

TOP:

Beschlussvorlage
Öffentlich :JaAmt/Geschäftszeichen
Federführendes Amt :BauamtDatum Drucksache-Nr.:01-77-2026
01.09.2026

Beratungsfolge

Gremium/Ausschuss	Termin	Genehmigung	Stimmverhältnis	J	N	E
Bau-/Wirtschafts- und Umweltausschuss	17.09.2026					
OBR Kremen	21.09.2026					
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 Kremen Seeweg 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 267, Flur 3, Gemarkung Kremen, im Bereich Seeweg hinter der Hausnummer 37, 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. 81 „Seeweg“ im OT Kremen der Stadt Kremen festgesetzten Baugrenzen als Baufenster für die neu entstandenen Einfamilienhäuser entlang des Seeweges.

Die vorgesehene Bebauung soll die festgesetzte Baugrenze gänzlich überschreiten. Das Vorhaben soll auf dem Flurstück 267 errichtet werden. Demzufolge außerhalb des Baufenster in sogenannter zweiter Reihe.

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 30.06.2026 haben die Antragsteller bei der Stadt Kremmen angefragt, ob auf dem Grundstück im Seeweg in Kremmen, im Bereich hinter der Hausnummer 37, die Errichtung eines Einfamilienhauses in zweiter Reihe außerhalb des Baufensters des bestehenden Bebauungsplanes ermöglicht werden kann.

Die Antragsteller beabsichtigen, dort ein kleines eingeschossiges Einfamilienhaus mit max. 80 m² zu errichten. Die Erschließung ist laut Antragsteller gesichert. Genaue Lage des geplanten Vorhabens geht aus den Unterlagen nicht hervor. Die Informationen sind entsprechenden Unterlagen aus der Anfrage zu entnehmen, die der Stadt vorgelegt wurden. Formloser Antrag zum Vorhaben sowie Kartenauszug und Auszug des Bebauungsplanes.

Im geltenden Bebauungsplan ist entlang der Straße „Seeweg“ eine Baugrenze als Baufenster für die einreihige Bebauung festgesetzt worden. Der Abstand zur Straße beträgt 5 Meter. Danach folgt das Baufenster mit einer Tiefe von 20 Metern.

Zur besseren Einordnung ist das Vorhaben noch einmal im gesamten Bebauungsplan und einem Luftbild verortet. Das Luftbild hat den Stand April 2024.

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 Kremmen. § 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 bzw. Errichtung außerhalb der Baugrenzen/ des Baufensters 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 in Kremmen. Die geplante Bebauung befindet sich im Bereich des bestehenden bebauten Bereiches des Seewegs und soll auf einem bereits geteilten und unbebauten Flurstück errichtet werden. Das Flurstück befindet sich in zweiter Reihe, hinter der Hausnummer Seeweg 37 und schließt an eine öffentliche Straßenverkehrsfläche an.

Das Flurstück 261 (Birkenweg 12a) rückwärtig des betreffenden Flurstücks 267 ist ebenfalls mit einem EFH bebaut. Der Seeweg ist durch eine überwiegende einreihige Bebauung räumlich strukturiert. Im Geltungsbereich des bestehenden B-Planes besteht bisher keine Abweichung. Eine einreihige Bebauung ist vorhanden. Im weiteren Verlauf, dem mittleren Abschnitt des Seeweges gestaltet sich die Struktur etwas heterogener als in den anderen Abschnitten. Beispielsweise sind die Hausnummern 19 und 27 eingerückt. Eine zweite Reihe lässt sich vermuten. Allerdings sind die Grundstücke bisher einreihig bebaut.

Aus städtebaulicher Sicht wird durch eine Errichtung eines neuen Gebäudes außerhalb des Baufensters die Möglichkeit der Bebauung in zweiter Reihe innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes neu eröffnet.

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

- Antrag Herr Speckmann und Herr Karacayli vom 30.06.2026 mit Kartenauszug und Auszug des Bebauungsplanes
- Bebauungsplan Nr. 81 „Seeweg“ im OT Kremmen der Stadt Kremmen Luftbild mit Verortung