



<b>Beschlussvorlage</b> <b>2026/178</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 6029-14/1, Ein- oder Zweifamilienhaus, Flurnummer 502/7, Gemarkung Wiffertshausen

**Vorschlag zum Vorschlag zum Beschluss:**

1. Der Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss erklärt seine **grundsätzliche Bereitschaft, eine Zustimmung nach § 36a BauGB zur Projektidee Vorhaben 6029-14/1, Ein- oder Zweifamilienhaus, Flurnummer 502/7, Gemarkung Wiffertshausen, zu erteilen (Anlage 1).**

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

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).**
3. Der Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss beschließt das **vorliegende städtebauliche Konzept gem. Anlage 3 als informelle Grundlage für die künftige baulichen Entwicklung des Ortsteils Heimatshausen.**

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



## Sachverhalt

### I. Bauwunsch

Für die Flurnummer 502/7, Gemarkung Wiffertshausen, liegt eine formlose Bauanfrage für ein Ein- oder Zweifamilienhaus vor (s. Anlage 5, nö). Die Bauanfrage wird von ehemals ortsansässigen Bürgern gestellt, die wieder zurück nach Friedberg ziehen möchten. Das Grundstück befindet sich im Familienbesitz. Insgesamt sollen mit dem Vorhaben ein oder maximal zwei Wohneinheiten für die Familienangehörigen entstehen.

Die Lage des Grundstücks ist in Anlage 1 dargestellt.

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

Das Grundstück befindet sich im bauplanungsrechtlichen Außenbereich. Hieran hat auch die Einstufung von Heimatshausen als Ortsteil und nicht mehr als Splittersiedlung nichts geändert. Die Außenbereichssatzung hat keinerlei rechtliche Bedeutung mehr in diesem Bereich, siehe die Sitzungsvorlage zur heutigen Sitzung 2026/158.

Da es sich um ein sonstiges Vorhaben i.S.d. § 35 Abs. 2 BauGB handelt, **ist die gewünschte Bebauung nur mittels § 246e BauGB (Baturbo) möglich. Erhebliche Umweltauswirkungen i.S.d. Vorschrift hat das Vorhaben voraussichtlich nicht zur Folge.** Der Ausschluss von erheblichen Umweltauswirkungen ist im Rahmen einer Umweltprüfung nachzuweisen.

### 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 Baturbos 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 12.03.2026 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) Voraussichtliche Umweltauswirkungen**

Eine erste Prüfung hat ergeben, dass das geplante Vorhaben voraussichtlich zu zusätzlichen erheblichen Umweltauswirkungen führt. Eine strategische Umweltprüfung gemäß §§ 38 bis 46 UVPG ist durchzuführen. Es wird davon ausgegangen, dass durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen die erheblichen Umweltauswirkungen kompensiert werden können. Der Ausschluss von erheblichen Umweltauswirkungen und der Ausgleich des Eingriffes ist mit Hilfe eines Umweltberichtes nachzuweisen und der Verwaltung vorzulegen.

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

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



7. Sicherung ökologischer Qualitäten*	Wird voraussichtlich erfüllt.
---------------------------------------	-------------------------------

\* Für die Erläuterungen der Kriterien siehe Anhang 6

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

**c) 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 voraussichtlich erfüllt.
3. Grundsätze einer sinnvollen Siedlungsplanung bleiben beachtet	Wird voraussichtlich erfüllt.
4. Überflutungsschutz, Hochwasserprävention	Wird voraussichtlich erfüllt.
5. Sicherung ökologischer Qualitäten / Beachtung Wiederherstellungsverordnung EU*	Wird voraussichtlich erfüllt.

\* Für die Erläuterungen der Kriterien siehe Anhang 6

Um bereits jetzt für den Fall weiterer (Baturbo-) Anfragen im Ortsteil vorbereitet zu sein, hat die Verwaltung ein **städtebauliches Entwicklungskonzept erstellt (siehe Anlage 3 und Anlage 4)**, welches eine städtebaulich sinnvolle Entwicklung des Ortsteils in der Zukunft definiert, aber auch begrenzt. Dieses Konzept soll als weitere Grundlage der Entwicklung des Ortsteils heute mit beschlossen werden. Auf dieser Grundlage können Bauwerber durch die Verwaltung künftig effizient beraten werden. Das angefragte Vorhaben liegt im für Bebauung vorgesehenen Bereich.

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

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

- Für den Belang Niederschlagswasserbeseitigung des Grundstückes und Umgang mit Starkregenereignissen ist die Erstellung eines **Baugrundgutachtens, ein Entwässerungskonzept und ein Überflutungsnachweis** erforderlich. Bei der Untersuchung des Baugrundes ist zudem der **Ausschluss von möglichen Hangrutschzonen** sicherzustellen.
- 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 dorfökologische Bepflanzung des Baugrundstückes)** müssen vertraglich zwischen dem Bauherrn und der Stadt Friedberg vereinbart werden.
- Die Flurnummer 502/7, Gemarkung Wiffertshausen, befindet sich innerhalb des **Landschaftlichen Vorbehaltsgebietes Nr. 17 "Bachtäler im Donau-Isar-Hügelland und in der Aindlinger Terrassentreppe (17)" des Regionalplanes Augsburgs (B I, (Z) 2.1)**. Innerhalb des ausgewiesenen landschaftlichen Vorbehaltsgebietes erhalten die Belange Naturschutz und Landschaftspflege eine besondere Gewichtung. Eine Abstimmung mit der Regierung von Schwaben und dem Regionalen Planungsverband Augsburg wird deshalb empfohlen.

### **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.**

## **VI. Anlagen**

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.

Anlage 1: Lageplan, 07.05.2026

Anlage 2: Städtebauliche Stellungnahme, 11.05.2026

Anlage 3: Entwicklungskonzept des Ortsteils Heimatshausen, 05.05.2026

Anlage 4: Entwicklungskonzept Ortsteil Heimatshausen Erläuterung, 05.05.2026

Anlage 5: Grundstückseigentümer (nö), 18.05.2026

Anlage 6: Erläuterung Kriterien Bauturbo