

TOP:

Beschlussvorlage
Öffentlich :JaAmt/Geschäftszeichen
Federführendes Amt :BauamtDatum Drucksache-Nr.:01-79-2026
01.09.2026

Beratungsfolge

Gremium/Ausschuss	Termin	Genehmigung	Stimmverhältnis	J	N	E
Bau-/Wirtschafts- und Umweltausschuss	17.09.2024					
OBR Flatow	22.09.2026					
Stadtverordnetenversammlung	24.09.2026					

Betreff:

Beratung und Beschluss: Zustimmung der Stadt Kremen gemäß § 246e BauGB i. V. m. § 36a BauGB zum Neubau von zwei Einfamilienhäusern im Ortsteil Flatow, Staffelder Straße (Wohnungsbauturbo)

Beschlussvorlage

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kremen beschließt:

Die Stadt Kremen erteilt ihre Zustimmung gemäß § 246e BauGB i. V. m. § 36a BauGB zur Errichtung von zwei Einfamilienhäusern auf einer Teilfläche des Flurstücks 292, Flur 6, Gemarkung Flatow, an der Staffelder Straße, östlich angrenzend an das Flurstück 324 (Staffelder Straße 12A).

Die Zustimmung wird auf Grundlage der mit dem Antrag vom 25.08.2026 eingereichten Unterlagen erteilt.

Die Zustimmung steht unter dem Vorbehalt, dass die weiteren öffentlich-rechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit und Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens im jeweils zuständigen Genehmigungsverfahren erfüllt werden. Mit der Zustimmung werden insbesondere keine Rechte auf Erteilung einer Baugenehmigung begründet und keine sonstigen erforderlichen Genehmigungen oder Erlaubnisse ersetzt.

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

Die Rhinland Agrargesellschaft Kremmen mbH, vertreten durch den Prokuristen Herrn Malte Voigts, hat mit Schreiben vom 25.08.2026 die Zustimmung der Stadt Kremmen gemäß § 246e BauGB i. V. m. § 36a BauGB zur Errichtung von zwei Einfamilienhäusern im Ortsteil Flatow beantragt.

Das Vorhaben soll auf einer insgesamt ca. 1.215 m² großen Teilfläche des Flurstücks 292, Flur 6, Gemarkung Flatow, an der Staffelder Straße realisiert werden. Die vorgesehene Fläche soll entsprechend dem eingereichten Teilungsentwurf in zwei Teilflächen aufgeteilt werden:

- Teilstück 1: ca. 669 m²
- Teilstück 2: ca. 546 m²

Der Teilungsentwurf ist mit einem Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht geplant. Es besteht ebenso die Möglichkeit das Flurstück anders zu teilen und einen Zufahrtsweg herauszumessen. Somit könnte ein Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht umgangen werden. Die Antragstellerin ist nach eigenen Angaben Eigentümerin der Antragsfläche.

Vorgesehen ist die Errichtung von zwei Wohngebäuden in Form von Einfamilienhäusern. Die Antragsfläche grenzt östlich an das Flurstück 324 (Staffelder Straße 12A) an.

Mit dem Antrag wurden insbesondere folgende Unterlagen eingereicht:

1. Auszüge aus dem Liegenschaftskataster, dem Flächennutzungsplan und ein Teilungsentwurf,
2. Lageplan zur Darstellung der Bebauungskonzeption,
3. Erläuterungen zum Vorhaben.

Rechtliche Einordnung

Mit § 246e BauGB besteht eine befristete Sonderregelung zur Erleichterung der Schaffung von Wohnraum. Nach den Angaben der Antragstellerin dient das Vorhaben der Errichtung von Wohnzwecken dienender Gebäude.

Weiterhin wird im Antrag ausgeführt, dass die Antragsfläche im räumlichen Zusammenhang mit Flächen steht, die nach § 30 Abs. 1, Abs. 2 oder § 34 BauGB zu beurteilen sind. Dies wird durch das Bauamt der Stadt Kremmen bestätigt. Somit sind die Voraussetzungen für den § 246e BauGB erfüllt.

Für die Anwendung der Sonderregelung ist unter anderem die Zustimmung der Gemeinde erforderlich. Die gemeindliche Zustimmung erfolgt im Rahmen der gesetzlichen Voraussetzungen und unter Würdigung der berührten öffentlichen Belange sowie der nachbarlichen Interessen. Die Antragstellerin hat sich für den Fall, dass die Stadt eine Prüfung des Vorhabens hinsichtlich der Vereinbarkeit mit den öffentlichen Belangen unter Würdigung nachbarlicher Interessen in Aussicht stellt, zur Durchführung einer überschlägigen Prüfung auf voraussichtliche zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen verpflichtet und zugesagt, im Falle der Erforderlichkeit eine Strategische Umweltprüfung nach den §§ 38 bis 46 UVPG durchzuführen.

Städtebauliche Einschätzung

Das beantragte Vorhaben dient der Schaffung von zwei zusätzlichen Wohneinheiten im Ortsteil Flatow.

Die geplante Bebauung schließt an die vorhandene Bebauung an der Staffelder Straße an. Die konkrete städtebauliche Einordnung und die Einhaltung der einschlägigen bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Anforderungen sind im weiteren Genehmigungsverfahren zu prüfen.

Die Zustimmung der Stadt beschränkt sich daher auf die nach § 246e BauGB i. V. m. § 36a BauGB erforderliche gemeindliche Zustimmung und stellt keine abschließende Beurteilung sämtlicher öffentlich-rechtlicher Anforderungen dar.

Finanzielle Auswirkungen

Für die Stadt Kremmen entstehen durch die Erteilung der Zustimmung keine unmittelbaren finanziellen Auswirkungen.

Etwaige Kosten, die im Zusammenhang mit der Prüfung oder Durchführung des Vorhabens entstehen und der Antragstellerin rechtmäßig auferlegt werden können, sind von dieser zu tragen. Nach Beschlussfassung wird die Verwaltung eine erneute Prüfung der Möglichkeiten der Voraussetzung eines städtebaulichen Vertrages nach § 36a BauGB prüfen. Für die Stadt Kremmen besteht gemäß § 36a Absatz 1 Satz 3 die Möglichkeit ihre Zustimmung unter der Bedingung zu erteilen, dass der Vorhabenträger sich verpflichtet, bestimmte städtebauliche Anforderungen einzuhalten hat. Sollte ein städtebaulicher Vertrag durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst werden müssen, wird dieser Vertrag vor Erteilung der Zustimmung im Baugenehmigungsverfahren beraten und beschlossen.

Anlagen

- Antrag der Rhinland Agrargesellschaft Kremmen mbH vom 25.08.2026
- Blatt 1: Auszüge Liegenschaftskataster, Flächennutzungsplan und Teilungsentwurf
- Blatt 2: Lageplan zur Darstellung der Bebauungskonzeption Erläuterungen zum Vorhaben