



Beschlussvorlage

Drucksache 00081/2026

- öffentlich -

Datum: 29.06.2026

Fachbereich	-Bauverwaltung / technisches Bauamt-		
Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion	TOP
Planungs-, Umwelt- und Mobilitätsausschuss	15.07.2026	beschließend	9.

Betreff:

Nutzungsänderung und Umbau eines landwirtschaftlichen Gebäudes zu Wohnungen (WHG 1 - WHG 3) in der Gemarkung Damm, Flur 12 der Gemeinde Schermbeck

hier: Erteilung der gemeindlichen Zustimmung gemäß § 36a Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 31 Abs. 3 BauGB

Beschlussvorschlag:

Der Planungs-, Umwelt- und Mobilitätsausschuss des Rates der Gemeinde Schermbeck beschließt, die gemeindliche Zustimmung für die geplante Nutzungsänderung und den Umbau eines landwirtschaftlichen Gebäudes zu Wohnungen in der Gemarkung Damm, Flur 12 gemäß § 36a BauGB i.V.m. § 31 Abs. 3 BauGB („Wohnungsbau-Turbo“) zu erteilen.

Sachdarstellung:

Mit Schreiben vom 26.06.2026 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 eine Liegenschaft in der Gemarkung Damm, Flur 12 wurde ein Bauantrag für die Nutzungsänderung und den Umbau eines landwirtschaftlichen Gebäudes zu Wohnungen eingereicht.

Entsprechend den als Anlage 1 zu dieser Vorlage beigefügten Grundrissplänen soll das bisher teilweise zu Wohnzwecken und teilweise landwirtschaftlich genutzte Bestandsgebäude künftig ausschließlich der Wohnnutzung dienen und Platz für insgesamt 6 Wohneinheiten bieten.

Zur räumlichen Verortung des beantragten Vorhabens ist als Anlage 2 zu dieser Vorlage ein entsprechender Lageplan beigefügt.

Bauplanungsrechtliche Situation:

Das Bauvorhaben liegt innerhalb des Geltungsbereiches des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 27 „Zum Elsenberg“ der Gemeinde Schermbeck (siehe Anlage 3 zu dieser Vorlage). Der gesamte Planbereich ist als „Dorfgebiet“ (MD) im Sinne des § 5 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Laut Ziffer 4 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind je Wohnhaus maximal 2 Wohnungen zulässig.

Im Rahmen des nun beantragten Bauvorhabens sollen jedoch, wie bereits erwähnt, insgesamt 6 Wohneinheiten geschaffen werden, was folglich im Widerspruch zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes steht und einer entsprechenden „Befreiung“ bedarf. Der erforderliche Befreiungsantrag ist ebenfalls Bestandteil der eingereichten Bauvorlagen.

Grundsätzlich werden Befreiungen von geltendem Planungsrecht 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 Bebauungsplanes 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.

Die Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten dient gemäß der Begründung des einschlägigen Bebauungsplanes dem Zweck, die lockere dörfliche Bebauung zu erhalten und eine nicht dorfge-
mäßige bauliche Verdichtung zu verhindern. Die Festsetzung ist daher als wesentlicher Grundzug des Bebauungsplanes anzusehen.

Vor diesem Hintergrund ist festzustellen, dass eine Verdreifachung der maximal zulässigen Anzahl an Wohneinheiten (6 anstelle von 2) 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, kann von einer Prüfung der weiteren Tatbestandsvoraussetzungen abgesehen werden.

Im Ergebnis kommt die Erteilung einer Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB folglich nicht in Betracht.

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 (unter anderem § 31 Abs. 3 BauGB) ermöglichen weitreichende Abweichungen vom Bauplanungsrecht zugunsten des Wohnungsbaus.

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 den o.g. Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans ist die Fläche im Flächennutzungsplan als „gemischte Baufläche“ ausgewiesen. Das Vorhaben ist mit der Ausweisung im Flächennutzungsplan vereinbar.

Darüber hinaus liegen keine konkreten Planungsvorstellungen für den in Rede stehenden Bereich vor. In der Sitzung des Planungs-, Umwelt- und Mobilitätsausschusses am 09.10.2024 wurde die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 27 „Zum Elsenberg“ nicht beschlossen (vgl. Beschlussvorlage 00146/2024). Der damalige Antragsbereich bezog sich jedoch auf das Flurstück 535, auf der gegenüberliegenden Straßenseite. Anlass für den Antrag des Änderungsverfahrens war die beabsichtigte Errichtung einer Hinterlandbebauung. Dafür war eine Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche erforderlich. Neben einigen Bedenken der Anwohner wurde die Erforderlichkeit für die Aufstellung der Änderung des Bebauungsplans aufgrund der bereits vorliegenden großzügigen Auslegung des Baufensters nicht gesehen. Eine Überschneidung der räumlichen Antragsbereiche oder der Inhalte besteht daher nicht.

Mithilfe des § 246e können Abweichungen von Bebauungsplänen ab einem gewissen Grad zur Funktionslosigkeit der Festsetzungen der zulässigen Art oder dem Maß der baulichen Nutzung führen. Eine solche Funktionslosigkeit wird hier nicht gesehen, da es sich hierbei lediglich um eine Abweichung im Einzelfall handelt, die sich lediglich auf die Anzahl der Wohneinheiten bezieht. Der Gebietscharakter der lockeren dörflichen Bebauung wird nicht grundsätzlich in Frage gestellt. Außerdem handelt es sich hier um ein Gebäude, das bereits im Bestand vorhanden ist und teilweise zu Wohnzwecken genutzt wird. Die Nutzungsänderung wird lediglich geringfügige bauliche Verdichtungen (z.B. weitere erforderliche Stellplätze) auslösen. Von einer nicht dorfgemäßen baulichen Verdichtung ist daher im vorliegenden Fall nicht auszugehen.

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

Nach § 31 Abs. 3 BauGB kann mit Zustimmung der Gemeinde „im Einzelfall oder in mehreren vergleichbaren Fällen von den Festsetzungen des Bebauungsplans zugunsten des Wohnungsbaus befreit werden, wenn die Befreiung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Die Befreiung nach Satz 1 ist mit öffentlichen Belangen insbesondere dann nicht vereinbar, wenn sie aufgrund einer überschlägigen Prüfung voraussichtlich zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen hat“.

Finanzielle Auswirkungen:

Finanzielle Auswirkungen: Ja ☐ Nein ☒

Anlage(n):

- (1) Anlage 1 zur Beschlussvorlage 00081/2026 -Grundrisspläne-
- (2) Anlage 2 zur Beschlussvorlage 00081/2026 -Lageplan-
- (3) Anlage 3 zur Beschlussvorlage 00081/2026 -Auszug Bebauungsplan-

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