Gemeinde Schermbeck
Der Bürgermeister

Beschlussvorlage
Drucksache 00120/2026
- öffentlich -

Datum: 23.10.2026

Fachbereich	-Bauverwaltung/Technisches Bauamt/Fördermanagement-

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion	TOP
Planungs-. Umwelt- und Mobilitätsausschuss	25.11.2026	beschließend	9.

Betreff:
Umbau und Erweiterung eines Einfamilienhauses zum Zweifamilienhaus in der Gemarkung Bricht, Flur 7 der Gemeinde Schermbeck
hier: Erteilung der gemeindlichen Zustimmung gemäß § 36a Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 246e BauGB ("Wohnungsbau-Turbo")

Beschlussvorschlag:

Der Planungs-, Umwelt- und Mobilitätsausschuss des Rates der Gemeinde Schermbeck beschließt, die gemeindliche Zustimmung für den geplanten Umbau und die geplante Erweiterung eines Einfamilienhauses zum Zweifamilienhaus in der Gemarkung Bricht, Flur 7 der Gemeinde Schermbeck gemäß § 36a BauGB i.V.m. § 246e BauGB („Wohnungsbau-Turbo“) zu erteilen.

Sachdarstellung:

Mit Schreiben vom 06.10.2026 wurde die Gemeinde Schermbeck durch den Kreis Wesel in seiner Funktion als zuständige Baugenehmigungsbehörde um die Erteilung der gemeindlichen Zustimmung für das o.g. Bauvorhaben gebeten.

Geplantes Vorhaben:
Für ein Grundstück in der Gemarkung Bricht, Flur 7 wurde ein Bauantrag für den Umbau und die Erweiterung eines Einfamilienhauses zum Zweifamilienhaus eingereicht.
Entsprechend des als Anlage 1 zu dieser Vorlage beigefügten Lageplans, soll das im Bestand befindliche eingeschossige Wohngebäude mit einer Dachneigung von 35° im südlichen Grundstücksbereich um einen Anbau mit Flachdach auf der Erdgeschossebene und ein unmittelbar daran anschließendes Retentionsbecken mit Entwässerungsfunktion erweitert werden. Des Weiteren soll die bestehende rückwärtige Terrasse vergrößert und vollständig überdacht werden.

Bauplanungsrechtliche Situation:
Das Bauvorhaben liegt weder im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes gemäß § 30 BauGB, noch innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils nach § 34 BauGB. Bauplanungsrechtlich ist es daher dem Außenbereich zuzuordnen, sodass eine 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.

Eine Genehmigungsfähigkeit auf der Grundlage von § 35 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 35 Abs. 4 Nr. 5 BauGB als Erweiterung eines Wohngebäudes auf bis zu zwei Wohnungen könnte unter bestimmten Voraussetzungen gegeben sein. Vor dem Hintergrund der planungsrechtlichen Genehmigungsvoraussetzungen des § 246e BauGB (auch „Wohnungsbau-Turbo“ genannt) erübrigt sich jedoch eine Prüfung der wesentlich restriktiveren Genehmigungsvoraussetzungen des § 35 Abs. 2 i.V.m. § 35 Abs. 4 Nr. 5 BauGB.

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 § 246e 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.
Die Ausweisung im Flächennutzungsplan wird auf dem in Rede stehenden Grundstück aufgrund bereits bestehender Wohnbebauung sowie vereinzelter umliegender Wohnbebauung derzeit nicht umgesetzt. 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. Hierbei wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Wohngebäude in diesem Bereich nördlich von einem Gewerbegebiet flankiert werden und die einzige planungsrechtlich festgesetzte Wohnnutzung in diesem Bereich sich auf den östlich angrenzenden Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 13 „Wohnen mit Pferden“ beschränkt. Eine planerische Absicht Wohnnutzung in diesem Bereich zu verfestigen, liegt derzeit nicht vor.

Nach § 246e Abs. 1 Nr. 2 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 Erweiterung, Änderung oder Erneuerung zulässigerweise errichteter Gebäude dient, sofern dadurch neue Wohnungen geschaffen oder vorhandener Wohnraum wieder nutzbar wird.
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 Bebauungsplangebieten 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. 2 „Gewerbegebiet“ der ehemaligen Gemeinde Bricht gelegen. Dies ist ebenfalls dem als Anlage 2 zu dieser Vorlage beigefügten Auszug aus dem Liegenschaftskataster zu entnehmen.
Die Grundvoraussetzung für die Anwendbarkeit des Wohnungsbau-Turbos wäre somit gegeben.

Gemäß der aktualisierten Zuständigkeitsordnung der Gemeinde Schermbeck obliegt die Entscheidung über die Erteilung der Zustimmung der Gemeinde nunmehr dem Planungs-, Umwelt- und Mobilitätsausschuss des Rates.

Finanzielle Auswirkungen:

Finanzielle Auswirkungen: Ja ☐ Nein ☒

Anlage(n):
(1) Anlage 1 zur Beschlussvorlage 00120/2026 -Lageplan-
(2) Anlage 2 zur Beschlussvorlage 00120/2026 -Auszug Liegenschaftskataster-

Erarbeitung der Vorlage: gez. Luca Schumann
Fachbereichs-/Verwaltungsleitung: gez. Thomas Nübel