

**Auszug  
aus der Niederschrift über die  
61. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Planungs- und Bauausschusses  
vom 11.03.2026**

**Vorsitzender, 2. Bürgermeister:**

Herr Christian Stangl;

**Ausschussmitglieder:**

Herr Markus Britzelmair; Herr Thomas Brückner; Herr Karl Danke; Frau Theresa Hannig; Herr Franz Höfelsauer; Herr Dr. Georg Jakobs; Herr Andreas Lohde; Herr Matthias Neuhaus; Herr Mirko Pötzsch; Frau Lisa Rubin; Herr Johann Schilling; Herr Georg Stockinger;

**Vertreter/in:**

Frau Ulrike Quinten; Herr Florian Weber;

**Beratungspunkt (öffentlich):**

|              |                                                                                                                                                    |
|--------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>TOP 3</b> | <b>Bauantrag; Neubau von zehn Reihenhäusern (10 WE) mit 10 Carport Stellplätzen sowie 10 offenen Stellplätzen in der Schöngeisinger Straße 114</b> |
|--------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

**Sachvortrag:**

Der Sachvortrag Nr. 3843/2026 vom 30.01.2026 dient dem Gremium als Diskussionsgrundlage.

Mit dem Vorhaben solle den Ausführungen von **Herrn Tjarks (vierzehn30 architekten)** entsprechend, bezahlbarer Wohnraum für junge Familien mit geringer Flächenversiegelung geschaffen werden. Geplant seien zehn Reihenhäuser, die in zwei Gebäudekomplexe unterteilt werden: vier Reihenhäuser im hinteren Bereich des Grundstücks und sechs Reihenhäuser zur Rothschaiger Straße hin. Die in Modulbauweise errichteten Häuser umfassen jeweils 121 Quadratmeter Wohnfläche und werden über einen zentralen Technikbereich mit Wärme versorgt. Auf eine Unterkellerung der einzelnen Häuser werde daher verzichtet.

Der bestehende Parkplatz im unteren Bereich des Grundstücks soll entsiegelt und in Grünflächen umgewandelt werden. Die 20 Stellplätze, wovon zehn als Carport-Stellplätze geplant seien, werden in der Mitte der Gebäudekomplexe eingeplant.

Herr **2. Bgm Stangl** erinnert an frühere Planungen, die einen attraktiven Hochpunkt an dieser Stelle vorsahen und fragt nach den Gründen für die Änderung der städtebaulichen Zielsetzung. Herr **Dachsel (Amt 4)** erklärt, dass solche Bauvorhaben derzeit wirtschaftlich nicht realisierbar seien. Das aktuelle Modell sei marktgängig und schaffe dringend benötigten Wohnraum. Zudem werde durch die Begrünung des Parkplatzes ein städtebaulicher Mehrwert geschaffen.

Herr **StR Lohde** merkt an, dass die geplante Baustruktur anhand der vorliegenden Pläne schwer in die tatsächliche örtliche Topographie einzuordnen und der genaue Verlauf der Hangkante unklar sei. Es entstehe der Eindruck, dass alle Baukörper auf derselben Ebene beginnen und hinter der bestehenden Bebauung der Schöngeisinger Straße ver-

schwinden könnten, was die Sichtbarkeit und den städtebaulichen Charakter beeinträchtigen würde.

Herr **StR Britzelmair** kritisiert die einfache Bauweise und die fehlende Tiefgarage, die in der Hanglage sinnvoll wäre. Er äußert Bedenken, dass die Dominanz der Bauweise an dieser exponierten Stelle nicht den Erwartungen an eine prominente städtebauliche Ecke entspreche.

Auch die Herren **StR Pötzsch** und **StR Brückner** schließen sich der Kritik an und betonen, dass die geplante Bebauung nicht den Ansprüchen an eine attraktive Gestaltung des Ortseingangs gerecht werde. Zudem wird die große versiegelte Fläche vor den Reihenhäusern als unvorteilhaft angesehen, da sie wenig Raum für eine ansprechende Gestaltung und Nutzung lasse.

Herr **StR Neuhauf** hebt jedoch hervor, dass die Schaffung von Wohnraum für junge Familien ein wichtiger Aspekt sei und die geplanten Verkaufspreise von etwa 5.500 Euro pro Quadratmeter im Vergleich zu anderen Projekten moderat seien.

Aus Sicht von Herrn **StR Dr. Jakobs** biete sich das Hanggrundstück für eine Unterkellerung und eine Tiefgarage an. Die aktuell vorgestellte Lösung mit oberirdischen Stellplätzen vor den Terrassen führe zu einer starken Versiegelung der Flächen und biete bei der geringen Wohnfläche wenig Abstellmöglichkeiten.

Zudem weist er darauf hin, dass die beantragte Mehrung dem Investor einen erheblichen wirtschaftlichen Vorteil verschaffen, ohne dass für die Stadt ein entsprechender Nutzen erkennbar sei. Gleichzeitig könnten durch zusätzliche Häuser weitere Einwohner und damit auch Folgekosten, beispielsweise für Infrastruktur oder Kinderbetreuung, entstehen.

Nachdem das Gremium dem Rederecht für den Bauherren **Herrn Meister (Meisterwohnbau)** zugestimmt hat, erläutert dieser, dass das vorgestellte Konzept darauf ausgerichtet sei, bezahlbaren Wohnraum für junge Familien zu schaffen. Die Häuser sollen zu etwa 5.500 € pro Quadratmeter verkauft werden, mit Gesamtpreisen von bis zu rund 700.000 €. Zusätzliche Baukosten, etwa durch eine Tiefgarage, würden die Preise deutlich erhöhen, weshalb unter anderem auch Carports statt Garagen vorgesehen seien. Alternative Konzepte wurden in den vergangenen Jahren geprüft, konnten jedoch nicht umgesetzt werden. Größerer Wohnungsbau würde deutlich höhere Verkaufspreise erfordern, während geförderter Wohnungsbau derzeit mangels Fördermittel kaum realisierbar sei.

Um günstigeren Wohnraum zu ermöglichen, müsse man laut Herrn **StR Stockinger** bereit sein, die eigenen Anforderungen an Bauweise und Gestaltung zu reduzieren. Auch wenn er bezüglich der Gestaltung gewisse Bedenken habe, spreche er sich im Hinblick auf die Schaffung bezahlbaren Wohnraums für eine positive Beschlussfassung aus.

Herr **Dachsel (Amt 4)** weist darauf hin, dass die hohen Baukosten und fehlenden Fördermittel die Realisierung alternativer Modelle erschweren. Die aktuell geplante Bebauung ohne Tiefgarage biete auch Vorteile für die Freiraumgestaltung, da größere Bäume gepflanzt werden könnten. Der bestehende große Baum auf dem Grundstück könne erhalten bleiben und durch weitere Baumpflanzungen ergänzt werden.

Auch Herr **StR Lohde** ist der Meinung, dass es sich bei der vorliegenden Planung um einen Abwägungsprozess handle, bei dem unterschiedliche Interessen berücksichtigt werden müssten. Positiv hervorzuheben sei die Entsiegelung des bisherigen Parkplatzes, sowie die geplante Begrünung mit Bäumen, wodurch eine städtebauliche Aufwertung erzielt werde. Er sehe das Vorhaben als potenziell sinnvollen Beitrag zu einer vielfältigen und sozial durchmischten Stadtgesellschaft, ohne den bestehenden Charakter des Quartiers wesentlich zu beeinträchtigen.

Auf die Frage von Herrn **StR Höfelsauer**, ob sich aus der Wohnflächenmehrung Vorteile für die Stadt ergeben antwortet Herr **Dachsel (Amt 4)**, dass nach vorläufiger Berechnung lediglich eine geringe Erhöhung der Geschossfläche zu erwarten sei und bei vergleichbaren Vorhaben üblicherweise eine Bagatellgrenze von 500 m<sup>2</sup> gelte. Bei der hier angenommenen Mehrung von etwa 300 m<sup>2</sup> würde eine Anwendung der Regelungen zur sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) daher grundsätzlich unterhalb dieser Bagatellgrenze liegen. Die üblichen Anforderungen der SoBoN, insbesondere der Anteil von gefördertem Wohnungsbau, sie bei einer derart geringen Flächengröße praktisch nicht umsetzbar sei, da eine Förderung erst ab einer bestimmten Anzahl von Wohneinheiten greife. Auch weitere übliche Instrumente, wie städtebauliche Verträge zur Beteiligung an Erschließungs- oder Folgekosten, kämen hier nicht zum Tragen, da es sich um ein Bestandsgebiet ohne zusätzliche Erschließungsaufwendungen handle.

Hinsichtlich der verkehrstechnischen Situation erklärt Herr **Dachsel (Amt 4)**, dass im Rahmen von Bauanträgen üblicherweise der Immissionsschutz beteiligt werde. Nach aktueller Einschätzung stünden Belange des Schallschutzes diesem Bauvorhaben nicht entgegen. Zwar handle es sich nicht um eine besonders ruhige Wohnlage, jedoch seien vergleichbare Situationen an stärker befahrenen Straßen im Stadtgebiet üblich.

Abschließend stellt Herr **2. Bgm Stangl** den ausreichen

**Beschluss** zur Abstimmung:

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

**Ja-Stimmen: 7**

**Nein-Stimmen: 8**

Für die Richtigkeit des Auszuges:

Fürstenfeldbruck, 30.03.2026

*S. Kurtz*

Sophie Kurtz  
Schriftführerin



gez. Christian Stangl  
2. Bürgermeister