Gemeinde Nottuln
Der Bürgermeister

öffentliche Beschlussvorlage Vorlagen-Nr. **102/2026**
Produktbereich/Betriebszweig: **09 Räumliche Planung und Entwicklung, Geoinformationen** Datum: **07.09.2026**

Tagesordnungspunkt:

BauTurbo: Beurteilung gem. § 36 a Baugesetzbuch (BauGB) Hier: Bauvorhaben Eckelskamp 27

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	22.09.2026		öffentlich	
	Beratungsergebnis			
	einstimmig	ja	nein	enthalten
Rat	13.10.2026		öffentlich	
	Beratungsergebnis			
	einstimmig	ja	nein	enthalten

gez. Dr. Thönnes

Sachverhalt:

Die Bauherrschaft plant die Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern auf dem Grundstück Eckelskamp 27 in Nottuln (Gemarkung Nottuln, Flur 062, Flurstück 381). Die Antragsunterlagen zur gestellten Bauvoranfrage sind bei der Gemeinde Nottuln im Rahmen des Beteiligungsverfahrens am 06.07.2026 eingegangen.

In dem für das Baugebiet gültigen Bebauungsplan Nr. 80 „Am Hangenfeld“ sind entsprechende Baugrenzen ausgewiesen. Ein notwendiger Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans wird wie folgt begründet:

„Eine Überschreitung der Baugrenzen im geplanten Gartenbereich wird für vertretbar gehalten, da die gesamte Größe des Baufeldes sich insgesamt nicht vergrößert. Durch die geringe Verlagerung der gepl. Gebäude soll ausreichender Platz für die geforderten Stellplätze entstehen, die ansonsten seitlich der Gebäude untergebracht werden müssten, was eine Mehrversiegelung der Flächen zur Folge hätte. Es erfolgt keine Beeinträchtigung des Ortsbilds oder der nachbarschaftlichen Verhältnisse. Die Bebauung orientiert sich an der Bestandsbebauung.“

Seitens der Verwaltung wurde im Beteiligungsverfahren durch den Kreis Coesfeld das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 Abs. 2 BauGB am 15.07.2026 mit folgender Ergänzung versagt:

„Mit der Bauvoranfrage wurde ein Antrag auf Befreiung zur Überschreitung der Baugrenzen gestellt.

Eine Befreiung kann nicht in Aussicht gestellt werden. 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.
Zudem ist eine Bebauung leicht zu realisieren, die die Festsetzung des Bebauungsplans einhält. Aus dem Grunde wird der beantragten Befreiung nicht entsprochen.

Eine Abweichung bzw. Befreiung kann verwaltungsseitig bereits auch deshalb nicht in Aussicht gestellt werden, da der Rat der Gemeinde Nottuln mit einstimmigem Beschluss in seiner Sitzung am 14.12.2021 die gleichlautende Frage des Bauherrn bzw. des beauftragten Büro [redacted]' beantwortet hat (Vorlage 136/2021).
Ergebnis ist, dass nach Auffassung des Rates der Gemeinde Nottuln ein Beratungsbedarf nicht besteht. Beschlossen wurde, dass die Bürgeranregung zur Kenntnis genommen wird. Ein Verfahren zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 80 „Am Hangenfeld" wird nicht eingeleitet, da eine den örtlichen Verhältnissen angemessene bauliche Ausnutzbarkeit der Flächen bereits möglich ist.

Mit diesem einstimmen Abstimmungsergebnis hat der Plangeber mehr als deutlich zum Ausdruck gebracht, dass die seitens der Bauherrschaft gewünschte Überschreitung der Baugrenzen in dem Bebauungsplangebiet nicht erlaubt werden soll.

Insofern ist sowohl fachlich aus der Rechtsauffassung des Bundesverwaltungsgerichts heraus, als auch dem politischen Willen des Gemeinderates Nottuln als Plangeber seiner Satzungsbeschlüsse zu entnehmen, dass einer Befreiung nicht zugestimmt werden kann bzw. auch zukünftig nicht zugestimmt werden soll.

Da für das Bauvorhaben die Festsetzungen im Bebauungsplan hinsichtlich der Baugrenzen nicht eingehalten werden, ist das gemeindliche Einvernehmen zu versagen.

Mit Ihrer Aufforderung zur Abgabe einer Stellungnahme nach § 36 Abs. 2 BauGB vom 06.07.2026 hatten Sie mich ebenfalls gebeten, dass ich eine Zustimmung nach § 36a BauGB prüfe bzw. entscheide.

Hierzu werde ich mit dem Büro [redacted] Kontakt aufnehmen, ob von dort zugestimmt wird, dass der Antrag auf Erteilung eines Vorbescheides durch den Ausschuss Planen und Bauen und im Gemeinderat im öffentlichen Sitzungsteil beraten werden darf.

Vorausgesetzt eine Zustimmung zur öffentlichen politischen Beratung wird erteilt, ist im Anschluss eine politische Beratung erforderlich. Aufgrund der Sommerpause ist der nächste Ausschuss Planen und Bauen für den 22.09.2026 terminiert. Eine abschließende Entscheidung ist erst mit dem darauffolgenden Ratsbeschluss mit Sitzung am 13.10.2026 möglich.

Insofern würde die gesetzliche Frist von maximal 3 Monaten überschritten. Lt. gültiger Arbeitsanweisung mit Ratsbeschluss vom 24.02.2026 des Gemeinderates Nottuln habe ich fristwahrend zunächst die notwendige Zustimmung gem. § 36a BauGB zu versagen.

Über den weiteren Verfahrensverlauf unterrichte ich Sie zeitnah. Zusammengefasst ist festzustellen, dass das gemeindliche Einvernehmen versagt ist.

Die Zustimmung gem. § 36 a BauGB ist ebenfalls versagt. Den weiteren Verfahrensablauf teile ich Ihnen umgehend mit."

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.

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 der erteilten Arbeitsanweisung wurde die Zustimmung seitens der Verwaltung lediglich zur Fristenwahrung bereits am 15.07.2026 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 17.07.2026 teilte die Bauherrenschaft mit, dass sie mit einer öffentlichen Beratung Ihres Baubegehrens in den politischen Gremien der Gemeinde Nottuln einverstanden sind und um eine Entscheidung des Gemeinderates bitten. Der Bauherrschaft wurden die Fragen beantwortet, dass die Entscheidung in den nächstmöglichen Sitzungslauf gegeben wird und zudem das politische Verfahren für die Bauherrschaft 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 Bauherrschaft ist es geplant zwei Mehrfamilienhäuser zu errichten. Zu der inhaltlich gleichlautenden Bürgeranregung in der Beschlussvorlage Nr. 136/2021 wurde folgende planungsrechtliche Situation und städtebauliche Bewertung vorgenommen:

„Der aktuelle Bebauungsplan Nr. 80 „Am Hangenfeld“ ermöglicht bereits eine Bebauung der betreffenden Fläche. Die derzeitigen Baugrenzen verlaufen parallel zur Straßenkante sowie in Verlängerung des Bestandsgebäudes. Vor dem Hintergrund dieses Verlaufs der Baugrenzen und der sich daraus ergebenden überbaubaren Grundstücksfläche, ist bereits heute eine angemessene, mit der Maßstäblichkeit der Umgebung harmonierende bauliche Ausnutzbarkeit des Grundstücks ohne Weiteres möglich. In Anbetracht dieses städtebaulichen Maßstabs der Umgebung wird zugleich auch deutlich, dass sich eine bauliche Ausdehnung außerhalb der bestehenden Baugrenzen kaum noch in die grundsätzlich intakte städtebauliche Ordnung einpasst. Die nunmehr geplanten Baukörper überschreiten indes die jetzigen Baugrenzen und damit auch die Vorstellungen des Plangebers zur Positionierung der Baukörper auf der Fläche, wobei davon ausgegangen werden kann, dass durch eine überarbeitete Planung des Anregungsgebers die Gebäude auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen realisiert werden können.“

In dem politischen Verfahren mit Beschluss vom 14.12.2021 erfolgte die Feststellung, dass eine großzügige und ausreichende Ausnutzbarkeit des Baugrundstücks gegeben ist. Eine Notwendigkeit zur Überschreitung der Baugrenze, die eine entsprechende grundstücksbezogene Härtefallprüfung nach sich ziehen würde, ist hingegen nicht gegeben. Der Bauherrschaft 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 zugehörige Lageplan ist angefügt.

Anlagen:

Anlage 1 - Lageplan

Verfasst:
gez. Ring

Fachbereichsleitung:
gez. Bolle