



Tagesordnungspunkt:

BauTurbo: Beurteilung gem. § 36 a Baugesetzbuch (BauGB), Hier: Bauvorhaben Petra-Kelly-Straße 20

Beschlussvorschlag:

Die Zustimmung gem. § 36 a Baugesetzbuch zur beantragten Baugrenzenüberschreitung wird versagt.

Finanzielle Auswirkungen:

keine

Klimatische Auswirkungen:

keine

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungstermin		Behandlung	
Ausschuss Planen und Bauen	16.06.2026		öffentlich	
	Beratungsergebnis			
	einstimmig	ja	nein	enthalten
Rat	07.07.2026		öffentlich	

Vorlage Nr. 078/2026

	Beratungsergebnis			
	einstimmig	ja	nein	enthalten

gez. Dr. Thönnies

Sachverhalt:

Die Bauherrschaft plant die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück Petra-Kelly-Straße 20 in Nottuln (Gemarkung Nottuln, Flur 066, Flurstück 1402). Das Baugrundstück befindet sich am südwestlichen Rand des Baugebietes „Südlich Lerchenhain“.

In dem für das Baugebiet gültigen Bebauungsplan Nr. 135 „Südlich Lerchenhain“ mit Bekanntmachung vom 12.11.2025 sind entsprechende Baugrenzen ausgewiesen. Ein notwendiger Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans wurde zunächst nicht gestellt. Gleichwohl wurde im Beteiligungsverfahren auf den Sachverhalt entsprechend eingegangen und eine Befreiung nicht in Aussicht gestellt.

Seitens der Verwaltung wurde im Beteiligungsverfahren durch den Kreis Coesfeld das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 Abs. 2 BauGB am 25.11.2025 mit folgender Ergänzung versagt:

„Ein atypischer Sonderfall ist zu verneinen, wenn es an einer grundstücksbezogenen Besonderheit fehlt, wenn also etwa die Gründe, die für eine Befreiung streiten, für jedes oder nahezu für jedes Grundstück im Plangebiet gegeben wären bzw. wenn sich eine vergleichbare Befreiungslage innerhalb des Plangebietes in einer erheblichen Zahl gleichgelagerter Fälle einstellen könnte.

Dies ist vorliegend der Fall.

Die Baugrenze wird um 0,51 m überschritten. Planerischer Wille ist es mit der Baugrenze einen homogenen Ortsrandriegel zur angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche zu schaffen. Eine Überschreitung der Baugrenzen ist städtebaulich nicht zu vertreten. Zudem liegt ein atypischer Sonderfall nicht vor.

Einem möglichen Antrag auf Befreiung, wie oben beschrieben, wird von hier nicht entsprochen.

Das Bauvorhaben widerspricht dem Bebauungsplan. Das gemeindliche Einvernehmen ist zu versagen.“

Mit dem versagten Einvernehmen wurde die oben zitierten Ausführung des Bundesverwaltungsgerichtes zu möglichen Befreiungstatbeständen aufgegriffen. Mit der Formulierung hat das Bundesverwaltungsgericht klar zum Ausdruck gebracht, dass an eine Befreiung hohe Maßstäbe zu setzen sind.

Seitens des Kreises Coesfeld als zuständige Baugenehmigungsbehörde erfolgte im weiteren Verfahrensverlauf keine Versagung der beantragten Baugenehmigung. Nach Erörterung mit der Bauherrschaft bzw. dem beauftragten Planungsbüro wurden von dort im Nachgang ein Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gestellt.

Seitens des Kreises Coesfeld wurde der überarbeitete Antrag der Gemeinde Nottuln erneut im Beteiligungsverfahren zugeleitet. Das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 Abs. 2 BauGB ist unverändert zu versagen.

Im Rahmen der erweiterten Prüfung als sogenannter „Bauturbo-Fall“ gem. § 36 a BauGB ist nicht ein gemeindliches Einvernehmen zu entscheiden, sondern es ist ausdrücklich eine Zustimmung durch die Gemeinde vorgesehen. Einer Zustimmung bzw. eine Versagung der Zustimmung ist dem Gemeinderat vorbehalten. Entsprechend des Ratsbeschlusses vom

Vorlage Nr. 078/2026

24.02.2026 (VL 209/2025) wurde die Zustimmung seitens der Verwaltung lediglich zur Fristenwahrung bereits am 16.03.2026 versagt. Eine abschließende Entscheidung durch den Rat der Gemeinde Nottuln stand zum damaligen Zeitpunkt noch aus. Eine Entscheidung durch den Gemeinderat ist erforderlich, da mit der dargestellten Planung in die planerische Hoheit des Rates der Gemeinde Nottuln eingegriffen würde.

Am 08.04.2026 teilte die Bauherrenschaft mit, dass sie mit einer öffentlichen Beratung Ihres Baubehrens in den politischen Gremien der Gemeinde Nottuln einverstanden sind und um eine Entscheidung des Gemeinderates bitten. Der Bauherrenschaft wurden die Fragen beantwortet, dass die Entscheidung in den nächstmöglichen Sitzungslauf gegeben wird und zudem das politische Verfahren für die Bauherrenschaft kostenfrei erfolgt.

Seitens der Bundesregierung wurde mit der Einführung des § 36 a BauGB eine Förderung des Wohnungsbaus forciert, um in Deutschland mehr Wohnraum und damit einhergehend mehr bezahlbaren Wohnraum bereitstellen zu können.

Durch die Bauherrenschaft ist es geplant ein Wohnhaus mit einer Wohneinheit zu errichten. Ausweislich der Wohnflächenberechnung beträgt die Wohnfläche des Einfamilienhauses insg. 168,03 m². Der Bebauungsplan lässt für das Bauvorhaben eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen zu, sodass grundsätzlich eine bereits gute Ausnutzbarkeit des Baugrundstücks in Ortsrandlage möglich ist.

Bei Verzicht auf die geplante Baugrenzenüberschreitung würde sich das Bauvorhaben um 2,84 m² Bruttogrundfläche bzw. ca. 2,30 m² Wohnfläche reduzieren.

Es ist davon auszugehen, dass der Grundgedanke der Bundesregierung zur Einführung des § 36 a BauGB grundsätzlich den voran genannten Zielen entsprechen soll und nicht zum Ziel haben wird, die nun zu entscheidenden ca. 2,30 m² Wohnfläche zu ermöglichen.

Zudem lässt das Grundstück Petra-Kelly-Straße 20 ein Baufeld innerhalb der Baugrenzen von 14,00 m Bautiefe x 11,13 m maximale Bebauungsbreite (Grundstücksbreite 17,13 m abzgl. zweimal Abstandfläche a 3,00 m) = 155,82 m² Bruttogrundfläche zu, sodass eine großzügige und ausreichende Ausnutzbarkeit gegeben ist. Eine Notwendigkeit zur Überschreitung der Baugrenze, die eine entsprechende grundstücksbezogene Härtefallprüfung nach sich ziehen würde, ist nicht gegeben.

Der Bauherrenschaft ist es möglich als auch zumutbar die Planung entsprechend anzupassen und die Baugrenzen aus dem Bebauungsplan einzuhalten.

Seitens der Verwaltung wird dem Gemeinderat bzw. dem Ausschuss Planen und Bauen vorgeschlagen die erbetene Zustimmung zu versagen.

Der Antrag auf Befreiung und der dem Bauvorhaben zugehörige Lageplan sind angefügt.

Anlagen:

Anlage 1: Befreiungsantrag Petra-Kelly-Straße 20

Anlage 2: Lageplan Petra-Kelly-Straße 20

Vorlage Nr. 078/2026

Verfasst:
gez. Ring, Günther

Fachbereichsleitung:
gez. Bolle