

Sitzungsunterlagen

36. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Planungs- und Bauausschusses

22.11.2023

Planungs- und
Bauausschuss
22.11.2023

Inhaltsverzeichnis

Sitzungsdokumente

TO_PBA_20231122_oe	5
--------------------	---

Vorlagendokumente

TOP Ö 2 Genehmigung der öffentlichen Niederschrift Vorlage_Genehmigung öff. Niederschrift_PBA	7
--	---

TOP Ö 3 Jahresantrag 2024 Städtebauförderung I "Innenstadt" Vorlage mit Sitzungsdaten Ausschuss 3140/2023	9
--	---

Anschreiben Jahresantrag Städtebauförd I 2024 Lebendige Zentren vorl. Endfassung 3140/2023	13
---	----

Jahresantrag I 2024 Lebendige Zentren Innenstadt vorl. Endfassung S. 1 3140/2023	23
--	----

Jahresantrag I 2024 Lebendige Zentren Innenstadt vorl. Endfassung S. 2 3140/2023	25
--	----

TOP Ö 4 Sachantrag Nr. 076/2020-2026 – Dachgaubensatzung Vorlage mit Sitzungsdaten Ausschuss 3046/2023	27
---	----

Anlage 1-Entwurf Satzung 3046/2023	31
------------------------------------	----

Anlage 2-Begründung 3046/2023	35
-------------------------------	----

Anlage 3-Synopse 3046/2023	39
----------------------------	----

Planungs- und
Bauausschuss
22.11.2023

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

Bauamt / sr.
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, 07.11.2023

Einladung zur
36. öffentlichen und nichtöffentlichen Sitzung des Planungs- und
Bauausschusses

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit lade ich Sie zu der am **Mittwoch, 22.11.2023, 18:00 Uhr**, im Veranstaltungsforum Fürstenfeld, Kleiner Saal stattfindenden Sitzung **des Planungs- und Bauausschusses** ein.

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil:

1. Bekanntgabe von in nichtöffentlichen Sitzungen gefassten Beschlüssen gem. Art. 52 Abs. 3 GO
2. Genehmigung der öffentlichen Niederschrift
3. Jahresantrag 2024 Städtebauförderung I "Innenstadt"
4. Sachantrag Nr. 076/2020-2026 – Dachgaubensatzung
5. Verschiedenes

Nichtöffentlicher Teil:

1. Genehmigung der nichtöffentlichen Niederschrift
2. Grundstücksangelegenheit
3. Verschiedenes

Freundliche Grüße

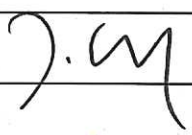


Christian Stangl
2. Bürgermeister

Planungs- und Bauausschuss
22.11.2023

STADTVERWALTUNG FÜRSTENFELDBRUCK

36. 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 2	Vorlagenstatus	öffentlich	
AZ:	1-0241/ sr.	Erstelldatum	06.11.2023	
Verfasser	Schmid, Ramona	Zuständiges Amt	Amt 4 	
Sachgebiet	Amt 4	Abzeichnung OB:		
		Abzeichnung 2. Bgm.:		
Beratungsfolge		Zuständigkeit	Datum	Ö-Status
1	Planungs- und Bauausschuss	Entscheidung	22.11.2023	Ö

Gemäß Artikel 54 Absatz 2 2. Halbsatz 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 **35. öffentlichen Sitzung des Planungs- und Bauausschusses vom 18.10.2023**

Planungs- und
Bauabschluss
22.11.2023

STADTVERWALTUNG FÜRSTENFELDBRUCK

Beschlussvorlage Nr. 3140/2023

36. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Planungs- und Bauausschusses

Betreff/Sach-antragsnr.		Jahresantrag 2024 Städtebauförderung I "Innenstadt"			
TOP - Nr.		Ö 3		Vorlagenstatus öffentlich	
AZ:		41-Rz		Erstelldatum 18.10.2023	
Verfasser		Reize, Markus		Zuständiges Amt Amt 4 Amt 2	
Sachgebiet		41 Stadtplanung, Bauleitplanung, Verkehrsplanung		Abzeichnung OB: Abzeichnung 2./ 3. Bgm:	
Beratungsfolge				Zuständigkeit Datum Ö-Status	
1	Planungs- und Bauausschuss		Vorberatung		22.11.2023 Ö
2	Stadtrat		Entscheidung		28.11.2023 Ö

Anlagen:	Jahresantrag 2024 Städtebauförderung I „Innenstadt“
----------	---

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

Der Jahresantrag 2024 Städtebauförderung I „Innenstadt“ wird in der beiliegenden Fassung beschlossen.

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

Sachvortrag:

Die städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen der Stadt Fürstenfeldbruck sind seit längerem in das Bund-Länder-Programm (bis 1991) bzw. das Bayerische Städtebauförderungsprogramm aufgenommen, das **jährlich fortgeschrieben** wird.

Als Grundlage für die Aufstellung des jährlichen Städtebauförderungsprogrammes dienen der Regierung die Programmanmeldungen der einzelnen Städte und Gemeinden.

Die Regierung von Oberbayern prüft die Programmanmeldungen der Städte und Gemeinden zuerst auf Förderfähigkeit und schlägt die Maßnahmen dann nach sachlichen oder räumlichen Schwerpunkten, ihrer Bedeutung und Dringlichkeit dem Innenministerium vor. Dieses stellt dann das **jährliche Förderprogramm** auf und die entsprechenden Mittel im **Landeshaushalt** zur Verfügung.

Da wie in vielen Bereichen auch für das Städtebauförderprogramm jährlich weniger Mittel zur Verfügung stehen als von den Städten und Gemeinden zur Förderung beantragt werden, legt die Regierung besonderen Wert darauf, dass **nur solche Maßnahmen** angemeldet werden, **die im jeweiligen Haushaltsjahr** auch **realisierbar** sind. Damit soll vermieden werden, dass die wenigen verfügbaren Landesmittel teilweise wegen überhöhter oder nicht realisierbarer Programmanmeldungen blockiert werden.

Die **Regierung fordert** aus diesem Grund seit 1995 **den verbindlichen Beschluss des Stadt-** bzw. Gemeinderates über die Jahresanträge.

Weiterhin müssen die Anträge vorab mit der Regierung von Oberbayern vorbesprochen und abgestimmt werden. Dies ist erfolgt.

Der anliegende Antrag basiert auf der **Fortschreibung des Vorjahresantrages**. Im Antrag können nur solche Maßnahmen aufgenommen werden, die sowohl von der Finanzierung als auch von der zeitlichen Umsetzung in 2023 realistisch und realisierbar sind. Gleiches gilt für die Folgejahre.

Unter Berücksichtigung dieser Vorgaben wurde für das **Jahr 2024 und die folgenden Finanzplanungsjahre bis 2027** beiliegender Antrag erarbeitet.

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

Planungs- und
Bauausschuss
22.11.2023

Stadt Fürstenfeldbruck Postfach 1645 82245 Fürstenfeldbruck

Regierung von Oberbayern
- Sachgebiet 34.1 -
Postfach
80534 München

ENTWURF

Stadtplanung

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>
markus.reize@fuerstenfeldbruck.de

Fürstenfeldbruck, 30.11.2023

Ihr Zeichen/
Ihr Schreiben vom:

Unser Zeichen
(Bitte bei Antwort angeben)

41/ Rz

Sachbearbeiter/
Ansprechpartner:

Herr Dachsel

Herr Reize

Frau Klein

Telefon:

08141 281-4000

08141 281-4100

08141 281-2100

Fax:

08141 282-4000

08141 282-4100

08141 282-2100

Städtebauförderung;

Jahresantrag im Bund / Länder - Städtebauförderungsprogramm 2024 / Innenstadt I Programm Lebendige Zentren

Sehr geehrte Damen und Herren,

in Fortschreibung der Anträge der Vorjahre - die Sanierungsziele sind seitdem unverändert - möchten wir Ihnen den Stand des Verfahrens mitteilen und den beigefügten Jahresantrag 2024 erläutern.

I. Maßnahmen nach dem Bund- Länder- Programm

Die Maßnahmen:

- Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK-West)
- Feinuntersuchung Augsburger Straße im Bereich zwischen Marktplatz und Marthabräustraße
- Plangutachten Viehmarktplatz
- Wegeverbindung Hauptstraße – Ludwigstraße (Teil 1)
- Umgestaltung Niederbronnerplatz mit Umfeld Knabenschule
- Mehrgenerationenhaus Alte Knabenschule
- Umfeld Schule Mitte (Promenade, Theresianumweg, Vorfeld Doppelturnhalle)
- Umgestaltung Vorplatz Post Bahnhofstraße 2

sind durchgeführt und wurden bereits abgeschlossen.

II. Darstellung des Verfahrensstandes der Einzelmaßnahmen:

1. VORBEREITUNGEN

zu 1.1 ISEK Innenstadt-West

Im Jahr Oktober 2015 wurde das ISEK für den Innenstadtbereich / Marktplatz-West beschlossen. Das Projekt ist mittlerweile förder technisch abgeschlossen.

zu 1.2 Vorbereitende Untersuchungen „Künstlervillen“

Die Maßnahme wird gegenwärtig nicht weiterverfolgt. Die bisherigen Untersuchungen der Verwaltung werden in die Fortschreibung des ISEK (s. Punkt 1.9) einfließen.

zu 1.3 Fortschreibung Einzelhandelsgutachten für die Gesamtstadt

Für die Gesamtstadt wurde im Jahr 2010 das bisherige Einzelhandelsgutachten fortgeschrieben, als Grundlage für weitere Ansiedlungen unter Berücksichtigung der Auswirkungen auf die Innenstadt. Dieses wurde nunmehr im Jahr 2022 im Zusammenhang mit einem Gewerbeflächenentwicklungskonzept für die Gesamtstadt im Rahmen des Förderprogramms zur Konversion des Fliegerhorstes fortgeschrieben.

zu 1.4 Rahmenplan „Aumühle und Lände“

Im Bereich der Aumühle und Lände wurde im Jahr 2020 bezüglich der konkreten Gestaltung ein städtebaulicher und landschaftsplanerischer Ideen- und Realisierungswettbewerb durchgeführt. Die förderfähigen Kosten beliefen sich auf ca. 250.000.- €. Diese Maßnahme wurde über das neue Bayerische Städtebauförderungsprogramm „Innen statt Außen“ gefördert. Der derzeit auf Grundlage des Wettbewerbsergebnisses in Bearbeitung befindliche Rahmenplan soll Ende 2023 abgeschlossen werden (Kosten: ca. 130.000.- €). Ein entsprechender Förderbescheid liegt vor.

zu 1.5 Feinuntersuchung Augsburger Straße im Bereich zwischen Marktplatz und Marthabräustraße

Die Feinuntersuchung durch das Büro SEP (ohne Kreisverkehr) ist zunächst abgeschlossen und wird ggf. mit Kreisverkehr weitergeführt.

zu 1.6 Plangutachten „Viehmarktplatz“

Im Bereich Viehmarktplatz wurde in den Jahren 2016 und 2017 aufbauend auf den Ergebnissen des Moderationsverfahrens (s. Punkt 1.1) bezüglich der konkreten Gestaltung ein Plangutachten (Mehrfachbeauftragung) mit drei Planungsbüros durchgeführt. Die Kosten betrugen ungefähr 340.000.- €. Seitens der Regierung von Oberbayern wurden förderfähige Kosten in Höhe von 210.000.- € anerkannt. Das Projekt ist mittlerweile förder technisch abgeschlossen.

zu 1.7 Feinuntersuchung Taubenhaus (s. Pkt. 3.20)

Im Jahr 2024 soll auf Grundlage des Rahmenplans Aumühle und Lände (s. Punkt 1.4) eine Machbarkeitsstudie erfolgen. Die Realisierung ist ab dem Jahr 2025 vorgesehen.

zu 1.8 Feinuntersuchung Fußgängerbrücke östlich der Amperbrücke B2

Seitens der Stadt bestand vor längerer Zeit die Absicht, zwischen dem Bereich Pruggmayrstraße / Kirche St. Magdalena und der Münchner Straße auf Höhe des Stockmeierwegs eine Brückenverbindung für Fußgänger und Radfahrer zu errichten (s. Punkt 3.14). Dies wurde jedoch mangels Verfügbarkeit eines hierfür erforderlichen Grundstücks nicht weiter verfolgt. Mittlerweile wurde das hierfür erforderliche Grundstück an eine Stiftung vererbt, die sich eine derartige Verbindung grundsätzlich vorstellen kann. Die Stadt beabsichtigt, hierfür ab dem Jahr 2028 eine Feinuntersuchung im Sinne einer Machbarkeitsstudie zu beauftragen.

zu 1.9 Fortschreibung Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK):

Im Oktober 2015 wurde das ISEK für den Innenstadtbereich / Marktplatz-West beschlossen (s. Punkt 1.1). Dieses wird ab dem Jahr 2023 für die Gesamtstadt fortgeschrieben (förderfähige Kosten incl. Stadtlabor: ca. 395.000.- €). Ein entsprechender Förderbescheid liegt vor.

2. GRUNDERWERB

Für etwaige Grunderwerbskosten werden keine Fördermittel beantragt.

3. BAU-/ ORDNUNGSMASSNAHMEN

zu 3.1.1 Ausbau Wegeverbindung Niederbronnerplatz - Park am Marthabräuweiher

Im Jahr 2014 wurde die gestalterische Aufwertung der Wegeverbindung vom Niederbronnerplatz zum Park am Marthabräuweiher (sog. Promenade) durchgeführt. Die Kosten betragen insgesamt ungefähr 290.000 €.

zu 3.1.2 Vorfeld Doppelturhalle (Erweiterung Parkplatz)

Im Zuge der Umgestaltung des Ausbaus Wegeverbindung Niederbronnerplatz - Park am Marthabräuweiher (Maßnahme 3.1.1, s. o.) wurde im Jahr 2014 der Parkplatz vor der Doppelturhalle erweitert. Die Kosten betrugen ungefähr 122.000 €.

zu 3.2 Ausbau Theresianumweg

Im Zusammenhang mit dem im Jahr 2014 abgeschlossenen Umbau des ehemaligen Graf-Rasso-Gymnasiums zu einer Grundschule, wurde der Theresianumweg zusammen mit dem Schulvorfeld umgestaltet. Die Kosten betragen insgesamt ungefähr 375.000 €. Es sind nach Abzug von Ausbaubeiträgen förderfähige Kosten in Höhe von ca. 224.000 € angefallen.

zu 3.3 Ausbau Kirchstraße (Abschnitt Marktplatz – Schulweg)

In Fortführung des abgeschlossenen Umbaus „Marktplatz“, der in Stadtrat und Bevölkerung eine überwiegend positive Resonanz gefunden hat, ist die Umgestaltung der Kirchstraße einschließlich des Kirchvorplatzes bei St. Magdalena vorgesehen. Dazu soll dieser Bereich mit seiner historischen Bausubstanz gestalterisch aufgewertet und umfassend verkehrsberuhigt werden, wobei die Erschließungsfunktion gesichert sein soll.

Die Gesamtkosten belaufen sich nach Schätzung durch das Büro SEP auf ca. 515.000 €. Die Realisierung ist ab dem Jahr 2028 vorgesehen.

zu 3.4.1 Wegeverbindungen Hauptstraße – Ludwigstraße und Pucher Straße – Schöngesinger Straße

Diese Wegeverbindungen sind im Teilbebauungsplanentwurf 1/1a (Bereich Innenstadt West) enthalten. Die Realisierung des ersten Abschnitts (Brezngasserl) der Wegeverbindungen Hauptstraße – Ludwigstraße ist im Jahr 2016 erfolgt. Die Realisierung der übrigen Wegeverbindungen erfolgt nach Abschluss der geplanten Hochbaumaßnahme Anfang 2024. Ein entsprechender Förderbescheid liegt bereits vor.

zu 3.4.2 Wegeverbindungen Volksfestplatz – Viehmarkt bzw. Innenstadt

Im Zuge des Moderationsverfahrens zur Umgestaltung des Viehmarktplatzes ab dem Jahr 2014 hat sich herauskristallisiert, dass eine Aufwertung der Wegeverbindungen zwischen dem Parkplatz auf dem Volksfestplatz und dem Viehmarktplatz entlang des sog. Telekom-Areals eine große Bedeutung zukommt, um zukünftig die Zahl der Parkplätze auf dem Viehmarktplatz reduzieren zu können. Aus diesem Grund wurde seinerzeit diese Maßnahme zusammen mit den parallel verlaufenden Wegeverbindungen zum Viehmarktplatz sowie zur Hauptstraße (Marktplatz) im Bereich der Jakob-Groß-Straße und der Aumillerstraße in den Jahresantrag Städtebauförderung aufgenommen. Die Wegeverbindung entlang des sog. Telekom-Areals bis zum Viehmarktplatz (incl. Querung der Pucher Straße) sollte im Zuge einer damals geplanten städtebaulichen Entwicklung aufgewertet werden. Diese Entwicklung hat sich seitens des Grundstückseigentümers immer weiter verzögert und ist derzeit nicht absehbar. Dennoch erscheint eine Aufwertung als machbar und sinnvoll. Mittlerweile wurde in der Pucher Straße ein Fußgängerüberweg errichtet. Die Maßnahme soll ab dem Jahr 2028 erfolgen (Kosten: ca. 150.000 €).

zu 3.5.1 Verkehrsberuhigung Ludwigstraße / Viehmarktplatz Nord

Die Umgestaltung des nördlichen Viehmarktplatzes incl. Viehmarktstraße sowie der Anschluss im Bereich der Ludwigstraße sollen erst nach Fertigstellung der Tiefgarage (s. Punkt 3.6) sowie der Bebauung (s. Punkt 3.5.2) erfolgen. Die Gesamtkosten für die Umgestaltung betragen nach derzeitigen Schätzungen ca. 2,9 Mio. €. Der Zeitpunkt der Umgestaltung ist abhängig vom Zeitpunkt der Bebauung, welcher gegenwärtig noch nicht absehbar ist.

zu 3.5.2 Marktgebäude mit Überdachung/ Viehmarktplatz

Im Zusammenhang mit der Umgestaltung des Viehmarktplatzes (s. Punkt 3.5.1) soll die Errichtung eines Marktgebäudes mit einer Teilüberdachung des Viehmarktplatzes erfolgen. Die Gesamtkosten betragen nach derzeitigen Schätzungen zwischen ca. 1,5 und 4,5 Mio. €, wobei davon ausgegangen wird, dass ein Großteil der Kosten durch einen privaten Investor getragen wird. Der Zeitpunkt der Umsetzung ist derzeit noch nicht absehbar.

zu 3.5.3 Viehmarktplatz Süd

Auf Grundlage des Plangutachtens (s. Punkt 1.6) erfolgt nunmehr seit diesem Jahr die Umgestaltung des südlichen Viehmarktplatzes. Die Stadt Fürstenfeldbruck hat im Rahmen des Sonderprogramm Innenstädte beleben für den südlichen Viehmarktplatz eine Förderzusage für ca. 2,4 Mio. € förderfähige Kosten (Zuschuss: ca. 1,92 Mio. € = 80%) erhalten.

In Abstimmung mit der Regierung von Oberbayern können die übrigen Baukosten mit Städtebaufördermitteln aufgestockt werden (Fördersatz: 60%). Bisher wurden auf Grundlage einer Kostenschätzung ausgehend von Gesamtkosten (Bau- und Planungskosten) in Höhe von ca. 3,0 Mio. € förderfähige Kosten in Höhe von ca. 2,8 Mio. € anerkannt. Die Gesamtkosten für die Umgestaltung betragen nach derzeitigem Kenntnisstand rund 3,3 Mio. €. Bezüglich einer etwaigen Erhöhung der förderfähigen Kosten steht die Stadt in Kontakt mit Vertretern der Regierung von Oberbayern. Ein entsprechender Förderantrag wird in Kürze gestellt.

zu 3.6 Öffentliche Tiefgarage / Viehmarktplatz

Im Zuge der Umgestaltung des Viehmarktplatzes (s. Punkte 3.5.1 und 3.5.2) soll unter dem nördlichen Viehmarktplatz eine öffentliche Tiefgarage errichtet werden, die durch die Stadt finanziert wird. Die genaue Größe wird im Zuge des Plangutachtens festgelegt (s. Punkt 1.6). Bei 145 Stellplätzen ergäben sich nach den aus der bisherigen Planung bekannten Kosten, Gesamtkosten in Höhe von ca. 6,1 Mio. €. Seitens der Regierung von Oberbayern wurde signalisiert, dass für dieses Projekt wie in vergleichbaren Fällen die bisherige Grenze an förderfähigen Kosten (max. 10.000 € / Stellplatz) aufgehoben werden kann, so dass sich die Förderung deutlich erhöht. Der Zeitpunkt der Umgestaltung ist abhängig vom Zeitpunkt der Bebauung, welcher gegenwärtig noch nicht absehbar ist.

zu 3.7, 3.8, 3.9 Verkehrsberuhigung und Neugestaltung der Zufahrt zur Aumühle (Bullachstraße und Leonhardsplatz):

Für den Bereich der Aumühle / Stadtwerke mit dem historischen Bereich der Bullachstraße bis zum Leonhardsplatz wurde im Rahmen einer Feinuntersuchung geklärt, wie die derzeit stark versiegelten Freiflächen um die Aumühle im Rahmen einer Nachfolgenutzung verbessert und gesichert werden können. Die Feinuntersuchung wurde durchgeführt, mit dem Ergebnis, dass ein Ausbau der Bullachstraße möglich ist. Im Bereich der Aumühle soll nunmehr seitens der Stadt lediglich der Vorbereich zwischen Stadtbibliothek und dem ehemaligen Stadtwerkeareal in Verlängerung der Bullachstraße umgestaltet werden. Der Stadtrat hat in der Sitzung am 24.06.2008 abgelehnt, die Planung einer Straßenverbindung zwischen Fürstenfelder Straße und Bullachstraße (Durchstich) weiter zu führen. Die Umgestaltung soll, ohne Durchstich, wie bisher über den Leonhardsplatz erfolgen. Hierzu werden Maßnahmen zur Verkehrsreduzierung geprüft, die eine niveaugleiche Umgestaltung (verkehrsberuhigter Bereich) zulässt. Die Umgestaltung des Leonhardsplatzes ist im Jahr 2027 vorgesehen. Die Umgestaltung des Bereichs vor der Stadtbibliothek am Ende der Bullachstraße ist ebenfalls ab dem Jahr 2027 vorgesehen.

zu 3.10 Fortführung der Wegeverbindung Kneipp-Insel/Amperbrücke

Mit den von dieser Wegeverbindung betroffenen Grundstückseigentümern ist eine kurzfristige Einigung leider immer noch nicht zu erwarten. Eine Realisierung wird daher voraussichtlich frühestens ab dem Jahr 2028 möglich sein.

zu 3.11 Amperstege (Kanalsteg, Ampersteg)

Gemäß Sanierungskonzept und Feinuntersuchung Bullachstraße ist die Schaffung einer zusätzlichen Brückenverbindung von der Aumühle über die Kneippinsel zur Ledererstraße vorgesehen. Die Planung und Realisierung sind frühestens ab dem Jahr 2028 geplant.

zu 3.12 Wegeverbindung von der Schöngeisinger Straße auf der Höhe des City-Points zur Lände (Brücke Biomarkt)

Für diese Wegeverbindung hat sich die Stadt auf dem Areal Schöngeisinger Straße 47 ein Wegerecht gesichert. Für die Gestaltung der Verbindungsbrücke soll im Jahr 2023 ein Plangutachten erfolgen. Die Maßnahme soll spätestens im Jahr 2025 realisiert werden.

zu 3.12.1 Sanierung Alter Schlachthof auf der Lände

Der denkmalgeschützte Alte Schlachthof auf der Lände soll in den kommenden Jahren als öffentliches Gebäude saniert werden. Eine Machbarkeitsstudie liegt vor. Demnach wird derzeit von Gesamtkosten in Höhe von ca. 13,1 Mio. € ausgegangen.

Im Jahr 2024 soll mit der Planung begonnen werden. Eine Abstimmung mit dem Landesdenkmalamt bezüglich einer Denkmalförderung steht noch aus. Ungeachtet dessen wird derzeit davon ausgegangen, dass im Jahr 2024 förderfähige Kosten in Höhe von ca. 500.000 € anfallen werden.

zu 3.13 Kommunales Förderprogramm zur Innenhofbegrünung

Wie bereits in den letzten Jahren soll im Sanierungsgebiet Innenstadt neben der Erhöhung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum auch eine Verbesserung der Freiflächenqualität im privaten Bereich angestrebt werden. Hierzu sollen Privatpersonen im Rahmen eines kommunalen Förderprogramms Fördermittel von der Regierung von Oberbayern und von der Stadt Fürstenfeldbruck erhalten. Entsprechende Förderrichtlinien wurden erarbeitet und sind seit dem 01.06.2004 in Kraft. Nach derzeitigem Stand ist jährlich ein Fördertopf (förderfähige Kosten) von 20.000 € vorgesehen.

Mittelfristig ist beabsichtigt, dieses Programm auf Maßnahmen zur Dachbegrünung umzustellen.

zu 3.14 Fußgängersteg entlang der Amper

Zwischen Amperbrücke und der Kirche St. Magdalena soll entlang des Nordufers ein Fußgängersteg errichtet werden, um eine attraktive Fußwegverbindung in das Quartier östlich des Marktplatzes zu schaffen, ergänzt durch einen Zugang zum Wasser (Slipstelle für Boote). Die Wegeverbindung ist bereits im Sanierungskonzept enthalten und soll nach Osten hin entlang des Friedhofs fortgesetzt werden. Für den ersten Bauabschnitt (Gesamtkosten: ca. 65.000 €) wurden förderfähige Kosten von ca. 55.000 € anerkannt. Die Planung und Realisierung sind ab dem Jahr 2028 geplant. Langfristig ist angedacht, von diesem Fußgängersteg aus in Verlängerung der Schulstraße eine Brückenverbindung über die Amper zu schaffen.

zu 3.15 Umgestaltung Pruggmayerstraße und Umfeld St. Magdalena

Zur Aufwertung des öffentlichen Raumes soll der o. g. Bereich umgestaltet werden. Die Aufwertung ist bereits im Sanierungskonzept enthalten. Die Planung und Realisierung sind ab dem Jahr 2028 geplant.

zu 3.16 Neugestaltung Querung Dachauer Straße

Die barrierefreie Umgestaltung der Fußgängerquerung im Bereich der Unterführung unter der Dachauer Straße soll die Anbindung des Quartiers an die nördlich angrenzenden Quartiere verbessern. Seit der Umnutzung des ehemaligen Graf-Rasso-Gymnasiums zu einer Grundschule im Jahr 2014, stellt diese Unterführung wieder eine wichtige Schul-

wegeverbindung dar. Eine Voruntersuchung durch die Verwaltung sowie die politische Behandlung ist im Jahr 2020 erfolgt. Die Umsetzung ist im Jahr 2023 erfolgt. Für den ersten Bauabschnitt wurden von Gesamtkosten in Höhe von ca. 180.000 € förderfähige Kosten in Höhe von ca. 111.000 € anerkannt. Ein entsprechender Förderbescheid liegt vor.

zu 3.17 Umgestaltung Augsburger Straße im Bereich zwischen Marktplatz und Marthabräustraße

Im Zusammenhang mit einer geplanten Straßensanierung durch das staatliche Hochbauamt Freising soll dieser Bereich in den nächsten Jahren städtebaulich aufgewertet werden (s. Pkt. 1.5). Die Gesamtkosten belaufen sich auf ca. 600.000 €. Davon fallen ca. 60.000 € an Planungskosten im Jahr 2027 an. Die Realisierung ist dann ab dem Jahr 2028 vorgesehen.

zu 3.18 Umbau Münchner Straße im Bereich zwischen Amperbrücke und Stockmeierweg

Im Zusammenhang mit einer geplanten Straßensanierung durch das staatliche Bauamt Freising soll dieser Bereich voraussichtlich im Jahr 2026 umgestaltet werden. Die Gesamtkosten belaufen sich auf ca. 600.000 €. Davon fallen ca. 100.000 € Planungskosten an.

zu 3.19 Umbau ehemaliges Lichtspielhaus

Der förderrechtliche Abschluss der Maßnahme ist im Jahr 2020 erfolgt.

zu 3.20 Umbau Taubenhaus

Im Anschluss an die Verlagerung der Stadtwerke soll im Bereich der ehemaligen Aumühle (Bullachstr. 27) der derzeit leer stehende westliche Gebäudeteil (sog. Taubenhaus; Baudenkmal) umgenutzt werden. Die Stadt hat mittlerweile das Areal von den Stadtwerken erworben. Im Anschluss soll auf Grundlage des Wettbewerbsergebnisses des Wettbewerbs Aumühle und Lände ein privater Investor gesucht werden. Die Stadt ist bereit, sich an förderfähigen Kosten in Höhe von ca. 600.000 € (incl. Feinuntersuchung, s. Punkt 1.8) zu beteiligen. Im Zuge des weiteren Projektverlaufs wird geprüft, ob eine höhere Beteiligung möglich und sinnvoll ist.

zu 3.21 Umgestaltung Vorplatz Post Bahnhofstraße 2

Die Realisierung und fördertechnische Abwicklung ist im Jahr 2016 erfolgt.

zu 3.22 Umgestaltung Wegeverbindung Silbersteg

Die Wegeverbindung von der Schöngeisinger Straße über den Silbersteg zur Bullachstraße soll analog zur Wegeverbindung Hauptstraße - Ludwigstraße (Brezngasserl; s. Punkt 3.4.1) ab dem Jahr 2028 umgestaltet werden. Die Gesamtkosten für den nördlichen Abschnitt belaufen sich auf ca. 95.000 €. Der südliche Abschnitt ist erst nach Abschluss des Rahmenplans Aumühle und Lände (s. Punkt 1.4) im Zusammenhang mit der Neubebauung im Bereich des ehemaligen Stadtwerkeareals sinnvoll.

zu 3.23 Neubau Wegeverbindung „Deichensteg“

Die vorhandene Fußgängerbrücke (sog. „Deichensteg“) zwischen der Emmeringer Straße und der Weiherstraße soll im Jahr 2026 erneuert und in diesem Zuge als Brückenverbindung für Fußgänger und Radfahrer ausgebaut werden.

Die Gesamtkosten für den nördlichen Abschnitt belaufen sich nach ersten groben Schätzungen auf ca. 680.000 €. Mit den Planungen soll im Jahr 2025 begonnen werden.

4. Sonstiges

zu 4.1 Verfügungsfonds Stadtmarketing

Es ist ein Verfügungsfonds Stadtmarketing geplant. Die Finanzierung der privaten Seite erfolgt durch die Stadtmarketinggruppe des Gewerbeverbandes Fürstenfeldbruck. Die förderfähigen Kosten betragen zunächst 25.000 €.

Über den Verfügungsfonds sollen überwiegend Maßnahmen für den Strukturaufbau eines Innenstadtmarketings „Akteure gemeinsam aktiv“ (Veranstaltungen, Aktionen und Planungen) erfolgen. Es ist angedacht, im Folgejahr über den Verfügungsfonds den Aufbau einer Interessengemeinschaft als Grundlage für ein aktives Innenstadtmarketing und Flächenmanagement zu finanzieren. Dabei ist vorgesehen, den Verfügungsfonds auf insgesamt ca. 30.000 € zu erhöhen.

III. Jahresantrag 2024:

In dem beiliegenden Jahresantrag zur Aufstellung des Bund / Länder Städtebauförderungsprogramms für 2024 werden für das Programmjahr folgende Maßnahmen angemeldet:

- Feinuntersuchung Taubenhaus
- Umgestaltung Bereich Viehmarktplatz Süd (letzter Finanzierungsabschnitt)
- Wegeverbindung Schöngeisinger Straße ab Höhe City Point zur Lände (Brücke)
- Sanierung Alter Schlachthof (Planung)
- Kommunales Förderprogramm zur Innenhofbegrünung
- Verfügungsfonds Stadtmarketing

Die Stadt verpflichtet sich, für sämtliche angemeldeten Maßnahmen alle sich bietenden Einnahmemöglichkeiten auszunutzen und somit den beantragten Zuschussbedarf zu reduzieren. Die angemeldeten planerischen Maßnahmen und Zielsetzungen werden - vorbehaltlich der Beschlussfassung des Stadtrates - in das neue Investitionsprogramm 2024 bis 2027 einfließen. Die baulichen Maßnahmen werden erst in die mittelfristige Finanzplanung einfließen, wenn genauere Erkenntnisse aus den Vorbereitenden Untersuchungen vorliegen. Der Stadtrat hat den Jahresantrag 2024 in der Sitzung am 28.11.2023 in der beiliegenden Fassung beschlossen.

Für Rückfragen bzw. nähere Erläuterungen stehen wir Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüße

Christian Götz
Oberbürgermeister

1. AL 4 mit der Bitte um Zustimmung
2. AL 2 mit der Bitte um Zustimmung
3. Als Beschlussvorlage PBA am 22.11.2023
4. Als Beschlussvorlage StR. am 28.11.2023
5. Kopie zur Abstimmung Pläne / Bauamt
6. Einholen der Lagepläne
7. Original zur Abstimmung HHPL 2024
8. Absenden
9. Z.d.A. und WVT 01.09.2024

Planungs- und
Bauausschuss
22.11.2023

Planungs- und
Bauausschuss
22.11.2023

Jahr

2024

Jahresantrag zum Städtebauförderungsprogramm

Anlage 2 StBauFR

Zutreffendes bitte ☒ ankreuzen oder ausfüllen

1. Zuwendungsempfänger

☒ Stadt ☐ Markt ☐ Gemeinde			Name
			Fürstenfeldbruck
Anschrift		Telefon	
Hauptstraße 31, 82256 Fürstenfeldbruck		08141/28-1-2100 o. 4100	
Auskünfte erteilt		Telefax	
Frau Klein o. Herr Reize		08141/28-2-2100 o. 4100	

2. Zur Förderung beantragte Maßnahme

☒ Sanierungsmaßnahme ☐ Entwicklungsmaßnahme ☒ Gesamtmaßnahme ☐ Einzelvorhaben		Bezeichnung (z.B. Altstadt, Untersuchungsgebiet, Sanierungsgebiete ...)	
		I "Innenstadt" (Programm Lebendige Zentren)	
Die Maßnahme wird gefördert seit		Jahr	Jahr
		2008	voraussichtlicher Abschluß 2028

3. Stand der Förderung

	Tsd. €
voraussichtlich insgesamt förderfähige Kosten nach den StBauFR	33.335
bisher zugeteilte Fördermittel für förderfähige Kosten von insgesamt	
./. bisher bewilligte Fördermittel für förderfähige Kosten von insgesamt	1.416
= Bewilligungsreste für förderfähige Kosten, die neben den Einnahmen nach beiliegender Aufstellung bis Jahresende noch verwendet werden	

4. Programmanmeldung

	Programmjahr	Vorausschau für die drei Fortschreibungsjahre		
	2024	2025	2026	2027
	Tsd. €	Tsd. €	Tsd. €	Tsd. €
voraussichtlich insgesamt anfallende förderfähige Kosten (s. S. 2 ff)	1.315	100	910	1.720
./. Einnahmen der Gesamtmaßnahme lt. Anlage				
= tatsächlicher Bedarf förderfähiger Kosten	1.315	100	910	1.720

5. Erklärungen

Wir beantragen für die auf den folgenden Seiten aufgeführten Einzelmaßnahmen und deren voraussichtlich förderfähige Kosten die Bereitstellung der entsprechenden Städtebauförderungsmittel zum höchstmöglichen Fördersatz (ggf. nach Abzug evtl. Einnahmen). Wir versichern, daß die erforderlichen gemeindlichen Eigenmittel im Haushaltsplan bzw. im Entwurf hierzu eingestellt und die für die drei Fortschreibungsjahre angemeldeten Beträge der mehrjährigen Finanzplanung zugrunde gelegt werden.

Ort, Datum

Fürstenfeldbruck, 30.11.2023

Dienstsiegel

Christian Götz
Oberbürgermeister

Planungs- und
Bauausschuss
22.11.2023

Erläuterungen zum Jahresantrag 2024

angemeldete Einzelmaßnahmen z.B. <u>Sanierungsgebiet II</u> Ausbau des Baudenkmals Heugasse 2 (Fl.-Nr. 371) für 4 Wohnungen Gesamtkosten: 1,2 Mio €, Finanzierung	förderfähige Kosten in Tsd. €					
	voraus- sichtlich insgesamt förderfähig	davon bisher bereits bewilligt	vorgese- hen im Pro- grammjahr	vorgesehen in den drei Fortschreibungsjahren		
			2024	2025	2026	2027
1. Vorbereitungen						
1.1 ISEK Innenstadt-West	80	80				
1.2 Vorb. Untersuchungen Künstlervillen	8					
1.3 Einzelhandelsgutachten Gesamtstadt	44	34				
1.4 Rahmenplan Aumühle und Lände	132	132				
1.7 Feinuntersuchung Taubenhaus	20		20			
1.8 Feinuntersuchung Fußgängersteg östlich Amperbrücke B2	20					
1.9 Fortschreibung Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK)	395	395				
3. Bau-/Ordnungsmaßnahmen Innenstadt						
3.3 Ausbau Kirchstraße (Abschnitt Marktplatz-Kirche)	515					
3.4.1 Wegeverbindungen Hauptstraße - Ludwigstr. u. Pucher- Schöng. Str.	250	109				
3.4.2 Wegeverbindungen Volksfestplatz - Viehmarktplatz bzw. Innenstadt	150					
3.5.1 Verkehrsberuhigung Ludwigstr./ Viehmarktplatz Nord	2.900					
3.5.2 Marktgebäude mit Überdachung	1.000					
3.5.3 Viehmarktplatz Süd	3.300	2 800	500			
3.6 Öffentliche TG Viehmarkt 145 Stps	6.100					
3.7 Verkehrsberuhigung u. Neugestaltung Bullachstraße	620					
3.8 Freiflächengestaltung Stadtbibliothek	360					360
3.9 Umgestaltung Leonhardsplatz u. Teilbereich Bullachstr. (unmittelbarer Kirchenumgriff) u.Verkehrsberuhigung	300					300
3.10 Fortführung der Wegeverbindung v.d Kneippinsel zur Amperbrücke/ Leon- hardsplatz (Uferweg)	242					
3.11 Stege über die Amper (2 Stege)	248					
3.12 Wegeverbindung Schöngesinger Str. zur Lände (Brücke Biomarkt)	250		250			
3.12.1 Sanierung Alter Schlachthof	13.100	500	500			
3.13 Kommunales Förderprogramm zur Innenhofbegrünung	80		20	20	20	20
3.14 Fußgängersteg zw. Amperbrücke und St. Magdalena	240	55				
3.15 Umgestaltung Pruggmayerstraße Umfeld St. Magdalena	200					
3.16 Neugestaltung Fußgängerquerung Unterführung Dachauer Straße 1. BA	111	111				
3.17 Umgestaltung Augsburger Str. Süd (Marktplatz bis Marthabräustraße)	600					60
3.18 Umgestaltung Münchner Straße (Amperbrücke bis Stockmeierweg)	600				100	500
3.20 Umnutzung Taubenhaus	580				130	450
3.22 Wegeverbindung Silbersteg Nord	95			50	630	
3.23 Neubau Deichensteg	680					
4. Sonstiges						
4.1 Projektfonds	115		25	30	30	30
Gesamtsumme	33.335	1.416	1.315	100	910	1.720

Planungs- und
Bauausschuss
22.11.2023

STADTVERWALTUNG FÜRSTENFELDBRUCK

Beschlussvorlage Nr. 3046/2023

36. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Planungs- und Bauausschusses

Betreff/Sach-antragsnr.		Sachantrag Nr. 076/2020-2026 – Dachgaubensatzung				
TOP - Nr.		Ö 4	Vorlagenstatus		öffentlich	
AZ:		SG42-WF	Erstelldatum		13.06.2023	
Verfasser		Wiedemann, Franziska	Zuständiges Amt		Amt 4 Amt 3	
Sachgebiet		42 Bauverwaltung	Abzeichnung OB: Abzeichnung 2. Bgm:			
Beratungsfolge			Zuständigkeit		Datum	Ö-Status
1	Planungs- und Bauausschuss		Vorberatung		23.11.2023	Ö
2	Stadtrat		Entscheidung		28.11.2023	Ö

Anlagen:	Anlage 1 – Entwurf der Dachgestaltungssatzung Anlage 2 – Begründung zur Satzung Anlage 3 – Synopse
----------	--

Beschlussvorschlag:

Der Planungs- und Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat:

Der als Anlage 1 beigefügte Entwurf der Satzung samt der Begründung (Anlage 2) wird als Satzung beschlossen. Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

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

Sachvortrag:

Mit Sachantrag Nr. 076/2020-2026 wurde durch Herrn Stadtrat Markus Droth beantragt, die derzeitige Dachgaubensatzung der Stadt Fürstenfeldbruck abzuschaffen.

Als Begründung wurde angeführt, dass die jetzige Dachgaubensatzung aus dem Jahr 1997 die Planung einenge. Außerdem sei eine Abschaffung notwendig, um die Möglichkeiten zu nutzen, die durch die Änderung der bayerischen Bauordnung ab 01.02.2021 entstanden sind, insbesondere bzgl. der Genehmigungsfreistellung in Art. 58 Abs. 2 BayBO.

Im Folgenden wird nun erläutert, weshalb eine Überarbeitung der derzeitigen Satzung empfohlen und gleichzeitig dazu geraten wird, im Zuge dessen eine neue Satzung zu erlassen.

Der Sachantrag, die Entwicklungen in Gesetzgebung und Rechtsprechung und insbesondere der Vollzug der Satzung geben Anlass, die derzeit gültige Dachgaubensatzung der Stadt Fürstenfeldbruck aus dem Jahr 1997 zu überarbeiten und zeitgemäß neu zu erlassen. Der in Anlage 1 beigefügte Satzungsentwurf vergrößert den Gestaltungsspielraum erheblich, da einige Absätze entnommen und andere aufgelockert wurden.

Der Neuerlass der Satzung verhindert nicht die Schaffung von Wohnraum in Dachgeschossen, sondern schafft weitere Wege um dies zu ermöglichen. Nach Art. 57 Abs. 2 Nr. 4 BayBO können Dachgauben und vergleichbare Dachaufbauten (jedoch nicht Zwerchgiebel, und Dacheinschnitte - Busse/Kraus/Lechner/Busse, 150. EL Februar 2023, BayBO Art. 57 Rn. 395) verfahrensfrei sein, allerdings nur dann, wenn sie sich im Geltungsbereich einer Satzung nach Art. 81 BayBO befinden. Voraussetzung hierfür ist, dass die Satzung Regelungen über die Zulässigkeit, den Standort und die Größe der Anlage enthält und die Festsetzungen der Satzung eingehalten werden. Demnach hätte die komplette Abschaffung der Dachgaubensatzung zur Folge, dass bzgl. Dachgauben keine Verfahrensfreiheit gemäß Art. 57 Abs. 2 Nr. 4 BayBO mehr möglich wäre.

Außerdem wird die Genehmigungsfreistellung in Art. 58 Abs. 2 BayBO nicht durch eine solche Satzung eingeschränkt. Falls Art. 57 Abs. 2 Nr. 4 BayBO nicht anwendbar ist, da die geforderte Dachgaube die Festsetzungen der Satzung nicht einhält, erfolgt trotzdem die Anwendung des Art. 58 Abs. 2 BayBO im nicht überplanten Innenbereich. Einziger Unterschied ist, dass zusätzlich eine Abweichung von der Dachgaubensatzung nach Art. 63 BayBO erforderlich ist. Allerdings entstehen keine zeitlichen Verzögerungen, da dies parallel zur Bearbeitung nach Art. 58 Abs. 2 BayBO erfolgt.

Des Weiteren trägt die Satzung dazu bei, das örtliche Gesamterscheinungsbild zu erhalten, gemäß der Ermächtigungsgrundlage in Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO. Die Gestaltung des Daches verändert die Ansicht eines Gebäudes. Dachgauben, Zwerchgiebel und Dacheinschnitte können zudem eine geschossige Wirkung erzielen, die sich auf das örtliche Gesamterscheinungsbild auswirkt.

Der Titel der in Anlage 1 beigefügten „Dachgestaltungssatzung“ weicht von der vorherigen „Dachgaubensatzung“ ab. Grund für die Umbenennung ist, dass die Satzung nicht nur die Gestaltung von Dachgauben regelt, sondern auch Zwerchgiebel und Dacheinschnitte betroffen sind.

Im Ergebnis wird empfohlen, den in Anlage 1 beigefügten Entwurf als Satzung zu beschließen. Eine entsprechende Begründung der Satzung liegt als Anlage 2 bei. In Anlage 3 wird der Entwurf der Satzung der derzeit gültigen Dachgaubensatzung aus dem Jahr 1997 gegenübergestellt.

Planungs- und
Bauausschuss
22.11.2023

**Satzung über die Gestaltung
von Dachgauben, Zwerchgiebeln und Dacheinschnitten
in der Großen Kreisstadt Fürstenfeldbruck
(Dachgestaltungssatzung - DachgS)**

Die Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck erlässt aufgrund von Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 10. Februar 2023 (GVBl. S. 22), in Verbindung mit Art. 23 der Bayerischen Gemeindeordnung - GO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2022 (GVBl. S. 674) folgende Satzung:

**§ 1
Geltungsbereich**

Diese Satzung gilt für die Gestaltung von Dachgauben, Zwerchgiebeln und Dacheinschnitten im gesamten Stadtgebiet.

**§ 2
Anwendungsbereich**

- 1) Diese Satzung ist nicht anzuwenden auf Verfahren, die vor ihrem Inkrafttreten eingeleitet worden sind.
- 2) Festsetzungen in rechtsverbindlichen Bebauungsplänen, in Vorhabens- und Erschließungsplänen sowie in anderen städtebaulichen Satzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB), die abweichende Regelungen treffen, gehen dieser Satzung vor. Werden dort keine oder nur zu einzelnen Punkten keine Regelungen getroffen, gilt im Übrigen die Dachgestaltungssatzung.
- 3) Es wird darauf hingewiesen, dass sämtliche gesetzliche Vorschriften, insbesondere bzgl. der Einhaltung von Abstandsflächen, dem Brandschutz und der Standesicherheit, einzuhalten sind.

**§ 3
Begriffsbestimmungen**

Im Sinne dieser Satzung haben die nachstehenden Begriffe folgende Bedeutung:

1. Dachgauben
sind Dachaufbauten in einem geneigten Gebäudedach mit senkrecht stehenden Fensterscheiben und dienen zur Belüftung und Belichtung der Dachräume. Eine Dachgaube baut konstruktiv auf dem Dach auf und ist allseitig von einer Dachfläche umgeben.
2. Zwerchgiebel
sind bauliche Elemente, bei welchen die verlängerte Hausfront, das Dach stellenweise durchbricht und meist auf dessen Höhe in der Form eines Giebels mündet.

- 1 -

Diese Art der Gestaltung unterscheidet sich von den Dachgauben, die eigenständig auf dem Dach sitzen und zu allen Seiten von diesem umschlossen sind.

3. Dacheinschnitte

sind zurückversetzte Fenster bzw. Fenstertüren in geneigten Dächern, wodurch die Dachhaut gegen innen durchbrochen wird. Sie dienen meist der Gewinnung von Dachterrassen.

§ 4

Gestaltung der Dachgauben, Zwerggiebel und Dacheinschnitte

- 1) Die Außenbreite der einzelnen Dachgauben, Zwerggiebel und Dacheinschnitte dürfen nicht mehr als 1/3 der Firstlänge des jeweiligen Gebäudes, höchstens jeweils 5,00 m in Anspruch nehmen.
- 2) Die Dachgauben, Zwerggiebel und Dacheinschnitte dürfen insgesamt in ihrer Summe jedoch höchstens die Hälfte der gesamten Firstlänge einnehmen.
- 3) Die Lage der Dachgauben, Zwerggiebel und Dacheinschnitte auf dem Dach und die Fensteröffnung soll sich in Art, Größe und Symmetrie dem darunterliegenden Gebäude anpassen.
- 4) Die Dachgauben, Zwerggiebel und Dacheinschnitte müssen in der Summe einen Abstand von mindestens 1,00 m zur Traufe und zum First aufweisen.
- 5) Die Dachgauben, Zwerggiebel und Dacheinschnitte müssen einen Abstand von mindestens 1,00 m zueinander haben.
- 6) Die Dachgauben, Zwerggiebel und Dacheinschnitte müssen von den seitlichen Dachrändern (Ortgang) mindestens 1,00 m entfernt sein.
- 7) Bei Hausgruppen und Doppelhäusern sollen die Dachgauben, Zwerggiebel und Dacheinschnitte in Lage, Form, Farbe und Größe möglichst gleich gestaltet werden.

§ 5

Abweichungen

Für die Erteilung von Abweichungen gilt Art. 63 der Bayerischen Bauordnung - BayBO.

§ 6

Ordnungswidrigkeiten

Gemäß Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO kann mit einer Geldbuße bis zu 500.000,00 € belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die Gestaltungsvorschriften des § 4 verstößt.

§ 7
Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig tritt die Satzung über die Errichtung und Gestaltung von Dachgauben (Dachgaubensatzung – DachgS) vom 25.11.1997 außer Kraft.

Fürstenfeldbruck, XX.XX.2023

Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck

Christian Götz
Oberbürgermeister

Planungs- und
Bauausschuss
22.11.2023

Planungs- und
Bauausschuss
22.11.2023

Begründung
zur Satzung über die Gestaltung
von Dachgauben, Zwerchgiebeln und Dacheinschnitten
in der Großen Kreisstadt Fürstenfeldbruck
(Dachgestaltungssatzung - DachgS)

Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO eröffnet Gemeinden die Möglichkeit Satzungen über besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung von baulichen Anlagen zur Erhaltung und Gestaltung des Ortsbildes zu erlassen. Dies bildet die Ermächtigungsgrundlage der Satzung über die Gestaltung von Dachgauben, Zwerchgiebeln und Dacheinschnitten in der Großen Kreisstadt Fürstenfeldbruck.

Die zu verzeichnenden Entwicklungen in Gesetzgebung und Rechtsprechung sowie insbesondere der Vollzug der Satzung gaben Anlass, die Dachgaubensatzung der Stadt aus dem Jahr 1997 zu überarbeiten. Im Folgenden werden die Textstellen der Satzung aufgeführt und erläutert, welche sich gegenüber der vorherigen Satzung geändert haben:

- **Allgemein:**
Der Titel der Satzung wurde von „Dachgaubensatzung“ von 1997 (DachgS 1997) in „Dachgestaltungssatzung“ geändert. Grund für die Umbenennung ist, dass die Satzung nicht nur die Gestaltung von Dachgauben regelt, sondern auch Zwerchgiebel und Dacheinschnitte betroffen sind.
- **§ 1 Geltungsbereich**
Der Geltungsbereich ist unverändert zur DachgS 1997.
- **§ 2 Anwendungsbereich**
Die Ergänzung durch § 2 fasst die Informationen bezüglich des Anwendungsbereichs zusammen.
Abs. 1 wird übernommen aus „§ 6 Übergangsregelung“ der DachgS 1997.
Abs. 2 wird übernommen aus § 2 Halbsatz 2 der DachgS 1997.
Abs. 3 wird ergänzt, um die Anwender darauf aufmerksam zu machen, unabhängig vom Vollzug der Satzung die gesetzlichen Bestimmungen einzuhalten.
- **§ 3 Begriffsbestimmungen**
Die Ergänzung durch § 3 soll klarstellen, welche Bedeutung die Begrifflichkeiten „Dachgaube“, „Zwerchgiebel“ und „Dacheinschnitt“ haben. Die klare Abgrenzung der Begrifflichkeiten ist unter anderem für die Anwendung des Art. 57 Abs. 2 Nr. 4 BayBO von Bedeutung, da zum Anwendungsbereich der Vorschrift nur Dachgauben und vergleichbare Dachaufbauten zählen, jedoch nicht Zwerchgiebel und Dacheinschnitte (Busse/Kraus/Lechner/Busse, 150. EL Februar 2023, BayBO Art. 57 Rn. 395)
- **§ 4 Gestaltung der Dachgauben, Zwerchgiebel und Dacheinschnitte**
„§ 3 Gestaltung der Dachgauben“ der DachgS 1997 wird abgeändert in „§ 4 Gestaltung der Dachgauben, Zwerchgiebel und Dacheinschnitte“. Die folgenden Absätze der DachgS 1997 wurden entnommen, um mehr Gestaltungsspielraum zu ermöglichen: Abs. 1, 2, 3, 10, 11, 12, 14. Die übrigen Absätze bestehen weiterhin und sind notwendig zur Erhaltung des Ortsbildes.

Jedoch wurden Ergänzungen bzw. Änderungen vorgenommen die im Folgenden erläutert werden:

Absatz	Ergänzung/Änderung	Erläuterung
DachgS 1997: Abs. 4 DachgS 2023: Abs. 1	Ergänzung: höchstens jeweils 5,00 m	Die Ergänzung verhindert eine geschossige Wirkung.

DachgS 1997: Abs. 9 DachgS 2023: Abs. 2	Änderung: DachgS 1997: 1/3 DachgS 2023: zur Hälfte	Die Änderung erhöht den Gestaltungsspielraum.
DachgS 1997: Abs. 5 DachgS 2023: Abs. 3	Änderung: DachgS 1997: muss DachgS 2023: soll	Die Änderung erhöht den Ermessensspielraum der Verwaltung. Dies bedeutet, dass Abs. 3 anzuwenden ist, soweit die Anforderung technisch umsetzbar ist. Falls nachgewiesen wurde, dass Abs. 3 technisch nicht nachweisbar ist, kann die Verwaltung im Einzelfall zustimmen. Der in Abs. 3 verwendete Begriff „Art“ schließt unter anderem die Dachneigung mit ein.
DachgS 1997: Abs. 6 DachgS 2023: Abs. 4	Änderung: DachgS 1997: Abstand von mindestens 1,00 m zum First DachgS 2023: in der Summe einen Abstand von mindestens 1,00 m zur Traufe und zum First	Die Änderung erhöht den Gestaltungsspielraum. Die Maße sind parallel zur Dachhaut zu messen, von der unteren waagrechten Begrenzung der Dachfläche (Traufkante/Traufe) bis zur oberen waagrechten Begrenzung der Dachfläche (First).
DachgS 1997: Abs. 7 DachgS 2023: Abs. 5	Änderung: DachgS 1997: Dachgaubenbreite DachgS 2023: 1,00 m	Die Änderung konkretisiert die Regelung, insbesondere bei unterschiedlichen Dachgaubenbreiten.
DachgS 1997: Abs. 8 DachgS 2023: Abs. 6	Änderung: DachgS 1997: 1,50 m DachgS 2023: 1,00 m	Die Änderung erhöht den Gestaltungsspielraum.
DachgS 1997: Abs. 13 DachgS 2023: Abs. 7	Änderung: DachgS 1997: müssen DachgS 2023: sollen möglichst Ergänzung: Lage	Die Änderung erhöht den Ermessensspielraum der Verwaltung. Dies bedeutet, dass Abs. 7 insoweit anzuwenden ist, dass das Gesamterscheinungsbild der Hausgruppe oder des Doppelhauses einheitlich ist und die Mehrzahl der Kriterien übereinstimmen. Falls gestalterische Unterschiede gewünscht sind, jedoch die zuvor genannten Aspekte trotzdem erfüllt sind, kann die Verwaltung im Einzelfall zustimmen. Die Ergänzung ist notwendig zur Erhaltung des Ortsbildes.

--	--	--

- § 5 Abweichungen (§ 4 DachgS 1997)
Die Rechtsgrundlage für Abweichungen wurde entsprechend der Gesetzesänderungen aktualisiert.
- § 6 Ordnungswidrigkeiten (§ 5 DachgS 1997)
Die Rechtsgrundlage für Ordnungswidrigkeiten wurde entsprechend der Gesetzesänderungen aktualisiert.
- § 7 Inkrafttreten (§ 7 DachgS 1997)
Keine Änderungen.

Fürstenfeldbruck, XX.XX.2023
Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck

Christian Götz
Oberbürgermeister

Planungs- und
Bauausschuss
22.11.2023

Planungs- und
Bauausschuss
22.11.2023

Anlage 3 – Synopse (Gegenüberstellung: DachgS 1997 / DachgS 2023)

Schwarzer Text = übernommen

Roter Text = nicht übernommen

Grüner Text = Änderungen/Ergänzungen

DachgS vom 25.11.1997	DachgS - Entwurf Anlage 1 von 2023
Satzung über die Errichtung und Gestaltung von Dachgauben in der Stadt Fürstenfeldbruck (Dachgaubensatzung - DachgS) § 1 Erhaltung des städtebaulichen Erscheinungsbildes Zur Erhaltung des städtebaulichen Erscheinungsbildes werden aufgrund von Art. 91 Abs. 1 Nr. 1 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 04. August 1997 (GVBl. S. 433, BayRS 2132-1-I, ber. GVBl. 1998 S. 270), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.1998 (GVBl. S. 439), in Verbindung mit Art. 23 der Bayerischen Gemeindeordnung i.d.F. der Bek. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796) für Dachgauben in dem in § 2 näher bezeichneten Geltungsbereich dieser Satzung die folgenden örtlichen Bauvorschriften erlassen. § 2 Geltungsbereich Diese Satzung gilt für die Errichtung und Gestaltung von Dachgauben im gesamten Stadtgebiet, soweit nicht in rechtsverbindlichen Bebauungsplänen andere Regelungen festgesetzt sind. (siehe jetzt § 3 Abs. 2)	Satzung über die Gestaltung von Dachgauben, Zwerchgiebeln und Dacheinschnitten in der Großen Kreisstadt Fürstenfeldbruck (Dachgestaltungssatzung - DachgS) Die Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck erlässt aufgrund von Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 10. Februar 2023 (GVBl. S. 22), in Verbindung mit Art. 23 der Bayerischen Gemeindeordnung - GO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2022 (GVBl. S. 674) folgende Satzung: § 1 Geltungsbereich Diese Satzung gilt für die Gestaltung von Dachgauben, Zwerchgiebeln und Dacheinschnitten im gesamten Stadtgebiet. § 2 Anwendungsbereich 1) Diese Satzung ist nicht anzuwenden auf Verfahren, die vor ihrem Inkrafttreten eingeleitet worden sind. 2) Festsetzungen in rechtsverbindlichen Bebauungsplänen, in Vorhabens- und Erschließungsplänen sowie in anderen städtebaulichen Satzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB), die abweichende Regelungen treffen, gehen dieser Satzung vor. Werden dort keine oder nur zu einzelnen Punkten keine Regelungen getroffen, gilt im Übrigen die Dachgestaltungssatzung.

3) Es wird darauf hingewiesen, dass sämtliche gesetzliche Vorschriften, insbesondere bzgl. der Einhaltung von Abstandsflächen, dem Brandschutz und der Standsicherheit, einzuhalten sind.

§ 3

Begriffsbestimmungen

Im Sinne dieser Satzung haben die nachstehenden Begriffe folgende Bedeutung:

1. Dachgauben

sind Dachaufbauten in einem geneigten Gebäudedach mit senkrecht stehenden Fensterscheiben und dienen zur Belüftung und Belichtung der Dachräume. Eine Dachgaube baut konstruktiv auf dem Dach auf und ist allseitig von einer Dachfläche umgeben.

2. Zwerggiebel

sind bauliche Elemente, bei welchen die verlängerte Hausfront, das Dach stellenweise durchbricht und meist auf dessen Höhe in der Form eines Giebels mündet. Diese Art der Gestaltung unterscheidet sich von den Dachgauben, die eigenständig auf dem Dach sitzen und zu allen Seiten von diesem umschlossen sind.

3. Dacheinschnitte

sind zurückversetzte Fenster bzw. Fenstertüren in geneigten Dächern, wodurch die Dachhaut gegen innen durchbrochen wird. Sie dienen meist der Gewinnung von Dachterrassen.

§ 3

Gestaltung der Dachgauben

- 1) Dachgauben sind nur bei geneigten Dächern mit einer Dachneigung ab 30° zulässig.
- 2) Bei Gebäuden mit einer Dachneigung bis 40° sind die Dachgauben als einzeln stehende Satteldach- und Dreiecksgauben zulässig.
- 3) Bei Gebäuden mit einer Dachneigung von mehr als 40° sind auch Schleppgauben zulässig.
- 4) Die Breite der Einzelgaube darf ein Außenfertigmaß von 1/3 der Firstlänge nicht überschreiten.

→ siehe Abs. 9)

§ 4

Gestaltung der Dachgauben, Zwerggiebel und Dacheinschnitte

entnommen

entnommen

entnommen

- 1) Die Außenbreite der einzelnen Dachgauben, Zwerggiebel und Dacheinschnitte dürfen nicht mehr als 1/3 der Firstlänge des jeweiligen Gebäudes, höchstens jeweils 5,00 m in Anspruch nehmen.

- 2) Die Dachgauben, Zwerggiebel und Dacheinschnitte dürfen insgesamt in ihrer

5) Die Lage der Dachgauben auf dem Dach und die Fensteröffnung muss sich in Art, Größe und Symmetrie dem darunterliegenden Gebäude anpassen. 6) Die Dachgauben müssen einen Abstand von mindestens 1,00 m zum First aufweisen. 7) Die Dachgauben müssen einen Abstand von mindestens einer Dachgaubenbreite zueinander haben. 8) Die Dachgauben müssen von den seitlichen Dachrändern (Ortgang) mindestens 1,50 m entfernt sein. 9) Dachgauben dürfen insgesamt in ihrer Summe jedoch höchstens 1/3 der gesamten Firstlänge einnehmen. 10) Satteldach- und Dreiecksgauben sind in ihrer Dachneigung dem Hauptgebäude anzupassen. 11) Die Dachneigung der Schleppegauben darf von der festgesetzten Dachneigung des Hauptgebäudes abweichen. 12) Die Dachgauben müssen in Eindeckung und Verkleidung dem Material und der Farbe des Hauptdaches angepasst sein. 13) Bei Hausgruppen und Doppelhäusern müssen die Dachgauben in Form, Farbe und Größe gleich gestaltet werden. 14) Dacheinschnitte im Zusammenhang mit Dachgauben sind nur bis zu einer Breite von max. 1/3 der Firstlänge zulässig. § 4 Abweichungen und Befreiungen Für die Erteilung von Befreiungen und die Gestattung von Ausnahmen gilt Art. 70 Abs. 2 der Bayer. Bauordnung.	Summe jedoch höchstens die Hälfte der gesamten Firstlänge einnehmen. 3) Die Lage der Dachgauben, Zwerchgiebel und Dacheinschnitte auf dem Dach und die Fensteröffnung soll sich in Art, Größe und Symmetrie dem darunterliegenden Gebäude anpassen. 4) Die Dachgauben, Zwerchgiebel und Dacheinschnitte müssen in der Summe einen Abstand von mindestens 1,00 m zur Traufe und zum First aufweisen. 5) Die Dachgauben, Zwerchgiebel und Dacheinschnitte müssen einen Abstand von mindestens 1,00 m zueinander haben. 6) Die Dachgauben, Zwerchgiebel und Dacheinschnitte müssen von den seitlichen Dachrändern (Ortgang) mindestens 1,00 m entfernt sein. → siehe Abs. 2) entnommen entnommen entnommen 7) Bei Hausgruppen und Doppelhäusern sollen die Dachgauben, Zwerchgiebel und Dacheinschnitte in Lage, Form, Farbe und Größe möglichst gleich gestaltet werden. entnommen § 5 Abweichungen Für die Erteilung von Abweichungen gilt Art. 63 der Bayerischen Bauordnung - BayBO.
---	---

§ 5 Ordnungswidrigkeiten Gemäß Art. 89 Abs. 1 Nr. 17 BayBO kann mit einer Geldbuße bis zu 10.000,00 € belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die Gestaltungsvorschriften des § 2 verstößt. § 6 Übergangsregelung Diese Satzung ist nicht anzuwenden auf Verfahren, die vor ihrem Inkrafttreten eingeleitet worden sind. § 7 Inkrafttreten Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft. Fürstenfeldbruck, den 25.11.1997 Stadt Fürstenfeldbruck Sepp Kellerer 1. Bürgermeister	§ 6 Ordnungswidrigkeiten Gemäß Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO kann mit einer Geldbuße bis zu 500.000,00 € belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die Gestaltungsvorschriften des § 4 verstößt. → siehe § 3 Abs. 1 § 7 Inkrafttreten Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig tritt die Satzung über die Errichtung und Gestaltung von Dachgauben (Dachgaubensatzung – DachgS) vom 25.11.1997 außer Kraft. Fürstenfeldbruck, den XX.XX.2023 Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck Christian Götz Oberbürgermeister
--	--

Planungs- und
Bauausschuss
22.11.2023