



Beschlussvorlage

Drucksache 00083/2026

- öffentlich -

Datum: 09.07.2026

Fachbereich	-Bauverwaltung / technisches Bauamt-		
Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion	TOP
Planungs-, Umwelt- und Mobilitätsausschuss	15.07.2026	beschließend	10.

Betreff:

Neubau eines Wohnhauses mit 4 Wohneinheiten und Fahrradgarage, Veränderung der Geländeoberfläche in der Gemarkung Schermbeck, Flur 2 der Gemeinde Schermbeck
hier: Gemeindliches Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 31 Abs. 2 BauGB

Beschlussvorschlag:

Der Planungs-, Umwelt- und Mobilitätsausschuss des Rates der Gemeinde Schermbeck beschließt, das gemeindliche Einvernehmen für den geplanten Neubau eines Wohnhauses mit 4 Wohneinheiten und Fahrradgarage in der Gemarkung Schermbeck, Flur 2 gemäß § 36 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 31 Abs. 2 BauGB nicht zu erteilen.

Sachdarstellung:

Mit Schreiben vom 26.06.2026 wurde die Gemeinde Schermbeck durch den Kreis Wesel in seiner Funktion als zuständige Baugenehmigungsbehörde im Rahmen des o.g. Bauvorhabens für die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens beteiligt.

Geplantes Vorhaben:

Für ein Grundstück in der Gemarkung Schermbeck, Flur 2 wurde ein Bauantrag für den Neubau eines Wohnhauses mit 4 Wohneinheiten und einer Fahrradgarage eingereicht. Eine Veränderung der Geländeoberfläche des betreffenden Grundstücks ist ebenfalls beabsichtigt.

Entsprechend des als Anlage 1 zu dieser Vorlage beigefügten Lageplans soll das zweigeschossig geplante Wohngebäude mit einer Firsthöhe von 53,73 m ü. NHN (ca. 11 m) und einer Dachneigung von 35° ausgeführt werden. Auf dem Grundstück sollen zudem eine Fahrradgarage und 4 PKW-Stellplätze geschaffen werden.

Bauplanungsrechtliche Situation:

Das Bauvorhaben liegt innerhalb des Geltungsbereiches des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 15 „Erler Straße West“ (Bereich der 1. vereinfachten Änderung) der Gemeinde Schermbeck. Ein Auszug aus dem Bebauungsplan ist als Anlage 2 zu dieser Vorlage beigefügt.

Der Bebauungsplan setzt als Maß der baulichen Nutzung für den betreffenden Bereich eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 fest. Gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO gibt die GRZ an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

Unter Ziffer 1.2 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes ist gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche durch Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 Nr. 2 und 3 BauNVO (u.a. Nebenanlagen) nicht überschritten werden darf. Ferner bestimmt Ziffer 1.3 der textlichen Festsetzungen, dass die festgesetzte Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 Nr. 1 i.V.m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten um nicht mehr als 20 % überschritten werden darf.

Hieraus ergibt sich, dass die Gesamtversiegelung je Grundstück eine Grundflächenzahl („GRZ II“) von 0,48 (0,4 zuzüglich 20 %) nicht überschreiten darf.

Im Rahmen des beantragten Bauvorhabens wird die zulässige GRZ II jedoch um 0,1 bzw. mehr als 60 m² überschritten. Dies führt zu einer GRZ II von insgesamt 0,58 und überschreitet damit den nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes zulässigen Höchstwert. Dieser Umstand erfordert daher grundsätzlich eine Befreiung von der genannten Festsetzung. Der entsprechende Befreiungsantrag ist ebenfalls Bestandteil der eingereichten Bauvorlagen.

Befreiungen von geltendem Planungsrecht werden nach den Vorgaben des § 31 Abs. 2 BauGB beurteilt.

Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB:

Gemäß § 31 Abs. 2 BauGB kann von den Festsetzungen eines Bebauungsplanes „befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und

1. Gründe des Wohls der Allgemeinheit, einschließlich der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, des Bedarfs zur Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden, des Bedarfs an Anlagen für soziale Zwecke und des Bedarfs an einem zügigen Ausbau der erneuerbaren Energien, die Befreiung erfordern oder
2. die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder
3. die Durchführung des Bebauungsplans zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde

und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist“.

Grundzüge der Planung:

Für alle Befreiungstatbestände der vorgenannten Norm wird zwingend verlangt, dass die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Diese Grundzüge werden zwar nicht als solche im Bebauungsplan festgesetzt, ergeben sich jedoch aus dem den Festsetzungen zugrundeliegenden planerischen Konzept. Ein Berühren der Grundzüge ist daher anzunehmen, wenn das betreffende Vorhaben von diesen abweicht und dadurch die Grundzüge des Bebauungsplanes insgesamt oder in seinen Teilen berührt.

Zu den Grundzügen der Planung gehören solche Festsetzungen, die die Grundkonzeption des Bebauungsplanes betreffen, also vor allem den Gebietscharakter nach Art und Maß der baulichen Nutzung sowie den Festsetzungen zur Baudichte (Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche etc.). Befreiungen aus diesen Gründen können nur in Betracht kommen, wenn durch sie von Festsetzungen abgewichen werden soll, die das jeweilige Planungskonzept nicht tragen oder wenn die Abweichung von Festsetzungen, die für die Grundzüge der Planung maßgeblich sind, nicht ins Gewicht fallen.

Wie bereits erläutert, stellt das Maß der baulichen Nutzung einen wesentlichen Bestandteil der städtebaulichen Grundkonzeption eines Bebauungsplanes dar. Die festgesetzte GRZ dient dabei insbesondere der Steuerung der gesamten versiegelten Flächen auf einem Grundstück.

Die hier beantragte Überschreitung der GRZ II um 0,1 entspricht einer zusätzlichen Versiegelung von 10 % der Grundstücksfläche. Eine solche Abweichung ist nach allgemeinem Verständnis nicht mehr als geringfügig einzuordnen und entsprechend kritisch zu betrachten.

Der Begründung zur textlichen Änderung des vorgenannten Bebauungsplanes, mit der die Beschränkung der GRZ seinerzeit eingeführt wurde, ist zu entnehmen, dass hiermit das Ziel verfolgt wurde, die im Plangebiet bereits bestehende hohe bauliche Ausnutzung nicht noch weiter zu vergrößern. Aus städtebaulichen Gründen wurde daher bewusst entschieden, die nach § 19 Abs. 4 BauNVO grundsätzlich zulässige Überschreitung der GRZ um bis zu 50 % auszuschließen und stattdessen eine den städtebaulichen Zielvorstellungen der Gemeinde entsprechende eigenständige Regelung festzusetzen. Die Festsetzung ist folglich als wesentlicher Grundzug des Bebauungsplanes anzusehen.

Vor diesem Hintergrund ist festzustellen, dass die vorliegende Überschreitung der GRZ II dem ursprünglich verfolgten Planungsziel widerspricht und in der Konsequenz nicht mit den Grundzügen der Planung vereinbar ist.

Da bereits diese Voraussetzung einer Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB nicht erfüllt ist, erübrigt sich eine Prüfung der weiteren Tatbestandsvoraussetzungen.

Im Ergebnis kommt eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB folglich nicht in Betracht und das gemeindliche Einvernehmen zum o.g. Bauvorhaben wäre entsprechend zu versagen.

Zuständigkeit des Ausschusses:

Gemäß § 4 Abs. 2 lit. a der Zuständigkeitsordnung des Rates der Gemeinde Schermbeck hat der Planungs-, Umwelt- und Mobilitätsausschuss über die Versagung des gemeindlichen Einvernehmens nach § 36 BauGB zu entscheiden.

Da die Beteiligung zum o.g. Bauvorhaben erst kürzlich erfolgt ist und der beantragte Befreiungstatbestand einer eingehenden Prüfung und Absprache bedarf, ist eine Vorlage der Angelegenheit für die nächste reguläre Ausschusssitzung am 17.09.2026 unter Berücksichtigung der gesetzlichen Frist zur Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens (hier: 04.09.2026) nicht möglich.

Um diese Frist wahren zu können, ist die kommunalpolitische Beratung daher bereits in der Ausschusssitzung am 15.07.2026 erforderlich und muss durch die Nachreichung eines entsprechenden Tagesordnungspunktes erfolgen.

Finanzielle Auswirkungen:

Finanzielle Auswirkungen: Ja ☐ Nein ☒

Anlage(n):

(1) Anlage 1 zur Beschlussvorlage 00083/2026 -Lageplan-

(2) Anlage 2 zur Beschlussvorlage 00083/2026 -Auszug Bebauungsplan-

Erarbeitung der Vorlage: gez. Luca Schumann

Fachbereichs-/Verwaltungsleitung: gez. Thomas Nübel