



Niederschrift

- öffentlicher Teil - über die 59. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Planungs- und Bauausschusses des Stadtrates der Stadt Fürstenfeldbruck

Sitzungsort: im großen Sitzungssaal des Rathauses

21.01.2026

Sitzungstag: Beginn: 18:01 Uhr
Ende: 19:00 Uhr

Anwesend:

Bemerkungen:

Vorsitzender, 2. Bürgermeister

Stangl, Christian

Schriftführer/in

Kurtz, Sophie

Ausschussmitglieder

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

Verwaltung

Reize, Markus
Schnödt, Andreas
Widemann, Johann

Peischl, Florian

Abwesend:

Ausschussmitglieder
Sultze, Gabriele

Grund:

Unentschuldigl

Öffentliche Tagesordnung

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

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

Die Ladung erfolgte ordnungsgemäß.

Änderungswünsche zur Tagesordnung ergeben sich nicht.

TOP 1	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. 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 öffentlichen Sitzung des Planungs- und Bauausschusses vom 10.12.2025.

Ja-Stimmen: 14

Nein-Stimmen: 0

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

Sachvortrag:

Der Sachvortrag Nr. 3820/2025 vom 17.12.2025 dient dem Gremium als Diskussionsgrundlage.

Herr Peischl (SGL 41) erläutert, dass die Stadt Fürstenfeldbruck als Verbandsmitglied vorab in den Planungsprozess eingebunden wurde und bei der ersten offiziellen Beteiligung alle Anregungen eingearbeitet wurden. In der nun zweiten offiziellen Beteiligung seien keine weiteren Änderungen erfolgt und die Vorranggebiete seit Frühjahr 2025 unverändert geblieben.

Auf die Frage von Herrn **StR Höfelsauer** ob die 1000 Meter Abstandsregelung für die Bereiche Aich und Puch bereits Tatsache seien erklärt **Herr Peischl (SGL 41)**, dass diese Regelung erst nach Abschluss des Verfahrens endgültig gelte. Nach aktuellem Stand sei geplant, die Fortschreibung der Regionalplanung bis Ende 2026 abzuschließen, wodurch die Vorranggebiete dann verbindlich in der Regionalplanung festgelegt würden.

Ohne weitere Wortmeldungen kommt das Gremium zu folgendem

Beschluss:

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 Fürstenfeldbruck bereits im 1. Beteiligungsverfahren ihre Zustimmung gegeben. Zu jetzigen Zeitpunkt besteht aus Sicht der Großen Kreisstadt Fürstenfeldbruck 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.

Ja-Stimmen: 14

Nein-Stimmen: 0

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

Sachvortrag:

Der Sachvortrag Nr. 3805/2025 vom 02.12.2025 dient dem Gremium als Diskussionsgrundlage.

Entsprechend den Ausführungen von **Herrn Widemann (SG 42)** sei die Zustimmung gemäß § 36a Baugesetzbuch erforderlich, da die beantragten Befreiungen die Grundzüge der Planung berührten. Diese beträfen insbesondere die Grundfläche und die Dachform, wobei die Abweichungen städtebaulich vertretbar seien, da sie keine Fehlentwicklungen verursachten und die Grundzüge des Bebauungsplans weitgehend eingehalten würden.

Herr **StR Danke** äußert sich positiv zum Vorhaben und hebt die gelungene Verbindung zwischen Schöngeisinger Straße und Ludwigstraße hervor. Auf die Frage nach den Ausführungsfristen für das Bauvorhaben antwortet **Herr Schnödt (SGL 42)**, dass die Genehmigung innerhalb einer bestimmten Frist erfolgen müsse, die Ausführung jedoch nicht erzwungen werden könne.

Auch Herr **StR Lohde** lobt das Vorhaben und die innovative Gestaltung des Dachgartens. Ihn interessiert, die Wohnraummehrung im Vergleich zum Bestandsgebäude und ob die Tiefgaragenstellplätze auch von den Geschäftskunden genutzt werden sollen. **Herr Widemann (SG 42)** erklärt, dass die Stellplätze sowohl für Bewohner als auch für Kunden vorgesehen seien, die genaue Nutzung jedoch noch geprüft werden müsse. Hinsichtlich der Wohnraummehrung müsse man den Bauantrag abwarten um eine exakte Zahl nennen zu können.

Die Zufahrt zur Tiefgarage wird von mehreren Ausschussmitgliedern als problematisch gesehen. Es werden Bedenken hinsichtlich des Autoaufzugs in der Tiefgarage geäußert und alternative Lösungen zu prüfen angeregt.

Herr **StR Brückner** bemängelt die zu geringen Abstandsflächen zur Nachbarbebauung und die Dachgauben, die eine sinnvolle Nutzung von Photovoltaikanalgen erschweren könnten. Auch die derzeit geplanten Abstellanlagen für Fahrräder und Mülltonnen seien gestalterisch noch verbesserungsfähig.

Auf die Frage von Herrn **StR Britzelmair** ob die Planungen dem Ausschuss erneut vorgelegt werden antwortet **Herr Schnödt (SGL 42)**, dass dies nur der Fall sei, wenn der Bauherr vom Vorbescheid abweiche.

Herr **StR Pötzsch** erkundigt sich nach der Entwässerung des Grundstücks, woraufhin **Herr Schnödt (SGL 42)** erklärt, dass dies im Vorbescheid nicht thematisiert werde, jedoch das Regenwasser im Innenstadtbereich häufig in den Kanal geleitet werde.

Abschließend fasst das Gremium folgenden

Beschluss:

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

Ja-Stimmen: 14

Nein-Stimmen: 0

TOP 4	Verschiedenes
--------------	----------------------

Mündlicher Bericht Kreativquartier

Herr **StR Pötzsch** möchte wissen, warum auf Grund der umfangreichen Tagesordnung des Stadtrats der Bericht zum Kreativquartier nicht im heutigen Gremium vorgestellt wurde.

Hierzu liegen Herrn **2. Bgm Stangl** keine konkreten Informationen vor, er vermutet jedoch, dass der Bericht auf Grund der kulturellen und sozialen Aspekte für das Gesamtgremium von Interesse sei.

Ablehnung Fassaden-Photovoltaikanlagen

Frau **StR'in Hannig** fragt, warum der Antrag zu Fassaden-Photovoltaikanlagen an einem Wohnhaus am Ringelplatzweg abgelehnt wurde.

Herr Peischl (SGL 41) erläutert, dass die Anbringung auf Grund der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans nicht zulässig sei, da eine einheitliche Gestaltung der Fassaden mit horizontal gegliederten, geschosshohen Holzlamellen vorgeschrieben sei. Eine Abweichung würde die städtebauliche Einheitlichkeit gefährden.

Frau **StR'in Hannig** hinterfragt, ob der Klimaschutz nicht Vorrang vor der gestalterischen Einheitlichkeit haben sollte, woraufhin **Herr Peischl (SGL 41)** antwortet, dass der Bebauungsplan als gesetzliche Grundlage Vorrang habe, auch wenn die energetischen Vorteile der Photovoltaikanlage anerkannt würden.

Denkmalschutz Gewölbekeller

Herr **StR Danke** spricht den historischen Gewölbekeller in der Augsburger Straße an, der früher als Eiskeller einer Brauerei genutzt wurde und zuletzt als Gastronomiebetrieb diente. Er regt an, den Denkmalschutz einzuschalten, um den Erhalt des Kellers zu prüfen.

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

Christian Stangl
2. Bürgermeister

Sophie Kurtz
Schriftführerin