

öffentlich

nichtöffentlich

Einreicher	Drucksache Nr.	Datum	TOP-Nr.
Bauamt	312/05-2021	09.11.2021	

Beratungsfolge	Sitzungstermin
Bau- und Ordnungsausschuss	22.11.2021
Hauptausschuss	02.12.2021
Gemeindevertretung	09.12.2021

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

**Beschluss**

Bebauungsplan Kuhbier Nr. 2 „Wohnungsbau Kuhbier-West“  
- Aufstellungsbeschluss

**Beschlussvorschlag**

Die Gemeindevertretung beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Kuhbier Nr. 2 „Wohnungsbau Kuhbier-West“.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,64 ha und umfasst die Flurstücke 47, 49/3 und 49/4 der Flur 2 der Gemarkung Kuhbier. Planungsziel ist die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes zur Realisierung von bis zu fünf Baugrundstücken für Einfamilienhäuser. Im Flächennutzungsplan ist in dem Bereich eine Wohnbaufläche dargestellt, so dass sich der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13 b BauGB nach den Verfahrensregeln des § 13 a BauGB für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Damit entfällt die Erforderlichkeit zur Erstellung eines Umweltberichtes.

Der Aufstellungsbeschluss steht unter dem Vorbehalt, dass die Gemeinde mit dem Grundeigentümer der Flurstücke 47 und 49/4 der Flur 2 der Gemarkung Kuhbier gemäß § 11 BauGB einen städtebaulichen Vertrag abschließt, wo sich der Private verpflichtet, sämtliche mit der Planung zusammenhängende Kosten zu übernehmen, um somit die Gemeinde von jeglicher Kostentragung freizustellen.

**Drucksache: 312/05-2021****Begründung/Problembeschreibung:****Sachverhalt**

Mit der Darstellung von Wohnbauflächen nördlich und südlich des Wegeflurstücks 74 (Horster Weg am westlichen Ortsausgang von Kuhbier) im Flächennutzungsplan hat die Gemeinde bereits seit langem das planerische Ziel dokumentiert, eine wohnbauliche Entwicklung des Ortsteils Kuhbier an diesem Standort zu verfolgen.

Nun liegt der Antrag des Grundeigentümers der Flurstücke 47 und 49/4 der Flur 2 der Gemarkung Kuhbier vor, auf dieser Fläche durch eine § 34 BauGB-Satzung oder einen Bebauungsplan Baurecht für bis zu fünf Einfamilienhausgrundstücke zu schaffen. Dieser Wunsch steht in Übereinstimmung mit dem im Flächennutzungsplan dokumentierten Planungsziel der Gemeinde, hier Wohnungsbau zu entwickeln.

Aufgrund der gesicherten Erschließungsfunktion könnte diese ca. 0,64 ha große Fläche über eine Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB als Wohnbaufläche entwickelt werden. Eine über eine § 34 BauGB-Satzung entwickelbare Wohnbaufläche wird nicht auf die aus dem Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion zugestandene wohnbauliche Entwicklungsoption der Gemeinde angerechnet.

Die Eigentümerin des Flurstückes 49/3 der Flur 2 in der Gemarkung Kuhbier hat der Gemeindeverwaltung am 03.11.2021 schriftlich mitgeteilt, dass diese an einem Verkauf dieses Flurstückes nicht interessiert ist und eine Einbeziehung des Flurstückes in diesen Bebauungsplan ablehnt. Das Baugebiet muss jedoch aufgrund landesplanerischer Vorgaben direkt an den vorhandenen im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließen (Innenbereich). Daher muss das ca. 330 qm große Flurstück in den Geltungsbereich der Satzung einbezogen werden. Mit der Aufnahme des Flurstückes in den Bebauungsplanbereich ergibt sich keine Verpflichtung, dass die Eigentümerin das Grundstück verkaufen oder bebauen muss. Das Flurstück kann weiterhin als Gartenland genutzt werden.

Weiterhin werden in ca. 40 m Tiefe weitere etwa 0,61 ha aus den Flurstücken 47 und 49/4 in den Geltungsbereich der Satzung einbezogen. Südlich der Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplans beginnt die Grenze des Landschaftsschutzgebietes „Agrarlandschaft Prignitz-Stepenitz“.

Nach dem Bundestag hat auch der Bundesrat im Mai 2021 der Verlängerung des Geltungszeitraums des § 13b BauGB zugestimmt, nachdem Bebauungspläne für den Wohnungsbau im Außenbereich nach den Regelungen des § 13a BauGB für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden können, wenn die zulässige Grundfläche 10.000 qm nicht überschreitet. Der Aufstellungsbeschluss muss bis zum 31.12.2022, der Satzungsbeschluss bis zum 31.12.2024 gefasst werden. Der Bebauungsplan Kuhbier Nr. 2 erfüllt diese Kriterien, wodurch die Erforderlichkeit der Erstellung eines Umweltberichts entfällt und der Eingriff in den Boden muss nicht ausgeglichen werden.

**Anlagen:**

- Lageplan des Plangebietes

**Finanzielle Auswirkungen**

Einnahmen

Mittel stehen zur Verfügung

keine haushaltsmäßige  
Berührung

Mittel stehen nicht zur Verfügung

---

M. Radloff  
Bürgermeister

---

K. Lehmann  
Bau- und Ordnungsamtsleiter