



Beschlussvorlage 2026/285	Referat	
	Abteilung	Abt. 32, Stadtplanung
	Verfasser(in)	

Gremium	Termin	Vorlagenstatus
Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss	22.09.2026	öffentlich

Vorbereitung der Zustimmung gem. § 36a BauGB (Baturbo), Projektidee 6029-15-1, Zwei Einfamilienhäuser oder zwei Doppelhäuser, Flurnummer 810/1, Moosstraße, Gemarkung Wulfertshausen

Vorschlag zum Beschluss:

1. Der Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss erklärt seine **grundsätzliche Bereitschaft, eine Zustimmung nach § 36a BauGB zur Projektidee 6029-15-1, Zwei Einfamilienhäuser oder zwei Doppelhäuser, Flurnummer 810/1, Moosstraße, Gemarkung Wulfertshausen 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).**

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



Sachverhalt

I. Bauwunsch

Für die Flurnummer 810/1, Gemarkung Wulfertshausen, liegt eine formlose Bauvoranfrage für zwei Einfamilienhäuser oder alternativ zwei Doppelhäuser vor (Bauherr s. Anlage 3, nö). Insgesamt sollen mit dem Vorhaben je nach Variante zwei bzw. maximal vier Wohneinheiten entstehen.

Die Lage des Grundstücks ist in Anlage 1 dargestellt.

II. Stellungnahme der Baugenehmigungsbehörde zur Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens

Der Teilbereich des Grundstückes Flur-Nr. 810/1, dem die formlose Anfrage zugrunde liegt, befindet sich im bauplanungsrechtlichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Eine Genehmigung im Rahmen der gesetzlichen Regelungen des § 35 BauGB ist nicht zulässig. Ein Privilegierungstatbestand des § 35 Abs. 1 BauGB liegt nicht vor. Eine Genehmigung als sonstiges Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB scheidet aus, da öffentliche Belange beeinträchtigt werden (z.B. Widerspruch zur Darstellung des Flächennutzungsplanes – hier landwirtschaftliche Fläche).

Die gewünschte Bebauung ist daher nur mittels Anwendung des § 246e BauGB (Bauturbo) möglich. Erhebliche Umweltauswirkungen i. S. d. Vorschrift sind nach derzeitigem Stand u.a. wegen seiner sensiblen Lage (Biotop, LSG) nicht auszuschließen. Das Vorhaben bedarf daher einer Strategischen Umweltprüfung.

III. Nachbarbeteiligung

Eine Nachbarbeteiligung nach § 36 a Abs. 2 Satz 1 BauGB („Kleine Öffentlichkeitsbeteiligung“) wird aufgrund der geringen Auswirkungen als nicht notwendig erachtet.

IV. Anlass der heutigen Beschlussfassung

Die heutige Beschlussfassung dient 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 vom 12.03.2026 (SV 2026/095) und vom 23.06.2026 (SV 2026/172)**, in denen die grundsätzliche Anwendung des sogenannten Bauturbos, der verwaltungsinterne Ablauf und die Kriterien 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.

V. Ergebnisse der Vorprüfung des Vorhabens durch die Abteilung Stadtplanung

1. Beachtung der durch den Stadtratsbeschluss vom 12.03.2026 bzw. 23.06.2026 festgelegten Kriterien zur Zustimmung nach § 36a BauGB

Der Stadtrat hat am 12.03.2026 und am 23.06.2026 die 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 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	Ist bei mehr als 3 Wohneinheiten zu erfüllen.
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 4

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.

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 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 4

Aus städtebaulicher Sicht ist die Entwicklung der Fläche möglich, wenn die Vorgaben zu einer verträglichen Ortsrandentwicklung gem. Anlage 2 beachtet werden.

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

- Die Einhaltung gesetzlicher naturschutzfachlicher Anforderungen sind im Zuge einer Strategischen Umweltprüfung bzw. mit artenschutzrechtlichen Gutachten darzulegen. Dabei ist die Vereinbarkeit zwischen **dem Bauvorhaben und dem amtlich kartierten Biotop Nr. 7631-0022-001 (Gehölze sowie Einzelbäume)**, welches sich ebenfalls auf dem **gegenständlichen Grundstück Flurnummer 810/1 im Westen befindet, nachzuweisen**. Des Weiteren befindet sich in **ca. 60 m Entfernung das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Friedberger Lechleite“**. **Nach gesetzlichen Bestimmungen ist außerdem der Eingriff durch die Bebauung auszugleichen**. Die Untere Naturschutzbehörde ist entsprechend einzubeziehen.
- Aufgrund der Nähe zu Gehölzen und Einzelbäumen kann es zu herabfallenden Ästen oder umstürzenden Bäume kommen (**ggf. Baumwurfzone**). Dies ist in den weiteren Planungen zu berücksichtigen.



- In unmittelbarer Umgebung **befinden sich aktive landwirtschaftliche Betriebe**. Auch wenn bereits zum Großteil die Tierhaltung aufgegeben wurde, muss durch den Bauherrn die Vereinbarkeit zwischen geplantem Bauvorhaben und den nahegelegenen aktiven landwirtschaftlichen Betrieben, z.B. durch immissionsschutzfachliche Gutachten, nachgewiesen werden. Die Untere Immissionsschutzbehörde ist entsprechend einzubeziehen.
- Durch das geplante Grundstück 810/1 verlaufen potentielle Fließwege bei Starkregen mit mäßigem Oberflächenabfluss. Für den Belang Niederschlagswasserbeseitigung des Grundstückes und Umgang mit **Starkregenereignissen ist die Erstellung eines Baugrundgutachtens, ein Entwässerungskonzept und ein Überflutungsnachweis** erforderlich.
- 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. Es wird darauf hingewiesen, dass sich die Flurnummer 810/1 innerhalb der **ausgewiesenen städtische Ökosysteme (gemäß EU-Verordnung über die Wiederherstellung der Natur und zur Änderung der Verordnung)** befindet und somit Anforderungen an die Begrünung der Gebäude gestellt werden (müssen).
- In ca. 80 m Entfernung befindet sich das **Bodendenkmal „Siedlung der römischen Kaiserzeit“ (D-7-7631-0365)**. Abstimmungen mit der Denkmalschutzbehörde sind erforderlich.

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.

VI. 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 > Menü > Politik & Verwaltung > Gremien und Sitzungen > aktuelle Sitzungstermine > 22.09.2026 Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss) abgerufen werden.

Anlagen:

- Anlage 1: Lageplan, 03.08.2026
- Anlage 2: Städtebauliche Stellungnahme, 25.08.2026
- Anlage 3: Grundstückseigentümer (nö), 03.08.2026
- Anlage 4: Erläuterung Kriterien Bauturbo