

Gemeinde Büchen

Niederschrift

über die Sitzung der Gemeindevertretung Büchen am Donnerstag, den 12.03.2026;
Sitzungssaal des Bürgerhauses, Amtsplatz 1 in 21514 Büchen

Beginn: 19:00 Uhr
Ende: 21:08 Uhr

Anwesend waren:

Vorsitzender/Bürgervorsteher

Bourjau, Axel

Gemeindevertreterin

Satzel, Nadine

Gemeindevertreter

Birkhahn, Andre

Broßmann, Marc

Engelhard, Axel

Gladbach, Thomas

Johannsen, Matthias

Klaas, Horst-Peter

Kwast, Andreas

Müller, Bert

Räth, Markus

Reimer, Holger Peter

Schwieger, Lars

Winkler, Patrick

Bürgermeister

Gabriel, Dennis

Seniorenbeirat

Ongrowski, Gudrun

Planungsbüro

Wolf, Ramona

Schriftführer

Dust, Morten

Abwesend waren:

Gemeindevertreterin

Horn, Carmen

Leifels, Christin

Schankin, Stephanie

Gemeindevertreter

Möller, Jan

Strauer, Florian

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil

- 1) Eröffnung, Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit
- 2) Beschlussfassung über nichtöffentliche Sitzungsteile
- 3) Bekanntgabe des Beschlusses aus nichtöffentlicher Sitzung
- 4) Niederschrift der letzten Sitzung
- 5) Bericht des Bürgervorstehers
- 6) Bericht des Bürgermeisters
- 7) Bericht des Seniorenbeirates
- 8) Einwohnerfragestunde
- 9) 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46 "Kindertagesstätte Schulweg" für das Gebiet: "Südlich des Schulweges, Grabenfläche zwischen der Kindertagesstätte und der Schule" im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB
hier: Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Satzungsbeschluss
- 10) Freiwillige Feuerwehr
 - 10.1) Bestätigung der Wahlen der Ortswehrführung der Freiwilligen Feuerwehr Büchen
 - 10.2) Ernennung der Ortswehrführung der Freiwilligen Feuerwehr Büchen
 - 10.3) Bestätigung der Wahl des Gemeindewehrführers
 - 10.4) Ernennung des Gemeindewehrführers
- 11) Bauvoranfrage und Zustimmung nach § 36a BauGB zum Befreiungsantrag nach dem Bau-Turbo
hier: Kiefernweg 5 und 6, Flurstück 24/90, Flur 2, Gemarkung Nüssau - Neubau von Einfamilienhäusern, eines Doppelhauses, Mehrfamilienhäusern oder Geschosswohnungsbau

- 12) Bauvoranfrage und Zustimmung nach § 36a BauGB zum Befreiungsantrag nach dem Bau-Turbo
hier: Berliner Straße, Flurstücke 24/46 und 24/41, Flur 2, Gemarkung Pötrau - Neubau von Einfamilienhäusern, eines Doppelhauses, Mehrfamilienhäusern oder Geschosswohnungsbau
 - 13) Bauvoranfrage und Zustimmung nach § 36a BauGB zum Befreiungsantrag nach dem Bau-Turbo hier: Am Steinaublick 17, Flurstück 22/8, Flur 1, Gemarkung Pötrau - Neubau von Einfamilienhäusern, eines Doppelhauses, Mehrfamilienhäusern oder Geschosswohnungsbau
 - 14) B-Plan 67 Delegation der Grundstücksvergaben
 - 15) Personalsituation im Waldschwimmbad
 - 16) Antrag der CDU Fraktion: Reaktivierung der Bürgerstube
 - 17) Antrag der ABB Fraktion: Prüfauftrag Möglichkeiten zur Selbstorganisation von Klärwerk und Wasserwerk
 - 18) Verschiedenes
 - 19) Grundstücksangelegenheiten (nicht öffentlich)
-

Tagesordnungspunkte

Öffentlicher Teil

1) **Eröffnung, Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit**

Bürgermeister Axel Bourjau eröffnet die Sitzung und begrüßt die Anwesenden. Besonders begrüßt er die zahlreich erschienenen Mitglieder der Freiwilligen Feuerwehr sowie Frau Wolf vom Planungsbüro GSP Gosch & Priewe.

Herr Bourjau stellt fest, dass die Einladung form- und fristgerecht ergangen ist und die Gemeindevertretung beschlussfähig ist.

Frau Horn, Frau Leifels, Frau Schankin, Herr Möller sowie Herr Strauer sind für die heutige Sitzung entschuldigt.

Aufgrund der Anwesenheit von Frau Wolf beantragt Herr Bourjau, den Tagesordnungspunkt „3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46 Kindertagesstätte Schulweg – Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Satzungsbeschluss“ im Anschluss an die Einwohnerfragestunde auf Tagesordnungspunkt 9 vorzuziehen.

Die Gemeindevertretung stimmt dem Vorschlag einstimmig zu.

2) **Beschlussfassung über nichtöffentliche Sitzungsteile**

Herr Bourjau beantragt den Tagesordnungspunkt 19) Grundstücksangelegenheiten nicht öffentlich zu behandeln.

Beschluss

Die Nichtöffentlichkeit des Tagesordnungspunktes 19) Grundstücksangelegenheiten wird beschlossen.

Abstimmung:

Ja: 14

Nein: 0

Enthaltung: 0

Abwesenheit:

Aufgrund § 22 GO waren keine/folgende Gemeindevertreter/innen von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen.

3) **Bekanntgabe des Beschlusses aus nichtöffentlicher Sitzung**

Herr Bourjau berichtet, dass die Gemeinde sich grundsätzlich bereit erklärt, die Planungen für eine Großwärmepumpe eines Versorgers zu unterstützen und dafür ggf. ein geeignetes Grundstück zur Verfügung zu stellen.

4) **Niederschrift der letzten Sitzung**

Einwände gegen die Niederschrift der letzten Sitzung ergeben sich nicht.

5) Bericht des Bürgervorstehers

Herr Bourjau berichtet über Termine, an denen er in seiner Funktion als Bürgervorsteher teilgenommen hat:

- 19.02.2026 – Jahreshauptversammlung des ESV Büchen
- 07.02.2026 – Müllsammelaktion „Unser sauberes Schleswig-Holstein“

Darüber hinaus wurden Glückwünsche zu einer diamantenen Hochzeit, einer eisernen Hochzeit sowie zu zwei 90. Geburtstagen überbracht.

Seit der letzten Sitzung wurden sechs Neugeborene begrüßt.

Terminvorschau:

- 21.03.2026, 11:00 Uhr – Einweihung des Erweiterungsbaus des Feuerwehrgerätehauses sowie offizielle Übergabe des neuen Mehrzweckfahrzeuges (MZF) und des generalüberholten Löschgruppenfahrzeuges LF20
Ab 12:00 Uhr findet ein Tag der offenen Tür in den neuen Räumlichkeiten statt.
- 09.05.2026 – Tag der offenen Tür zur Einweihung von JUZ und DLRG.

6) Bericht des Bürgermeisters

Bürgermeister Dennis Gabriel informiert, dass die Kommunalaufsicht den Haushalt 2026 genehmigt hat, jedoch die Kreditaufnahme auf 4 Mio. € begrenzt wurde. Aufgrund der geplant höheren Kreditaufnahme erließ er eine teilweise Haushaltsperre für einzelne Projekte, um den genehmigten Haushaltsrahmen einzuhalten. Eine Anpassung erfolgt voraussichtlich mit einem Nachtragshaushalt im Sommer.

Zum ZOB an der Schule berichtet er von laufenden strafrechtlichen Vorfällen. Eine Prüfung zur Videoüberwachung wurde eingeleitet; die Zustimmung des Gemeinsamen Datenschutzbeauftragten des Kreises liegt vor, die technischen Umsetzungskosten werden noch ermittelt.

Die Bahn hat mitgeteilt, dass ab dem 15.05. der Zugverkehr zwischen Hamburg – Büchen – Schwerin wieder aufgenommen werden soll, weitere Strecken in Richtung Berlin ab dem 14.06.

Die Strecke Lübeck – Lüneburg hängt vom Baufortschritt des neuen Bahnsteigs in Büchen ab.

Zur Überprüfung des Mobilfunknetzes wurde das Gemeindegebiet mit einem Mobilfunkscanner untersucht; die Auswertung steht noch aus.

In der Gemeinde kommt es erneut zu Wildschweinschäden, unter anderem am Harten-Leina-Weg. Da in dem Bereich das Jagen untersagt ist, wird mit

Absprache mit den Jagdpächtern der Jagddruck erhöht. Zur Schadensbeseitigung soll kurzfristig eine Kreiselegge für den Bauhof angeschafft werden.

7) Bericht des Seniorenbeirates

Die 1. Vorsitzende des Seniorenbeirates, Gudrun Ongrowski, berichtet über die laufenden Aktivitäten des Seniorenbeirates. Regelmäßig finden Seniorenfrühstücker, Tanztee-Veranstaltungen sowie Spielenachmittage beim DRK statt. Zudem wird weiterhin einmal monatlich eine Handysprechstunde angeboten. Aufgrund des bevorstehenden Abiturs vieler beteiligter Schülerinnen und Schüler befindet sich der Seniorenbeirat hierzu im Austausch mit der Schulleitung, um die Fortführung des Angebots sicherzustellen.

Für die kommenden Monate sind verschiedene Veranstaltungen geplant. Am 09.04. beginnen vormittags Boulespiele auf dem Bürgerplatz. Am 23.05. wird in Zusammenarbeit mit dem HVV ein Aktivtraining für Rollatornutzer:innen im Bus am ZOB in Büchen angeboten. Am 01.06. findet beim DRK ein Erste-Hilfe-Kurs für Senioren statt. Darüber hinaus sind Vorträge zum Thema Alterspflege in Planung. Im April wird außerdem ein Kegelnachmittag bei Ohlrogge organisiert.

Der Seniorenbeirat wird zudem mit Ständen beim Maifest, Oktoberfest und auf dem Weihnachtsmarkt vertreten sein. Beim Maifest sollen unter anderem gesponsorte Handarbeiten verkauft werden. Sponsoren für Projekte des Seniorenbeirates sind weiterhin gerne willkommen.

Herr Jörg Born hat den Seniorenbeirat verlassen. Zwei neue Interessierte nehmen derzeit probeweise für sechs Monate an der Arbeit des Seniorenbeirates teil.

Abschließend erkundigt sich Frau Ongrowski nach dem Sachstand ihrer in der letzten Sitzung gestellten Frage zur geplanten Einrichtung einer öffentlichen Cafeteria im neuen Seniorenzentrum Am Bahndamm / Am Redder. Herr Rāth bestätigt, dass dort neben einer Cafeteria auch ein Mittagstisch vorgesehen ist.

8) Einwohnerfragestunde

Ein Einwohner spricht die Überwachung des ruhenden Verkehrs auf dem Parkstreifen vor der Kita „Arche Noah“ im Grünen Weg an. Die Kontrollen fänden überwiegend gegen 14:00 Uhr statt, wenn viele Eltern ihre Kinder abholen, und es werde häufig die Parkscheibe vergessen. Er regt an, die Überwachung zu einer anderen Tageszeit vorzunehmen, da der Parkstreifen primär zur Ahndung von Dauerparkern (z.B. für den Bahnhof) gedacht sei.

Herr Gabriel sieht dafür geringe Aussicht, leitet den Hinweis jedoch an das Ordnungsamt weiter.

Eine Einwohnerin erkundigt sich nach dem Sachstand der Sanierung des Grünen Wegs. Herr Gabriel teilt mit, dass derzeit noch keine abschließenden Informationen vorliegen; der Bericht erfolgt in der nächsten Gemeindevertretersitzung.

Da keine weiteren Wortmeldungen erfolgen, schließt Herr Bourjau die Einwohnerfragestunde.

9) **3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46 "Kindertagesstätte Schulweg" für das Gebiet: "Südlich des Schulweges, Grabenfläche zwischen der Kindertagesstätte und der Schule" im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB hier: Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Satzungsbeschluss**

Herr Bourjau überreicht das Wort an Frau Wolf, vom Planungsbüro GSP Gosch & Priewe, die den Bebauungsplan erläutert.

Die Veröffentlichung im Internet und die öffentliche Auslegung des vom Bau-, Wege- und Umweltausschuss am 17.11.2025 gebilligten Entwurfs der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46 "Kindertagesstätte Schulweg" nach § 3 Abs. 2 i.V.m. § 13a BauGB fand in dem Zeitraum vom 15.12.2025 bis einschließlich 27.01.2026 statt.

Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden über die Beteiligung der Öffentlichkeit benachrichtigt und aufgefordert bis zum 30.01.2026 Stellungnahmen abzugeben.

Die eingegangenen Stellungnahmen können der beigefügten Anlage zu der Beschlussvorlage entnommen werden. Die Anlage enthält ebenfalls vorbereitete Abwägungsvorschläge.

Als letzter Verfahrensschritt kann nun der Satzungsbeschluss über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46 "Kindertagesstätte Schulweg" der Gemeinde Büchen gefasst werden.

Beschluss:

1. Die während der Veröffentlichung im Internet und der öffentlichen Auslegung des Entwurfs der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46 "Kindertagesstätte Schulweg" der Gemeinde Büchen für das Gebiet: "Südlich des Schulweges, Grabenfläche zwischen der Kindertagesstätte und der Schule" abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hat die Gemeindevertretung geprüft. Über die vorgebrachten Anregungen und Bedenken wird, gemäß dem Abwägungsvorschlag der Abwägungsliste, die Bestandteil dieses Beschlusses ist, entschieden.

Der Bürgermeister wird beauftragt, diejenigen, die eine Stellungnahme abgegeben haben, von diesem Ergebnis mit Angabe der Gründe in Kenntnis zu setzen.

2. Aufgrund des § 10 in Verbindung mit § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) sowie § 86 der Landesbauordnung (LBO) beschließt die Gemeindevertretung die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46 "Kindertagesstätte Schulweg" der Gemeinde Büchen für das Gebiet: "Südlich des Schulweges, Grabenfläche zwischen der Kindertagesstätte und der Schule", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), als Satzung.
3. Die Begründung wird gebilligt.

4. Der Beschluss der Bebauungsplanänderung durch die Gemeindevertretung ist nach § 10 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. In der Bekanntmachung ist anzugeben, wo der Bebauungsplan mit Begründung während der Sprechstunden eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann. Gleichzeitig ist in der Bekanntmachung anzugeben, dass der rechtskräftige Bebauungsplan mit Begründung ins Internet unter der Adresse „<https://www.amt-buechen.eu/unser-amt/die-gemeinden/buechen/wirksame-bauleitplaene>“ eingestellt und über den Digitalen Atlas Nord des Landes Schleswig-Holstein zugänglich ist.

Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Anzahl der Gemeindevertreter/innen	Davon anwesend	Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Stimmenthaltung
19	14	14	0	0

Bemerkung:

Aufgrund des § 22 GO waren keine Gemeindevertreter/innen von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen.

10) Freiwillige Feuerwehr

10.1) Bestätigung der Wahlen der Ortswehrführung der Freiwilligen Feuerwehr Büchen

Auf der Mitgliederversammlung der Ortswehr der Freiwilligen Feuerwehr Büchen am 20.02.2026 wurden Christian Bretzke zum Ortswehrführer sowie Florian Kraak und Thorsten Welge jeweils zum stellvertretenden Ortswehrführer gewählt.

Diese Wahlen müssen nach den Bestimmungen des Brandschutzgesetzes durch Beschluss der Gemeindevertretung bestätigt werden.

Beschluss:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Büchen beschließt, die Wahlen des Ortswehrführer Christian Bretzke und der stellvertretenden Ortswehrführer Florian Kraak und Thorsten Welge zu bestätigen.

Abstimmung:

Ja: 14

Nein: 0

Enthaltung: 0

Abwesenheit:

Aufgrund § 22 GO waren keine Gemeindevertreter/innen von der Beratung und

Abstimmung ausgeschlossen.

10.2) Ernennung der Ortswehrführung der Freiwilligen Feuerwehr Büchen

Herr Gabriel ernennt Herrn Christina Bretzke zum Ortswehrführer der Freiwilligen Feuerwehr Büchen und nimmt die Vereidigung vor.

Anschließend ernennt und vereidigt Herr Gabriel Herrn Florian Kraak und Herrn Thorsten Welge zu stellvertretenden Ortswehrführern der Freiwilligen Feuerwehr Büchen.

10.3) Bestätigung der Wahl des Gemeindewehrführers

Auf der Mitgliederversammlung der Gemeindewehr der Freiwilligen Feuerwehr Büchen am 20.02.2026 wurden der bisherige Gemeindewehrführer Christian Bretzke wiedergewählt.

Diese Wahl muss nach den Bestimmungen des Brandschutzgesetzes durch Beschluss der Gemeindevertretung bestätigt werden.

Beschluss:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Büchen beschließt, die Wiederwahl des Gemeindewehrführers Christian Bretzke zu bestätigen.

Abstimmung: Ja: 14 Nein: 0 Enthaltung: 0

Abwesenheit:

Aufgrund § 22 GO waren keine Gemeindevertreter/innen von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen.

10.4) Ernennung des Gemeindewehrführers

Herr Gabriel ernennt und vereidigt Herrn Christian Bretzke zum Gemeindewehrführer der Gemeinde Büchen.

11) Bauvoranfrage und Zustimmung nach § 36a BauGB zum Befreiungsantrag nach dem Bau-Turbo hier: Kiefernweg 5 und 6, Flurstück 24/90, Flur 2, Gemarkung Nüssau - Neubau von Einfamilienhäusern, eines Doppelhauses, Mehrfamilienhäusern oder Geschosswohnungsbau

Die Gemeinde Büchen hat vor, bei der Bauaufsicht eine Bauvoranfrage für das Grundstück Kiefernweg 5 und 6, Flurstück 24/90, Flur 2, Gemarkung Nüssau für den Neubau von Einfamilienhäusern, eines Doppelhauses, Mehrfamilienhäusern

oder Geschosswohnungsbau sowie ein Antrag auf Befreiung nach dem Bau-Turbo, zu stellen.
Das Grundstück hat eine Größe von 1.712 m² und könnte geteilt werden.
Die beigefügten Anlagen sind Anlagen der Bauvoranfrage.

Seit dem 30.10.2025 ist das Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung (sog. Bau-Turbo) in Kraft getreten.

Es enthält unter anderem Änderungen des BauGB und die Einführung der §§ 31 Abs. 3, 34 Abs. 3 a und b, 246 e und 36a BauGB. Anlass für diese Einführungen sind das Bestreben des Gesetzgebers, den Bau von Wohnraum zu vereinfachen und zu beschleunigen sowie Wohnraum insbesondere im Innenbereich durch Nachverdichtung und Umnutzung zu schaffen.

Um die kommunale Planungshoheit zu gewährleisten, wurde mit § 36a BauGB das Zustimmungserfordernis der Gemeinde mit aufgenommen.

Gem. § 36a BauGB erteilt die Gemeinde zu dem Befreiungsantrag die Zustimmung, wenn das Vorhaben mit ihren Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar ist.

Sie kann ihre Zustimmung unter der Bedingung erteilen, dass der Antragsteller sich verpflichtet, bestimmte städtebauliche Anforderungen einzuhalten.

Die Zustimmung der Gemeinde gilt als erteilt, wenn sie nicht binnen drei Monaten nach Eingang des Ersuchens der Bauaufsicht des Kreises Herzogtum Lauenburg verweigert wird.

Die Gemeinde **kann** der betroffenen Öffentlichkeit **vor der Entscheidung** über die Zustimmung Gelegenheit zur Stellungnahme zu dem Antrag innerhalb angemessener Frist geben, höchstens jedoch innerhalb eines Monats. In diesem Fall verlängert sich die anzuwendende Entscheidungsfrist der Gemeinde um die Dauer der Stellungnahmefrist.

Aus Sicht der Bauverwaltung spricht aus planungsrechtlicher Sicht nichts gegen eine grundsätzliche Bebauung auf dem Grundstück Kiefernweg 5 und 6, Flurstück 24/90, Flur 2, Gemarkung Nüssau.

Die tatsächliche Entscheidung über die Zustimmung zum Befreiungsantrag hat in dieser oder bei einer Öffentlichkeitsbeteiligung in einer nächsten öffentlichen Sitzung der Gemeindevertretung stattzufinden.

Seitens der Bauverwaltung des Amtes Büchen wird gebeten, die weitere Vorgehensweise für die Entscheidung über die Zustimmung des Befreiungsantrages vorzugeben.

Herr Gabriel betont, dass alle möglichen Varianten geprüft werden sollen, um Klarheit zu erhalten.

Herr Broßmann weist auf den Waldrand hin. Herr Gabriel erklärt, dass bei Umweltbedenken eine Anwendung des Bau-Turbos ohnehin nicht möglich ist.

Beschluss 1:

Eine Bebauung des Grundstückes Kiefernweg 5 und 6, Flurstück 24/90, Flur 2 der Gemarkung Nüssau, wie beispielsweise in der Variante/ den Varianten 1 - 4, ist mit den Vorstellungen der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung der Gemeinde Büchen vereinbar.

Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Anzahl der Gemeindevertreter/innen	Davon anwesend	Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen
19	14	14	/	/

Abwesenheit:

Aufgrund des § 22 GO waren keine Gemeindevertreter/innen von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen.

Beschlussvariante 2.1:

Vor der Entscheidung über die Zustimmung des Befreiungsantrages durch die Gemeindevertretung wird eine Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit für nicht erforderlich gehalten.

Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Anzahl der Gemeindevertreter/innen	Davon Anwesend	Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen
19	14	14	/	/

Abwesenheit:

Aufgrund des § 22 GO waren keine Gemeindevertreter/innen von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen.

Beschlussvariante 2.2:

Entfällt.

Beschluss 3:

Der Bauvoranfrage mit dem Befreiungsantrag nach dem Bau-Turbo, für die Errichtung von Einfamilienhäusern, eines Doppelhauses, Mehrfamilienhäusern oder Geschosswohnungsbau auf dem Grundstück Kiefernweg 5 und 6, Flurstück 24/90, Flur 2, Gemarkung Nüssau, wird gem. § 36a BauGB zugestimmt, da das Vorhaben mit der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung der Gemeinde Büchen vereinbar ist.

Für eine Baugenehmigung ist ein Bauantrag sowie ein erneuter Befreiungsantrag nach dem Bau-Turbo zu stellen. Die Gemeinde entscheidet dann erneut über ihre Zustimmung gem. § 36a BauGB.

Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Anzahl der Gemeindevertreter/innen	Davon anwesend	Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen
19	14	14	/	/

Abwesenheit:

Aufgrund des § 22 GO waren keine Gemeindevertreter/innen von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen.

**12) Bauvoranfrage und Zustimmung nach § 36a BauGB zum Befreiungsantrag nach dem Bau-Turbo
hier: Berliner Straße, Flurstücke 24/46 und 24/41, Flur 2, Gemarkung Pötrau - Neubau von Einfamilienhäusern, eines Doppelhauses, Mehrfamilienhäusern oder Geschosswohnungsbau**

Die Gemeinde Büchen hat vor, bei der Bauaufsicht eine Bauvoranfrage für die Grundstücke Berliner Straße, Flurstücke 24/46 und 24/41, Flur 2, Gemarkung Pötrau für den Neubau von Einfamilienhäusern, eines Doppelhauses, Mehrfamilienhäusern oder Geschosswohnungsbau sowie ein Antrag auf Befreiung nach dem Bau-Turbo, zu stellen.

Die beigefügten Anlagen sind Anlagen der Bauvoranfrage.

Seit dem 30.10.2025 ist das Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung (sog. Bau-Turbo) in Kraft getreten.

Es enthält unter anderem Änderungen des BauGB und die Einführung der §§ 31 Abs. 3, 34 Abs. 3 a und b, 246 e und 36a BauGB. Anlass für diese Einführungen sind das Bestreben des Gesetzgebers, den Bau von Wohnraum zu vereinfachen und zu beschleunigen sowie Wohnraum insbesondere im Innenbereich durch Nachverdichtung und Umnutzung zu schaffen.

Um die kommunale Planungshoheit zu gewährleisten, wurde mit § 36a BauGB das Zustimmungserfordernis der Gemeinde mit aufgenommen.

Gem. § 36a BauGB erteilt die Gemeinde zu dem Befreiungsantrag die Zustimmung, wenn das Vorhaben mit ihren Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar ist.

Sie kann ihre Zustimmung unter der Bedingung erteilen, dass der Antragsteller sich verpflichtet, bestimmte städtebauliche Anforderungen einzuhalten.

Die Zustimmung der Gemeinde gilt als erteilt, wenn sie nicht binnen drei Monaten nach Eingang des Ersuchens der Bauaufsicht des Kreises Herzogtum Lauenburg verweigert wird.

Die Gemeinde **kann** der betroffenen Öffentlichkeit **vor der Entscheidung** über die Zustimmung Gelegenheit zur Stellungnahme zu dem Antrag innerhalb angemessener Frist geben, höchstens jedoch innerhalb eines Monats. In diesem Fall verlängert sich die anzuwendende Entscheidungsfrist der Gemeinde um die Dauer der Stellungnahmefrist.

Aus Sicht der Bauverwaltung spricht aus planungsrechtlicher Sicht nichts gegen eine grundsätzliche Bebauung auf den Grundstücken Berliner Straße, Flurstücke 24/46 und 24/41, Flur 2, Gemarkung Pötrau.

Die tatsächliche Entscheidung über die Zustimmung zum Befreiungsantrag hat in dieser oder bei einer Öffentlichkeitsbeteiligung in einer nächsten öffentlichen Sitzung der Gemeindevertretung stattzufinden.

Seitens der Bauverwaltung des Amtes Büchen wird gebeten, die weitere Vorgehensweise für die Entscheidung über die Zustimmung des Befreiungsantrages vorzugeben.

Beschluss 1:

Eine Bebauung der Grundstücke Berliner Straße, Flurstücke 24/46 und 24/41, Flur 2 der Gemarkung Pötrau, wie beispielsweise in der Variante/ den Varianten 1 - 4, ist mit den Vorstellungen der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung der Gemeinde Büchen vereinbar.

Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Anzahl der Gemeindevertreter/innen	Davon anwesend	Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen
19	14	14	/	/

Abwesenheit:

Aufgrund des § 22 GO waren keine Gemeindevertreter/innen von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen.

Beschlussvariante 2.1:

Vor der Entscheidung über die Zustimmung des Befreiungsantrages durch die Gemeindevertretung wird eine Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit für nicht erforderlich gehalten.

Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Anzahl der Gemeindevertreter/innen	Davon Anwesend	Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen
19	14	14	/	/

Abwesenheit:

Aufgrund des § 22 GO waren keine Gemeindevertreter/innen von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen; sie waren weder bei der Beratung noch bei der Abstimmung anwesend:

Beschlussvariante 2.2:

Entfällt.

Beschluss 3:

Der Bauvoranfrage mit dem Befreiungsantrag nach dem Bau-Turbo, für die Errichtung von Einfamilienhäusern, eines Doppelhauses, Mehrfamilienhäusern oder Geschosswohnungsbau auf den Grundstücken Berliner Straße, Flurstücke 24/46 und 24/41, Flur 2, Gemarkung Pötrau, wird gem. § 36a BauGB zugestimmt, da

das Vorhaben mit der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung der Gemeinde Büchen vereinbar ist.

Für eine Baugenehmigung ist ein Bauantrag sowie ein erneuter Befreiungsantrag nach dem Bau-Turbo zu stellen. Die Gemeinde entscheidet dann erneut über ihre Zustimmung gem. § 36a BauGB.

Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Anzahl der Gemeindevertreter/innen	Davon anwesend	Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen
19	14	14	/	/

Abwesenheit:

Aufgrund des § 22 GO waren keine Gemeindevertreter/innen von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen.

13) Bauvoranfrage und Zustimmung nach § 36a BauGB zum Befreiungsantrag nach dem Bau-Turbo hier: Am Steinaublick 17, Flurstück 22/8, Flur 1, Gemarkung Pötrau - Neubau von Einfamilienhäusern, eines Doppelhauses, Mehrfamilienhäusern oder Geschosswohnungsbau

Die Gemeinde Büchen hat vor, bei der Bauaufsicht eine Bauvoranfrage für das Grundstück Steinaublick 17, Flurstück 22/8, Flur 1, Gemarkung Pötrau für den Neubau von Einfamilienhäusern, eines Doppelhauses, Mehrfamilienhäusern oder Geschosswohnungsbau sowie ein Antrag auf Befreiung nach dem Bau-Turbo, zu stellen.

Das Grundstück hat eine Größe von 1.523 m² und könnte geteilt werden.

Die beigefügten Anlagen sind Anlagen der Bauvoranfrage.

Seit dem 30.10.2025 ist das Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung (sog. Bau-Turbo) in Kraft getreten.

Es enthält unter anderem Änderungen des BauGB und die Einführung der §§ 31 Abs. 3, 34 Abs. 3 a und b, 246 e und 36a BauGB. Anlass für diese Einführungen sind das Bestreben des Gesetzgebers, den Bau von Wohnraum zu vereinfachen und zu beschleunigen sowie Wohnraum insbesondere im Innenbereich durch Nachverdichtung und Umnutzung zu schaffen.

Um die kommunale Planungshoheit zu gewährleisten, wurde mit § 36a BauGB das Zustimmungserfordernis der Gemeinde mit aufgenommen.

Gem. § 36a BauGB erteilt die Gemeinde zu dem Befreiungsantrag die Zustimmung, wenn das Vorhaben mit ihren Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar ist.

Sie kann ihre Zustimmung unter der Bedingung erteilen, dass der Antragsteller sich verpflichtet, bestimmte städtebauliche Anforderungen einzuhalten.

Die Zustimmung der Gemeinde gilt als erteilt, wenn sie nicht binnen drei Monaten nach Eingang des Ersuchens der Bauaufsicht des Kreises Herzogtum Lauenburg verweigert wird.

Die Gemeinde **kann** der betroffenen Öffentlichkeit **vor der Entscheidung** über die Zustimmung Gelegenheit zur Stellungnahme zu dem Antrag innerhalb angemessener Frist geben, höchstens jedoch innerhalb eines Monats. In diesem Fall verlängert sich die anzuwendende Entscheidungsfrist der Gemeinde um die Dauer der Stellungnahmefrist.

Aus Sicht der Bauverwaltung spricht aus planungsrechtlicher Sicht nichts gegen eine grundsätzliche Bebauung auf dem Grundstück Kiefernweg 5 und 6, Flurstück 24/90, Flur 2, Gemarkung Nüssau.

Die tatsächliche Entscheidung über die Zustimmung zum Befreiungsantrag hat in dieser oder bei einer Öffentlichkeitsbeteiligung in einer nächsten öffentlichen Sitzung der Gemeindevertretung stattzufinden.

Seitens der Bauverwaltung des Amtes Büchen wird gebeten, die weitere Vorgehensweise für die Entscheidung über die Zustimmung des Befreiungsantrages vorzugeben.

Beschluss 1:

Eine Bebauung des Grundstückes Steinaublick 17, Flurstück 22/8, Flur 1 der Gemarkung Pötrau, wie beispielsweise in der Variante/ den Varianten 1 – 4, ist mit den Vorstellungen der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung der Gemeinde Büchen vereinbar.

Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Anzahl der Gemeindevertreter/-innen	Davon anwesend	Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen
19	14	14	/	/

Abwesenheit:

Aufgrund des § 22 GO waren keine Gemeindevertreter/-innen von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen.

Beschlussvariante 2.1:

Vor der Entscheidung über die Zustimmung des Befreiungsantrages durch die Gemeindevertretung wird eine Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit für nicht erforderlich gehalten.

Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Anzahl der Gemeindevertreter/-innen	Davon Anwesend	Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen
19	14	14	/	/

Abwesenheit:

Aufgrund des § 22 GO waren keine Gemeindevertreter/-innen von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen.

Beschlussvariante 2.2:

Entfällt.

Beschluss 3:

Der Bauvoranfrage mit dem Befreiungsantrag nach dem Bau-Turbo, für die Errichtung von Einfamilienhäusern, eines Doppelhauses, Mehrfamilienhäusern oder Geschosswohnungsbau auf dem Grundstück Steinaublick 17, Flurstück 22/8, Flur 1, Gemarkung Pötrau, wird gem. § 36a BauGB zugestimmt, da das Vorhaben mit der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung der Gemeinde Büchen vereinbar ist.

Für eine Baugenehmigung ist ein Bauantrag sowie ein erneuter Befreiungsantrag nach dem Bau-Turbo zu stellen. Die Gemeinde entscheidet dann erneut über ihre Zustimmung gem. § 36a BauGB.

Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Anzahl der Gemeindevertreter/innen	Davon anwesend	Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen
19	14	14	/	/

Abwesenheit:

Aufgrund des § 22 GO waren keine Gemeindevertreter/innen von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen.

14)

B-Plan 67 Delegation der Grundstücksvergaben

Gemäß des Erschließungsvertrages in Gestaltung eines städtebaulichen Vertrages gem. § 11 BauGB vom 29.04.2025 UrkR-Nr.: 446 ist in § 20 die Grundstücksvergabe im Bebauungsplan Nr. 67 geregelt. Hier heißt es:

„Die Erschließungsträgerin verpflichtet sich die Gemeinde in den einzelnen Vergaben der Grundstücke einzubeziehen und der Gemeindevertretung vorzustellen. Eine Vergabe hat einvernehmlich zu erfolgen.“

Laut Zuständigkeitsordnung der Gemeinde Büchen kann der Steuerungsausschuss in dieser Angelegenheit nur beraten und der Gemeindevertretung eine Empfehlung aussprechen.

Um die Gemeindevertretung zu entlasten, besteht die Möglichkeit, die Grundstücksvergaben im Bebauungsplan Nr. 67 an den Steuerungsausschuss zur abschließenden Beschlussfassung zu delegieren.

Herr Rät h weist in diesem Zusammenhang darauf hin, dass im Rahmen des Bürgerentscheids den Büchener Bürger:innen zugesagt wurde, dass die Gemeinde darüber entscheidet, welche Unternehmen sich konkret ansiedeln dürfen.

Herr Schwieger fragt nach, ob die Gemeindevertretung weiterhin im Einzelfall entscheiden könne. Herr Gabriel bestätigt dies.

Beschluss: Die Gemeindevertretung delegiert ihre Entscheidung bei der Auswahl der Grundstücksbewerber und Gestaltung von Bauvorhaben im Bebauungsplan Nr. 67 gem. § 20 (Grundstücksvergabe) des Erschließungsvertrages vom 29.04.2025 UrkR-Nr.: 446 auf den Steuerungsausschuss zur abschließenden Beschlussfassung.

Abstimmung: Ja: 14 Nein: 0 Enthaltung: 0

Abwesenheit:

Aufgrund § 22 GO waren keine Gemeindevertreter/innen von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen.

15) Personalsituation im Waldschwimmbad

Herr Gabriel stellt die Beschlussvorlage vor:

Aufgrund von personellen Engpässen und des Fachkräftemangels sollen die Öffnungszeiten des Waldschwimmbades angepasst werden.
Aus der derzeitigen Situation ergibt sich aufgrund der zur Verfügung stehenden Mitarbeiter resultierenden Stunden unter Berücksichtigung der maximalen Arbeitszeiten und erforderlichen Ruhezeiten folgende Möglichkeit das Waldschwimmbad zu öffnen:

Öffnungszeiten Mai/September					
Montag			09:00	19:00	10:00
Dienstag	05:30	08:00	09:00	19:00	12:30
Mittwoch			09:00	16:00	07:00
Donnerstag	05:30	08:00	09:00	19:00	12:30
Freitag			09:00	19:00	10:00
Samstag			09:00	19:00	10:00
Sonntag			09:00	19:00	10:00
Öffnungszeit / Woche					72:00

Die angedachten Öffnungszeiten berücksichtigen die Schwimmkurszeiten und die Aquafitnesskurse in den Vormittagsstunden.

Eine zeitnahe Bekanntgabe der Öffnungszeiten ist erforderlich, da in Kürze die Osterrabattaktion startet.

Herr Schwieger betont, dass sich die Politik nicht in die konkrete Dienst- und Einsatzplanung im Schwimmbad einmischen sollte, da dort die tätigen Mitarbeiter:innen selbst am besten einschätzen könnten, wie der Arbeitsumfang zu leisten ist.

Herr Gabriel äußert die Hoffnung, weiteres Personal gewinnen zu können,

sodass gegebenenfalls eine Ausweitung der Öffnungszeiten möglich wird. Die Gemeindevertretung soll hierzu weiterhin regelmäßig informiert werden.

16) Antrag der CDU Fraktion: Reaktivierung der Bürgerstube

Herr Müller verliest den Antrag der CDU-Fraktion. Die CDU-Fraktion spricht sich für eine Reaktivierung der Bürgerstube auf dem Bürgerplatz aus. Hintergrund seien vermehrte Wünsche aus der Bürgerschaft, die Gastronomie sowie öffentliche Toiletten im Ortszentrum wieder zu beleben. Zudem gebe es regelmäßige Anfragen von Gastronomen.

Herr Engelhard erklärt, dass die ABB-Fraktion die Wiederbelebung des Bürgerplatzes mit der Bürgerstube grundsätzlich unterstützt. Er weist jedoch darauf hin, dass sich das Gebäude offenbar in einem schlechten baulichen Zustand befindet und bereits ein Beschluss der Gemeindevertretung vom 21.06.2022 zur Einleitung eines Abrissverfahrens vorliegt. Daher erscheine es sinnvoll, das Gebäude zunächst durch sachkundige Bauhandwerker besichtigen zu lassen. Zwei entsprechende Fachleute seien auch in der Gemeindevertretung vertreten. Die ABB-Fraktion schlägt daher eine ergänzte Beschlussvariante vor.

Herr Gladbach berichtet, dass die SPD-Fraktion die Situation kritisch sieht. Insbesondere die baulichen Voraussetzungen seien schwierig. Ein künftiger Pächter müsste erhebliche Investitionen tätigen, insbesondere für die Sanierung und Unterhaltung der Toilettenanlagen. Auch die vorgesehene Laufzeit von zehn Jahren wird als problematisch angesehen. Zudem könnten Anforderungen des Gesundheitsamtes eine Umsetzung erschweren. Aus diesen Gründen kann die SPD-Fraktion dem Antrag nicht zustimmen.

Beschluss

Die Gemeindevertretung befürwortet die Reaktivierung der Bürgerstube auf dem Bürgerplatz. Dazu wird der Bürgermeister ermächtigt, ein Interessensbekundungsverfahren durchzuführen.

Der Gemeinde dürfen durch die Verpachtung des Gebäudes sowie aus dem Betrieb eines Gewerbebetriebes keine Kosten entstehen.

Die im Gebäude befindlichen öffentlichen Toiletten müssen durch den Pächter unterhalten und gemäß Regelung im Vertrag offengehalten werden.

Der mit einer geringen Pacht ausgestattete Vertrag sollte eine langfristige, mindestens zehnjährige Laufzeit haben.

Bei Vorliegen mehrerer Interessenten soll der Steuerausschuss gemeinsam mit dem Bürgermeister den zukünftigen Pächter auswählen.

Abstimmung: Ja: 10 Nein: 4 Enthaltung: 0

Abwesenheit:

Aufgrund § 22 GO waren keine Gemeindevertreter/innen von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen.

17) Antrag der ABB Fraktion: Prüfauftrag Möglichkeiten zur Selbstorganisation von Klärwerk und Wasserwerk

Herr R  th verliest den Antrag der ABB-Fraktion.

Die Gemeinde Büchen betreibt derzeit selbst das Klär- und Wasserwerk und stellt damit die Schmutzwasserentsorgung sowie die Trinkwasserversorgung für die Gemeinde und weitere angeschlossene Gemeinden sicher. Sowohl die Einwohnerzahlen als auch die erforderlichen Investitionen steigen kontinuierlich. Zudem belasten die Unterhaltungskosten des Waldschwimmbades den gemeindlichen Haushalt erheblich.

Die ABB-Fraktion beantragt daher, die finanziellen und rechtlichen Auswirkungen einer Gründung eines Eigenbetriebs für das Klär- und Wasserwerk, ggf. unter Einbeziehung des Waldschwimmbades, sowie die Möglichkeiten eines Beitritts zu einem bestehenden Eigenbetrieb oder zu Stadtwerken zu prüfen.

Herr Gabriel informiert, dass ein entsprechendes Prüfgutachten mit Kosten von rund 8.000 bis 10.000    verbunden wäre. Alle Fraktionen sind sich einig, dass die Amtsverwaltung zunächst die theoretisch möglichen Rechtsformen (Eigenbetrieb, Anstalt des öffentlichen Rechts, Zweckverband etc.) prüfen soll. Außerdem wird beschlossen, das Thema an den Steuerungsausschuss zu delegieren.

Beschluss

Der Bürgermeister wird beauftragt die finanziellen und rechtlichen Auswirkungen der Gründung eines Eigenbetriebes Klär-/Wasserwerk ggf. unter Einbeziehung des Waldschwimmbades für die Gemeinde Büchen bzw. den Beitritt zu einem bereits bestehenden Eigenbetrieb oder zu Stadtwerken durch die Amtsverwaltung prüfen zu lassen.

Das Thema wird an den Steuerungsausschuss zur weiteren Beratung delegiert.

Abstimmung: Ja: 14 Nein: 0 Enthaltung: 0

Abwesenheit:

Aufgrund    22 GO waren keine Gemeindevertreter/innen von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen.

18) Verschiedenes

Da unter dem Punkt „Verschiedenes“ keine Wortmeldungen erfolgen, schließt Herr Bourjau die öffentliche Sitzung um 20:32 Uhr.

19) Grundstücksangelegenheiten (nicht öffentlich)

Axel Bourjau
Vorsitz

Morten Dust
Schriftführung