Standort des alten Gutes als Lernort und ein Seminarhaus. Ein Hofladen mit regionalen Produkten und Imbiss (Bisonwurst) sollen das Angebot während der Hauptsaison ergänzen.

Im Besucherzentrum sind maximal 10 Ferienwohnungen vorgesehen.

Ab dem Bahnhof Friesack soll eine Besucherlenkung greifen, außerdem ist die Ertüchtigung der Zufahrtsstraße geplant. Für den Besucherverkehr mit Kfz ist eine Stellplatzanlage vorgesehen.

Der Lernort am ehemaligen Gutsgebäude auf dem Flurstück 5026 entspringt dem pädagogischen Anspruch des Eigentümers als Historiker. Konzipiert ist dort ein Jugend & Lernzentrum in der freien Natur. An den Fundamenten des Gutshauses können Ausstellungstafeln sowie Flächen für einfache temporäre Übernachtungsangebote (z.B. Zelte oder Jurten) entstehen.

Erhebliche Vergrößerungen von Baumassen oder Neuversiegelungen sind nicht geplant.



Abb. 7: Ehemaliges Gut auf dem Flurstück 845, Gebäude heute nicht mehr vorhanden

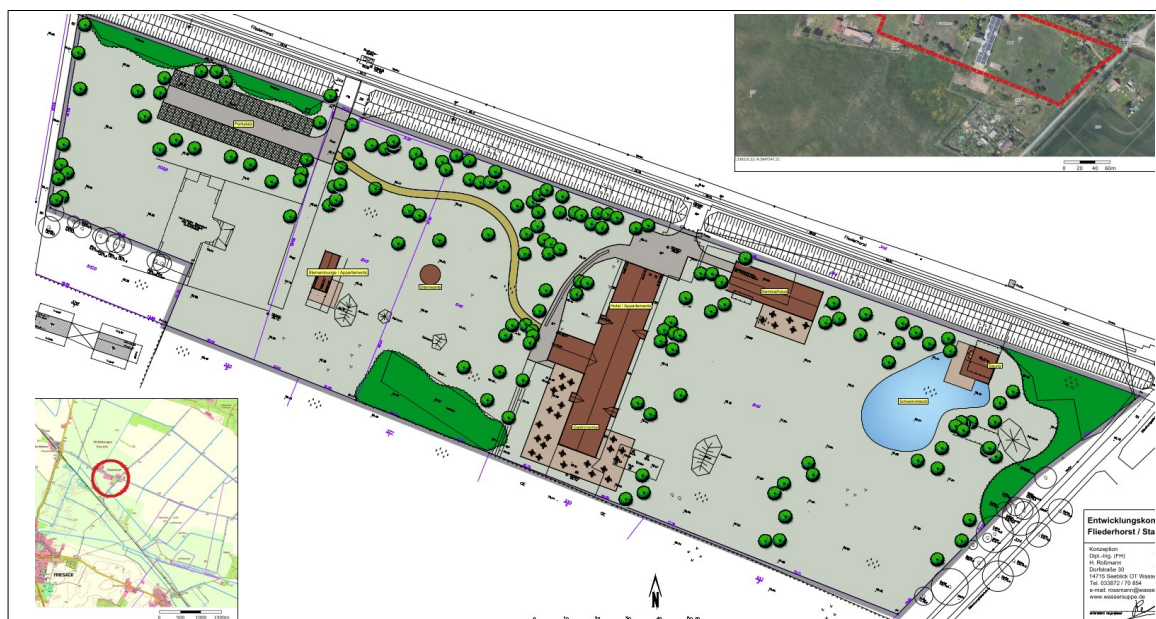


Abb. 8: Gestaltkonzept Büro Roßmann, Oktober 2023

Kern des Hofprojektes bilden somit die Bestandsgebäude und die vorgeprägten Flächen. Das ehemalige Fahrsilo auf dem Flurstück 330/4 soll entsiegelt und als Weideland entwickelt werden.

Aufgrund der Lage im Naturpark Westhavelland, der den Zusatz „Sternenpark“ führt, bietet es sich an, auf den Flächen einen Sternenbeobachtungspunkt (Klein-Sternwarte) zu etablieren. Im Naturpark Westhavelland besteht die Schutzkategorie „Naturpark“ gemäß dem brandenburgischen Naturschutzgesetz. Den dunklen Nachthimmel der Region als ältestes Kulturgut der Menschheit zu erhalten, gilt damit als wichtiges Schutzgut. Für dieses Angebot ist eine Kooperation mit dem Naturpark angedacht.

Dafür soll die fußläufige Erreichbarkeit vom Bahnhof Friesack genutzt werden.

5. Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans ist die Gemeinde nach § 12 Abs. 3 BauGB bei der Bestimmung der Zulässigkeit der Vorhaben nicht an die Festsetzungen nach § 9 (Inhalt des Bebauungsplans) und § 9a BauGB (Verordnungsermächtigung für das Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen Darstellungen und Festsetzungen im Bauleitplan vorzuschreiben) gebunden.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Es wird gem. § 11 Abs. 2 BauNVO ein sonstiges Sondergebiet festgesetzt in dem Ferienwohnungen und Läden sowie das Dauerwohnen zulässig sind.

Somit wird vorhabenbezogen ein Sondergebiet „Biohof mit Tourismus“ festgesetzt.

5.2 Zulässiges Vorhaben und zulässige bauliche Anlagen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind bauliche Anlagen und Gebäude gemäß zeichnerischen Darstellungen der Planzeichnung sowie gemäß den textlichen Festsetzungen zulässig.

Zulässig sind folgende Anlagen:

Biohof

- Besucherzentrum mit Gastronomie und Außenterrasse
- Hofladen
- maximal 10 Ferienwohnungen

Sternenwarte und Sternenlounge mit Terrasse

Seminarhaus mit Terrasse

- Tagungs- und Lehrräume

Sauna

- Gebäude mit Wellnessbereich einschließlich Sauna und Außenterrasse
- Schwimmteich

Lernort -ehemaliges Gutshaus-

- Jugend & Lernzentrum
- Fläche für Zelte/Jurten (ca. 750 m²)
- Ausstellungstafeln

Stellplätze

Stellplatzanlage für 42 Kfz

Erschließungswege

Gemäß zeichnerischen Eintag in wasserdurchlässiger Herstellung

Einbezogene Flächen gem. § 12 Abs. 4 BauGB

- Flurstück 131, Fliederhorst 13 und
- Flurstück 354, Fliederhorst 9:

Zulässig sind je Flurstück ein Wohngebäude mit maximal 3 Wohneinheiten für Personen, die in einem funktionalen oder vertraglichen Verhältnis zum Biohof stehen.

Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO und Anlagen für die Tierhaltung sind zulässig.

- Flurstück 330/4: Entsiegelung und Entwicklung als Weideland

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt über die zeichnerische Darstellung der Gebäude, der Stellplätze einschließlich ihrer Zufahrten, der Nebenanlagen sowie der Grünflächen.

Anzahl der Vollgeschosse

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 BauNVO wird die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt. Im Plangebiet sind damit größtenteils zweigeschossige Gebäude zulässig. Für das Besucherzentrum sind aufgrund seines bestehenden Bauvolumens max. drei Vollgeschosse zulässig.

5.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die zeichnerischen Darstellungen regeln insgesamt die bauliche Ausnutzung der Grundstücksflächen innerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplans mit Festsetzung einer gebäudebezogenen maximal zulässigen Grundfläche (GR). Durch bauliche Anlagen können damit 3.095 m² überbaut werden.

Damit wird selbst die vergleichsweise herangezogene zulässige Obergrenze für Kleinsiedlungsgebiete (§ 2 BauNVO) oder Wochenendhausgebiete mit einer Grundflächenzahl von 0,2 gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO unterschritten. Die Hauptanlage (Biohof) ist zudem bereits baulicher Bestand.

5.4 Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Auf den Flurstücken 354 und 131 wird die Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude auf maximal drei beschränkt. Auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB soll damit die vorgesehene Nutzungsdichte geregelt und weitere Erfordernisse an Stellplatzflächen vermieden werden sowie die Verdichtung der Splittersiedlung Fliederhorst über den baulichen Bestand hinaus vermieden werden.

5.5 Verkehrsflächen

Die das Plangebiet erschließende Verkehrsfläche wird innerhalb des Geltungsbereichs gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt. Diese Festsetzung sichert eine dem Besucheraufkommen, insbesondere dem Fußverkehr, gerecht werdende Verkehrsregelung.

Die konkrete Herstellung, bzw. Ertüchtigung der gesamten Straße Zum Fliederhorst durch den Vorhabenträger wird in einem Erschließungsvertrag mit dem Amt Friesack geregelt (vgl. Kap.5).

Die Lage der Zu- und Abfahrten zum Biohof ist in der Planzeichnung festgelegt.

5.6 Grünordnerische Festsetzungen

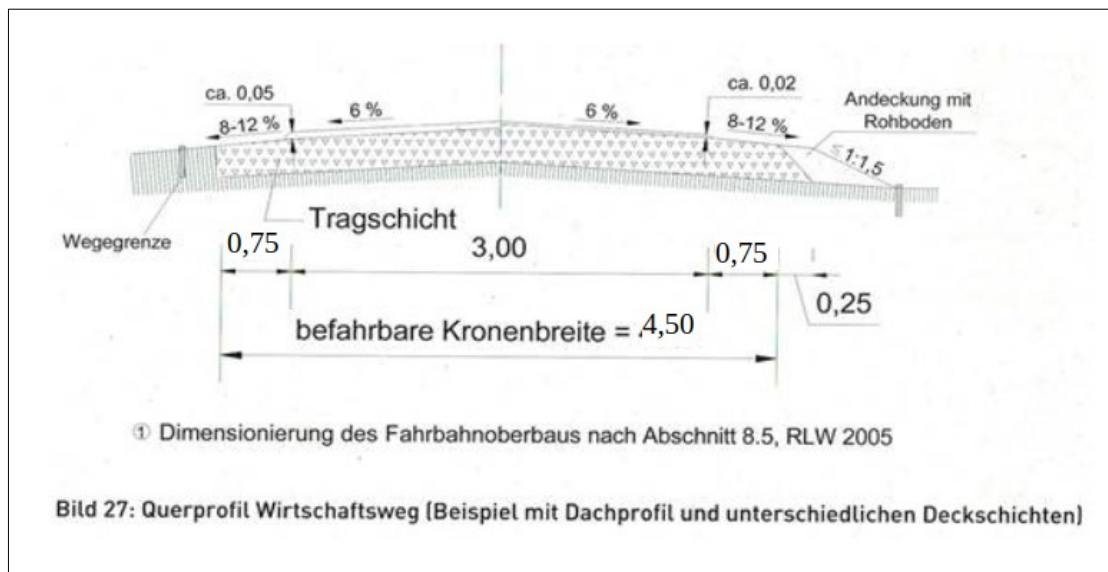
Nach Maßgabe des zu erstellenden Umweltberichtes und der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung werden grünordnerische Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen sowie Ausgleichsmaßnahmen geregelt.

Die grünordnerischen Maßnahmen sollen dazu beitragen, das Vorhaben optisch in das Umfeld zu integrieren. Neben der gestalterischen Wirkung haben die Pflanzmaßnahmen zudem eine ökologische Funktion.

6. Verkehrsbelange

Über die Straße Fliederhorst ist das Plangebiet an eine Straßenverkehrsfläche angebunden. Für das beabsichtigte Besucheraufkommen ist der vorhandene Spurbahnweg in einer Länge von etwa 1,5 Kilometern zu ertüchtigen. Der erforderliche Ausbaustandard nach den Richtlinien für die Anlage und Dimensionierung ländlicher Wege (RLW) ist im Verfahren zu klären.

Konzipiert ist eine Variante als reiner Wirtschaftsweg (gemäß Bild 27 der DWA-A 904-1, Querprofil Wirtschaftsweg) in Anlehnung an den aktuellen Bestand (mit Ausweichstellen). Das entspräche einem 3 m breiten Spurbahnweg (Pflaster oder Beton) mit 1,05 m breiten Spurbahnen und 90 cm breitem befahrbarem Mittelstreifen sowie einer befahrbaren Kronenbreite von 4,00 m. Die befahrbare Kronenbreite könnte in diesem Fall auf 4,50 m erweitert werden, so dass beidseitig ein 75 cm breites Bankett aus Schotterrassen vorzusehen ist.



Erreichbarkeit mit dem Fahrrad

Die Erreichbarkeit mit dem Fahrrad ist durch den Bahnhof leicht möglich und soll durch den Verleih von Elektrofahrrädern etc. gefördert werden.

Stellplatzbedarf

Der Stellplatzbedarf für 42 Kfz wird berücksichtigt, entsprechend ist die Stellplatzanlage auf dem Flurstück 5026 projektiert.

7. Immissionsschutz

7.1 Lärm

Auf das Plangebiet wirken keine relevanten Lärmemissionen ein.

Von dem Vorhaben gehen tagsüber ortsübliche Geräusche einer eingeschränkten landwirtschaftlichen Nutzung durch den Weidegang aus.

Der Besucherverkehr des Biohofs wird ebenfalls hauptsächlich tagsüber anfallen.

Es ist davon auszugehen, dass durch den neu erzeugten Verkehr im Plangebiet keine erheblichen Lärm-Auswirkungen entstehen. Die Stellplatzanlage für 42 Fahrzeuge ist am nördlichen Rand der Änderungsfläche mit direktem Anschluss an die Straße vorgesehen. Der Kfz-Verkehr soll damit nicht in den weiteren Bereich hineingezogen werden. Stattdessen ist beabsichtigt, dass die Besucher das Gelände und die entsprechenden Angebote zu Fuß aufsuchen.

7.2 Luftschadstoffe

Für das Sondergebiet Biohof ist davon auszugehen, dass kaum Geruchsbelastungen entstehen, da im Plangebiet nur der Weidegang als Besucherattraktion erfolgt. Erhebliche lufthygienische Belastungen sind deshalb innerhalb des Gebietes nicht zu erwarten, da sich die Stallungen im weiteren Umfeld befinden. Anhaltspunkte dafür, dass die Luftschadstoffe ein Problem darstellen, liegen damit nicht vor und sind aktuell auch nicht zu erwarten.

8. Umweltbelange

Das Aufstellungsverfahren für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Sondergebiet „Biohof Fliederhorst“ erfolgt als Regelverfahren mit Umweltbericht gemäß § 2a BauGB. Mit der Lage des Standortes innerhalb des Landschaftsschutzgebietes Westhavelland sind dessen Schutzziele zu beachten.

Umweltprüfung/Umweltbericht

Die im Bebauungsplanverfahren zu erfassenden Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 sowie § 1a BauGB, sind gemäß § 2 Abs. 3 BauGB als Abwägungsmaterial zu ermitteln und zu bewerten. Dies erfolgt in einer Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB), in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben sowie zu bewerten sind. Gemäß § 2a BauGB bildet der Umweltbericht einen gesonderten Teil der Begründung zum Bebauungsplan. Im Umweltbericht werden zum einen die voraussichtlichen erheblichen Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft, Kulturgüter und sonstige Schutzgüter beschrieben. Zum anderen wird im Umweltbericht dokumentiert, wie die Belange des Umweltschutzes durch Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen im Rahmen des Verfahrens berücksichtigt wurden. Außerdem werden im Umweltbericht die geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt bei der Durchführung des Bebauungsplans (Monitoring) dargestellt. Der Umweltbericht zum Entwurf des Bebauungsplans ist der Teil B dieser Begründung.

Die Aspekte der Bodenschutzklausel gemäß § 1a Abs. 2 BauGB, die Anwendung der Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sowie die Artenschutzprüfung bzgl. der artenschutzrechtlichen Vorschriften gemäß der §§ 15, 44 und 45 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind in den Umweltbericht zu integrieren. Nach § 18 BNatSchG ist über Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bauleitplans zu erwarten sind, nach Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden. Gemäß § 1a BauGB sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB die Vermeidung sowie der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft zu berücksichtigen.

8.1 Eingriffsbilanzierung und Baumschutz

Das Vorhabengebiet wird nach § 35 BauGB als Außenbereich eingestuft. Daher ist eine Eingriffsbilanzierung notwendig, um den ökologischen Ausgleich für das Vorhaben im Plangebiet zu ermitteln.

Baumschutz

Für betroffene Bäume ist die Baumschutzsatzung des Landkreises Havelland von 2011 zum Schutz von Bäumen und Feldhecken (Baumschutzverordnung Havelland – BaumSchV-HVL) zu beachten. Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 60 Zentimetern, gemessen in 1,30 Metern Höhe über dem Erdbo den und Feldhecken sind damit grundsätzlich bis zur Wirksamkeit des Bebauungsplans geschützt.

8.2 Artenschutzrechtliche Prüfung

Eine artenschutzfachliche Begutachtung des Plangebietes wurde vorgenommen. Weitere Informationen sind dem Umweltbericht als Bestandteil dieser Begründung zu entnehmen.

8.3 Monitoringverfahren

Gemäß § 4c BauGB sind die von der Planung ausgehenden erheblichen Umweltauswirkungen von den Gemeinden zu überwachen. Dabei werden sie gem. § 4 Abs. 3 BauGB von den für den Umweltschutz tätigen Behörden unterstützt.

Weitere Maßnahmen zum Monitoring beschränken sich auf die Prüfungen im Rahmen der baurechtlichen Zulassungsverfahren. Unbenommen hiervon ist die Überprüfung seitens der für den Umweltschutz zuständigen Behörden gem. § 4 Abs. 3 BauGB.

8.4 Klimaschutz

Bauleitpläne sollen dazu beitragen, den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung zu fördern. Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll gem. § 1a Abs. 5 BauGB sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Die naturnahe Gestaltung des Plangebietes bewahrt das Temperaturfeld. Aufgrund der offenen Bebauung und einzelnen Entsiegelungsmaßnahmen (Fahrsilo) sind Windausgleichsströmungen unbeeinträchtigt möglich, so dass Frischluftaustausch mit angrenzenden Freiräumen bestehen bleibt.

8.5 Energiekonzept

Auf Gebäudeebene sind ein geringer Energieverbrauch, die energieeffiziente Wärme- und Kälteerzeugung sowie die Nutzung regenerativer Energien (Photovoltaik) zu nennen.

Durch die angezeigte Vermeidung von Lichtverschmutzung und einer Optimierung von Beleuchtung werden Energie und Ressourcen gespart und es wird ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet.

9. Ver- und Entsorgung

Die Satzung zur Änderung der Verbandssatzung des Zweckverbandes „Havelländisches Luch - Wasserversorgung und Abwasserbehandlung“ 01. Juni 2013 ist zu beachten. Der Anschluss an öffentliche Ver- und Entsorgungsleitungen wird im Bauleitplanverfahren ermittelt. Eine medientechnische Erschließung ist teilweise vorhanden.

9.1 Entwässerung

Die Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BR-PHV) vom 19. August 2021 und das Brandenburgische Wassergesetz (BbgWG) sind zu beachten.

Im Plangebiet sollen standortgerechte Entwässerungskonzepte umgesetzt werden.

9.2 Technische Infrastruktur

Die Belange und Kapazitäten der Leitungsträger werden im Rahmen der Behördenbeteiligung ermittelt.

10. Sonstige Belange

10.1 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im Plangebiet und unmittelbar angrenzend sind keine Boden- und Baudenkmäler ausgewiesen.

Die Bau- und Bodendenkmalpflege wird im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung beteiligt.

10.2 Bodenschutz, Altlasten und Grundwasserschutz

Hinweise zum Bodenschutz werden im weiteren Verfahren konkretisiert, die untere Bodenschutzbehörde wird am Verfahren beteiligt. Altlastverdächtige Flächen bzw. ein Altstandort im Sinne des § 2 Abs. 6 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) wird im Flächennutzungsplan dargestellt.

Folgender Hinweis wird vorsorglich in den Bebauungsplan aufgenommen: Sollten bei Erdarbeiten, Bodenbewegungen oder ähnlichen Maßnahmen über den bisherigen Kenntnisstand hinaus Anzeichen für schädliche Bodenveränderungen angetroffen werden, sind diese unverzüglich der Untere Bodenschutzbehörde anzuzeigen.

10.3 Brandschutz

Die allgemeinen Vorgaben für die Löschwasserversorgung und die Feuerwehrezufahrten sowie Flächen für die Feuerwehr sind zu beachten.

10.4 Finanzielle Auswirkungen

Der Vorhabenträger übernimmt die Gesamtkosten. Für die Stadt Friesack entstehen keine finanziellen Auswirkungen. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan gilt gem. § 12 Abs. 3a BauGB, dass nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

11. Städtebauliche Kennwerte

Art der Nutzung	m²
Gesamtfläche Geltungsbereich	43.000
davon bauliche Anlagen / GR	
WO 1	250
Wo 2	150
Sauna	120
Seminarhaus	350
Biohof / Besucherzentrum (Bestand)	1100
Sternwarte	50
Sternenlounge	100
Stellplätze	<u>975</u>

gesamt:	3.095
Verkehrsfläche	2.900

12. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Brandenburgische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung v. 15.11.2018 (GVBl. I/18 Nr. 39), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 28.09.2023 (GVBl. I/23 Nr. 18).

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr.189) geändert worden ist.

Teil B der Begründung bildet der Umweltbericht (Büro Schulze Umweltplanung, Paulinenaue)