



Niederschrift

- öffentlicher Teil - über die 58. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Planungs- und Bauausschusses des Stadtrates der Stadt Fürstentfeldbruck

Sitzungsort: im großen Sitzungssaal des Rathauses

10.12.2025

Sitzungstag: Beginn: 18:00 Uhr 18:05 Uhr
Ende: 18:02 Uhr 19:42 Uhr

Anwesend:

Bemerkungen:

Vorsitzender, 2. Bürgermeister

Stangl, Christian

Schriftführer/in

Kurtz, Sophie

Ausschussmitglieder

Britzelmair, Markus
Brückner, Thomas
Danke, Karl
Hannig, Theresa
Höfelsauer, Franz
Neuhauß, Matthias
Pötzsch, Mirko
Rubin, Lisa
Schilling, Johann
Stockinger, Georg
Weinberg, Irene

Anwesend ab 18:09 Uhr

Vertreter/in

Klemenz, Birgitta, Dr.
Sindani, Jeanne-Marie
Weber, Florian

Vertretung für Herrn Andreas Lohde
Vertretung für Herrn Dr. Georg Jakobs
Vertretung für Frau Gabriele Schultze
Anwesend ab 18:26 Uhr (TOP Ö3)

Verwaltung

Dachsel, Johannes
Kieser, Christian
Negele, Anita

Reize, Markus
Schnödt, Andreas
Walleit, Daniel

Abwesend:

Grund:

Ausschussmitglieder

Jakobs, Georg, Dr.
Lohde, Andreas
Schultze, Gabriele

Öffentliche Tagesordnung

1. Bekanntgabe von in nichtöffentlichen Sitzungen gefassten Beschlüssen gem. Art. 52 Abs. 3 GO
2. Genehmigung der öffentlichen Niederschrift
3. Sanierungssatzung Innenstadt- Neuerlass
4. Bauturbo – Übergangsregelung und Arbeitskreisbildung
5. Bebauungsplan Nr. 36/1 "Am Krebsenbach Nord" Satzungsbeschluss
6. Verschiedenes

Vor Eintritt in die Tagesordnung informiert Herr **2. Bürgermeister Stangl**, dass der Tagesordnungspunkt 5 „Bebauungsplan Nr. 36/1 "Am Krebsenbach Nord" Satzungsbeschluss“ abgesetzt werde. Die Hintergründe werden unter Ausschluss der Öffentlichkeit dargelegt (**Nichtöffentlicher Teil 18:02 – 18:05 Uhr**).

Herr **2. Bgm Stangl** eröffnet die öffentliche Sitzung und stellt die Beschlussfähigkeit gemäß Artikel 47 Abs. 2 GO fest.

Die Ladung erfolgte ordnungsgemäß.

Im Anschluss beantragt Herr **StR Höfelsauer**, Tagesordnungspunkt 3 „Sanierungssatzung Innenstadt- Neuerlass“ ebenfalls abzusetzen. Auf Grund der umfangreichen Unterlagen sei eine umfassende Vorbereitung auf die Diskussion und Beschlussfassung nicht möglich.

Herr **2. Bgm Stangl** und Herr **Dachsel (Amt 4)** erwidern, dass die Inhalte bereits im Rahmen des ISEK behandelt wurden und daher größtenteils bekannt seien. Um rechtliche Lücken zu vermeiden und einen Förderverstoß zu verhindern, sei die heutige Vorbereitung notwendig. Eventuelle Anmerkungen im heutigen Diskussionsverlauf können zur abschließenden Beschlussfassung in der kommenden Stadtratssitzung noch berücksichtigt werden.

Es folgt die Abstimmung über den **Antrag zur Absetzung** des Tagesordnungspunktes 3 von Herrn **StR Höfelsauer**:

Ja-Stimmen: 5

Nein-Stimmen: 8

Der Antrag ist somit abgelehnt

Frau StR'in Rubin und Herr StR Weber sind noch nicht anwesend.

Weitere Änderungswünsche zur Tagesordnung ergeben sich nicht.

TOP 1	Bekanntgabe von in nichtöffentlichen Sitzungen gefassten Beschlüssen gem. Art. 52 Abs. 3 GO
--------------	--

Bekanntgabe:

Entsprechend den Bestimmungen des Art. 52 Abs. 3 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern und des § 25 Abs. 3 der Geschäftsordnung für den Stadtrat wurden die Tagesordnungspunkte der nichtöffentlichen Sitzung vom 16.07.2025 und 15.10.2025 bekannt gegeben.

TOP 2	Genehmigung der öffentlichen Niederschrift
--------------	---

Beschluss:

Gemäß Artikel 54 Absatz 2 Halbsatz 2 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) sowie § 38 der Geschäftsordnung für den Stadtrat Fürstenfeldbruck sind die Niederschriften von Sitzungen städtischer Gremien vom jeweiligen Ausschuss bzw. Stadt-

rat 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 öffentlichen Sitzung des Planungs- und Bauausschusses vom 19.11.2025.

Ja-Stimmen: 13

Nein-Stimmen: 0

Frau StR'in Rubin und Herr StR Weber sind noch nicht anwesend.

TOP 3	Sanierungssatzung Innenstadt- Neuerlass
--------------	--

Sachvortrag:

Der Sachvortrag Nr. 3743/2025 vom 21.10.2025 sowie die mündlichen Ausführungen von **Herrn Walleit (SGL 43)** dienen dem Gremium als Diskussionsgrundlage.

Zum Einstieg in die Diskussion führt **Herr Walleit (SGL 43)** aus, dass im Rahmen der vorbereitenden Untersuchung 7.000 Fragebögen an Eigentümer und Gewerbetreibende in den betroffenen Gebieten verschickt wurden. Die Rückmeldungen daraus wurden bei der Neuauflage der Sanierungssatzung berücksichtigt.

Auf die Anmerkung von Herrn **StR Höfelsauer**, dass die Parkflächen unzureichend berücksichtigt werden bestätigt **Herr Walleit (SG 43)**, dass der Konflikt zwischen der Steigerung der Aufenthaltsqualität und der Schaffung von Parkflächen bei der Auswertung der Fragebögen deutlich wurde. Das Thema werde unter dem Punkt „Straßenraumneueordnung“ aufgegriffen.

Frau **StR'in Weinberg** möchte wissen, ob die in der Sanierungssatzung aufgeführten Kosten noch im Stadtrat konkretisiert werden. **Herr Dachsel (Amt 4)** erklärt, dass ein großzügiger Rahmen für die Beantragung von Fördermittel gesteckt werde. Die einzelnen Maßnahmen werden den Gremien zur gegebenen Zeit detailliert dargestellt und zur Beschlussfassung vorgelegt.

Des Weiteren schlägt **Herr Dachsel (Amt 4)** vor, *die Verwaltung mit der erneuten Vorlage der Sanierungssatzung innerhalb des ersten Halbjahres 2026 zu beauftragen und den Beschluss dahingehend zu ergänzen.*

Herr **StR Brückner** betont den Wunsch nach der Begrünung und Aufwertung der Innenstadtstraßen sowie der Parkflächen und kritisiert die zeitliche Priorisierung einiger Maßnahmen. Bezüglich des Zeitplans informiert **Herr Dachsel (Amt 4)**, dass die Sanierungssatzung innerhalb von 15 Jahren abgearbeitet sein sollte und die Maßnahmen daher alle 5 Jahre gebündelt wurden. Ob die Umsetzung zu dem jeweiligen Zeitpunkt realisiert werden könne, sei von den personellen und finanziellen Ressourcen abhängig. Die Priorisierung könne gegebenenfalls angepasst werden.

Auf die Frage von Herrn **StR Britzelmair** zur Rücklaufquote der Fragebögen antwortet **Herr Walleit (SGL 43)**, dass von den 2.307 verschickten Fragebögen 320 von den Eigentümern zurückgeschickt wurden. Des Weiteren gibt Herr **StR Britzelmair** zu bedenken, dass ohne städtisches Förderprogramm die Sanierungen durch private Eigentümer zu steigenden Mieten führen würden.

Herr Dachsel (Amt 4) erläutert, dass die Maßnahmen der Sanierungssatzung keine Verpflichtung zur Umsetzung durch private Eigentümer seien. Die Satzung diene im öffentlichen Raum als Grundlage um den städtebaulichen Mehraufwand zu refinanzieren. Eine Förderung für private Maßnahmen sei nicht vorgesehen, da im Geltungsbereich keine derartigen Missstände vorliegen.

Herr **StR Danke** äußert Bedenken bezüglich der Beispielbarkeit des Volksfestplatzes und betont die Notwendigkeit, diesen Platz weiterhin für Veranstaltungen nutzbar zu halten. Herr **2. Bgm Stangl** und **Herr Dachsel (Amt 4)** versichern, dass die Beispielbarkeit des Platzes gewährleistet bleibt.

Ohne weitere Wortmeldungen kommt das Gremium zu der, von **Herrn Dachsel (Amt 4)**

ergänzter Beschlussfassung (Änderungen kursiv):

Der Planungs- und Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat:

1. Die vorbereitenden Untersuchungen werden hiermit abgeschlossen, siehe Anlage 1. Den Ergebnissen, einschließlich der Ziele und Gründe der Sanierung, sowie der umfassenden Kostenschätzung sowie dem Zeit- und Maßnahmenplan und dem Rahmenplan werden zugestimmt. Der in der Broschüre enthaltenen Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wird hiermit *grundsätzlich* zugestimmt.

Ja-Stimmen: 15

Nein-Stimmen: 0

2. Der als Anlage 2 beigefügte Entwurf der Satzung samt der Begründung (Anlage 3) wird als Satzung beschlossen. Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Ja-Stimmen: 15

Nein-Stimmen: 0

3. *Die Verwaltung beauftragt die Sanierungssatzung innerhalb des ersten Halbjahres 2026 erneut vorzulegen und den Fraktionen ausreichend Zeit für Rückmeldungen zu geben.*

Ja-Stimmen: 15

Nein-Stimmen: 0

TOP 4	Bauturbo – Übergangsregelung und Arbeitskreisbildung
--------------	---

Sachvortrag:

Der Sachvortrag Nr. 3794/2025 vom 20.11.2025 dient dem Gremium als Diskussionsgrundlage.

Herr Dachsel (Amt 4) informiert über die neue Gesetzgebung, die Ende Oktober in Kraft getreten ist. Derzeit gelte jeder Bauantrag, zu dem sich die Verwaltung nicht innerhalb einer gewissen Frist äußert, als genehmigt. Der Bauturbo solle formale Prozesse beschleunigen, jedoch keine inhaltlichen Prüfungen umgehen. Es werde daher empfohlen, dem Oberbürgermeister oder seinem Vertreter vorrübergehend die Befugnis zu übertragen, diese Bauanträge nicht dem Gremium vorzulegen und im Zweifelsfall bei drohender Fiktion abzulehnen bis der Arbeitskreis „Bauturbo“ seine Ergebnisse vorlegt.

Herr **2. Bgm Stangl** unterstützt den Vorschlag eines Arbeitskreises und die im Sachvortrag aufgeführte Besetzung. Er bestätigt auf Rückfrage von Herrn **StR Höfelsauer**, dass auch die Mitglieder des Planungs- und Bauausschusses einbezogen werden. Herr **StR Pötzsch** regt an die Formulierung in „Fraktionsvorsitzende oder ein von ihnen benannter Vertreter“ zu ändern. Da sich der Arbeitskreis sehr detailliert in das Fachthema einarbeiten muss, würde es **Herr Dachsel (Amt 4)** begrüßen, wenn die Fraktionen vorrangig die Mitglieder des Planungs- und Bauausschusses benennen würden.

Im Hinblick auf die neue Legislaturperiode und die damit verbundene Aktualisierung der Geschäftsordnung bittet Herr **StR Stockinger** um ein zeitnahes Treffen des Arbeitskreises.

Frau **StR'in Hannig** äußert Bedenken bezüglich des ausgereichten Beschlussvorschlags, da er dem Sinn des Bauturbos entgegenstehe.

Herr Kieser (Amt 3) erläutert daraufhin die juristischen Herausforderungen des Bauturbos und betont die Notwendigkeit sorgfältiger Prüfung. **Herr Dachsel (Amt 4)** ergänzt, dass für eine rechtssichere Anwendung insbesondere noch Fragen des Naturschutzes, des Geltungsbereichs und der anzuwendenden Fristen geklärt werden müssen.

Herr **StR Britzelmair** möchte wissen wie mit den Anträgen, bei denen der Bauwerber auf die Fiktionsfrist verzichtet umgegangen werde und welche rechtlichen Folgen bei abgelehnten Anträgen zu erwarten seien.

Herr Dachsel (Amt 4) erklärt, dass die Prüfung nach der aktuellen Gesetzeslage erfolge und somit unzulässige Anträge nach dem Baugesetzbuch auch weiterhin abgelehnt werden. Auch bei Anwendung des Bauturbos bestehe in diesem Fall kein Genehmigungsanspruch und somit auch keine Klagemöglichkeit. Voraussetzung sei jedoch die heutige Beschlussfassung.

Herr **2. Bgm. Christian Stangl** schlägt vor, die Formulierung zu ändern, sodass der Oberbürgermeister oder sein Stellvertreter die Befugnis erhalten und die Zusammensetzung des Arbeitskreises um die, von den Fraktionen benannten Vertreter, ergänzt werde.

Das Gremium kommt abschließend zu folgender

geänderten Beschlussfassung (Änderungen kursiv):

Der Planungs- und Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat:

Der Sachantrag Nr. 198/2020-2026 der SPD vom 23.10.2025 wird umgesetzt (Anlage 1).

Alternativer Beschlussvorschlag der Verwaltung:

1. Der Stadtrat überträgt Herrn OB Götz *bzw. seinem Stellvertreter im Amt* die Befugnis, laufende und eingehende Anträge nach § 246e BauGB nicht dem Gremium vorzulegen und im Zweifelsfall bei drohender Fiktion auch abzulehnen. Dieser Beschluss gilt, bis der Arbeitskreis „Bauturbo“ sein abschließendes Ergebnis im Stadtrat vorstellt und beschließen lässt.
2. Der Sachantrag Nr. 198/2020-2026 der SPD vom 23.10.2025 wird aufgegriffen. Der Stadtrat beschließt, einen Arbeitskreis „Bauturbo“ einzusetzen, *der wie folgt besetzt ist: Sachgebiet 41, Sachgebiet 42, Amtsleiter 4 (Herr Dachsel), Amtsleiter 3 (Herr Kieser), die drei Bürgermeister und von den jeweiligen Fraktionen benannte Vertreter.* Der Sachantrag ist damit abgeschlossen.

Ja-Stimmen: 15

Nein-Stimmen: 0

TOP 5	Bebauungsplan Nr. 36/1 "Am Krebsenbach Nord" Satzungsbeschluss
--------------	---

Der Tagesordnungspunkt wurde abgesetzt.

TOP 6	Verschiedenes
--------------	----------------------

Baumaßnahmen Taubenhaus

Frau **StR'in Weinberg** erkundigt sich, ob es sich bei den aktuellen Arbeiten am Taubenhaus um Sicherheitsmaßnahmen handle und welche weiteren Schritte geplant seien.

Herr Dachsel (Amt 4) erklärt, dass die angekündigte Notsicherung umgesetzt werde, einschließlich Dachabdichtung und Sicherung von Fassadenteilen. Diese Maßnahmen seien mit dem Büro für Denkmalpflege abgestimmt.

Herr 2. Bürgermeister Christian Stangl beendet den öffentlichen Teil der Sitzung.

Christian Stangl
2. Bürgermeister

Sophie Kurtz
Schriftführerin