



<b>Beschlussvorlage</b> <b>2026/172</b>	Referat	
	Abteilung	Abt. 32, Stadtplanung
	Verfasser(in)	

Gremium	Termin	Vorlagenstatus
Stadtrat	23.06.2026	öffentlich

**Anwendung des Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung ("Bauturbo"): 1. Änderung des Grundsatzbeschlusses vom 12.03.2026**

**Vorschlag zum Beschluss:**

Die am 12.03.2026 durch den Stadtrat beschlossenen sog. „harten Kriterien“ zur Anwendung des Bauturbos (s. SV 2026/095) werden wie folgt geändert (geänderte Formulierung kursiv gedruckt):

**1. Das Kriterium IV. „Achtung des städtischen Planungswillens“ wird wie folgt geändert:**

- Anwendung **nur bei älteren Bebauungsplänen**, bei denen der Planungswille nicht mehr aktuell ist. Ältere BP sind i.d.R. BP vor 2000, Bebauungspläne vor 2010 können im Einzelfall auch nicht mehr aktuelle Planungsziele haben. Bei Vorhaben, die ausschließlich geförderten Wohnungsbau zum Gegenstand haben, kann der Bauturbo auch bei Bebauungsplänen zwischen 2010 und 2020 angewandt werden. *Von der Zahl der Wohneinheiten darf bei Bebauungsplänen jeden Alters befreit werden.*
- Generelle Richtschnur für die Bewertung: „Heute würde man die Festsetzung bei einer Aufplanung anders wählen.“
- Der Bebauungsplan darf **nicht durch das Vorhaben selbst funktionslos** werden – wenn es durch dessen Folgewirkungen für andere Vorhaben zu Funktionslosigkeit kommt, muss sich der Bauherr verpflichten, die Kosten für eine erneute Überplanung gesamtschuldnerisch mit den übrigen Bauherren der Folgevorhaben zu übernehmen.

**2. Das Kriterium „VII. Sicherung ökologischer Qualitäten“ wird wie folgt geändert:**

- **Keine Anwendung in Schutzgebieten und auf Waldflächen** nach BayWaldG; Ausnahme: im Landschaftsschutzgebiet abhängig vom Standort möglich bei Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde *sowie bei Waldflächen entlang der Schützenstraße*
- **Keine Anwendung bei erheblichen Umweltauswirkungen** (Kriterien Anlage 2 BauGB)
- **Bäume** dürfen innerhalb der letzten 3 Jahre vor der Anfrage, derzeit seit Juni 2025 nicht gefällt worden sein. Ziel dieser Regelung ist es, dass nicht bereits vor der städtischen Entscheidung über die Zustimmung Baumfällungen erfolgen. Weiterhin soll erreicht werden, die Zustimmung vom Erhalt einiger Bäume abhängig machen zu können.

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



## Beratungsfolge

Anwendung und Erprobung des Baturbos	09.12.2025	StR 2025/400
Grundsatzbeschluss	12.03.2026	StR 2026/095

---

## Sachverhalt

Mit Beschluss des Rates vom 12.03.2026 wurde die Erteilung der gemeindlichen Zustimmung gem. § 36a BauGB an **städtische Leitlinien, den sog. „harten“ und „weichen Kriterien“**, geknüpft.

Gegenstand der harten Kriterien ist u.a. die Achtung des städtischen Planungswillens, die eine **Anwendung des Baturbos in der Regel bei Bebauungsplänen mit Inkrafttreten ab dem Jahr 2000 ausschließt**. Weiterhin soll dem Beschluss zufolge der Baturbo **nicht innerhalb von Waldflächen** gem. Bayer. Waldgesetz angewendet werden.

**In den letzten Monaten konnte die Verwaltung erste Erfahrungen mit der Anwendung der städtischen Leitlinien sammeln.** Die Verwaltung schlägt aufgrund der Beurteilung der ersten Fälle **zwei Änderungen des Grundsatzbeschlusses** vor, um bereits konkrete Bauwünsche zu ermöglichen:

### 1. Befreiung für die Anzahl der Wohnungen innerhalb von Bebauungsplänen unabhängig vom Datum des Satzungsbeschlusses

Ziel des Gesetzgebers ist die schnelle und günstige Wohnraumschaffung. Diesem Ziel kann **unter Achtung des städtischen Planungswillens auch entsprochen werden, wenn in jüngeren Bebauungsplänen (nach 2000) nur von der festgesetzten Zahl der Wohnungen befreit werden soll**. Voraussetzung dafür ist, dass durch die zusätzlichen Wohnungen **keine Plankonflikte**, insbesondere für die Bereiche Lärm und Verkehr entstehen.

### 2. Ermöglichen von Baturbo-Genehmigungen im Bereich der Schützenstraße in Friedberg

Einer möglichen Nachverdichtung und Schaffung von zusätzlichem Wohnraum in diesem Bereich **steht aktuell das harte Kriterium „Sicherung ökologischer Qualitäten: keine Anwendung in Waldflächen nach BayWaldG“ entgegen**. Die bisher verfolgte **Genehmigungspraxis der Bauordnung sieht eine enge, einzelfallbezogene Betrachtung der Grundstücke** mit dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vor, was die Baturbo-Kriterien aktuell verhindern.

Die Verwaltung empfiehlt dem Ausschuss die Kriterien so anzupassen, dass die Vorgaben entsprechend liberalisiert werden.