

Gemeinde Klein Pampau

Beschlussvorlage

Bearbeiter/in:

Ann-Kristin Jaacks

Beratungsreihenfolge:

Gremium

Gemeindevertretung Klein Pampau

Datum

09.06.2026

Beratung:

Bauvoranfrage und Zustimmung nach § 36a BauGB zum Befreiungsantrag nach § 31 Abs. 3 BauGB von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1B "Im westlichen Bereich der Gemeinde Klein Pampau, Erschließungsstraßen Massower Straße, Am Wiesengrund, Hasenböge, Quellenweg und Am Hang" hier: Massower Straße 11, Flurstück 72, Flur 4, Gemarkung Klein Pampau – Errichtung von zwei Einfamilienhäusern; weiteres Baufenster und Nichteinhaltung Geschossflächenzahl

Es liegt eine Bauvoranfrage für das Grundstück Massower Str. 11, Flurstück 72, Flur 4, Gemarkung Klein Pampau für die Errichtung von zwei Einfamilienhäuser sowie ein Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes (B-Plan) Nr. 1B „Im westlichen Bereich der Gemeinde Klein Pampau, Erschließungsstraßen Massower Straße, Am Wiesengrund, Hasenböge, Quellenweg und Am Hang" nach § 31 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) vom 18.11.2025 hinsichtlich eines fehlenden Baufensters im hinteren Bereich des Grundstückes und der Nichteinhaltung der festgesetzten Geschossflächenzahl (GFZ) vor.

Die Bauvoranfrage ist als Anlage beigefügt.

In der Vergangenheit wurde eine Bauvoranfrage auf Prüfung der Bebaubarkeit im hinteren Bereich des Grundstückes zurückgezogen, da der B-Plan 1B keine Ausnahmen und Befreiungen für ein solches Bauvorhaben zuließ.

Die Folge wäre nun gewesen, dass eine Bebauung des hinteren Grundstückes nur durch eine Bebauungsplanänderung möglich wäre.

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.

Die Antragsteller haben nun einen Befreiungsantrag gem. § 31 Abs. 3 BauGB hinsichtlich der Bebaubarkeit für zwei Einfamilienhäuser im hinteren Bereich des Grundstückes Massower Str. 11 gestellt. Sie weisen darauf hin, dass die verkehrliche Erschließung sowie die Anschlüsse zu den Ver- und Entsorgungseinrichtungen über die „Massower Straße“ möglich sind. Hierbei werden zwei Varianten vorgeschlagen. Eine Grundstücksteilung des Grundstückes Massower Str. 11 ist für die zusätzliche Bebauung beabsichtigt, so dass insgesamt drei Grundstücke, wie in der Anlage ersichtlich, entstehen würden.

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 die Antragsteller sich verpflichten, 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 des Amtes Büchen könnte aus planungsrechtlicher Sicht dem geplanten Bauvorhaben auf dem Grundstück Massower Straße 11, Flurstück 72, Flur 4, Gemarkung Klein Pampau zugestimmt werden.

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

Die Gemeindevertretung wird nun seitens der Bauverwaltung des Amtes Büchen gebeten, die weitere Vorgehensweise für die Entscheidung über die Zustimmung des Befreiungsantrages vorzugeben.

Hierzu sollte/n der/die nachfolgende/n Beschluss/Beschlüsse gefasst werden:

Finanzierung:

Der Gemeindehaushalt wird durch diesen Befreiungsantrag nicht in Anspruch genommen.

Beschluss 1:

Vor der Entscheidung über die Zustimmung des Befreiungsantrages durch die Gemeindevertretung ist der betroffenen Öffentlichkeit für die Dauer von mindestens

14 Tagen längstens 1 Monat Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben.

Abstimmungsergebnis:

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

Abwesenheit:

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

Bei Stimmenmehrheit für den vorhergehenden Beschluss, wird Beschluss 2 erst in einer nächsten Sitzung der Gemeindevertretung (nach Beteiligung der Öffentlichkeit) erfolgen.

Beschluss 2:

Der Bauvoranfrage (Variante 1 und/oder 2) mit dem Befreiungsantrag gem. § 31 Abs. 3 BauGB für eine Bebaubarkeit im hinteren Teil des Grundstückes: Massower Straße 11, Flurstück 72 Flur 4, Gemarkung Klein Pampau, wird grundsätzlich gem. § 36a BauGB zugestimmt, da das Vorhaben mit der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung der Gemeinde vereinbar ist.

Die Erschließung ist über die „Massower Straße“ zu sichern.

Für eine Baugenehmigung ist ein Bauantrag sowie ein erneuter Befreiungsantrag gem. § 31 Abs. 3 BauGB 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

Abwesenheit:

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