

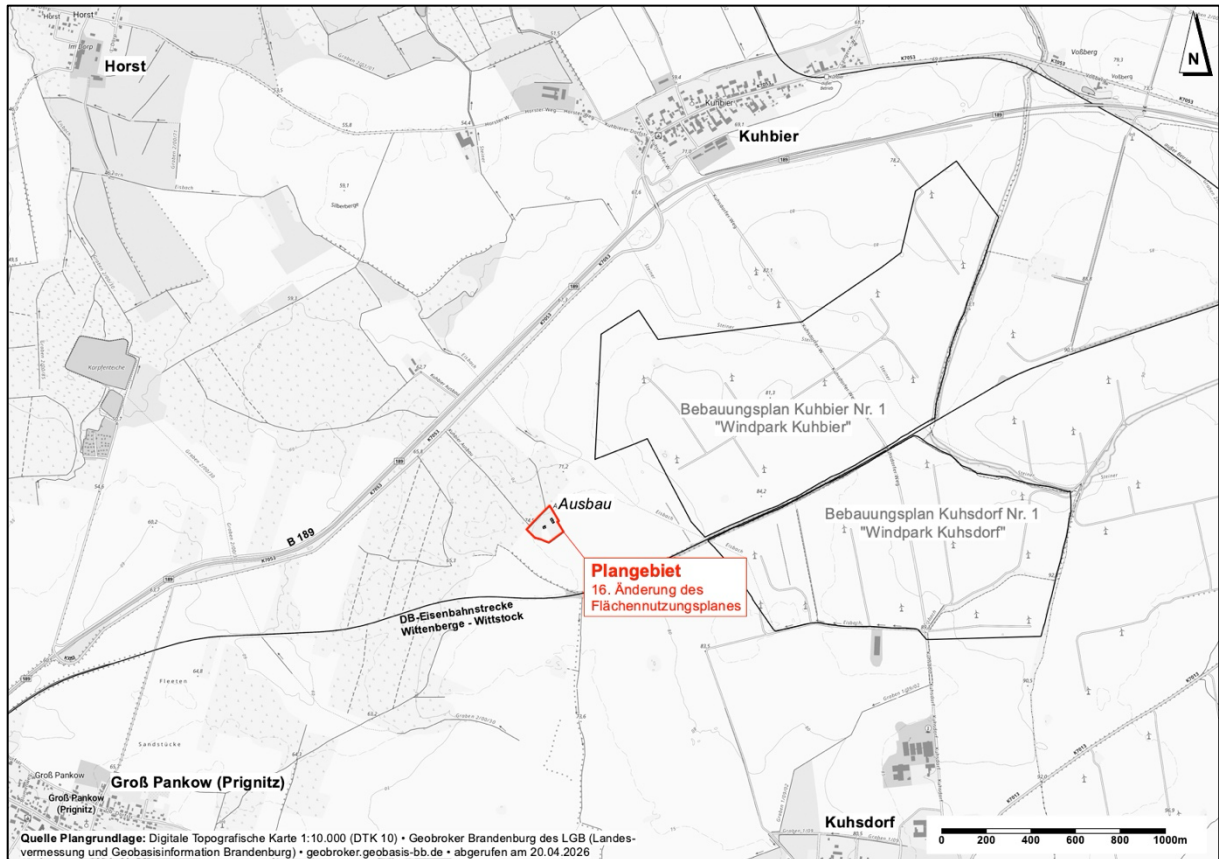
Gemeinde Groß Pankow (Prignitz)

Landkreis Prignitz

16. Änderung des Flächennutzungsplanes OT Kuhbier

Vorentwurf der Begründung

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



Stand August 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, B.Sc. Sibel Vehlow

Inhaltsverzeichnis

1.0	Rechtsgrundlagen	1
2.0	Übergeordnete Planungen	1
2.1	Raumordnung und Landesplanung.....	2
2.2	Regionalplanung.....	3
2.3	Bisherige Flächennutzungsplanung	3
3.0	Anlass und Ziel der Planung	4
3.1	Planungsabsicht.....	4
3.2	Lage im Schutzgebiet.....	4
4.0	Lage, Zustand und Umgebung der Änderungsfläche.... Fehler! Textmarke nicht definiert.	
5.0	Planungskonzeption	5
6.0	Sonstige öffentliche Belange	6
6.1	Belange des Bodenschutzes / Munitionsbelastung / Altlasten	6
6.2	Belange des Denkmalschutzes..... Fehler! Textmarke nicht definiert.	
6.3	Immissionsschutz.....	6
6.4	Verkehrsrechtliche Belange	7
7.0	Umweltbericht	7
8.0	Flächenbilanz	7
9.0	Planverfahren	7

Verfahrensschritte

- ☐ Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB) am __.__.____
- ☐ 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 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 8 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226);

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) Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, Nr. 39), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. Juni 2026 (GVBl.I/26, [Nr. 20], S. 22);

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 10 des Gesetzes vom 22. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 224);

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 Naturschutzausführungsgesetz - 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 der Änderungssatzung 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 Änderung des Flächennutzungsplanes 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 Bevölkerungssteile 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 die Änderungsfläche 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 Bisherige Flächennutzungsplanung

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. Nach der Bildung der Gemeinde Groß Pankow (Prignitz) aus dem ehemaligen Amt Groß Pankow/Prignitz sowie der Eingliederung der ehemaligen Gemeinden Boddin-Langnow und Klein Woltersdorf besteht der Flächennutzungsplan aus drei räumlichen Teilbereichen. Im räumlichen Teilflächennutzungsplan für den Bereich der Gemarkung Kuhsdorf zwischen den Ortslagen

Kuhlsdorf und Kuhbier sind für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Kuhbier Nr. 3 „Tagungsort Kuhbier Ausbau“ Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

Mit der Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes im Rahmen des Parallelverfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Kuhbier Nr. 3 „Tagungsort Kuhbier Ausbau“ wird den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans widersprochen. Die geplante Entwicklung des Tagungsstandortes macht es daher erforderlich, den bestehenden Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zu ändern, indem für den Geltungsbereich künftig eine Sonstige Sonderbaufläche dargestellt wird. Dadurch wird die planungsrechtliche Grundlage geschaffen, dass sich der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt.

3.0 Anlass und Ziel der Planung

3.1 Planungsabsicht

Anlass der Planung ist der Antrag des Vorhabenträgers und gleichzeitigen Eigentümers der Flächen, der im 2. Quartal 2025 bei der Gemeinde Groß Pankow (Prignitz) gestellt wurde, für den Bereich Kuhbier Ausbau eine Bauleitplanung einzuleiten und einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan zur Umnutzung der bestehenden Gebäude aufzustellen. Ziel ist es, den Standort zu einem Tagungsort weiterzuentwickeln und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die langfristige Nutzung und Entwicklung des Areals zu schaffen. Gleichzeitig soll die derzeit teilweise brachliegende, jedoch naturnahe Fläche ohne aktive Nutzungsfunktion aufgewertet und einer nachhaltigen Nachnutzung zugeführt werden.

Der Vorhabenträger beabsichtigt, die vorhandenen Scheunen unter Erhalt ihrer historischen Gebäudehülle, insbesondere der Kubatur und Dachform, umzubauen und für Büronutzungen herzurichten. Darüber hinaus sollen Anlagen zur Beherbergung ergänzt werden, um den Standort als Tagungsort zu entwickeln. Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist über die öffentlichen Verkehrsflächen von Kuhbier Ausbau gesichert. Ziel der Planung ist es, durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Kuhbier Nr. 3 „Tagungsort Kuhbier Ausbau“ gemäß § 12 BauGB und die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Tagungsort“ gemäß § 11 BauNVO die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die beabsichtigte Umnutzung und Entwicklung des Standortes zu schaffen.

3.2 Lage im Schutzgebiet

Die Änderungsfläche befindet sich außerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Agrarlandschaft Prignitz-Stepenitz“, grenzt jedoch unmittelbar an dieses an. Das Landschaftsschutzgebiet ist zugleich Bestandteil des übergeordneten Freiraumverbundes gemäß Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR). Aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft sind die Schutzziele des Landschaftsschutzgebietes sowie die Belange des Freiraumschutzes im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zu berücksichtigen.

Da sich das Vorhaben außerhalb der Schutzgebietskulisse befindet, ist eine Befreiung nach den Bestimmungen der Landschaftsschutzgebietsverordnung nicht erforderlich. Im weiteren Verfahren ist jedoch nachzuweisen, dass durch die geplante Nutzung keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzziele des Landschaftsschutzgebietes oder der Funktionen des angrenzenden Freiraumverbundes zu erwarten sind.

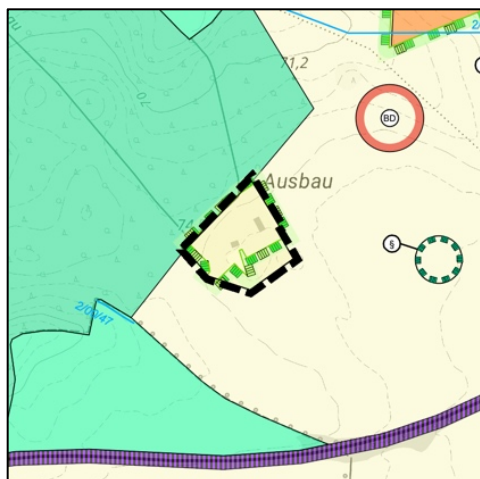
4.0 Planungskonzeption

Die Änderungsfläche der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes im Ortsteil Kuhbier umfasst eine Fläche von etwa 1,44 ha und befindet sich etwa 1,7 km südwestlich der Ortslage von Kuhbier zwischen den Ortslagen Groß Pankow (Prignitz) und Kuhsdorf. Sie liegt im nach § 35 BauGB zu beurteilenden planungsrechtlichen Außenbereich und ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde derzeit als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die Änderungsfläche ist über die Straße Kuhbier Ausbau an die Bundesstraße 189 angebunden und umfasst die Flurstücke 62 (teilw.), 66 (teilw.), 291 (teilw.), 63/1, 65/1 und 65/2 der Flur 5 in der Gemarkung Kuhbier.

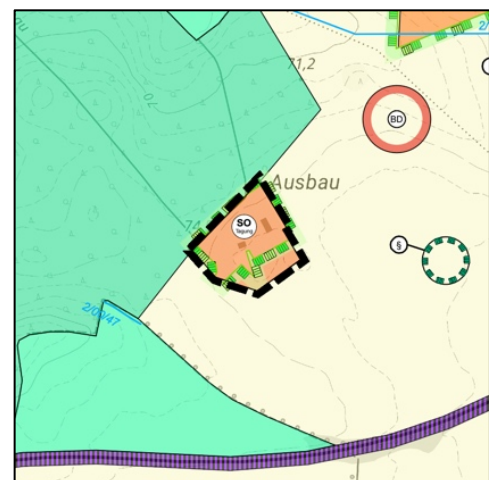
Die Änderungsfläche ist überwiegend geprägt durch ihren Zustand als Grünbrachland. Im nord-östlichen Teil der Fläche führt von der Straße Kuhbier Ausbau eine Schotterstraße zu einen der zwei bestehenden Scheunengebäude. In der näheren Umgebung dieser Scheune befinden sich einzelne Baumbestände. Im südlichen 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 der Änderungsfläche befindet sich ein weiteres Scheunengebäude mit einzelnen Baumbeständen. In östlicher, südlicher und westlicher Richtung ist die Änderungsfläche von landwirtschaftlichen Flächen umgeben wobei sich innerhalb dieser in östlicher Richtung etwa 650 m entfernt Windkraftanlagen befinden. In nördlicher Richtung grenzt die Änderungsfläche an die Verkehrsflächen der Straße Kuhbier Ausbau, welche wiederum an Waldflächen grenzen und der Erschließung dient.

Die 16. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Groß Pankow (Prignitz) im Ortsteil Kuhbier erfolgt im Zusammenhang mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Kuhbier Nr. 3 „Tagungsort Kuhbier Ausbau“. Ziel der Flächennutzungsplanänderung ist es, die bisher als Fläche für die Landwirtschaft dargestellte Fläche entsprechend der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung künftig als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Tagungsort“ darzustellen.

Mit der Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Tagungsort“ im Bebauungsplan, 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.



Bisherige FNP-Darstellung



Änderung des FNP

5.0 Denkmalschutz

Im Bereich der Änderungsfläche befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bau- oder Bodendenkmäler.

Da jedoch mit dem Vorhandensein von bisher unentdeckten Bodendenkmälen 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.

6.0 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.

7.0 Immissionsschutz

Aufgrund der bestehenden Bebauung sowie der ehemaligen Nutzung der Änderungsfläche 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.

Die Änderungsfläche 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 der Änderungsfläche Windenergieanlagen.

7.1 Verkehrsrechtliche Belange

Die Erschließung der Änderungsfläche 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.

8.0 Umweltbericht

Gemäß § 2a BauGB ist parallel zur Aufstellung der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes Groß Pankow (Prignitz) im Ortsteil Kuhbier Ausbau ein Umweltbericht zu erstellen, welcher die zu erwartenden Auswirkungen der Planung auf die diversen Belange der Umwelt, hier der unterschiedlichen Schutzgüter, darstellt.

Der Umweltbericht ist ein gesonderter Teil der Begründung und ist als eigenständiges Dokument der Begründung beigelegt.

9.0 Flächenbilanz

Im Bereich der Änderungsfläche wird eine ca. 1,44 ha große Fläche als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Tagungsort“ dargestellt, welche zuvor als Fläche für Landwirtschaft dargestellt wurde.

10.0 Planverfahren

Im Rahmen der Aufstellung zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Tagungsort Kuhbier Ausbau“ am 02.10.2026 hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Groß Pankow (Prignitz) zudem die parallele Aufstellung des Flächennutzungsplanes vorgesehen. In der Gemeindevertretung der Gemeinde Groß Pankow (Prignitz) am 24.09.2026 ist es nun geplant den Aufstellungsbeschluss zur 16. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Groß Pankow (Prignitz) im Ortsteil Kuhbier zu fassen. Zudem soll der Beschluss über den Vorentwurf gefasst werden.

Stand August 2026

gez. Marco Radloff
- Der Bürgermeister -
Gemeinde Groß Pankow (Prignitz)