

Bürgermeister der Kreisstadt Siegburg
Herr
Stefan Rosemann
Nogenter Platz 10

53721 Siegburg

nachr.: Jürgen Peter Vorsitzender PLA

Siegburg, den 05.05.2026

Planungsausschuss – Tagesordnung 28.05.2026

hier: Antrag und Stellungnahme der LiBS-Fraktion zum Entwurf der Baubehörde der Stadt Siegburg zum Satzungsentwurf gem. §246e BauGB

Sehr geehrter Herr Rosemann,
sehr geehrter Herr Peter,

bereits am 04.02.2026 hat die LiBS-Fraktion der Stadtverwaltung per E-Mail eine Stellungnahme zum Entwurf eines Grundsatzbeschlusses zum Bau-Turbo zugesandt.

Wir bitten nunmehr erneut, die Vorschläge der LiBS-Fraktion den Fraktionen zuzuleiten und den TOP **Bau-Turbo Umsetzung durch die Stadt Siegburg** auf die TO des PLA am 28.05.2026 zu setzen.

Nachfolgend übersenden wir die

- Ergänzungsvorschläge (kursiv, fett)
- u.E. rechtlich nicht haltbare Festlegungen, die u.E. zu streichen sind (durchgestrichen)

Wir nehmen zur Kenntnis, dass bis zum heutigen Tage nach fast vier Monaten keine Niederschrift der PLA-Sitzung vom 29. Januar 2026 vorliegt.

mit freundlichen Grüßen
für die LiBS-Fraktion

gez.

Ricarda Bügener (SKB PLA)

Orientierungsrahmen zur Erteilung der gemeindlichen Zustimmung gemäß § 36a Baugesetzbuch (BauGB) für Vorhaben nach dem Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung („Bau-Turbo“)

Sachverhalt

Die Bundesvereinigung der kommunalen Spitzenverbände (Deutscher Städtetag u.a.) hat in ihrer Stellungnahme vom 03.09.2025 die Zielsetzung der BauGB-Novelle ausdrücklich begrüßt, den erwarteten Mehraufwand in der Vorhabenprüfung sowie die sich potenziell ergebenden Gefahren städtebaulicher Fehlentwicklungen aber ebenso explizit benannt. Um diesen Herausforderungen zu begegnen, wurde die Empfehlung ausgesprochen auf kommunaler Ebene zur zügigen und einheitlichen und damit rechtssicheren Anwendung der neuen gesetzlichen Regelungen Leitlinien und Kriterien für die künftigen Entscheidungen über die gemeindliche Zustimmung zu entwickeln.

Die Verwaltung hat in der Planungsausschuttsitzung am 29.01.2026 den „Bau-Turbo“ vorgestellt. Der Planungsausschuss hat die Verwaltung mit der Ausarbeitung eines Grundsatzbeschlusses beauftragt.

Die zum jetzigen Zeitpunkt entwickelten Anwendungskriterien für den „**Bau-Turbo**“ sind als ein „erster Aufschlag“ zu verstehen. Dieses **flexible System** soll evaluiert und bei Bedarf angepasst werden. Dazu wurde auf Bundesebene das Format des Umsetzungslabors (ein Austauschformat zwischen den Gemeinden) eingeführt.

Die Verwaltung schlägt eine Evaluierung der Anwendung des neuen Grundsatzbeschlusses, auch in Betracht auf konkrete Bauanträge, nach einer ersten Probephase vor.

Erläuterung zu Beschlussvorschlag 1 - informelle Vorabstimmung

Zur besseren Bearbeitung der Bauanträge und um die vom Gesetzgeber vorgeschriebene Dreimonatsfrist der gemeindlichen Zustimmung einzuhalten, sind frühzeitige Abstimmungen der Bauvorhaben mit dem Planungs- und Bauaufsichtsamt notwendig.

In dieser informellen Abstimmungsphase kann auch geprüft werden, **ob ein Bauantrag direkt über die Befreiungsmöglichkeiten außerhalb der letzten Gesetzesnovellierung („Bau-Turbo“) möglich wäre** oder ob ein Bauleitplanverfahren benötigt wird.

Der Umfang dieser frühzeitigen Abstimmungen kann unterschiedlich ausfallen, je nach Größe und Komplexität des entsprechenden Bauantrags.

Ohne eine informelle Vorabstimmung des Bauvorhabens können die Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht genau bestimmt werden und es wird davon ausgegangen, dass die Abweichungen nicht mit der gemeindlichen Vorstellung übereinstimmen.

Erläuterung zu Beschlussvorschlag 2 – Zuständigkeit

Der § 36a Abs. 1 BauGB verlangt für die Anwendung der Befreiungs- und Abweichungstatbestände gemäß der §§ 31 Abs. 3, 34 Abs 3b und § 246e BauGB die Zustimmung der Gemeinde innerhalb von drei Monaten (vier Monaten bei Öffentlichkeitsbeteiligungen) nach Zugang des Ersuchens der Baugenehmigungsbehörde bei der Gemeinde. Wer innerhalb der Gemeinde für diese Zustimmung zuständig ist, regelt das BauGB nicht, sondern verweist auf die einschlägige Gemeindeordnung des jeweiligen Bundeslandes. In Nordrhein-Westfalen regelt § 41 Abs. 1 der Gemeindeordnung (GO

NRW) die grundsätzliche Allzuständigkeit des Rates der jeweiligen Gemeinde für alle gemeindlichen Entscheidungen.

Der Rat **kann** nach § 41 Abs. 2 GO NRW Entscheidungen auf Fachausschüsse oder die Verwaltung übertragen. Der Rat der Stadt Siegburg hat mit der Zuständigkeitsordnung vom 05.11.2020, **zuletzt am 11.12.2025 novelliert**, davon Gebrauch gemacht. Diese regelt die Abgrenzungen des zuständigen Planungsausschusses, des Rats und der Verwaltung in Bau- und Planungsvorhaben. Die v.g. Neuregelungen, die erst seit dem **30.10.2025 gelten**, sind nicht Regelungsgegenstand dieses Zuständigkeitsverzeichnisses.

Die v.g. Neuregelungen zum Bau-Turbo gelten seit dem 30.10.2025. Ihre Zuständigkeitsordnung regelt das bisher nicht. „Die Aussage, die Neuregelungen seien nicht Regelungsgegenstand Ihres Zuständigkeitsverzeichnisses, entbindet die Stadt nicht von §36a Abs. 1 BauGB. Das Gesetz kennt keine Ausnahme für fehlende interne Regelungen. Wenn die Stadt nach 3 Monaten nicht entscheidet, gilt eine Zustimmung nach §36a Abs. 1 S. 4 BauGB kraft Gesetzes als erteilt. Zitat: <https://dejure.org/gesetze/BauGB/36a.html>

Die Verwaltung schlägt in Betracht der Fachinformationen des Deutschen Städtetages und den Nachbarstädten eine die egrenierte Zuständigkeit für die o.g. Zustimmung vor. Da in einem Zeitraum von drei bzw. vier Monaten die Zustimmung oder die Ablehnung der Gemeinde erteilt werden muss, da ansonsten die Zustimmung nach § 36a Abs. 1 S. 4 BauGB als erteilt gilt, sollte aus Sicht der Verwaltung nicht für jedes verhältnismäßig kleinumfängliche Abweichungs- und Befreiungsverfahren eine Beteiligung von politischen Gremien in Betracht kommen. Es ist zeitlich nicht darstellbar, für jedes dieser Vorhaben innerhalb von drei bzw. vier Monaten eine Beteiligung nebst Rückäußerung der Fachbehörden durchzuführen, nachbarliche und öffentliche Belange abzuprüfen, einen städtebaulichen Vertrag mit dem Antragsteller abzuschließen und parallel dazu noch eine Gremienvorlage mit Vorlaufzeiten von mehreren Wochen vorzubereiten. In Anlehnung an die internen Zuständigkeitsregelungen anderer Kommunen und den Empfehlungen des Städtetags schlägt die Verwaltung daher vor, die Zuständigkeit für die Zustimmung im Sinne des § 36a BauGB bei Vorhaben ab 10 Wohneinheiten auf den Planungsausschuss und in allen übrigen Fällen auf den Bürgermeister (Stadtverwaltung/Bauaufsicht) zu übertragen.

Erläuterung zu Beschlussvorschlag 3 - § 246e BauGB

Im Kern erlaubt § 246e BauGB, befristet bis 31.12.2030, Abweichungen von sämtlichen, bestehenden bauplanungsrechtlichen Vorschriften des Baugesetzbuches oder den aufgrund des Baugesetzbuchs erlassenen Vorschriften.

Die direkten und langfristigen Auswirkungen und der hierdurch entstehende neue Rechtsrahmen können zurzeit nicht eingeschätzt werden. Die Bundesvereinigung der kommunalen Spitzenverbände (Deutscher Städtetag u.a.) hat die Zielsetzung der Baugesetzbuch-Novelle ausdrücklich begrüßt, den erwarteten Mehraufwand in der Vorhabenprüfung sowie die sich potenziell ergebenden Gefahren städtebaulicher Fehlentwicklungen aber ebenso explizit benannt.

Daher schlägt die Verwaltung vor, mit dem Grundsatzbeschluss politisch beschließen zu lassen, dass die Zustimmung der Gemeinde gem. § 36a BauGB für Anträge nach § 246e BauGB grundsätzlich nicht erteilt wird, da Abweichungen im Sinne des § 246e BauGB nicht mit der gemeindlichen Vorstellung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung für Siegburg übereinstimmen.

§246e BauGB ist Bundesrecht und gilt unmittelbar. Der Gesetzgeber wollte mit dem „Bau-Turbo“ gerade Abweichungen von sämtlichen bauplanungsrechtlichen Vorschriften ermöglichen, befristet

bis 31.12.2030. Eine Kommune darf das Ermessen nach §36a BauGB ausüben, u.E. aber „nicht pauschal“ die Anwendung einer Bundesnorm verweigern.

Neuer Wohnungsbau oder die Erweiterung, Änderung oder Erneuerung von Gebäuden zu Gunsten des Wohnraums jenseits des § 246e kann weiterhin in Siegburg, insbesondere durch die neuen Befreiungs- und Abweichungstatbestände der BauGB-Novelle in den Bereichen des § 31 BauGB (Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans) sowie § 34 BauGB (Zulässigkeit von Bauvorhaben im Innenbereich) beschleunigt werden. Durch diesen Ansatz soll gleichzeitig die Berücksichtigung des vorhandenen städtebaulichen Charakters (lokale Baukultur), bereits beschlossener Masterpläne, städtebaulicher Konzepte und Satzungen sichergestellt werden.

Die Neuregelungen zum Bau-Turbo, der pauschale Ausschluss von Befreiungen in Landschaftsschutzgebieten oder im Außenbereich durch kommunalen Grundsatzbeschluss ist ermessensfehlerhaft und verstößt gegen Bundesrecht. Die Gemeinde hat u.E. ihr Ermessen nach §36a Abs. 2 BauGB am konkreten Einzelfall zu prüfen und auszuüben. Öffentliche Belange stehen nicht entgegen, da der § 31 Abs. 3 BauGB n.F. – in Kraft seit 30.10.2025 – erweitert die Befreiungsmöglichkeiten ausdrücklich – „zur Erleichterung des Wohnungsbaus“ dient.

Auch ein Maßstab ist die tatsächliche städtebauliche Prägung, nicht die Katastergrenze. Nach ständiger Rechtsprechung des BVerwG ist für die Abgrenzung Innen-/Außenbereich nicht die formale Plangrenze entscheidend, sondern der Eindruck der geschlossenen, zusammenhängenden Bebauung. Eine Baulücke unterbricht den Bebauungszusammenhang nicht, wenn sie von einer einheitlichen Umgebungsbebauung geprägt wird.

Erläuterung zu Beschlussvorschlag 4 - Anträgen auf Vorbescheide gem. § 77 BauO NRW

Im Sinne des „Bau-Turbo“ und zur beschleunigten Bearbeitung von Vorhaben zugunsten des Wohnungsbaus beabsichtigt die Verwaltung ihren Arbeitsaufwand auf die zügige Bearbeitung von hinreichend konkreten und letztlich auch für die bauliche Umsetzung vorgesehenen Bauanträgen zu konzentrieren. Die Verwaltung möchte hierdurch auch Bauland-Spekulationen, wie sie z.T. durch Bauvoranfragen ohne weitere Bauantragsbemühungen flankiert werden, vorbeugen. Die Verwaltung kann zudem mit Prüfung einer für Bauvorbescheide typischen, lediglich begrenzten Fragestellung nicht sicherstellen, dass das geplante Vorhaben auch von Seiten der Bauherrschaft umgesetzt wird bzw. werden kann und ob solche Umsetzungen mit den Vorstellungen der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung in Siegburg übereinstimmt. Vor diesem Hintergrund sollen nur vollständige Bauanträge im Rahmen des Bauturbos behandelt werden.

Der pauschale Ausschluss von Anträgen auf Vorbescheid nach §77 BauO - NRW im Rahmen des Bau-Turbo §36a BauGB ist hier nicht nachvollziehbar und rechtlich zu überdenken.

Der Gesetzgeber wollte mit dem Bau-Turbo die Schaffung von Wohnraum beschleunigen. Der Vorbescheid nach §77 BauO NRW ist das gesetzlich vorgesehene Instrument zur frühzeitigen Klärung der planungsrechtlichen Zulässigkeit. §36a BauGB differenziert nicht zwischen Bauantrag und Vorbescheid. Der Ausschluss des schnellsten Planungsinstruments konterkariert den Beschleunigungszweck des §246e Abs. 1 BauGB „Erleichterung des Wohnungsbaus“

„Spekulationsvermeidung“* Die Verwaltung begründet den Ausschluss mit „Vorbeugung von Bauland-Spekulationen“. Die Verhinderung von Spekulation ist keine Aufgabe der Bauaufsichtsbehörde im Baugenehmigungsverfahren. Das Bauordnungs- und Bauplanungsrecht ist kein Wirtschaftslenkungsrecht. Art. 14 Abs. 1 GG schützt die Baufreiheit als Teil der Eigentumsgarantie. Die Bauaufsicht hat die Vereinbarkeit mit öffentlich-rechtlichen Vorschriften zu

prüfen, §§58, 74 BauO NRW. Sie hat nicht die Motivation des Bauherrn zu bewerten oder ihn unter den Generalverdacht der Bereicherung zu stellen. Könnte hier der § 839 BGB in Verbindung mit Art. 34 GG bildet die Grundlage für den Amtshaftungsanspruch evtl. nachsichtziehen?

U.E. liegt hier ein Verstoß gegen den Gleichbehandlungsgrundsatz Art. 3 Abs. 1 GG*. Der Ausschluss aller Vorbescheidsanträge stellt sämtliche Bauwilligen unter den pauschalen Verdacht, nicht bauen zu wollen, sondern nur Baulandpreise zu treiben. Eine solche typisierende, erzieherische Kollektivsanktion ohne Ansehen des Einzelfalls ist u.E. mit Art. 3 Abs. 1 GG nicht vereinbar. Der Bauherr, der Planungssicherheit für eine konkrete Investition sucht, darf nicht gleichbehandelt werden mit einem hypothetischen Spekulanten?

Unzulässige Vorwegnahme der Einzelfallprüfung §36a Abs. 2 BauGB, §36a Abs. 2 BauGB verlangt: „Die Zustimmung darf nur versagt werden, wenn das Vorhaben städtebauliche Belange beeinträchtigt.“ Ob ein Vorbescheidsantrag später umgesetzt wird, ist u.E. kein städtebaulicher Belang. Die Gemeinde darf ihr Ermessen u.E. nicht an die Vermutung knüpfen, der Bauherr werde nicht bauen. BVerwG 4 C 1.21: Pauschale Ausschlüsse ohne Prüfung des konkreten Vorhabens sind u.E. ermessensfehlerhaft.

Die Anwendung der Neuregelungen soll aus Sicht der Verwaltung neben den gewünschten Beschleunigungseffekten auch zu städtebaulich und rechtlich vertretbaren Ergebnissen führen. Die eingehenden Anträge zu diesen Neuregelungen sollen zudem transparent und mit den Anwendungskriterien gleichbehandelt werden. Die Verwaltung hat daher aktuelle Plan- und Bauvorhaben geprüft, laufende Fachdiskurse verfolgt und Handlungsempfehlungen für die Anwendung des Bauturbos zur Beschlussfassung vorbereitet. Die Fallkonstellationen (Anlage 1) sollen den Orientierungsrahmen bilden, der die Grundlage für die Entscheidung über die Zustimmung gem. § 36a BauGB zu Bauvorhaben darstellt. Die in Anlage 1 aufgeführten Abweichungen stimmen nicht mit der gemeindlichen Vorstellung von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung überein. Sie sind aus den beschlossenen Leitlinien, Konzepten und Masterplänen der Gemeinde zur städtebaulichen Entwicklung der Stadt Siegburg abgeleitet und führen die bestehenden städtebaulichen Ordnungsvorstellungen der Kreisstadt Siegburg im Sinne der Gesetzesnovellierung fort.

Erläuterung zu Beschlussvorschlag 6 – Anforderungen an Vorhaben

Für die Zustimmung sind mithin die städtebaulichen Ziele und die städtebaulichen Ordnungsvorstellungen der Kreisstadt Siegburg entscheidend. Die städtebauliche Entwicklung ist nachhaltig, zukunftsfähig und sozial verträglich umzusetzen. Vor dem Hintergrund der aktuellen Herausforderungen u.a. durch den Klimawandel, die Mobilitätswende, steigende Miet- und Kaufpreise und die Energiewende, gilt es auf den Flächen nachhaltige, zukunftsfähige und sozial verträgliche Planungen insbesondere auch im Sinne der dreifachen Innentwicklung umzusetzen. Das bedeutet unter anderem flächen- und ressourcenschonendes Bauen, geringe Versiegelungsgrade bzw. hohe Grünanteile, hitzeangepasster und wassersensibler Städtebau, nachhaltige Mobilität sowie sozialverträglicher Wohnungsbau.

Die Bauherrschaft/Antragsteller muss sich zur Einhaltung der Anforderungen entsprechend Anlage 2 in einem städtebaulichen Vertrag verpflichten, um qualitativ hochwertigen und nachhaltigen Wohnungsbau im o.g. Sinne zu garantieren.

Hier fehlt u.E. die entsprechende Anlage zur Orientierung oder soll dieser den Bauherren und Baufrauen zur Verfügung gestellt werden?

Anlage 1

Liste der Fallkonstellationen;

in denen die Zustimmung nach § 36a BauGB durch die Stadt versagt werden sollte („Orientierungsrahmen“)

Die Zustimmung sollte für Vorhaben versagt werden, die:

1. lediglich eingeschossig geplant sind,
2. in festgesetzten oder faktischen Gewerbe- oder Industriegebieten i.S.d. BauNVO geplant sind,
3. in Naturschutzgebieten, in Landschaftsschutzgebieten, auf Waldflächen (gem. BWaldG) geplant sind,
4. den planungsrechtlichen Außenbereich (§ 35 BauGB) in Anspruch nähmen,
5. im Rahmen der Bauantragsprüfung von der Stadtverwaltung ein Beteiligungsverfahren gem. §§ 3 und 4 Abs. 1 und 2 BauGB als notwendig betrachtet wird. Damit in diesem Fall ein Bauleitplanverfahren und dadurch auch ein hierin enthaltenes Beteiligungsverfahren gem. §§ 3 und 4 Abs. 1 und 2 BauGB durchgeführt werden kann.
6. sich nicht städtebaulich an den bisherigen Rahmen und die städtebaulichen Qualitäten des Umfeldes (lokale Baukultur) halten.
7. Auf klimatisch mehrfach belastete Flächen (insb. Starkregen, Hitze, Feinstaub) geplant sind.

Dieser Orientierungsrahmen ersetzt jedoch nicht die Einzelfallprüfung. Vielmehr trifft die Gemeinde ihre Entscheidung in jedem Einzelfall nach individueller Abwägung aller vorliegenden Aspekte.

Anlage 2

Anforderungen an Vorhaben Anforderungen an Vorhaben

die Zustimmung i.S.d. § 36a BauGB für ein Vorhaben im Regelfall nur unter der Bedingung zu erteilen, dass sich die Bauherrschaft zur Einhaltung der Anforderungen entsprechend dieser Anlage verpflichtet.

Für alle Vorhaben:

- Bauverpflichtung innerhalb von 3 Jahren,
- Vornahme angemessener Klimaschutz- und Klimaanpassungsmaßnahmen (z.B. Dach- und Fassadenbegrünung, wasserdurchlässige Materialien oder Pflanzmaßnahmen),
- Quotenregelung von mind. 30% für den öffentlich geförderten Wohnungsbau,
- verbindliches Mobilitätskonzept (zur Förderung einer nachhaltigen Mobilität in Abstimmung mit Amt 64),

Die Stadt Siegburg behält es sich vor, in Abhängigkeit vom Standort, der Größe des Vorhabens und den zu erwartenden Auswirkungen, von einzelnen Anforderungen abzuweichen oder diese, um weitere zu ergänzen.

Die Bauverpflichtung §176 BauGB Baugebot ist u.E. ein eigenes Instrument mit Entschädigungspflicht. Über §36a BauGB darf die Gemeinde u.E. keine verkappte Baupflicht einführen. Das überschreitet die Kopplung. Die 30% Quote ist u.E. nur zulässig, wenn es aus dem Bebauungsplan oder §11 Abs. 1 Nr. 2 BauGB (§ 11 Abs. 1 Nr. 2 BauGB Teil der städtebaulichen Verträge und legitimiert Vereinbarungen zwischen Gemeinde und Investoren) folgt. Der Bau-Turbo soll Abweichungen vom Plan ermöglichen. Wenn Siegburg jetzt neue Quoten als Bedingung erfindet, wird der Bau-Turbo u.E. zum Verzögerungsinstrument. Das widerspricht u.E. dem Beschleunigungsziel §246e Abs. 1 BauGB. Die u.E. unzulässige Koppelung. §56 VwVfG (Es soll verhindern, dass Verwaltungsleistungen, auf die ein Anspruch besteht, gegen unangemessene oder sachfremde Gegenleistungen „verkauft“ werden): Vertrag nur, wenn Gegenleistung angemessen und im sachlichen Zusammenhang. 30% Quote für 1 WE mehr ist u.E. oft nicht angemessen.

Beschlussvorschlag:

Der PLA und im Anschluss der Rat der Stadt der Stadt Siegburg beschließt,

1. Anträge nach §§ 31 Abs. 3 und 34 Abs. 3b BauGB nur eine Zustimmung der Gemeinde gem. § 36a BauGB erteilt wird, wenn vor dem Einreichen eines Bauantrags, eine informelle Vorabstimmung mit dem Planungs- und Bauaufsichtsamt erfolgt ist.
2. Die Zuständigkeit für die Zustimmung im Sinne des § 36a BauGB bei Vorhaben ab 10 Wohneinheiten auf den Planungsausschuss und in allen übrigen Fällen auf den Bürgermeister (Stadtverwaltung/Bauaufsicht) zu übertragen.
3. Die Zustimmung der Gemeinde gem. § 36a BauGB für Anträge nach § 246e BauGB grundsätzlich nicht erteilt wird.
4. Die Zustimmung der Gemeinde gem. § 36a BauGB in Anträgen auf Vorbescheide gem. 77 BauO NRW nicht erteilt wird.
5. Die Zustimmung im Sinne des § 36a BauGB für die in der Liste der Fallkonstellationen (Anlage 1) aufgeführten Vorhaben grundsätzlich nicht zu erteilen.
6. Die Zustimmung im Sinne des § 36a BauGB für ein Vorhaben im Regelfall nur unter der Bedingung zu erteilen, dass sich die Bauherrschaft zur Einhaltung der Anforderungen entsprechend Anlage 2 verpflichtet.