

Vorlagennummer: VO/26/119
Vorlageart: Entscheidungsvorlage
Öffentlichkeitsstatus: öffentlich

Bürgermeister

Entscheidung über die Zustimmung der Gemeinde gemäß § 36 a Baugesetzbuch

hier: "Bauvoranfrage zum Neubau eines Wohnhauses für eine
Wohngruppe mit 7 Kindern"

Datum: 19.08.2026
Federführung: Planen, Bauen, Wohnen

Beratungsfolge

Gremium	Termine
Ausschuss für Bauen, Klima, Umwelt, Stadtentwicklung, Mobilität & energetische Infrastruktur (Entscheidung)	29.09.2026

Sachverhalt

Mit Datum vom 23.07.2026 wurde eine Bauvoranfrage zum Neubau eines zweigeschossigen Wohnhauses für eine Wohngruppe mit 7 Kindern im rückwärtigen Bereich eines Grundstückes im Eckbereich Zu den Kiefern / Alte Landstraße in Klinkum eingereicht (siehe Anlage 1). Durch die Positionierung auf dem Grundstück, der geplanten Zweigeschossigkeit sowie der Trauf- und Firsthöhen fügt sich das Vorhaben nach § 34 BauGB nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Das Vorhaben überschreitet die vorhandene Bauflucht der angrenzenden Wohnbebauung (Zu den Kiefern 3) um rund 9 m.

Durch die Änderung im BauGB (sog. Bauturbo) werden zugunsten des Wohnungsbaus in größerem Umfang Abweichungen vom Einfügungsgebot ermöglicht. Auf die Beratungsvorlage VO/0036/26 zur Fachausschusssitzung am 17.03.2026 und auf den diesbezüglichen Ratsbeschluss zur "Wegberger Leitlinie" zum Bauturbo vom 24.03.2026 wird verwiesen. Zur Wahrung der kommunalen Planungshoheit bedarf eine Zulassungsentscheidung im Rahmen des Bauturbos der Zustimmung der Gemeinde.

Nach Nr. XIII der "Wegberger Leitlinie" hat der Fachausschuss im vorliegenden Fall über die Zustimmung der Gemeinde zu entscheiden, da das beantragte Vorhaben die Bauflucht der wohnbaulichen Umgebungsbebauung um mehr als 3,00 m überschreitet und sich das Vorhaben außerhalb einer Wohnbauflächen- bzw. einer Gemischten Bauflächendarstellung gemäß FNP Wegberg befindet. Der FNP stellt hier "Flächen für die Landwirtschaft" dar.

Nach Nr. XIV der "Wegberger Leitlinie" wurde der betroffenen Öffentlichkeit vor der Entscheidung über die Zustimmung der Gemeinde Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme zu dem beantragten Vorhaben gegeben. Die eingegangenen Stellungnahmen sind als Anlage 2 beigefügt. Aus Gründen des Datenschutzes wurden personenbezogene Daten geschwärzt.

Folgende Aspekte werden in diesen Stellungnahmen aufgeführt:

- *Das Vorhaben wird aufgrund der geplanten Dimensionierung mit einer*

Gebäudegröße von 250 qm und einer Höhe bis zu 7,50 m und der damit verbundenen erheblichen Unterscheidung von der bestehenden Bebauung ausdrücklich abgelehnt.

- Es bestehen aufgrund der geplanten massiven Riegelbebauung erhebliche Bedenken.*
- Es wird eine massive Beeinträchtigung der Wohn- und Lebensqualität befürchtet, insbesondere durch Verschattung, Verlust von Freiraum und durch die deutliche Einschränkung der Privatsphäre und der Gartennutzung (Schwimmbad / Terrasse in unmittelbarer Nähe zum geplanten Vorhaben).*
- Durch die Größe und Höhe des geplanten Gebäudes wird die Entstehung einer erdrückenden Wirkung gesehen.*
- Das Vorhaben fügt sich nicht nach § 34 BauGB in die nähere Umgebung ein.*
- In der Vergangenheit wurden deutlich strengere Maßstäbe hinsichtlich der rückwärtigen Bebauung angewendet. Hierzu werden in den Stellungnahmen mehrere Beispiele aus der Vergangenheit aufgeführt. Es wird daher um eine nachvollziehbare Prüfung gebeten, ob die nun geplante Bebauung mit der bisherigen Beurteilungspraxis und mit dem Grundsatz der Gleichbehandlung vereinbar ist.*
- Es wird ein tiefes Unverständnis über den Zeitpunkt der Beteiligung innerhalb der Ferienzeit geäußert, der den Eindruck erweckt, dass darauf spekuliert wird, dass die Bürger urlaubsbedingt abwesend sind und Fristen unverschuldet versäumen.*
- Es wird in Frage gestellt, ob die Personen, die an diesem Projekt beteiligt sind, neben einem derartigen "Steinklotz" wohnen möchten.*
- Die Stellungnahmen erfolgen unter Vorbehalt einer späteren rechtlichen Prüfung und ggf. Einleitung weiterer rechtlicher Schritte.*
- Von Seiten eines Bürgers wird dem Vorhaben zugestimmt.*
- Die Eigentümerin eines angrenzenden Grundstückes ist verstorben und konnte daher keine Stellungnahme abgeben.*

Beurteilung der Stellungnahmen:

Zunächst wird klarstellend auf folgendes hingewiesen: Es steht hier außer Zweifel, dass sich dieses Vorhaben, aufgrund der Positionierung auf dem Grundstück, der geplanten Zweigeschossigkeit und Trauf- und Firsthöhen, nicht in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Durch die Neuregelungen im Zuge des "Bauturbos" ist es jedoch gerade möglich vom Einfügegebot nach § 34 BauGB zugunsten des Wohnungsbaus, wie eingangs dargestellt, abzuweichen. Die Neuregelungen zum Bauturbo gelten erst seit dem 28.10.2025. Somit können diese auch erst seit diesem Zeitpunkt angewendet werden. Die Genehmigungspraxis aus der Vergangenheit kann daher für künftige Entscheidungen nicht mehr zugrunde gelegt werden. Gemäß § 36 a BauGB gilt die Zustimmung der Gemeinde als erteilt, wenn sie nicht binnen drei Monate nach Eingang des Ersuchens der Genehmigungsbehörde verweigert wird. Diese Entscheidungsfrist verlängert sich um die Dauer der Frist der Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit, jedoch um höchstens einem Monat. Der Antrag ging am 24.07.2026 ein. In Abhängigkeit von den vorgegebenen Sitzungsterminen und den genannten Entscheidungsfristen war eine Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit nur innerhalb der Sommerferien möglich. Der Unmut der Bürger hierüber ist aus Sicht der Verwaltung nachvollziehbar, aber den bundesrechtlichen Vorgaben zur Beschleunigung des Wohnungsbaus geschuldet.

Durch das Vorhaben kann zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden. Durch die

Einhaltung der erforderlichen Abstandsflächen nach Landesrecht wird dem Gebot der Rücksichtnahme entsprochen, sodass der Bauturbo angewendet werden kann.

Finanzielle Auswirkungen

Durch diesen Beschluss entstehen keine finanziellen Auswirkungen für die Stadt Wegberg.

Bewertung der Klimarelevanz

Ist die Vorlage klimarelevant?	Ja		Nein X		
Treibhausgas-Ausstoß in CO ₂ e	Erhebliche Reduktion	Geringfügige Reduktion	Geringfügige Erhöhung	Erhebliche Erhöhung	Nicht ermittelbar
Bemerkung					

Beschlussvorschlag

Alternative 1:

Die Zustimmung der Gemeinde gemäß § 36 a BauGB zum Vorhaben "Bauvoranfrage zum Neubau eines Wohnhauses für eine Wohngruppe mit 7 Kindern" wird erteilt. Das Vorhaben ist mit den Vorstellungen der Stadt Wegberg von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar.

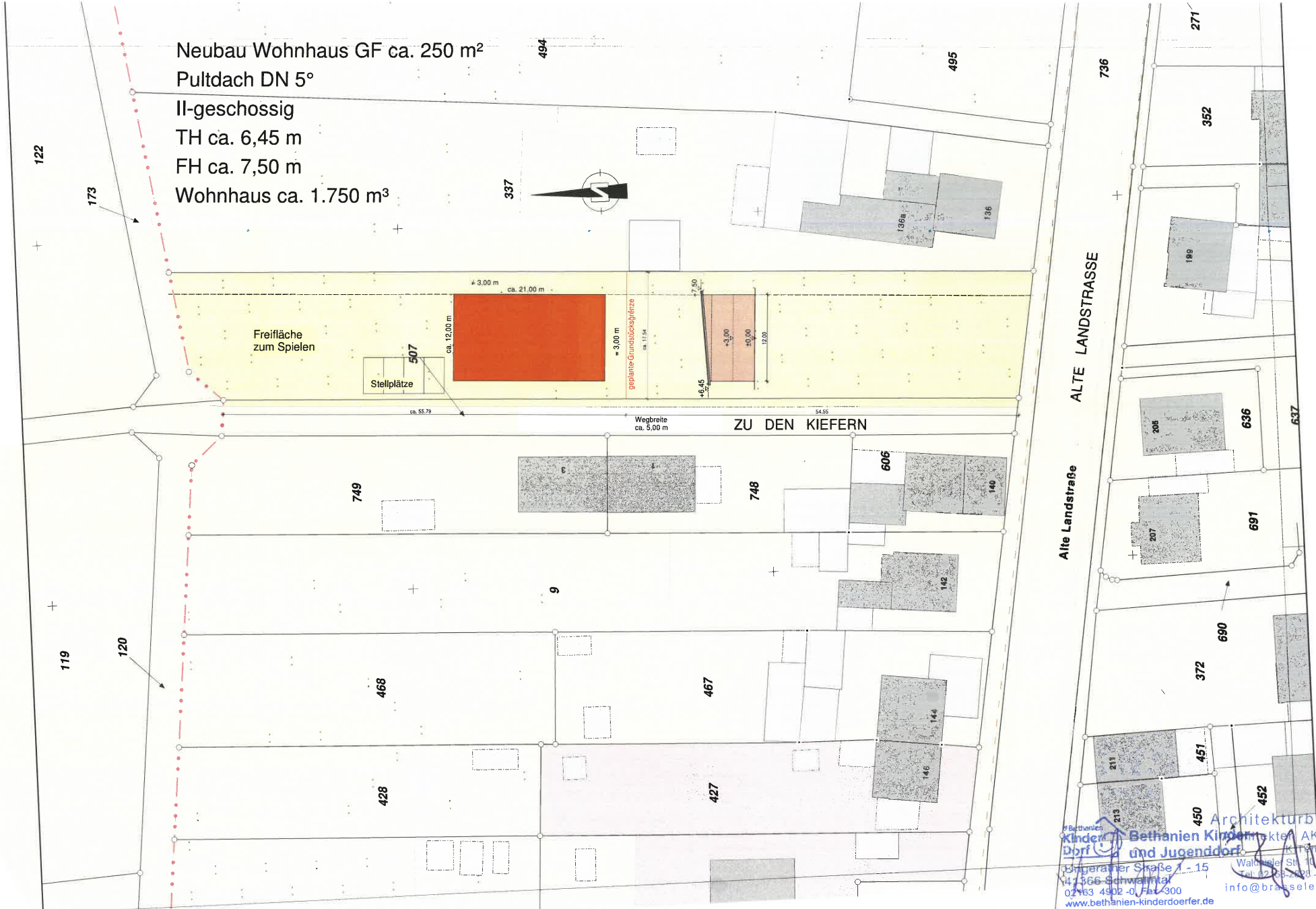
Alternative 2:

Die Zustimmung der Gemeinde gemäß § 36 a BauGB zum Vorhaben "Bauvoranfrage zum Neubau eines Wohnhauses für eine Wohngruppe mit 7 Kindern" wird nicht erteilt. Das Vorhaben ist mit den Vorstellungen der Stadt Wegberg von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung nicht vereinbar.

Anlage/n

- 1 - Bauvoranfrage Zu den Kiefern (öffentlich)
- 2 - Stellungnahmen Zu den Kiefern (öffentlich)

Beteiligte Fachbereiche:



Schroeders, Friedel (Wegberg)

Von:

Gesendet:

An:

Betreff:

[REDACTED]
Dienstag, 4. August 2026 15:59

Schroeders, Friedel (Wegberg)

Stellungnahme FB301 / Schr.

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu Ihrem Schreiben vom 27.07.2026 bezüglich der geplanten Errichtung eines zweigeschossigen Wohnhauses möchte ich hiermit fristgerecht Stellung nehmen.

Als angrenzender Eigentümer lehne ich das geplante Bauvorhaben in der vorgesehenen Größe und Ausführung ausdrücklich ab.

Die geplante Bebauung ist aus meiner Sicht für die vorhandene Umgebung deutlich zu groß und zu massiv. Insbesondere die geplante Gebäudegröße von ca. 250 m² sowie die Höhe von bis zu ca. 7,60 m führen zu einem Baukörper, der sich erheblich von der bestehenden Bebauung unterscheidet.

Ich befürchte dadurch eine massive Beeinträchtigung der Wohn- und Lebensqualität. Insbesondere die Verschattung, der Verlust von Licht und Freiraum sowie die deutlich eingeschränkte Privatsphäre.

Darüber hinaus entsteht durch die Größe und Höhe des Gebäudes aus meiner Sicht eine erdrückende Wirkung. Da das Vorhaben nach § 34 BauGB beurteilt werden soll, ist für mich insbesondere fraglich, wie sich ein Gebäude dieser Dimension in die nähere Umgebung einfügen soll. Ein vergleichbarer Baukörper ist dort nach meiner Kenntnis nicht vorhanden.

Hinzu kommt, dass bei früheren Bauvorhaben in der näheren Umgebung deutlich strengere Maßstäbe hinsichtlich der rückwärtigen Bebauung angewendet wurden. Ich bitte daher auch um eine nachvollziehbare Prüfung, ob die nun geplante Bebauung mit dieser bisherigen Beurteilungspraxis vereinbar ist.

Ich bitte Sie daher ausdrücklich, meine erheblichen nachbarlichen Belange zu berücksichtigen und die geplante Bebauung in dieser Form nicht zu genehmigen.

Ich bitte außerdem um eine schriftliche Bestätigung des Eingangs meiner Stellungnahme und um Information über den weiteren Verlauf des Verfahrens.

Sollte dem Bauvorhaben trotz meiner Einwendungen zugestimmt werden, behalte ich mir ausdrücklich vor, die Entscheidung baurechtlich überprüfen zu lassen und gegebenenfalls weitere rechtliche Schritte einzuleiten.

Mit freundlichen Grüßen
[REDACTED]

Schroeders, Friedel (Wegberg)

Von:

Gesendet:

An:

Betreff:

[REDACTED]
Dienstag, 4. August 2026 11:16

Schroeders, Friedel (Wegberg); Schroeders, Friedel (Wegberg)

FB 301 / Schr.: BVA Flurstück 12

Sehr geehrter Herr Schroeders,

als Eigentümer des [REDACTED] angrenzenden Grundstück [REDACTED], nehmen wir Bezug auf das geplante Bauvorhaben auf dem Nachbargrundstück Eckbereich Zu den Kiefern / Alte Landstraße, Flurstück 12 und erheben hiermit formell und ausdrücklich Einspruch gegen die Erteilung der Baugenehmigung für das geplante Wohnhaus mit den geplanten Abmessungen von, Länge ca. 21.00m, 12.00m Breite und einer Traufhöhe von 6,45 m bzw. 7,50 m.

Wir begründen unseren Einspruch wie folgt:

1. Verstoß gegen das Gebot der Rücksichtnahme und den Gleichheitsgrundsatz (Art. 3 GG)

Vor fünf Jahren haben wir unser bestehendes Gebäude erweitert. Seitens der Baubehörde der Stadt Wegberg wurde uns damals strikt untersagt, die Anbautiefe von maximal 4 Metern zu überschreiten. Eine größere Erweiterung wurde mit Verweis auf die Lage der geplanten Erweiterung im Bereich des §35 (BauGB/Bauen im Außenbereich) geltenden Vorgaben das Gebot des Einfügens in die Umgebung §34 (Bauen innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile) abgelehnt. Zudem wurde dem Eigentümer des übernächsten Grundstück [REDACTED] ein freies Bauen im rückwärtigen Bereich mit der expliziten Begründung verweigert, dass eine Bebauung frühestens in 30 Jahren möglich wäre. Es ist für uns weder nachvollziehbar noch rechtlich haltbar, warum auf dem o.a. Grundstück ein solch massiver Baukörper in den o.a. Dimensionen genehmigt werden soll. Dies widerspricht der bisherigen behördlichen Linie und verletzt den Grundsatz der Gleichbehandlung massiv.

2. Unzulässige Einmauerung und erdrückende Wirkung

Ein solch massiver Baukörper mit diesen Dimensionen wirkt sich auf unser Grundstück extrem erdrückend aus. Unser Wohnkomfort, der Lichteinfall und die Wohnqualität werden durch diese massive Riegelbebauung unzumutbar beeinträchtigt. Das bauplanungsrechtliche Gebot der Rücksichtnahme wird hierdurch zulasten unserer Immobilie missachtet und die nachbarlichen Interessen werden hierdurch massiv beeinträchtigt.

3. Verstoß gegen das Einfügensgebot (§ 34 BauGB)

Das geplante Gebäude fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung absolut nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein, allen anderen unmittelbar angrenzenden Nachbarn wurden in der Vergangenheit restriktivere Grenzen auferlegt.

Es gibt zudem in der näheren Umgebung kein solches, massives, vergleichbares Objekt woran sich ein evtl. Einfügen in das Ortsbild ablesen ließe.

Wir fordern Sie daher höflich, aber mit Nachdruck auf, die Genehmigung in dieser Form zu versagen.

4. Unzumutbares Timing und Fristsetzung während der Sommerferien

Abschließend müssen wir tiefes Unverständnis über das generelle Vorgehen äußern. Ihr Schreiben hat uns in der zweiten Woche der Sommerferien erreicht, mit einer Frist, die ebenfalls innerhalb der laufenden Ferienzeit abläuft. Dieses Timing ist ein absolut schlechter Zug. Es erweckt für uns den Eindruck, dass dieses Vorgehen darauf spekuliert, dass Bürger urlaubsbedingt abwesend sind und Fristen unverschuldet versäumen. Wir befinden uns zu diesem Zeitpunkt genau in unserem Jahresurlaub. Hätten wir die Post erst nach unserer Rückkehr geöffnet, wäre unsere Einspruchsfrist bereits verstrichen gewesen. Nur weil mein Bruder, der Besitzer [REDACTED], das gleiche Schreiben erhalten hat, konnte er mich diesbezüglich informieren. Dass wir uns nun mitten im Urlaub mit diesem existentiellen Bauvorhaben auseinandersetzen müssen, hat uns die Urlaubsstimmung massiv verdorben. Ein fairer Umgang sieht definitiv anders aus.

Unabhängig von allen Paragraphen und Richtlinien kann man doch wohl festhalten, dass keine Person, die an diesem Projekt beteiligt ist, neben ihrem privaten Haus einen "Steinklotz" von 21 Meter Länge und bis zu 7,50 Meter Höhe stehen haben möchte, der das komplette Haus, samt Terrasse und zusätzlichen 4 Meter Garten verdeckt.

Wir bitten um eine schriftliche Bestätigung über den Eingang dieses Einspruchs sowie um fortlaufende Unterrichtung über das weitere Verfahren. Eine Akteneinsicht durch einen von uns zu beauftragenden Rechtsanwalt für Baurecht behalten wir uns ausdrücklich vor.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]

[REDACTED]

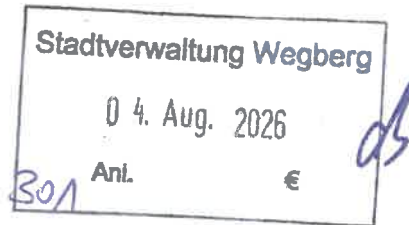
Stadt Wegberg

z. Hd. Herrn Schröders

Fachbereich Bauen, Planen, Wohnen

Rathausplatz 25

41844 Wegberg



Bauvoranfrage zum Neubau eines Wohnhauses für eine Wohngruppe mit 7 Kindern

Sehr geehrter Herr Schröders,

als Eigentümer des [REDACTED] angrenzenden Grundstücks [REDACTED], nehmen wir Bezug auf das geplante Bauvorhaben auf dem Nachbargrundstück Eckbereich Zu den Kiefern / Alte Landstraße, Flurstück 12 und erheben hiermit formell und ausdrücklich Einspruch gegen die Erteilung der Baugenehmigung für das geplante Wohnhaus mit den geplanten Abmessungen von, Länge ca. 21.00m, 12.00m Breite und einer Traufhöhe von 6,45 m bzw. 7,50 m.

Wir begründen unseren Einspruch wie folgt:

1. Verstoß gegen das Gebot der Rücksichtnahme und den Gleichheitsgrundsatz (Art. 3 GG)

Vor 3-4 Jahren haben wir eine Bauvoranfrage für unser Grundstück auf gleicher Höhe [REDACTED] mit dem jetzt im Plan vorgesehenen Bau, gestellt. Seitens der Baubehörde der Stadt Wegberg wurde dieses Vorhaben rigoros abgelehnt mit dem Hinweis, das dort frühestens in 30 Jahren bauen möglich wäre. Es ist für uns weder nachvollziehbar noch rechtlich haltbar, warum auf dem o.a. Grundstück ein solch massiver Baukörper in den o.a. Dimensionen genehmigt werden soll. Dies widerspricht der bisherigen behördlichen Linie und verletzt den Grundsatz der Gleichbehandlung massiv.

2. Unzulässige Einmauerung und erdrückende Wirkung

Ein solch massiver Baukörper mit diesen Dimensionen wirkt sich auf unser Grundstück extrem erdrückend aus. Vor nicht allzu langer Zeit haben wir auf exakt gleicher Höhe, auf dem jetzt das neue Bauprojekt gestartet werden soll, ein Schwimmbad mit einer großen Terrasse errichtet. Das geplante Bauprojekt mit einer Höhe von bis zu 7,50m, würde uns kpl. Licht und Sonne wegnehmen. Unser Wohnkomfort, würde durch diese massive Riegelbebauung unzumutbar beeinträchtigt. Das bauplanungsrechtliche Gebot der Rücksichtnahme wird hierdurch zulasten unserer Immobilie missachtet und die nachbarlichen Interessen werden hierdurch massiv beeinträchtigt.

3. Verstoß gegen das Einfügungsgebot (§ 34 BauGB)

Das geplante Gebäude fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung absolut nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein, allen anderen unmittelbar angrenzenden Nachbarn wurden in der Vergangenheit restriktivere Grenzen auferlegt.

Es gibt zudem in der näheren Umgebung kein solches, massives, vergleichbares Objekt woran sich ein evtl. Einfügen in das Ortsbild ablesen ließe.

Wir fordern Sie daher höflich, aber mit Nachdruck auf, die Genehmigung in dieser Form zu versagen.

Wir bitten um eine schriftliche Bestätigung über den Eingang dieses Einspruchs sowie um fortlaufende Unterrichtung über das weitere Verfahren. Eine Akteneinsicht durch einen von uns zu beauftragenden Rechtsanwalt für Baurecht behalten wir uns ausdrücklich vor.

**Meine Mutter hat auch ein Schreiben von Ihnen erhalten [REDACTED]
[REDACTED]. Sie ist jedoch im Mai verstorben.**

Mit freundlichen Grüßen
[REDACTED]
[REDACTED]

