

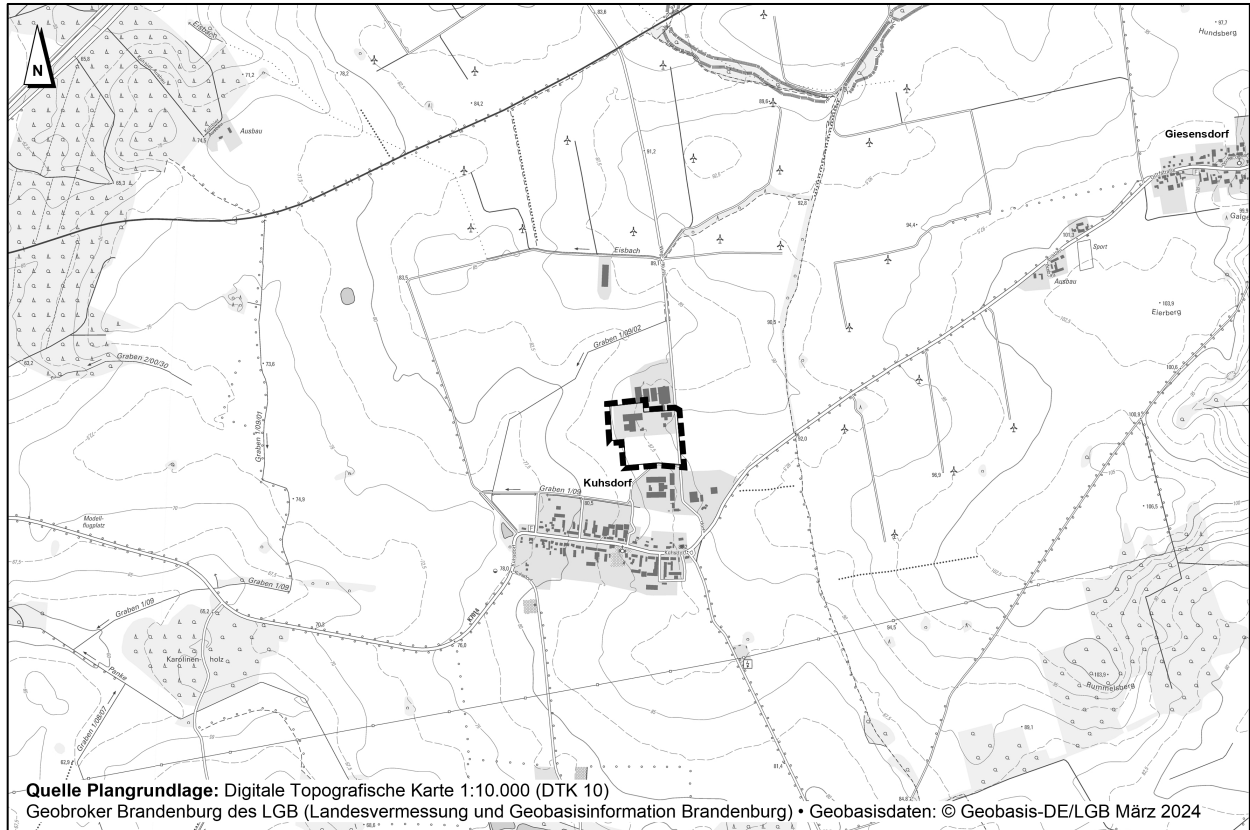
Gemeinde Groß Pankow (Prignitz)

Landkreis Prignitz

Bebauungsplan Kuhsdorf Nr. 2 „Futtermittelbetrieb Kuhsdorf“

Entwurf der Begründung

Fassung für die formellen Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB



Stand März 2024

Gemeinde Groß Pankow (Prignitz)

Der Bürgermeister

Steindamm 21 • 16928 Groß Pankow (Prignitz)

Bearbeitung im Auftrag und in Abstimmung mit der Gemeinde Groß Pankow (Prignitz) durch:

Plankontor Stadt und Land GmbH

Am Born 6b • 22765 Hamburg

Tel./E-Mail: 040-298 120 99 0 • info@plankontor-hh.de

Karl-Marx-Str. 90/91 • 16816 Neuruppin

Tel./E-Mail: 03391-45 81 80 • info@plankontor-np.de

Web: www.plankontor-stadt-und-land.de

Dipl.-Ing. Jörg W. Lewin / B.A. Igor Becker

Inhaltsverzeichnis

1.0	Rechtsgrundlagen.....	1
2.0	Übergeordnete Planungen.....	1
2.1	Raumordnung und Landesplanung.....	2
2.2	Regionalplanung	3
2.3	Flächennutzungsplan	4
3.0	Anlass und Planungsziel.....	4
4.0	Zustand und Umgebung des Plangebietes	5
5.0	Inhalt des Bebauungsplanes.....	6
5.1	Planungskonzeption	6
5.2	Art der baulichen Nutzung	6
5.3	Maß der baulichen Nutzung	7
5.4	Bauweise, Baugrenzen	8
6.0	Erschließung	8
6.1	Verkehrerschließung	8
6.2	Technische Infrastruktur.....	9
6.2.1	Oberflächenentwässerung.....	9
6.2.2	Trinkwasserversorgung	9
6.2.3	Schmutzwasserentsorgung.....	9
6.2.4	Löschwasserversorgung.....	9
6.2.5	Energieversorgung	9
6.2.6	Telekommunikation	10
7.0	Sonstige öffentliche Belange.....	10
7.1	Belange des Denkmalschutzes.....	10
7.2	Altlasten / Munitionsbelastung.....	11
7.3	Belange des Immissionsschutzes	11
7.4	Zustimmungsverfahren über die Ausnahmegenehmigung zum Bau im Landschaftsschutzgebiet (LSG)	11
8.0	Flächenberechnung	12
9.0	Umweltbericht	12
10.0	Planverfahren.....	13

1.0 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394);

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786); zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176);

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802);

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]),

Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I/07, Nr. 19, S. 286), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30. Juni 2022 (GVBl. I/22, Nr. 18, S. 6);

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202);

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (Nr. 49);

Verordnung über die Zuständigkeit der Naturschutzbehörden (Naturschutzzuständigkeitsverordnung – NatSchZustV) vom 27. Mai 2013 (GVBl. II/13, Nr. 43), zuletzt geändert durch Verordnung vom 19. Juli 2021 (GVBl.II/21, Nr. 71);

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz- BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl. I/13, Nr. 3), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. September 2020 (GVBl. 1120, Nr. 28);

Rechtsverordnung des Landkreise Prignitz zum Schutz von Bäumen und Feldhecken (Baumschutzverordnung Prignitz – BaumSchV-PR) vom 25. Juni 2009 (BV/530/2008/1).

2.0 Übergeordnete Planungen

Der ländliche Raum der Prignitz im Bereich der Gemeinde Groß Pankow (Prignitz) ist Teil des Naturraumes Prignitz bzw. der „Ländlichen Prignitz“ als einer der 12 Teilräume der Region Prignitz-Oberhavel. Der Ortsteil Kuhsdorf befindet sich im nordöstlichen Teil des Gemeindegebietes von Groß Pankow (Prignitz). Der Ortsteil Groß Pankow mit der Gemeindeverwaltung ist ca. 4 km entfernt. Die Gemeinde Groß Pankow (Prignitz) hat insgesamt 3.841 Einwohner (Stand 31.01.2021), davon 126 im Ortsteil Kuhsdorf. Der Raum nördlich von Kuhsdorf bis zum Ortsteil Kuhbier ist vom Landschaftsbild stark geprägt durch Windenergieanlagen, die auf der Rechtsgrundlage der Bebauungspläne Kuhbier Nr. 1, Kuhsdorf Nr. 1 und diverser Änderungsplanungen realisiert wurden. Die Ortsteile Kuhsdorf im Süden und Kuhbier im Norden werden durch einen Gemeinde Verbindungsweg, welcher die Bahnstrecke Wittenberge – Pritzwalk – Wittstock überquert, miteinander verbunden. Das nächstgelegene Mittelzentrum (geteiltes Mittelzentrum Wittstock-Pritzwalk) ist die Stadt Pritzwalk in etwa 7 km Entfernung. In ca. 20 km

Entfernung in westlicher Richtung befindet sich die Kreisstadt Perleberg, die ebenfalls, zusammen mit Wittenberge, ein geteiltes Mittelzentrum darstellt.

2.1 Raumordnung und Landesplanung

Die Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich aus dem **Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007)** vom 18.12.2007. Aus dem Landesentwicklungsprogramm (LEPro) 2007 (vgl. § 2 Abs. 3 LEPro 2007, S. 5 i. V. m. S. 10) wird ersichtlich, dass in den ländlichen Räumen in Ergänzung zu den traditionellen Erwerbsgrundlagen neue Wirtschaftsfelder erschlossen und weiterentwickelt werden sollen. Durch die parallele Aufstellung des Bebauungsplans Kuhsdorf Nr. 2 „Futtermittelbetrieb Kuhsdorf“ mit der 14. Änderung des räumlichen Teilflächennutzungsplans der Gemeinde Groß Pankow (Prignitz) erfolgt eine Stabilisierung und Förderung des Betriebes, da auch hinsichtlich einer zukünftigen Erweiterung geplant wird.

G 2.1 Strukturwandel

In Räumen mit starkem wirtschaftlichem Strukturwandel sollen neue Wirtschaftsfelder erschlossen und entwickelt werden. Hierzu sollen integrierte regionale Entwicklungskonzepte erarbeitet werden.

G 2.2 Gewerbeflächenentwicklung

Die Entwicklung von gewerblichen Bauflächen ist unter Berücksichtigung bzw. Beachtung der qualitativen Festlegungen zur Siedlungs- und Freiraumentwicklung in der gesamten Hauptstadtregion möglich. Gewerbliche Bauflächen sollen bedarfsgerecht und unter Minimierung von Nutzungskonflikten an geeigneten Standorten entwickelt werden.

Der Vorstand der Regionalen Planungsgemeinschaft hat auf seiner Sitzung in der 12. KW 2018 entschieden, dass der Regionalplan Windenergie 2003 nicht mehr anzuwenden ist. Stattdessen werden ab sofort die Ziele des in Aufstellung befindlichen neuen Regionalplanes „Freiraum und Windenergie“ (Entwurf Stand April 2017) geschützt. Für den Ortsteil Kuhsdorf bedeutet dieses, dass im Norden von Kuhsdorf im neuen Regionalplan „Freiraum und Windenergie“ das Vorranggebiet für die Nutzung von Windenergie Nr. 10 festgesetzt wird. Diese regionalplanerische Festlegung steht in Übereinstimmung mit den Darstellungen von Sonderbauflächen „Windenergie“ im räumlichen Teilflächennutzungsplan Groß Pankow (Prignitz). In diesem Regionalplan liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans innerhalb des Vorbehaltsgebietes „Historisch bedeutsame Kulturlandschaft“ mit dem Namen Prignitzer Panketal.

Am 13. Mai 2019 ist der neue **Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)** im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg förmlich bekannt gemacht worden (GVBl. II 2019, Nr. 35). Der Plan ist am 1. Juli 2019 in Kraft getreten. Mit dem LEP HR wurde der Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) abgelöst.

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Die Ziele der Raumordnung können im Rahmen der Abwägung nicht überwunden werden.

Folgende Ziele und Grundsätze des LEP HR sind für die raumordnerische Beurteilung der kommunalen Planungsabsicht zu beachten, ebenso das Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007):

Im Regionalplanentwurf aus dem Jahr 2017 werden dazu folgende Aussagen getroffen:

2.1 (G)

Die in der Festlegungskarte dargestellten Vorbehaltsgebiete "Historisch bedeutsame Kulturlandschaft" sind Teilräume in der Region, die aufgrund ihrer wertvollen Landschaftsstrukturen und besonderen kulturhistorischen Bedeutung den zusammenhängenden Charakter des

Gebietes als Kulturlandschaft prägen. Die Vorbehaltsgebiete sollen vor einer raumbedeutsamen Inanspruchnahme geschützt werden, welche die bestehenden Qualitäten der Landschaft entwerthen oder stark überprägen könnte.

2.2 (G)

In den Vorbehaltsgebieten "Historisch bedeutsame Kulturlandschaft" mit ihrer hohen Dichte an wahrnehmbaren Denkmälern und ihrer damit landschaftsprägenden Bedeutung soll das kulturelle Erbe erhalten und für die Bevölkerung erlebbar gemacht werden. Sie sollen einen Beitrag zur Schaffung regionaler Identität leisten und als Potenzial und Handlungsraum für die Regionalentwicklung verstanden werden.

Die Vorbehaltsgebiete besitzen eine besondere Bedeutung bei der weiteren Gestaltung der Erholungs- und Wohnfunktion des ländlichen Raumes sowie von Stadt – Umland - Räume.

Wie bereits oben erwähnt besteht durch das Vorhaben keine Gefahr der Beeinflussung des Niederungsbereiches der Panke, weshalb auch keine Beeinflussung des Vorbehaltsgebietes Prignitzer Panketal zu erwarten ist.

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB hat die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg mit Schreiben vom 05.02.2019 dem Vorwurf des Bebauungsplanes zugestimmt.

2.2 Regionalplanung

Regionalplanerisch betrachtet, gehört die Gemeinde Groß Pankow (Prignitz) zu der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel. Der Regionalplan stellt innerhalb der Planhierarchie eine intermediäre Ebene dar, welche sich zwischen der Landesplanung und der kommunalen Bauleitplanung befindet.

Die Belange der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel basieren auf den folgenden Erfordernissen der Raumordnung:

- Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Rohstoffsicherung/Windenergienutzung" (ReP-Rohstoffe) vom 24. November 2010 (ABl. 2012 S. 1659)
- Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Freiraum und Windenergie" (ReP FW) vom 21. November 2018
- Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Grundfunktionale Schwerpunkte" (ReP GSP) vom 8. Oktober 2020 (ABl. S. 1321)

Der Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan „Freiraum und Windenergie“ wurde am 21. November 2018 von der Regionalversammlung als Satzung beschlossen. Die Satzung wurde durch die Gemeinsame Landesplanungsabteilung teilweise genehmigt. Die Genehmigung betrifft die Kapitel "Freiraum" und "Historisch bedeutsame Kulturlandschaften". Der Regionalplan „Freiraum und Windenergie“ wurde im Segment Windenergie nicht genehmigt, so dass der Teil „Windenergie“ in den Status des Entwurfes zurückgesetzt wurde. Die dortigen geplanten Festlegungen sind trotzdem als ein „in Aufstellung befindlicher Regionalplan“ in Bezug auf die Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung und Raumordnung zu beachten.

Von den regionalplanerischen Zielen geht eine Anpassungspflicht gemäß § 1 Abs. 4 BauGB bzw. eine Beachtungspflicht gemäß § 4 ROG aus. Die Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung sind in der Abwägung zu berücksichtigen (vgl. BauGB). Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Kuhsdorf Nr. 2 treffen die vorhandenen Regionalpläne der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel keine Festlegungen, so dass festgestellt werden kann, dass das geplante Vorhaben aus regionalplanerischer Sicht vereinbar ist.

2.3 Flächennutzungsplan

In der aktuell rechtskräftigen Fassung des räumlichen Teilflächennutzungsplans der Gemeinde Groß Pankow (Prignitz) ist die Fläche, auf der sich der landwirtschaftliche Betrieb mit Futtermittelproduktion befindet, als „Fläche für Landwirtschaft“ dargestellt. Damit sich der Bebauungsplan Kuhsdorf Nr. 2 „Futtermittelbetrieb Kuhsdorf“ zukünftig gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, muss der Flächennutzungsplan der Gemeinde Groß Pankow (Prignitz) geändert werden. Hierfür wird die 14. Änderung des räumlichen Teilflächennutzungsplans aufgestellt, um die zukünftige Entwicklung des Betriebes abzusichern. Die Fläche, auf der sich der landwirtschaftliche Betrieb mit Futtermittelproduktion befindet sowie der südliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Kuhsdorf Nr. 2 „Futtermittelbetrieb Kuhsdorf“ sollen zukünftig im Zuge der 14. Änderung des Flächennutzungsplans als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Landwirtschaftlicher Betrieb / Betrieb zur Futtermittelproduktion und Veredelung landwirtschaftlicher Produkte“ dargestellt werden.

Auf der Sitzung der Gemeindevertretung am 21.06.2018 wurde in öffentlicher Sitzung, wie vom Bauausschuss empfohlen, der Beschluss zur Aufstellung der 14. Änderung des räumlichen Teilflächennutzungsplans der Gemeinde Groß Pankow (Prignitz) gefasst. Die frühzeitigen Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurden im 24.01.2019 bis 25.02.2019 durchgeführt. Daraufhin erfolgte am 04.03.2021 der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss zur 14. Änderung und es wurden die formellen Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB eingeleitet, welche im Zeitraum vom 25.03.2021 bis 30.04.2021 durchgeführt wurden.

3.0 Anlass und Planungsziel

Nördlich der Ortslage Kuhsdorf, direkt an dem Gemeindeverbindungsweg Kuhsdorf – Kuhbier gelegen, befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb im planungsrechtlichen Außenbereich. Die Betriebsfläche wird im Norden und Westen von dem SPA-Gebiet „Agrarlandschaft Prignitz-Stepenitz“ und dem Landschaftsschutzgebiet „Agrarlandschaft Prignitz-Stepenitz“ eingeraht. Im Rahmen der Landwirtschaft liegt der Fokus auf Ackerbau, einer Schweinemast und dem Betrieb einer Biogasanlage. Im Jahr 2003 begann das dort ansässige Unternehmen Hagemann Dienste GmbH, auch Futtermittel aus Lebensmittel herzustellen, die im Handel nicht mehr an den Verbraucher verkauft werden können. Die Firma Hagemann Dienste GmbH hat sich darauf spezialisiert, diese nicht für den menschlichen Verzehr geeigneten Lebensmittel zu Tierfutter zu verarbeiten. Diese „Rohstoffe“ sind Produktionsausschüsse aus der Lebensmittelproduktion und Lebensmittel, die das Mindesthaltbarkeitsdatum überschritten haben. Die westlich und südlich des Betriebes befindlichen Flächen werden vorwiegend landwirtschaftlich genutzt. Südlich des Betriebes grenzt ein weiterer landwirtschaftlicher Betrieb an, bevor noch weiter südlich in etwa 400 m Entfernung der im Zusammenhang bebaute Ortsteil Kuhsdorf beginnt.

Anfangs erfolgte die Produktion von Tierfutter vor allem für den Eigenbedarf. Inzwischen übersteigt die Produktion jedoch deutlich den eigenen Bedarf an Futtermittel, wodurch diese Produktionsstätte nicht mehr Teil eines landwirtschaftlichen Betriebes sein kann, der gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB als privilegierter Betrieb im Außenbereich angesiedelt ist. Zur Sicherung des Bestandes und der Erweiterung des Betriebes erfolgt aus diesem Grund die Aufstellung des Bebauungsplans Kuhsdorf Nr. 2 „Futtermittelbetrieb Kuhsdorf“, indem ein sonstiges Sondergebiet „Landwirtschaftlicher Betrieb/Betrieb zur Herstellung von Futtermitteln/Veredlung landwirtschaftlicher Produkte“ nach § 11 BauNVO festgesetzt wird.

Es wird die planungsrechtliche Grundlage geschaffen, dass der Betriebsteil der Futtermittelproduktion die Möglichkeit erhält, sich zu entwickeln und wirtschaftlich zu festigen. Vermehrte Anfragen, speziell zur Spezialfutterherstellung, macht eine Expansion des Betriebes notwendig.

Die Praxis für den menschlichen Verzehr nicht mehr geeignete Lebensmittel nicht einfach zu entsorgen, sondern diese für die Herstellung von Futtermittel für landwirtschaftliche Nutztiere zu nutzen, wird bisher zu wenig praktiziert. Diese Methode dient der Schonung natürlicher Rohstoffe und einer Umkehr zu der immer noch ausgeprägten „Wegwerfmentalität“ in unserer Gesellschaft.

Zudem können so weitere Arbeitsplätze in der eher strukturschwachen Region in der Prignitz geschaffen werden. Im Jahr 2018 beschäftigt das Unternehmen 22 feste Mitarbeiter, zwei Auszubildende und zwei freie Mitarbeiter. Das Auspacken der Lebensmittel bietet dabei auch Menschen mit Behinderungen oder geringer Qualifikation einen Arbeitsplatz.

Auf der Betriebsfläche direkt am Gemeindeverbindungswege befinden sich neben einem Wohnhaus und einem Bürogebäude aktuell Stallanlagen für etwa 6.200 Mastschweine, Futtermittel- und Getreidelager und Güllebehälter, Silos sowie eine Biogasanlage. Der Bau einer neuen Futterlager- und Verarbeitungshalle sowie zweier Futtersilos soll demnächst erfolgen. Aufgrund von Brandstiftung im Jahr 2018 musste zudem eine Lagerhalle für Futtermittel wieder aufgebaut werden. Diese bereits genehmigten Gebäude wurden im südwestlichen Teilbereich des Betriebsgeländes errichtet. Die im Rahmen des Bauantragsverfahrens festgesetzten ökologischen Kompensationsmaßnahmen werden durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan übernommen (hier in der SPE 1-Fläche).

Die geplante Erweiterung des Betriebes soll südlich der bereits vorhandenen Betriebsfläche, nördlich der Ortslage Kuhsdorf und westlich und östlich eingerahmt durch das Landschaftsschutzgebiet und das SPA-Gebiet sowie den Gemeindeverbindungswege Kuhsdorf – Kubbier erfolgen. Durch die Realisierung der Betriebserweiterung südlich des bereits vorhandenen Betriebsgeländes, in Richtung der Ortslage von Kuhsdorf wird ein Bezug zum im Zusammenhang bebauten Ortsteil hergestellt und die Trennung durch bisher dazwischenliegende landwirtschaftlich genutzte Flächen wird größtenteils überwunden. Somit wird die Baufläche des Plangebietes zukünftig direkt an die vorhandene Siedlungsfläche von Kuhsdorf anschließen.

4.0 Zustand und Umgebung des Plangebietes

Der ca. 5,2 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplans Kuhsdorf Nr. 2 „Futtermittelbetrieb Kuhsdorf“ befindet sich ca. 400 m nördlich der Ortslage Kuhsdorf. Östlich des Geltungsbereiches verläuft der Verbindungsweg zwischen den Ortsteilen Kubbier und Kuhsdorf. Im Süden geht dieser in die Kreisstraße 7013 über, die in westliche Richtung durch die Ortslage in das ca. 4 km entfernte Groß Pankow führt.

Zum Zeitpunkt der Planaufstellung befinden sich im nördlichen Bereich des Bebauungsplan-geltungsbereiches bereits Gebäude, die dem landwirtschaftlichen Betrieb und der betrieblichen Futtermittelproduktion zuzuordnen sind. Diese bestehen aus Lager- sowie Verarbeitungshallen, Silos und einem Bürogebäude. Außerdem befinden sich dort betonierte Flächen und ein Löschwasserteich. Die vorhandenen baulichen Anlagen wurden aufgrund von separat gestellten Bauanträgen gemäß Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) genehmigt. Nordöstlich des Geltungsbereiches, westlich am Gemeindeverbindungswege Kubbier-Kuhsdorf gelegen, erstreckt sich weitere, vor allem dem landwirtschaftlichen Betrieb zugeordnete Stall- und Lagergebäude sowie ein Wohnhaus.

Im nordöstlichen Bereich des Geltungsbereiches befindet sich zudem noch eine bereits gebaute Stellplatzanlage für die Mitarbeiter und Besucher des Unternehmens. Der südliche Teilbereich des Bebauungsplans wird zum Gemeindeverbindungswege in östliche Richtung durch eine Hecke abgegrenzt und stellt sich zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans als landwirtschaftliche Nutzfläche dar.

Südlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich ein weiterer landwirtschaftlicher Betrieb, der direkt nördlich an die Ortslage von Kuhsdorf angrenzt. Zwischen dem B-Plan Geltungsbereich und dem südlich gelegenen landwirtschaftlichen Betrieb führt ein Kiesweg, der um den südlichen Hof herum verläuft. Durch mehrere Birken und Kastanien, direkt an diesem landwirtschaftlichen Weg, nördlich des landwirtschaftlichen Betriebes, ist eine natürliche Abgrenzung zur nördlichen Ackerfläche gegeben.

Im westlichen Teil des Plangebietes verläuft die Grenze des Landschaftsschutz- und SPA-Gebietes „Agrarlandschaft Prignitz-Stepenitz“.

5.0 Inhalt des Bebauungsplanes

5.1 Planungskonzeption

Im Zuge des Ausbaus der Futtermittelproduktion und der Etablierung dieses Zweiges innerhalb des Betriebes, wird der Bau von weiteren Gebäuden notwendig. Dafür sind zusätzliche Lagerflächen mit einem Umfang von mindestens 4.000 qm sowie weitere Verpackungseinheiten mit einer Größe von ca. 1.000 qm geplant.

Die im Norden gelegenen landwirtschaftlichen Betriebsteile werden nicht in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen, da diese als privilegierte Betriebsanlage weiterhin nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB im planungsrechtlichen Außenbereich verbleiben kann.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Kuhsdorf Nr. 2 umfasst daher nur den Teil im Süden der Gesamtanlage, der für Anlagen für die Futtermittelproduktion benötigt wird. Die Größe des Plangebietes ist dabei so gewählt, dass potentielle Betriebserweiterungen in den nächsten 10 - 15 Jahren noch innerhalb der jetzt festgesetzten sonstigen Sondergebiete realisiert werden können.

5.2 Art der baulichen Nutzung

Gemäß § 11 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Landwirtschaftlicher Betrieb/Betrieb zur Futtermittelproduktion und Veredelung landwirtschaftlicher Produkte“ festgesetzt. Der nördliche Teilbereich des sonstigen Sondergebietes umfasst bereits bestehende, im Rahmen des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) genehmigte bauliche Anlagen, um an dieser Stelle auch zukünftig Neu- und Umbauten vornehmen zu können und somit Planungssicherheit zu schaffen. Auch die im Jahr 2018 abgebrannte und wieder aufgebaute Lagerhalle, wo die noch abgepackten Lebensmittel lagern, und die direkt nördlich angrenzende befestigte Freifläche werden in den Geltungsbereich des Bebauungsplans mit einbezogen.

Die bereits genehmigten Um- und Neubauten und auch die beabsichtigte Erweiterung ist nicht mehr im Rahmen der landwirtschaftlichen Privilegien nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB für einen landwirtschaftlichen Betrieb im Außenbereich möglich. Innerhalb des sonstigen Sondergebietes dürfen nur bauliche Anlagen errichtet werden, die entweder dem landwirtschaftlichen Betrieb, dem Betrieb zur Herstellung von Futtermitteln oder der Veredelung landwirtschaftlicher Produkte zuzuordnen sind.

Das sonstige Sondergebiet wird in die Baugebiete 1.1, 1.2 (beide westlich), 2.1 und 2.2 (beide östlich) geteilt.

Die Abgrenzung der Baugebiete ergibt sich **nicht** durch die Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, sondern ausschließlich aufgrund der unterschiedlichen Geländehöhen. Das natürliche Geländegefälle steigt von Westen, dem Niederungsbereich, in Richtung Osten zum Gemeindeverbindungsweg um gut 3,0 m an. Aufgrund der Erforderlichkeit des Baus von zum Teil

höheren Gebäuden, baulichen Anlagen oder Silos, ist es notwendig, maximale Gebäudehöhen festzusetzen.

Im Rahmen der Festsetzung der maximal zulässigen der Höhe der baulichen Anlagen werden für die Baugebiete 1.1, 1.2, 2.1 und 2.2 folgende Bezugspunkte (BP) in der Planzeichnung festgesetzt:

- für das Baugebiet 1.1 und 1.2 wird der Bezugspunkt BP 1 mit einer Höhe von 86,36 m im Höhenbezugssystem DHHN 92 (NHN) festgesetzt
- für das Baugebiet 2.2 wird der Bezugspunkt BP 2 mit einer Höhe von 89,88 m im Höhenbezugssystem DHHN 92 (NHN) festgesetzt
- für das Baugebiet 2.1 wird der Bezugspunkt BP 3 mit einer Höhe von 90,90 m im Höhenbezugssystem DHHN 92 (NHN) festgesetzt

Das Sondergebiet im Baugebiet 2.2 reicht im Südosten bis an die Verkehrsfläche vom Gemeindeverbindungsveg. Damit soll die Möglichkeit geschaffen werden, hier im Bedarfsfall eine zweite Zufahrt zum Betriebsgelände zu schaffen. Zumindest bietet es die Möglichkeit, im Härtefall eine weitere Ein- und Ausfahrt vorzuhalten.

Die südliche Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist so festgesetzt, dass der dort vorhandene landwirtschaftliche Weg in seinem bisherigen Verlauf verbleiben kann.

Weiterhin erfolgt die Festsetzung von vier Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Innerhalb der SPE 1-Fläche erfolgt die Umsetzung von ökologischen Kompensationsmaßnahmen, die im Rahmen von bereits erfolgten Baugenehmigungen festgesetzt wurden (siehe hierzu den Landschaftspflegerischen Begleitplan als Anlage 2 zum Umweltbericht bzw. Kapitel 6.3.1 des Umweltberichts zum Thema Kompensationsmaßnahmen für das Schutzgut Boden).

In den SPE-Flächen Nr. 2 bis 4 kann ein Teil der ökologischen Kompensationsmaßnahmen (E1 – E3), die im Rahmen des B-Plan Aufstellungsverfahrens festgesetzt werden, realisiert werden. Die SPE-Fläche Nr. 4 befindet sich westlich entlang des Gemeindeverbindungsweges Kuhbier-Kuhsdorf und endet ca. 10 m nördlich eines landwirtschaftlichen Weges. Dadurch besteht die Möglichkeit, im südöstlichen Rand des Plangebietes eine weitere Zuwegung zu schaffen. Südwestlich an das Plangebiet angrenzend existiert zudem Fläche zwischen Geltungsbereich des Bebauungsplans und des südlich davon gelegenen landwirtschaftlichen Weges, auf der die Umsetzung der Kompensationsmaßnahme E4 geplant ist. Auf dieser kleinen Restfläche zwischen Plangebiet und Schotterweg ist eine landwirtschaftliche Nutzung durch Ackerbau schwierig, weshalb eine Nutzung als Kompensationsmaßnahmenfläche sinnvoll erscheint.

Insbesondere die am westlichen Rand des Sondergebietes festgesetzte SPE-Fläche Nr. 2 und die im Osten parallel zur vorhandenen Hecke am Gemeindeverbindungsveg festgesetzte SPE-Fläche Nr. 4 dienen der Eingrünung des Baugebietes. Aufgrund der geplanten teilweise relativ hohen Gebäudeteile, wie z. B. von Silos, sollen dort großkronige Bäume gepflanzt werden, so dass bereits in einigen Jahren die hohen baulichen Anlagen quasi „hinter eine grüne Jalousie“ liegen und so der Eingriff in das Landschaftsbild deutlich gemindert wird.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Ein derartiger Futtermittelproduktionsbetrieb stellt eine besondere Form eines Gewerbebetriebes dar, wo zum Zeitpunkt der Planaufstellung noch nicht feststeht, in welcher baulichen Dichte dort später bauliche Anlagen entstehen werden. Um hier später eine flexible Nutzung zu gewährleisten, wird daher in den Baugebieten des Sondergebietes analog der Festsetzung in

Gewerbegebieten eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,7 festgesetzt, wobei Nebenanlagen bis zur Kappungsgrenze von 0,8 zulässig sind.

Zur Sicherstellung der städtebaulichen Verträglichkeit und der Berücksichtigung der Orts- und Landschaftsbildung werden maximale Gesamthöhen der Baukörper festgesetzt. Bauliche Anlagen innerhalb des sonstigen Sondergebietes dürfen eine Gebäudehöhe von 20,0 m, über dem jeweiligen Höhenbezugspunkt im betreffenden Baugebiet, nicht überschreiten. Als Ausnahme wird zugelassen, dass auf maximal 30 % der Grundfläche bauliche Anlagen errichtet werden dürfen, die eine Höhe von bis zu 30,0 m erreichen. Dadurch ist es, gerade im Hinblick auf die Futtermittelproduktion, möglich, die Gebäudehöhen zu variieren, da für bestimmte Produktionsvorgänge eine spezifische Hallen- oder Anlagenhöhe notwendig ist.

5.4 Bauweise, Baugrenzen

In der Planzeichnung (Teil A) wird die überbaubare Fläche (Baufenster) durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Im nördlichen Teilbereich des Bebauungsplans werden die Baugrenzen am Bestand orientiert festgesetzt. Im südlichen Teilbereich schließt das Baufenster direkt südlich an den bereits vorhandenen Bestand an. Das Baufenster lässt, gerade im südlichen Teilbereich, eine flexible Bebauung zu, die sich hin zu den Bestandsgebäuden im Norden orientiert. Durch den Abstand der Baugrenze zum südlich angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb, wird ein Heranrücken der Neubebauung verhindert.

6.0 Erschließung

6.1 Verkehrserschließung

Die Erschließung des festgesetzten sonstigen Sondergebietes erfolgt über die öffentliche Verkehrsfläche Gemeindeverbindungsweg Kuhbier-Kuhsdorf. Der LKW-Anlieferverkehr mit den nicht mehr verwendbaren Lebensmitteln kommt überwiegend über die K 7013 aus Richtung Pritzwalk mit der Anbindung an die B 189, die B 103 und die B 107.

Im nordöstlichen Teilbereich des Plangebietes existiert bereits eine Zufahrt zu dem Betriebsgelände mit Parkplätzen für die Mitarbeiter und Besucher. Darüber kann auch der südliche Teilbereich des Bebauungsplans erschlossen werden. Weiterhin besteht zukünftig die Möglichkeit, südlich der SPE 4-Fläche eine weitere Zufahrt zu realisieren, wodurch die nördliche Zufahrt entlastet und eine schnellere Erreichbarkeit der potentiell neu entstehenden Gebäude im südlichen Bereich erreicht wird.

Zusätzlicher gelten folgende Hinweise in Bezug auf die Verkehrserschließung:

- Zivile luftrechtliche Belange betreffend sind zu beachten, dass im Rahmen der weiteren Planung vorsorglich die zuständige Gemeinsame Obere Luftfahrtbehörde Berlin-Brandenburg (Abt. des LBV) zu beteiligen ist, wenn durch geplante bauliche Anlagen (hier maximale Höhe 30 m über Bezugspunkt) oder die für die Errichtung der baulichen Anlagen eingesetzten temporären Baugeräte die Bauhöhen der umliegenden Bestandsgebäude wesentlich überschritten werden.
- Bezüglich der Einordnung einer geplanten zusätzlichen Zufahrt zur Ortsverbindungsstraße ist diese mit dem zuständigen Straßenbaulastträger bzw. dem Verkehrsamt abzustimmen.

6.2 Technische Infrastruktur

6.2.1 Oberflächenentwässerung

Aufgrund der festgesetzten maximal zulässigen Grundfläche mit einer bis zu 80%igen Bodenversiegelung kann das anfallende Niederschlagswasser nicht unmittelbar am Niederschlagsort versickern. Aktuell existieren bereits drei Teiche, die gleichzeitig zum Sammeln von Regenwasser und als Löschwasserteich genutzt werden. Je nach Bebauungsfortschritt müssen weitere Regensammelungs- und Versickerungsbecken angelegt werden.

6.2.2 Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt aus dem zentralen Trinkwassernetz des Wasser- und Abwasserzweckverbandes (WAZ) Pritzwalk.

6.2.3 Schmutzwasserentsorgung

Der Ortsteil Kuhsdorf ist an keine zentrale Schmutzwasserentsorgung angeschlossen, so dass die Schmutzwasserentsorgung durch abflusslose Sammelgruben oder individuelle Kläranlagen auf dem Grundstück erfolgt. Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt dezentral.

6.2.4 Löschwasserversorgung

Löschwasser wird auf dem Betriebsgrundstück des landwirtschaftlichen Betriebes/ Betriebes zur Herstellung von Futtermitteln zur Verfügung gestellt. Die zur Oberflächenentwässerung dienenden Teiche werden gleichzeitig als Löschwasserteiche genutzt. Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans existieren drei Löschwasserteiche. Davon ein Teich im landwirtschaftlichen Betrieb, ein Teich im Bereich der neu gebauten Hallen für die Futtermittelproduktion und ein großer Teich zwischen dem Wohnhaus und dem Bürogebäude.

Im Rahmen der Erschließungsplanung ist dann darauf zu achten, dass die Löschwasserentnahmestelle ausreichend Löschwasser zur Verfügung hat. Hierfür ist das Arbeitsblatt W405 der Deutschen Vereinigung des Gas- und Wasserfaches e.V.; Tabelle 1 zu verwenden. Des Weiteren muss die Entnahmestelle so ausgelegt werden, dass die Feuerwehr aus dieser das Wasser gefördert bekommt (DIN 14244).

6.2.5 Energieversorgung

Östlich außerhalb des Geltungsbereiches befindet sich eine „Gaststation“, wo der Anschluss der Biogasanlage an das bestehende Leitungsnetz erfolgt. Aufgrund des bestehenden Anschlusses der Bestandsanlage an das vorhandene Energienetz ist die Energieversorgung somit weiterhin gewährleistet.

Im nördlichen Teil des Plangebietes befinden sich in der Grünfläche 2 Anlagen im Eigentum der E.DIS Netz GmbH. Hierbei handelt es sich um Gasleitungen, wo ein Leitungsrecht in einer Breite von 5,0 m festgesetzt ist. Zudem gilt für die Abstände zu diesen Gasleitungen das Arbeitsblatt GW 315 – Maßnahmen zum Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten. Vorhandene und in Betrieb befindliche Anlagen dürfen weder freigelegt noch über- oder unterbaut werden.

6.2.6 Telekommunikation

Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationslinien (TK-Linien) der Telekom, so dass eine Erschließung in der Hinsicht vorhanden ist und weiterhin genutzt werden kann. Vor Tiefbauarbeiten über oder in unmittelbarer Nähe dieser TK-Linien ist es erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher durch Fachpersonal der Telekom in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen lassen und die Bauausführenden immer die „Anweisung zum Schutze unterirdischer Anlagen der Telekom Deutschland GmbH bei Arbeiten Anderer (Kabelschutzanweisung)“ – siehe Anlage – beachten, um Schäden am Eigentum der Telekom Deutschland GmbH zu vermeiden.

7.0 Sonstige öffentliche Belange

7.1 Belange des Denkmalschutzes

Baudenkmale

Im Ortsteil Kuhsdorf sind folgende Baudenkmale registriert:

Ort	Gemeinde	Adresse	Bezeichnung	ID-Nummer
Kuhsdorf	Groß Pankow (Prignitz)	Kuhsdorf 44	Dorfkirche	09160214
Kuhsdorf	Groß Pankow (Prignitz)	Kuhsdorf 45	Pfarrhaus	09160215

Auf diese Denkmäler sind durch die Aufstellung des Bebauungsplans keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

Der Schutz der Denkmale erstreckt sich gemäß § 2 Abs. 3 BbgDSchG auch über dessen nähere Umgebung, soweit die Veränderung für dessen Erhaltung, Erscheinungsbild oder städtebauliche Bedeutung erheblich ist. Alle Veränderungen an Denkmälern und Denkmalbereichen sowie deren Umgebung bedürfen der denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß § 9 Abs. 1 BbgDSchG.

Bodendenkmale

Im Plangebiet befinden sich nach aktuellem Kenntnisstand keine registrierten Bodendenkmale.

Darüber hinaus sind folgende Hinweise zu beachten:

1. Sollten bei den erforderlichen Erdarbeiten weitere Bodendenkmalstrukturen (Steinsetzungen, Verfärbungen, Scherben, Knochen, Metallgegenstände etc.) freigelegt werden, ist dies unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum, Abteilung Bodendenkmalpflege und der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Prignitz anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG).
2. Die Fundstätte und der Fund bzw. die Funde sind nach § 11 Abs. 3 BbgDSchG bis zum Ablauf von einer Woche in unverändertem Zustand zu erhalten. Innerhalb dieser Zeitspanne erfolgt so schnell wie möglich eine Begutachtung durch das Fachpersonal der Denkmalbehörden.
3. Bei Projektänderungen sind die betreffenden Pläne und sonstigen Unterlagen unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Prignitz zur erneuten Stellungnahme einzureichen.

4. Die entdeckten Funde sind ablieferungspflichtig (§§ 11 Abs. 4 und 12 Abs. 1 und 2 BbgD-SchG).

7.2 Altlasten / Munitionsbelastung

Im Plangebiet befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine altlastenverdächtigen Flächen. Ebenso bestehen keine konkreten Anhaltspunkte auf das Vorhandensein von Kampfmitteln.

Entsprechend der Stellungnahme des Zentraldienstes der Polizei Brandenburg vom 31.01.2019 bestehen zur Beplanung des Gebietes keine grundsätzlichen Einwände.

Sollten bei Erdarbeiten dennoch Kampfmittel gefunden werden, wird darauf hingewiesen, dass es nach § 3 Abs. 1 Nr. 1 der Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg – KampfmV) vom 23.11.1998, veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil II Nr. 30 vom 14.12.1998, verboten ist entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Der Bauträger ist verpflichtet, diese Fundstelle gemäß § 2 der genannten Verordnung unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

7.3 Belange des Immissionsschutzes

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde vom Ingenieurbüro Prof. Dr. Oldenburg, Oederquart ein Gutachten zu Schallimmissionen erstellt. Es werden die wesentlichen Ausführungen zitiert. Nähere Erläuterungen sind dem Gutachten zu entnehmen, welches dem Umweltbericht als Anlage beigelegt ist:

„...Des Weiteren wurde geprüft, inwiefern die Bestandssituation des Futtermittelwerkes sich mit den vorgeschlagenen schalltechnischen Anforderungen für den Bebauungsplan vereinbaren lässt. Dazu wurden die schalltechnisch relevanten Betriebsvorgänge des Futtermittelwerkes der Hagemann Dienste GmbH analysiert und mittels Ausbreitungsberechnung die daraus resultierenden Immissionsbelastungen an den maßgeblichen Immissionsorten berechnet. Diese Berechnungen haben gezeigt, dass die sich aus den Emissionskontingenten für die betroffene Teilfläche ergebenden Immissionskontingente in der Bestandssituation unterschritten werden. Die Kontingentierung hat somit keine negativen Auswirkungen auf den aktuell realisierten Betrieb des Futtermittelwerkes...“

7.4 Zustimmungsverfahren über die Ausnahmegenehmigung zum Bau im Landschaftsschutzgebiet (LSG)

Im Rahmen des Planverfahrens wurde ein Zustimmungsverfahren zur Ausnahmegenehmigung zum Bau im LSG beim MLUK durchgeführt. Dieses wurde im August 2021 begonnen. Mit Schreiben vom 26.02.2024 wurde vom MLUK eine Zustimmung zur Ausnahmegenehmigung in Aussicht gestellt, welche damit verknüpft ist, dass der Bebauungsplan als Satzung beschlossen und abschließend dem MLUK vorgelegt werden muss.

8.0 Flächenberechnung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans erfolgen folgende Flächenfestsetzungen:

1. Baugebiete

1.1 Sonstiges Sondergebiet

Baufeld 1	12.147 qm
Baufeld 2	8.771 qm
Baufeld 3	11.061 qm
Baufeld 4	8.084 qm
Summe SO-Gebiet	40.063 qm

2. Verkehrsflächen

2.1 öffentliche Verkehrsflächen

<u>Straße Kuhsdorf</u>	<u>1.977 qm</u>
------------------------	------------------------

2.2 private Verkehrsflächen

„Zufahrt Nord“	2.247 qm
„Zufahrt Süd“	348 qm
Summe private Verkehrsflächen	2.595 qm
Summe aller Verkehrsflächen	4.572 qm

4. Private Grünflächen

<u>„PG 1“</u>	<u>270 qm</u>
---------------	----------------------

6. SPE-Flächen

SPE 1	3.784 qm
SPE 2	1.521 qm
SPE 3	711 qm
SPE 4	1.511 qm
Summe SPE-Flächen	7.527 qm

Plangebiet Gesamtfläche	52.432 qm
gerundet	<u>5,2 ha</u>

9.0 Umweltbericht

Die Belange von Natur und Landschaft sowie die Kompensation der durch die Maßnahmen des Bebauungsplans verursachten Eingriffe werden im Umweltbericht als gesonderten Teil zur Begründung dargestellt.

10.0 Planverfahren

Auf der Sitzung der Gemeindevertretung am 21.06.2018 wurde der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Kuhsdorf Nr. 2 „Futtermittelbetrieb Kuhsdorf“ gefasst.

Der Vorentwurf (Stand November 2018) wurde am 19.11.2018 im Bauausschuss der Gemeinde Groß Pankow (Prignitz) vorberaten und in der Gemeindevertretung am 06.12.2018 als Grundlage für die Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in Form einer öffentlichen Auslegung der Planunterlagen in der Zeit vom 24.01.2019 bis zum 25.02.2019 im Rathaus der Gemeinde Groß Pankow (Prignitz), mit gleichzeitiger Veröffentlichung der Unterlagen während des Beteiligungszeitraums auf der Internetseite der Gemeinde. Parallel dazu wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB frühzeitig an der Planung beteiligt.

Die von den Behörden und Trägern öffentlicher Belange abgegebenen Stellungnahmen wurden in ihrem Inhalt in den Unterlagen des Bebauungsplanes Kuhsdorf Nr. 2 „Futtermittelbetrieb Kuhsdorf“ berücksichtigt. In Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen mussten in der Planzeichnung, in den textlichen Festsetzungen, in der Begründung und im Umweltbericht Änderungen und Ergänzungen vorgenommen werden. Folgende Punkte wurden geändert oder ergänzt:

- Vergrößerung des Geltungsbereiches in nordöstlicher Richtung
- Differenzierung innerhalb des sonstigen Sondergebietes durch Festsetzung einer Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Erweiterung der Nutzungsart durch die Aufnahme der Nutzung: „Veredlung landwirtschaftlicher Produkte“
- Festsetzung von privaten Verkehrsflächen zur Erschließung des Geländes
- Aufnahme der von den Behörden und TöBs gegebenen Hinweise

Zudem musste aufgrund der Lage des Plangebietes und dessen teilweise Berührung des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Agrarlandschaft Prignitz-Stepenitz“ im Rahmen des Planverfahrens ein Zustimmungsverfahren zur Ausnahmegenehmigung zum Bau im LSG beim Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz (MLUK) durchgeführt werden. Dieses wurde im August 2021 begonnen. Mit Schreiben vom 26.02.2024 wurde vom MLUK eine Zustimmung zur Ausnahmegenehmigung in Aussicht gestellt, welche damit verknüpft ist, dass der Bebauungsplan als Satzung beschlossen und abschließend dem MLUK vorgelegt werden muss. Aus diesem Grunde kann das Planverfahren fortgeführt werden. Auf dieser Grundlage kann nun der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss gefasst werden.

Stand März 2024

gez. Marco Radloff

-Der Bürgermeister-

Gemeinde Groß Pankow (Prignitz)