



Beschlussvorlage 2026/208	Referat	
	Abteilung	Abt. 32, Stadtplanung
	Verfasser(in)	

Gremium	Termin	Vorlagenstatus
Stadtrat	23.07.2026	öffentlich

Zustimmung gem. § 36 a BauGB (Bauturbo), F-2026/091, Neubau von drei Mehrfamilienhäusern und einer Tiefgarage, FlurNr. 506, Gerberweg 15, Gemarkung Friedberg

Vorschlag zum Vorschlag zum Beschluss:

1. Die Zustimmung gem. § 36a BauGB zum Bauvorhaben F-2026/091, Neubau von drei Mehrfamilienhäusern und einer Tiefgarage, Flurnummer 506, Gemarkung Friedberg, wird unter der Bedingung erteilt, dass der städtebauliche Vertrag und die dazugehörigen zwei separaten Vereinbarungen über beschränkt persönliche Dienstbarkeiten in Anlage 4 unterzeichnet und notariell beurkundet werden.

Verwaltung wird beauftragt den städtebaulichen Vertrag zu unterschreiben und notariell beurkunden zu lassen.

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



Sachverhalt:

I. Bauantrag

Für die Flurnummer 506, Gemarkung Friedberg (Nähe Achstraße, künftig Gerberweg 15), liegt ein Bauantrag für den Neubau einer Wohnanlage am Gerberweg mit 18 Wohnungen und einer Tiefgarage vor (Planunterlagen s. Anlage 1, F -2026/091). Es ist die Errichtung von drei Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage vorgehen.

Die Lage des Grundstücks ist in Anlage 1 dargestellt.

II. Stellungnahme der Baugenehmigungsbehörde zur Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens

Der Bauantrag wurde am 04.11.2025 eingereicht und mit der Antragsnummer F -2025/144 erfasst. Da der städtebauliche Vertrag nicht rechtzeitig zustande kam, um den Eintritt der Zustimmungsfiktion zu vermeiden, wurde verwaltungsseitig die Zustimmung verweigert. Aus diesem Grunde wurde der Antrag inhaltsgleich mit Datum vom 16.7.2026 unter dem Aktenzeichen F -2026/091 neu eingereicht. Die für die heutige Entscheidung relevanten Bauantragsunterlagen sind der Anlage 1 zu entnehmen.

Das Vorhaben befindet sich innerhalb des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 95 „für das Gebiet östlich und westlich der Friedberger Ach“. Aufgrund der fehlenden Rechtskraft des Bebauungsplanes richtet sich die planungsrechtliche Beurteilung derzeit nach § 34 und § 35 BauGB. Die Errichtung der Wohngebäude ist nicht ausschließlich nach § 34 BauGB möglich. Für einen Teilbereich ist § 246e BauGB einschlägig. Die Genehmigung kann nur mit Zustimmung nach § 36a BauGB erteilt werden.

Bei der Prüfung des Bauantrages wurden auch die Festsetzungen des o.g. Bebauungsplanes zugrunde gelegt. Diese werden vollumfänglich eingehalten.

Nach Prüfung des Bauantrages durch die Untere Bauaufsichtsbehörde ist der Bauantrag vorbehaltlich der gemeindlichen Zustimmung nach § 36a BauGB unter Auflagen gesetzlich genehmigungsfähig.

III. Anlass der heutigen Beschlussfassung

Die heutige Beschlussfassung dient der Klärung, **ob eine Zustimmung nach § 36a BauGB für das Vorhaben erteilt werden kann.** Grundlage hierfür ist der Grundsatzbeschluss des **Stadtrates (SV 2026/095) vom 12.03.2026, zuletzt geändert am 23.06.2026 (SV 2026/172)**, in dem die grundsätzliche Anwendung des sogenannten Bauturbos sowie der verwaltungsinterne Ablauf verbindlich festgelegt bzw. geändert wurden.



Das Vorhaben befindet sich in der Phase 4 „Bauantrag“. Wegen der ausführlichen Beratung des Bebauungsplans im Gremium und ausweislich des Beschlusses, dass das Vorhaben in den Bauturbo überführt werden soll, wurde auf die Vorstellung der Projektidee im Gremium verzichtet. **Ziel der heutigen Beratung ist daher die abschließende Entscheidung über die Zustimmung nach § 36a BauGB.**

IV. Ergebnisse der Vorprüfung des Vorhabens durch die Abteilung Stadtplanung

1. Beachtung der durch den Stadtratsbeschluss vom 12.03.2026 festgelegten und zuletzt am 23.6.2026 geänderten Kriterien zur Zustimmung nach § 36a BauGB

Der Stadtrat hat 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 3 zu entnehmen.



a) Umweltauswirkungen

Eine umfangreiche Prüfung hat ergeben, dass das geplante Vorhaben zu keinen erheblichen Umweltauswirkungen führt.

Insbesondere wurden **umfangreiche Untersuchungen und Gutachten zum Thema Wasser, d.h. Grundwasser, Oberflächenwasser der Friedberger Ach und des Niederschlagwassers in detaillierter Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Donauwörth durchgeführt. Entsprechend der Untersuchungsergebnisse wurde festgestellt, dass die Realisierung des Bauvorhabens auf der FINr. 506 unter bestimmten Bedingungen möglich ist und dass keine negativen Auswirkungen auf die umliegende Bestandsbebauung in der Nachbarschaft verursacht werden. Dies wurde durch Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes bestätigt. Insgesamt wurde die Thematik so behandelt, wie sie in einem fortgesetzten Bauleitplanverfahren auch behandelt worden wäre.**

In Bezug auf das Grundwasser und das Oberflächenwasser der Friedberger Ach wird die Umsetzung der Hochbauplanung in hochwasserangepasster Bauweise, wie z. B. der Einbau einer sog. weißen Wanne im Untergrund, aber auch die Höherlegung der Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses, gefordert. Zudem muss die erhöhte Anlegung des Uferweges entlang des westlichen Friedberger Ach Ufers umgesetzt werden, um einen Übertritt des Oberflächenwassers aus der Friedberger Ach auf die FINr. 506 im Falle eines 100-jährigen Hochwasserereignisses zu verhindern. Auch hier wurde durch Berechnung festgestellt, dass durch diese Maßnahme keine negative Auswirkung auf die umliegende Nachbarschaft verursacht wird. Für die Niederschlagwasserbeseitigung wurde der erhöhte Maßstab eines 30-jährigen Starkregenereignisses angesetzt und eine entsprechende Dimensionierung der Regenrückhalt- und -versickerungsanlagen errechnet, welche der Eingabeplanung zugrunde gelegt werden mussten. Dies entspricht dem Standard im Bauleitplanverfahren.

Insgesamt wurden folgende Fachgutachten erstellt:

- Besonnungsstudie Haus A/B (PGA) vom 12.02.2024
- Belichtungsstudie Haus F/G1 (Architekturbüro Rockelmann) vom 14.08.2024
- Artenschutzrechtliche Vorabschätzung (PKU) vom 25.08.2023
- Protokoll Baumbegehung (PGA) vom 19.06.2023
- Bericht über die Erstellung eines Wurzelgrabens vom 21.08.2023
- (Überarbeitetes) Immissionsgutachten (Bekon) vom 31.10.2024
- Geotechnischer Bericht (GTA Geotechnik Augsburg) vom 27.07.2020
- Hydrogeologisches Gutachten mit Anlagen (Kling Consult) vom 09.10.2024
- Überflutungsnachweis (Kling Consult) vom 20.01.2025
- Entwässerungskonzept (Kling Consult) vom 21.01.2025
- Verkehrstechnische Untersuchung (Modus Consult), vom 30.06.2025
- Hydraulischer Nachweis (Pecher und Partner), vom 20.05.2026

Im Rahmen der Auslegungsschritte des Bauleitplanverfahrens wurden die Fachbehörden und Träger öffentlicher Belange beteiligt. Dies erfolgte ebenfalls im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens. Sämtliche daraus resultierenden Einwände der Fachstellen



wurden berücksichtigt und in der Planung umgesetzt bzw. in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen.

b) Zwingende Voraussetzungen für die Anwendung des Bauturbos („Harte Kriterien“), siehe Anlage 2.

<u>Kriterium</u>	<u>Erfüllung</u>
1. Zweck der raschen und kostengünstigen Wohnraumschaffung	Wird erfüllt.
2. Eignung von Standort und Vorhaben	Wird erfüllt.
3. Keine Kosten- und/ oder Arbeitsbelastung für die Stadt	Wird erfüllt.
4. Anwendung des Baulandmodells bei Vorhaben von 3 Wohneinheiten oder mehr	Kriterium erfüllt: Anlässlich Bebauungsplanverfahren Flächenübertragung der FINrn. 506/4 und 509/12 (Gem. Friedberg) Wegeflächen statt Wohnflächen zugunsten der Stadt vereinbart.
5. Wahrung nachbarschaftlicher Interessen und Gebietszuordnungen	Wird erfüllt.
6. Achtung des städtischen Planungswillens	Wird erfüllt.
7. Sicherung ökologischer Qualitäten	Wird erfüllt.

Die Prüfung der harten Kriterien für das gegenständliche Vorhaben hat ergeben, dass diese teilweise bereits erfüllt werden, beziehungsweise durch den Abschluss des städtebaulichen Vertrages/Auflagen in der Baugenehmigung erfüllt werden müssen.

c) Kriterien zur Bewertung der Vorhaben („Weiche Kriterien“), siehe Anlage 2.

<u>Kriterium</u>	<u>Erfüllung</u>
1. Zweck der raschen und kostengünstigen Wohnraumschaffung	Wird erfüllt.
2. Grundsätze einer sinnvollen Siedlungsplanung bleiben beachtet	Wird erfüllt.
3. Überflutungsschutz, Hochwasserprävention	Wird erfüllt.



4. Sicherung ökologischer Qualitäten / Beachtung Wiederherstellungsverordnung EU	Wird erfüllt.
--	---------------

Auch die Prüfung der „weichen Kriterien“ für das gegenständliche Vorhaben hat ergeben, dass diese unter Beachtung der vertraglichen Regelungen/Auflagen in der Baugenehmigung erfüllt werden. Auf die städtebauliche Stellungnahme wird verwiesen (Anlage 3).

2. Notwendige vertragliche Regelungen

Die notwendigen vertraglichen Regelungen sind in der Anlage 4 (nichtöffentlich) in Form des noch notariell zu beurkundenden städtebaulichen Vertrages sowie zwei separaten Vereinbarungen über beschränkt persönliche Dienstbarkeiten niedergeschrieben. Die notarielle Beurkundung dieses städtebaulichen Vertrages und der zwei Vereinbarungen sind zwingende Voraussetzung für die Erteilung der angestrebten Baugenehmigung sowie Bedingung für die Zustimmung nach § 36a BauGB.

Inhalt des städtebaulichen Vertrages sind

- Grundstücksüberlassungen zugunsten der Stadt
- Löschung von alten und die Neubestellung von notwendigen Dienstbarkeiten (Geh-, Fahrt-, Leitungsrechte)
- Regelungen zu Erschließungsanlagen (Errichtung, Unterhalt und Kostentragung) und zum Umgang mit Niederschlagswasser
- Umgang mit Wasserabfluss der Friedberger Ach und die Erhöhung des Uferweges entlang der Friedberger Ach
- Gewässerunterhalt
- Beseitigung der Stahlbetonbrücke sowie deren Kostentragung.
- Baugebot,
- Bodenuntersuchung und -austausch (Altlasten),
- Feuerwehrausfahrt über den Gerber-Parkplatz,
- Regelungen zum Bebauungsverbot und zum Schutz der privaten Eiche nördlich der FlNr. 506 sowie die dazugehörige ökologische Baubegleitung
- immissionsschutzrechtliche Vorgaben
- Verpflichtungen der Stadt, wie die Widmung von städtischen Flächen und die Übernahme der Streupflicht, Regelungen zu Ausgleichsflächen des städtischen Ökokontos.
- Beweissicherungsverpflichtung
- Vertragsstrafen.

Inhalt der zwei separaten Vereinbarungen über beschränkt persönliche Dienstbarkeiten sind

- Geh- und Fahrrecht und Ver- und Entsorgungsleitungsrecht
- Feuerwehrezufahrt und sonstige Flächen für die Feuerwehr

Durch den Abschluss des städtebaulichen Vertrages wird insbesondere sichergestellt, dass

- **die städtischen Kriterien für die Anwendung des Bauturbos**
- **der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan, sowie**



- die seitens der Träger öffentlicher Belange geforderten Aspekte, welche in einem herkömmlichen Baugenehmigungsverfahren nicht beauftragt werden könnten eingehalten werden.

Die besonders relevanten Passagen wurden im Vertrag und den Anlagen rot hervorgehoben.

V. Beschlussvorschlag

Die Verwaltung empfiehlt dem Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss die Zustimmung gem. § 36a BauGB zu erteilen. Die Zustimmung ist unter der Bedingung zu erteilen, dass der in Anlage 4 beigefügte städtebauliche Vertrag und die dazugehörigen zwei separaten Vereinbarungen über beschränkt persönliche Dienstbarkeiten notariell beurkundet werden.

Anlagen:

- 01 Bauantragsunterlagen Bauturbo FINr. 506 Gerberweg 15 Friedberg
- 02 Anlage_Sitzungsvorlage_Kriterien_Übersicht
- 03 Stellungnahme Stadtbaumeisterin Abt. 32/30
- 04_1 Städtebaulicher Vertrag_geschwärzt (nö)
- 04_2 Dienstbarkeit Geh- und Fahrrecht _geschwärzt (nö)
- 04_3 Feuerwehrezufahrt _geschwärzt (nö)