



Beschlussvorlage 2026/272	Referat	
	Abteilung	Abt. 32, Stadtplanung
	Verfasser(in)	

Gremium	Termin	Vorlagenstatus
Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss	22.09.2026	öffentlich

Vorbereitung der Zustimmung gem. § 36a BauGB (Bauturbo), Projektidee 6029-03/10 Nutzungsänderung Wochenendhaus in Wohnen, Schützenstraße 102, FlurNr. 1356/3, Gemarkung Friedberg

Vorschlag zum Beschluss:

1. Der Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss erklärt seine **grundsätzliche Bereitschaft, eine Zustimmung nach § 36a BauGB zur Projektidee Vorhaben 6029-03/10, Nutzungsänderung Wochenendhaus in dauerhaftes Wohnen, Flurnummer 1356/3, Schützenstraße 102, 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.

2. Die Verwaltung wird beauftragt, das **Vorhaben entsprechend des am 12.03.2026 und 23.06.2023 beschlossenen Ablaufs zum Bauturbo zu begleiten mit dem Ziel, eine abschließende Entscheidung über die Erteilung der Zustimmung herbeizuführen (SV 2026/095 und 2026/172).**

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



Sachverhalt

I. Bauwunsch

Für die Flur Nr. 1356/3, Schützenstraße 102, Gemarkung Friedberg, liegt eine formlose Bauanfrage für die Nutzungsänderung eines Wochenendhauses in dauerhaftes Wohnen vor.

Die Lage des Grundstücks ist in der Anlage 1 dargestellt.

II. Stellungnahme der Baugenehmigungsbehörde zur Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens

Das Grundstück Flur-Nr. 1356/3 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 Waldflächen). Die gewünschte Bebauung ist daher nur mittels Anwendung des § 246e BauGB (Bauturbo) möglich. Erhebliche Umweltauswirkungen i.S.d. Vorschrift können nicht ausgeschlossen werden. Der Ausschluss von erheblichen Umweltauswirkungen ist im Rahmen einer Strategischen Umweltprüfung nachzuweisen.

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 die Bauherren die Planung zur weiteren Beurteilung ausarbeiten lassen können. Ziel ist es, für den Rat unerwünschte Vorhaben bereits frühzeitig auszusortieren, damit die Bauwerber nicht unnötig weiter Kosten investieren.** Grundlage hierfür sind die Beschlüsse des **Stadtrates (SV 2026/095) vom 12.03.2026** und die **erste Änderung (SV 2026/172) vom 23.06.2026** 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.

V. Ergebnisse der Vorprüfung des Vorhabens durch die Abteilung Stadtplanung

1. Beachtung der durch die Stadtratsbeschlüsse vom 12.03.2026 und 23.06.2026 festgelegten Kriterien zur Zustimmung nach § 36a BauGB

Der Stadtrat hat am 12.03.2026 und 23.06.2026 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 Wohnraum-schaffung	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 einschlägig
5. Wahrung nachbarschaftlicher Interessen und Gebietszuordnungen	Wird erfüllt.
6. Achtung des städtischen Planungswillens	Wird erfüllt (Anlage 2)
7. Sicherung ökologischer Qualitäten	Wird voraussichtlich erfüllt

*Für die Erläuterung der Kriterien siehe Anlage 3



Die erste Prüfung der harten Kriterien 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 Wohnraum-schaffung	Wird 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 erfüllt.

**Für die Erläuterung der Kriterien siehe Anlage 3*

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 Grundstück befindet sich innerhalb eines **Gefahrenhinweisbereichs für Rutschanfälligkeit**, wodurch ein erhöhtes Risiko für Hangbewegungen und Bodeninstabilitäten besteht. Zur Sicherstellung der Standsicherheit 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 eines **Umweltberichtes und eines artenschutzrechtlichen Gutachtens** darzulegen.
- Die **städtischen Anforderungen zur Begrünung (u.a. Ortsrandeingrünung, Begrünung- und Freiraumgestaltung)** müssen vertraglich zwischen dem Bauherrn und der Stadt Friedberg vereinbart werden.



- Aufgrund der unmittelbaren Nähe zu einem Pferdehof könnten sich erhöhte Anforderungen an den **Immissionsschutz** ergeben. Dies ist mit der zuständigen Fachstelle zu klären und ggf. durch Gutachten nachzuweisen.
- Das Grundstück befindet sich in einem gekennzeichneten Bereich der Verordnung zur Wiederherstellung der Natur (Städtische Ökosysteme in Deutschland), es ist mit geeigneten Maßnahmen darauf zu achten, dass sich kein Nettoverlust an Grün und Bäumen ergibt.
- 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 (Vortragsphase) bis 4 (Bauantragsphase). Unter Anderem wird hier der Erhalt von Bestandsbäumen 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 > Menü > Politik & Verwaltung > Gremien und Sitzungen > aktuelle Sitzungstermine > 22.09.2026 Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss) abgerufen werden.

Anlagen:

- Anlage 1 - Lageplan, 24.07.2026
- Anlage 2 - Städtebauliche Stellungnahme, 21.07.2026
- Anlage 3 - Erläuterung Kriterien Bauturbo
- Anlage 4 - Grundstückseigentümer (nö), 23.07.2026