



Beschlussvorlage

Drucksache 00074/2026

- öffentlich -

Datum: 16.06.2026

Fachbereich	-Bauverwaltung / technisches Bauamt-		
Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion	TOP
Planungs-, Umwelt- und Mobilitätsausschuss	15.07.2026	beschließend	8.

Betreff:

Voranfrage zur Errichtung eines Bungalows mit Carport in der Gemarkung Gahlen, Flur 11 der Gemeinde Schermbeck

- hier: 1. **Versagung des gemeindlichen Einvernehmens gemäß § 36 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 35 Abs. 2 BauGB**
2. **Erteilung der gemeindlichen Zustimmung gemäß § 36a BauGB i.V.m. § 246e BauGB ("Wohnungsbau-Turbo")**

Beschlussvorschlag:

- Der Planungs-, Umwelt- und Mobilitätsausschuss des Rates der Gemeinde Schermbeck beschließt, das gemeindliche Einvernehmen für die Voranfrage zur Errichtung eines Bungalows mit Carport in der Gemarkung Gahlen, Flur 11 gemäß § 36 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 35 Abs. 2 BauGB nicht zu erteilen.
- Der Planungs-, Umwelt- und Mobilitätsausschuss des Rates der Gemeinde Schermbeck beschließt, die gemeindliche Zustimmung für die Voranfrage zur Errichtung eines Bungalows mit Carport in der Gemarkung Gahlen, Flur 11 gemäß § 36a BauGB i.V.m. § 246e BauGB („Wohnungsbau-Turbo“) zu erteilen.

Sachdarstellung:

Mit Schreiben vom 13.05.2026 wurde die Gemeinde Schermbeck durch den Kreis Wesel in seiner Funktion als zuständige Baugenehmigungsbehörde zur Abgabe einer Stellungnahme für das o.g. Bauvorhaben aufgefordert. Im Zuge dessen wurde um Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens sowie der gemeindlichen „Zustimmung“ gebeten.

Geplantes Vorhaben:

Für ein Grundstück in der Gemarkung Gahlen, Flur 11 wurde ein Antrag auf Vorbescheid für die Errichtung eines Bungalows mit Carport eingereicht.

Entsprechend des als Anlage 1 zu dieser Vorlage beigefügten Lageplans, soll das eingeschossig geplante Wohngebäude mit einer Gesamthöhe von ca. 5 m und einer Dachneigung von 25° unmittelbar neben einem bereits bestehenden Wohnhaus auf dem gleichen Grundstück errichtet werden. Auf der südlichen Seite des Grundstücks soll zudem ein Carport mit einer Länge von 5 m entstehen.

Bauplanungsrechtliche Situation:

Das Bauvorhaben liegt weder im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes gemäß § 30 BauGB, noch innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils nach § 34 BauGB. Baurechtlich ist es daher dem Außenbereich zuzuordnen, sodass die rechtliche Beurteilung nach den Bestimmungen des § 35 BauGB zu erfolgen hat.

Zur Veranschaulichung der bauplanungsrechtlichen Einordnung des Vorhabens ist als Anlage 2 zu dieser Vorlage ein entsprechender Auszug aus dem Liegenschaftskataster beigefügt.

Beurteilung als sonstiges Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB:

Da eine Privilegierung im Sinne des § 35 Abs. 1 BauGB nicht gegeben ist, könnte sich die Genehmigungsfähigkeit des antragsgegenständlichen Vorhabens aus § 35 Abs. 2 BauGB ergeben. Hiernach können sogenannte „sonstige Vorhaben“ im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist. Als sonstige Vorhaben sind diejenigen Vorhaben zu betrachten, die den Privilegierungstatbestand nach § 35 Abs. 1 BauGB nicht erfüllen. Dem § 35 Abs. 2 BauGB kommt insofern als Zulässigkeitsnorm eine Auffangfunktion gegenüber § 35 Abs. 1 BauGB zu.

Beeinträchtigung öffentlicher Belange:

Die vorgenannte Norm fordert als erste Tatbestandsvoraussetzung, dass die Ausführung des Vorhabens öffentliche Belange nicht beeinträchtigt. Eine solche Beeinträchtigung liegt gemäß § 35 Abs. 3 Nr. 1 BauGB insbesondere dann vor, wenn das Vorhaben den Darstellungen des Flächennutzungsplanes widerspricht.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Schermbeck ist die antragsgegenständliche Liegenschaft als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Somit stünde die geplante Errichtung eines Bungalows inklusive Carport aufgrund der beabsichtigten Wohnnutzung im Widerspruch zur Darstellung im Flächennutzungsplan.

Eine Genehmigungsfähigkeit auf der Grundlage von § 35 Abs. 2 BauGB wird seitens der Verwaltung und auch der Baugenehmigungsbehörde somit nicht gesehen.

Anwendung des „Wohnungsbau-Turbos“:

Am 30. Oktober 2025 ist das „Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung“ (auch „Wohnungsbau-Turbo“ genannt) in Kraft getreten. Die darin enthaltene neue Sonderregelung, **§ 246e BauGB**, sowie weitere damit verbundene Neuregelungen ermöglichen weitreichende Abweichungen vom Bauplanungsrecht zugunsten des Wohnungsbaus. Die Sonderregelung des § 246 e BauGB soll dabei zunächst befristet bis Ende des Jahres 2030 gelten.

Um die kommunale Planungshoheit weiterhin gewährleisten zu können, wurde durch den neuen § 36a BauGB das Zustimmungserfordernis der Gemeinde in das Gesetz aufgenommen. Die Gemeinde erteilt ihre Zustimmung hiernach in solchen Fällen, in denen das antragsgegenständliche Vorhaben mit ihren Vorstellungen der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar ist und übergeordnet den „Wohnungsbau“ zum Inhalt hat.

Die Vorstellungen der Gemeinde von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung müssen gemäß einschlägiger Kommentierung zum § 36a BauGB auf ein Mindestmaß konkretisiert sein. Sie können sich bspw. aus einem Flächennutzungsplan, einem Aufstellungsbeschluss, einem städtebaulichen Entwicklungskonzept oder anderen Beschlüssen ergeben, sind aber nicht darauf beschränkt. Die Gemeinde muss konkret nachweisen, auf welcher Grundlage ihre abweichende städtebauliche Vorstellung beruht. Abgesehen von der Ausweisung als „Fläche für die Landwirtschaft“ im rechtskräftigen Flächennutzungsplan liegen keine konkreten Planungsvorstellungen für den in Rede stehenden Bereich vor.

Der Bereich war jedoch Bestandteil des Geltungsbereichs eines Antrags zur Aufstellung einer Außenbereichssatzung (vgl. Beschlussvorlage 00171/2025). Die Aufstellung der Außenbereichssatzung im Bereich „Kirchstraße“ wurde vom Planungs-, Umwelt- und Mobilitätsausschuss nicht beschlossen. Hintergrund für den Beschluss die Außenbereichssatzung nicht aufzustellen war die fehlende Eignung des südöstlich anliegenden Teilbereichs (insbesondere das direkt anliegende Flurstück Nr. 87) sowie die zu erwartende Möglichkeit einer Zulassung der Vorhaben in den nordwestlichen und östlichen Teilbereichen stattdessen im Rahmen der Baulückenschließung nach § 35 Abs. 2 BauGB zu erwirken. Die mögliche Baulückenschließung bezog sich dabei nicht auf das hier vorliegende Grundstück. Im Zuge der Untersuchungen wurde jedoch festgestellt, dass eine land- oder forstwirtschaftliche Prägung nicht gegeben ist und die vorhandenen Wohnhäuser Kirchstraße 156, 158 und 160 eine Wohnnutzung von hinreichendem Gewicht begründen, sodass die Annahme einer prägenden Wohnstruktur gerechtfertigt erscheint.

Die Ausweisung im Flächennutzungsplan wird auf dem in Rede stehenden Grundstück aufgrund bereits bestehender Wohnbebauung sowie vereinzelter umliegender Wohnbebauung derzeit nicht

umgesetzt. Aufgrund der Eigentumsverhältnisse und der bestehenden Bebauung ist in Frage gestellt, ob die Fläche zukünftig überhaupt für landwirtschaftliche Nutzungen zur Verfügung steht. Grundsätzlich dient die Anwendung des § 246e BauGB dazu durch Einzelfallentscheidung ohne Bauleitplanung Vorhaben zu ermöglichen. Insofern steht die Ausweisung im Flächennutzungsplan dem Vorhaben im vorliegenden Fall nicht grundsätzlich entgegen. In diesem Sinne kann eine Vereinbarkeit mit den Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung argumentiert werden.

Gemäß der aktualisierten Zuständigkeitsordnung der Gemeinde Schermbeck obliegt diese Entscheidung nunmehr dem Planungs-, Umwelt- und Mobilitätsausschuss des Rates.

Nach § 246e Abs. 1 Nr. 1 BauGB kann mit Zustimmung der Gemeinde bis zum Ablauf des 31. Dezember 2030 von den Vorschriften des BauGB oder den aufgrund dieses Gesetzbuchs erlassenen Vorschriften abgewichen werden, wenn die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist und der „Errichtung Wohnzwecken dienender Gebäude“ dient.

Gemäß § 246e Abs. 3 BauGB ist diese Abweichungsmöglichkeit im Außenbereich jedoch nur auf Vorhaben anzuwenden, die im räumlichen Zusammenhang mit Flächen stehen, die nach § 30 Abs. 1, Abs. 2 oder § 34 BauGB zu beurteilen sind. Damit ist folglich die räumliche Nähe zu Bebauungsplangebiet oder dem unbeplanten Innenbereich gemeint. Laut Gesetzesbegründung zum Wohnungsbau-Turbo ist von einem solchen „räumlichen Zusammenhang“ nur dann auszugehen, wenn die Entfernung nicht mehr als 100 Meter beträgt.

Im vorliegenden Fall ist die antragsgegenständliche Liegenschaft in unmittelbarer Nähe zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 42 „Baugebiet an der Kirchstraße“ der Gemeinde Schermbeck gelegen. Dies kann man ebenfalls dem als Anlage 2 zu dieser Vorlage beigefügten Auszug aus dem Liegenschaftskataster entnehmen.

Die Grundvoraussetzung für die Anwendung des Wohnungsbau-Turbos wäre hier somit gegeben.

Finanzielle Auswirkungen:

Finanzielle Auswirkungen: Ja ☐ Nein ☒

Anlage(n):

(1) Anlage 1 zur Beschlussvorlage 00074/2026 -Lageplan-

(2) Anlage 2 zur Beschlussvorlage 00074/2026 -Auszug Liegenschaftskataster-

Erarbeitung der Vorlage: gez. Luca Schumann / gez. Mike Grupp

Fachbereichs-/Verwaltungsleitung: gez. Thomas Nübel