

öffentlich

nichtöffentlich

Einreicher	Drucksache Nr.	Datum	TOP-Nr.
Bauamt	478/06-2026	21.04.2026	

Beratungsfolge	Sitzungstermin
Bau- und Ordnungsausschuss	11.05.2026
Hauptausschuss	28.05.2026
Gemeindevertretung	04.06.2026

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

**Beschluss**

**Vorhabensbezogener Bebauungsplan Kuhbier Nr. 3 „Tagungsort Kuhbier Ausbau“**  
- Beschluss über den Vorentwurf und die Durchführung der frühzeitigen  
Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

**Beschlussvorschlag**

Die Gemeindevertretung beschließt den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Kuhbier Nr. 3 „Tagungsort Kuhbier Ausbau“ (Stand April 2026), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) sowie den textlichen Festsetzungen (Teil B) und billigt den Vorentwurf der Begründung sowie des Umweltberichtes.

Zudem beschließt die Gemeindevertretung die frühzeitigen Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB sowie gemäß § 2 Abs. BauGB durchzuführen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat in Form einer Veröffentlichung der Planunterlagen auf der Internetseite der Gemeinde Groß Pankow (Prignitz) zu erfolgen- Darüber hinaus sind die Vorentwurfsunterlagen im Bauamt der Gemeinde öffentlich auszulegen. Parallel dazu sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie die Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB schriftlich zu beteiligen. Ebenfalls ist das schriftliche Scopingverfahren gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen.

**Drucksache: 478/06-2026****Begründung/Problembeschreibung:**

Die Gemeindevertretung hat in ihrer öffentlichen Sitzung am 02.10.2025 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Kuhbier Nr. 3 „Tagungsort Kuhbier Ausbau“ beschlossen.

Das Plangebiet liegt südwestlich der Ortslage von Kuhbier, südlich der B 189 im Bereich „Kuhbier Ausbau“, 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.

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. Desweiteren wird die Idee verfolgt, diesen Standort mit Übernachtungsmöglichkeiten auszustatten, um die räumliche Wirkung eines Tagungsortes zu schaffen. Damit soll die derzeit überwiegend brach liegende Fläche, ohne aktive Nutzungsfunktion, planerisch aufgewertet werden. Die Erschließung zum Plangebiet ist gesichert.

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. Das Planverfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes wird parallel, jedoch zeitversetzt zum Bauleitplanverfahren des Bebauungsplanes geführt.

Mit der Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes soll die Umnutzung der derzeit brach liegenden baulichen Anlagen ermöglicht werden. Neben der Instandsetzung und Sanierung der Bestandsgebäude zur Schaffung von Büroräumen sollen zudem kleine Gebäude für Beherbergungszwecke ermöglicht werden, um die Nutzung der Fläche als Tagungsort zu ermöglichen.

Zur Realisierung der Nutzung als Tagungsort wird ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Tagungsort“ gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Dabei werden verschiedene Bereiche unterteilt, um Gebäude und Anlagen für Tagungen und Seminare einschließlich Büro- und Verwaltungsräume zu ermöglichen, aber auch Gebäude mit Technik- und Wirtschaftsräumen für die technische Infrastruktur und die betriebliche Versorgung des Geländes. Zudem sollen Gebäude für Beherbergungszwecke entstehen. Dadurch wird eine aufeinander abgestimmte Lage von Unterkunft und Tagungsbetrieb gewährleistet. Dies trägt dazu bei, dass mehrtägige Veranstaltungen sowie ein zusammenhängendes Nutzungskonzept mit kurzen Wegzeiten ermöglicht werden können.

Auch wenn es ohnehin nicht beabsichtigt ist, den Baum- und Gehölzbestand im Plangebiet zu minimieren, sondern eher zu erweitern, wird neben der maßgeblichen Festsetzung von Grünfläche ein flächiges Erhaltungsgebot für das gesamte Plangebiet festgesetzt. Damit werden alle Bäume und Gehölze erfasst.

Im südlichen Teil des Geltungsbereiches sind zwei SPE-Flächen (Schutz, Pflege, Erhalt von Natur und Landschaft) festgesetzt, die jeweils unterschiedlichen ökologischen Zielen dienen. Die Fläche SPE 1 ist die Übernahme einer ökologischen Ausgleichsmaßnahme (Streuobstwiese), welche im Zusammenhang mit der Errichtung von Windkraftanlagen angelegt worden ist. Dementsprechend muss diese Maßnahme beachtet und planungsrechtlich erfasst werden, um eine langfristige Sicherung gewährleisten zu können. Die Fläche SPE 2 ist eine Habitatsfläche mit Artenvorkommen der Zauneidechse und muss damit auch entsprechend planungsrechtlich gesichert werden.

Auf Grundlage des Vorentwurfes soll nun die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB, die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie die Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden. Weiterhin erfolgt gemäß § 2 Abs. 4 BauGB parallel zu den frühzeitigen Beteiligungsverfahren das schriftliche Scopingverfahren, um den weiteren naturschutzfachlichen Untersuchungsumfang zu dieser Bauleitplanung zu ermitteln.

**Anlagen:**

1. Vorentwurf der Planzeichnung (Stand: April 2026)
2. Vorentwurf der textlichen Festsetzungen (Stand: April 2026)
3. Vorentwurf der Begründung (Stand: April 2026)
4. Vorentwurf des Umweltberichtes (Stand: April 2026)

**Finanzielle Auswirkungen**

	Einnahmen	Mittel stehen zur Verfügung
<b>X</b>	keine haushaltsmäßige Berührung	Mittel stehen nicht zur Verfügung

\_\_\_\_\_  
M. Radloff  
Bürgermeister

\_\_\_\_\_  
L. Schlink  
Komm. Bauamtsleiterin