



Beschlussvorlage 2026/271	Referat	
	Abteilung	Abt. 32, Stadtplanung
	Verfasser(in)	

Gremium	Termin	Vorlagenstatus
Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss	22.09.2026	öffentlich

Vorbereitung der Zustimmung gem. § 36a BauGB (Bauturbo), 6029-07/2 Neubau von zwei Einfamilienhäusern in Hügelshart, FlurNr. 1396, Altostraße, Gemarkung Ottmaring

Vorschlag zum Vorschlag zum Beschluss:

1. Der Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss erklärt **seine grundsätzliche Bereitschaft, eine Zustimmung nach § 36a BauGB für das Vorhaben 6029-07/2, Neubau von zwei Einfamilienhäusern, 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 beschlossenen und am 23.06.2026 geänderten Ablaufs zum Bauturbo zu begleiten, mit dem Ziel, eine abschließende Entscheidung über die Erteilung der Zustimmung herbeizuführen (SV 2026/095 und 2026/172).**
3. Der Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss beschließt das **vorliegende städtebauliche Konzept gem. Anlage 3 und die Erläuterungen zum Konzept gem. Anlage 4 als informelle Grundlage für die künftige bauliche Entwicklung des südlichen Ortsrandes von Hügelshart.**
4. Das **städtische Baulandmodell ist anzuwenden sobald zu einem späteren Zeitpunkt die dritte Wohneinheit auf dem Grundstück FlNr. 1396, Gem. Ottmaring, geschaffen wird, sei es über Bauleitplanung oder über Bauturbo-Regelungen.**

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



Sachverhalt

I. Bauwunsch

Die FlurNr. 1396, Gemarkung Ottmaring befindet sich im Eigentum einer Eigentümergemeinschaft von vier Geschwistern, die auf diesem Grundstück die Errichtung von zwei Einfamilienhäusern und einem Doppelhaus planen.

Gegenstand der aktuellen Bauturbo-Anfrage ist jedoch lediglich die Schaffung der beiden Einfamilienhäuser. Hierfür liegt eine formlose Bauvoranfrage vor. Die Errichtung des Doppelhauses ist voraussichtlich erst in 10 – 15 Jahren geplant und ist daher zunächst nicht Gegenstand dieser Anfrage. Dennoch ist das Doppelhaus mit zu betrachten, nicht nur was die bauliche Entwicklung des Bereichs angeht, sondern auch die Anwendung des Baulandmodells.

Die Lage des Grundstücks ist in der Anlage 1 dargestellt.

II. Stellungnahme der Baugenehmigungsbehörde zur Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens

Der Teilbereich des Grundstückes Flur-Nr. 1396/0, der der formlosen 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 teilweise landwirtschaftliche Fläche). Die gewünschte Bebauung ist daher nur mittels Anwendung des § 246e BauGB (Bauturbo) möglich. Erhebliche Umweltauswirkungen i.S.d. Vorschrift hat das Vorhaben voraussichtlich nicht zur Folge.

III. Nachbarbeteiligung

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

IV. 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 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 12.3.2026 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 der 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 erfüllt.
3. Keine Kosten- und/ oder Arbeitsbelastung für die Stadt	Wird erfüllt.
4. Anwendung des Baulandmodells bei Vorhaben von 3	Anzuwenden ab der 3



Wohneinheiten oder mehr	Wohneinheit
5. Wahrung nachbarschaftlicher Interessen und Gebietszuordnungen	Wird erfüllt.
6. Achtung des städtischen Planungswillens	Wird erfüllt (Anlage 2)
7. Sicherung ökologischer Qualitäten	Wird erfüllt

*Für die Erläuterung der Kriterien siehe Anlage 5

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.

Wenngleich zunächst nur zwei Wohneinheiten geschaffen werden, ist doch langfristig die Errichtung von min. drei Wohneinheiten i.S.d. oben genannten harten Kriterien geplant. Deshalb sollte ab diesem Zeitpunkt, also ab dem Bau der dritten Wohneinheit, auch das Baulandmodell zum Tragen kommen. Da das Baulandmodell sowohl bei der Bauleitplanung, als auch beim Bauturbo Anwendung findet, kommt es nicht darauf an, über welche Möglichkeit die dritte (und ggf. weitere) Wohneinheit entsteht. Bei der vorliegenden Planung erhalte die Stadt ein Baugrundstück. Die Verwaltung hat dies in der Erarbeitung des städtebaulichen Konzeptes (s. Anlage 3) in Form eines vierten Baugrundstücks bereits berücksichtigt. Die genaue Bebauung und der Zuschnitt der künftigen Grundstücke ist nicht final, da in der Phase der Projektidee noch keine umfassende Abstimmung mit den beteiligten Fachstellen stattgefunden hat. Zur Sicherung des Grundstücks sind entsprechende grundbuchrechtliche Vereinbarungen, insbesondere zur geplanten Erschließung über einen Privatweg, notwendig, welche jetzt bereits bestellt werden müssten, da sie später nicht mehr durchgesetzt werden könnten, wenn die Grundstücke erst einmal geteilt und den einzelnen Geschwistern zugeschlagen worden sind.

b) Kriterien zur Bewertung der Vorhaben („Weiche Kriterien“)*

<u>Kriterium</u>	<u>Erfüllung</u>
1. Zweck der raschen und kostengünstigen Wohnraum-schaffung	Wird voraussichtlich erfüllt.
2. Achtung des städtischen Planungswillens	Wird erfüllt.
3. Grundsätze einer sinnvollen Siedlungsplanung bleiben beachtet	Wird voraussichtlich erfüllt.
4. Überflutungsschutz, Hochwasserprävention	Wird erfüllt.



5. Sicherung ökologischer Qualitäten / Beachtung Wiederherstellungsverordnung EU:	Wird voraussichtlich erfüllt.
---	-------------------------------

**Für die Erläuterung der Kriterien siehe Anlage 5*

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

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 Erläuterungen des Konzepts, 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. Die angefragten Vorhaben liegen im für Bebauung vorgesehenen Bereich.

2. Weitere zur Beurteilung notwendige Unterlagen und Gutachten

- Für den Belang Niederschlagswasserbeseitigung des Grundstückes und Umgang mit Starkregenereignissen ist die Erstellung eines **Baugrundgutachtens, eines Entwässerungskonzepts und eines Überflutungsnachweises** erforderlich.
- Die Einhaltung gesetzlicher naturschutzfachlicher Anforderungen sind im Zuge einer **Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung bzw. mit artenschutzrechtlichen Gutachten** darzulegen.
- Aufgrund der unmittelbaren Nähe zu einer **Biogasanlage** ergeben sich zudem erhöhte Anforderungen an den **Immissionsschutz**. Ein Geruchs- und Lärmgutachten die eine mögliche Bebauung im gewünschten Bereich grundsätzlich bestätigen, liegen bereits vor.
- Die **städtischen Anforderungen zur Begrünung (u.a. Ortsrandeingrünung, Begrünung- und Freiraumgestaltung des Baugrundstückes)** müssen vertraglich zwischen dem Bauherrn und der Stadt Friedberg vereinbart werden.

3. Notwendige vertragliche Regelungen

Die Ausarbeitung des städtebaulichen Vertrages erfolgt in der Projektphase 3 (Vortragsphase) 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.

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, 23.07.2026
- Anlage 2 - Städtebauliche Stellungnahme vom 27.08.2026
- Anlage 3 - Entwicklungskonzept Hängelshart-Süd vom 06.08.2026
- Anlage 4 - Erläuterungen zum Entwicklungskonzept Hängelshart-Süd vom 06.08.2026
- Anlage 5 - Erläuterung Kriterien Bauturbo
- Anlage 6 - Grundstückseigentümer (nö), 23.07.2026