

# Gemeinde Groß Pankow (Prignitz)

Wahlperiode 2019 – 2024

## Beschlussvorlage

öffentlich

nichtöffentlich

Einreicher	Drucksache Nr.	Datum	TOP-Nr.
Bauamt	371/05-2023	22.05.2023	

Beratungsfolge	Sitzungstermin
Bau- und Ordnungsausschuss	05.06.2023
Hauptausschuss	15.06.2023
Gemeindevertretung	22.06.2023

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

### Beschluss

**Bebauungsplan Kuhbier Nr. 2 „Wohnungsbau Kuhbier-West“  
- Beschluss über den Vorentwurf und der Durchführung eines eingeschränkten  
frühzeitigen Beteiligungsverfahrens**

### Beschlussvorschlag

Die Gemeindevertretung beschließt den Vorentwurf des Bebauungsplans Kuhbier Nr. 2 „Wohnungsbau Kuhbier-West“ (Stand Mai 2023), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) und billigt den Vorentwurf der Begründung, damit auf dieser Grundlage ein eingeschränktes frühzeitiges Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB mit dem Landkreis Prignitz durchgeführt werden kann.

**Drucksache: 371/05-2023****Begründung/Problembeschreibung:****Sachverhalt**

Die Gemeindevertretung hat auf ihrer Sitzung am 09.12.2021 beschlossen, den Bebauungsplan Kuhbier Nr. 2 „Wohnungsbau Kuhbier-West“ gemäß § 13b BauGB aufzustellen.

Das Plangebiet ist ca. 0,63 ha groß, befindet sich westlich der Ortslage von Kuhbier und umfasst die Flurstücke 47 (teilw.), 49/3 und 49/4 (teilw.) der Flur 2 in der Gemarkung Kuhbier. Das Plangebiet liegt im nach § 35 BauGB zu bewertendem planungsrechtlichen Außenbereich.

Planungsziel ist die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4, zur Realisierung von bis zu 4

Baugrundstücken für Einfamilienhäuser in Form von Einzelhäusern. Im

Flächennutzungsplan ist der Bereich als Wohnbaufläche dargestellt, so dass sich der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Dabei wird das allgemeine Wohngebiet in ca. 35 m Tiefe von der öffentlichen Verkehrsfläche des Horster Weges festgesetzt. Mit einem Abstand von 5,0 bis 15 m in südlicher Richtung von der öffentlichen Verkehrsfläche wird die Möglichkeit geschaffen die Wohngebäude zu bauen, indem in einer Tiefe von 15 m ein entsprechendes Baufenster festgesetzt wird.

Im südlichen rückwärtigen Bereich wird an das WA-Gebiet angrenzend eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Hausgärten in einer Tiefe von 8,50 m festgesetzt, damit dort ausschließlich Gartennutzungen stattfinden, die zugleich auch einen positiven Beitrag zum Schutz des weiter südlich außerhalb des Plangebietes verlaufenden Landschaftsschutzgebietes „Agrarlandschaft Prignitz-Stepenitz“ leisten. Diese Hausgärtenflächen sind Teil des Gesamtgrundstückes.

Insgesamt beträgt dann die zukünftige Grundstückstiefe der einzelnen Baugrundstücke (WA-Gebiet und private Grünfläche) etwa 43 m und grenzt vom Horster Weg direkt an das südlich vorhandene Landschaftsschutzgebiet, welches durch eine ackerbauliche Nutzung geprägt ist.

Da der Bebauungsplan auf der Rechtsgrundlage des § 13b BauGB nach den Regelungen des § 13 BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird, wird auf die Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsverfahren verzichtet. Dennoch wird ein eingeschränktes frühzeitiges Beteiligungsverfahren mit dem Landkreis Prignitz durchgeführt, um die wesentlichen planerischen Belange vorzeitig abzustimmen.

Im Rahmen der planerischen Vorarbeiten wurde mit Schreiben vom 11.03.2022 bei der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg (GL) die landesplanerische Zielfrage zur Übereinstimmung der beabsichtigten Planung mit den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung und Landesplanung abgefragt. Mit Antwortschreiben vom 06.04.2022 hat die GL dann ursprünglich mitgeteilt, dass die Planungsabsicht nicht hinreichend zu beurteilen ist. Auf Grundlage des Antwortschreibens der GL wurden weitere Abstimmungsgespräche, auch mit dem Landkreis Prignitz, geführt, so dass mit Schreiben vom 24.06.2022 weitere Erläuterungen zum baulichen Sachverhalt an die GL verschickt worden sind. In diesem Zusammenhang wurde das Thema der wohnbaulichen Eigenentwicklungsoption für das gesamte Gemeindegebiet geprüft, so dass mit Schreiben vom 21.02.2023 weitere Unterlagen zur Erläuterung der Eigenentwicklungsoption bei der GL eingereicht wurden. Mit Schreiben vom 06.03.2023 hat die GL dann bestätigt, dass nun mit der vorliegenden Planung kein Widerspruch mehr zu den Zielen der Raumordnung zu erkennen ist.

**Anlagen:**

- Planzeichnung mit Zeichenerklärung (Teil A)
- Textliche Festsetzung (Teil B)
- Vorentwurf der Begründung

**Finanzielle Auswirkungen**

Einnahmen	x	Mittel stehen zur Verfügung
keine haushaltsmäßige Berührung		Mittel stehen nicht zur Verfügung

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

\_\_\_\_\_  
K. Lehmann  
Bau- und Ordnungsamtsleiter