

TOP:

Beschlussvorlage
Öffentlich :JaAmt/Geschäftszeichen
Federführendes Amt :BauamtDatum Drucksache-Nr.:01-76-2026
01.09.2026

Beratungsfolge

Gremium/Ausschuss	Termin	Genehmigung	Stimmverhältnis	J	N	E
Bau-/Wirtschafts- und Umweltausschuss	17.09.2026					
OBR Hohenbruch						
Stadtverordnetenversammlung	24.09.2026					

Betreff:

Beratung und Beschluss: Zustimmung der Stadt Kremen gemäß § 31 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 36a BauGB zum Neubau eines Einfamilienhauses im Ortsteil Hohenbruch, Dorfkern / Ahornsteig mit Überschreitung einer Baugrenze (Wohnungsbauturbo)

Beschlussvorlage

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kremen beschließt:

Die Stadt Kremen stellt ihre Zustimmung zur Errichtung eines Einfamilienhauses auf dem Flurstück 387, Flur 2, Gemarkung Hohenbruch, im Bereich Dorfkern / Ecke Ahornsteig, gemäß § 31 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 36a BauGB in Aussicht.

Die Zustimmung bezieht sich auf die beabsichtigte Befreiung von der im geltenden Bebauungsplan Nr. 1 „Dorfkern östliche Seite “ im OT Hohenbruch der Stadt Kremen festgesetzten Baugrenze entlang der Straße „Dorfkern“.

Die vorgesehene Bebauung soll die festgesetzte Baugrenze auf einer Länge bzw. Tiefe von etwa 2,50 m überschreiten. Nach den vorgelegten Unterlagen ist das Überschreiten der Baugrenze auf ca. 2,355 m bzw. 2,445 m bemaßt.

Die Zustimmung bzw. das In-Aussicht-Stellen der Zustimmung steht unter dem Vorbehalt der Prüfung und Einhaltung sämtlicher sonstiger bauplanungs- und bauordnungsrechtlicher Anforderungen sowie der Wahrung der nachbarlichen Interessen und öffentlichen Belange.

Die abschließende Entscheidung über die bauordnungsrechtliche Zulässigkeit und die Erteilung einer gegebenenfalls erforderlichen Genehmigung bleibt dem zuständigen Genehmigungsverfahren vorbehalten.

Beratungsergebnis:

Gremium:	Sitzung am:	TOP
----------	-------------	-----

Anz. Mitgl. :	dav. anwesend	Ja.....	Nein.....	Enthalt.....
---------------	---------------	---------	-----------	--------------

Laut Vorlage.....	Abweichende Vorlage
-------------------	---------------------

eingbracht durch :Bürgermeister
 Bearbeiter :Herr C. Artymiak

.....
 Vorsitzende/r der Stadtverordnetenversammlung

Problembeschreibung/Begründung

Mit Schreiben vom 27.08.2026 haben die Antragsteller bei der Stadt Kremen angefragt, ob auf dem im Familienbesitz befindlichen Grundstück im Ortsteil Hohenbruch, im Bereich Dorfkern / Ecke Ahornsteig, die Errichtung eines Einfamilienhauses ermöglicht werden kann.

Die Antragsteller beabsichtigen, dort ein kleines Einfamilienhaus für ihre Familie zu errichten. Zur Vorbereitung des Vorhabens wurden durch die Antragsteller ein Lageplan sowie erste Planungsunterlagen erstellt. Die entsprechenden Unterlagen wurden der Stadt mit der Anfrage vorgelegt.

Aufgrund der Grundstücksverhältnisse ist eine vollständige Einhaltung der im geltenden Bebauungsplan festgesetzten Baugrenze nach Angaben der Antragsteller nicht möglich.

Im geltenden Bebauungsplan ist entlang der Straße „Dorfkern“ eine Baugrenze mit einem Abstand von 10 m zur Straße festgesetzt.

Die Antragsteller beabsichtigen, diese Baugrenze um etwa 2,50 m zu überschreiten. Die geplante Bebauung ist im vorgelegten Lageplan dargestellt. Zudem ist das Vorhaben im Bebauungsplan und einem Luftbild verortet.

Die Antragsteller führen aus, dass die sonstigen erforderlichen Abstandsflächen eingehalten werden und die nachbarlichen Interessen durch die geplante Bebauung nicht beeinträchtigt werden sollen.

Rechtliche Einordnung

Die Antragsteller beziehen sich auf die befristete Sonderregelung des § 31 Absatz 3 BauGB zur Erleichterung der Schaffung von Wohnraum und bitten um Unterstützung bzw. Zustimmung der Stadt Kremen. § 31 Absatz 3 BauGB lautet: *Mit Zustimmung der Gemeinde kann im Einzelfall oder in mehreren vergleichbaren Fällen von den Festsetzungen des Bebauungsplans zugunsten des Wohnungsbaus befreit werden, wenn die Befreiung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Die Befreiung nach Satz 1 ist mit öffentlichen Belangen insbesondere dann nicht vereinbar, wenn sie aufgrund einer überschlägigen Prüfung voraussichtlich zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen hat.*

Mit dem Vorhaben soll zusätzlicher Wohnraum in Form eines Einfamilienhauses geschaffen werden.

Die beabsichtigte Überschreitung der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenze stellt eine Abweichung von den bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen dar. Die befristete Sonderregelung des genannten § 31 Abs. 3 BauGB ermöglicht durch Zustimmung der Gemeinde davon zu befreien.

Die Zustimmung der Stadt im Rahmen des hierfür vorgesehenen Verfahrens ersetzt keine erforderliche Baugenehmigung oder sonstige Genehmigung.

Städtebauliche Einschätzung

Das Vorhaben dient der Schaffung zusätzlichen Wohnraums im Ortsteil Hohenbruch. Die geplante Bebauung befindet sich im Bereich des bestehenden Dorfkerns und soll auf einem bereits dem familiären Wohnumfeld zugeordneten Grundstück errichtet werden.

Die beantragte Überschreitung der Baugrenze ist nach den vorgelegten Unterlagen insbesondere durch die schmale Grundstücksform bedingt. Durch die vorgesehene Positionierung des Gebäudes soll eine sinnvolle Nutzung des Grundstücks für Wohnzwecke ermöglicht werden. Nach den Angaben der Antragsteller sollen die sonstigen erforderlichen Abstandsflächen eingehalten werden. Aus städtebaulicher Sicht wird durch das Überschreiten der Baugrenze mit dem Hervortreten des Gebäudes die einheitliche Vorgartenzone/Abstandsfläche von circa 10 Meter zwischen der Straße und den Gebäudekanten im Straßenzug unterbrochen.

Finanzielle Auswirkungen

Für die Stadt Kremmen entstehen durch die Bearbeitung der Anfrage bzw. die Zustimmung keine unmittelbaren finanziellen Auswirkungen.

Etwaige Kosten für erforderliche Planungs-, Vermessungs-, Gutachter- oder Genehmigungsleistungen sind durch die Antragsteller zu tragen.

Anlagen

- Anfrage Familie Kienast vom 27.08.2026
- Lageplan zum geplanten Einfamilienhaus auf dem Flurstück 387, Gemarkung Hohenbruch
- Bebauungsplan Nr. 1 „Dorfkern östliche Seite“ im OT Hohenbruch der Stadt Kremmen Luftbild mit Verortung