



Niederschrift

**- öffentlicher Teil -
über die 38. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Planungs- und
Bauausschusses
des Stadtrates der Stadt Fürstentfeldbruck**

Sitzungsort: im großen Sitzungssaal des Rathauses

24.01.2024

Sitzungstag: Beginn: 18:00 Uhr
Ende: 19:41 Uhr

Anwesend:

Bemerkungen:

Vorsitzender, 2. Bürgermeister

Stangl, Christian

Schriftführer/in

Guggenmos, Angelika

Ausschussmitglieder

Best, Adrian	Ab 18.06 Uhr TOP 3
Britzelmaier, Markus	Ab 18.05 Uhr TOP 3
Danke, Karl	
Höfelsauer, Franz	
Lohde, Andreas	Ab 18.05 Uhr TOP 3
Pöttsch, Mirko	
Quinten, Ulrike	
Rothenberger, Andreas, Dr.	Ab 18.11 Uhr TOP 3
Schilling, Johann	
Stockinger, Georg	
Zierl, Alexa, Dr.	Ab 18.04 Uhr TOP 3

Vertreter/in

Halbauer, Jan	Vertretung für Brückner, Thomas
Merkel, Gina	Vertretung für Hannig, Theresa
Piscitelli, Michael	Vertretung für Dr. Jakobs, Georg

Verwaltung

Ben Djebbour, Adrian
Dachsel, Johannes
Kieser, Christian
Peischl, Florian

Reize, Markus
Rodermund-Vogl, Tina
Schnödt, Andreas

Abwesend:

Ausschussmitglieder

Brückner, Thomas
Hannig, Theresa
Jakobs, Georg, Dr.

Grund:

Entschuldigt
Entschuldigt
Entschuldigt

Öffentliche Tagesordnung

1. Bekanntgabe von in nichtöffentlichen Sitzungen gefassten Beschlüssen
gem. Art. 52 Abs. 3 GO
2. Genehmigung der öffentlichen Niederschrift
3. BBP 1/5 "Südl. Schöngesinger Straße - Ost"; Aufstellungsbeschluss
4. Veränderungssperre für das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 1/5 "Südl. Schöngesinger Straße - Ost"
5. Bebauungsplan Nr. 94/3I-1 "Südl. Fraunhoferstraße-Ost"; Billigungsbeschluss
6. Verschiedenes

Herr 2. Bürgermeister Stangl eröffnet die öffentliche Sitzung, begrüßt die Stadträte, die Verwaltung, die Zuschauer sowie die Presse und stellt die Beschlussfähigkeit gemäß Artikel 47 Abs. 2 GO fest.

Die Ladung erfolgte ordnungsgemäß.

Änderungswünsche zur Tagesordnung ergeben sich nicht.

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

- Entfällt -

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

Sachvortrag:

Gemäß Artikel 54 Absatz 2 2. Halbsatz 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).

Beschluss:

Der Planungs- und Bauausschuss beschließt die Genehmigung der Niederschrift der **37. öffentlichen Sitzung des Planungs- und Bauausschusses vom 14.12.2023.**

Ja-Stimmen: 10

Nein-Stimmen: 0

(Die StRe Best, Britzelmair, Lohde, Dr. Rothenberger und Dr. Zierl waren bei der Abstimmung noch nicht anwesend)

TOP 3	BBP 1/5 "Südl. Schöngeisinger Straße - Ost"; Aufstellungsbeschluss
--------------	---

Sachvortrag:

Der Sachvortrag Nr. 3078/2023 vom 01.08.2023 (Anlagen Planumgriff; Antrag auf Vorbescheid: Bauvorhaben Schöngeisinger Str. 41; Ausschnitt rechtswirksamer Flächennutzungsplan; Ausschnitt Entwurf Flächennutzungsplan Neuauufstellung (nichtwirksam); Hochwasserrisikokarte für verschiedene Hochwasserszenarien; Hochwasserereignis HQextrem mit entsprechenden Wassertiefen) dient dem Gremium als Diskussionsgrundlage.

Herr Dachsel stellt den neuen **Baureferendar Herrn Adrian Ben Djebbour** vor, der den Sachverhalt darstellt.

Herr StR Stockinger betont, dass er und seine Fraktion diesem Aufstellungsbeschluss und der Veränderungssperre nicht zustimmen werden, da sie aufgrund der noch einigen offenen Bebauungspläne die aufgestellt werden müssen und der noch zu bearbeitenden Veränderungssperren einen Zeitverzug für diese befürchten. Er führt weiterhin aus, dass aufgrund des Überschwemmungsgebietes bei jedem Bauvorhaben das Wasserwirtschaftsamt mit einbezogen werden muss. Er ist der Meinung, dass sich bei einer Aufstellung eines Bebauungsplanes, das Baurecht nach § 34 BauGB nicht ändert und auch nicht eingeschränkt werden kann.

Herr Dachsel erwidert, dass bei einem Grundstück im Überschwemmungsgebiet nicht immer Baurecht vorliegt. Es kann auch nur ausnahmsweise zugelassen werden. Weiterhin führt er aus, dass einige BBP zu bearbeiten sind, jedoch dies ein klassischer Fall für einen BBP ist, um eine städtebauliche Ordnung herbeizuführen. So können im Vorfeld in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Rahmenbedingungen geschaffen werden, ohne den Hochwasserschutz zu beeinträchtigen. Es soll ein einfacher BBP als Grundlage einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ohne weitergehende Festsetzungen entstehen. Es soll nur festgesetzt werden, wo bebaut werden kann und was freigehalten werden muss.

Herr StR Danke stellt einige Fragen zur Beantwortung:

1. Geltungsbereich
Weshalb hört dieser an der Lederer Str. auf und lässt z. B. die Haus-Nr. 17 weg, weshalb nicht bis zur Amperbrücke?
2. Geplant war seiner Meinung nach eine Brücke zur Ledererstr. und zum Venezia, sollte diese nicht ebenfalls mit aufgeführt werden?
3. Im FNP sind entlang des Amperstreifens sehr viele Grünflächen eingezeichnet. Wenn man dann auf Bayernatlas geht, sieht man wenig Grünflächen, da bis zur Amper hin gebaut wurde. Daher die Frage, wie dies in Zukunft aussieht, wenn jemand einen Bauantrag stellt. Müssen dann diese Grünflächen wieder hergestellt werden?
4. Warum wird in diesem sensiblen Gebiet beschleunigtes Verfahren angewandt? Bedeutet dies, dass keine oder nur eine kleine Umweltprüfung vorgenommen wird? Besteht hier ein Zeitdruck oder weshalb muss dies im beschleunigten Verfahren gemacht werden?

5. Weshalb wurde der geänderte FNP von 2008 nicht wirksam? Bei dem Geltungsbereich steht die Fl.-Nr. 1507/0. Diese hat er nirgends entdeckt.

Herr Dachsel erwidert, bzgl. des Geltungsbereiches handelt es sich bei der Bebauung hauptsächlich um eine Bebauung in zweiter Reihe von der Schöngesinger Straße. Die Situation in der Ledererstraße ändert sich dadurch in Form einer seitlichen Erschließung. Das beschleunigte Verfahren ist speziell für eine Innenentwicklungsmaßnahme zulässig. Es wird jedoch eine Vorprüfung zu den umweltrelevanten Belangen gemacht. Über den BBP kann niemand gezwungen werden, etwas zu ändern. Was bereits vorhanden ist, hat Bestandsschutz. Dies betrifft auch die Grünflächen und ändert sich nur, wenn ein neuer Bauantrag eingereicht wird. In diesem Fall greift die Freiflächengestaltungssatzung. Dies ist ein indirekter Weg um die Grünflächen langfristig zu sichern. Dadurch wird es wahrscheinlich am Amperufer grüner als derzeit.

Herr Reize ergänzt, dass im Rahmen der FNP-Neuaufstellung in 2008 ein Entwurf erarbeitet und gebilligt wurde. Der rechtswirksame FNP weicht mittlerweile kaum von der damaligen Planungsabsicht des Entwurfs ab, außer in Bezug auf die Grünfläche. Auf die Frage von Herrn Stockinger bzgl. der Zeitersparnis bei einem beschleunigten Verfahren, erklärt Herr Reize, dass z. B. die Umweltprüfung vereinfacht und eine FNP-Änderung nicht zwingend erforderlich ist, da diverse Dinge später entsprechend angepasst werden können. Weiterhin könnte die Verfahrenszeit etwas gekürzt werden.

Herr Kieser fügt hinzu, dass im beschleunigten Verfahren komplett auf einen Verfahrensschritt verzichtet werden kann. Es wird keine zweite Auslegung erforderlich, dadurch kann sich je nach BBP die Zeit erheblich verkürzen. Zu den nicht übereinstimmenden Grünflächen die im FNP ausgewiesen sind, erklärt er, dass es hier bislang keinen BBP gab und im Innenbereich nach § 34 BauGB eine Bebauung von Grünflächen in diesen Bereichen aufgrund fehlender Aussagekraft nicht verhindert werden kann. Es kann eine Zielvorstellung vorgegeben werden, aber diese hat im Gegensatz zum Außenbereich keine weitere Auswirkung. Bzgl. der Brücke führt Herr Kieser aus, dass diese außerhalb dieses Bereiches liegt.

Herr StR Pötzsch ist von den Argumenten des Sachvortrages nicht überzeugt. Weiterhin versteht er das Argument der Blickbeziehung nicht. Was soll eine geordnete Siedlungsentwicklung sein? Im Vordergrund steht seines Erachtens die Schaffung von Wohnraum.

Frau StRin Dr. Zierl befürchtet, dass die Stadt an dieser Stelle nichts Geordnetes mehr hinbekommt. Sie befürchtet, dass von Seiten der Verwaltung viel Zeit investiert wird für etwas, was zu keinem befriedigenden Ergebnis führt.

Für **Herrn StR Halbauer** macht der Verwaltungsvorschlag Sinn, obwohl er kein Fan davon ist, in der Nähe von Gewässern zu bauen. Die Aufgabe des Stadtrates ist es seines Erachtens, eine gewisse Steuerung an den Tag zu legen, um die Hauseigentümer und Grundstücksbesitzer vor evtl. späteren Konsequenzen zu schützen, wenn es für sinnvoll und richtig gehalten wird. Daher befürwortet er, den BBP aufzustellen.

Herr StR Höfelsauer gibt zu bedenken, dass wenn die Stadt nicht entscheidet wo gebaut wird und wo nicht, diese Entscheidung das Wasserwirtschaftsamt übernimmt. Seiner Meinung nach wäre es besser, die Stadt hat die Entscheidungshoheit und nicht eine externe Behörde wie das Wasserwirtschaftsamt.

Herr StR Lohde ist der Meinung, dass man die Erfahrungswerte bei Hochwassersituationen in der Vergangenheit nutzen und bei diesem Projekt entsprechend einfließen lassen sollte. Man kann den Grundstückseigentümern eine gewisse Freiheit zur Bauentscheidung lassen, jedoch der zentrale Akteur bei vorbeugenden Hochwasserfragen um eine sorgsame Planung walten zu lassen, ist für ihn die Kommune.

Herr Kieser unterstützt den Aufstellungsbeschluss zu 100 %, da eine Problemlage erkannt wurde, was Anlass genug war, einen Aufstellungsbeschluss zu fassen. Ein BBP-Verfahren ist immer ein Klärungsverfahren. Mit der Veränderungssperre entsteht ein Zeitgewinn, um weitere Überlegungen anzustellen. Ein Aufstellungsbeschluss bedeutet nicht, dass am Ende unter allen Umständen ein BBP zu Ende geführt wird. Sollte das Ergebnis der Bauleitplanung nicht zufriedenstellend sein bzw. es stellt sich heraus, dass die Situation auf einfachem Wege geklärt werden könnte, kann das Bauleitplanverfahren jederzeit wieder eingestellt werden. Es besteht hierbei jedoch die Chance, dass dieser Klärungsprozess im Verfahren herbeigeführt werden kann, was sonst nicht möglich wäre.

Frau StRin Dr. Zierl geht es darum, die entsprechenden Vorstellungen auch zügig voranzubringen und schnell umzusetzen, wenn man in diesen Prozess einsteigt. Um dies zu ermöglichen, müsste die Verwaltung die entsprechende Personalkapazität freimachen.

Herr StR Schilling wirft ein, dass den Eigentümern der Nachbargrundstücke mitgeteilt werden muss, dass eine Umsetzung des Projektes durch die Veränderungssperre ca. 4 – 5 Jahre dauern wird.

Herr 2. Bgm. Stangl betont, dass es die Verantwortung eines Stadtrates wäre, angesichts der zunehmenden Problemlagen die sich durch Hochwasser ergeben, dieses Verfahren einzuleiten. Dies müsste auch im Interesse aller Brucker Bürger und Bürgerinnen sein.

Herr Dachsel erläutert, dass es keinen Bereich in der ganzen Stadt gibt, der bei einem Extremwetterereignis (inkl. Hochwasser) mit den Amperbereichen vergleichbar wäre. Der Rückstau erfolgt unter Umständen bis zur Schöngesinger Straße. Daher wird die Notwendigkeit gesehen, dies im Verfahren mit dem WWA zu klären, um im Hochwasserfall eine Katastrophe zu verhindern.

Herr StR Lohde, führt weiterhin bzgl. der Ufersituation in diesem Bereich aus, dass diese wirklich brenzlich und erfahrungsgemäß dramatisch ist. Deswegen kann er nur dazu anraten, wenn das Verfahren aufgezeigt wird, dem hier zuzustimmen.

Auf Nachfrage von **Frau StRin Quinten** erläutert **Herr Dachsel**, dass ein vereinfachtes Verfahren keine 4- 5 Jahre dauert, außer es kommt ein unvorhergesehener Einfluss oder man würde sich beispielsweise auf einen Beschluss nicht einigen, wovon er hier nicht ausgeht. Ziel ist, das Verfahren möglichst zügig mit einem einfachen Vorschlag einzuleiten. Vom WWA werden dann die Vorschläge in Form einer Simulierung einer Hochwassersituation geprüft, wo gebaut werden darf und wo nicht. Wie lange es genau dauert, ist von verschiedenen Einflüssen abhängig.

Herr Schnödt erläutert, dass mit der Veränderungssperre ein gesetzlicher Rahmen von 2 Jahren besteht, mit der Möglichkeit, maximal um ein weiteres Jahr zu verlängern. Dies bedeutet, wenn die Stadt nach 3 Jahren Veränderungssperre nicht fertig ist, dann tritt der Bauantrag wieder in den weiteren Vollzug.

Frau StRin Dr. Zierl wünscht sich, dieses Projekt zu priorisieren und bittet um eine zügige Umsetzung und nicht den Höchstzeitraum von 3 Jahren auszuschöpfen.

Die hier unter TOP 3 BBP 1/5 „Südl. Schöngeisinger Straße – Ost; Aufstellungsbeschluss“ gemachten Ausführungen gelten ebenso für den nachfolgenden TOP 4 der Veränderungssperre für das Gebiet des BBP-Nr. 1/5.

Die Mitglieder des Planungs- und Bauausschusses kommen zu folgendem

Beschluss:

Der Planungs- und Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat:

1. Für das in beiliegendem Lageplan (siehe Anlage 1) bezeichnete Gebiet wird der Bebauungsplan Nr. 1/5 „Südl. Schöngeisinger Straße - Ost“ aufgestellt.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, einen Bebauungsplan-Vorentwurf auszuarbeiten und dem Planungs- und Bauausschuss zur Beschlussfassung vorzulegen.

Ja-Stimmen: 11

Nein-Stimmen: 3

(Herr StR Dr. Rothenberger hat als direkt Betroffener nicht mit abgestimmt)

TOP 4	Veränderungssperre für das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 1/5 "Südl. Schöngeisinger Straße - Ost"
--------------	--

Sachvortrag:

Der Sachvortrag Nr. 3170/2023 vom 07.11.2023 (Anlagen Entwurf Satzung Veränderungssperre; Entwurf Begründung Veränderungssperre) dient dem Gremium als Diskussionsgrundlage.

Die Ausführungen unter TOP 3 BBP 1/5 „Südl. Schöngesinger Straße – Ost; Aufstellungsbeschluss gelten ebenso für diesen Tagesordnungspunkt TOP 4 der Veränderungssperre.

Das Gremium kommt ohne weitere Wortmeldungen zu folgendem

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: 12

Nein-Stimmen: 2

(Herr StR Dr. Rothenberger hat als direkt Betroffener nicht mit abgestimmt)

TOP 5	Bebauungsplan Nr. 94/3I-1 "Südl. Fraunhoferstraße-Ost"; Billigungsbeschluss
--------------	--

Sachvortrag:

Der Sachvortrag Nr. 3167/2023 vom 06.11.2023 (Anlagen 1 BBP 94-3I-1 Vorentwurf Planzeichnung; 2 BBP 94-3-I-1 Vorentwurf Festsetzungen; 3 BBP 94-3-I-1 Stellungnahmen TöB – ohne Hinweise; 4 BBP 94-3-I-1 Stellungnahmen TöB – mit Hinweisen; 5 BBP 94-3-I-1 Stellungnahmen TöB – Einwände) dient dem Gremium als Diskussionsgrundlage.

Herr Dachsel führt aus, dass der BBP-Entwurf im Wesentlichen dem Stand des Vorentwurfes Mitte 2023 entspricht. Die gewünschten Änderungen sowie Verbesserungsvorschläge des Ausschusses hinsichtlich der ökologischen Festsetzungen wurden von Herrn Peischl eingearbeitet und nachgeschärft. Zwischenzeitlich wurde diese südliche Fläche mit einer Stellungnahme vom Amt für Landwirtschaft, Ernährung und Forsten (AELF) als Wald, gem. Waldgesetz eingestuft. Durch die fachliche Auseinandersetzung mit dieser Fläche kam es zu Verzögerungen im Verfahren. Die Verwaltung würde vorschlagen, hier bei der Festsetzung einer Grünfläche zu bleiben.

Herr Dachsel erklärt, dass die Immobilien Freistaat Bayern (IMBY) festgelegt hat, dass sie den somit entstehenden, gesetzlich vorgeschriebenen Waldausgleich zusätzlich zu den Ausgleichsflächen vornehmen und einen 1 : 1 Waldausgleich an anderer Stelle umzusetzen. Somit verbleibt am Südrand des Geltungsbereiches kein Wald der nach Waldgesetz gepflegt werden muss. Dies bedeutet, dass diese Fläche an der Stelle aber grundsätzlich eine Grünfläche bleibt.

Herr 2. Bgm. Stangl führt aus, dass es sich bei der von der IMBY zugesicherten Waldfläche, um einen Teil des städtebaulichen Vertrages handelt. Daher kommt es zu folgendem ergänzenden Punkt 4 des Beschlussvorschlages:

4. Die Verfahren nach den Paragraphen 3 und 4, jeweils Absatz 2 BauGB, werden erst begonnen, wenn der städtebauliche Vertrag rechtswirksam abgeschlossen ist.

Herr Peischl fasst die einzelnen Festsetzungen nochmal grob zusammen und stellt den Sachverhalt dar.

Herrn 2. Bgm. Stangl interessiert, wie sich die IMBY zu dem „wild gewachsenen“ Wald äußert. Soll dieser komplett abgeholzt und neu aufgeforstet werden oder bleibt der derzeitige Bestand und die Situation wird weiter beobachtet?

Herr Peischl erklärt, dass hier grundsätzlich zwei Dinge zusammenkommen. Der Sachantrag von StR Brückner bzw. von Frau StRin Dr. Zierl war, dass der Geltungsbereich geprüft werden soll, ob dort eine städtische Baumschutzverordnung erlassen werden soll. Dies ist im Rahmen der Bauleitplanung grundsätzlich nicht möglich. Die Prüfung im Rahmen des Umweltberichtes ergab, dass es nicht wirklich große erhaltenswerte Bäume gibt, die eine Bauschutzverordnung rechtfertigen würden, die aber rechtlich in diesem Rahmen eben gar nicht möglich ist. Es gab den Einwand des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, dass diese Fläche nicht als Grünfläche zu werten ist, sondern nach konkreter Ortsbesichtigung des AELF als Waldfläche gemäß Waldgesetz und nicht als „sonstige“ Grünfläche bewertet wird. Für einen Eingriff in eine Waldfläche braucht es gemäß Waldgesetz einen 1 : 1 Flächenausgleich an anderer Stelle. Es kann auch kein bestehender Wald als Ersatz hierfür verwendet werden, sondern es muss eine Neuaufforstung auf freier Fläche sein, um einen derartigen Zustand wieder 1 : 1 herzustellen. Weiterhin erklärt er, dass es für die Gewerbefläche im Süden, aktuell für den Gle3 noch keinen Bewerber für die Immobilien Freistaat Bayern gibt. Es handelt sich hierbei um eine Angebotsfläche, d. h. es gibt keine Konkretisierung wie der Randbereich um die Gewerbefläche an dieser Stelle faktisch auszusehen hat.

Herr Dachsel ergänzt, dass er telefonisch bei der IMBY nachgefragt hat, was mit der südlichen Gewerbefläche ist. Die Priorität liegt im Moment darauf, Baurecht für das Eich- und Beschussamt zu schaffen. Danach wird sich die Stadt mit der IMBY abstimmen, wie das Vergabeverfahren für diese Gewerbefläche aussehen wird. Hierbei handelt es sich um eine Gewerbefläche in der Größe und auch in der Ausformung und Lage wie wir sie sonst im ganzen Stadtgebiet nicht haben. Das übergeordnete Ziel, das aus dem FNP hervorgeht, ist eine Grünvernetzung. Das heißt, dass diese Fläche auch so qualifiziert wird, dass sie eine gewisse Wertigkeit bekommt, allerdings sollte sich laut IMBY der Pflegeaufwand in Grenzen halten. Als Kompromissvorschlag bleibt der Bauraum zum Stand im Sommer unverändert. Die Verwaltung schlägt vor, nicht auf den Wunsch nach einer Vergrößerung der Gewerbefläche einzugehen, da es sich hierbei um einen übergeordneten Grünzug handelt, der im FNP so enthalten ist. Die Stadt möchte diese Fläche nicht selbst übernehmen, da diese einen zusätzlichen Aufwand auslöst. Ebenso gibt es zu dieser Fläche auch einen Hinweis zu vorhandenen Altlasten. Die IMBY muss sich darüber Gedanken machen, wie eine solche Fläche auf Dauer unterhalten und bewirtschaftet werden kann.

Für **Frau StRin Dr. Zierl** wäre es bei der Grünfläche wünschenswert, diese so zu belassen wie sie ist, um Zeit und Kosten durch den entsprechenden Pflegeaufwand zu sparen.

Frau StRin Quinten bittet um Erklärung auf S. 4 des Sachvortrages Punkt 3 „Die Festlegungen der **Gestaltungssatzung** legen **je 200 qm unbebauter Grundstücksfläche** einen Großbaum fest.....**ca. 66 Großbäume**“.

Herr Peischl führt aus, dass sich der Flächenwert der Gestaltungssatzung auf die unbebaute Grundstücksfläche bezieht und der Wert der Festsetzung im Bebauungsplan auf die gesamte Grundstücksfläche. Gemäß Gestaltungssatzung würde das ca. 45 zu pflanzende Großbäume bedeuten und entsprechend der Festsetzung im Endergebnis ca. 66 Großbäume. Dies bedeutet, dass die Festsetzung hier wesentlich strenger ist, als in der Gestaltungssatzung vorgegeben.

Herr StR Stockinger weist darauf hin, dass die Stadt bei diesem Projekt keinen steuerlichen Vorteil hat. Die südliche Fläche sollte daher seines Erachtens entsprechend bewertet werden, so dass die Stadt auch einen Nutzen davon hat. Bezüglich der Großbäume wäre seiner Meinung nach darauf zu achten, dass keine Verschattung der evtl. vorhandenen PV-Anlagen auf den Dächern erfolgt.

Herr Stockinger erinnert nochmal daran, dass er an die Verwaltung eine E-Mail geschickt hat, mit dem Hinweis im textlichen Teil unter 2.8 und 2.9 Altlasten und Geländeauffüllung, dass sich seit letzten Jahres 01.08.2023 sehr viel in den Verordnungen geändert hat und bittet darum, den BBP rechtlich entsprechend anzupassen und zur Fehlervermeidung nicht im Bebauungsplan zu korrigieren, sondern in der entsprechenden Baugenehmigung.

Wie eingangs dieses Tagesordnungspunktes von Herrn 2. Bgm. Stangl erläutert, kommen die Ausschussmitglieder zu folgendem

ergänzten Beschluss:

Der Planungs- und Bauausschuss beschließt:

1. Der Entwurf des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung Nr. 94/3I-1 „Südl. Fraunhoferstraße-Ost“; in der Fassung vom 24.01.2024 wird i. V. mit den im Sachvortrag aufgeführten bzw. in der Sitzung beschlossenen Änderungen gebilligt.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.
3. Der Entwurf des Bebauungsplans trägt das Datum der Sitzung des Planungs- und Bauausschusses vom 24.01.2024.
4. **Die Verfahren nach den Paragraphen 3 und 4, jeweils Absatz 2 BauGB, werden erst begonnen, wenn der städtebauliche Vertrag rechtswirksam abgeschlossen ist.**

Ja-Stimmen: 15
Nein-Stimmen: 0

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

Herr StR Stockinger hätte gerne in einer der nächsten PBA's folgende Fragen beantwortet:

- Wie viele Bebauungspläne und Veränderungssperren laufen derzeit im Fürstenfeldbrucker Raum?
- Wie ist der aktuelle Stand Am Mühlfeld (Feld hinter Polizeiinspektion)? Hier wurde etwas aufgestellt.
- Vor Jahren wurde beschlossen, dass die ehemalige Kiesgrube Lammich in Puch beim Reitmeier Hof aufgefüllt wird und ein Bebauungsplan für PV-Anlagen aufgestellt wird. Wie ist der momentane Sachstand?

Frau StRin Dr. Zierl möchte wissen, wann das „Brezengasserl“ wieder eröffnet wird. Das Bauprojekt sollte eigentlich letztes Jahr fertiggestellt werden.

Herr StR Danke erwidert, dass auf dem Schild Juni 2024 steht.

Weiterhin interessiert **Frau Dr. Zierl**, wie der Zeitplan zum Thema BBP Krebsenbach ist und weshalb der für nächste Woche angesetzte STR-Tagesordnungspunkt zur bauleitplanerischen Regelung für Windkraft, nicht im PBA vorberaten wurde.

Herr Dachsel führt zum Brezengasserl aus, dass aus Unfallschutzgründen der Durchgang erst geöffnet werden kann, wenn die Baustelle entfernt ist, voraussichtlich bis zur Sommerpause.

Zum Thema Krebsenbach erläutert er, dass das Verfahren läuft und der nächste Schritt sind die Ergebnisse aus der Auswertung der Einwände. Sobald diese vorliegen, werden sie in den Ausschuss gebracht.

Zum Thema Windkraft erklärt Herr Dachsel, dass es sich bei diesem Tagesordnungspunkt um keinen planungsrechtlichen Beschluss handelt. Daher kommt der Beschluss von den Stadtwerken als Gesellschaft der Stadt. Es erfolgt eine Information über das weitere Vorgehen beim Thema Windkraft um evtl. danach, wenn es der Wunsch des Stadtrates ist, die Verwaltung zu beauftragen tätig zu werden.

Herrn StR Höfelsauer interessiert die Rechtslage zur Streupflicht beim „Brezengasserl“. **Herr Kieser** erläutert, dass die Verkehrssicherungspflicht für das Brezengasserl der Stadt obliegt. Ein Räum- und Streuplan ist nach Priorisierung vorhanden. Wenn die Stadt ihrer Räum- und Streupflicht bei entsprechenden Witterungsverhältnissen nachgekommen ist, kann kein Schadenersatzanspruch eingeklagt werden.

Herr StR Danke möchte wissen, weshalb ein Billigungsbeschluss nur im PBA und nicht im STR behandelt wird.

Herr Kieser erklärt, dass dies nicht erforderlich ist. Gesetzlich muss nur der Aufstellungs- und der Satzungsbeschluss vom kompletten Gremium beschlossen werden.

Herr Dachsel führt bzgl. einer naturschutzrechtlichen Stellungnahme zu einem Bauvorhaben, Ludwigshöhe 9 aus (Frage in einem der letzten PBA's):

Das Bauvorhaben wurde bereits vor längerer Zeit behandelt und die Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde stand noch aus. Es handelt sich hierbei um das Landschaftsschutzgebiet Emmeringer Leite / Eichenauer Wald. Die Erlaubnis wurde mit drei Nebenbestimmungen erteilt:

- Der Abriss des Altbaus darf nur in der Winterperiode stattfinden, d. h. 1. Oktober – 28. Februar, um die Vogelbrütezeit nicht zu gefährden.
- Es müssen in Abstimmung mit dem Landratsamt drei Fledermauskästen aufgestellt werden.
- Der komplette vorhandene Baumbestand auf dem Grundstück ist wie auf dem Freiflächengestaltungsplan vorgesehen, zu schützen und zu erhalten (auch während der Baumaßnahme).

Herr Kieser informiert zur Hasenheide Nord, nördl. der Frauenhoferstraße das Weihergrundstück betreffend, dass dieses an einen privaten Eigentümer verkauft wurde. Das Landratsamt hat auf Bitte der Stadt ein naturschutzrechtliches Vorkaufsrecht ausgeübt, so dass die Stadt in den Kaufvertrag mit einsteigen konnte. Dies wurde vom Käufer beklagt. Die Klage ging durch 2 Instanzen. Vom Verwaltungsgerichtshof wurde das Urteil gefasst, dass die Berufung zurückgewiesen und auch eine Revision vor dem Bundesgerichtshof Leipzig nicht zugelassen wurde. Das Weihergrundstück ist nun Eigentum der Stadt und entsprechende Maßnahmen können durchgeführt werden.

Herr StR Lohde führt aus, dass im Mai letzten Jahres das Gremium informiert wurde, dass die geschätzten Kosten für die Amperoase auf ca. 60 Mio. € ansteigen werden. Daher wurde damals in der Sitzung beantragt, das Projekt nicht weiter fortzusetzen und sich neue Gedanken zur Gegenfinanzierung zu machen bzw. dieses Grundstück einer Aufwertung zuzuführen. Mit diesen Mitteln könnte an einem anderen Standort eine Amperoase sowie eine Eishalle realisiert werden. Er war positiv überrascht, als er den Medien entnehmen konnte, dass Herr Dachsel mit einer Studentengruppe zur Besichtigung der Örtlichkeit unterwegs war. Er möchte wissen, wann mit ersten Ergebnissen, Ideen, Umgriffen etc. zu rechnen ist.

Herr 2. Bgm. Stangl wirft ein, dass die Studenten die entsprechenden Ergebnisse morgen in München vorstellen und anschließend dem Gremium im PBA oder STR.

Herr Dachsel informiert, dass es sich bei der Gruppe um den aktuellen bayer. Jahrgang der Baureferendare handelt, die sich als Abschlussaufgabe mit diesem Thema in Fürstenfeldbruck beschäftigt haben. Es ist geplant, einen Teil der Referendare nach FFB einzuladen und die entsprechenden Ergebnisse vorzustellen. Somit hat die Stadt eine sinnvolle Grundlage, um entsprechend weiterzuplanen.

Die Mitglieder des Planungs- und Bauausschusses nehmen die Ausführungen zur Kenntnis.

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

Christian Stangl
2. Bürgermeister

Angelika Guggenmos
Schriftführerin