

Planzeichnung

I. Textliche Festsetzungen zum Vorhaben- und Erschließungsplan einschließlich einbezogener Flächen gem. § 12 Abs. 4 BauGB

1. Im sonstigen Sondergebiet sind Ferienwohnungen und Läden sowie das Dauerwohnen zulässig. (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

2. Zulässiges Vorhaben und zulässige bauliche Anlagen

Im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans und in den gem. § 12 Abs. 4 BauGB einbezogenen Flächen sind bauliche Anlagen und Gebäude gemäß den zeichnerischen Darstellungen sowie gemäß den textlichen Festsetzungen zulässig.

Zulässig ist das Vorhaben der Errichtung baulicher und technischer Anlagen einschließlich ihres Betriebes zur Errichtung eines *Biohofes mit ourismus*.

Bauliche Anlagen nach Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan:

- auf dem Flurstück 846:
 - ein Schwimmteich
 - ein Saunagebäude mit Terrasse
 - ein Seminarhaus mit Terrasse
 - Besucherzentrum mit Ferienwohnungen, Gastronomie und Terrasse
 - eine Sternwarte
- auf dem Flurstück 845:
 - Sternenlouge
- auf dem Flurstück 5026:
 - eine Stellplatzanlage für ca. 42 Stellplätze
 - die Einrichtung eines Lernortes (z.B. Ausstellungstafeln) auf den Fundamenten des ehemaligen Gutshauses
- auf dem Flurstück 354:
 - ein Streichelzoo mit
 - Anlagen für die Tierhaltung sowie Wohngeb.
- auf dem Flurstück 131:
 - ein Wohngebäude mit Gartenland und Anlagen für die Tierhaltung
- auf dem Flurstück 330/4:
 - landwirtschaftliche Nutzung/Weideland

In den gem. § 12 Abs. 4 BauGB einbezogenen Flächen:

- auf dem Flurstück 354:
 - ein Streichelzoo mit
 - Anlagen für die Tierhaltung sowie Wohngeb.
- auf dem Flurstück 131:
 - ein Wohngebäude mit Gartenland und Anlagen für die Tierhaltung
- auf dem Flurstück 330/4:
 - landwirtschaftliche Nutzung/Weideland

In den gem. § 12 Abs. 4 BauGB einbezogenen Flächen:

- auf dem Flurstück 354:
 - ein Streichelzoo mit
 - Anlagen für die Tierhaltung sowie Wohngeb.
- auf dem Flurstück 131:
 - ein Wohngebäude mit Gartenland und Anlagen für die Tierhaltung
- auf dem Flurstück 330/4:
 - landwirtschaftliche Nutzung/Weideland

auf dem Flurstück 131:

- ein Wohngebäude mit Gartenland und Anlagen für die Tierhaltung

auf dem Flurstück 330/4:

- landwirtschaftliche Nutzung/Weideland

3. Einzelne Flächen für das Anpflanzen und Erhalten von Gehölzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

Die Pflanzgebote beziehen sich maßnahmenbezogen auf die Umsetzung und Sicherung des Grünkonzeptes gemäß der Inhalte der Begründung zum Bebauungsplan sowie des Umweltberichts. Nähere Ausführungen, wie z.B. die Pflanzenauswahl, finden sich im Umweltbericht zum Bebauungsplan.

Hinsichtlich der Gebote gilt einheitlich, dass die Pflanzungen fachgerecht herzustellen und zu pflegen sowie dauerhaft zu erhalten sind. Abgängige festgesetzte Pflanzen sind gleichwertig und in gleicher Anzahl zu ersetzen. Bezüglich der Pflanz- sowie der Erhaltungsgebote wird auf die Hinweise zur Einhaltung der bestehenden DIN-Normen (u.a. zum Gehölzschutz) und zur Beachtung der Baumschutzsatzung verwiesen.

II. Hinweise

1. Umweltbericht / Artenschutz
Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung und wird verfahrensbegleitend fortgeschrieben. Dem Umweltbericht sind Informationen und Bestimmungen, u.a. zur Vermeidung von Eingriffen und zur Ausgestaltung grünesalterischer Maßnahmen, aber auch zu den artenschutzrechtlichen Vorschriften gemäß der §§ 44 und 45 Bundesnaturschutzgesetz zu entnehmen. Sollte im Zuge der Realisierung der Festsetzungen des Bebauungsplanes festgestellt werden, dass besonders oder streng geschützte Tierarten betroffen sind, so ist nach den artenschutzrechtlichen Vorschriften gemäß der §§ 44 und 45 Bundesnaturschutzgesetz zu verfahren. Die folgenden Vermeidungsmaßnahmen zugunsten des Artenschutzes sind im Zuge der Bauarbeiten zu berücksichtigen:
Es sind allgemeine Maßnahmen zur Vermeidung erforderlich.

2. Baumschutzsatzung
Im Geltungsbereich ist die Baumschutzsatzung der Stadt Friesack vom 01.09.2004 anzuwenden.

3. Altlasten
Sollten während der Bauarbeiten, bei Bodenuntersuchungen, chemischen Analysen u.a. Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten (Aufreten von Fremdstoffen, Auffälligkeiten durch Farbe und/oder Geruch) festgestellt werden, ist das Umweltamt vor Beginn weiterer Maßnahmen unverzüglich und unaufgefordert zu informieren. Treten diese Hinweise während der vorgesehenen Erdarbeiten auf, sind die Arbeiten in dem betroffenen Bereich sofort einzustellen und das Umweltamt ist ebenfalls zu informieren.

4. Bodendenkmale

Sollten archäologische Funde während der Bauarbeiten zutage treten, sind diese unverzüglich der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (BbgDSchG § 11 (1) und (2)). Die Entdeckungsergebnisse und die Funde sind bis zum Ablauf einer Woche unverändert zu erhalten, damit fachgerechte Untersuchungen und Bergungen vorgenommen werden können.

Vorhabenträger:
Yevgeniy Elsässer, Fliederhorst 16, 14662 Friesack

III. 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. 3736), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

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.

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).



Zeichenerläuterung

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

- SO Sonstiges Sondergebiet (§11 BauNVO)
- Wo Wohnnutzung

private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Zweckbestimmung Gehölzflächen

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

- GR max. zulässige Grundfläche in m²
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

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

- 3 WE 3 zulässige Wohnungen

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

- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

V verkehrsberuhigter Bereich

sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

einbezogene Flächen gem. § 12 Abs. 4 BauGB

Darstellung ohne Normcharakter

- Vermaßung in Meter

Darstellung der Kartengrundlage

- Flurstücksnummer

- vorhandenes Gebäude

- Baum

- Höhenpunkt

Verfahrensvermerke

1. Satzungsbeschluss
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Biohof Fliederhorst“ in der Fassung vom ____2026, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wurde am ____2026 von den Stadtverordneten der Stadt Friesack gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Stadt Friesack, den ____2026
Unterschrift Der Amtsdirektor
Siegel

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

„den ____2026

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

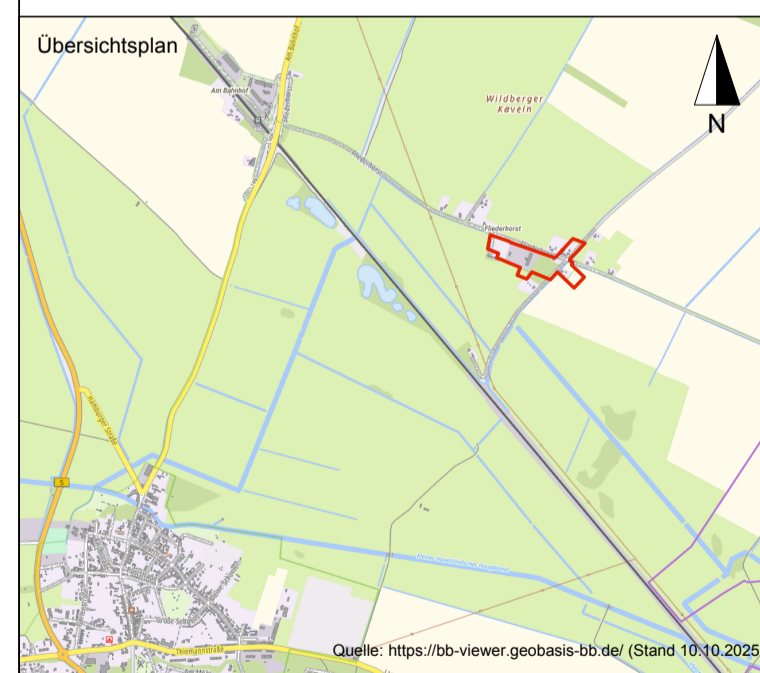
3. Ausfertigung
Die Satzung des Bebauungsplans in der Fassung vom ____2026 bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.

Stadt Friesack, den ____2026
Unterschrift Der Amtsdirektor
Siegel

4. Bekanntmachung
Die Satzung sowie die Stelle bei der der Bebauungsplan „Biohof Fliederhorst“ mit Begründung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und wo über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ____2026gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und den Mängeln in der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen gemäß § 215 BauGB hingewiesen worden.

Stadt Friesack, den ____2026
Unterschrift Der Amtsdirektor
Siegel



Stand / Datum	17.12.2025	Maßstab	1:500	gezeichnet / bearbeitet	F. Peiker
B-Plan-Bezeichnung					
Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Biohof Fliederhorst" einschließlich Vorhaben- und Erschließungsplan					
Vorwurf gem. § 4 Abs. 1 und § 3 Abs. 1 BauGB					
Stadt / Gemeinde					
Stadt Friesack					
Marktstraße 22					
14662 Friesack					
Planverfasser					
Dipl.-Ing. Stadtplanerin Frauke Peiker					
Blandikower Dorfstr. 57					
16909 Heiligengrabe OT Blandikow					
Tel. 033962-80 94 63					
Telefon: 033 235 42 - 0					
Telefax: 033 235 42 890					
eMail: info@gamt-friesack.de					