



## **Niederschrift**

### **- öffentlicher Teil - über die 2. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Planungs- und Bauausschusses des Stadtrates der Stadt Fürstentfeldbruck**

Sitzungsort: im großen Sitzungssaal des Rathauses

**22.07.2026**

Sitzungstag: Beginn: 18:01 Uhr | 20:04 Uhr  
Ende: 20:41 Uhr | 20:41 Uhr

**Anwesend:**

**Bemerkungen:**

#### **Vorsitzender, Oberbürgermeister**

Götz, Christian

#### **Schriftführer/in**

Kurtz, Sophie

#### **Ausschussmitglieder**

Bader, Katharina  
Britzelmaier, Markus  
Brückner, Thomas  
Danke, Karl  
Höfelsauer, Franz  
Kellerer, Joe  
Kellerer, Martin  
Langer, Doris  
Lohde, Andreas  
Neuhauß, Matthias  
Pötzsch, Mirko  
Senf, Gunter  
Stangl, Christian

abwesend von 20:25 - 20:30 Uhr (TOP  
Ö11)

Stockinger, Georg  
Urban, Martin  
Weinberg, Irene

#### **Verwaltung**

Becker, Benjamin  
Bolek, Raphaela  
Dachsel, Johannes

Koke, Daniel  
Miethe, Daniel  
Peischl, Florian  
Reize, Markus  
Schlemmer, Stefani  
Schnödt, Andreas

**Gäste:**

Gerhard Haßfurther, Bayerische Gesellschaft für Wohneigentum zu TOP Ö11  
Prof. Manuel Bäumlner, Dipl.-Ing. Architekt und Stadtplaner zu TOP Ö11

**Abwesend:**

**Grund:**

## **Öffentliche Tagesordnung**

1. Genehmigung der öffentlichen Niederschrift
2. Errichtung einer Tennis-Traglufthalle für den Winterbetrieb, Klosterstraße 2
3. Sanierung Schlachthof - Projektbeschluss des Oberbürgermeisters zur Beauftragung des Planerteams
4. Bebauungsplan Nr. G1 "Grüngürtel zwischen Rothschaiger Forst und Staatsstraße 2054"; erneuter Billigungsbeschluss; Sachanträge Nr. 13 (2020) und Nr. 146 (2023)
5. Veränderungssperre für das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. G1 „Grüngürtel zwischen Rothschaiger Forst und Staatsstraße St 2054"
6. Antrag auf Erweiterung der Kiesgrube mit anschließender Rekultivierung; 15 Tektur
7. Projektentwicklung Wohnbebauung Volksfestplatz-Ost; Auslobung Mehrfachbeauftragung; Weiteres Vorgehen
8. BBP 1/5 "Südl. Schöngesinger Straße - Ost"; Beschluss Vorentwurf
9. Veränderungssperre für das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 1/5 "Südl. Schöngesinger Straße - Ost"
10. Bauantrag; Neubau eines Doppelhauses und Errichtung von 2 offenen Stellplätzen in der Lützowstr. 4 (Fl.-Nr. 1799/6, Gemarkung Fürstenfeldbruck)
11. Neubau Mehrfamilienhaus mit 14 Wohneinheiten, Hochfeldweg 30
12. Verschiedenes

.

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

Die Ladung erfolgte ordnungsgemäß.

Herr **StR Senf** beantragt, den **TOP Ö11** „Errichtung einer Tennis-Traglufthalle für den Winterbetrieb“ auf **TOP Ö2 vorzuziehen**.

Herr **OB Götz** erhebt formale Gegenrede und führt aus, dass alle auf der Tagesordnung befindlichen Punkte dringlich seien und die Reihenfolge daher bewusst gewählt worden sei. Er stellt in Aussicht, dass, falls erforderlich, auch eine Mehrheit für eine Verlängerung der Sitzung gefunden werden könne.

**Ja-Stimmen: 9**

**Nein-Stimmen: 8**

Der Antrag ist somit angenommen.

Die Nummerierung der weiteren Tagesordnungspunkte verschiebt sich entsprechend.

Herr **StR Urban** beantragt die **Absetzung** der **TOPs Ö3 und Ö4**. Zur Begründung führt er aus, dass es sich um ein laufendes Verfahren handle zu dem noch nicht alle Punkte geklärt seien.

In der formalen Gegenrede erklärt Herr **OB Götz**, dass der von Herrn **StR Urban** angeordnete Antrag auf BImSchG-Genehmigung beim Landratsamt mit den beiden heutigen Tagesordnungspunkten nichts zu tun habe und der Behandlung somit nichts im Wege stehe. Die Tagesordnungspunkte seien von der Verwaltung auf Grundlage eines Auftrags aus dem Gremium vorbereitet worden.

**Ja-Stimmen: 5**

**Nein-Stimmen: 12**

Der Antrag ist abgelehnt.

Weitere Änderungswünsche zur Tagesordnung ergeben sich nicht.

|              |                                                   |
|--------------|---------------------------------------------------|
| <b>TOP 1</b> | <b>Genehmigung der öffentlichen Niederschrift</b> |
|--------------|---------------------------------------------------|

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 24.06.2026.

**Ja-Stimmen: 17**

**Nein-Stimmen: 0**

|              |                                                                                     |
|--------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>TOP 2</b> | <b>Errichtung einer Tennis-Traglufthalle für den Winterbetrieb, Klosterstraße 2</b> |
|--------------|-------------------------------------------------------------------------------------|

**Sachvortrag:**

Der Sachvortrag Nr. 3974/2026 vom 22.06.2026 dient dem Gremium als Diskussionsgrundlage.

Herr **OB Götz** führt aus, dass es in der heutigen Beschlussfassung ausschließlich um die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit gehe. Ob die Einrichtung auf der städtischen Immobilie gewünscht, abgelehnt oder nur unter Bedingungen zugelassen werde, betreffe im Wesentlichen die Nutzung einer städtischen Liegenschaft und werde deshalb im September im Haupt- und Finanzausschuss behandelt.

Als Sportreferent begrüßt Herr **StR M. Kellerer** das Projekt sehr. Nach wiederholten Problemen mit Hallennutzungen biete sich nun eine Gelegenheit, den Hallensport im Winter auszubauen. Die zuvor bestehenden Bedenken seien deutlich entschärft worden; vorgesehen seien eine CO<sub>2</sub>-neutrale Heizung über Biogas sowie CO<sub>2</sub>-neutraler Strom der Stadtwerke.

Mit Blick auf die angestrebte Klimaneutralität bis 2035 liege laut Herrn **StR Neuhauf** damit nun eine vertretbare Lösung vor. Er regt an, die CO<sub>2</sub>-Neutralität vertraglich oder nachweislich abzusichern, etwa durch einen Zehnjahresvertrag mit dem Lieferanten oder jährlich vorzulegende Lieferverträge, aus denen hervorgehe, dass tatsächlich Biogas verwendet werde.

Dem schließt sich auch Herr **StR Senf** als Klimaschutz- und Energiereferent an und schlägt zudem vor festzulegen, dass der Lärmpegel auch nachts den Richtwert von 40 Dezibel nicht überschreite. Herr **Dachsel (Amt 4)** teilt mit, dass das Landratsamt im Bereich Emissionsschutz vorab beteiligt worden sei und entsprechende Auflagen für den Bescheid formuliert habe.

Herr **OB Götz** sichert die vertragliche Regelung der angeführten Bedingungen zu.

Nachdem sich auch Frau **StR'in Langer** sowie die Herrn **StR Lohde**, **StR Stangl** und **StR Brückner** positiv zum geplanten Vorhaben geäußert haben, bittet Herr **OB Götz** um Abstimmung des ausgereichten

**Beschlusses:**

Dem Bauantrag wird zugestimmt.

**Ja-Stimmen: 17**

**Nein-Stimmen: 0**

|              |                                                                                                         |
|--------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>TOP 3</b> | <b>Sanierung Schlachthof - Projektbeschluss des Oberbürgermeisters zur Beauftragung des Planerteams</b> |
|--------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|

**Sachvortrag:**

Der Sachvortrag Nr. 3962/2026 vom 17.06.2026 dient dem Gremium als Diskussionsgrundlage.

**Herr Dachsel (Amt 4)** führt aus, dass der vorgelegte Beschluss eine Formalie für die Beauftragung der Fachplaner sei. Da im Sommer die Vergabeverfahren für Statik, Elektro, Schallschutz, Brandschutz und weitere Fachplanungen durchgeführt würden, bitte die Verwaltung darum, dem Oberbürgermeister die Ermächtigung zu erteilen, die entsprechenden Verträge für dieses bereits beschlossene Vorhaben abzuschließen, damit kein Zeitverzug eintrete.

Dem Wunsch von Herrn **StR Pötsch** entsprechend, sichert **Herr Dachsel (Amt 4)** zu, das Gremium im Nachgang über die Ergebnisse der Ausschreibungen zu informieren.

Ohne weitere Wortmeldungen fasst das Gremium folgenden

**Beschluss:**

Der Planungs- und Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat:

- Den Oberbürgermeister zu ermächtigen, auf Grundlage der Ergebnisse der Vergabeverfahren, die entsprechenden Verträge abzuschließen und die Aufträge zu vergeben.

**Ja-Stimmen: 17**

**Nein-Stimmen: 0**

|              |                                                                                                                                                                        |
|--------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>TOP 4</b> | <b>Bebauungsplan Nr. G1 "Grüngürtel zwischen Rothschaiger Forst und Staatsstraße 2054"; erneuter Billigungsbeschluss; Sachanträge Nr. 13 (2020) und Nr. 146 (2023)</b> |
|--------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

**Sachvortrag:**

Der Sachvortrag Nr. 3166/2023 vom 06.11.2023 sowie die chronologische Darstellung des Werdegangs von Herrn Peischl (SG 41) dienen dem Gremium als Diskussionsgrundlage.

Auf die Frage von Herrn **StR Stockinger** wie die geplante Begrünung mit der länger laufenden Deponienutzung zusammenpasse erläutert **Herr Dachsel (Amt 4)**, dass der Bebauungsplan alle derzeit genehmigten und zulässigen Nutzungen weiterhin ohne Einschränkung ermögliche unter anderem auch die Deponienutzung. Zugleich stelle der Plan die städtische Zielvorstellung für die spätere Nachfolgenutzung dar. Ein fixer Zeitpunkt werde nach rechtlicher Prüfung nicht mehr festgesetzt. **Herr Peischl (SG 41)** ergänzt, dass die Deponienutzung derzeit unter die Nutzung des Kiesabbaus subsumiert

werde. Die Verwaltung werde jedoch prüfen lassen, ob die Deponieklasse 0 gesondert erwähnt werden müsse.

Des Weiteren möchte Herr **StR Stockinger** wissen, ob der östliche Teil des Bebauungsplans komplett überarbeitet werden müsse, insbesondere im Hinblick auf die Gespräche zur Erweiterung des Umspannwerks und die Pläne privater Investoren. **Herr Dachsel (Amt 4)** erklärt, dass ursprünglich der Grünzug gesichert werden sollte. Das Umspannwerk sei privilegiert und eine Erweiterung auch auf Grund der Darstellung im Flächennutzungsplan möglich. Batteriespeicher seien im Nahbereich ebenfalls privilegiert zulässig. Aktuell liegt für einen Standort außerhalb dieses Bereichs ein Antrag auf einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan vor.

Aus Sicht von Herrn **StR Stangl** spricht nichts gegen die heutige Beschlussfassung, da über eine etwaige Lösung für eine Bodenwaschanlage nur in einem gesonderten Verfahren entschieden werden könne. Über den Bebauungsplan G1 sei davon unabhängig zu entscheiden.

Als Naturschutzreferent unterstützt Herr **StR Brückner** ebenfalls das Vorgehen der Verwaltung. Die Zweckbestimmung müsse auf den Kiesabbau beschränkt bleiben und nach dessen Ende müsse wieder aufgeforstet werden. Er rate ausdrücklich davon ab, dem Betreiber durch eine Bodenwaschanlage entgegenzukommen, da dies den Waldaufbau weiter verzögern könne.

Herr **StR Britzelmair** möchte klarstellen, dass nicht die gesamte Fläche nach der Rekultivierung wieder Wald werde und möchte wissen, weshalb bereits jetzt entschieden werde, obwohl noch Verhandlungen mit dem Betreiber offen seien.

Herr **OB Götz** entgegnet, dass die Gespräche mit der Firma KRO seit einem halben Jahr stagnieren und das Gremium wiederum die Verwaltung mit dem Bebauungsplanverfahren beauftragt habe. Zur Aufforstung führt er aus, dass maßgeblich der potentielle natürliche Vegetationszustand sei. Dieser werde im Rekultivierungsplan der übergeordneten Behörden so vorgeschrieben.

Das Gremium fasst abschließend den folgenden

### **Beschluss:**

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

1. Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan G1 „Grüngürtel zwischen Rothschaiger Forst und Staatsstraße St 2054“ wird geteilt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. G1 umfasst die bisherigen Flächen westlich der Kieswerkstraße (inklusive der Kieswerkstraße) und wird fortgeführt. Der Teil des Geltungsbereichs östlich der Kieswerkstraße wird in einem eigenständigen Bauleitplanverfahren fortgeführt.
2. Der Entwurf des Bebauungsplans G1 „Grüngürtel zwischen Rothschaiger Forst und Staatsstraße St 2054“; in der Fassung vom 22.07.2026 wird i. V. mit den im Sachvortrag aufgeführten bzw. in der Sitzung beschlossenen Änderungen gebilligt.

3. Die Verwaltung wird beauftragt die Begründung mit Umweltbericht nochmalig auf eine notwendige Aktualisierung zu prüfen und ggf. vorzunehmen. Falls notwendig ist eine abschließende rechtliche Bewertung einzuholen.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, gem. § 4a Abs. 3 BauGB für den Bebauungsplan Nr. G1 die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans trägt das Datum der Sitzung des Planungs- und Bauausschusses vom 22.07.2026.
6. Die Behandlung der Sachanträge Nr. 013/2020-2026 (ehem. 202) und Nr. 146/2020-2026 ist abgeschlossen.

**Ja-Stimmen: 15**

**Nein-Stimmen: 2**

|              |                                                                                                                                       |
|--------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>TOP 5</b> | <b>Veränderungssperre für das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. G1 „Grüngürtel zwischen Rothschaiger Forst und Staatsstraße St 2054“</b> |
|--------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

#### **Sachvortrag:**

Der Sachvortrag Nr. 3589/2025 vom 28.05.2026 dient dem Gremium als Diskussionsgrundlage.

Auf Grund des noch laufenden Verfahrens beim Landratsamt zur Genehmigung einer Bodenwaschanlage äußert Herr **StR Stockinger** seiner Bedenken zur heutigen Beschlussfassung. Er fragt, ob es rechtlich möglich sei, in die Veränderungssperre eine Klausel aufzunehmen, wonach diese nach einer Einigung mit dem Betreiber wieder aufgehoben werden könne.

**Herr Dachsel (Amt 4)** informiert, dass nach rechtlicher Prüfung gemäß § 14 BauGB Ausnahmen trotz Veränderungssperre im Einzelfall möglich seien und die Verwaltung Ausnahmen zulassen oder auf eine Bekanntmachung verzichten könne. Wegen fortbestehender rechtlicher Unklarheiten werde die Veränderungssperre erneut zur Beschlussfassung vorgelegt. Bei konkreten Annäherungen mit dem Betreiber könnte das Aussetzen der Sperre erwogen werden. Für die in Aussicht gestellte Befristung müsse der bisherige Antrag zurückgezogen werden, da das Gremium diesem bereits die Zustimmung verweigert hat. Bei einem neuen Antrag und entsprechender Mehrheit stünde die Veränderungssperre dem nicht entgegen.

Herr **StR Stockinger** spricht sich deutlich dafür aus, bei einer Einigung und rechtlicher Absicherung die Veränderungssperre so schnell wie möglich aufzuheben, damit die Betreiber die Bodenwaschanlage errichten können. Er führt weiterhin aus, dass die Genehmigung von Bodenwasch- und Bauschuttrecyclinganlagen künftig an Bedeutung gewinnen werde. Grund seien strengere gesetzliche Vorgaben, die die bisherige Entsorgung von Bauschutt deutlich einschränkten. Dadurch entstünden Entsorgungspässe, weshalb solche Anlagen dringend benötigt würden. Auch die Stadt sei bei künf-

tigen Bauprojekten auf entsprechende Entsorgungs- und Aufbereitungsmöglichkeiten angewiesen.

Auf Grund des laufenden Verfahrens beim Landratsamt werde Herr **StR Urban** den Beschluss ablehnen. Zudem verweist er auf den künftigen Bedarf an Baumaterial, insbesondere im Zusammenhang mit den Bauvorhaben am Fliegerhorst

Ohne weitere Wortmeldungen fasst das Gremium den folgenden

**Beschluss:**

Der als Anlage beiliegende Satzungsentwurf für die Veränderungssperre für das Gebiet des Bebauungsplans Nr. G1 „Grüngürtel zwischen Rothschaiger Forst und Staatsstraße St 2054“ wird als Satzung beschlossen.

**Ja-Stimmen: 13**

**Nein-Stimmen: 4**

|              |                                                                                          |
|--------------|------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>TOP 6</b> | <b>Antrag auf Erweiterung der Kiesgrube mit anschließender Rekultivierung; 15 Tektur</b> |
|--------------|------------------------------------------------------------------------------------------|

**Sachvortrag:**

Der Sachvortrag Nr. 3995/2026 vom 06.07.2026 dient dem Gremium als Diskussionsgrundlage.

Vor Einstieg in die Debatte weist Herr **OB Götz** darauf hin, dass Herr **StR Joe Kellerer** in dieser Angelegenheit befangen sei und weder an der Diskussion noch an der Abstimmung mitwirken dürfe.

Herr **StR Stockinger** werde in seiner Funktion als Tiefbaureferent dem Beschluss zustimmen. Zum hydrologischen Gutachten merkt er an, dass fachlich korrekt von humosem Oberboden gesprochen werden müsse.

Ohne weitere Wortmeldung folgt die

**Beschlussfassung:**

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

**Ja-Stimmen: 16**

**Nein-Stimmen: 0**

Herr **StR Joe Kellerer** ist wg. persönlicher Betroffenheit nicht stimmberechtigt.

|              |                                                                                                              |
|--------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>TOP 7</b> | <b>Projektentwicklung Wohnbebauung Volksfestplatz-Ost; Auslobung Mehrfachbeauftragung; Weiteres Vorgehen</b> |
|--------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

**Sachvortrag:**

Der Sachvortrag Nr. 3960/2026 vom 16.06.2026 dient dem Gremium als Diskussionsgrundlage.

**OB Götz** leitet ein, dass das Vorhaben bereits im Haupt- und Finanzausschuss vorgestellt und vorberaten worden sei und nun Mehrfachbeauftragung für die Architekturbüros auf den Weg gebracht werden sollen.

Auf die Anregung von **StR Stockinger** bezüglich einer Baugrunduntersuchung weist Herr **OB Götz** darauf hin, dass im Rahmen des Erweiterungsbaus der Grundschule die Untersuchung beauftragt wurde.

Um Kosten einzusparen **beantragt** Herr **StR Stangl** statt fünf nur **drei Büros zu beauftragen**. Zudem fragt er nach der Bedeutung des für Herrn Dr. Thoma vorgesehenen Vetorechts.

**Herr Dachsel (Amt 4)** erklärt, dass gemäß des Letters of Intent das Grundstück durch eine Genossenschaft bebaut werden soll und hierfür zunächst die wichtigen Rahmenbedingungen festgelegt werden, bevor das Grundstück mit Baurecht übergeben werde. Daher habe man sich gegen einen klassischen Wettbewerb entschieden und nach Rücksprache mit der Regierung von Oberbayern und der Architektenkammer auf eine Mehrfachbeauftragung verständigt. In einem Juryverfahren solle eine Preisgruppe gebildet werden. Vorgeschlagen seien fünf Büros mit Erfahrung im genossenschaftlichen Wohnungsbau. Entscheidend sei ein qualitativ hochwertiges und zugleich wirtschaftlich umsetzbares Konzept. Die AmperWoGe habe bewusst eine besondere Rolle, weil sie das spätere Konzept finanzieren und umsetzen müsse. Bei zwei Büros weniger sei zudem fraglich, ob die zugesagte Förderung der Regierung von Oberbayern in Höhe von 60 Prozent erhalten bleibe.

Herr **StR Brückner** bittet um eine offenere Formulierung des Auslobungstextes, so dass gegebenenfalls mehr Wohnungen errichtet werden könnten. Außerdem äußert er Bedenken wegen der Nähe der geplanten Wohnbebauung zum Volksfestplatz und möglicher künftiger Konflikte wegen Lärms.

Daraufhin führt **Herr Reize (Amt 4)** aus, dass der Auslobungstext keine starre Vorgabe enthalte und man grundsätzlich offen für Lösungen mit höherer Verdichtung sei. Zur Lärmproblematik teilt er mit, dass ein bereits beauftragtes Lärmgutachten ergeben habe, dass das Vorhaben grundsätzlich möglich sei.

Die Bedenken von Herrn **StR Danke** bezüglich der wegfallenden öffentlichen Parkplätze antwortet **Herr Reize (Amt 4)**, dass im Rahmen der Neuordnung eine Verbesserung erreicht werde und auf dem Volksfestplatz 750 Stellplätze geschaffen werden.

Herr **StR Danke** möchte des Weiteren wissen, ob Herr **StR Neuhaus** als Mitglied der AmperWoGe gleichzeitig für die BBV als Sachpreisrichter entsendet werden könne. Dies werde man laut Herrn **OB Götz** prüfen.

Auch Herr **StR Urban** spricht sich für die Reduzierung der Planungsbüros aus und regt zudem an regionale Büros einzubeziehen. Herr **Dachsel (Amt 4)** erläutert, dass sich die Auswahl an der Erfahrung mit vergleichbaren genossenschaftlichen Projekten orientiert habe. Diese sei im Landkreis bislang kaum vorhanden.

Herr **StR Lohde** greift erneut den Punkt einer höheren Wohnungszahl auf und möchte festhalten, dass eine höhere Ausnutzung kein Ausschlusskriterium darstelle. Außerdem fragt er, ob eine Vertretung der Anwohnerschaft eingebunden werden könne.

Eine nach oben offener Formulierung sei laut Herrn **OB Götz** möglich. Hinsichtlich der Bürgerbeteiligung führt Herr **Dachsel (Amt 4)** aus, dass diese nur dann sinnvoll sei, wenn tatsächliche Gestaltungsspielräume bestünden, welche bei diesem Vorhaben kaum gegeben sei. Er rate dazu, den bereits im Letter of Intent formulierten politischen Willen durch Beschluss zu bekräftigen und die Umsetzung voranzubringen.

Herr **StR Neuhaus** berichtet, dass die AmperWoGe über ein sehr gutes Mobilitätskonzept verfüge, weshalb kein hoher Stellplatzbedarf bestehe. Die Ausschreibung von fünf Planungsbüros halte er für gerechtfertigt, weil sich so der notwendige Querschnitt zwischen wirtschaftlicher Umsetzbarkeit, Nutzungsqualität und genossenschaftlichen Anforderungen abbilden lasse.

Im Zuge der Überarbeitung des Volksfestplatzes bittet Herr **StR Stangl** die bereits begonnene Begrünung fortzuführen, insbesondere in Anlehnung an die Bäume vor der Philipp-Weis-Schule. Bei zuvor angesprochener Erhöhung der Wohnungszahl mahnt er an, nicht allein Effizienzgesichtspunkte, sondern auch die städtebaulichen Anforderungen im Blick zu behalten und die Ausschreibung entsprechend anzupassen.

Da keine weiteren Wortmeldungen mehr vorliegen bittet Herr **OB Götz** um Abstimmung des von Herrn **StR Stangl** eingebrachten **Änderungsantrags**, wonach nur drei Büros beauftragt werden sollen.

**Ja-Stimmen: 6**

**Nein-Stimmen: 11**

Der Antrag ist somit abgelehnt.

Abschließend wird folgender

### **Beschluss gefasst:**

#### **Der Planungs- und Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat:**

- 1.) Dem beigegeführten Auslobungstext für eine Mehrfachbeauftragung für eine Wohnbebauung im Bereich Volksfestplatz-Ost östlich der Julie-Mayr-Straße wird zugestimmt.
- 2.) Die Verwaltung wird ermächtigt, im Auslobungstext redaktionelle Änderungen im Rahmen der Beschlusslage vorzunehmen.

**Ja-Stimmen: 15**

**Nein-Stimmen: 2**

|              |                                                                          |
|--------------|--------------------------------------------------------------------------|
| <b>TOP 8</b> | <b>BBP 1/5 "Südl. Schöngeisinger Straße - Ost"; Beschluss Vorentwurf</b> |
|--------------|--------------------------------------------------------------------------|

**Sachvortrag:**

Der Sachvortrag Nr. 3959/2026 vom 16.06.2026 dient dem Gremium als Diskussionsgrundlage.

Herr **OB Götz** leitet ein, dass auf Grund der neuen Festsetzung des Überschwemmungsgebietes der Bebauungsplan überarbeitet werden müsse. Hierfür habe die Verwaltung zwei Varianten erarbeitet.

**Herr Peischl (SG 41)** informiert, dass auf Basis der neu abgegrenzten Überschwemmungsfläche ein Bauraum entlang der Schöngeisinger Straße definiert werden könne, um den Bestand zu sichern und den Geschäftshäusern Entwicklungsmöglichkeiten zu eröffnen. Vorgesehen sei entlang der Straße ein 15 Meter breiter Bauraum mit drei Vollgeschossen zuzüglich Dachgeschoss. Rückwärtig schließe sich ein weiterer fünf Meter breiter Bereich an, in dem ebenfalls zusätzliche Bebauung zulässig wäre. Dahinter beginne großflächig das Überschwemmungsgebiet. Die zweite Variante sehe ebenfalls einen Bauraum von insgesamt 40 Metern vor, jedoch ohne Unterteilung in unterschiedliche Höhenstapelungen und mit weitergehender Ausdehnung. Das Wasserwirtschaftsamt begrüße in einer Voreinschätzung die erste Variante ausdrücklich, weil die Flächen dazu dienen, das Schadenspotenzial und damit das Hochwasserrisiko im Katastrophenfall zu minimieren.

Diesbezüglich möchte Herr **StR Brückner** wissen, ob ein spezieller Hochwasserschutz für die Grundstücke vorgesehen sei. Laut **Herrn Peischl (SG 41)** könne ein solcher Hochwasserschutz in der Bauleitplanung nicht ohne Weiteres festgesetzt werden. Er verweist auf grundsätzliche Überlegungen des Landkreises zu einem gewässerbegleitenden Hochwasserschutz an der Amper. Das Wasserwirtschaftsamt habe hierzu angemerkt, es sei positiv, dass durch die vorliegende Planung Flächen freigehalten würden, auf denen ein solcher Hochwasserschutz künftig entstehen könne.

Als Katastrophenschutzreferent ergänzt Herr **StR Lohde**, dass zwischen Bebauung und Amperufer nur wenig Raum zur Verfügung stehe, sodass mobile Hochwasserschutzmaßnahmen schwierig seien. Ein wirksamer Schutz könne nur funktionieren, wenn die gesamte Gebäudezeile mitwirke. Sobald ein Grundstück nicht einbezogen werde, finde das Wasser einen Weg. Vor diesem Hintergrund äußert er Zweifel, ob es sinnvoll sei, baulich weiter in diesen Bereich hineinzurücken. Je mehr Platz zwischen Anbau und Gewässer verbleibe, desto günstiger sei dies für den Hochwasserschutz.

Um die Diskussion abzuschließen bittet Herr **OB Götz** um **Abstimmung**, ob die **Variante 1** als Grundlage dienen soll.

**Ja-Stimmen: 10**

**Nein-Stimmen: 7**

Anschließend folgt die

### **Beschlussfassung:**

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

7. Der Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 1/5 „Südl. Schöngesinger Straße-Ost“; in der Fassung vom 22.07.2026 wird i. V. mit den im Sachvortrag aufgeführten bzw. in der Sitzung vorgebrachten Änderungen beschlossen.
8. Die Verwaltung wird beauftragt, für den Bebauungsplan Nr. 1/5 „Südl. Schöngesinger Straße-Ost“ die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.
9. Der Vorentwurf des Bebauungsplans trägt das Datum der Sitzung des Planungs- und Bauausschusses vom 22.07.2026.

**Ja-Stimmen: 13**

**Nein-Stimmen: 4**

|              |                                                                                                             |
|--------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>TOP 9</b> | <b>Veränderungssperre für das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 1/5<br/>"Südl. Schöngesinger Straße - Ost"</b> |
|--------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

### **Sachvortrag:**

Der Sachvortrag Nr. 3925/2026 vom 27.04.2026 dient dem Gremium als Diskussionsgrundlage.

Ohne Wortmeldung fasst das Gremium den folgenden

### **Beschluss:**

Der Planungs- und Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat:

Der als Anlage beiliegende Satzungsentwurf für die Veränderungssperre für das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 1/5 „Südl. Schöngesinger Straße - Ost“ wird als Satzung beschlossen.

**Ja-Stimmen: 13**

**Nein-Stimmen: 4**

|               |                                                                                                                                                         |
|---------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>TOP 10</b> | <b>Bauantrag; Neubau eines Doppelhauses und Errichtung von 2 offenen Stellplätzen in der Lützowstr. 4 (Fl.-Nr. 1799/6, Gemarkung Fürstentfeldbruck)</b> |
|---------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

**Sachvortrag:**

Der Sachvortrag Nr. 3957/2026 vom 15.06.2026 dient dem Gremium als Diskussionsgrundlage.

Herr **OB Götz** führt aus, dass ein früherer Antrag bereits im Ausschuss behandelt und wegen deutlicher Änderungswünsche an den Bauwerber zurückgegeben worden sei. Nun liege ein neuer Entwurf vor, der aus Sicht der Verwaltung planungsrechtlich zulässig sei.

Gegenüber der ursprünglichen Planung sehe Herrn **StR Britzelmair** im vorliegenden Entwurf keine wesentlichen Änderungen und halte auch die Einordnung nach § 35 BauGB für fraglich.

**Herr Dachsel (Amt 4)** erklärt, dass sich die Einordnung nach § 35 BauGB aus der Historie als militärische Liegenschaft ergebe. Trotz Entwidmung bleibe sie zunächst Außenbereich, da eine andere Bewertung die Verfestigung eines Ortsteils nach § 34 BauGB voraussetze. Zu prüfende Belange seien im Wesentlichen nicht beeinträchtigt, teils aber wegen Denkmalschutz zu beachten. Die Sitzungsvorlage orientiere sich an mehreren vergleichbaren früheren Bauvorhaben, da es sich nicht wesentlich unterscheide und die Vorgaben des Flächennutzungsplans einhalte.

Da das Gremium mehrheitlich detailliertere Informationen zu dem Vorhaben wünscht, stellt Herr **OB Götz** von **19:46 – 20:04 Uhr** die **Nichtöffentlichkeit** her.

Abschließend lässt Herr **OB Götz** über den ausgereichten

**Beschluss abstimmen:**

Dem Bauantrag wird planungsrechtlich zugestimmt.

**Ja-Stimmen: 11**

**Nein-Stimmen: 6**

|               |                                                                     |
|---------------|---------------------------------------------------------------------|
| <b>TOP 11</b> | <b>Neubau Mehrfamilienhaus mit 14 Wohneinheiten, Hochfeldweg 30</b> |
|---------------|---------------------------------------------------------------------|

**Sachvortrag:**

Der Sachvortrag Nr. 3951/2026 vom 12.06.2026 sowie die Präsentation von Herrn Prof. Manuel Bäuml und Herrn Gerhard Haßfurth von der Bayerischen Gesellschaft für Wohneigentum (BGW) dienen dem Gremium als Diskussionsgrundlage.

Herr **StR Lohde** bezeichnet das Vorhaben grundsätzlich als sinnvolle Nachverdichtung und fragt nach baulichen Maßnahmen gegen zunehmende Sommerhitze.

Weitergehende Festlegungen lägen laut **Herrn Prof. Bäumler** derzeit noch nicht vor und werden in der anschließenden Werkplanung konkretisiert. Grundsätzliche Anforderungen würden aber bereits über Bauphysik und TGA-Planung berücksichtigt und seien Teil der QNG-Zertifizierung. Hierzu gehören unter anderem hochwertige Dämmmaterialien und Sonnenschutz.

Angesichts des hohen Parkdrucks in dem Quartier weist Herr **StR Brückner** auf eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen hin.

**Herr Prof. Bäumler** erklärt, die für Bestand und Neubau erforderlichen Stellplätze würden vollständig nachgewiesen und der Stellplatzschlüssel werde erfüllt. Zusätzlich zu den 41 Bestandsstellplätzen werden weitere 22 Stellplätze geschaffen, davon sechs unter dem Haus. Ziel sei zugleich, durch Carsharing und andere Angebote Alternativen zu schaffen.

Auf Nachfrage von Herrn **StR Brückner** zu den Fahrradstellplätzen erklärt Herr **Prof. Bäumler**, dass sich unter dem Haus keine Tiefgarage befinde, sondern ein nur leicht abgesenkter Bereich mit Fahrradabstellmöglichkeiten. Zudem gebe es in der Hofanlage weitere Fahrradstellplätze und auch an den Bestandsgebäuden würden Fahrradstellplätze neu geordnet und teilweise eingehaust.

Herrn **StR Danke** interessiere, ob die Wohnungen auch zum Verkauf angeboten werden. **Herr Haßfurth** erklärt, dass keine Eigentumswohnungen geschaffen werden und sowohl Bestand als auch Neubau reiner, frei finanzierter Mietwohnungsbau bleiben.

Anschließend wird über den

### **Beschluss abgestimmt:**

Dem Bauantrag wird zugestimmt. Die Zustimmung gem. § 36a BauGB wird erteilt.

**Ja-Stimmen: 16**

**Nein-Stimmen: 0**

Herr **StR Stangl** war abwesend.

|               |                      |
|---------------|----------------------|
| <b>TOP 12</b> | <b>Verschiedenes</b> |
|---------------|----------------------|

### **Unterhaus:**

Herr **StR Stangl** fragt nach dem aktuellen Stand und dem weiteren Vorgehen hinsichtlich des Unterhauses. Seines Wissens nach sei der Betrieb des Kellerlokals derzeit nicht zulässig, der Biergarten dürfe aber weiterhin geöffnet bleiben. Außerdem fragt er, wie eine Lösung gefunden werden könne, damit der Betreiber wirtschaftlich weiterarbeiten könne

**Herr Schnödt (SG 42)** erklärt, dass bei einer regelmäßigen Kontrolle Mängel beim Brandschutz und den Fluchtwegen im Unterhaus festgestellt worden seien. Diese betreffen nur das Kellerlokal, nicht den Biergarten. Dem Betreiber sei eine Frist zur Beseitigung der Mängel gesetzt worden, die inzwischen abgelaufen sei. Nach derzeitigem Stand sei bei dem für morgen angesetzten weiteren Ortstermin nicht zu erwarten, dass

die Mängel bis dahin vollständig behoben wurden.

Herr **OB Götz** ergänzt, dass der Vorgang in keinerlei Zusammenhang mit dem geplanten Verkaufsabsichten oder der Kündigung des Pachtverhältnisses stehe. Die brandschutzbezogene Begehung habe bereits im Mai stattgefunden, die gesetzte Frist sei im Juni abgelaufen. Der öffentlich erweckte Eindruck, die Verwaltung habe innerhalb weniger Tage entschieden sei daher nichtzutreffend.

Wären die erforderlichen Unterlagen und Nachweise bis zur gesetzten Frist am 12.06.2026 vorgelegen, hätte man nach Aussage von **Herrn Schnödt (SG 42)** noch Zeit zur Auswertung und Prüfung gehabt. Im Schadensfall seien die Folgen gravierend und auch strafrechtliche Konsequenzen für die Sachbearbeiter möglich.

Herr **OB Götz** führt aus, dass die Stadt als Genehmigungsbehörde Verantwortung trage. Nur bei einer Freigabe durch einen brandschutzbezogenen Prüfsachverständigen übernehme dieser die Verantwortung. Solange dies nicht vorliege, liege sie bei der Verwaltung.

Herr **StR Stangl** gibt zu bedenken, dass nach Aussage des Betreibers bisher noch nie ein Prüfsachverständiger hinzugezogen worden sei und dies aus seiner Sicht eine neue Forderung der Stadt darstelle.

Dabei handle es sich laut **Herrn Schnödt (SG 42)** nicht um eine neue Forderung, sondern um die Umsetzung bereits bestehender Anforderungen aus der Baugenehmigung. Anlass sei die turnusmäßige Feuerbeschau gewesen.

Herr **Oberbürgermeister Christian Götz** beendet den öffentlichen Teil der Sitzung.

Christian Götz  
Oberbürgermeister

Sophie Kurtz  
Schriftführerin