

Gemeinde Groß Pankow (Prignitz)

Textliche Festsetzungen (Teil B) für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Kuhbier Nr. 3 „Tagungsort Kuhbier Ausbau“

– Vorentwurf Stand April 2026 –

I. Städtebauliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Sonstiges Sondergebiet „Tagungsort“

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB / § 11 BauNVO

Das Sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Tagungsort“ dient ausschließlich der Unterbringung von baulichen Anlagen, die im Zusammenhang mit einem Tagungszweck sowie der Beherbergung stehen. Das dauerhafte Wohnen ist nicht zulässig.

Das Sonstige Sondergebiet „Tagungsort“ ist in die Bereiche A bis D aufgeteilt.

- A Im Bereich A sind Gebäude und Anlagen für Tagungen, Seminare, Konferenzen sowie Schulungen einschließlich Büro- und Verwaltungsräumen zulässig.
- B Im Bereich B sind Gebäude und Anlagen mit Technik- und Wirtschaftsräumen zulässig.
- C Im Bereich C sind Gebäude und Anlagen für Beherbergungszwecke, die dem Tagungsbetrieb funktional zugeordnet sind zulässig.
- D Im Bereich D sind Wellness- und Saunaanlagen sowie dazugehörige Nebenanlagen einschließlich Natur- und Badeteich zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Grundflächenzahl

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB / § 16 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO

Für das Sonstige Sondergebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 festgesetzt. Eine Überschreitung der GRZ gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO durch Nebenanlagen ist nicht zulässig.

2.2 Zahl der Vollgeschosse

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB / § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO

Es ist maximal ein Vollgeschoss zulässig. Ein Dachgeschoss ist zulässig, sofern es kein Vollgeschoss im Sinne der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) ist. Das Dachgeschoss darf nur innerhalb der Dachform ausgebaut werden. Bei bestehenden Gebäuden sind Abweichungen zulässig, sofern die vorhandene Gebäudekubatur im Wesentlichen erhalten bleibt.

3. Wegeföhrung in der Gröunfläcbe

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i.V.m. Nr. 20 BauGB

Die festgesetzte Gröunfläcbe dient der landschaftsgerecbten Gestaltung und der Erbolung. Innerbalb der Gröunfläcbe sind untergeordnete Wegeverbindungen zulässig, die der fußläufigen Erschließung der Anlagen zur Beberberung dienen. Die Wege sind als unversiegelte oder teilversiegelte Wege (z. B. Rasen- oder Schotterrasenwege) auszuföhren.

II. Gestalterische Festsetzungen

1. Erhalt der Gebäudekubatur

§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. BbgBO

Im Sonstigen Sondergebiet sind die vorhandenen Scheunengebäude in ihrer äußeren Gestalt im Grundsatz zu erhalten. Bauliche Änderungen und Ergänzungen sind zulässig, sofern das Erscheinungsbild der Gebäude nicht wesentlich verändert wird. Dabei sind insbesondere die Kubatur und die Dachform zu erhalten. Umbauten im Inneren sowie die Herstellung neuer Zugänge zum Gebäude (Fenster, Türen) sind zulässig.

III. Gröunordnerische Festsetzungen

1. Erhalt von Einzelbäumen und Gehölzen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

In der Gröunfläcbe sowie in der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (SPE) sind die zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume und Gehölze dauerhaft zu erhalten. Bei dem Abgang eines zu erhaltenden Baumes oder eines Gehölzes im Zuge von durchzuföhrenden Bauarbeiten sind diese durch die Neuanpflanzung eines Laubbaumes bzw. Gehölzes derselben Sorte der Anlage 1 zum Gehölzerlass Brandenburg (MLUK 2024) mit dem Mindeststammumfang 12/14 zu ersetzen und dauerhaft zu erhalten.

2. Festsetzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (SPE)

2.1 SPE-Fläcbe 1 - Streuobstwiese

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Die SPE-Fläcbe 1 wird als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Die Zweckbestimmung ist der Erhalt der dort zu Planungsbeginn vorhandenen Streuobstwiese.

2.2 SPE-Fläche 2 - Zauneidechsenhabitat

§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB

Die SPE-Fläche 2 wird als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Die Zweckbestimmung ist der Erhalt des dort zu Planungsbeginn vorhandenen Zauneidechsenhabitats und dessen Aufwertung.

3. Festsetzung von Maßnahmen in den Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (SPE)

3.1 Pflege und Entwicklung der SPE-Fläche 1

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Die Streuobstwiese ist als Ausgleichsmaßnahme dem Bebauungsplan Nr. 1 „Windpark Kuhbier“ zugeordnet. Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen sind dieser Bauleitplanung zu entnehmen.

3.2 Pflege und Entwicklung der SPE-Fläche 2

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Die Fläche SPE 2 ist dauerhaft als Lebensraum der Zauneidechse zu erhalten. Hierzu sind folgende Pflegemaßnahmen zu gewährleisten:

- Erhalt der jetzigen Struktur und Vegetationszusammensetzung. Keine Entwicklung zu einem Scherrasen.
- Abschnittsweise, räumlich gestaffelte Mahd pro Jahr und Mähvorgang. Bearbeitung von max. 20-30 % der Fläche; Stehenlassen von höherwüchsigen Rückzugsbereichen für Tiere
- Einhaltung eines Sicherheitsabstandes zu älteren, gut ausgeprägten Mähkanten
- Mahd mit Freischneider und / oder Hand-Doppelmesserbalkenmäher, Schnitthöhe 10-15 cm
- Entfernung des Mahdgutes
- 2-jährliche Entnahme von aufgewachsenen Junggehölzen bis zum 28.02. des betreffenden Jahres

3.3 Handschachtung im Sondergebiet D

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Als Vermeidungsmaßnahme zum Schutz der Zauneidechsenpopulation vor baubedingten Verlusten wird festgesetzt, dass die vorhandene Verwaltung im Sondergebiet D mit der Zweckbestimmung „Wellness- und Saunaanlage“ nur im Sommer von Hand abgetragen werden darf, so dass Tiere nach Süden flüchten können.

Das zulässige Vorgehen, auch in Verbindung mit der Verwendung des Reptilienschutzzaunes, wird im AFB MEISEL im weiteren Verfahren konkretisiert.

3.4 Reptilienschutzzaun während der Bauzeit

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Als Vermeidungsmaßnahme zum Schutz der Zauneidechsenpopulation vor baubedingten Verlusten wird die Verwendung eines Reptilienschutzzaunes festgesetzt.

Zeitraum, Lage und Beschaffenheit des Zauns werden durch den AFB MEISEL im weiteren Verfahren konkretisiert.

3.5 Bauzeitenregelung Gebäudeumbau

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Zum Schutz der Avifauna wird festgesetzt, dass der Umbau der Scheunengebäude nur außerhalb der Zeit zwischen 01. März und 31. Juli eines jeden Jahres, also außerhalb der Brutzeit der Avifauna, zulässig ist.

4. Nachhaltige Außenbeleuchtung

Die Außenbeleuchtung an Gebäuden und Freiflächen ist energiesparend, blendfrei, streulichtarm sowie arten- und insektenfreundlich zu gestalten und auf das funktional notwendige Maß zu reduzieren. Zulässig sind daher nur vollabgeschirmte Leuchten, die im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen (0 % Upward Light Ratio) und Leuchtmittel mit für Insekten wirkungsarmem Spektrum wie bernsteinfarbenes bis warmes Licht mit Farbtemperaturen von 1700 - 2200 nicht höher als 3000 Kelvin. Flächige Fassadenanstrahlungen, freistrahkende Röhren und rundum strahlende Leuchten (Kugelleuchten, Solarkugeln) mit einem Lichtstrom höher 50 Lumen sind unzulässig. Durch Schalter, Zeitschaltuhren oder Smart Technologien soll die Beleuchtung auf die Nutzungszeit begrenzt werden.

5. Zulässigkeit nur teilversiegelter Flächen

Eine Befestigung von Stellplatzflächen und ihren Zufahrten ist nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z. B. Schotterrasen) zulässig.

- Die grünordnersichen Maßnahmen und Artenschutzmaßnahmen werden im weiteren Verfahren ergänzt und konkretisiert -

IV. Hinweise

1. Umgang mit Grund und Boden

Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

2. Grund- und Oberflächenwasser

Sämtliche Arbeiten sind so auszuführen, dass Grund- und Oberflächenwasser nicht verunreinigt wird.

3. Bodendenkmale

Da das Vorhandensein von bisher unentdeckten Bodendenkmalen nicht auszuschließen ist, 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) aufmerksam gemacht:

- Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, 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 (§ 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG).
- 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.

4. Kampfmittel

Sollten 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. Die Fundstelle ist gemäß § 2 der genannten Verordnung unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

Stand: April 2026

Bearbeitung durch:

Plankontor Stadt und Land GmbH

Am Born 6b • 22765 Hamburg

040-298 120 99-0 • info@plankontor-hh.de

B. A. Igor Becker

Karl-Marx-Straße 90/91 • 16816 Neuruppin

03391-45 81 80 • info@plankontor-np.de

Dipl.-Ing. Katrin Manke