



Beschlussvorlage 2026/301	Referat	
	Abteilung	Abt. 32, Stadtplanung
	Verfasser(in)	

Gremium	Termin	Vorlagenstatus
Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss	22.09.2026	öffentlich

Bekanntgabe einer Dringlichkeitsentscheidung - Zustimmung gem. § 36a BauGB (Bauturbo) zum Bauvorhaben F -2026/043, Umbau eines Zweifamilienhauses zum Dreifamilienhaus und Erstellung eines Stellplatzes und von 4 Fahrradstellplätzen, Ahornstraße 9, FlurNrn. 108/12 & 110/7, Gemarkung Ottmaring

Vorschlag zum Beschluss:

Der Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss nimmt die Dringlichkeitsentscheidung des Ersten Bürgermeisters über die Erteilung der Zustimmung nach § 36a BauGB vom 14.07.2026 zum Bauantrag F -2026/043, *Umbau eines Zweifamilienhauses zum Dreifamilienhaus und Erstellung eines Stellplatzes und von 4 Fahrradstellplätzen*, FlNrn. 108/12 und 110/7, Gemarkung Ottmaring, Ahornstraße 9 zur Kenntnis.

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



Sachverhalt

Am **13. April 2026** ging bei der Baugenehmigungsbehörde ein **Bauantrag** für den *Umbau eines Zweifamilienhauses zum Dreifamilienhaus und Erstellung eines Stellplatzes und von 4 Fahrradstellplätzen* auf den Flurstücken 108/12 und 110/7 in Ottmaring ein (Anlage 1). **Beantragt wurde u.a. eine Befreiung von der Zahl der festgesetzten Wohneinheiten (3 Wohneinheiten im Gebäude durch Einbau einer weiteren Wohneinheit im Kellergeschoss statt der festgesetzten 2 Wohneinheiten). Der Bauantrag war nur unter Anwendung des § 31 Abs. 3 BauGB genehmigungsfähig (Bauturbo)**, da es sich bei der Zahl der Wohneinheiten um einen Grundzug des Bebauungsplans handelt.

Am 14.04.2026 ersuchte daher die Baugenehmigungsbehörde die Abteilung Stadtplanung, die Entscheidung des Rates über die Erteilung der Zustimmung nach § 36a BauGB herbeizuführen. Die gesetzliche Frist hierfür beträgt 3 Monate, § 36 a Abs. 1 Satz 4 BauGB. Nach Fristablauf am 14.7.2026 wäre die Zustimmung also fingiert worden, ohne dass die Stadt Friedberg an diese Fiktion Voraussetzungen knüpfen hätte können. Alternativ hätte das Vorhaben abgelehnt werden müssen, da eine Vorabstimmung mit der Abteilung Stadtplanung nicht stattgefunden hatte.

Die seitens des Stadtrates am 12.03.2026 beschlossenen Kriterien für eine Zustimmung nach § 36 a BauGB wurden nach erster Prüfung durch die Abteilung Stadtplanung zudem nicht erfüllt. Das harte Kriterium „Achtung des städtischen Planungswillens“ (Bebauungsplan aus dem Jahre 2006) und das weiche Kriterium „Überflutungsschutz, Hochwasserprävention“ (potenzielles Eindringen von wild abfließendem Oberflächenwasser ins Kellergeschoss über Lichtgräben in wassersensiblen Bereich) standen dem Vorhaben zunächst entgegen.

Nach Änderung des Grundsatzbeschlusses vom 23.06.2026 dahingehend, dass von der Zahl der Wohneinheiten bei Bebauungsplänen jeden Alters befreit werden darf, war eine Zustimmung bei Lösung der Themen Überflutungsschutz, Hochwasserprävention jedoch wieder denkbar. Die Stadtplanung beteiligte aus diesem Grunde umgehend das Wasserwirtschaftsamt Donauwörth. Mit Schreiben vom 01.07.2026 stimmte dieses dem Bauvorhaben bei einer Aufkantung oder Anböschung vor den Lichtgräben als zusätzlichem Schutz vor potenziellen Überflutungen zu.

Eine Behandlung der Planunterlagen im zuständigen Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss, ersatzweise Stadtrat, war zu diesem Zeitpunkt nicht mehr möglich (nächste Sitzung Stadtrat am 23.07.2026).

Da das Vorhaben vergleichsweise einfach gelagert war, wurde die Entscheidung über die Zustimmung dem Ersten Bürgermeister dringlich vorgelegt. Dieser entschied auf Vorschlag der Verwaltung die Zustimmung zu erteilen, auch da mit dem Bauwerber ein städtebaulicher Vertrag geschlossen wurde (Anlage 2), der die Thematik wild abfließendes Wasser löste.

Am 16.07.2026 wurde infolgedessen die Baugenehmigung erteilt.



Die Dringlichkeitsentscheidung wird gem. Art. 37 Abs. 3 S. 2 GO im heutigen Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss bekanntgegeben.

Anlagen:

Anlage 1: Eingabeplanung Aussenanlagenplan (09.07.2026)

Anlage 2: Städtebaulicher Vertrag

Anlage 3: Grundstückseigentümer (nö), 14.07.2026