

Leitlinien der Stadt Eschweiler zur gemeindlichen Zustimmung nach § 36a Baugesetzbuch (BauGB)

Stellungnahmen der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Fraktionen zur VV 197/26

Nr.	Änderungsantrag/-vorschlag	Stellungnahme Verwaltung	Vorgenommene Änderungen
1	CDU-Fraktion (Schreiben vom 11.05.2026)		
1.1	- Kürzung der Einführung auf max. eine Seite - Keine Erläuterung der Gesetzesänderungen, sondern Verweis auf die FAQ des Bundesministeriums - Fokus auf Eschweiler-spezifische Festlegungen	- Die einführenden Erläuterungen dienen der Klarstellung, da mit dem Begriff „Bau-Turbo“ tw. unterschiedliche Dinge bezeichnet werden und in der Öffentlichkeit falsche Erwartungen geweckt wurden („Alles ist möglich“) - Die Leitlinien sollen für sich stehen; Kürzungen sind aber grundsätzlich möglich - Ein Verweis auf die BMWSB-FAQ wird nicht empfohlen, da auch diese wahrscheinlich nicht dauerhaft aktuell bleiben werden - Bei einer Anpassung der Gesetzesgrundlagen kann auch die Leitlinie angepasst/aktuell gehalten werden	- In der Einführung werden die Erläuterungen zu den Gesetzesänderung gekürzt.
1.2	- Ergänzung einer einseitigen Zuständigkeitsmatrix	- Eine knappe Übersicht über Zuständigkeiten ist sinnvoll	- Die Matrix wird entsprechend den Änderungsvorschlägen zur Zuständigkeit ergänzt
1.3	- Keine inhaltlichen Pflichtbedingungen - Ergänzung Prüfliste für Antragstellende (dient der Vollständigkeit des Bauantrags)	- Die Leitlinien sehen keine konkreten Bedingungen vor, die von allen Vorhaben eingehalten werden müssen - Vorgesehen ist ein Vorbehalt, städtebaulich relevante Vorhaben (Entscheidung durch den SUMA) im Einzelfall mit Bedingungen zu verknüpfen. Die Bedingungen richten sich danach, was in einem entsprechenden Bebauungsplan als Festsetzung aufgenommen werden könnte - Anforderungen an Bauantragsunterlagen können der BauPrüfVO entnommen werden	- Das Kapitel bleibt inhaltlich unverändert - Einige Formulierungen werden abgeschwächt oder gestrichen
1.4	- Absenkung der Zuständigkeitsschwelle auf 2.500 m² - Beteiligung des SUMA über eine standardisierte Kurzvorlage	- Bislang liegen kaum Erfahrungswerte zu möglichen Vorhaben vor	- Die Zuständigkeitsschwelle für die Entscheidung durch den SUMA wird auf 2.500 m² herabgesetzt

		- Vorhaben unter 2.500 m² dürften i.d.R. eine geringe städtebauliche Relevanz bzw. Bedeutung für die Stadtentwicklung aufweisen - Eine standardisierte Vorlage ist sinnvoll - Jede Entscheidung durch den SUMA ist mit einem Mehraufwand für Verwaltung und Ausschuss verbunden	- Die Verwaltung erstellt eine entsprechende Standardvorlage als Anlage. Im Sachverhalt wird dargestellt, welche Person einen Antrag gestellt hat und worum es geht. Der Beschlussvorschlag beinhaltet Option A, Zustimmung und Option B, Ablehnung - o Inhalt der Standardvorlage können bspw. sein: Lage des Vorhabens, geschaffener Wohnraum/Wohneinheiten, planungsrechtliche Einschätzung, Gründe für eine Befreiung/Abweichung, Gründe für/gegen eine Zustimmung der Gemeinde, Beschlussvorschlag der Verwaltung, Planunterlagen
1.5	- Ermächtigung der Verwaltung, bei eindeutigen Negativlisten-Tatbeständen (s. Punkt 1.9) die Zustimmung auch ohne SUMA-Beschluss zu versagen - Pflicht zur Dokumentation und Information des SUMA zur Kenntnisnahme in der nächsten Sitzung - Grenzfälle verbleiben beim SUMA	- Planungsrechtlich unzulässige Vorhaben bleiben nach Gesetz weiterhin ausgeschlossen. Dies prüft Amt 61 - Zu den Inhalten der Negativliste s. auch Punkt 1.9. Eine entsprechende Liste wird nie alle möglichen Fälle sinnvoll abdecken können und engt die Entscheidungsfindung ein - Ermächtigung zur Sofortablehnung entspricht/beruht gewissermaßen auf einer vorher festgelegten Negativliste - Dokumentation und Information kann ähnlich der Standardvorlage für die Entscheidung erfolgen, ist jedoch aufwendig und bindet Arbeitskapazitäten im Baudezernat - Bei planungsrechtlich zulässigen Fällen, bei denen fraglich ist, ob sie den städtebaulichen Vorstellungen der Gemeinde entsprechen, wird die Entscheidung (gemäß dem bisherigen Entwurf) an den SUMA verweisen	- Zur Negativliste s. Punkt 1.9 - Keine inhaltlichen Änderungen beim Vorgehen zur Ablehnung - Weiterhin halbjährlicher Bericht der Verwaltung über alle behandelten Fälle
1.6	- Findet keine SUMA-Sitzung innerhalb von 5 Wochen statt, kann ein schriftliches Umlaufverfahren oder eine Sondersitzung durchgeführt werden	- Die gemeindliche Entscheidung über die Zustimmung muss innerhalb der 3-Monats-Frist erfolgen. Ein Verfahren, dass eine zeitnahe Entscheidung sicherstellt, ist zu begrüßen. - Ein schriftliches Umlaufverfahren ist in der Zuständigkeitsordnung der Stadt Eschweiler	- Die Möglichkeiten einer Sondersitzung und/oder eines Dringlichkeitsverfahrens werden in die Leitlinien aufgenommen.

		zurzeit nicht vorgesehen. Alternativ kann ein Dringlichkeitsverfahren durchgeführt werden. - Zur Sicherheit sollte die Regelung nicht auf einen genauen Zeitraum, sondern auf die zu vermeidende Genehmigungsfiktion bezogen werden.	
1.7	- Verzicht auf fest normierte Pflichtbedingungen - Bedingungen ausschließlich im Einzelfall	- s. Punkt 1.3	- s. Punkt 1.3
1.8	- Keine pauschale Verkürzung der Beteiligungsfrist - Verwaltung entscheidet über die Beteiligung der Öffentlichkeit; keine Entscheidung des SUMA, ob Öffentlichkeit beteiligt werden soll - Verwaltung leitet Beteiligung so schnell wie möglich nach Antragseingang ein	- Laut Gesetz darf die Beteiligung maximal einen Monat dauern - In vielen Fällen wird nur ein beschränkter Betroffenenkreis zu beteiligen sein; in diesen Fällen sollte es möglich sein, eine angemessene Beteiligungsfrist festzulegen - Beteiligung der Öffentlichkeit erfordert Vor- und Nachbereitung, welche die Entscheidungsfrist nicht verlängern - Die Beteiligung kann/sollte erst nach der planungsrechtlichen Prüfung und einer Ersteinschätzung der Verwaltung zur Zustimmung erfolgen (s. auch Punkt 1.5, Sofortablehnung); nicht direkt nach Antragseingang	- Die Verwaltung entscheidet in jedem Fall über Art, Dauer und Umfang der Beteiligung - Die Leitlinien werden insofern geändert, dass auch bei Fällen, bei denen die Entscheidung über die gemeindliche Zustimmung beim SUMA liegt, nicht erst der SUMA über die Beteiligung entscheidet
1.9	- Konkretisierung des unbestimmten Merkmals „negative Vorbildfunktion“ - Durch Regelbeispiele	- Zu unbestimmten Rechtsbegriffen s. Punkt 2.8.2 - Die Festsetzung von konkreten messbaren Ausschlusskriterien ist schwierig. Eine Befreiung von einer Festsetzung kann in einem Fall vertretbar sein, in einem anderen Fall zu Konflikten oder einer ungewollten städtebaulichen Entwicklung führen. Feste Messgrößen schränken den planerischen Ermessensspielraum (unnötig) ein. Die Verwaltung und der SUMA verlieren damit ihren Beurteilungsspielraum bei der Frage, ob das Vorhaben den Vorstellungen der Gemeinde entspricht	- Keine inhaltlichen Änderungen der Leitlinien
2	SPD-Fraktion (Schreiben vom 11.05.2026; zugesandt am 18.05.2026)		
2.1	- Textgleichheit Kapitel 2.1 und 2.2	- Texte wurden ausgetauscht	- Kein weiterer Handlungsbedarf

2.2	- Eindeutige Definition des Beginns der 3-Monats-Frist - Definition der benötigten Unterlagen	- Nach Auffassung der Verwaltung (deckungsgleich mit der Arbeitsgemeinschaft kommunaler Spitzenverbände NRW) beginnt die Frist nach § 36a (1) S. 4 und (2) S. 2 BauGB nicht mit dem Eingang des Bauantrags bei Bauaufsichtsbehörde (Bauordnungsamt) sondern erst nach interner Weitergabe mit Zugang bei der für die Zustimmungsentscheidung zuständigen Stelle (Planungsamt) - Anforderungen an Bauantragsunterlagen können der BauPrüfVO entnommen werden. Nach der VO kann die Bauaufsichtsbehörde weitere Unterlagen fordern, wenn sie dies zur Beurteilung für erforderlich hält. Müssen Unterlagen nachgeliefert werden, ist die Gemeinde befugt, ihre Entscheidung über die Zustimmung zurückzustellen	- Fristbeginn wird in den Leitlinien definiert - Eine eigene Definition der benötigten Unterlagen wird nicht aufgenommen
2.3	- Absenkung der Zuständigkeitsschwelle auf 2.500 m² - Zuständigkeit auch an Anzahl der Wohneinheiten knüpfen (10 WE)	- Bislang liegen kaum Erfahrungswerte zu möglichen Vorhaben vor - Vorhaben unter 2.500 m² dürften i.d.R. eine geringe städtebauliche Relevanz bzw. Bedeutung für die Stadtentwicklung aufweisen - Auf die Festlegung einer Grenze für Wohneinheiten wurde aufgrund der fehlenden Erfahrungswerte bisher bewusst verzichtet. Die Grenze von 10 WE scheint jedoch ein geeigneter Schwellenwert zu sein (10 EFH, 5 DH, 1 größeres MFH)	- Zuständigkeitsschwelle für die Entscheidung durch den SUMA wird auf 2.500 m² herabgesetzt - Zuständigkeitsschwelle für die Entscheidung durch den SUMA wird auf 10 oder mehr Wohneinheiten festgesetzt
2.4	- Möglichst konkrete Formulierungen und Definition unbestimmter Rechtsbegriffe - Spannungsfeld zwischen notwendiger Flexibilität und rechtlicher Klarheit	- Zur Definition unbestimmter Rechtsbegriffe s. auch Punkt 2.8.2 - Die Einschätzung zum Spannungsfeld zwischen notwendiger Flexibilität und rechtlicher Klarheit wird geteilt	- s. Punkt 2.8.2
2.5	- Entscheidungen nach § 36a BauGB sind nicht ausschließlich als Geschäft der laufenden Verwaltung zu betrachten. Der Fachausschuss muss seine Planungshoheit weiter wahrnehmen können - Wunsch nach einer Positivliste; bspw. Dachgeschossausbauten oder Gauben	- Die Einschätzung zu den Geschäften der laufenden Verwaltung wird geteilt. Die Leitlinien konkretisieren die Zuständigkeiten und legen fest, welche Fälle weiterhin in der Zuständigkeit des SUMA liegen - Da Art und Umfang der zu erwartenden Fälle nicht abschätzbar sind, ist die Erstellung einer	- Keine Aufnahme einer Positivliste - Aufteilung der Zuständigkeiten wie vorgeschlagen

		Positivliste (ebenso wie messbare Ausschlusskriterien) schwierig. Feste Messgrößen schränken den planerischen Ermessensspielraum (unnötig) ein. Die Verwaltung und der SUMA verlieren damit ihren Beurteilungsspielraum bei der Frage, ob das Vorhaben den Vorstellungen der Gemeinde entspricht. Die Leitlinien sollen bewusst grobe Leitplanken vorgeben, ohne die notwendigen Entscheidungsspielräume zu sehr einzuengen. Eine Befreiung von einer Festsetzung kann in einem Fall vertretbar sein, in einem anderen Fall zu Konflikten oder einer ungewollten städtebaulichen Entwicklung führen. Auch Dachgeschossausbauten können aufgrund ihrer Vorbildwirkung eine größere städtebauliche Relevanz besitzen, wenn dadurch bspw. die Geschossigkeit innerhalb eines gesamten Straßenblocks erhöht wird oder die Infrastruktur durch die zusätzlichen Wohneinheiten ausgebaut werden müsste. Ob ein Vorhaben im Zweifelsfall durch den SUMA beurteilt werden muss, sollte der Einzelfallprüfung vorbehalten bleiben	
2.6	- Regelmäßige Information des SUMA über ausnahmslos alle eingegangenen Anträge; auch wenn die Entscheidung über die Zustimmung bei der Verwaltung lag	- Dokumentation und Information kann ähnlich der Standardvorlage für die Entscheidung erfolgen, bindet jedoch Arbeitskapazitäten im Baudezernat - Bei planungsrechtlich zulässigen Fällen, bei denen fraglich ist, ob sie den städtebaulichen Vorstellungen der Gemeinde entsprechen, wird die Entscheidung (gemäß dem bisherigen Entwurf) an den SUMA verweisen	- Weiterhin halbjährlicher Bericht der Verwaltung über alle behandelten Fälle
2.7	- Einzelfallprüfung bleibt notwendig; Leitlinien als klarer Rahmen, ohne sinnvolle Entwicklungen von vornherein auszuschließen	- Die Einschätzung wird geteilt. Die Leitlinien sind in Kompromiss zwischen nachvollziehbaren Leitplanken für die Verfahrensbeschleunigung und der Sicherung der kommunalen Planungshoheit inklusive der notwendigen Entscheidungsspielräume	- Keine inhaltlichen Änderungen notwendig
2.8.1	In den Leitlinien steht an mehreren Stellen der Satz: „Eine positive Entscheidung bzw. erteilte	- Der Hinweis dient der Klarstellung, da sich gezeigt hat, dass in der Öffentlichkeit falsche	- Keine inhaltlichen Änderungen notwendig

	Zustimmung ersetzt keine Baugenehmigung". Hat ein Bauherr bei (fiktiver) Zustimmung + Genehmigungsfiktion nicht einen Anspruch auf Erteilung einer Baugenehmigung?	Erwartungen geweckt wurden („Alles ist möglich“). Die 3-Monats-Frist zur gemeindlichen Zustimmung ist zu trennen von den bauordnungsrechtlichen Fristen und Genehmigungsvoraussetzungen. Die Zustimmung der Gemeinde ist Voraussetzung für eine Genehmigung, jedoch nicht die einzige. Nach § 74 BauO ist eine Baugenehmigung zu erteilen, wenn dem Vorhaben keine öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegenstehen. Eine Genehmigungsfiktion existiert in Nordrhein-Westfalen (noch) nicht. Die Landesregierung hat angekündigt, die Fristen aneinander anzupassen	
2.8.2	- Es wird um eine Definition der Begrifflichkeiten „städtebauliche Relevanz“, „besonderes Konfliktpotenzial“, „negative Vorbildfunktion“ und „städtebaulich nicht vertretbare Entwicklung“ gebeten	- Das Planungsrecht ist geprägt von unbestimmten Rechtsbegriffen. Viele gesetzliche Regelungen gestehen den Gemeinden bewusst einen planerischen Entscheidungs- und Gestaltungsspielraum zu. Unbestimmte Rechtsbegriffe sind über die Jahrzehnte durch die Rechtsprechung konkretisiert und mit Inhalt gefüllt worden. Die fachliche Einschätzung beruht auf diesen anerkannten Leitsätzen. Die entsprechenden Regelungen werden von der Verwaltung seit langer Zeit angewandt. Eine entsprechende Ablehnung ist von der Verwaltung zu begründen. In den Leitlinien haben die Begriffe an der jeweiligen Stelle eine Hinweiskfunktion, dass diese Aspekte in jeder planungsrechtlichen Prüfung betrachtet werden. - „besondere städtebauliche Relevanz“ Die besondere städtebauliche Relevanz bzw. Relevanz für die Stadtentwicklung eines Vorhabens lässt sich nur im Einzelfall beurteilen. Gemeint sind hiermit bspw. Vorhaben, welche Auswirkungen auf die städtebauliche Eigenart der näheren Umgebung haben oder aufgrund ihres Umfangs oder ihrer Vorbildfunktion (s.u.) nach der alten Gesetzeslage die Aufstellung eines Bebauungsplans erfordert hätten.	- Keine inhaltlichen Änderungen notwendig

		- „besonderes Konfliktpotenzial“ Das Konfliktpotenzial eines Vorhabens lässt sich nur im Einzelfall beurteilen. Konflikte können bspw. aufgrund von Eigentümerinteressen (Nachverdichtung vs. Verschattung des Nachbargrundstücks) oder im Hinblick auf gegensätzliche Abwägungsbelange entstehen (Bauen auf der grünen Wiese vs. Wohnraumschaffung) - „negative Vorbildfunktion“ und „ungewollte städtebaulich nicht vertretbare Entwicklung“ Die negative Vorbildfunktion eines Vorhabens lässt sich nur im Einzelfall beurteilen. Gleiches gilt für die Einschätzung, ob ein Vorhaben eine „ungewollte städtebaulich nicht vertretbare Entwicklung“ auslöst. Im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) sind solche Vorhaben ausgeschlossen, welche zwar an sich ggf. vertretbar sind; jedoch als Vorbild eine ungewollte, da ungesteuerte Entwicklung dienen können. Bspw. kann ein Haus in „zweiter Reihe“ vertretbar sein, damit aber eine rückwärtige Bebauung innerhalb eines bislang unbebauten Blockinnenbereichs auslösen. Hier bestünde ein Planungserfordernis.	
2.8.3	- Besteht ein Widerspruch zwischen dem Ausschluss von Vorhaben nach § 246e und im Außenbereich und der Entscheidungszuständigkeit des SUMA?	- Nach dem Entwurf der Leitlinien ist der SUMA zuständig für Entscheidungen über die Zustimmung zu Abweichungen und Befreiungen nach § 246e und im Außenbereich. - Ausgeschlossen sollen jedoch solche Vorhaben sein, die voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen haben; auch wenn diese nach § 246e zugelassen werden könnten. Hier sieht die Verwaltung in jedem Fall ein Planerfordernis und die Notwendigkeit eines regulären Bebauungsplanverfahrens. Fälle nach § 246e ohne erhebliche Umweltauswirkungen werden vom SUMA beurteilt. - Vorhaben im Außenbereich, welche nicht direkt an den Siedlungsbereich anschließen	- keine inhaltlichen Änderungen notwendig

		(„auf der grünen Wiese“) widersprechen dem Gebot der größtmöglichen Außenbereichs-schonung. Hier sieht die Verwaltung in jedem Fall ein Planerfordernis und die Notwendigkeit eines regulären Bebauungsplanverfahrens. Vorhaben im Außenbereich, welche direkt an den Siedlungsbereich anschließen, werden vom SUMA beurteilt.	
2.8.4	- Wie ist die Prüfungsreihenfolge der Bauturbo-Paragrafen zu werten? Werden immer alle Befreiungsmöglichkeiten geprüft?	- Nach § 69 (2) BauO sind Abweichungen und Befreiungen in Textform zu beantragen und zu begründen. Der Gesetzgeber wird die Regelung im Rahmen der anstehenden BauO-Änderung ggf. noch an die neuen Regelungen des BauGB anpassen. Zum Antragserfordernis herrschen unterschiedliche Meinungen in der Fachliteratur. Ein entsprechender Antrag erfüllt eine wichtige Hinweisfunktion für die Verwaltung und dient darüber hinaus dem Bauherrn als Möglichkeit, besondere Umstände, welche eine Befreiung erfordern, zu erläutern. Wird eine Befreiung beantragt, prüft die Verwaltung alle Befreiungsmöglichkeiten. Dabei sollte allerdings gewährleistet sein, dass die Gemeinde bspw. auf die Einhaltung von Festsetzungen bestehen kann. Abweichungen und Befreiungen sind nicht dafür gedacht, sich standardmäßig über die Festsetzungen eines Bebauungsplans hinwegzusetzen. Im Zweifelsfall wird die Verwaltung die Entscheidung über die gemeindliche Zustimmung an den SUMA verweisen.	- keine inhaltlichen Änderungen notwendig