

Gemeinde Büchen

Beschlussvorlage

Bearbeiter/in:

Ann-Kristin Jaacks

Beratungsreihenfolge:

Gremium

Bau-, Wege- und Umweltausschuss der Gemeinde
Büchen

Datum

14.09.2026

Beratung:

Bauvoranfrage und Zustimmung nach § 36a BauGB zur Abweichung im Außenbereich nach § 246e Abs. 1 BauGB von den Vorschriften des Baugesetzbuches

hier: Nüssauer Weg 62 a,b und c, Flurstücke 429 und 435 , Flur 4, Gemarkung Nüssau - Neubau von 3 Mehrfamilienwohnhäusern mit insges. 23 Wohneinheiten

Bei der Bauaufsicht des Kreises Herzogtum Lauenburg ist am 03.07.2026 eine Bauvoranfrage für den Neubau von 3 Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 23 Wohneinheiten auf dem Grundstück Nüssauer Weg, Flurstücke 429 und 435, Flur 4, Gemarkung Nüssau eingegangen.

Der Antrag und ein Lageplan sind als Anlage beigelegt (Anlage 1+2).

Seitens der Bauaufsicht wurde festgestellt, dass nach deren vorläufiger Prüfung die planungsrechtliche Zulässigkeit nach § 35 BauGB (Außenbereich) nicht gegeben sind.

Die Bauaufsicht hat von amts wegen festgestellt, dass das Bauvorhaben über eine Abweichung nach § 246e Abs. 1 BauGB (Bau-Turbo) in Betracht kommen könnte.

In der Vergangenheit wurde eine Bauvoranfrage für ein solches Bauvorhaben aufgrund der Lage im Außenbereich bereits versagt.

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 des Amtes Büchen könnte aus planungsrechtlicher Sicht dem geplanten Bauvorhaben auf dem Grundstück Nüssauer Weg, Flurstücke 429 und 435, Flur 4, Gemarkung Nüssau zugestimmt werden, da es die wohnbauliche Entwicklung an der Stelle des Bauvorhabens abrunden würde. Seitens der Bauverwaltung wird jedoch darauf hingewiesen, dass bei einer Zustimmung diese Entscheidung ein Vorbildcharakter für weitere Vorhaben im Außenbereich darstellen könnte.

Zudem wird darauf hingewiesen, dass die Zufahrt für das Grundstück über ein Privatgrundstück führt. Hierfür liegt der Gemeinde Büchen eine Grunddienstbarkeit (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) vor. Die Gemeinde Büchen ist berechtigt, Dritten die Überquerung der Fläche zu versagen, im Umkehrschluss also auch zu erlauben.

Die vorläufige Prüfung der Bauverwaltung hat ergeben, dass die Stellplatzsatzung der Gemeinde Büchen nicht eingehalten wird.

Die tatsächliche Entscheidung über die Zustimmung zum Abweichungsantrag 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 Abweichungsantrages vorzugeben.

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

Finanzierung:

Der Gemeindehaushalt wird durch diesen Abweichungsantrag nicht in Anspruch genommen.

Beschluss 1:

Vor der Entscheidung über die Zustimmung des Abweichungsantrages durch die Gemeindevertretung ist der betroffenen Öffentlichkeit für die Dauer von 14 Tagen 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 mit dem Abweichungsantrag gem. § 246e BauGB für den Neubau von 3 Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 23 Wohneinheiten auf dem Grundstück Nüssauer Weg, Flurstücke 429 und 435, Flur 4, Gemarkung Nüssau, wird gem. § 36a BauGB grundsätzlich zugestimmt, sofern die Stellplatzsatzung der Gemeinde Büchen eingehalten wird, da das Vorhaben mit der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung der Gemeinde Büchen vereinbar ist.

Alle bestehenden örtlichen Satzungen der Gemeinde Büchen sind weiterhin einzuhalten.

Für eine Baugenehmigung ist ein Bauantrag sowie ein erneuter Abweichungsantrag gem. § 246e 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: