



Stadt Friesack

Teiländerung des Flächennutzungsplanes zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Sondergebiet „Biohof Fliederhorst“ im Parallelverfahren

Teil A Begründung

Vorentwurf für die Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 1
und § 4 Abs. 1 BauGB

Stand 17. Dezember 2025

Inhalt

1. Anlass und Ziel der Teiländerung des Flächennutzungsplans.....	4
2. Änderungsbereich und gegenwärtige Situation.....	4
2.1 Räumlicher Geltungsbereich.....	4
2.2 Gegenwärtige Situation der Änderungsfläche.....	5
3. Bestehendes Planungsrecht und übergeordnete Planungen.....	5
3.1 Landesentwicklungsplan.....	5
3.2 Regionalplan.....	6
3.3 Flächennutzungsplan (FNP).....	6
3.4 Bebauungspläne.....	7
3.5 Landschaftsrahmenplan Havelland.....	7
4. Vorhabenbeschreibung und städtebauliches Konzept des Bebauungsplanes.....	7
5. Inhalt der Änderung des Flächennutzungsplanes.....	8
6. Verkehrsbelange.....	8
7. Immissionsschutz.....	9
8. Umweltbelange.....	9
8.1 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung.....	10
8.2 Baumschutz.....	10
8.3 Artenschutzrechtliche Prüfung.....	10
8.4 Monitoringverfahren.....	10
8.5 Klimaschutz.....	10
9. Ver- und Entsorgung.....	11
9.1 Entwässerung.....	11
9.2 Technische Infrastruktur.....	11
10. Sonstige Belange.....	11
10.1 Denkmalschutz und Denkmalpflege.....	11
10.2 Bodenschutz, Altlasten und Grundwasserschutz.....	11
10.3 Brandschutz.....	12
1.4 Finanzielle Auswirkungen.....	12
11. Flächenbilanz.....	12
12. Rechtsgrundlagen.....	12

1. Anlass und Ziel der Teiländerung des Flächennutzungsplans

Für den Standort Fliederhorst soll ein Biohof-Projekt mit einigen Besucherattraktionen mittels eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans planungsrechtlich ermöglicht werden. Da der wirksame Flächennutzungsplan von 2009 im Plangebiet Flächen für Landwirtschaft vorsieht, wird der Bebauungsplan nicht vom Flächennutzungsplan vorbereitet. Der Flächennutzungsplan ist in diesem Teilbereich zu ändern.

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, womit auch die Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen wurde (Einleitungsbeschluss).

Die Änderungsfläche hat eine Größe von ca. 43.000 m² oder 4,3 ha und liegt in Fliederhorst, in der Gemarkung Friesack auf den Flurstücken 845, 846, 354, 330/4 und 5026 der Flur 1 sowie dem Flurstück 131 der Flur 7.

Außerdem wurden die angrenzenden Verkehrsflächen der Straße Fliederhorst in den Geltungsbereich einbezogen. Die Straßenverkehrsflächen belaufen sich auf ca. 2.900 m² und betreffen die Flurstücke 344 und 324 der Flur 1 sowie die Flurstücke 126, 163 und 134 der Flur 7 (jeweils teilweise).

Gemäß § 5 Abs. 1 Nr. 2b BauGB wird die Änderung damit für einen Teil der Gemeindefläche aufgestellt

2. Änderungsbereich und gegenwärtige Situation

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

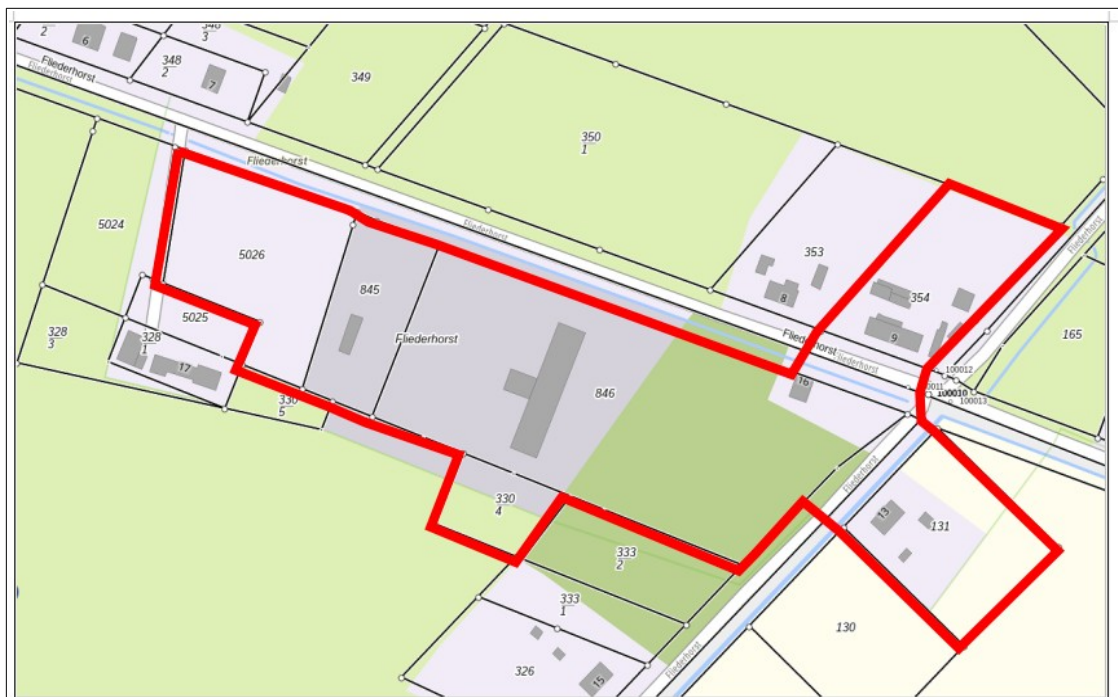


Abb. 1: Darstellung der Änderungsfläche © GeoBasis-DE/LGB (2025)

2.2 Gegenwärtige Situation der Änderungsfläche



Abb. 2: Fotos des landwirtschaftlichen Hauptgebäudes (Foto Peiker, 2025)

Im westlichen Plangebiet (Flurstück 5026) liegen Grünlandflächen vor. Darauf befinden sich Fundamente des ehemaligen Gutshauses. Im Südwesten schließt eine Wohnbebauung mit eigener Zuwegung an, für diese Zuwegung hat der Vorhabenträger ebenfalls volle Nutzungsrechte.

Auf dem Flurstück 845 befindet sich ein altes Stallgebäude und befestigte Zufahrten.

Auf dem Flurstück 846 steht ein großes, ehemaliges Stallgebäude mit großflächig versiegelten Zufahrts- und Erschließungsflächen, nordöstlich befindet sich eine Ruine. Auch das Flurstück 846 ist insgesamt von Grünland geprägt.

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 und dem Flurstück 354 befinden sich Wohngebäude mit ehemals landwirtschaftlich genutzten Nebenanlagen. Auf dem Flurstück 354 ist das Wohngebäude bereits verfallen.

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.

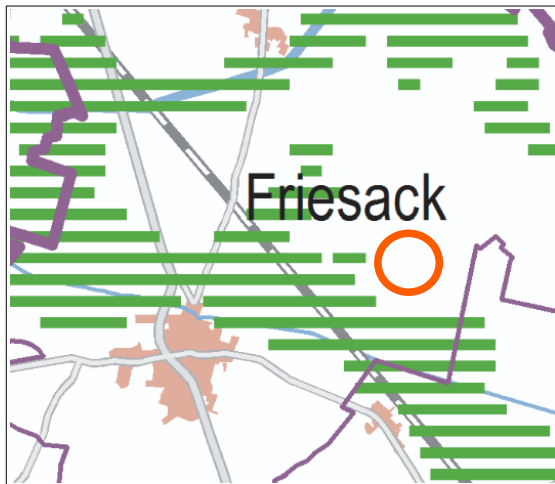


Abb. 3: Landesentwicklungsplan (LEP HR), Festlegungskarte vom 29. April 2019.

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 von 2009 stellt das Plangebiet als landwirtschaftliche Fläche dar. Am Standort des großen Stallgebäudes auf dem Flurstück 846 ist eine Altablagerung aufgeführt. Die straßenbegleitenden Bäume sind als geschützte Allee nach § 31 BbgNatSchG ausgewiesen. Der Änderungsbereich grenzt allseitig an europäische Vogelschutzgebiete (SPA) und liegt im Naturpark Westhavelland.

Der aufgestellte vorhabenbezogene Bebauungsplan „Sondergebiet Biohof“ ist aus den Darstellungen des FNP (Fläche für Landwirtschaft) nicht entwickelbar. Der Flächennutzungsplan ist im Parallelverfahren zu ändern.

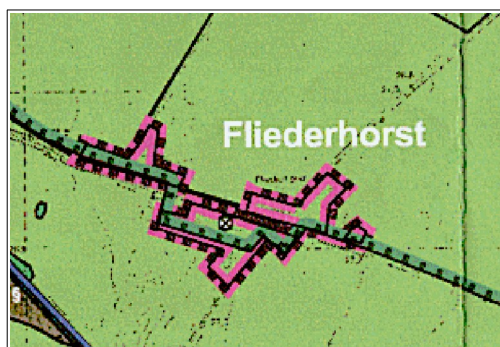


Abb. 3: Ausschnitt Flächennutzungsplan (FNP), 2009

3.4 Bebauungspläne

Im Änderungsbereich wurde der Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Sondergebiet „Biohof Fliederhorst“ am 29.04.2025 gefasst. Die Aufstellung erfolgt im Parallelverfahren zur FNP-Änderung.

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 des Bebauungsplanes

Dem Antrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan liegt ein Gestaltungskonzept des Büros Roßmann vor.

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 umgebenden Flächen weiden sowie eine Sternenwarte, ein Wellnessbereich (Sauna mit Badeteich), ein altes Gut als Lernort und ein Seminarhaus. Ein Hofladen mit regionalen Produkten und Imbiss (Bisonwurst) sollen das Angebot während der Hauptsaison ergänzen.

Vorgesehen sind maximal 10 Ferienwohnungen.

Ab dem Bahnhof Friesack soll eine Besucherlenkung greifen, außerdem ist die Ertüchtigung der Zufahrtsstraße geplant.

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 und einfache Übernachtungsangebote (z.B. Zelte und Jurten) entstehen.

Erhebliche Vergrößerungen von Baumassen oder Versiegelungen sind nicht geplant.



Abb. 4: Ehemaliges Gut auf dem Flurstück 845, Gebäude heute nicht mehr vorhanden

Kern des Hofprojektes bilden somit die Bestandsgebäude und die vorgeprägten Flächen.

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.

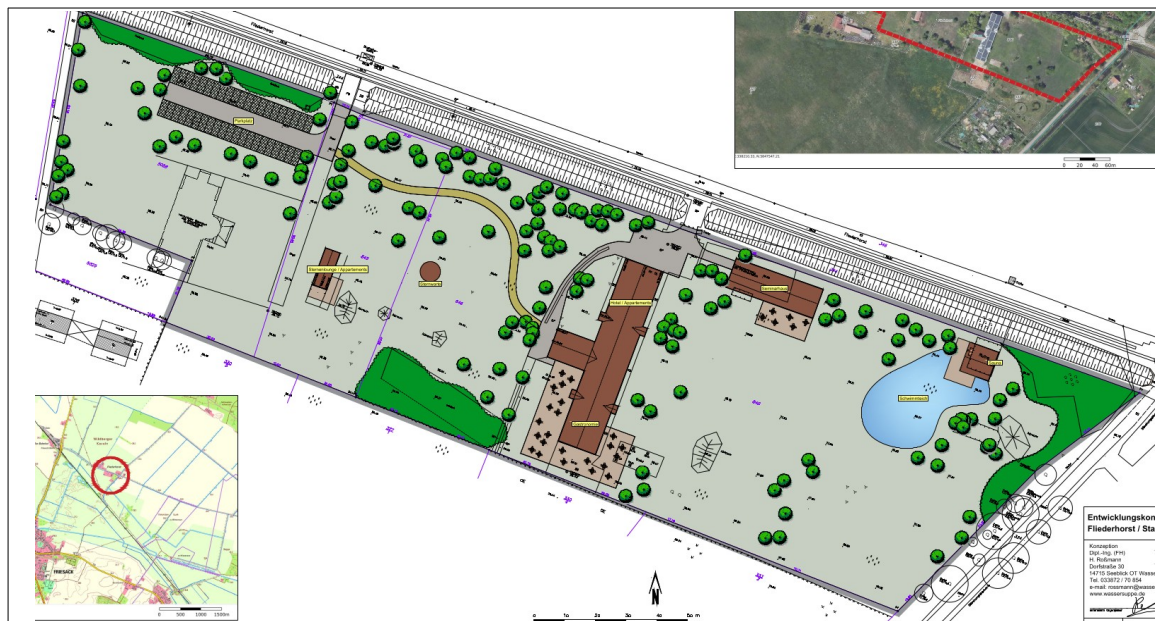


Abb. 3: Gestaltkonzept Büro Roßmann, Oktober 2023

5. Inhalt der Änderung des Flächennutzungsplanes

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind bauliche Anlagen und Gebäude gemäß zeichnerischen Darstellungen im Plankonzept und Ansichten sowie gemäß den textlichen Festsetzungen zulässig. Es wird kein Baugebiet nach BauNVO festgesetzt, sondern vorhabenbezogen, ein Biohof mit Tourismus.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes kann den Bebauungsplan vorbereiten, in dem gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) eine **Sonderbaufläche Biohof** dargestellt wird

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 Bild 27, 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 befahrbaren

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 Schotterrasen 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 Kfz wird berücksichtigt, entsprechend ist eine Stellplatzanlage mit 42 Stellplätzen auf dem Flurstück 5026 projektiert.

7. Immissionsschutz

Lärm

Auf das Plangebiet wirken keine relevanten Lärmemissionen ein.

Von dem Vorhaben gehen ortsübliche Lärmquellen einer eingeschränkten landwirtschaftlichen Nutzung aus.

Der Besucherverkehr des Biohofs wird 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.

Luftqualität

Für den landwirtschaftlichen Betrieb ist davon auszugehen, dass kaum Geruchsbelastungen entstehen, da im Plangebiet nur der Weidegang 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

Für den Änderungsbereich mit Lage innerhalb des Landschaftsschutzgebietes Westhavelland sind dessen Schutzziele zu beachten.

Umweltprüfung/Umweltbericht

Die 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. 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 Teil dieser Begründung und wird für die Teiländerung des Flächennutzungsplans übernommen.

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 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Der Änderungsbereich wird nach § 35 BauGB als Außenbereich eingestuft. Daher ist eine Eingriffsbilanzierung notwendig, um den ökologischen Ausgleich für das Vorhaben zu berechnen.

8.2 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.

8.3 Artenschutzrechtliche Prüfung

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

8.4 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.

8.5 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.

8.6 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 frühzeitigen 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. Altlastenverdächtige Flächen bzw. ein Altstandort im Sinne des § 2 Abs. 6 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) wird im Flächennutzungsplan dargestellt.

Folgender Hinweis wird vorsorglich in Planung 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.

1.4 Finanzielle Auswirkungen

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

11. Flächenbilanz

Wirksamer FNP 2009

Flächen für Landwirtschaft

43.000 m² / 4,3 ha

Teiländerung 2025

Sonderbaufläche Biohof

43.000 m² / 4,3 ha

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)