

Sitzungsunterlagen

59. öffentliche und nichtöffentliche
Sitzung des Planungs- und
Bauausschusses
21.01.2026

Inhaltsverzeichnis

Sitzungsdokumente

Einladung öffentl.	5
--------------------	---

Vorlagendokumente

TOP Ö 1 Genehmigung der öffentlichen Niederschrift	
--	--

Vorlage_Genehmigung Ö Niederschrift_PBA	7
---	---

TOP Ö 2 Fortschreibung Regionalplanung - 26. Änderung Windenergie - Beteiligung gem. Art. 16 BayLplG i.V.m. § 9 ROG; erneute Stellungnahme der Stadt Fürstenfeldbruck	
---	--

Vorlage mit Sitzungsdaten Ausschuss 3820/2025	9
---	---

Anlage 1 Stellungnahme Stadt Fürstenfeldbruck_ erneute Beteiligung Steuerungskonzept	13
--	----

Windenergie_Entwurf 3820/2025	
-------------------------------	--

TOP Ö 3 Vorbescheid; Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses mit Tiefgarage (24 Stellplätze) in der Schöngesinger Str. 36 (Fl.-Nr. 1485/0, Gemarkung Fürstenfeldbruck)	
---	--

Vorlage mit Sitzungsdaten Ausschuss 3805/2025	15
---	----

Ansichten_Schnitte_Perspektiven 3805/2025	23
---	----

Grundrisse_Berechnungen 3805/2025	25
-----------------------------------	----

Stadt Fürstenfeldbruck Postfach 1645 82245 Fürstenfeldbruck

An die/ das/ den
Mitarbeiter/innen der Stadtverwaltung
Behindertenbeirat/ Seniorenbeirat/
Sportbeirat/ Stadtjugendrat/ Umweltbeirat/
Wirtschaftsbeirat
Stadtwerke Fürstenfeldbruck
Veranstaltungsforum Fürstenfeld
Vertreter der Presse

Amt 4 / Bauamt

Hauptstraße 31

82256 Fürstenfeldbruck

Telefon: 08141 / 281-0

Telefax: 08141 / 282-1199

Allg. Öffnungszeiten:

Mo – Fr 08:00-12:00 Uhr

Do 14:00-18:00 Uhr

und nach Vereinbarung

<http://www.fuerstenfeldbruck.de>

Info@fuerstenfeldbruck.de

Fürstenfeldbruck, 17.12.2025

Einladung zur **59. öffentlichen und nichtöffentlichen Sitzung des Planungs- und** **Bauausschusses**

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit lade ich Sie zu der am **Mittwoch, 21.01.2026, 18:00 Uhr**, im großen Sitzungssaal des Rathauses stattfindenden Sitzung **des Planungs- und Bauausschusses** ein.

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil:

1. Genehmigung der öffentlichen Niederschrift
2. Fortschreibung Regionalplanung - 26. Änderung Windenergie - Beteiligung gem. Art. 16 BayLplG i.V.m. § 9 ROG; erneute Stellungnahme der Stadt Fürstenfeldbruck
3. Vorbescheid; Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses mit Tiefgarage (24 Stellplätze) in der Schöngeisinger Str. 36 (Fl.-Nr. 1485, Gemarkung Fürstenfeldbruck)
4. Verschiedenes

Nichtöffentlicher Teil:

1. Genehmigung der nichtöffentlichen Niederschrift
2. Verschiedenes

Freundliche Grüße

Christian Stangl
2. Bürgermeister

STADTVERWALTUNG FÜRSTENFELDBRUCK

59. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Planungs- und Bauausschusses

Betreff/Sach-antragsnr.		Genehmigung der öffentlichen Niederschrift gem. Art. 54 Abs. 2 GO i. V. m. § 38 GeschO			
TOP - Nr.		Ö 1	Vorlagenstatus öffentlich		
AZ:		4-0242	Erstelldatum	15.12.2025	
Verfasser		Kurtz, Sophie	Zuständiges Amt	Amt 4	
Sachgebiet		Amt 4	Abzeichnung OB: Abzeichnung 2. Bgm.:		
Beratungsfolge			Zuständigkeit	Datum	Ö-Status
1	Planungs- und Bauausschuss		Entscheidung	21.01.2026	Ö

Gemäß Artikel 54 Absatz 2 Halbsatz 2 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) sowie § 38 der Geschäftsordnung für den Stadtrat Fürstentfeldbruck sind die Niederschriften von Sitzungen städtischer Gremien vom jeweiligen Ausschuss bzw. Stadtrat zu genehmigen. Dies erfolgt in offener Abstimmung mit der Mehrheit der Abstimmenden (Artikel 51 Abs. 1 GO).

Der Planungs- und Bauausschuss beschließt die Genehmigung der Niederschrift der **58. öffentlichen Sitzung des Planungs- und Bauausschusses vom 10.12.2025.**

STADTVERWALTUNG FÜRSTENFELDBRUCK

Beschlussvorlage Nr. 3820/2025

59. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Planungs- und Bauausschusses

Betreff/Sach-antragsnr.		Fortschreibung Regionalplanung - 26. Änderung Windenergie - Beteiligung gem. Art. 16 BayLplG i.V.m. § 9 ROG; erneute Stellungnahme der Stadt Fürstentfeldbruck			
TOP - Nr.			Vorlagenstatus öffentlich		
AZ:		41-Pe	Erstelldatum	17.12.2025	
Verfasser		Peischl, Florian	Zuständiges Amt	Amt 4 Amt 3	
Sachgebiet		41 Stadtplanung, Grünwesen	Abzeichnung OB: Abzeichnung 2. Bgm:		
Beratungsfolge			Zuständigkeit	Datum	Ö-Status
1	Planungs- und Bauausschuss		Entscheidung	21.01.2026	Ö

Anlagen:	1 Erneute Stellungnahme Stadt Fürstentfeldbruck - Beteiligung Steuerungskonzept Windenergie - Entwurf
----------	---

Beschlussvorschlag:**Der Planungs- und Bauausschuss beschließt:**

1. Die im Rahmen der informellen Vorabbeteiligung dem Regionalen Planungsverband mitgeteilten Anpassungswünsche wurden bereits in die Entwurfsfassung für das 1. offizielle Beteiligungsverfahren gemäß Art. 16 BayLplG i.V.m. § 9 ROG vollständig aufgenommen. Hierzu hat die Große Kreisstadt Fürstentfeldbruck bereits im 1. Beteiligungsverfahren ihre Zustimmung gegeben. Zu jetzigen Zeitpunkt besteht aus Sicht der Großen Kreisstadt Fürstentfeldbruck kein Anlass für weitere Einwände. Dem in Anlage 1 des Sachvortrages befindliche Entwurf einer Stellungnahme im zweiten offiziellen Beteiligungsverfahren wird zugestimmt.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, eine entsprechende Stellungnahme an den Regionalen Planungsverband zu versenden.

Refe- rent/in	Britzelmair/CSU		Ja/Nein/Kenntnis		
Refe- rent/in			Ja/Nein/Kenntnis		
Refe- rent/in			Ja/Nein/Kenntnis		
Refe- rent/in			Ja/Nein/Kenntnis		
Refe- rent/in			Ja/Nein/Kenntnis		
Beirat			Ja/Nein/Kenntnis		
Beirat			Ja/Nein/Kenntnis		
Beirat			Ja/Nein/Kenntnis		
Klimarelevanz			hoch		
Umweltauswirkungen			hoch		
Finanzielle Auswirkungen			Unbekannt		
Haushaltsmittel stehen zur Verfügung					€
Aufwand/Ertrag lt. Beschlussvorschlag					€
Aufwand/Ertrag der Gesamtmaßnahme				€	
Folgekosten				€	

Sachvortrag:

I. Sachstand

Der Planungsausschuss des Regionalen Planungsverbandes München (Region RP 14) hatte am **19.09.2023 die Teilfortschreibung des Regionalplans zur Steuerung der Windenergienutzung** beschlossen. Das Fortschreibungsverfahren soll bis Ende 2026 abgeschlossen werden.

Der Regionale Planungsverband München hatte in seiner Sitzung am **11.01.2024** die Einleitung eines **informellen Beteiligungsverfahrens zum Vorabentwurf** des Steuerungskonzeptes Windenergie zur entsprechenden Teilfortschreibung des Regionalplans München beschlossen.

Der Großen Kreisstadt Fürstenfeldbruck wurde mit Frist bis zum 31.05.2024 vom Regionalen Planungsverband mit Schreiben vom 20.03.2024 die Möglichkeit zur Abgabe einer frühzeitigen Stellungnahme zum Vorabentwurf der Teilfortschreibung des Regionalplans München - Steuerungskonzept Windenergie gegeben.

In der **Planungs- und Bauausschusssitzung vom 15.05.2024 TOP 2** Teilfortschreibung Regionalplan Steuerung Windenergienutzung; Stellungnahme der Großen Kreisstadt Fürstenfeldbruck wurde ein **Entwurf einer Stellungnahme für die informelle Vorabbeteiligung** vorgestellt, wortgleich beschlossen und fristgerecht an den Regionalen Planungsverband übersandt.

Es wurden hierin **drei Anpassungsvorschläge** des in der Vorabbeteiligung für das Gemeindegebiet dargestellten **Vorranggebietes für Windkraft Nr. 10a** durch die Stadtverwaltung geäußert:

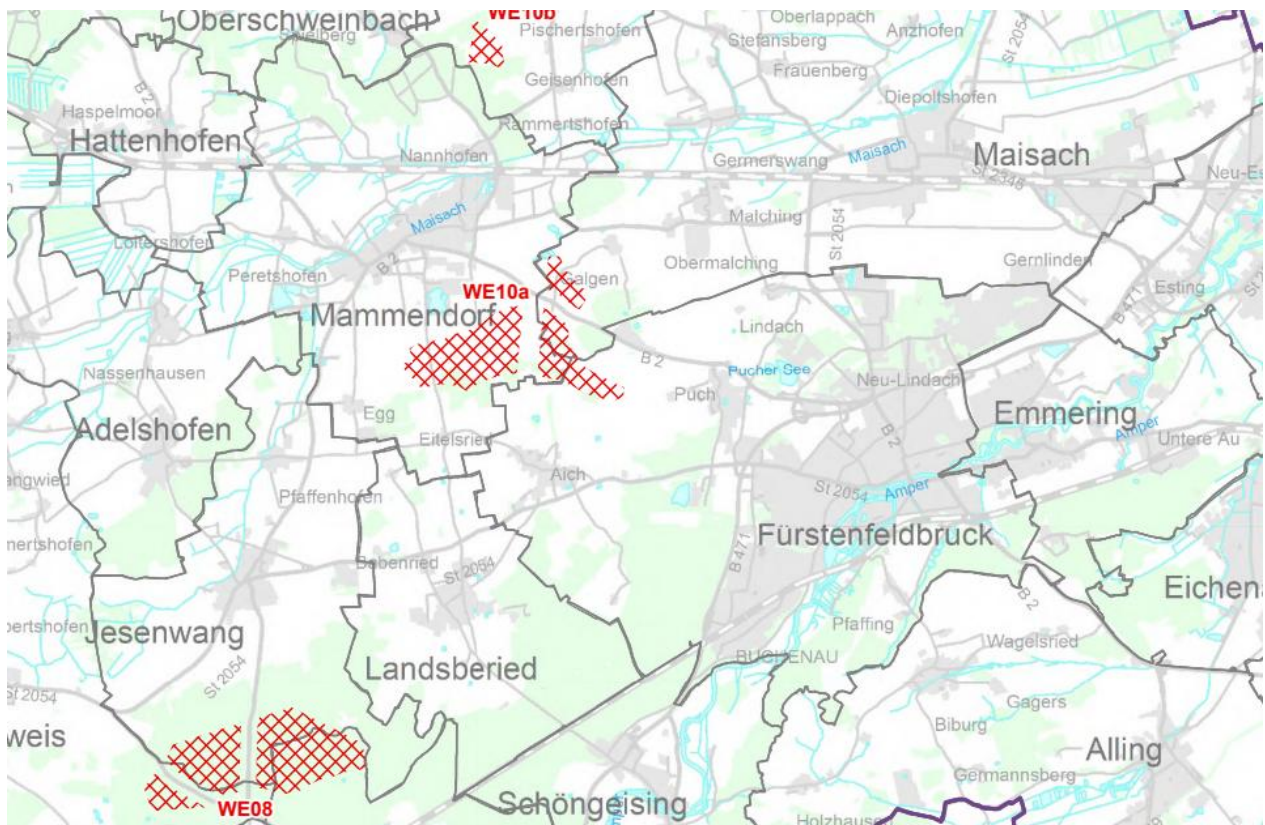
- Anpassung des Abstandes zwischen Vorranggebiet und Betriebsleiterwohnung der Gärtnerei und der Baustoffwerke an der B2 (diese wurden in der Vorabbeteiligung nicht berücksichtigt)
- Erhöhung des bisherigen Abstandes zwischen Vorranggebiet und Ortsteil Aich von 900 m auf mindestens 1000 m
- Erhöhung des bisherigen Abstandes zwischen Vorranggebiet und Ortsteil Puch von 950 m auf mindestens 1000 m

Diese Änderungswünsche wurden dann bereits vor dem 1. Offiziellen Beteiligungsverfahren vollumfänglich vom Regionalen Planungsverband eingearbeitet und wurden im Rahmen der **1. Offiziellen Beteiligung** durch die Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck so bestätigt. Die offizielle Stellungnahme der Großen Kreisstadt Fürstenfeldbruck wurde in der **Planungs- und Bauausschusssitzung am 22.01.2025 (Beschlussvorlage Nr. 3458/2025) entschieden** und fristgerecht bis 31.05.2025 dem Regionalen Planungsverband übersandt

II. Entwurf Fortschreibung des Regionalplans; 2. Offizielles Beteiligungsverfahren gemäß Art. 16 BayLplG i.V.m. § 9 ROG

In der nun vorliegenden 2. Offiziellen Beteiligung wurden durch den Regionalen Planungsverband in Bezug auf das die Kommune betreffende Vorranggebiet für den Bau und die Nutzung raumbedeutsamer Windenergieanlagen (Vorranggebiet Windenergie) **WE 10a Fürstenfeldbruck, GKSt / Maisach / Mammendorf** keine neuerlichen Änderungen vorgenommen.

Die von der Großen Kreisstadt in der Vorabbeteiligung vorgebrachten Änderungen sind weiterhin eingearbeitet. Es bestehen von Seiten der Kommune keine neuerlichen Änderungswünsche.



Abschließend kommt das Stadtbauamt zu dem auf Seite 1 formulierten Beschlussvorschlag.

Stadt Fürstenfeldbruck Postfach 1645 82245 Fürstenfeldbruck

Regionaler Planungsverband München
Arnulfstraße 60
80335 München

Organisationseinheit

Hauptstraße 31

82256 Fürstenfeldbruck

Telefon: 08141 281-0

Telefax: 08141 282-1199

Allg. Öffnungszeiten:

Mo – Fr 08:00-12:00 Uhr

Do 14:00-18:00 Uhr

und nach Vereinbarung

www.fuerstenfeldbruck.de

bauverwaltung@fuerstenfeldbruck.de

Fürstenfeldbruck, 21.01.2026

Ihr Zeichen/
Ihr Schreiben vom:

15.12.2025

Unser Zeichen
(Bitte bei Antwort angeben)

SG 41

Sachbearbeiter/
Ansprechpartner:

Herr Peischl

Telefon:

08141 281-4124

Fax:

08141 282-4124

Fortschreibung des Regionalplans München (RP 14); 26. Änderung; Änderung Kapitel B IV 7 Energieerzeugung mit Neufassung Teilkapitel B IV 7.2 Windenergie; erneutes Beteiligungsverfahren gemäß Art. 16 BayLplG i.V.m. § 9 ROG; Stellungnahme der Großen Kreisstadt Fürstenfeldbruck

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Stadt Fürstenfeldbruck gibt zu dem am 15.12.2025 aufgeforderten erneuten Beteiligungsverfahren, Fortschreibung des Regionalplans München (RP 14); 26. Änderung; Änderung Kapitel B IV 7 Energieerzeugung mit Neufassung Teilkapitel B IV 7.2 Windenergie, folgende Erklärung ab:

Der Großen Kreisstadt Fürstenfeldbruck wurde mit Frist bis zum 31.05.2024 vom Regionalen Planungsverband mit Schreiben vom 20.03.2024 die Möglichkeit zur Abgabe einer frühzeitigen Stellungnahme zum Vorabentwurf der Teilfortschreibung des Regionalplans München - Steuerungskonzept Windenergie gegeben. Die in der informellen Vorabeteiligung durch die Große Kreisstadt vorgebrachten Anpassungswünschen des Vorranggebietes für Windenergie WE 10a für das Gemeindegebiet der Großen Kreisstadt wurden bereits zur ersten offiziellen Beteiligung im Frühjahr 2025 (siehe damalige Stellungnahme der Großen Kreisstadt Fürstenfeldbruck) eingearbeitet. Die städtischen Zielsetzungen in Bezug auf Windenergieanlagen haben sich zur nun vorliegenden Beteiligung nicht verändert. Zum jetzigen Zeitpunkt bestehen keine weiteren Anregungen.

Die Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck behält sich im Rahmen der planerischen Entwicklung, sowohl der Bauleitplanung als auch der Regionalplanung vor, gegebenenfalls im weiteren Anhörungsverfahren weitere Anpassungen der Regionalplanung anzuzeigen.

Mit freundlichen Grüßen

Christian Götz
Oberbürgermeister

III. Über:

- SGL 41 Hr. Peischl m.d.B.u. Zustimmung
- AL Amt 4, Hr. Dachsel m.d.B.u. Zustimmung
- Herrn Oberbürgermeister Götz m.d.B.u. Unterschrift

IV. Zustellung bis zum 08.02.2026 an den Regionalen Planungsverband München

Anlagen:

- Sitzungsniederschrift über die 59. Öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Planungs- und Bauausschusses vom 21.01.2026 mit:
Sitzungsvorlage (mit Anlagen) Fortschreibung Regionalplanung - 26. Änderung Windenergie - Beteiligung gem. Art. 16 BayLplG i.V.m. § 9 ROG; erneute Stellungnahme der Stadt Fürstenfeldbruck

STADTVERWALTUNG FÜRSTENFELDBRUCK

Beschlussvorlage Nr. 3805/2025

59. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Planungs- und Bauausschusses

Betreff/Sach-antragsnr.		Vorbescheid; Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses mit Tiefgarage (24 Stellplätze) in der Schöngesinger Str. 36 (Fl.-Nr. 1485, Gemarkung Fürstenfeldbruck)			
TOP - Nr.			Vorlagenstatus öffentlich		
AZ:		V-2025-7-2	Erstelldatum	02.12.2025	
Verfasser		Roschlau, Nadin	Zuständiges Amt	Amt 4 Amt 3	
Sachgebiet		42 Bauverwaltung	Abzeichnung OB: Abzeichnung 2./ 3. Bgm:		
Beratungsfolge			Zuständigkeit	Datum	Ö-Status
1	Planungs- und Bauausschuss		Entscheidung	21.01.2026	Ö

Anlagen:	Ansichten, Schnitte, Perspektiven Grundrisse, Perspektiven
----------	---

Beschlussvorschlag:

Dem Antrag auf Vorbescheid wird zugestimmt. Die Zustimmung gem. § 36a BauGB wird erteilt.

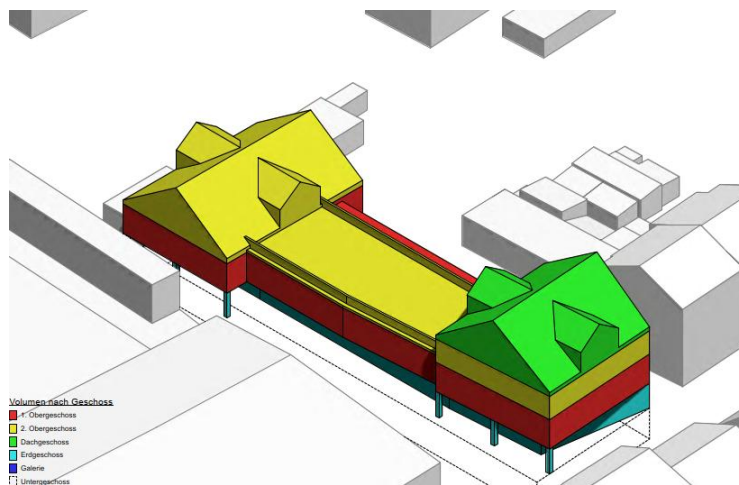
Referent/in	Britzelmair/CSU		Ja/Nein/Kenntnis		
Referent/in			Ja/Nein/Kenntnis		
Referent/in			Ja/Nein/Kenntnis		
Referent/in			Ja/Nein/Kenntnis		
Referent/in			Ja/Nein/Kenntnis		
Beirat			Ja/Nein/Kenntnis		
Beirat			Ja/Nein/Kenntnis		
Beirat			Ja/Nein/Kenntnis		
Klimarelevanz					
Umweltauswirkungen					
Finanzielle Auswirkungen					
Haushaltsmittel stehen zur Verfügung					€
Aufwand/Ertrag lt. Beschlussvorschlag					€
Aufwand/Ertrag der Gesamtmaßnahme				€	
Folgekosten				€	

Sachvortrag:

Gegenstand des Antrages auf Vorbescheid ist die Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses mit Tiefgarage in der Schöngeisinger Str. 36 auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1485 der Gemarkung Fürstenfeldbruck. Gemäß Vorhabenbeschreibung soll das geplante Bauvorhaben im Erdgeschoß über mindestens 3 Gewerbeeinheiten mit Lager verfügen. Geplant ist eine gewerbliche Nutzung in zwei alternativ abgefragten Varianten:

1. Variante 1: Gewerbliche Nutzung im Sinne von § 4 a Abs. 2 Nr. 2 BauNVO (Einzelhandels- bzw. Ladennutzung) in den beiden Gewerbeeinheiten entlang der Schöngeisinger Straße. In den rückwärtigen Gewerbeflächen soll eine Nutzung im Sinne von § 4 a Abs. 2 Nrn. 3 – 5 BauNVO vorgesehen werden.
2. Variante 2: Nutzung sämtlicher vorgesehener Gewerbeeinheiten als Einzelhandels- bzw. Ladennutzung im Sinne von § 4 a Abs. 2 Nr. 2 BauNVO

Das Gebäude ist in 3 Gebäudeteile untergliedert. Haus 1 mit einer Grundfläche von 267,07 m² ist mit 4 Vollgeschossen (Dachgeschoss = Satteldach) geplant und grenzt an die Schöngeisinger Straße. Haus 2 schließt nach Norden verlaufend als zweigeschossiger Flachdachbau mit Dachgarten an, wobei auch der gemeinschaftliche Spielplatz im Dachgarten nachgewiesen werden soll. Haus 2 ist mit einer Grundfläche von 376,06 m² geplant. Daran anschließend folgt Haus 3 mit einer geplanten Grundfläche von 311,92 m². Haus 3 ist mit 3 Vollgeschossen (Dachgeschoss = Vollgeschoss) geplant. Bei Haus 1 und Haus 3 sollen im Erdgeschoss Arkaden ausgebildet werden. Insgesamt soll eine Geschossfläche von ca. 2597 m² (incl. Arkaden und Laubengang) entstehen. Gemäß Eingabeplänen sind Wandhöhen von 7,50 m bis 10,50 m und Firsthöhen von ca. 12,93 bis ca. 16,10 m geplant. Es werden 24 Kfz-Stellplätze in der geplanten Tiefgarage nachgewiesen. Weiterhin werden oberirdisch 45 Fahrradabstellplätze nachgewiesen.



Mit dem Antrag auf Vorbescheid sollen folgende Fragen verbindlich geklärt werden:

1. Befreiung zu Ziffer 3.1 Bebauungsplan 1.2 b: Ist das geplante Bauvorhaben der Art der baulichen Nutzung nach bauplanungsrechtlich zulässig?
2. Ist das geplante Bauvorhaben nach Maß der baulichen Nutzung bezüglich der Höhe und Geschossigkeit bauplanungsrechtlich zulässig?

3. Befreiung zu Ziffer 4.1 Bebauungsplan 1.2 b: Ist das geplante Bauvorhaben nach Maß der baulichen Nutzung für die Grundflächenüberschreitung durch Grundflächen nach §19 Abs. 2 BauNVO bauplanungsrechtlich zulässig und kann hierfür eine entsprechende Befreiung erteilt werden?
4. Befreiung zu Ziffer 4.1 Bebauungsplan 1.2 b: Ist das geplante Bauvorhaben nach Maß der baulichen Nutzung für die Grundflächenüberschreitung durch Grundflächen nach §19 Abs. 4 BauNVO bauplanungsrechtlich zulässig und kann hierfür eine entsprechende Befreiung erteilt werden?
5. Befreiung zu Ziffer 5.2 Bebauungsplan 1.2 b: Kann für die dargestellte Überschreitung der Baulinie für Haus 2 Westseite eine entsprechende Befreiung erteilt werden?
6. Befreiung zu Ziffer 9.1 Bebauungsplan 1.2 b: Kann für die dargestellte Änderung der Firstrichtung für Haus 3 eine entsprechende Befreiung erteilt werden?
7. Befreiung zu Ziffer 9.1 Bebauungsplan 1.2 b: Kann für die dargestellte Änderung der Dachform für Haus 2 eine entsprechende Befreiung erteilt werden?
8. Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO für Haus 1 (auf Baulinie): Sind die dargestellten Abstandsflächen für Gebäudeteil „Haus 1“ zulässig?
9. Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO für Haus 2 Westseite: Sind die dargestellten Abstandsflächen für Gebäudeteil „Haus 2“ Westseite zulässig?
10. Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO für Haus 2 Ostseite: sind die dargestellten Abstandsflächen für Gebäudeteil „Haus 2“ Ostseite zulässig? Kann hierfür eine Ausnahme für die Abstandsflächen erteilt werden, welche auf des Nachbargrundstück Flur Nr. 1484/2 fallen?
11. Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO für Haus 3 (auf Baulinie): Sind die dargestellten Abstandsflächen für Gebäudeteil „Haus 3“ der Bauteile welche auf der Baulinie stehen, zulässig?

Rechtliche Würdigung:

Das Baugrundstück befindet sich im Umgriff des rechtverbindlichen qualifizierten Bebauungsplan Nr. 1-2 b „zwischen Schöngeisinger Straße, Viehmarktplatz und Pucher Straße“ von 2001, mit Festsetzungen hinsichtlich der Art (WB I), den Bauräumen (Baugrenzen und Baulinien), dem Maß (GR 250 – 135 – 415), der Höhenentwicklung (zwingend 2 bzw. 3 Vollgeschosse mit Dachgeschoss – kein Vollgeschoss) sowie der Firstrichtung. Die bauplanungsrechtliche Beurteilung richtet sich daher nach § 30 Abs. 1 BauGB. Danach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist (§ 30 Abs. 1 BauGB).

Das geplante Bauvorhaben widerspricht den folgenden Festsetzungen des Bebauungsplanes:

1. Festgesetzte Art der Nutzung gem. Bebauungsplan (eingeschränktes WB): Die bestehenden Ladennutzungen im EG an der Schöngeißinger Straße und der Viehmarktstraße können entsprechend der vorgegebenen überbaubaren Grundfläche erweitert werden. Ansonsten ist im EG nur die Nutzung gemäß Art. 4a Abs. 2 Nrn. 1,3,4,5 BauNVO zulässig.

Dementgegen ist in Variante 2 der eingereichten Planung eine Nutzung gem. § 4a Abs. 2 Nr. 2 BauNVO (Einzelhandels- und Ladennutzung) im gesamten EG Bereich vorgesehen.

2. GR Überschreitung für die Hauptgebäude (gepl. ca. 995,05 m² > zul. 800 m²)
3. Überschreitung der Grundfläche nach § 19 BauNVO, einschließlich Tiefgarage (gepl. 0,91 > zul. 0,8)
4. Überschreitung der Baulinie durch Haus 2
5. Abweichende Firstrichtung bei Haus 3
6. Abweichende Dachform bei Haus 2 (Flachdach statt Satteldach)

Ausnahmen von diesen Festsetzungen (§ 31 Abs. 1 BauGB) sind im Bebauungsplan nicht vorgesehen. Die beantragten Befreiungen berühren hinsichtlich Art und Umfang aller Befreiungen insgesamt die Grundzüge der Planung. Daher kommen Befreiungen gem. § 31 Abs. 2 BauGB nicht Betracht.

Zum Zeitpunkt der Antragstellung konnte gem. § 31 Abs. 3 BauGB (a. F.) in einem Gebiet mit angespannten Wohnungsmarkt, das nach § 201a BauGB bestimmt ist im Einzelfall von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu Gunsten des Wohnungsbaus befreit werden, wenn die Befreiung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Mit Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung vom 29.10.2025, in Kraft seit 30.10.2025 wurde § 31 Abs. 3 BauGB ersetzt. Demnach kann nun gemäß § 31 Abs. 3 BauGB (n. F.) mit Zustimmung der Gemeinde im Einzelfall oder in mehreren vergleichbaren Fällen von den Festsetzungen des Bebauungsplans zugunsten des Wohnungsbaus befreit werden, wenn die Befreiung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Die Befreiung nach § 31 Abs. 3 S. 1 ist mit öffentlichen Belangen insbesondere dann nicht vereinbar, wenn sie aufgrund einer überschlägigen Prüfung voraussichtlich zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen hat.

Im Einzelnen erfüllt das Bauvorhaben die Tatbestandsvoraussetzungen für die begehrten Befreiung:

§ 31 Abs. 3 BauGB (a. F.)	§ 31 Abs. 3 BauGB (n. F.)
Beim Stadtgebiet Fürstenfeldbruck handelt es sich um ein Gebiet mit angespannten Wohnungsmarkt, das nach § 201a BauGB bestimmt ist.	nicht mehr erforderlich

Bei dem geplanten Bauvorhaben handelt es sich um ein Vorhaben zu Gunsten des Wohnungsbaus.	Bei dem geplanten Bauvorhaben handelt es sich um ein Vorhaben zu Gunsten des Wohnungsbaus.
Das geplante Bauvorhaben erfüllt auch das Einzelfallerfordernis.	Befreiungen von Bebauungsplänen zugunsten des Wohnungsbaus können nun nicht nur im „Einzelfall“, sondern auch in „mehreren vergleichbaren Fällen“ erteilt werden.
Die beantragten Befreiungen wären unter Würdigung nachbarschaftlicher Interessen vertretbar. Die zu befreienden Festsetzungen hinsichtlich Maß, überbaubarer Grundstücksfläche sowie der Gebäudeausformung sind keine sog. „nachbarschützenden Festsetzungen“. Auch die zu befreiende Festsetzung zur Art der Nutzung im EG Bereich löst hier keinen Drittschutz für die Nachbarn aus, sondern berührt lediglich planerische Belange. Eine Entfaltung von sog. „Drittschutz“ durch die zur Befreiung beantragten Festsetzungen wird insgesamt nicht gesehen. Die Grundsätze des sog. „Rücksichtnahmegebotes“ gem. § 31 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 15 Abs. 1 S. 2 BauNVO werden eingehalten. Belästigungen oder Störungen, oder eine Überprägung der Eigenart des Gebietes welche zu Störungen führen könnte, ist nicht gegeben.	Die beantragten Befreiungen wären unter Würdigung nachbarschaftlicher Interessen vertretbar. Die zu befreienden Festsetzungen hinsichtlich Maß, überbaubarer Grundstücksfläche sowie der Gebäudeausformung sind keine sog. „nachbarschützenden Festsetzungen“. Auch die zu befreiende Festsetzung zur Art der Nutzung im EG Bereich löst hier keinen Drittschutz für die Nachbarn aus, sondern berührt lediglich planerische Belange. Eine Entfaltung von sog. „Drittschutz“ durch die zur Befreiung beantragten Festsetzungen wird insgesamt nicht gesehen. Die Grundsätze des sog. „Rücksichtnahmegebotes“ gem. § 31 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 15 Abs. 1 S. 2 BauNVO werden eingehalten. Belästigungen oder Störungen, oder eine Überprägung der Eigenart des Gebietes welche zu Störungen führen könnte, ist nicht gegeben.
Die beantragten Befreiungen sind auch mit den öffentlichen Belangen vereinbar.	Die beantragten Befreiungen sind auch mit den öffentlichen Belangen vereinbar. Insbesondere haben die Befreiungen, überschlägig geprüft, voraussichtlich keine zusätzlichen erheblichen Umweltauswirkungen.
Der Befreiungstatbestand wird außerdem unter die Voraussetzung gestellt, dass die Gemeinde dem zustimmt. Dies geht über eine (gegebenenfalls zu ersetzende) Einvernehmenserteilung hinaus. Entsprechend der Stellungnahme des SG 41 (siehe unten) kann die Zustimmung zur Erteilung der Befreiungen erteilt werden.	Zustimmung gemäß § 36a BauGB erforderlich. Entsprechend der Stellungnahme des SG 41 (siehe unten) kann die Zustimmung erteilt werden.

Städtebauliche Einschätzung (Auszug Stellungnahme SG 41)

Der geplante Neubau soll eine vorhandene Blockrand-Bebauung ersetzen. Diese stellt aktuell eine suboptimale städtebauliche Situation an einem innerstädtischen Verbindungspunkt zwischen Schöngeisinger Straße und Ludwigstraße im Umfeld des innerstädtischen Einkaufszentrums (AEZ – City Point) dar. Das Vorhaben wird aus städtebaulicher Sicht begrüßt. Grundsätzlich erscheint das Vorhaben aus städtebaulicher Betrachtung hinsichtlich Kubatur und Dichte sich in die nähere Umgebung einfügend und orientiert sich trotzdem stark am rechtskräftigen Bebauungsplan.

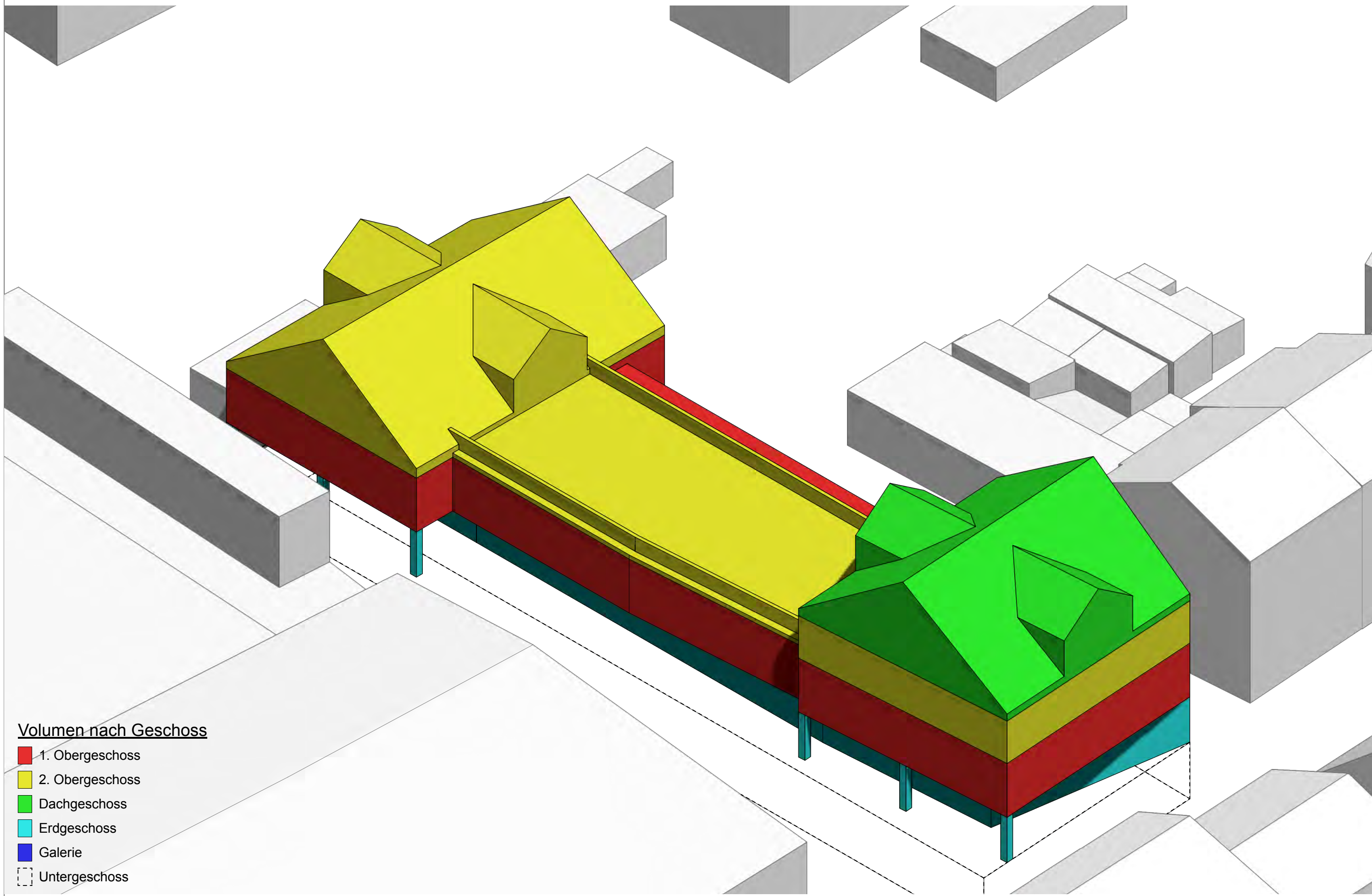
Bezüglich der Frage der grundsätzlichen Varianten 1 oder 2 ist folgendes zu sagen: Aus städtebaulicher Sicht scheint eine Mischung der Varianten mit einer flexibleren Nutzungsaufteilung sinnvoll. Eine reine Ausrichtung auf § 4a Abs. 2 Nr. 2 „Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften“ ohne die Möglichkeit zur Errichtung von „sonstige Gewerbebetriebe, Geschäfts- und Bürogebäude sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke“ gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 – 5 NVO in den rückwärtigen Erdgeschossbereichen scheint weniger flexibel. In den rückwärtigen Nutzungseinheiten können auch „anderweitige“ Gewerbebetriebe durchaus sinnvoll erscheinen. Es sollte aber weiterhin gewährleistet sein, dass in den zur Schöngeisinger Straße/ Ecke AEZ gewandten Nutzungseinheiten ausschließlich Nutzungen nach § 4a Abs. 2 Nr. 2 stattfinden. Jedoch können hierüber insgesamt erst verbindliche Entscheidungen durch die Baugenehmigungsbehörde bei Vorlage konkreter einzelner Nutzungen in späteren Genehmigungsverfahren getroffen werden.

Gegen das beantragte Vorhaben bestehen aus städtebaulicher Sicht grundsätzlich keine Bedenken. Das Vorhaben ist detailliert mit den Fachberatern des Planungsbezugsbereichs abgestimmt und stellt eine städtebauliche Aufwertung und Abrundung der örtlich suboptimalen Situation dar. Die dafür nötigen Befreiungen können aus Sicht der Stadtplanung erteilt werden. Der rechtskräftige Bebauungsplan bleibt in seiner Gesamtheit beständig, da nur partiell die zu rigide an eine frühere Bestandssituation angepassten Festsetzungen örtlich teilweise überschritten werden. Es wird aber darauf hingewiesen, dass der neu gestaltete erdgeschossige Freibereich auf der Westseite des Vorhabens einen einheitlichen Charakter (Materialität, Nutzungscharakter, Barrierefreiheit, keine Höhenunterschiede etc.) mit fließendem Übergang zu den erdgeschossigen Freibereichen des Einkaufszentrums aufweisen muss, um einen gesamtheitlichen Eindruck eines modernen „Passagen-Stadtraums“ zu vermitteln.

Nachdem davon ausgegangen werden kann, dass von dem beantragten Vorhaben hier im Einzelfall, gemäß den vorgenannten Ausführungen, keine städtebaulichen Fehlentwicklungen ausgehen werden und das Vorhaben sowohl die Tatbestandsvoraussetzungen des § 31 Abs. 3 (a. F.) als auch den Tatbestandsvoraussetzungen des § 31 Abs. 3 (n. F.) erfüllt und für künftige Bauvorhaben kein Präzedenzfall darstellen kann, empfiehlt die Bauverwaltung den auf dem Deckblatt formulierten Beschlussvorschlag.

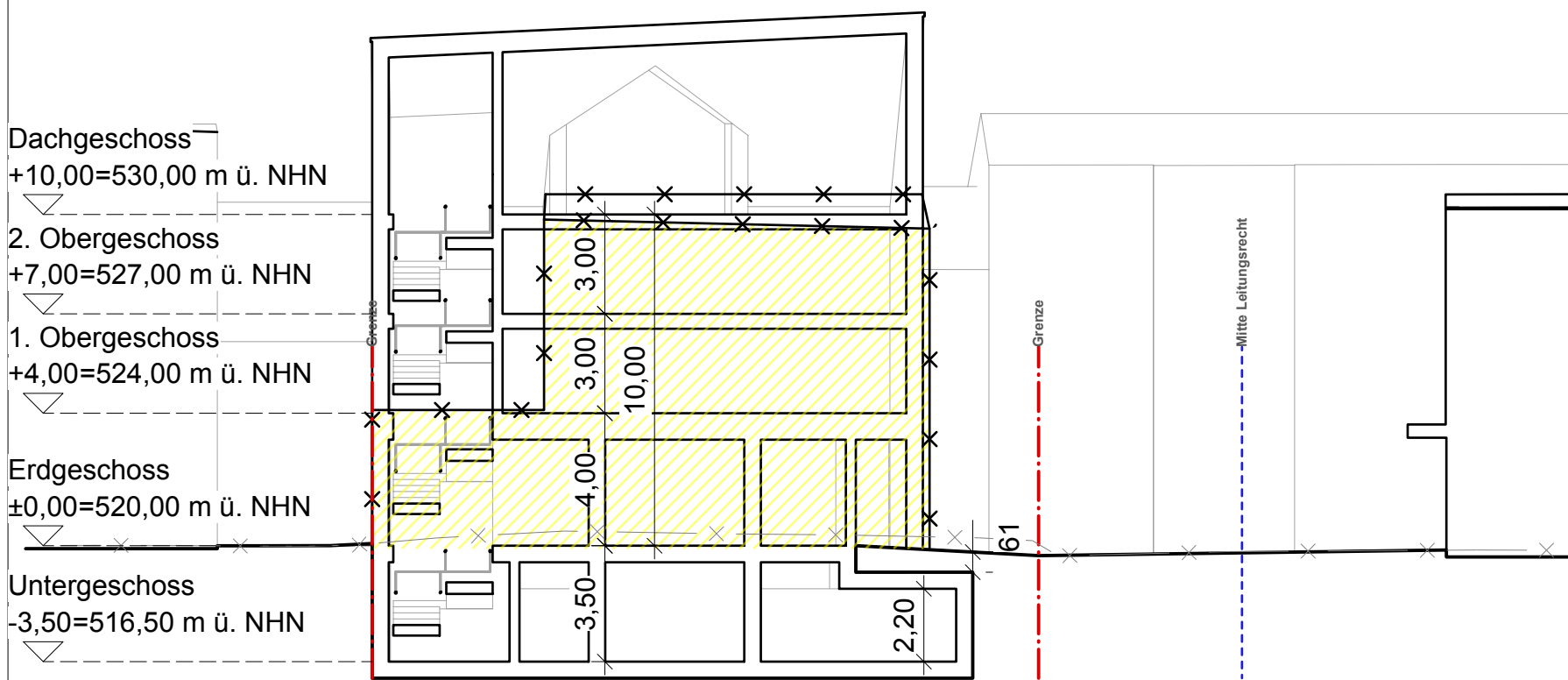


Perspektive von Schöngesinger Straße auf Neuplanung

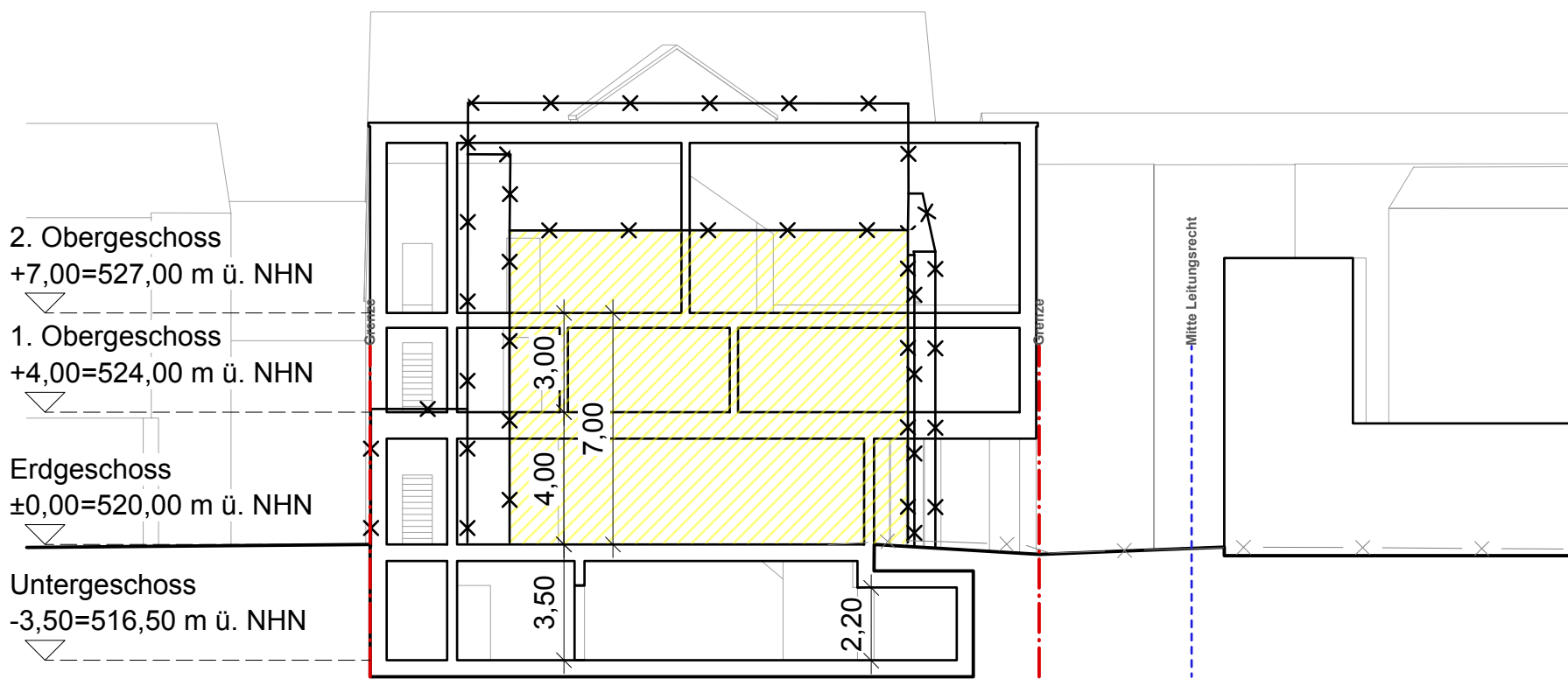


Volumenstudie Neuplanung

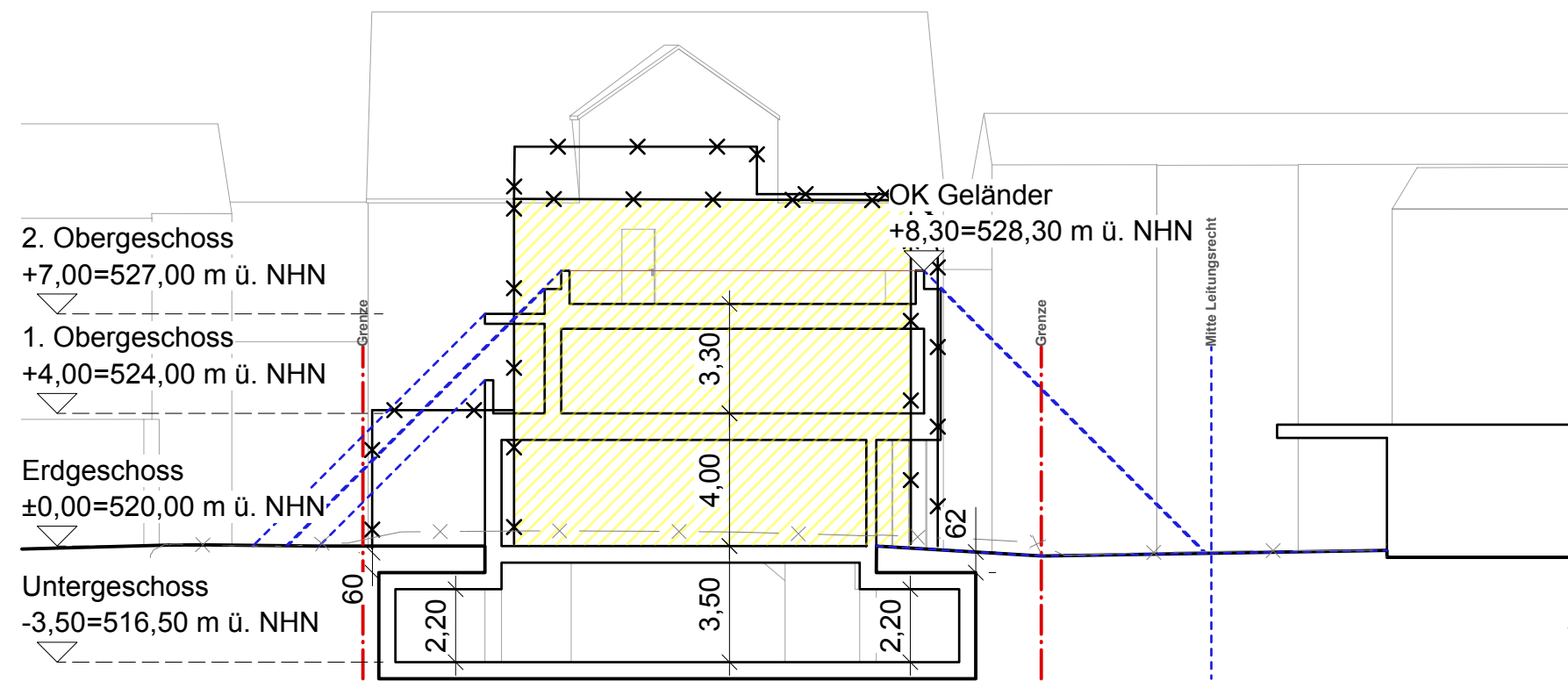
Volumenberechnung		
Geschoss	Bemerkung	Volumen oberirdisch
Dachgeschoss	-	992,25 m³
1. Obergeschoss	-	3356,29 m³
Erdgeschoss	-	2355,47 m³
2. Obergeschoss	-	1992,08 m³
Summe Volumen		8696,09 m³



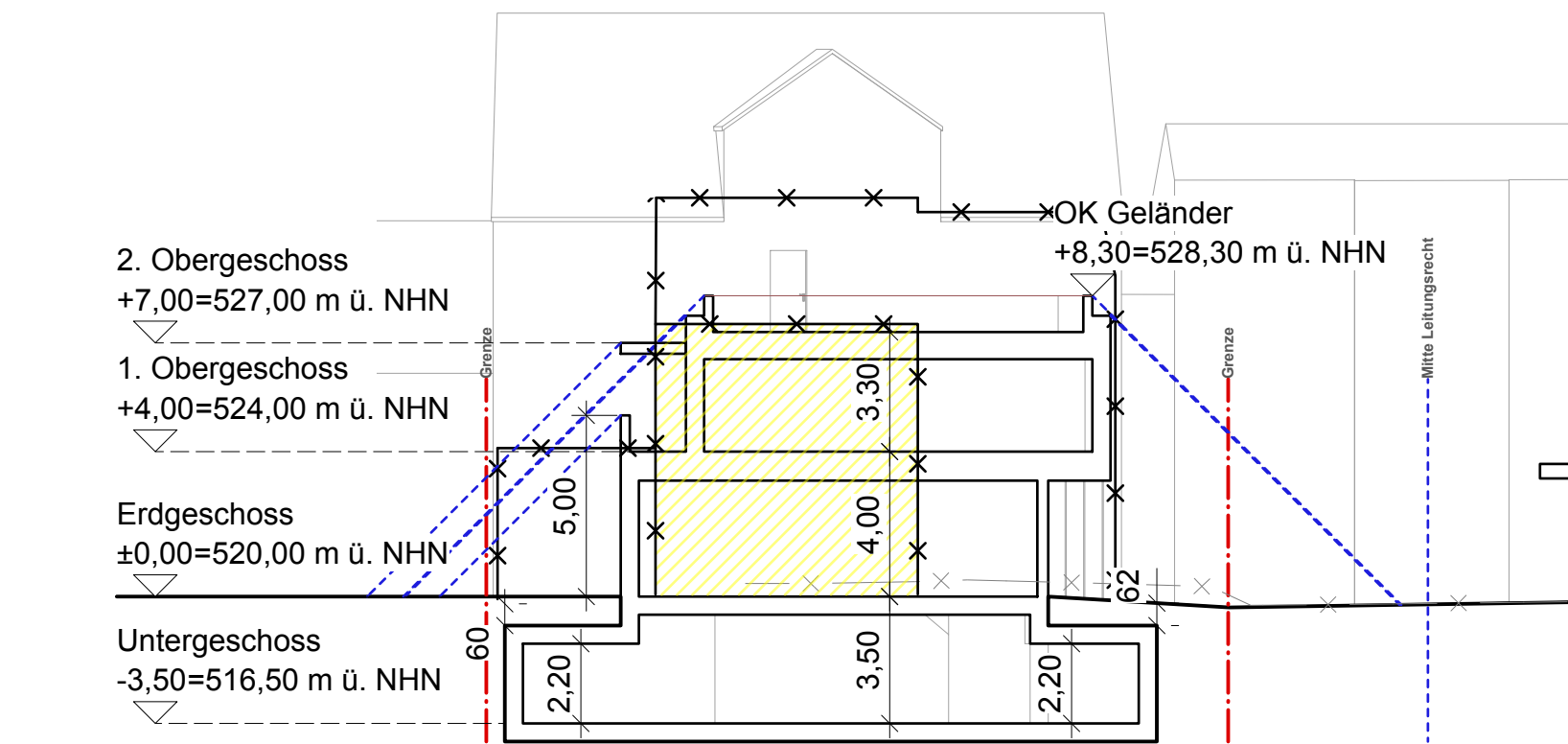
Querschnitt 1
M 1:200



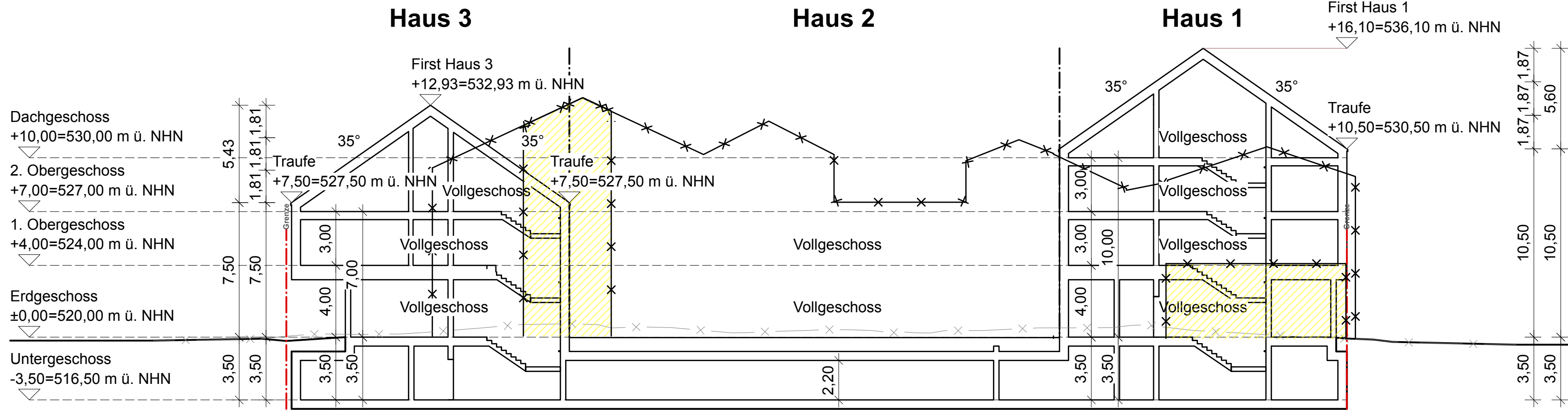
Querschnitt 2
M 1:200



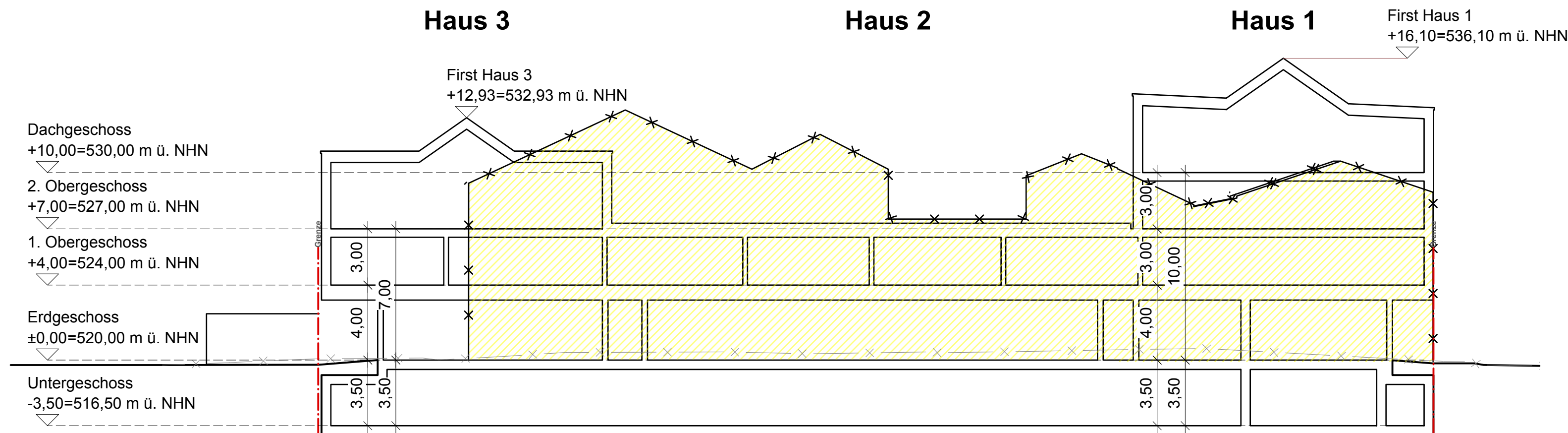
Querschnitt 3
M 1:200



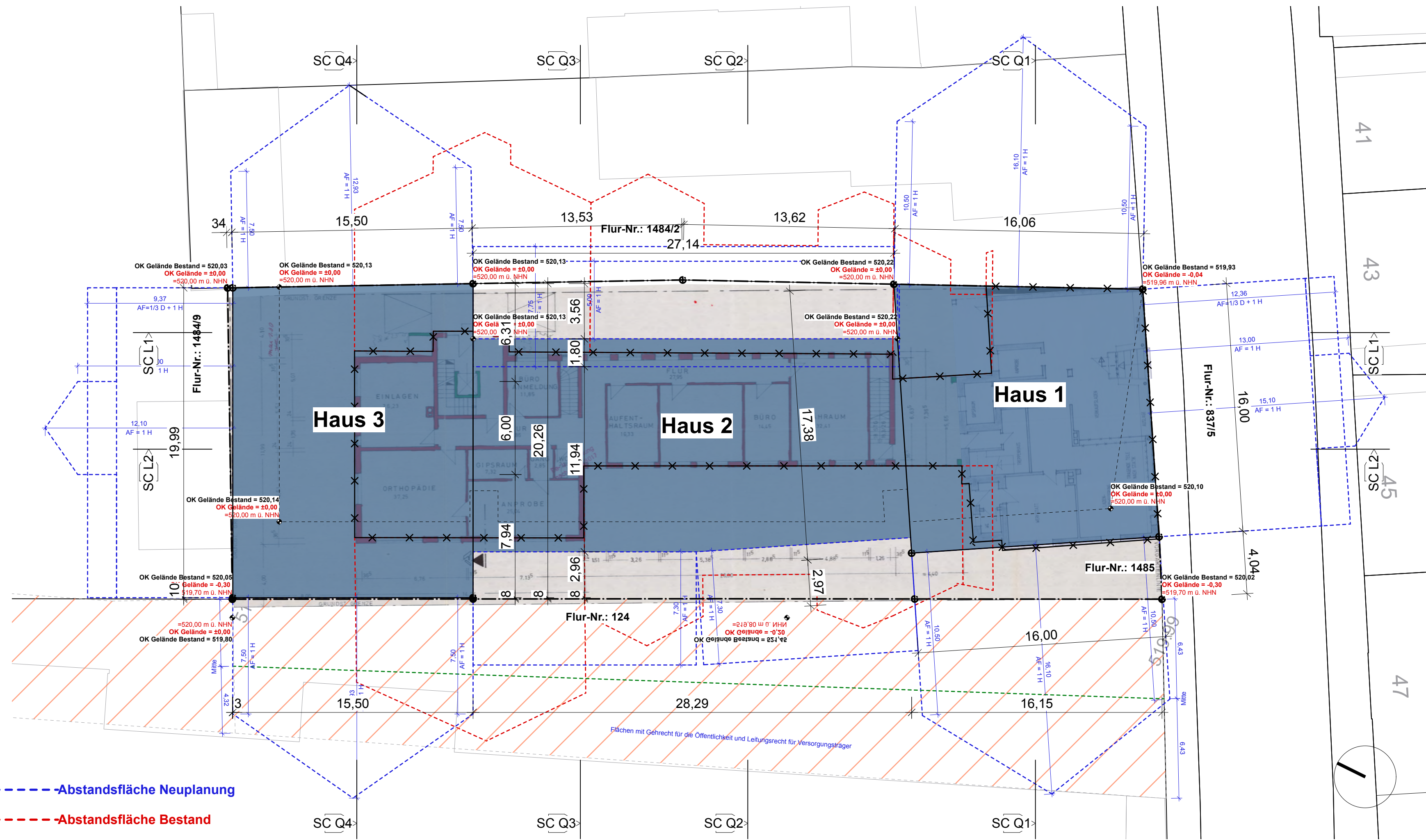
Querschnitt 4
M 1:200



Längsschnitt 1
M 1:200



Längsschnitt 2
M 1:200



Vergleich Abstandsflächen Bestand / Neuplanung
M 1:200



Flurstück Nr.	Name	Unterschrift
1485		
1484/2		
124		
1484/9		
837/5		

offentliches Leitungsrecht	Konstruktion	Spielfeld
Volumen Arcade	Grundstücksgrenze	Wohnen
Volumen Erdgeschoss	Grundflächen nach § 19 Abs. 2	Gewerbe
Volumen 1. Obergeschoss	Grundfläche nach § 19 Abs. 4	Gemeinschaftsflächen
Volumen 2. Obergeschoss	Bestandsgeplante	Abbruch Bestand
Volumen Dachgeschoss	UK Roh	Türhöhen ab OK FFB bis UK Sturz
Volumen Galerie	UK Fertig	Fensterhöhen von OK Brüstung bis UK Sturz
Volumen Untergeschoss	OK Roh	OK Fertig
Abstandsflächen	XXXXXm	Höhen NHN
Neubau (Lageplan)	OK Oberkante	Brüstungshöhen ab OK FFB
Grünflächen	UK Unterseite	F30 Feuerhämmernde Wand
versiegelte Fläche	AHD Oberabgehängte Decke bzw. UK fertig	F90 Feuerbeständige Wand
Geländehöhe Bestand	FB Fertigfußboden	T30 Tor mit Feuerwiderstandsdauer 30 min
Geländehöhe neu	RB Rohfußboden	RS Rauschutzabschluss
	BR Brüstungshöhe	VTS vollwandige, dicht- und selbstschließende Tür
	BW Brandwand	D Dichtschießende Tür

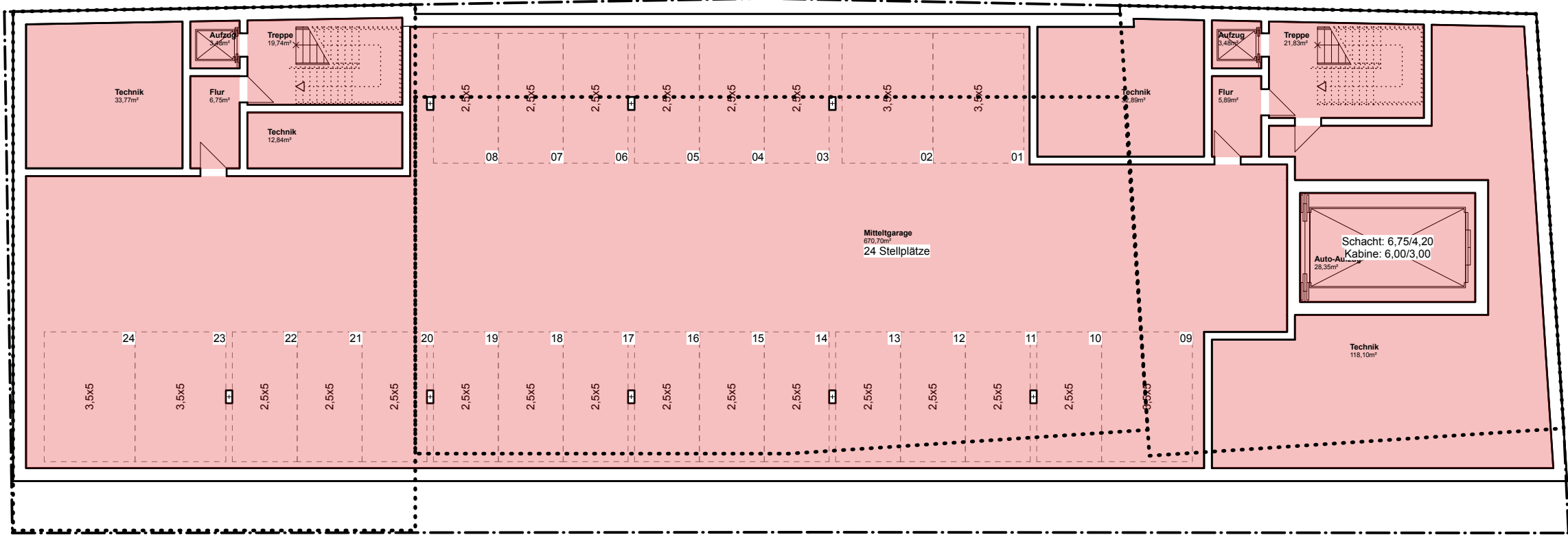
Ansichten, Schnitte und Perspektiven

296_GP_Bauzeichnungen_02_0

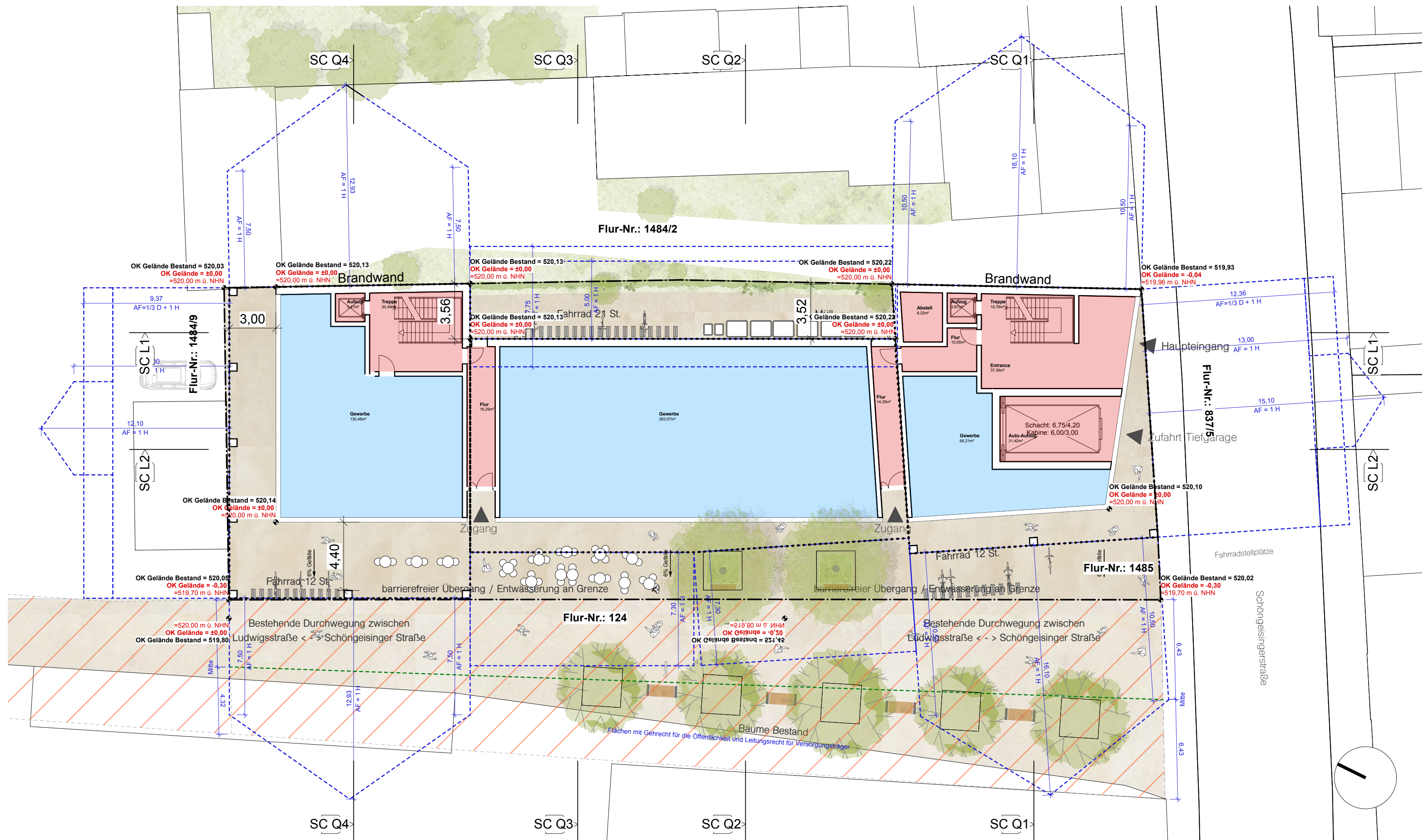
Index	Datum	Änderung	Bearbeiter
-------	-------	----------	------------

Planstufe	Antrag auf Vorbescheid
Datum	13.08.2025
Maßstab	1:200
Format	DIN A0
Projekt	Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses mit Tiefgarage
Straße, Hausnummer	Schöngesinger Str. 36, 82256 Fürstenfeldbruck
Flurstücknummer(n)	1485
Gemarkung	Fürstenfeldbruck
Antragsteller / Bauherr	
Planverfasser	
Planinhalt	Ansichten, Schnitte und Perspektiven
Plan Nr.	296_GP_Bauzeichnungen_02_0

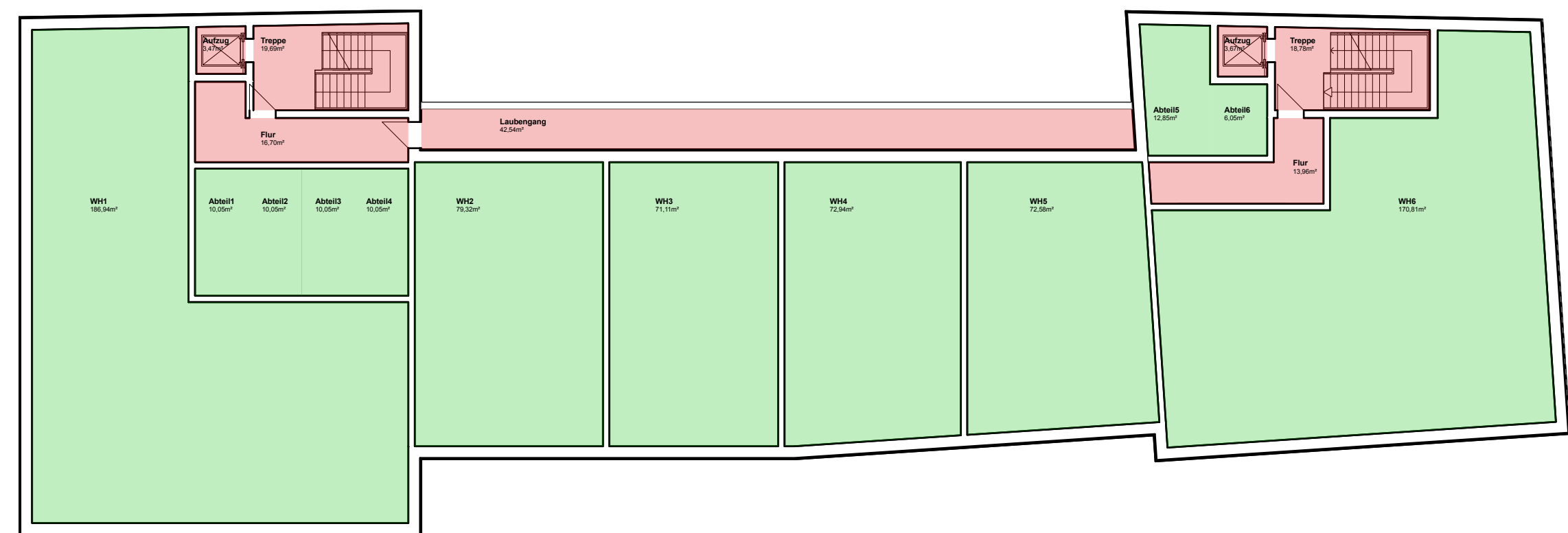
Bauherr	
Entwurfsverfasser	Unterschrift:



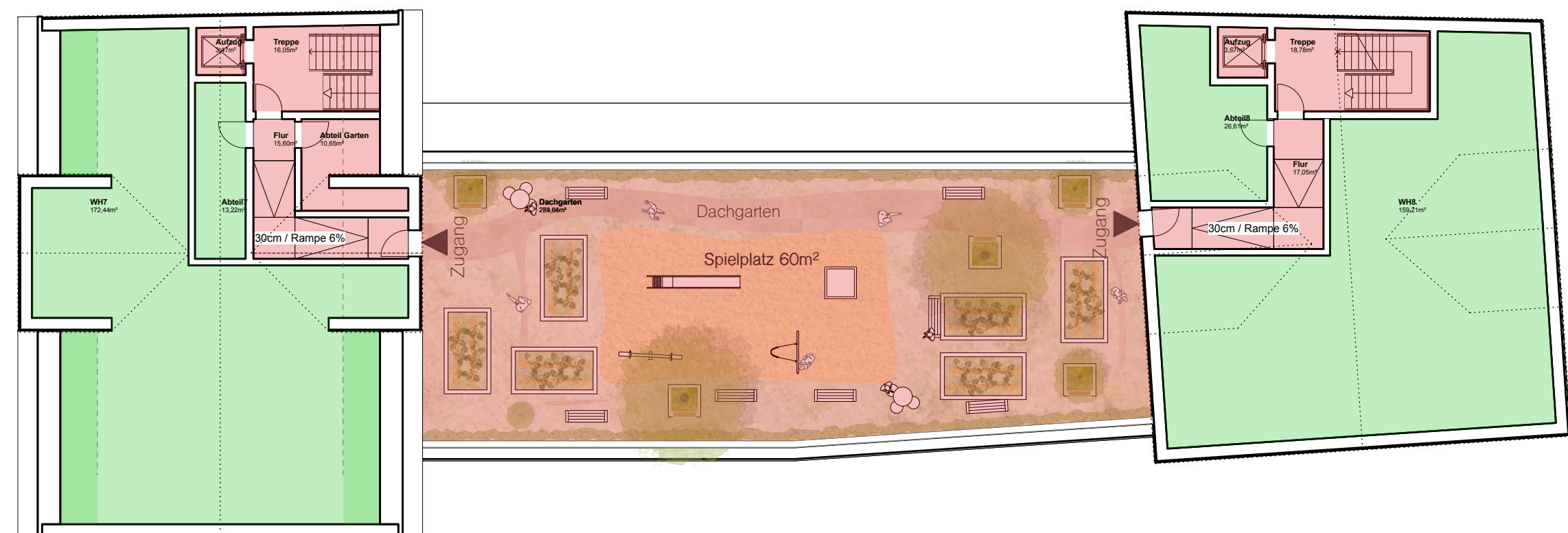
Grundriss Untergeschoss
M 1:200



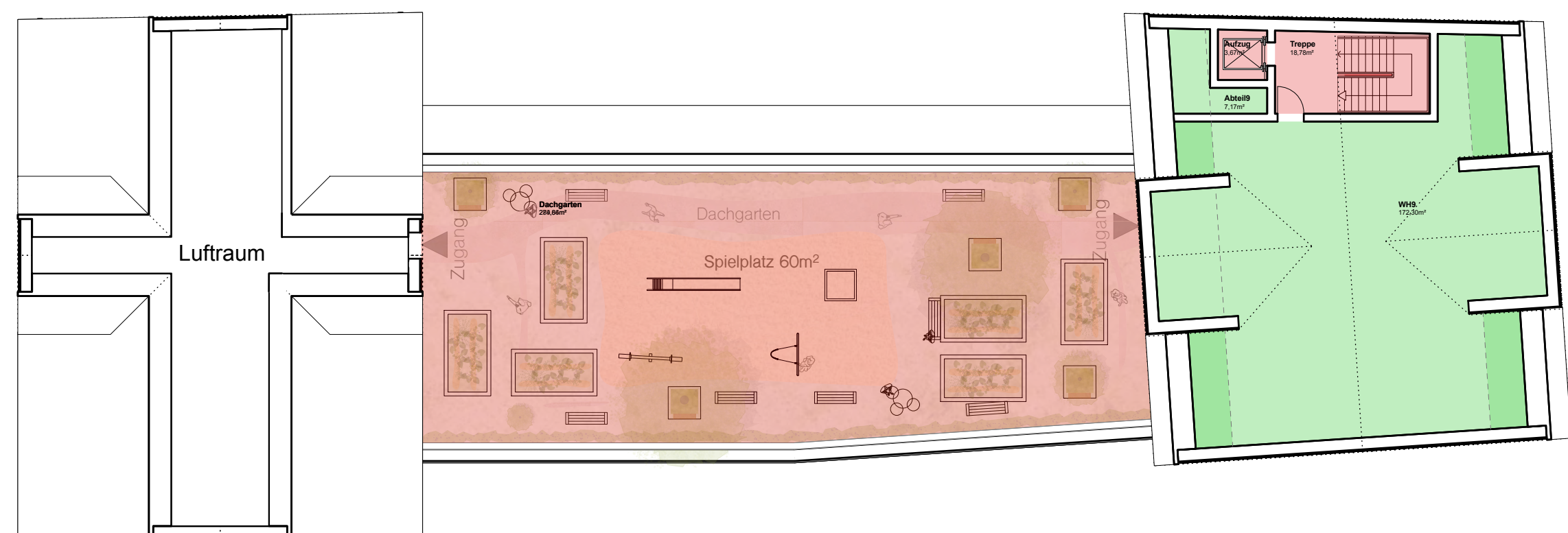
Grundriss Erdgeschoss
M 1:200



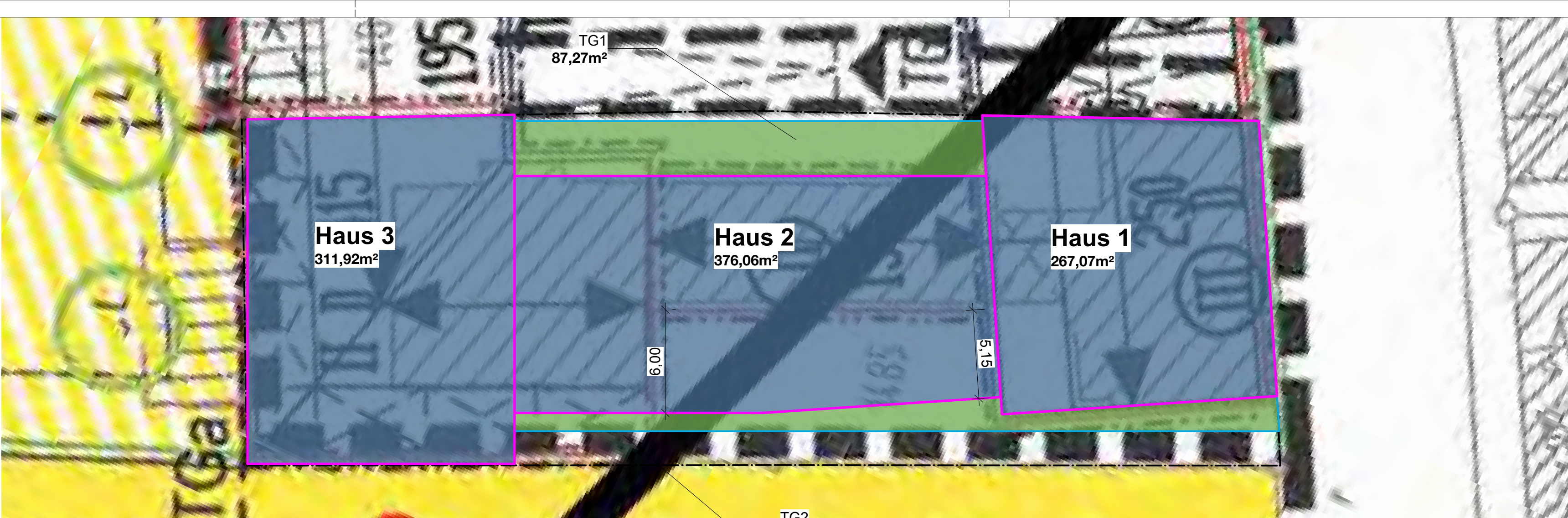
Grundriss 1. Obergeschoss
M 1:200



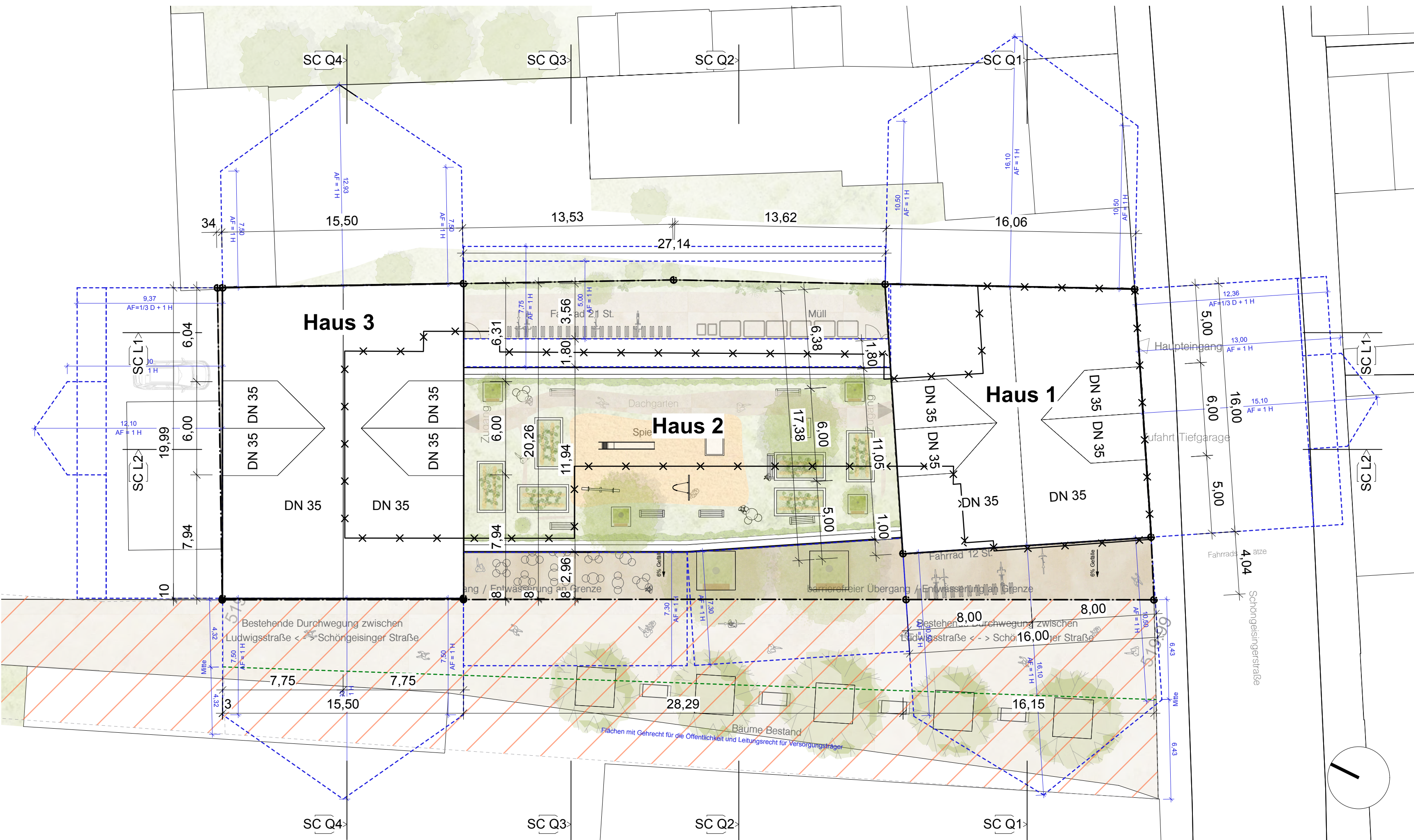
Grundriss 2. Obergeschoss
M 1:200



Grundriss Dachgeschoss
M 1:200



Übersicht Grundflächen
M 1:200



Grundriss Dachaufsicht inkl. Abstandsflächen
M 1:200

Wohn- und Nutzflächen inkl. Stellplatzberechnung (PKW + Fahrräder)

Geschoß	Einheit	Bezeichnung	NUF	WF	PKW-Stpl.	Festsetzungen aus B-Plan	Fahrrad-Stpl.	FABs - Richtzahlenliste (FFB)
1. Obergeschoss	1	WH1	186,94 m²	186,94 m²				
1. Obergeschoss	1	Abteil1	10,05 m²	0,00 m²				
		Summe WH1	196,99 m²	186,94 m²	2,00	2 Stpl. je Wohnung > 80qm	6,23	1 Stpl. je 30 qm Wohnfläche
1. Obergeschoss	2	WH2	79,32 m²	79,32 m²				
1. Obergeschoss	2	Abteil2	10,05 m²	0,00 m²				
		Summe WH2	89,37 m²	79,32 m²	1,00	1 Stpl. je Wohnung < 80qm	2,64	1 Stpl. je 30 qm Wohnfläche
1. Obergeschoss	3	WH3	71,11 m²	71,11 m²				
1. Obergeschoss	3	Abteil3	10,05 m²	0,00 m²				
		Summe WH3	81,16 m²	71,11 m²	1,00	1 Stpl. je Wohnung < 80qm	2,37	1 Stpl. je 30 qm Wohnfläche
1. Obergeschoss	4	WH4	72,94 m²	72,94 m²				
1. Obergeschoss	4	Abteil4	10,05 m²	0,00 m²				
		Summe WH4	82,99 m²	72,94 m²	1,00	1 Stpl. je Wohnung < 80qm	2,43	1 Stpl. je 30 qm Wohnfläche
1. Obergeschoss	5	WH5	72,58 m²	72,58 m²				
1. Obergeschoss	5	Abteil5	12,85 m²	0,00 m²				
		Summe WH5	85,43 m²	72,58 m²	1,00	1 Stpl. je Wohnung < 80qm	2,42	1 Stpl. je 30 qm Wohnfläche
1. Obergeschoss	6	Abteil6	6,05 m²	0,00 m²				
1. Obergeschoss	6	WH6	170,81 m²	170,81 m²				
		Summe WH6	176,86 m²	170,81 m²	2,00	2 Stpl. je Wohnung > 80qm	5,69	1 Stpl. je 30 qm Wohnfläche
2. Obergeschoss	7	WH7	172,44 m²	157,83 m²				
2. Obergeschoss	7	Abteil7	13,22 m²	0,00 m²				
		Summe WH7	185,67 m²	157,83 m²	2,00	2 Stpl. je Wohnung > 80qm	5,26	1 Stpl. je 30 qm Wohnfläche
2. Obergeschoss	8	Abteil8	26,81 m²	0,00 m²				
2. Obergeschoss	8	WH8	159,21 m²	159,21 m²				
		Summe WH8	186,02 m²	159,21 m²	2,00	2 Stpl. je Wohnung > 80qm	5,31	1 Stpl. je 30 qm Wohnfläche
Dachgeschoss	9	Abteil9	7,17 m²	0,00 m²				
Dachgeschoss	9	WH9	172,30 m²	161,02 m²				
		Summe WH9	179,47 m²	161,02 m²	2,00	2 Stpl. je Wohnung > 80qm	5,37	1 Stpl. je 30 qm Wohnfläche
Erdgeschoss		Gewerbe	66,21 m²	0,00 m²				
Erdgeschoss		Gewerbe	263,57 m²	0,00 m²				
Erdgeschoss		Gewerbe	130,48 m²	0,00 m²				
		Summe Gewerbe	460,26 m²	0,00 m²	9,95	1 Stpl. je 50 qm BGF Gewerbe/ Büro (Gewerbe BGF: 497,62)	7,67	1 Stpl. je 60 qm Nutzfläche
Untergeschoss	G	Technik	197,61 m²	0,00 m²				
---	G	Auto-Aufzug	59,77 m²	0,00 m²				
---	G	Treppe	182,92 m²	0,00 m²				
---	G	Aufzug	32,04 m²	0,00 m²				
---	G	Flur	116,65 m²	0,00 m²				
Untergeschoss	G	Mittelgarage	670,70 m²	0,00 m²				
Erdgeschoss	G	Abstell	8,32 m²	0,00 m²				
Erdgeschoss	G	Entrance	37,36 m²	0,00 m²				
1. Obergeschoss	G	Laubengang	42,54 m²	0,00 m²				
2. Obergeschoss	G	Dachgarten	284,86 m²	142,43 m²				
2. Obergeschoss	G	Abteil Garten	10,65 m²	0,00 m²				
		Summe Gemeinschaft	1643,41 m²	142,43 m²	0,00	generiert keine Stellplätze	0,00	generiert keine Stellplätze
Gesamtsummen			3367,42 m²	1274,19 m²	24	(Summe Kfz-Stellplätze)	45	(Summe Fahrrad-Stellplätze)

Berechnungen (GR, GF, BGF, BRI)

Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO	Flächen in m²
Bezeichnung	
Haus 3	311,92 m²
Haus 2	376,06 m²
Haus 1	267,07 m²
Summe Grundflächen nach § 19 Abs. 2 BauNVO	955,05 m²
Summe GR	
Grundfläche nach § 19 Abs. 4 BauNVO (inkl. Zufahrt)	
TG1	87,27 m²
TG2	60,54 m²
Summe Grundflächen nach § 19 Abs. 4 BauNVO	147,81 m²
Summe GR	
Summe Grundflächen nach § 19 Abs. 2 und 4 BauNVO	1102,86 m²
Summe GR	
Grundstück Fl.-Nr.: 1485	1210,00 m²
GRZ	0,91
Geschoßsfläche § 20 Abs. 3 und 4 BauNVO (inkl. Arcaden und Laubengang)	
Erdgeschoss	880,47 m²
1. Obergeschoss	927,89 m²
2. Obergeschoss	270,09 m²
2. Obergeschoss	267,06 m²
Dachgeschoss	251,72 m²
Summe GF	2597,22 m²
GFZ	2,15
Brutto-Grundfläche nach DIN 277 (ohne Aussentreppe)	
Untergeschoss	1072,71 m²
Erdgeschoss	727,74 m²
1. Obergeschoss	905,65 m²
2. Obergeschoss	588,71 m²
Dachgeschoss	251,72 m²
Summe BGF	3546,51 m²
Brutto-Rauminhalt nach DIN 277 (ohne Aussentreppe)	
Volumen UG	4291,46 m³
Volumen OG2	2058,00 m³
Volumen OG1	3456,00 m³
Volumen EG	2350,57 m³
Volumen DG	992,25 m³
Summe BRI	13148,38 m³



Flurstück Nr.	Name	Unterschrift
1485		
1484/2		
124		
1484/9		
837/5		

Grundrisse und Berechnungen

296_GP_Bauzeichnungen_01_0			
Index	Datum	Änderung	Bearbeiter
Planstufe	Antrag auf Vorbescheid		
Datum	13.08.2025		
Maßstab	1:200		
Format	DIN A0		
Projekt	Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses mit Tiefgarage		
Straße, Hausnummer	Schöngesinger Str. 36, 82256 Fürstenfeldbruck		
Flurstücknummer(n)	1485		
Gemarkung	Fürstenfeldbruck		
Antragsteller / Bauherr			
Planverfasser			
Planinhalt	Grundrisse und Berechnungen		
Plan NR.	296_GP_Bauzeichnungen_01_0		
Bauherr	Unterschrift: 		
Entwurfsverfasser	Unterschrift: 		

