

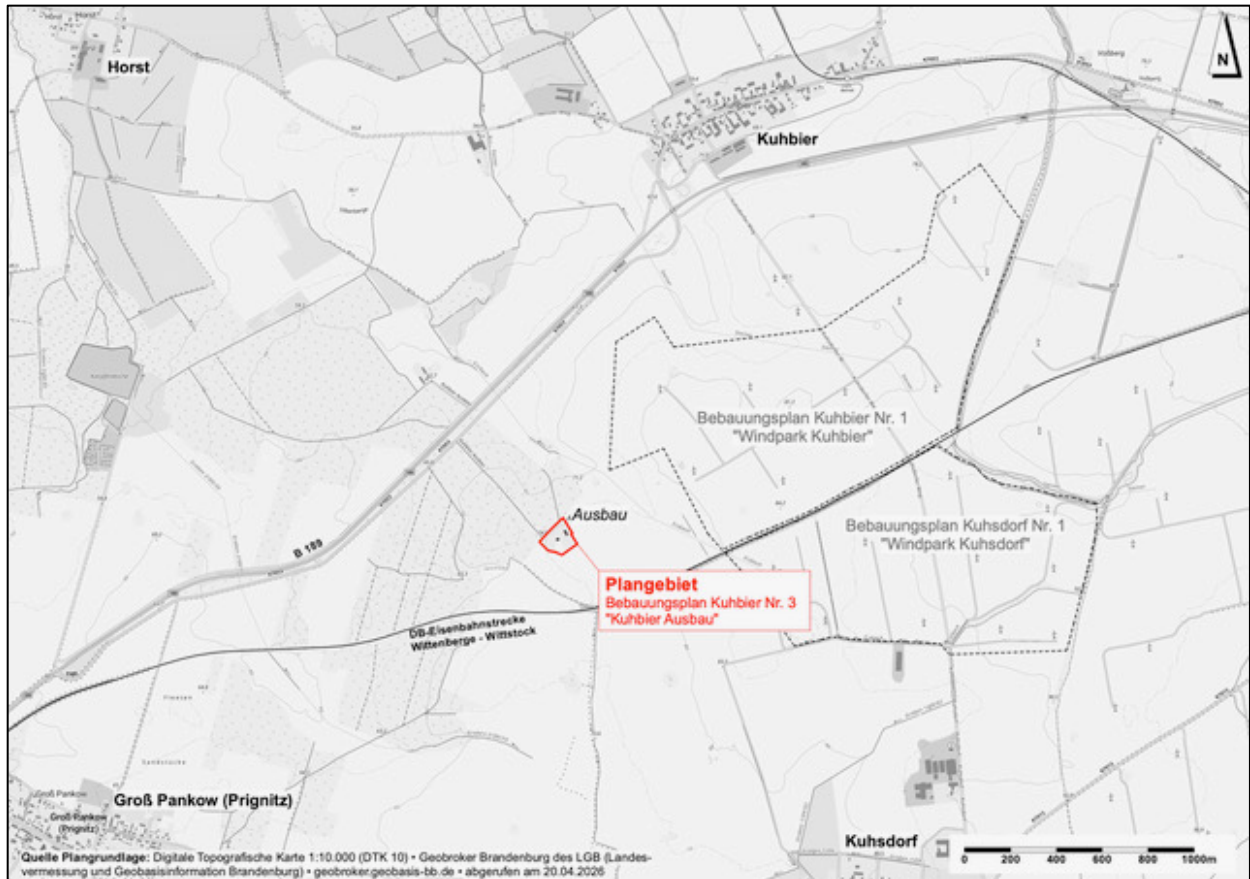
Gemeinde Groß Pankow (Prignitz)

Landkreis Prignitz

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Kuhbier Nr. 3 „Tagungsort Kuhbier Ausbau“

Vorentwurf der Begründung

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



Stand April 2026

Gemeinde Groß Pankow (Prignitz)
Der Bürgermeister
Steindamm 21 • 16928 Groß Pankow (Prignitz)

Bearbeitung 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 • info@plankontor-hh.de
Web: www.plankontor-stadt-und-land.de
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.....	3
3.0	Anlass und Ziel der Planung.....	4
4.0	Lage, Zustand und Umgebung des Plangebietes.....	4
5.0	Inhalt des Bebauungsplanes.....	5
5.1	Planungskonzeption.....	5
5.2	Art der baulichen Nutzung	5
5.3	Maß der baulichen Nutzung	6
5.3.1	Grundflächenzahl.....	6
5.3.2	Zahl der Vollgeschosse	6
5.3.3	Wegeföhrung in der Grünfläche	6
5.4	Gestalterische Festsetzungen	6
5.5	Grünordnerische Festsetzungen.....	6
6.0	Erschließung.....	7
6.1	Verkehrerschließung.....	7
6.2	Technische Infrastruktur	7
6.2.1	Oberflächenentwässerung.....	7
6.2.2	Trinkwasser / Schmutzwasser / Löschwasser	7
7.0	Sonstige öffentliche Belange.....	7
7.1	Belange des Bodenschutzes / Munitionsbelastung / Altlasten.....	7
7.2	Belange des Denkmalschutzes	8
7.3	Immissionsschutz	8
8.0	Umweltbericht	8
9.0	Flächenbilanz.....	9
10.0	Planverfahren.....	9

Verfahrensschritte

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB) am 02.10.2025

Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss am __.__.____

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Beschluss über den Vorentwurf am __.__.____

Bekanntmachung über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB am __.__.____

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB vom __.__.____ bis zum __.__.____

Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom __.__.____

Frühzeitige Abstimmung mit den Nachbargemeinden im Sinne des § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom __.__.____

Beschluss über die Abwägung der Stellungnahmen aus den frühzeitigen Beteiligungsverfahren am __.__.____

Entwurfs- und Auslegungsbeschluss (§ 3 Abs. 2 BauGB) am __.__.____

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Bekanntmachung über die formelle Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB am __.__.____

Formelle Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB vom __.__.____ bis zum __.__.____

Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom __.__.____

Abstimmung mit den Nachbargemeinden im Sinne des § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom __.__.____

Beschluss über die Abwägung der Stellungnahmen aus den formellen Beteiligungsverfahren am __.__.____

Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB) am __.__.____

1.0 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348);

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 1990 - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. I Nr. 189);

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 05. März 2024 (GVBl. I/24, [Nr. 10], S., ber. [Nr. 38]); zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Dezember 2025 (GVBl.I/25, [Nr. 827], S.1);

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 87);

Verordnung über die Zuständigkeit der Naturschutzbehörden (Naturschutzzuständigkeitsverordnung – NatSchZustV) vom 27. Mai 2013 (GVBl. II/13, Nr. 43), zuletzt geändert durch Verordnung vom 23. Oktober 2024 (GVBl.II/24, [Nr. 92]);

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutz- ausführungsgesetz - BbgNatSchAG), vom 21. Januar 2013 (GVBl. I/13, Nr. 03, ber. GVBl. I/13, Nr. 21), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2025 (GVBl.I/25, [Nr. 9], S.17);

2.0 Übergeordnete Planungen

Die Gemeinde Groß Pankow (Prignitz) im Landkreis Prignitz befindet sich im Gebiet der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel im Bundesland Brandenburg. Die Gemeinde besitzt insgesamt 3.801 Einwohnende mit Erstwohnsitz (Stand 31.03.2026). Davon leben etwa 168 Einwohner in dem Ortsteil Kuhbier. Zusätzlich ist in der Region eine dynamische Bevölkerungsentwicklung zu verzeichnen.

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 Kuhbier liegt zentral im nördlichen Bereich des Gemeindegebietes. Das nächstgelegene Mittelzentrum (geteiltes Mittelzentrum Wittstock-Pritzwalk) ist die etwa 5 km östlich gelegene Stadt Pritzwalk. In ca. 18 km Entfernung in südwestlicher Richtung befindet sich die Kreisstadt Perleberg, die ebenfalls, zusammen mit Wittenberge, als geteiltes Mittelzentrum fungiert. Verkehrsräumlich betrachtet ist der Ortsteil Kuhbier über die Kreisstraße 7053 an die Bundesstraße 189 erschlossen und mit den nahegelegenen Städten Perleberg und Pritzwalk sowie mit dem etwa 4 km westlich gelegenen Gemeindekern von Groß Pankow verbunden. Hier besteht zudem die Anbindung an das überregionale Schienennetz durch die Anbindung an den RE 6, welcher zwischen Perleberg

sowie Berlin-Gesundbrunnen verkehrt und eine wichtige Anbindung zu umliegenden Städten und Gemeinden darstellt. Hinzu kommt eine Anbindung an die Bundesautobahn 24 etwa 20 km nördlich sowie die geplante Anbindung durch die A 14 von Karstädt bis Wittenberge, welche durch zukünftige Ausbaumaßnahmen fertiggestellt werden soll. Somit verfügen die Gemeinde Groß Pankow (Prignitz) wie auch der Ortsteil Kuhbier über eine gute regionale Anbindung.

Nach § 1 Abs. 4 BauGB haben die Gemeinden ihre Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Diese Ziele ergeben sich für die Gemeinde Groß Pankow (Prignitz) aus dem Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) für das Land Brandenburg und dem Regionalplan für den Planungsraum Regionale Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel. Die darin festgehaltenen übergeordneten raumordnerischen Belange sind für die Aufstellung des Bebauungsplanes maßgeblich aufgrund dessen, dass die Ziele der Raumordnung im Rahmen der Abwägung nicht überwunden werden können.

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 wird ersichtlich, dass durch eine nachhaltige und integrierte ländliche Entwicklung die Land-, Forst- und Fischereiwirtschaft, aber auch die touristischen Potenziale sowie die Nutzung regenerativer Energien in den ländlichen Räumen als Teil der Kulturlandschaft weiterentwickelt werden sollen (vgl. LEPro 2007 § 4 Abs. 2 / LEP HR 2019 S. 35).

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.

Folgende Ziele und Grundsätze sind bei der Aufstellung des Bebauungsplanes ebenfalls von Belang:

G 4.3 LEP HR: „Die ländlichen Räume sollen in ihren Funktionen als Wirtschafts-, Natur- und Sozialraum dauerhaft gesichert und entwickelt werden, sodass sie weiterhin für große Bevölkerungsteile ihre umfangreichen Funktionen erfüllen. [...] Neben der Sicherung von traditionellen Erwerbsquellen (Land-, Forst- und Ernährungswirtschaft, Handwerk, etc.) ist deren Ergänzung durch nachhaltige, neue Entwicklungsoptionen erforderlich. Dabei kommt dem Tourismus, zunehmend auch der Energieerzeugung, eine maßgebliche Rolle zu.“

G 5.10 LEP HR: „Für [...] nicht mehr genutzte landwirtschaftliche Anlagen wie Stallungen und Wirtschaftsgebäude sind auch im Sinne eines nachhaltigen Umgangs mit Flächenressourcen Konzepte für eine Nachnutzung erforderlich. Mit der Differenzierung solcher Konversionsflächen nach Lage- und Qualitätsmerkmalen soll gewährleistet werden, dass eine Nachnutzung landesplanerisch und städtebaulich geordnet verläuft und keine ‚Zersiedelung durch Konversion‘ betrieben wird.“

Im Kartographischen Abgleich mit der Festlegungskarte des LEP HR gibt es für den Vorhabenbereich keine konkreten flächenbezogenen Festlegungen. Es ist jedoch hervorzuheben, dass sich das Plangebiet in direkter Nähe zum Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Agrarlandschaft Prignitz-Stepenitz“ als Teile des übergeordneten Freiraumverbunds befindet. In Grundsatz 6.1 des LEP HR erfolgt die Aussage, dass der Freiraumverbund zu sichern und in seiner Funktionsfähigkeit zu entwickeln ist.

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:

- Regionalplan Prignitz-Oberhavel, sachlicher Teilplan „Rohstoffsicherung“ (ReP Rohstoffe) vom 24.11.2010 (ABl. 47/12 S. 1659)
- Regionalplan Prignitz-Oberhavel, sachlicher Teilplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ (Rep GSP) vom 26.11.2020 (ABl. Nr. 51, S. 1321)

Die Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Rohstoffsicherung / Windenergienutzung" wurde mit Bescheid vom 14.02.2012 teilweise genehmigt. Von der Genehmigung ausgenommen sind die Festlegung des Vorbehaltsgebietes Nr. 65 "Sicherung oberflächennaher Rohstoffe" sowie die Festlegungen zur "Steuerung der Windenergienutzung". Der Regionalplan wurde zum Zwecke der Bekanntmachung entsprechend redaktionell angepasst und trägt nunmehr die Bezeichnung Regionalplan "Rohstoffsicherung".

Die Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan „Freiraum und Windenergie“, wurde mit Bescheid vom 17. Juli 2019 teilweise genehmigt. Von der Genehmigung ausgenommen waren die Festlegungen zur Steuerung der raumbedeutsamen Windenergienutzung. Hiergegen hat die Regionale Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel Rechtsmittel eingelegt. Die Festlegungen zum “Freiraum” und zu den “historisch bedeutsamen Kulturlandschaften” wurden genehmigt, eine Bekanntmachung im Amtsblatt für Brandenburg ist jedoch noch nicht erfolgt.

Vor dem Hintergrund veränderter rechtlicher Rahmenbedingungen wird das anhängige Klageverfahren zum Sachlichen Teilplan "Freiraum und Windenergie" eingestellt. Im Zuge dessen finden auch die Festlegungen zum Freiraum und zu den historisch bedeutsamen Kulturlandschaften keine weitere Anwendung mehr.

Die Regionale Planungsgemeinschaft „Prignitz-Oberhavel“ hat am 25.01.2023 die Neuaufstellung des Sachlichen Teilplans „Windenergienutzung (2024)“ beschlossen und bereitet damit die Aufstellung eines Regionalplans zur Ausweisung von Vorranggebieten Windenergienutzung vor.

Von den Zielen der Raumordnung geht eine Anpassungspflicht gemäß § 1 Abs. 4 BauGB und eine Beachtungspflicht gemäß § 4 ROG aus. Demgegenüber sind die Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumplanung in der Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

2.3 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Groß Pankow (Prignitz) verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan, dessen Geltungsbereich das Gebiet des ehemaligen Amtes Groß Pankow/Prignitz in den Grenzen des Jahres 2002 umfasst. Nachdem das Amt Groß Pankow/Prignitz zur Gemeinde Groß Pankow (Prignitz) wurde und diese neue "Großgemeinde" mit die früheren Gemeinden Boddin-Langnow und Klein Woltersdorf (früher Amt Pritzwalk-Land) ergänzt worden ist, besteht der Flächennutzungsplan aus drei räumlichen Teilbereichen.

Im räumlichen Teilflächennutzungsplan der Gemeinde Groß Pankow (Prignitz) im Bereich der Gemarkung Kuhdorf zwischen den Ortslagen Kuhdorf und Kuhbier sind für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Kuhbier Nr. 3 „Tagungsort Kuhbier Ausbau“ Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Somit entwickelt sich der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan, weshalb dieser im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert wird, indem eine Sonstige Sonderbaufläche dargestellt werden soll. Damit wird die Grundlage geschaffen, dass sich der Bebauungsplan künftig gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

3.0 Anlass und Ziel der Planung

Anlass der Planung war es, dass der Vorhabenträger des Bebauungsplanes und gleichzeitiger Eigentümer der Flächen, im 2. Quartal 2025 bei der Gemeinde Groß Pankow (Prignitz) den Antrag gestellt hat, eine Planung im Bereich Kuhbier Ausbau einzuleiten und einen Bebauungsplan zur Umnutzung der bestehenden Gebäude aufzustellen.

Das Planungsziel besteht in der Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Tagungsort“, um die Umnutzung der ehemals besiedelten Fläche durch den Umbau und die Erweiterung der vorhandenen Scheunen zur Büronutzung zu ermöglichen. Dabei soll die historische Gebäudehülle wie Kubatur und Dachform erhalten bleiben. Zudem ist beabsichtigt, den Standort um Anlagen die der Beherbergungen dienen zu ergänzen und ihn zu einem Tagungsort zu entwickeln. Die derzeit teilweise brachliegende jedoch naturnahe Fläche ohne aktive Nutzungsfunktion soll im Zuge der Planung aufgewertet und reaktiviert werden. Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist über die öffentlichen Verkehrsflächen von Kuhbier Ausbau gesichert.

4.0 Lage, Zustand und Umgebung des Plangebietes

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1,44 ha und befindet sich etwa 1,7 km südwestlich der Ortslage von Kuhbier zwischen den Ortslagen Groß Pankow (Prignitz) und Kuhdorf, im nach § 35 BauGB zu beurteilendem planungsrechtlichem Außenbereich. Über die Straße Kuhbier Ausbau ist das Plangebiet an die Bundesstraße 189 angebunden. Es umfasst die Flurstücke 62 (teilw.), 66 (teilw.), 291 (teilw.), 63/1, 65/1 und 65/2 der Flur 5 in der Gemarkung Kuhbier. Das Plangebiet ist geprägt durch seinen Zustand als Grünbrachland. Im nord-östlichen Teil des Gebietes führt von der Straße Kuhbier Ausbau eine Schotterstraße zu einen der zwei bestehenden Scheunengebäude. In der näheren Umgebung dieser Scheune befinden sich einzelne Baumbestände. Im südlichen Teil befindet sich ein alter Walnussbaum mit einzelnen Stein- und Sandhaufen in seinem näheren Umfeld. Im süd-westlichen Teil grenzt eine Baumreihe an die umliegende Ackerfläche an. An diese Baumreihe schließt eine Obstwiese an. Zudem befindet sich neben dieser Obstwiese in südlicher Richtung ein alter Kirschbaum. Im Zentrum des Gebietes befindet sich ein weiteres Scheunengebäude mit einzelnen Baumbeständen. In östlicher, südlicher und westlicher Richtung ist das Plangebiet von landwirtschaftlichen Flächen umgeben wobei sich innerhalb dieser in östlicher Richtung etwa 650 m entfernt Windkraftanlagen befinden. In nördlicher Richtung grenzt das Plangebiet an die Verkehrsflächen der Straße Kuhbier Ausbau, welche wiederum an Waldflächen grenzen und der Erschließung dient.

5.0 Inhalt des Bebauungsplanes

5.1 Planungskonzeption

Mit der Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Tagungsort“ soll die Umnutzung der derzeit ungenutzten baulichen Anlagen ermöglicht werden. Neben der Instandsetzung und Sanierung der Scheunengebäude zur Schaffung von Büroräumen, sollen kleinere Gebäude für Beherbergungszwecke errichtet werden, um die Nutzung der Fläche als Tagungsort zu ermöglichen.

Das Vorhaben soll minimalinvasiv umgesetzt werden. In die vorhandenen Gebäudehüllen sollen autarke Nutzungseinheiten eingebaut und somit die Gebäude wieder als Seminar- und Büroräume mit entsprechender Infrastruktur genutzt werden. Die Übernachtungs-Kabinen sind als autarke Kleinsteinheiten in nachhaltiger Bauweise geplant. Ihre Installation ist in aufgeständerter Bauweise mit Punktfundamenten/Schraubfundamenten geplant, um den Eingriff in den Boden zu minimieren. Der Charakter des Außenraumes mit vorhandenen Grün- und Nutzungsstrukturen mit extensivem Pflegeregime soll - wie im Bestand - beigehalten werden. Versiegelungen des Außenraums erfolgen nur minimal und in maximal teilversiegelter Bauweise (Schotterrasen).

5.2 Art der baulichen Nutzung

Für die Realisierung der Nutzung als Tagungsort wird im Bebauungsplan Kuhbier Nr. 3 „Tagungsort Kuhbier Ausbau“ ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Tagungsort“ gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Die sich im Plangebiet befindenden Anlagen werden in folgende Bereiche gegliedert:

Im Bereich A sind Gebäude und Anlagen für Tagungen, Seminare, Konferenzen sowie Schulungen einschließlich Büro- und Verwaltungsräume vorgesehen, die für die Organisation und Durchführung des Tagungsbetriebes sowie für ergänzende Dienstleistungen wie Empfang, Information und interne Koordination gedacht sind.

Im Bereich B sind Gebäude und Anlagen mit Technik- und Wirtschaftsräumen für die technische Infrastruktur und die betriebliche Versorgung vorgesehen, insbesondere für die Energieversorgung, Lagerung, Ver- und Entsorgung sowie sonstige betriebsnotwendige Einrichtungen.

Im Bereich C sind Gebäude und Anlagen für Beherbergungszwecke vorgesehen. Dadurch wird eine aufeinander abgestimmte Lage von Unterkunft und Tagungsbetrieb gewährleistet. Dies trägt dazu bei, das mehrtägige Veranstaltungen sowie ein zusammenhängendes Nutzungskonzept mit kurzen Wegzeiten ermöglicht werden.

Im Bereich D sind Wellness- und Saunaanlagen sowie die dazugehörigen Nebenanlagen einschließlich eines Natur- und Badeteichs vorgesehen. Sie ergänzen den Tagungsstandort um gesundheitsfördernde und freizeitbezogene Nutzungen. Dadurch wird ein abgestimmtes Gesamtangebot geschaffen, das die Aufenthaltsqualität erhöht und die Durchführung mehrtägiger Tagungen unterstützt.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

5.3.1 Grundflächenzahl

Als Maß der baulichen Nutzung wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 festgesetzt, um den Versiegelungsgrad planerisch gering zu halten und den Charakter eines naturnahen Raumes zu fördern. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO durch Nebenanlagen ist nicht zulässig, um weiteren potentiellen Eingriff zu vermeiden.

5.3.2 Zahl der Vollgeschosse

Im Plangebiet ist maximal nur ein Vollgeschoss zulässig ist. Ein Dachgeschoss ist zulässig, sofern es kein Vollgeschoss nach der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) ist. Das Dachgeschoss darf nur innerhalb der Dachform ausgebaut werden, um die historische Kubatur beibehalten zu können. Bei den bereits bestehenden Gebäuden sind Abweichungen zulässig, sofern die vorhandene Gebäudekubatur im Wesentlichen erhalten bleibt.

5.3.3 Wegeführung in der Grünfläche

Gemäß § Abs. 1 Nr. 15 BauGB i.V.m. Nr. 20 BauGB wird festgesetzt, dass die festgesetzte Grünfläche der landschaftsgerechten Gestaltung und der Erholung dient. Innerhalb der Grünfläche können Wegeverbindungen errichtet werden, um die fußläufige Erschließung der Anlagen für Beherrbergungszwecke zu ermöglichen. Damit wird auch gleichzeitig gesichert, dass ein geordnetes Wegesystem im Plangebiet geschaffen werden kann, ohne dabei großteilige Neuversiegelungen zu benötigen.

5.4 Gestalterische Festsetzungen

Zum Erhalt des historischen Ortscharakters im Plangebiet wird festgesetzt, dass in dem Sonstigen Sondergebiet die historischen Gebäudehüllen der Scheunengebäude in ihrer äußeren Gestalt zu erhalten sind. Bauliche Änderungen und Ergänzungen sind zulässig, sofern das Erscheinungsbild der Gebäude nicht wesentlich beeinträchtigt wird. Um dies zu gewährleisten, sollen insbesondere die Kubatur und Dachform erhalten bleiben. Dabei sind Umbauten im Inneren und die Herstellung von neuen Gebäudezugängen möglich.

5.5 Grünordnerische Festsetzungen

In der Grünfläche sowie in der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (SPE) wird der dauerhafte Erhalt der festgesetzten Einzelbäume und Gehölze sichergestellt. Dadurch kann das räumliche Landschaftsbild gesichert und langfristig erhalten werden. Bei Abgang eines zu erhaltenden Baumes oder eines Gehölzes im Zuge von durchzuführenden Bauarbeiten sind diese durch die Neuanpflanzung eines Laubbaumes bzw. Gehölzes derselben Sorte der Anlage 1 zum Gehölzerlass Brandenburg (MLUK 2024) mit dem Mindeststammumfang von 12/14 zu ersetzen und dauerhaft zu erhalten.

Darüber hinaus werden Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (SPE) festgesetzt. Die SPE-Fläche 1 dient dem dauerhaften Erhalt einer bestehenden Streuobstwiese und wird als Ausgleichsmaßnahme dem Bebauungsplan „Windpark Kuhbier“ zugeordnet. Die SPE-Fläche 2 sichert ein bestehendes Zauneidechsenhabitat und dient zu dessen Erhalt unter der Berücksichtigung der im Teil B III/3.2 beschriebenen Pflegemaßnahmen.

Zum Schutze der Zauneidechsenpopulation wird festgelegt, dass die im Bereich D des Sonstigen Sondergebietes befindende Verwaltung ausschließlich im Sommer von Hand

abzutragen ist. Hierdurch wird sichergestellt, dass den Tieren ein Fluchtweg nach Süden geboten wird. Ergänzend wird zum Schutz vor baubedingten Verlusten ein Reptilienschutzzaun errichtet. Zudem um artenschutzrechtliche Konflikte zu vermeiden, ist der Umbau der Scheunengebäude ausschließlich außerhalb der Brutzeit der Avifauna möglich.

Des Weiteren wird die Außenbeleuchtungen arten- und insektenfreundlich gestaltet und auf das funktional notwendigste reduziert, um Beeinträchtigungen der lokalen Fauna zu minimieren.

Zusätzlich wird die Versiegelung von Stellplatzflächen auf wasserdurchlässige Bauweisen beschränkt, um die natürlichen Bodenfunktionen weitestgehend zu erhalten.

6.0 Erschließung

6.1 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung erfolgt über den Anschluss an die bestehenden Verkehrsflächen von Kuhbier Ausbau. Diese führt in nordöstlicher Richtung nach etwa 2,6 km in den Ortskern von Kuhbier und verfügt im südwestlichen Verlauf über eine Anbindung an die Bundesstraße 189, als überregionale Verbindungstrecke.

6.2 Technische Infrastruktur

6.2.1 Oberflächenentwässerung

Aufgrund der großen Freiflächen und des geringen Versiegelungsgrades im Plangebiet kann das dort anfallende Niederschlagswasser auf der Fläche versickern. Damit wird sichergestellt, dass das Niederschlagswasser direkt vor Ort dem Grundwasser zugeführt wird.

Innerhalb des Plangebiets oder in der näheren Umgebung befinden sich keine Gewässer II. Ordnung, welche durch ein lokales Versickern des Niederschlagswassers beeinträchtigt werden könnten.

6.2.2 Trinkwasser / Schmutzwasser / Löschwasser

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser wird über das bestehende Leitungsnetz sichergestellt. Der Bedarf am Trinkwasser ergibt sich insbesondere aus der Nutzung als Tagungsort mit Beherbergungs-, Seminar- und ergänzenden Freizeiteinrichtungen.

Die Entsorgung des Schmutzwassers sowie die Bereitstellung von Löschwasser wird im Rahmen der Beteiligungsverfahren geprüft.

7.0 Sonstige öffentliche Belange

7.1 Belange des Bodenschutzes / Munitionsbelastung / Altlasten

Es sind weder Altlasten, noch Altlastenverdachtsflächen oder Munitionsverdachtsflächen bekannt. Jedoch wird vorsorglich der Hinweis gegeben, dass bei konkreten Bauvorhaben bei Notwendigkeit eine Munitionsfreigabebescheinigung beizubringen ist. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte.

Sollten weiterhin bei Erdarbeiten 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.

7.2 Belange des Denkmalschutzes

Im Plangebiet befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bau- oder Bodendenkmäler.

Da jedoch mit dem Vorhandensein von bisher unentdeckten Bodendenkmalen zu rechnen ist, sich nördlich das Grabungsschutzgebiet „Siedlungs- und Ritualraum Königsgrab Seddin“ befindet und da bei Bauarbeiten jederzeit auch archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden können, wird auf folgende Festlegungen im Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl. I, S. 215) hingewiesen:

Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder Holzbohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen u. ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum, Abteilung Bodendenkmalpflege, und der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises anzuzeigen. Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Funde sind unter den Voraussetzungen der §§ 11 Abs. 4, 12 BbgDSchG abgabepflichtig. Die Bauausführenden sind über diese gesetzlichen Festlegungen zu belehren.

7.3 Immissionsschutz

Aufgrund der bestehenden Bebauung sowie der ehemaligen Nutzung des Plangebietes als landwirtschaftlicher Betrieb und der geplanten Nutzung als Tagungsort mit Beherbergungszwecken und Büronutzungen ist davon auszugehen, dass durch das Planvorhaben keine erheblichen Immissionen oder Emissionen verursacht werden.

Das Plangebiet ist in westlicher, südlicher und östlicher Richtung von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben. Insbesondere zu Erntezeiten kann es daher zu Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen kommen. Diese sind aufgrund der Lage im Außenbereich als ortsüblich einzustufen und hinzunehmen.

Des Weiteren befinden sich in etwa 600 m Entfernung östlich des Plangebietes Windenergieanlagen. Von diesen können insbesondere Schallimmissionen sowie Beeinträchtigungen durch Schattenwurf ausgehen. Erhebliche Auswirkungen auf das Plangebiet sind jedoch aufgrund der Entfernung nicht zu erwarten.

8.0 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.

9.0 Flächenbilanz

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Kuhbier Nr. 3 „Tagungsort Kuhbier Ausbau“ erfolgen folgende Flächenfestsetzungen:

1. Sonstiges Sondergebiet „Tagungsort Kuhbier Ausbau“	13.030 qm
2. Verkehrsflächen	
Öffentliche Verkehrsfläche	1.095 qm
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	275 qm
Summe	14.400 qm

Hinweis Die Baufenster innerhalb des Plangebietes haben eine Gesamtfläche von 1.645 qm. Nur innerhalb dieser Baufenster ist es zulässig, bauliche Hauptanlagen zu errichten.

10.0 Planverfahren

Der Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Kuhbier Nr. 3 „Tagungsort Kuhbier Ausbau“ wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der öffentlichen Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Groß Pankow (Prignitz) am 02.10.2025 gefasst.

Nun ist es geplant in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Groß Pankow (Prignitz) am 04.06.2026, dass der Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Kuhbier Nr. 3 „Tagungsort Kuhbier Ausbau“ beschlossen wird, um daraufhin die frühzeitigen Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB einleiten zu können.

Stand April 2026

gez. Marco Radloff

- Der Bürgermeister -

Gemeinde Groß Pankow (Prignitz)