

|  |                   |                 |                              |                        |        |
|--|-------------------|-----------------|------------------------------|------------------------|--------|
| Vorstandsbereich: 4                                  |                   | Fachdienst: 461 |                              | Datum: 04.03.2026      |        |
| Vorlagen-Nr.: 95/2026                                |                   | gez.: Krafzik / |                              |                        |        |
| Beraten im öffentlichen Teil                         |                   |                 |                              |                        |        |
| <b>Ausschuss für Planen, Bauen und Denkmalschutz</b> |                   |                 | Sitzung am <b>18.03.2026</b> |                        | TOP 7. |
| <b>Mitzeichnungen:</b>                               |                   |                 |                              |                        |        |
| Kämmerer   | VB 4              | VB 3            | VB 1/2                       |                        |        |
| gez. Eising  | gez. Groß-Holtick | gez. Schrader   | gez. von Borczyskowski       |                        |        |
| Anlage(n): 9   |                   |                 |                              | Der Bürgermeister      |        |
| <a href="#">01 02 Bauvoranfrage 26.02.06</a>         |                   |                 |                              | gez. von Borczyskowski |        |
| <a href="#">02 01 Begründung 26.02.26</a>            |                   |                 |                              |                        |        |
| <a href="#">02 02 Konzept 26.02.26</a>               |                   |                 |                              |                        |        |
| <a href="#">03 01 Flächenübersicht 26.02.26</a>      |                   |                 |                              |                        |        |
| <a href="#">04 01 Flächenübersicht 26.02.06</a>      |                   |                 |                              |                        |        |
| <a href="#">04 02 Wendehammer 26.02.26</a>           |                   |                 |                              |                        |        |
| <a href="#">04 03 Lageplan 26.02.26</a>              |                   |                 |                              |                        |        |
| <a href="#">Übersichtsplan</a>                       |                   |                 |                              |                        |        |
| <a href="#">Schrägluftbild Boomkamp</a>              |                   |                 |                              |                        |        |

**Vorhaben zur Errichtung von Wohngebäuden am Boomkamp**

**Zustimmungsverfahren nach § 36a BauGB**

**Entwurf des Beschlusses:**

Der Ausschuss für Planen, Bauen und Denkmalschutz stellt seine Zustimmung zu einer Abweichung von der Bautiefe in Aussicht. Die Öffentlichkeit ist zu informieren und ihr ist Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben, was im Amtsblatt der Stadt Gronau bekannt zu machen ist.

Die Entscheidung im Zustimmungsverfahren trifft der Ausschuss nach der Auswertung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit.

Sofern aufgrund dieser Vorgehensweise der Eintritt der Zustimmungsfiktion droht, wird die Verwaltung ermächtigt, die Zustimmung zu verweigern.

Ferner wird die Verwaltung ermächtigt, die Zustimmung der Gemeinde zu erteilen, wenn im Zuge der Beteiligung der Öffentlichkeit keine oder keine ablehnenden Stellungnahmen gegenüber dem Vorhaben abgegeben wurden.

**1. Rechtsgrundlage/ n: BauGB**

**Zuständig für die Entscheidung:**

- |   |   |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> Bürgermeister              | <input checked="" type="checkbox"/> Fachausschuss |
| <input type="checkbox"/> Haupt- und Finanzausschuss | <input type="checkbox"/> Rat                      |

**2. Finanzielle Auswirkungen:**

- Keine
- Ertrag / Einzahlung, Höhe:

- Aufwand / Auszahlung
  - investiv, Höhe:
  - konsumtiv, Höhe:
  - jährliche Folgekosten, Höhe:
  - Mittel im Haushalt veranschlagt, Produkt:  
ODER
  - Mittel stehen i.R.d. Budgetdeckung bereit.  
ODER
  - über-/außerplanmäßige Mittelbereitstellung.
- Sonstiges:

Auf Fördermöglichkeiten geprüft?  Ja  
 Nein

ggf. Erläuterungen:

### 3. Klimaauswirkungen:

- positiv                       negativ                       Keine

Erläuterungen der Klimaauswirkungen:

### 4. Sachdarstellung:

#### **Vorhaben/Gegenstand des Zustimmungersuchens**

Am 03.03.2026 ist ein Antrag auf Bauvorbescheid für eine Teilfläche des bislang unbebauten Grundstücks Gemarkung Epe, Flur 27, Flurstück 977, gelegen zwischen dem Boomkamp im Westen, der Dorotheenstraße im Osten und der Schillerstraße im Norden bei der Bauaufsichtsbehörde eingegangen.

Gegenstand des Antrags ist die Frage nach der planungsrechtlichen Zulässigkeit der Errichtung von einem Doppelhaus und zwei Reihenhäusern, die jeweils aus drei Einheiten bestehen (siehe hierzu die Anlagen zu dem Antrag auf Bauvorbescheid).

Da es für diesen Bereich keinen Bebauungsplan gibt, richtet sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach den Vorhaben des § 34 BauGB.

Nach der Art der Nutzung fügt sich das Vorhaben zweifellos ein, da die nähere Umgebung im Wesentlichen durch die Wohnnutzung geprägt wird.

Auch für das Maß der Nutzung und die Bauweise (geplant ist die Errichtung von zweigeschossigen Gebäuden mit Satteldach in offener Bauweise) finden sich Vorbilder in der prägenden Umgebung. Allerdings fügt sich das Vorhaben hinsichtlich der Bautiefe, die jeweils von der Erschließungsstraße aus gemessen wird, nicht ein und kann daher als Hinterlandbebauung nicht auf Grundlage des § 34 Abs. 1 BauGB zugelassen werden.

Es ist daher zu prüfen und zu entscheiden, ob das Vorhaben entweder auf der Grundlage der begünstigenden Vorschriften des § 34 Abs. 3b BauGB oder des § 246e BauGB zugelassen werden kann.

Materiell liegt zunächst eine entscheidende Voraussetzung vor, da zugunsten der Errichtung von Wohngebäuden vom Einfügegebot abgewichen würde (§ 34 Abs. 3b BauGB) bzw. das Vorhaben die Errichtung Wohnzwecken dienender Gebäude umfasst (§ 246e BauGB).

Für die Zulassung ist die Zustimmung der Gemeinde gem. § 36a BauGB erforderlich, wobei die Gemeinde dann zustimmt, wenn das Vorhaben ihren Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung entspricht.

### **Städtebauliche Entwicklung und Ordnung**

Die Verwaltung ist vorliegend der Auffassung, dass das Vorhaben den Vorstellungen der Gemeinde von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung entspricht. Als Faustformel kann hier gelten, dass dies dann der Fall ist, wenn das Vorhaben „planbar“ wäre, d.h. ein Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen vorsehen würde.

Dies ist vorliegend erkennbar der Fall und wurde in der Vergangenheit in unmittelbarer Nähe bereits entsprechend vollzogen – westlich der Dorotheenstraße wurde zur Erschließung des Hinterlands im Bereich Lünterhook ein Bebauungsplan aufgestellt.

Im Grunde ist die Situation vergleichbar, nur, dass der Gesetzgeber nun die Umsetzung solcher Vorhaben ohne Bauleitplanung ermöglicht.

Die geplante bauliche Verdichtung ist aus Sicht der Verwaltung angemessen und vertretbar. Die angestrebte Bebauung mit zwei Vollgeschossen weicht zwar teilweise von der umliegenden Einzelhausbebauung ab, fügt sich aber angesichts der Bebauung an der Schillerstraße ein. Zu begrüßen ist andererseits, dass sich der Antragsteller die Grundfläche dieser Gebäude nicht zum Vorbild genommen hat, sondern kleinere Einheiten vorsieht.

Die Erschließung des Vorhabens ist über eine, von dem vorhandenen Stichweg des Boomkamp ausgehenden, Privatstraße vorgesehen, wobei der Ausbau der Wendeanlage des Stichwegs durch an eine Grundstücksschenkung an die Stadt ermöglicht werden soll. Letztlich kann auch diesbezüglich festgehalten werden, dass ein Bebauungsplan mutmaßlich Ähnliches festsetzen würde.

### **Öffentliche Belange und Umweltauswirkungen**

Die Abweichung vom Planungsrecht ist nur dann möglich, wenn sie mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Sie wäre insbesondere dann unvereinbar, wenn sie nach einer überschlägigen Prüfung voraussichtlich zusätzliche, erhebliche Umweltauswirkungen hätte. Vorliegend ist nicht erkennbar, dass dies auf eine Abweichung von der Bautiefe zutrifft. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass der auf dem beigegeführten Schrägluftbild noch zu erkennende Baumbestand bereits beseitigt wurde. Hierauf geht der Antragsteller in seinem Konzept ein (Anlage 02-02). Die Verwaltung hat keine Veranlassung davon auszugehen, dass die dortigen Aussagen unzutreffend sind.

Insoweit ist von einer Vereinbarkeit mit den öffentlichen Belangen auszugehen.

### **Nachbarliche Belange und optionale Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit**

Des Weiteren sind die nachbarlichen Belange zu würdigen. Diese werden durch Vorhaben nach dem Dafürhalten der Verwaltung nicht unzumutbar beeinträchtigt. In Folge der Anordnung der Gebäude und Garagen, die zu einer, an den Stichweg des Boomkamp anschließenden, Privatstraße orientiert sind, ist davon auszugehen, dass nicht gegen das Gebot der Rücksichtnahme verstoßen wird, da die Ruhebereiche der Nachbargrundstücke nicht unmittelbar dem Verkehrslärm, der durch die zusätzlichen 8 Wohngebäude induziert wird, ausgesetzt sind.

Gemäß § 36a Abs. 2 BauGB kann der betroffenen Öffentlichkeit vor der Entscheidung über die Zustimmung Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb einer angemessenen Frist (höchstens jedoch einen Monat) gegeben werden. In diesem Falle verlängert sich die Entscheidungsfrist der Gemeinde um maximal einen Monat, so dass die Zustimmungsfiktion dann vier Monate nach Eingang des Antrags bei der Gemeinde eintreten würde.

Die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit ist optional und es steht im Ermessen der Gemeinde, ob sie hiervon Gebrauch macht. Von einer Verpflichtung zur Durchführung der Beteiligung ist, im Gegensatz zu den Bauleitplanverfahren, nicht auszugehen.

Vorliegend schlägt die Verwaltung, der Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben. Dies ist bereits dahingehend sinnvoll, dass es im Zuge der vorbereitenden Arbeiten (Baumfällungen) bereits zahlreiche Rückfragen bei der Verwaltung gegeben hat.

### **Zusammenfassende Einschätzung und Empfehlung der Verwaltung**

Vorliegend befürwortet aus den genannten Gründen die Verwaltung die antragsgemäße Abweichung vom Einfügegebot auf der Grundlage des Bau-Turbos.

Allerdings sollte, wenn der Ausschuss der Empfehlung zur Durchführung einer Öffentlichkeitsbeteiligung folgt, die endgültige Entscheidung im Zustimmungsverfahren erst dann getroffen werden, wenn dem Ausschuss die Stellungnahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung vorliegen.

Hieraus folgt, dass die Verwaltung ermächtigt werden sollte, die Zustimmung zu verweigern, wenn aufgrund der Erfordernisses einer nochmaligen Beratung im Ausschuss eine Verfristung droht. Dies wäre allerdings nur dann der Fall, wenn der Antragsteller sich weigert im Falle einer drohenden Fristüberschreitung seinen Antrag ruhend zu stellen.

Eine erneute Beratung im Ausschuss wäre aber nach Auffassung der Verwaltung entbehrlich, wenn im Beteiligungsverfahren entweder keine oder keine ablehnenden Stellungnahmen abgegeben werden. Für diesen Fall sollte die Verwaltung ermächtigt werden, nach Ablauf der Beteiligungsfrist die Zustimmung zu erteilen. Der Ausschuss würde hierüber in der darauffolgenden Sitzung informiert.

**5. Alternativen:**

# **B e s c h l u s s**

aus dem Entwurf der Niederschrift

der Sitzung des Ausschusses für Planen, Bauen und Denkmalschutz vom 18.03.2026, öffentlicher Teil.

---

## **7. Vorhaben zur Errichtung von Wohngebäuden am Boomkamp**

### **Zustimmungsverfahren nach § 36a BauGB (Vorlage95/2026)**

#### **Beschluss:**

Abstimmungsergebnis      Einstimmig, 1 Enthaltung

Der Ausschuss für Planen, Bauen und Denkmalschutz stellt seine Zustimmung zu einer Abweichung von der Bautiefe in Aussicht. Die Öffentlichkeit ist zu informieren und ihr ist Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben, was im Amtsblatt der Stadt Gronau bekannt zu machen ist.

Die Entscheidung im Zustimmungsverfahren trifft der Ausschuss nach der Auswertung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit.

Sofern aufgrund dieser Vorgehensweise der Eintritt der Zustimmungsfiktion droht, wird die Verwaltung ermächtigt, die Zustimmung zu verweigern.

Ferner wird die Verwaltung ermächtigt, die Zustimmung der Gemeinde zu erteilen, wenn im Zuge der Beteiligung der Öffentlichkeit keine oder keine ablehnenden Stellungnahmen gegenüber dem Vorhaben abgegeben wurden.

---