



<b>Beschlussvorlage</b> <b>2026/156</b>	Referat	
	Abteilung	Abt. 32, Stadtplanung
	Verfasser(in)	

Gremium	Termin	Vorlagenstatus
Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss	25.06.2026	öffentlich

Vorbereitung der Zustimmung gem. § 36a BauGB (Baturbo), Projektidee 6029-03/7 Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage und Geräteraum, FINr. 1293, Gemarkung Friedberg, Robert-Koch-Straße

**Vorschlag zum Beschluss:**

1. Der Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss erklärt seine **grundsätzliche Bereitschaft, eine Zustimmung nach § 36a BauGB zur Projektidee Vorhaben 6029-03/7, Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage und Geräteraum, Flurnummer 1293, Gemarkung Friedberg (Anlage 1), zu erteilen.**

Diese Bereitschaft steht **unter dem Vorbehalt**, dass sich in den weiteren Projektphasen keine Umstände ergeben, die einer Zustimmung entgegenstehen.

Das Verfahren zur Einbeziehungssatzung wird einstweilen ausgesetzt.

2. Die Verwaltung wird beauftragt, das **Vorhaben entsprechend des am 12.03.2026 beschlossenen Ablaufs zum Baturbo zu begleiten mit dem Ziel, eine abschließende Entscheidung über die Erteilung der Zustimmung herbeizuführen (SV 2026/095).**

anwesend:	für den Beschluss:	gegen den Beschluss:
-----------	--------------------	----------------------



## **Bisheriger Verfahrensverlauf:**

Empfehlungsbeschluss	27.06.2023 PSE (SV 2023/173) - zurückgestellt
Empfehlungsbeschluss:	27.07.2023 PSE (SV 2023/253)
Aufstellungsbeschluss Einbeziehungssatzung:	21.09.2023 STR (SV 2023/290)
Einpriorisierung der Einbeziehungssatzung:	21.09.2023 STR (SV 2023/290)
Anwendung Bauturbo	09.12.2025 STR (SV 2025/400)

---

## **Sachverhalt**

### **I. Bauwunsch**

Für die FlurNr. 1293, Gemarkung Friedberg, liegt eine formlose Bauanfrage für die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage und Geräteraum (Anlage 4, nö) vor.

### **II. Stellungnahme der Baugenehmigungsbehörde zur Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens**

Das Grundstück befindet sich im planungsrechtlichen Außenbereich gem. § 35 BauGB. Eine mögliche Umsetzung wäre deshalb nur durch **Anwendung des § 246e BauGB** möglich.

Zunächst war die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung vorgesehen, um die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens herzustellen. Im Rahmen der durch den Stadtrat beauftragten Überprüfung der Priorisierungsliste der Bauleitplanung auf Bauturbofälle hin wurde mit dem Grundstückseigentümer Kontakt aufgenommen, der die Überführung in den Bauturbo begrüßte. Die durch das Vorhaben zeigt nach derzeitigem Kenntnisstand keine erheblichen Umweltauswirkungen und kommt daher für den Bauturbo in Betracht.



### **III. Anlass der heutigen Beschlussfassung**

Die heutige Beschlussfassung dient folglich der Klärung, **ob eine Zustimmung nach § 36a BauGB für das Vorhaben in Erwägung gezogen werden kann, damit der Bauherr die Planung zur weiteren Beurteilung ausarbeiten lassen kann. Ziel ist es, für den Rat unerwünschte Vorhaben bereits frühzeitig auszusortieren, damit die Bauwerber nicht unnötig weiter Kosten investieren.** Grundlage hierfür ist der Beschluss des **Stadtrates (SV 2026/095) vom 12.03.2026**, in dem die grundsätzliche Anwendung des sogenannten Bauturbos sowie der verwaltungsinterne Ablauf verbindlich festgelegt wurden.

Das Vorhaben befindet sich in der Projektphase 1 „Projektidee“, in der lediglich reduzierte Unterlagen vorliegen und eine abschließende Bewertung des Vorhabens noch nicht möglich ist. **Ziel der heutigen Beratung ist daher lediglich die grundsätzliche Klärung, ob das Projekt in die nächste Prüfphase (Projektentwicklung) überführt werden soll. Die Zustimmungsfiktionsfrist nach § 36a BauGB begann noch nicht zu laufen. Selbst bei Überführung in die nächste Phase handelt es sich um ein ergebnisoffenes Verfahren. Eine Zustimmungserteilung nach § 36a BauGB ist mit dem heutigen Beschluss noch nicht verbunden.**

Nach § 11 der neuen Geschäftsordnung des Stadtrates vom 19.05.2026 ist für die Zustimmung nach § 36a BauGB der Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss zuständig und damit auch das zuständige Gremium für die Beratung der Projektideen.

### **IV. Ergebnisse der Vorprüfung des Vorhabens durch die Abteilung Stadtplanung**

#### **1. Beachtung der durch den Stadtratsbeschluss vom 12.03.2026 festgelegten Kriterien zur Zustimmung nach § 36a BauGB**

Der Stadtrat hat am 12.3.2026 Kriterien festgelegt, welche der Zustimmungsentscheidung zugrunde gelegt werden sollen, um das Gebot der Gleichbehandlung sicherzustellen. Hierbei ist zwischen den sog. harten und weichen Kriterien zu unterscheiden. **Während eine Nichterfüllung der harten Kriterien zwangsläufig zur Ablehnung führen muss, sind die weichen Kriterien Grundlage für die Beurteilung des Vorhabens aus städtebaulicher Sicht.** Die vollständige städtebauliche Stellungnahme ist Anlage 2 zu entnehmen.



**a) Zwingende Voraussetzungen für die Anwendung des Bauturbos („Harte Kriterien“)**

<u>Kriterium</u>	<u>Erfüllung</u>
1. *Zweck der raschen und kostengünstigen Wohnraumschaffung	Wird erfüllt.
2. Eignung von Standort und Vorhaben	Wird voraussichtlich erfüllt.
3. Keine Kosten- und/ oder Arbeitsbelastung für die Stadt	Wird erfüllt.
4. Anwendung des Baulandmodells bei Vorhaben von 3 Wohneinheiten oder mehr	Nicht erforderlich.
5. Wahrung nachbarschaftlicher Interessen und Gebietszuordnungen	Wird erfüllt.
6. *Achtung des städtischen Planungswillens	Nicht einschlägig
7. *Sicherung ökologischer Qualitäten	Wird voraussichtlich erfüllt.

*\*Für Erläuterungen der Kriterien siehe Anlage 5*

Die erste Prüfung der harten Anwendungsvoraussetzungen für das gegenständliche Vorhaben hat ergeben, dass diese teilweise bereits erfüllt werden, bzw. kann aus Sicht der Verwaltung davon ausgegangen werden, dass diese nach Vorlage der notwendigen Unterlagen und Gutachten erfüllt werden können.

**b) Kriterien zur Bewertung der Vorhaben („Weiche Kriterien“)**

<u>Kriterium</u>	<u>Erfüllung</u>
1. *Zweck der raschen und kostengünstigen Wohnraumschaffung	Wird voraussichtlich erfüllt.
2. *Achtung des städtischen Planungswillens	Wird erfüllt.
3. Grundsätze einer sinnvollen Siedlungsplanung bleiben beachtet	Wird erfüllt.
4. Überflutungsschutz, Hochwasserprävention	Wird erfüllt.
5. *Sicherung ökologischer Qualitäten / Beachtung Wiederherstellungsverordnung EU:	Wird voraussichtlich erfüllt.

*\*Für Erläuterungen der Kriterien siehe Anlage 5*



Auch die erste Prüfung der „weichen Kriterien“ für das gegenständliche Vorhaben hat ergeben, dass diese voraussichtlich erfüllt werden können.

## **2. Weitere zur Beurteilung notwendige Unterlagen und Gutachten**

- Das Baugrundstück befindet sich innerhalb eines **Gefahrenhinweisbereichs für Rutschanfälligkeit**, wodurch ein erhöhtes Risiko für Hangbewegungen und Bodeninstabilitäten besteht. Zur Sicherstellung der Standsicherheit des geplanten Vorhabens ist daher ein **erdstatistischer Nachweis** einzuholen.
- Für den Belang Niederschlagswasserbeseitigung des Grundstückes und Umgang mit Starkregenereignissen ist die Erstellung eines **Baugrundgutachtens, ein Entwässerungskonzept und ein Überflutungsnachweis** erforderlich.
- Die Einhaltung gesetzlicher naturschutzfachlicher Anforderungen sind im Zuge einer **Umweltprüfung bzw. mit artenschutzrechtlichen Gutachten** darzulegen.
- Die **städtischen Anforderungen zur Begrünung (u.a. Ortsrandeingrünung, Begrünung- und Freiraumgestaltung, dorfkologische Bepflanzung des Baugrundstückes)** müssen vertraglich zwischen dem Bauherrn und der Stadt Friedberg vereinbart werden.
- Aufgrund der unmittelbaren Nähe zur B300 ergeben sich zudem erhöhte Anforderungen an den **Immissionsschutz**; ein erstes schalltechnisches Gutachten aus dem Jahr 2023 liegt bereits vor.
- Das Vorhaben liegt innerhalb des **Landschaftsschutzgebietes** LSG-00440.01 „Friedberger Lechleite“ sowie im Bereich des gesetzlich geschützten **Flachlandbiotops** (Biotop-ID 7631-0021-005), weshalb eine naturschutzrechtliche Prüfung erforderlich ist

## **3. Notwendige vertragliche Regelungen**

Die Ausarbeitung des städtebaulichen Vertrages erfolgt in der Projektphase 3 (Vorantragsphase) bis 4 (Bauantragsphase). Unter Anderem wird hier ein Bauzwang binnen 4 Jahren ab Erteilung der Baugenehmigung zu regeln sein.

## **V. Beschlussvorschlag**

**Die Verwaltung empfiehlt aus den vorstehenden Erwägungen das Vorhaben im Bauturbo weiterzuverfolgen und in die nächste Projektphase zu überführen.**



Die vollständigen Unterlagen mit allen Anlagen können über das Sitzungsprogramm Session und das Bürgerinfoportal auf der Homepage ([www.friedberg.de](http://www.friedberg.de) > Menü > Politik & Verwaltung > Gremien und Sitzungen > aktuelle Sitzungstermine > 25.06.2026 Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss) abgerufen werden.

**Anlagen:**

- Anlage 1 - Lageplan, 11.05.2026
- Anlage 2 - städtebauliche Stellungnahme
- Anlage 3 - Entwurf Planzeichnung
- Anlage 4 - Grundstückseigentümer (nö), 19.05.2026
- Anlage 5 - Übersicht Baturbo Leitlinien