

öffentlich

nichtöffentlich

Einreicher	Drucksache Nr.	Datum	TOP-Nr.
Bauamt	459/06-2025	28.08.2025	

Beratungsfolge	Sitzungstermin
Bau- und Ordnungsausschuss	15.09.2025
Hauptausschuss	25.09.2025
Gemeindevertretung	02.10.2025

Beratungsergebnis					
Gremium	Einstimmig	Mit Stimmenmehrheit	Ja	Nein	Enthaltung
Bau- und Ordnungsausschuss					
Hauptausschuss					
Gemeindevertretung					

**Beschluss**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Kuhbier Nr. 3 „Tagungsort Kuhbier Ausbau“**  
- Aufstellungsbeschluss

**Beschlussvorschlag**

Die Gemeindevertretung beschließt gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 12 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Kuhbier Nr. 3 „Tagungsort Kuhbier Ausbau“.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1,36 ha und umfasst in der Flur 5 der Gemarkung Kuhbier folgende Flurstücke: 62 (teilw.), 66 (teilw.), 291 (teilw.), 63/1, 65/1 und 65/2. Die genaue Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Kuhbier Nr. 3 ist dem beigefügten Lageplan zu entnehmen und ist Bestandteil des Beschlusses.

Planungsziel ist die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes, um dort den Umbau und die Erweiterung der bereits vorhandenen Scheunen und Gebäude zu Büroräumlichkeiten zu ermöglichen. Zudem soll die Möglichkeit geschaffen werden, diesen Standort mit Übernachtungsmöglichkeiten auszustatten, um die räumliche Wirkung eines Tagungsortes zu schaffen.

Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen. Es ist ein städtebaulicher Vertrag zur Kostenübernahme gemäß § 11 Abs. 1 Nr. 1 BauGB zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger abzuschließen.

**Drucksache: 459/06-2025****Begründung/Problembeschreibung:****Sachverhalt**

Im 2. Quartal 2025 hat das Unternehmen Green Wind Energy GmbH bei der Gemeinde Groß Pankow (Prignitz) den Antrag gestellt, eine Planung im Bereich „Kuhbier Ausbau“ einzuleiten und dort einen Bebauungsplan aufzustellen. Green Wind Energy fungiert hierbei als Vorhabenträger und auch als Eigentümer der Flächen (Flurstücke 62 (teilw.), 66 (teilw.), 291 (teilw.), 63/1, 65/1 und 65/2, Flur 5, Gemarkung Kuhbier). Für eine erste planerische Vorabklärung wurde die Firma Plankontor Stadt und Land GmbH durch den Vorhabenträger beauftragt.

Das Plangebiet liegt südwestlich der Ortslage von Kuhbier, südlich der B 189 im Bereich „Kuhbier Ausbau“ und hat eine Größe von ca. 1,36 ha. Planungsziel ist die Umnutzung der ehemals besiedelten Fläche, durch den Umbau und die Erweiterung der vorhandenen Scheunen zu Büros, wo unter anderem die historischen Gebäudehüllen erhalten und nach heutigen baulichen Maßstäben ergänzt werden sollen. Des Weiteren wird die Idee verfolgt, diesen Standort mit Übernachtungsmöglichkeiten auszurüsten, um die räumliche Wirkung eines Tagungsortes zu schaffen. Damit soll die derzeit überwiegend brach liegende Fläche, ohne aktive Nutzungsfunktion, planerisch aufgewertet werden.

Der Vorhabenträger hat sich auch bereits dazu bereit erklärt, alle mit der Bauleitplanung und der Realisierung des Vorhabens anstehenden Kosten zu übernehmen und wird hierzu einen städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 Abs. 1 Nr. 1 BauGB zur Kostenübernahme mit der Gemeinde abschließen. In Folge dessen wurde aufgrund der Lage des Plangebietes, insbesondere wegen der Nähe zum angrenzenden Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Agrarlandschaft Prignitz-Stepenitz“, ein Abstimmungstermin mit dem Landkreis Prignitz (untere Naturschutzbehörde / Bauordnung) am 03.06.2025 durchgeführt. Hierbei wurde neben der planungsrechtlichen Machbarkeit des Planvorhabens auch eine erste naturschutzfachliche Einschätzung zum Untersuchungsumfang abgegeben. Da bereits ein Planentwurf mit einer konkreten Vorstellung zum Nutzungsumfang auf diesen Flächen vorliegt, konnte im Ergebnis der Gespräche mit dem Landkreis festgestellt werden, dass gegenüber dem Planvorhaben in seinen bauplanungsrechtlichen Grundzügen kein Widerspruch zu erkennen ist und die Aufstellung eines Bebauungsplanes prinzipiell möglich sei.

Der Geschäftsführer von Green Wind Energy, Manuel Lasse, hat dann im Bauausschuss am 16.06.2025 die Gelegenheit erhalten, die bis dahin erfolgten Planungsschritte zu erläutern und das angestrebte Planvorhaben nochmals zu beschreiben. Da das gesamte Plangebiet im planungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB liegt und zur Schaffung von Baurecht ein Bebauungsplan erforderlich ist, soll zur besonderen städtebaulichen Steuerung des Vorhabens ein vorhabenbezogener Bebauungsplan, hier vorhabenbezogener Bebauungsplan Kuhbier Nr. 3 „Tagungsort Kuhbier Ausbau“, aufgestellt werden. Aufgrund einer abweichenden Flächendarstellung im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist dieser im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zu ändern, damit sich der Bebauungsplan künftig gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

**Anlagen:**

- Lageplan des Plangebietes (Stand: August 2025)

**Finanzielle Auswirkungen**

Einnahmen

**X**

Mittel stehen zur Verfügung

keine haushaltsmäßige  
Berührung

Mittel stehen nicht zur Verfügung

---

M. Radloff  
Bürgermeister

---

L. Schlink  
Komm. Bauamtsleiterin