

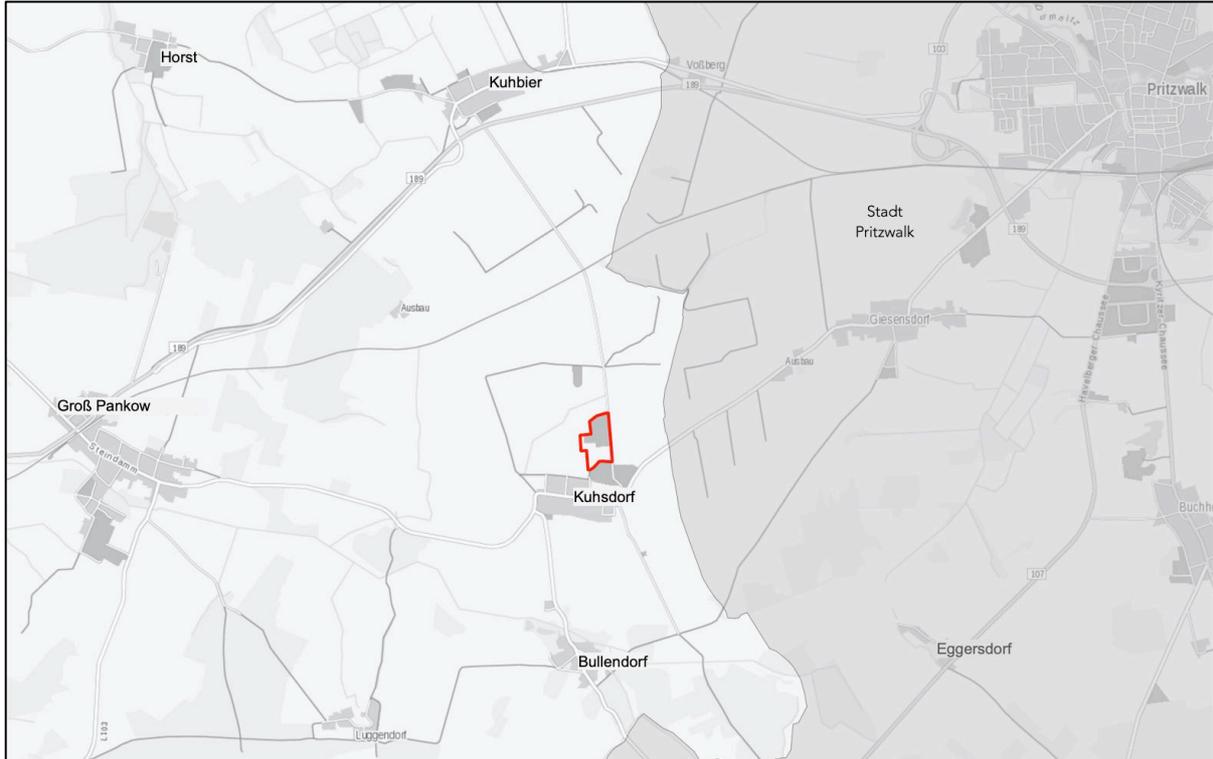
# Gemeinde Groß Pankow (Prignitz)

Landkreis Prignitz

## 14. Änderung des räumlichen Teilflächennutzungsplanes Groß Pankow (Prignitz) im Ortsteil Kuhsdorf

### Entwurf der Begründung mit Umweltbericht

Fassung für die Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB



Stand Februar 2021

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

Bearbeitung durch:

**Plankontor** Stadt und Land GmbH  
Am Born 6b • 22765 Hamburg  
Karl-Marx-Str. 90/91 • 16816 Neuruppin  
Tel.: 040-298 120 99 0 • 03391-45 81 80  
E-Mail: [info@plankontor-hh.de](mailto:info@plankontor-hh.de) • [info@plankontor-np.de](mailto:info@plankontor-np.de)  
Web: [www.plankontor-stadt-und-land.de](http://www.plankontor-stadt-und-land.de)

Dipl.-Ing. Jörg W. Lewin / M.Sc. Elisabeth Purreiter / B.A. Igor Becker

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1.0</b>	<b>Rechtsgrundlagen</b> .....	<b>1</b>
<b>2.0</b>	<b>Anlass und Planungsziele zur Einleitung des Verfahrens zur 14. Änderung des räumlichen Teilflächennutzungsplanes</b> .....	<b>1</b>
<b>3.0</b>	<b>Erfordernisse der Landes- und Regionalplanung</b> .....	<b>2</b>
<b>4.0</b>	<b>Flächennutzungsplanung</b> .....	<b>4</b>
<b>5.0</b>	<b>Planungsziele für die Änderungsfläche</b> .....	<b>4</b>
<b>6.0</b>	<b>Denkmale</b> .....	<b>6</b>
<b>6.1</b>	<b>Baudenkmale</b> .....	<b>6</b>
<b>6.2</b>	<b>Bodendenkmale</b> .....	<b>6</b>
<b>7.0</b>	<b>Altlasten und Munitionsbelastung</b> .....	<b>6</b>
<b>8.0</b>	<b>Infrastruktur</b> .....	<b>7</b>
<b>8.1</b>	<b>Oberflächenentwässerung</b> .....	<b>7</b>
<b>8.2</b>	<b>Schmutzwasser</b> .....	<b>7</b>
<b>8.3</b>	<b>Trinkwasserversorgung</b> .....	<b>7</b>
<b>8.4</b>	<b>Löschwasser</b> .....	<b>7</b>
<b>9.0</b>	<b>Flächenberechnung</b> .....	<b>8</b>
<b>10.0</b>	<b>Belange von Natur und Landschaft / Umweltbericht</b> .....	<b>8</b>
<b>10.1</b>	<b>Lärm / Schall</b> .....	<b>9</b>
<b>10.2</b>	<b>Geruch / Staub</b> .....	<b>9</b>
<b>10.3</b>	<b>Artenschutz</b> .....	<b>10</b>
10.3.1	Brutvögel .....	10
10.3.2	Amphibien / Reptilien / Schmetterlinge.....	10
<b>10.4</b>	<b>Schutzgebiet</b> .....	<b>11</b>
<b>11.0</b>	<b>Planverfahren</b> .....	<b>11</b>

## 1.0 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728);

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786);

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057);

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 18. Dezember 2020 (GVBl.I/20, Nr. 44, S.9);

Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I/07, Nr. 19, S. 286), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. Dezember 2020 (GVBl.I/20, Nr. 38, S. 2);

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 des Gesetzes vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328);

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundesimmissionsschutzgesetz – BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 1 des Gesetzes vom 9. Dezember 2020 (BGBl. I s. 2873);

Verordnung über die Zuständigkeit der Naturschutzbehörden (Naturschutzzuständigkeitsverordnung – NatSchZustV) vom 27. Mai 2013 (GVBl. II/13, Nr. 43), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 25. September 2020 (GVBl. I/20, Nr. 28, S.2);

Rechtsverordnung des Landkreise Prignitz zum Schutz von Bäumen und Feldhecken (Baumschutzverordnung Prignitz – BaumSchV-PR) vom 25. Juni 2009 (BV/530/2008/1).

## 2.0 Anlass und Planungsziele zur Einleitung des Verfahrens zur 14. Änderung des räumlichen Teilflächennutzungsplanes

Nördlich der Ortslage Kuhsdorf, direkt an dem Gemeindeverbindungsweg Kuhsdorf – Kuhbier gelegen, befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb im planungsrechtlichen Außenbereich. Die Betriebsfläche wird im Norden und Westen von dem SPA-Gebiet „Agrarlandschaft Prignitz-Stepenitz“ und dem Landschaftsschutzgebiet „Agrarlandschaft Prignitz-Stepenitz“ eingeraht. Im Rahmen der Landwirtschaft liegt der Fokus auf Ackerbau, einer Schweinemast und dem Betrieb einer Biogasanlage. Im Jahr 2003 begann das dort ansässige Unternehmen auch Futtermittel aus nicht mehr für den menschlichen Verzehr geeigneten Lebensmittel herzustellen. Dadurch werden auch Arbeitsplätze in einer strukturschwachen Region in der Prignitz erhalten und geschaffen.

Durch die zusätzlich zum landwirtschaftlichen Betrieb erfolgende Produktion von Futtermitteln, ist dieser insgesamt nicht mehr als privilegierter Betrieb im Außenbereich gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB zu bewerten. Im Zuge des Ausbaus der Futtermittelproduktion und der Etablierung dieses Zweiges innerhalb des Betriebes, wird der Bau von weiteren Gebäuden notwendig. Zur Sicherung des Bestandes und der Erweiterung des Betriebes erfolgt aus diesem

Grund die Aufstellung des Bebauungsplans Kuhsdorf Nr. 2 „Futtermittelbetrieb Kuhsdorf“, in dem ein Sonstiges Sondergebiet „Landwirtschaftlicher Betrieb/Betrieb zur Herstellung von Futtermitteln/Veredlung landwirtschaftlicher Produkte“ nach § 11 BauNVO festgesetzt wird.

Im aktuell rechtsgültigen räumlichen Teilflächennutzungsplan der Gemeinde Groß Pankow (Prignitz) ist der Bereich als Fläche für Landwirtschaft dargestellt. Aus diesem Grund wird eine Flächennutzungsplanänderung, parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans, durchgeführt. Ziel im Rahmen der 14. Änderung des räumlichen Teilflächennutzungsplans ist die Darstellung einer Sonderbaufläche „Betrieb zur Futtermittelproduktion/Veredlung landwirtschaftlicher Produkte“.

In der 14. Flächennutzungsplanänderung wird nicht nur der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Kuhsdorf Nr. 2 als Sonderbaufläche dargestellt, sondern auch der nördlich angrenzende landwirtschaftliche Betrieb, der sich als privilegierter Betrieb nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB im Außenbereich befinden darf, wird in die Sonderbaufläche mit einbezogen.

Im März 2018 hat die Gemeinde bei der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg in Potsdam die Anfrage gestellt, ob die beabsichtigte Planung mit den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung und Landesplanung übereinstimmt. Mit Schreiben vom 27.03.2018 bestätigte die Gemeinsame Landesplanungsabteilung, dass zum Zeitpunkt der Plananzeige kein Widerspruch zu Zielen der Raumordnung zu erkennen sei.

### 3.0 Erfordernisse der Landes- und Regionalplanung

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 Kuhsdorf befindet sich im nordöstlichen Teil des Gemeindegebietes. Der Ortsteil Groß Pankow mit der Gemeindeverwaltung ist ca. 4 km entfernt. Die Gemeinde Groß Pankow (Prignitz) hat insgesamt 3.841 Einwohner (Stand 31.01.2021), davon 126 im Ortsteil Kuhsdorf. Das nächstgelegene Mittelzentrum (geteiltes Mittelzentrum Wittstock-Pritzwalk) ist die Stadt Pritzwalk in etwa 7 km Entfernung. In ca. 20 km Entfernung in westlicher Richtung befindet sich die Kreisstadt Perleberg, die ebenfalls, zusammen mit Wittenberge, ein geteiltes Mittelzentrum darstellt.

Aus dem **Landesentwicklungsprogramm (LEPro) 2007** (vgl. § 2 Abs. 3 LEPro 2007, S. 5 i. V. m. S. 10) wird ersichtlich, dass in den ländlichen Räumen in Ergänzung zu den traditionellen Erwerbsgrundlagen neue Wirtschaftsfelder erschlossen und weiterentwickelt werden sollen. Durch die parallele Aufstellung des Bebauungsplans Kuhsdorf Nr. 2 „Futtermittelbetrieb Kuhsdorf“ mit der 14. Änderung des räumlichen Teilflächennutzungsplans der Gemeinde Groß Pankow (Prignitz) erfolgt eine Stabilisierung und Förderung des Betriebes, da auch hinsichtlich einer zukünftigen Erweiterung geplant wird.

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.

Mit der 14. Änderung des räumlichen Teilflächennutzungsplanes der Gemeinde Groß Pankow (Prignitz) werden folgende Grundsätze des LEP HR erfüllt:

#### G 2.1 Strukturwandel

In Räumen mit starkem wirtschaftlichem Strukturwandel sollen neue Wirtschaftsfelder erschlossen und entwickelt werden. Hierzu sollen integrierte regionale Entwicklungskonzepte erarbeitet werden.

#### G 2.2 Gewerbeflächenentwicklung

Die Entwicklung von gewerblichen Bauflächen ist unter Berücksichtigung bzw. Beachtung der qualitativen Festlegungen zur Siedlungs- und Freiraumentwicklung in der gesamten Hauptstadtregion möglich. Gewerbliche Bauflächen sollen bedarfsgerecht und unter Minimierung von Nutzungskonflikten an geeigneten Standorten entwickelt werden.

Im LEP HR gibt es in der Festlegungskarte für den Vorhabensbereich keine flächenbezogenen Festlegungen. In ca. 5 km Entfernung nördlich des Änderungsbereiches liegt der Niederungsbereich der Dömnitz und in ca. 1,7 km südlich der Niederungsbereich der Panke. Die Niederungsbereiche der Dömnitz und der Panke sind in der kartographischen Darstellung des LEP HR als Teile des übergeordneten Freiraumverbunds dargestellt. In Ziel 6.2 des LEP HR erfolgt die Aussage, dass der Freiraumverbund zu sichern und in seiner Funktionsfähigkeit zu entwickeln ist. Aufgrund der großen Entfernung ist von der FNP-Änderungsfläche bis zu den Flächen des Freiraumverbundes keine Beeinflussung zu erwarten.

Der Vorstand der Regionalen Planungsgemeinschaft hat auf seiner Sitzung in der 12. KW 2018 entschieden, dass der Regionalplan Windenergie 2003 nicht mehr anzuwenden ist. Stattdessen werden die Ziele des in Aufstellung befindlichen neuen Regionalplanes „Freiraum und Windenergie“ geschützt. Die Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan „Freiraum und Windenergie“ wurde im Juli 2019 teilweise genehmigt. Von der Genehmigung ausgenommen waren die Festlegungen zur Steuerung der raumbedeutsamen Windenergienutzung. Die Festlegungen zum Freiraum und zu den Historisch bedeutsamen Kulturlandschaften wurden genehmigt (Stand November 2018).

Für den Ortsteil Kuhsdorf bedeutet dieses, dass im Norden von Kuhsdorf im neuen Regionalplanentwurf „Freiraum und Windenergie“ das Vorranggebiet für die Nutzung von Windenergie Nr. 10 festgesetzt wird. Diese regionalplanerische Festlegung steht in Übereinstimmung mit den Darstellungen von Sonderbauflächen „Windenergie“ im räumlichen Teilflächennutzungsplan Groß Pankow (Prignitz). In diesem Regionalplan liegt die Änderungsfläche nördlich der Grenze des Vorbehaltsgebietes „Historisch bedeutsame Kulturlandschaft“ mit dem Namen Prignitzer Panketal.

Im Regionalplanentwurf aus dem Jahr 2018 werden dazu folgende Aussagen getroffen:

##### 2.1 (G)

Die in der Festlegungskarte dargestellten Vorbehaltsgebiete "Historisch bedeutsame Kulturlandschaft" sind Teilräume in der Region, die aufgrund ihrer wertvollen Landschaftsstrukturen und besonderen kulturhistorischen Bedeutung den zusammenhängenden Charakter des Gebietes als Kulturlandschaft prägen. Die Vorbehaltsgebiete sollen vor einer raumbedeutsamen Inanspruchnahme geschützt werden, welche die bestehenden Qualitäten der Landschaft entwerten oder stark überprägen könnte.

##### 2.2 (G)

In den Vorbehaltsgebieten "Historisch bedeutsame Kulturlandschaft" mit ihrer hohen Dichte an wahrnehmbaren Denkmälern und ihrer damit landschaftsprägenden Bedeutung soll das kulturelle Erbe erhalten und für die Bevölkerung erlebbar gemacht werden. Sie sollen einen Beitrag zur Schaffung regionaler Identität leisten und als Potenzial und Handlungsraum für die Regionalentwicklung verstanden werden.

Die Vorbehaltsgebiete besitzen eine besondere Bedeutung bei der weiteren Gestaltung der Erholungs- und Wohnfunktion des ländlichen Raumes sowie von Stadt – Umland - Räume.

Wie bereits oben erwähnt besteht durch das Vorhaben keine Gefahr der Beeinflussung des Niederungsbereiches der Panke, weshalb auch keine Beeinflussung des Vorbehaltsgebietes Prignitzer Panketal zu erwarten ist.

#### **4.0 Flächennutzungsplanung**

In der aktuell rechtskräftigen Fassung des räumlichen Teilflächennutzungsplans der Gemeinde Groß Pankow (Prignitz) ist die Fläche, auf der sich der landwirtschaftliche Betrieb mit Futtermittelproduktion befindet, als „Fläche für Landwirtschaft“ dargestellt. Damit sich der Bebauungsplan Kuhdorf Nr. 2 „Futtermittelbetrieb Kuhdorf“ zukünftig aus der 14. Änderung des räumlichen Teilflächennutzungsplans entwickelt und um die zukünftige Entwicklung des Betriebes abzusichern, soll die Fläche, auf der sich der landwirtschaftliche Betrieb mit Futtermittelproduktion befindet sowie der südliche Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans Kuhdorf Nr. 2 „Futtermittelbetrieb Kuhdorf“ als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Betrieb zur Futtermittelproduktion/Veredlung landwirtschaftlicher Produkte“ dargestellt werden.

Die 13. Änderung des räumlichen Teilflächennutzungsplans der Gemeinde Groß Pankow (Prignitz) wurde mit Feststellungsbeschluss vom 06.12.2018 beschlossen. Die 13. Änderung des räumlichen Teilflächennutzungsplanes Groß Pankow (Prignitz) umfasst 16 Änderungsflächen in Orts- und Gemeindeteilen des Gemeindebereiches Groß Pankow (Prignitz). Aufgrund des damals bereits fortgeschrittenen Verfahrens war es nicht mehr möglich, die Fläche des landwirtschaftlichen Betriebes mit Futtermittelproduktion noch in die 13. Änderung des räumlichen Teilflächennutzungsplans aufzunehmen. Aus diesem Grund soll die Darstellung der Sonderbaufläche „Betrieb zur Futtermittelproduktion/Veredlung landwirtschaftlicher Produkte“ in der 14. Änderung des räumlichen Teilflächennutzungsplans erfolgen. Die 13. Änderung des räumlichen Teilflächennutzungsplanes der Gemeinde Groß Pankow (Prignitz) ist seit dem 11.07.2019 rechtswirksam.

#### **5.0 Planungsziele für die Änderungsfläche**

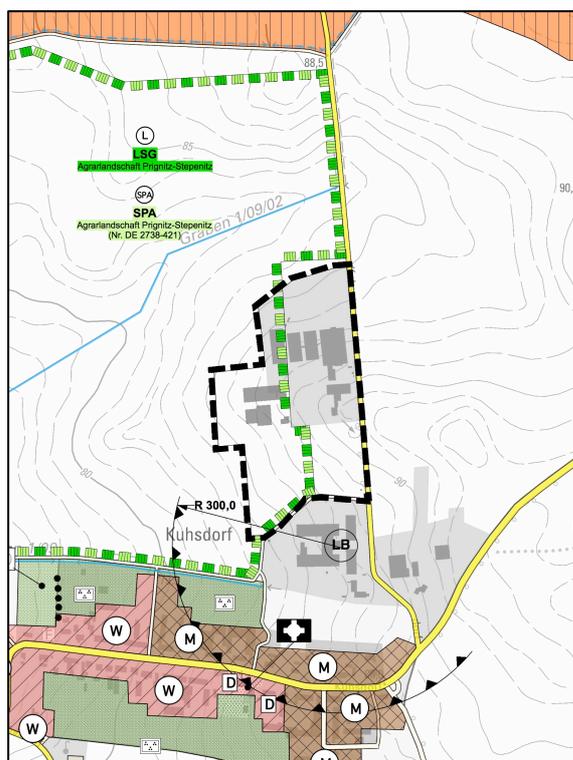
Der ca. 8,35 ha große Geltungsbereich der Änderungsfläche der 14. Änderung des räumlichen Teilflächennutzungsplans der Gemeinde Groß Pankow (Prignitz) befindet sich ca. 400 m nördlich der Ortslage Kuhdorf und umfasst die Flurstücke 114/1, 115, 116/1 (teilw.), 158 (teilw.), 203, 249, 250 (teilw.), 254 und 255 (teilw.) der Flur 1 der Gemarkung Kuhdorf. Östlich des Geltungsbereiches verläuft der Gemeindeverbindungswege Kuhbier-Kuhdorf. Die Änderungsfläche wird im Norden und Westen von dem SPA-Gebiet „Agrarlandschaft Prignitz-Stepenitz“ und dem Landschaftsschutzgebiet „Agrarlandschaft Prignitz-Stepenitz“ eingerahmt.

Auf der Betriebsfläche direkt am Gemeindeverbindungswege befanden sich neben einem Wohnhaus und einem Bürogebäude zu Beginn des Planverfahrens im Jahr 2018 Stallanlagen für etwa 6.200 Mastschweine, Futtermittel- und Getreidelager und Güllebehälter, Silos sowie eine Biogasanlage. Der Bau einer neuen Futterlager- und Verarbeitungshalle sowie zweier Futtersilos wurde 2018 begonnen und im Jahr 2019 fertiggestellt. Aufgrund von Brandstiftung im Jahr 2018 musste zudem eine Lagerhalle für Futtermittel wieder aufgebaut werden. Diese bereits genehmigten Gebäude wurden im südwestlichen Teilbereich des Betriebsgeländes errichtet.

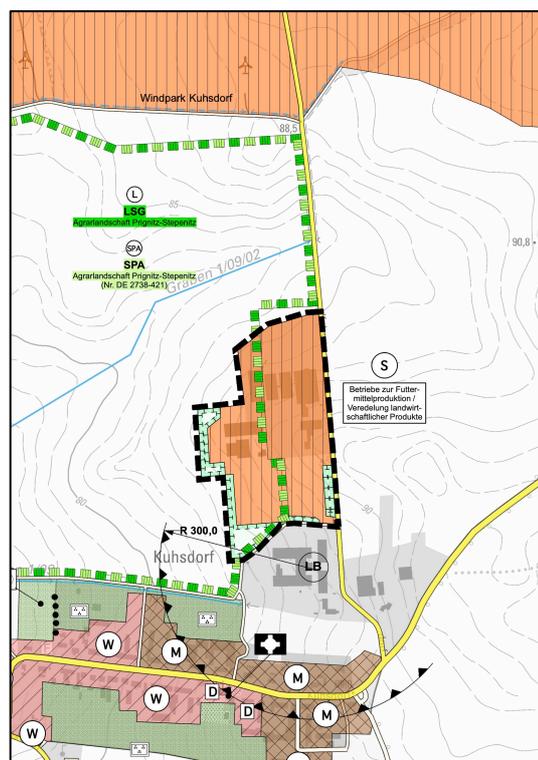
Die südlich an das vorhandene Betriebsgelände angrenzende landwirtschaftliche Fläche wird zum Gemeindeverbindungswege Kuhbier-Kuhdorf in östliche Richtung durch eine Hecke

abgegrenzt und stellt sich zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans und der 14. FNP-Änderung als landwirtschaftliche Nutzfläche dar. Dieser Teilbereich wird in die Änderungsfläche einbezogen, da sich die zukünftige Entwicklung des landwirtschaftlichen Betriebes und der Futtermittelproduktion in südliche Richtung vollziehen soll. Südlich an die Änderungsfläche angrenzend befindet sich ein weiterer landwirtschaftlicher Betrieb, der direkt nördlich an die Ortslage von Kuhsdorf angrenzt. Durch die Realisierung der Betriebserweiterung südlich des bereits vorhandenen Betriebsgeländes, in Richtung der Ortslage von Kuhsdorf wird ein Bezug zum im Zusammenhang bebauten Ortsteil hergestellt und die Trennung durch bisher dazwischenliegende landwirtschaftlich genutzte Flächen wird größtenteils überwunden. Somit wird die Baufläche des Plangebietes zukünftig direkt an die vorhandene Siedlungsfläche von Kuhsdorf anschließen. Das Gelände der Änderungsfläche hat von Osten (Gemeindeverbindungsweg Kuhbier-Kuhsdorf) in Richtung Westen ein Gefälle von ca. 3,5 m. Bei den detaillierten Festsetzungen zu möglichen Gebäudehöhen des zukünftigen Futtermittelbetriebes wird auch dieser Geländehöhenunterschied zu berücksichtigen sein.

Im Rahmen der 14. Änderung des räumlichen Teilflächennutzungsplans erfolgt auf dem größten Teil der Fläche die Darstellung einer Sonderbaufläche „Betrieb zur Futtermittelproduktion/Veredlung landwirtschaftlicher Produkte“. Im südwestlichen, südlichen und südöstlichen Randbereich der Änderungsfläche erfolgt zudem die Darstellung einer SPE-Fläche, um eine Abgrenzung zur umgebenden landwirtschaftlichen Fläche sowie zum südlich angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb zu schaffen. Dadurch besteht auch die Möglichkeit der Realisierung der im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans notwendig werdenden ökologischen Ausgleichsmaßnahmen an dieser Stelle.



Bisherige Darstellung



Neue Darstellung im Rahmen der 14. FNP-Änderung

## 6.0 Denkmale

### 6.1 Baudenkmale

Im Ortsteil Kuhsdorf sind folgende Baudenkmale registriert:

Ort	Gemeinde	Adresse	Bezeichnung	ID-Nummer
Kuhsdorf	Groß Pankow (Prignitz)	Kuhsdorf 44	Dorfkirche	09160214
Kuhsdorf	Groß Pankow (Prignitz)	Kuhsdorf 45	Pfarrhaus	09160215

Auf diese Denkmäler sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

Der Schutz der Denkmale erstreckt sich gemäß § 2 Abs. 3 BbgDSchG auch über dessen nähere Umgebung, soweit die Veränderung für dessen Erhaltung, Erscheinungsbild oder städtebauliche Bedeutung erheblich ist. Alle Veränderungen an Denkmälern und Denkmalbereichen sowie deren Umgebung bedürfen der denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß § 9 Abs. 1 BbgDSchG.

Der Bau von Betrieben im südlichen Teil der Sonderbaufläche hat auch keine Auswirkungen auf den Umgebungsschutz der Einzeldenkmale in der Ortslage.

### 6.2 Bodendenkmale

Im Bereich der Änderungsfläche befinden sich nach aktuellem Kenntnisstand keine registrierten Bodendenkmale.

Darüber hinaus sind folgende Hinweise zu beachten:

1. Sollten bei den erforderlichen Erdarbeiten weitere Bodendenkmalstrukturen (Steinsetzungen, Verfärbungen, Scherben, Knochen, Metallgegenstände etc.) freigelegt werden, ist dies unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum, Abteilung Bodendenkmalpflege und der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Prignitz anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG).
2. Die Fundstätte und der Fund bzw. die Funde sind nach § 11 Abs. 3 BbgDSchG bis zum Ablauf von einer Woche in unverändertem Zustand zu erhalten. Innerhalb dieser Zeitspanne erfolgt so schnell wie möglich eine Begutachtung durch das Fachpersonal der Denkmalbehörden.
3. Bei Projektänderungen sind die betreffenden Pläne und sonstigen Unterlagen unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Prignitz zur erneuten Stellungnahme einzureichen.
4. Die entdeckten Funde sind ablieferungspflichtig (§§ 11 Abs. 4 und 12 Abs. 1 und 2 BbgDSchG).

## 7.0 Altlasten und Munitionsbelastung

Im Bereich der Änderungsfläche befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine altlastenverdächtigen Flächen. Ebenso bestehen keine konkreten Anhaltspunkte auf das Vorhandensein von Kampfmitteln. Hierzu wurde im frühzeitigen Beteiligungsverfahren der Zentralsdienst der Polizei, Kampfmittelbeseitigungsdienst, um Stellungnahme gebeten, welcher das Nichtvorhandensein von Kampfmitteln bestätigt.

Jedoch wird darauf hingewiesen, dass wenn bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden werden sollten, dass 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, es 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.

## **8.0 Infrastruktur**

### **8.1 Oberflächenentwässerung**

Aufgrund der festgesetzten maximal zulässigen Grundfläche mit einer bis zu 80%igen Bodenversiegelung kann das anfallende Niederschlagswasser nicht unmittelbar am Niederschlagsort versickern. Aktuell existieren bereits drei Teiche, die gleichzeitig zum Sammeln von Regenwasser und als Löschwasserteich genutzt werden. Je nach Bebauungsfortschritt werden weitere Regensammelungs- und Versickerungsbecken angelegt. Aufgrund des Höhenabfalls bietet sich die Errichtung eines Regenrückhaltebeckens im südlichen Teil des Plangebietes an.

Der Standort eines Regenrückhaltebeckens wird dann auf der Ebene des Bebauungsplanes und der dazugehörigen Erschließungsfachplanung festgesetzt.

### **8.2 Schmutzwasser**

Der Ortsteil Kuhdorf ist an keine zentrale Schmutzwasserentsorgung angeschlossen, so dass die Schmutzwasserentsorgung durch abflusslose Sammelgruben oder individuelle Kläranlagen auf dem Grundstück erfolgt. Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt dezentral. Die Entsorgung erfolgt durch den Wasser- und Abwasser-Zweckverband (WAZ) Pritzwalk.

### **8.3 Trinkwasserversorgung**

Die Trinkwasserversorgung erfolgt aus dem zentralen Trinkwassernetz des Wasser- und Abwasserzweckverbandes (WAZ) Pritzwalk.

### **8.4 Löschwasser**

Löschwasser wird auf dem Betriebsgrundstück des Betriebes zur Herstellung von Futtermitteln und zur Veredlung von landwirtschaftlichen Produkten zur Verfügung gestellt. Die zur Oberflächenentwässerung dienenden Teiche werden gleichzeitig als Löschwasserteiche genutzt. Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans existieren drei Löschwasserteiche. Davon ein Teich im landwirtschaftlichen Betrieb, ein Teich im Bereich der neu gebauten Hallen für die Futtermittelproduktion sowie ein großer Teich zwischen dem Wohnhaus und dem Bürogebäude.

## 9.0 Flächenberechnung

Art der baulichen Nutzung	13. Änderung des räumlichen Teilflächennutzungsplans der Gemeinde Groß Pankow (Prignitz)	14. Änderung des räumlichen Teilflächennutzungsplans der Gemeinde Groß Pankow (Prignitz)
Sonderbaufläche „Betrieb zur Futtermittelproduktion / Veredlung landwirtschaftlicher Produkte“	0,00 ha	7,16 ha
SPE-Fläche	0,00 ha	1,19 ha
Fläche für Landwirtschaft	8,35 ha	0,00 ha
<b>Gesamt</b>	<b>8,35 ha</b>	<b>8,35 ha</b>

## 10.0 Belange von Natur und Landschaft / Umweltbericht

Die Belange von Natur und Landschaft werden im Planverfahren des Bebauungsplanes Kuhsdorf Nr. 2 „Futtermittelbetrieb Kuhsdorf“ der Gemeinde Groß Pankow (Prignitz) in Form eines Umweltberichtes bearbeitet. Dieser Umweltbericht entfaltet einen genaueren Detaillierungsgrad zum Planvorhaben und beschreibt die genaue Vorgehensweise bei der Beachtung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. Zusätzlich wird zur Aufstellung des Bebauungsplanes Kuhsdorf Nr. 2 eine landschaftspflegerische Begleitplanung erstellt.

Die Umweltprüfung erfolgt gemäß den rechtlichen Anforderungen, detailliert dargestellt in Kapitel 2.1 des Umweltberichtes zum Bebauungsplan Kuhsdorf Nr. 2 „Futtermittelbetrieb Kuhsdorf“ der Gemeinde Groß Pankow (Prignitz). Dabei werden neben der Anlage 1 zum BauGB und dem Verfahrenserlass (gültig seit dem 01. Januar 2014) für die Aufstellung von Bauleitplänen und Satzungen des allgemeinen Städtebaurechts nach dem BauGB die „Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung“ (HVE) des Ministeriums für ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft des Landes Brandenburg (MLUL) in der Fassung vom April 2009 berücksichtigt.

Der Vollzug der Eingriffsregelung erfolgt in der gesetzlich vorgegebenen, systematischen Abfolge. Nachdem der Eingriff sowie der Umfang des Eingriffs und dessen erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt festgestellt sind, werden mögliche Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung des Eingriffs geprüft. Darauffolgend werden die Gegebenheiten zur Kompensation der verbleibenden Eingriffe ermittelt. Verbleiben weiterhin erhebliche Beeinträchtigungen, werden die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege mit den anderen Belangen abgewogen.

Direkt an das Plangebiet angrenzend befindet sich das dem Natura 2000 Netzwerk angehörende SPA-Gebiet Agrarlandschaft Prignitz-Stepenitz (DE 2738-421), in welches bereits von einem bereits erfolgten Neubau einer abgebrannten Halle des Futtermittelbetriebs eingegriffen wurde. Hierfür wurde eine Genehmigung auf der Grundlage eines zuvor durchgeführten Landschaftspflegerischen Begleitplans zur Untersuchung der Verträglichkeit des Vorhabens mit den Schutz- und Erhaltungszielen des SPA-Gebietes erteilt.

Innerhalb des Plangebiets oder in dessen Wirkungsbereiches befinden sich weder nach § 30 BNatSchG oder § 18 BbgNatSchAG geschützten Biotope noch besonders ökologisch hochwertige Landschaftsteile bzw. Nutzungstypen. Bei Berücksichtigung der Bauzeitenregelung können Gefährdungen von geschützten Arten ausgeschlossen werden. Es kann darüber hinaus davon ausgegangen werden, dass die negativen Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter vollständig ausgeglichen werden können, so dass im Anschluss kein Abwägungsbedarf besteht.

Es ist geplant, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in Form einer Ortsrandeingrünung des Futtermittelbetriebs sowie der Pflanzung einer Streuobstwiese im Süden des Betriebs herzustellen.

Im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens zum Bebauungsplan Kuhsdorf Nr. 2 wurden Untersuchungen zum Thema: Lärm/Schall, Geruch, Staub und Artenschutz gefordert. Zum Thema Lärm/Schall, Geruch und Staub wurden vollumfängliche Gutachten und zum Thema Artenschutz wurde ein Artenschutzfachbeitrag erstellt, die im Umweltbericht des Bebauungsplanes Kuhsdorf Nr. 2 näher beschrieben werden.

### **10.1 Lärm / Schall**

Die wesentlichen Ergebnisse zum Thema Lärm/Schall sind, dass die zulässigen Lärmemissionen aus den einzelnen Teilgebieten (es werden 4 sonstige Sondergebiete festgesetzt) über eine Kontingentierung geregelt werden und dass dadurch eine dauerhafte Unterschreitung der Immissionsrichtwerte um mindestens 6 dB(A) an der umliegenden Wohnnutzung in Kuhsdorf sichergestellt werden kann. In dem Gutachten wurden in der Ortslage von Kuhsdorf auf der Nordseite der Dorfstraße 7 Immissionsorte (IO Nr. 2 - 8) mit den nächstgelegenen Wohnnutzungen festgelegt. Die Art der baulichen Nutzung wird dabei im Sinne eines Dorfgebietes eingestuft. Der Immissionsort 1 ist das Wohnhaus des landwirtschaftlichen Betriebes auf der Ostseite des Verbindungsweges Kuhbier - Kuhsdorf. Unter Berücksichtigung der vorgeschlagenen Schallkontingentierung in dem B-Plangebiet ergeben sich für die aktuelle Nutzung an allen Immissionsorten sowohl tags wie nachts Unterschreitungen der resultierenden Immissionskontingente. Da alle Werte mindestens 6 dB(A) oder mehr unter den Richtwerten der TA-Lärm liegen, ist es gemäß TA Lärm nicht erforderlich eine Vorbelastungsanalyse (z.B. für die Immissionsbelastung von den Windenergieanlagen im Norden) zu erstellen.

Neben dem Gewerbelärm, der durch die Lärmkontingentierung geregelt wird, kann sich je nach Betriebskonzept einer Betriebsansiedlung im südlichen Teil des Plangebietes der Lieferverkehr erhöhen. Das ist jedoch nicht pauschal abschätzbar, ob hieraus potentielle Probleme entstehen könnten. Es wäre möglich und zulässig, dass sich der Verkehrslärm noch um 3 dB(A) erhöhen könnte. Im Bedarfsfall (bei verkehrintensiven Erweiterungsvorhaben) ist ein Verkehrskonzept zu erstellen und dieses bezüglich der dann möglichen Verkehrsimmission zu bewerten. Probleme könnten bei der Zusatzbelastung in der Ortslage möglicherweise nur bei einem Wohnhaus, welches sich auf der Südseite der Straße (Wohnhaus Kuhsdorf 43) befindet, ergeben, was aus der Bauflucht herausgerückt und direkt an der Straße/Gehweg steht. Dieses und mögliche weitere notwendige Gutachten, müssen dann im Rahmen der Bauantragsstellung abgehandelt werden.

### **10.2 Geruch / Staub**

Hierbei ist festzustellen, dass durch den Futtermittelbetrieb und durch die Schweinemast auf dem Betriebsgelände eine teils deutliche Geruchswahrnehmung herrscht, welche jedoch gewöhnungsfähig, im landwirtschaftlichen Bereich nicht unüblich und nicht gesundheitsgefährdend sind. Im Umweltbericht zum Bebauungsplan Kuhsdorf Nr. 2 wird dieser Umstand näher erläutert.

Bei dem Staub ist festzustellen, dass die Richtwerte deutlich unterschritten werden, so dass auch bei einem „Worst-Case“-Szenario kein gesundheitsgefährdender Status festzustellen ist.

### **10.3 Artenschutz**

Das Thema Artenschutz wird im Umweltbericht zum Bebauungsplan Kuhdorf Nr. 2 näher beschrieben, indem auch die Herangehensweise und die Methodik näher erläutert wird.

#### **10.3.1 Brutvögel**

Es ist festzustellen, dass die Baumhecke am Ostrand des Plangebiets an der Straße nach Kuhdorf mehrere Reviere verschiedener Brutvogelarten, darunter auch den gefährdeten Bluthänfling, beherbergt. Sie stellt somit ein für Brutvögel wertvolles Landschaftselement dar.

Die Ackerfläche inkl. angrenzendem Rain hat mit nur einem nachgewiesenen Revier der Dorngrasmücke eine geringe Bedeutung. In Jahren mit anderer Feldfrucht (v.a. Wintergetreide) hat die Fläche Potenzial als Lebensraum für je ein Revier von Feldlerche, Schafstelze oder Wachtel und somit eine mäßig hohe Bedeutung. Für ein Vorkommen etwas anspruchsvollerer Arten der Agrarlandschaft wie z.B. Rebhuhn, Grauammer oder Braunkehlchen fehlen im Plangebiet breitere, ungenutzte Randstrukturen. Außerdem geht vom bestehenden Betriebsgelände eine gewisse Störwirkung durch Lieferverkehr aus.

Eine Nutzung der Ackerfläche als Nahrungsgebiet wurde nicht festgestellt. Während der Ackerbestellung oder der Ernte treten ggf. Weißstorch (Brutpaar in Kuhdorf), Saatkrähen o.a. als temporäre Nahrungsgäste auf. Aufgrund der geringen Flächengröße und der in großem Umfang im Umfeld vorhandenen vergleichbaren Ackerflächen wird dem Ackerteil innerhalb des Plangebiets jedoch nur eine geringe Bedeutung als Nahrungsfläche zugewiesen.

Die im vorhandenen Gebäudebestand nachgewiesenen Arten gelten teilweise in Deutschland, die Rauchschnalbe auch in Brandenburg, als gefährdet oder sind in die Vorwarnlisten aufgenommen. In der Region sind diese Arten allerdings noch weit verbreitet und häufig. Daher kommt dem Teilraum Gebäudebestand eine mäßig hohe Bedeutung für Brutvögel zu.

Unter der Annahme, dass der bereits vorhandene Gebäudebestand sowie der parkartige Garten unverändert bleibt und die Baumhecke an der Straße erhalten wird, haben die zur Bebauung vorgesehenen Flächen im Änderungsgebiet nur eine geringe Bedeutung als Brut- oder Nahrungshabitat für Vögel.

#### **10.3.2 Amphibien / Reptilien / Schmetterlinge**

Im Änderungsgebiet wurden keine Vorkommen streng geschützter Reptilien, Schmetterlinge oder anderer Gruppen nachgewiesen, auch das Habitatpotenzial für ein Vorkommen ist nicht gegeben. Daher haben die Flächen keine besondere Bedeutung für streng geschützte Tierarten.

Vorkommen streng geschützter Amphibienarten im vorhandenen Regenwassersammler sind nicht nachgewiesen, aber nicht auszuschließen. Wenn überhaupt sind aber nur kleine Populationen zu erwarten, so dass die Ackerfläche im Plangebiet nur eine geringe Bedeutung als potenzieller Landlebensraum hat (angesichts großer vergleichbarer Flächen im Umfeld) und auch keine bedeutenden Wanderungsbewegungen von Amphibien im Plangebiet zu erwarten sind.

## 10.4 Schutzgebiet

Die Änderungsfläche befindet sich teilweise im Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Agrarlandschaft Prignitz-Stepenitz“. Für die Zulässigkeit von mehreren Einzelvorhaben im Plangebiet ist ein Zustimmungsverfahren beim Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz (MLUK), welches als Verordnungsgeber für die LSG-Verordnung zuständig ist, erforderlich. Dieses muss auf der Ebene der Änderung des Flächennutzungsplanes und auf der Ebene des Bebauungsplanes erfolgen.

## 11.0 Planverfahren

Auf der Sitzung der Gemeindevertretung am 21.06.2018 wurde in öffentlicher Sitzung, wie vom Bauausschuss empfohlen, der Beschluss zur Aufstellung der 14. Änderung des räumlichen Teilflächennutzungsplans der Gemeinde Groß Pankow (Prignitz) gefasst.

Der vorliegende Entwurf mit Stand November 2018 wurde am 19.11.2018 im Bauausschuss der Gemeinde Groß Pankow (Prignitz) vorberaten und in der Gemeindevertretung am 06.12.2018 als Grundlage für die frühzeitigen Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde in Form einer öffentlichen Auslegung der Planunterlagen im Bauamt der Gemeinde Groß Pankow (Prignitz) in der Zeit vom 24.01.2019 bis zum 25.02.2019 durchgeführt. Parallel dazu wurden die Behörden, Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden mit Schreiben vom 25.01.2019 um Stellungnahme zum Planvorhaben gebeten.

Aus den eingegangenen Stellungnahmen ergaben sich keine Änderungen, die die Grundzüge der Planung betreffen, so dass geplant ist auf der Sitzung der Gemeindevertretung am 04.03.2021 den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss zur 14. Änderung des räumlichen Teilflächennutzungsplanes zu fassen. Mit dem Entwurf Stand Februar 2021 sollen dann Ende 1. Quartal / Anfang 2. Quartal die Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

Stand Februar 2021

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

Bearbeitung durch:

**Plankontor** Stadt und Land GmbH  
Am Born 6b • 22765 Hamburg  
Karl-Marx-Str. 90/91 • 16816 Neuruppin  
Tel.: 040-298 120 99 0 • 03391-45 81 80  
E-Mail: [info@plankontor-hh.de](mailto:info@plankontor-hh.de) • [info@plankontor-np.de](mailto:info@plankontor-np.de)  
Web: [www.plankontor-stadt-und-land.de](http://www.plankontor-stadt-und-land.de)

Dipl.-Ing. Jörg W. Lewin / M.Sc. Elisabeth Purreiter / B.A. Igor Becker