



Niederschrift

- öffentlicher Teil -
über die 43. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Planungs- und
Bauausschusses
des Stadtrates der Stadt Fürstenfeldbruck

Sitzungsort: im großen Sitzungssaal des Rathauses

11.07.2024

Sitzungstag: Beginn: 18:01 Uhr
Ende: 21:03 Uhr

Anwesend:

Bemerkungen:

Vorsitzender, 2. Bürgermeister

Stangl, Christian

Schriftführer/in

Trnka, Sophie

Ausschussmitglieder

Best, Adrian

Anwesend ab 18:47 Uhr (TOP Ö2)

Britzelmaier, Markus

Brückner, Thomas

Danke, Karl

Hannig, Theresa

Höfelsauer, Franz

Jakobs, Georg, Dr.

Lohde, Andreas

Anwesend bis 20:56 Uhr (TOP Ö5)

Neuhauß, Matthias

Pötzsch, Mirko

Anwesend ab 18:04 Uhr

Rothenberger, Andreas, Dr.

Anwesend ab 18:15 Uhr (TOP Ö2)

Schilling, Johann

Stockinger, Georg

Zierl, Alexa, Dr.

Anwesend ab 18:18 Uhr (TOP Ö2)

Verwaltung

Dachsel, Johannes

Erber, Elvira

Zu TOP Ö2

Kieser, Christian

Miethe, Daniel

Zu TOP Ö4

Peischl, Florian

Reize, Markus

Schnödt, Andreas
Walleit, Daniel
Widemann, Johann

Zu TOP Ö3
Zu TOP Ö4

Gäste

Mildner, Judith

Abwesend:

Grund:

Öffentliche Tagesordnung

1. Genehmigung der öffentlichen Niederschrift
2. Bebauungsplan Nr. G1 "Grüngürtel zwischen Rothschaiger Forst und Staatsstraße 2054"; erneuter Billigungsbeschluss; Sachanträge Nr. 13 (2020) und Nr. 146 (2023)
3. 74. FNP-Änderung und Bebauungsplan Nr. 30 "Aumühle und Lände"; Aufstellungsbeschluss, Beschluss Vorentwurf; Sachantrag Nr. 165 FW - Vermarktung des Mühlengebäudes - Neuplanung Umfeld Aumühle
4. Beauftragung Machbarkeitsstudie Alte Mühle
5. Neubau eines Austragshauses mit Einliegerwohnung und Nebengebäude, Schloßbergstraße 13
6. Einvernehmensbeteiligung zum Antrag auf Erteilung eines Vorbescheids gemäß § 9 BimSchG
7. Neubau Wohnhaus (6 WE) mit Dreifachgarage sowie Einbau zweier Dachterrassen im Bestandsgebäude (Vorbescheid), Flurstraße 30
8. Erweiterungsneubau Philipp-Weiß Schule - Freigabe Entwurfsplanung
9. Erweiterung und Sanierung Realschule Fürstenfeldbruck; Grundsatzbeschluss
10. Verschiedenes

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

Die Ladung erfolgte ordnungsgemäß.

Herr **2. Bgm Stangl** informiert, dass der Tagesordnungspunkt **Ö6** „Einvernehmensbeteiligung zum Antrag auf Erteilung eines Vorbescheids gemäß § 9 BimSchG“ auf Grund neuer Erkenntnisse abgesetzt und in der nächsten Sitzung behandelt wird.

Herr **StR Britzelmaier** beantragt die Absetzung des Tagesordnungspunkts **Ö2** „Bebauungsplan Nr. G1 "Grüngürtel zwischen Rothschaiger Forst und Staatsstraße 2054"; erneuter Billigungsbeschluss; Sachanträge Nr. 13 (2020) und Nr. 146 (2023)“.

Ja-Stimmen: 7

Nein-Stimmen: 5

StR'in Dr. Zierl, StR Dr. Rothenberger und StR Best sind noch nicht anwesend.

Der Tagesordnungspunkt wird abgesetzt. Herr **2. Bgm Stangl** bittet Herrn **StR Britzelmaier**, die Gründe seines Antrags dem Oberbürgermeister und dem Amt 4 mitzuteilen.

Weitere Änderungswünsche zur Tagesordnung ergeben sich nicht.

TOP 1	Genehmigung der öffentlichen Niederschrift
--------------	---

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).

Der Planungs- und Bauausschuss beschließt die Genehmigung der Niederschrift der 42. öffentlichen Sitzung des Planungs- und Bauausschusses vom 15.05.2024.

Ja-Stimmen: 12

Nein-Stimmen: 0

StR'in Dr. Zierl, StR Dr. Rothenberger und StR Best sind noch nicht anwesend.

TOP 2	Bebauungsplan Nr. G1 "Grüngürtel zwischen Rothschaiger Forst und Staatsstraße 2054"; erneuter Billigungsbeschluss; Sachanträge Nr. 13 (2020) und Nr. 146 (2023)
--------------	--

Der Tagesordnungspunkt ist abgesetzt.

TOP 3	74. FNP-Änderung und Bebauungsplan Nr. 30 "Aumühle und Lände"; Aufstellungsbeschluss, Beschluss Vorentwurf; Sachantrag Nr. 165 FW - Vermarktung des Mühlengebäudes - Neuplanung Umfeld Aumühle
--------------	---

Sachvortrag:

Der Sachvortrag Nr. 3310/2024 vom 03.06.2024 sowie die ausführlichen Erläuterungen von **Frau Mildner** (WipflerPLAN) dienen dem Gremium als Diskussionsgrundlage.

Herr **StR Stockinger** sehe bei den vorliegenden Planungen die Wirtschaftlichkeitsberechnung nicht berücksichtigt. Mit den Gewinnen aus der Vermarktung dieses Areals, sollte der Bauhofumzug refinanziert werden. Hierfür müsse die Baumasse deutlich erhöht werden. Des Weiteren halte er den Bau von Tiefgaragen im Überschwemmungsgebiet als sehr großes Kostenrisiko und würde den Bau von Hochgaragen favorisieren.

Den Ansatz der gewinnbringenden Flächennutzung in Verbindung mit der Baumassenzunahme könne **Herr Dachsel** (Amt 4) nachvollziehen und macht diesbezüglich auf die gewählte bauliche Dichte aufmerksam. Zusammen mit der drei- bis viergeschossigen Bebauung liege eine gewohnte städtische Dichte vor, die einen guten Maßstab für die weitere Entwicklung biete. Ein wesentlicher Punkt für eine dreigeschossige Bebauung und die gewählte Baudichte seien die reduzierten Anforderungen der Feuerwehrauflageflächen. Eine ähnliche Abwägung hinsichtlich der Wirtschaftlichkeit sei der Bau von Tiefgaragen. Oberirdische Stellplätze generieren nicht den entsprechenden Erlös und gehen zu Lasten der Baufläche. Hochgaragen seien eine weitere Alternative, es sei jedoch nicht leicht einen entsprechenden Betreiber zu finden. Um auf den Bedarf entsprechend reagieren zu können, empfehle er weiterhin das atmende Konzept.

Eine Möglichkeit zur finanziellen Einsparung sähe Herr **StR Lohde** in der Verschiebung der denkmalgerechten Sanierung des Schlachthofes. Bei einer höheren Bebauung dürfe man nicht außer Acht lassen, dass neben den Mehreinnahmen durch Wohnraum auch höhere Kosten, zum Beispiel für den Brandschutz entstehen.

Herr **StR Brückner** fragt, ob im Falle einer Verdichtung der Kindergarten verlegt und an dieser Stelle ein vierter Bauriegel eingeplant werden könne.

Eine Verlegung innerhalb des Gebietes sei laut **Herrn Dachsel** (Amt 4) auf Grund des Überschwemmungsgebietes nicht möglich. Verwaltungsintern wurde bereits frühzeitig der Bedarf eines Kindergartens im südlichen Amperebereich angemeldet. Sollte im Laufe des Verfahrens darauf verzichtet werden können, werde man entsprechen reagieren.

Des Weiteren bittet Herr **StR Brückner** um die Erklärung des Begriffs „flutbarer Hohlraum“ und um Information ob der Uferweg in Richtung Leonhardsplatz gesichert sei. Hinsichtlich des Steilufer am Schlachthof regt er eine bereichsweise Abtreppung an.

Im Rahmenplan nördlich der Aumühle wurde, entsprechend **Frau Mildners** (WipflerPLAN) Ausführungen, bei einem Gebäude das Erdgeschossniveau deutlich höher als der Aumühlenplatz eingeplant. Der dadurch entstandene Hohlraum unterhalb des Gebäudes könne im Bedarfsfall geflutet werden.

Dieser Bereich sei laut **Herrn Dachsel** (Amt 4) hinsichtlich des Hochwasserrisikos kritisch einzuschätzen. Eine verbindliche Aussage des Wasserwirtschaftsamtes erhalte man aber erst bei Einstieg ins Verfahren. Gegebenenfalls müssen anschließend noch entsprechende Anpassungen vorgenommen, oder bei zu großem Risiko ganz auf diese Baukörper verzichtet werden.

Die von Herrn **StR Brückner** angesprochene Wegeverbindung in Richtung Leonhardsplatz sei laut **Herrn Schnödt** (SGL 42) teilweise gesichert.

Frau **StR'in Dr. Zierl** spricht sich bezüglich des Kindergartens für eine dezentrale Planung mit kurzen Verkehrswegen aus und regt an, den Kindergarten in dem geplanten Bereich zu lassen. Sie regt an im Wohngebiet am Krebsenbach ebenfalls einen Kindergarten einzuplanen.

Auf die Frage von Herrn **StR Dr. Rothenberger** antwortet die Verwaltung, dass der Tennisverein über das Vorhaben informiert worden sei und so lang wie möglich den Spielbetrieb auf der Fläche aufrechterhalten könne.

Auch Herr **StR Best** wurde vom Verein Subkultur gebeten, auf die Veranstaltungen hinzuweisen. Insbesondere die Baumgruppe im südlichen Bereich könne zukünftig bei der Positionierung der Veranstaltungsbühne problematisch werden.

Nach Kenntnisstand von **Herrn Dachsel** (Amt 4) wurde die aktuelle Rahmenplanung in Abstimmung mit dem Verein Subkultur entwickelt. Man werde verwaltungsintern jedoch nochmal überprüfen ob der Planungsstand mit den Anforderungen des Vereins übereinstimme.

Bezüglich der Frage von Herrn **StR Höfelsauer** zur weiteren Zeitschiene antwortet **Herr Dachsel** (Amt 4), dass die Planungen seitens der Verwaltung zügig vorangetrieben wurden. Die Realisierung hänge jedoch an der Bauhofverlagerung. Um schnellstmöglich Baurecht für die IGEWO zu schaffen, werde man den Aufstellungsbeschluss zeitnah auf den Weg bringen.

Abschließend kommen die anwesenden Gremiumsmitglieder zu folgendem

Beschluss:

Der Planungs- und Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat:

1. In dem in Anlage 3 dargestellten Bereich wird der Flächennutzungsplan geändert sowie ein Bebauungsplan aufgestellt. Der Aufstellungsbeschluss vom 21.05.1996 wird aufgehoben.
2. Dem vorgestellten Vorentwurf zur Änderung des Flächennutzungsplans (Anlage 4) und dem vorgestellten Bebauungsplan-Vorentwurf (Anlage 5) wird zugestimmt.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, erforderliche redaktionelle und formale Änderungen im Rahmen der Beschlusslage vorzunehmen und auf dieser Grundlage die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. §3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden gem. §4 Abs. 1 BauGB durchzuführen. Die Flächennutzungsplanänderung trägt die Bezeichnung 74. Änderung des Flächennutzungsplans „Aumüh-

le und Lände“ sowie der Vorentwurf die Bezeichnung Bebauungsplan Nr. 30 „Aumühle und Lände“ mit Datum der Sitzung des Stadtrats vom 23.07.2024.

4. Die Behandlung des Sachantrags Nr. 165/2020-2026 ist abgeschlossen.

Ja-Stimmen: 15

Nein-Stimmen: 0

TOP 4	Beauftragung Machbarkeitsstudie Alte Mühle
--------------	---

Sachvortrag:

Der Sachvortrag Nr. 3325/2024 vom 14.06.2024 dient dem Gremium als Diskussionsgrundlage.

Herr **StR Dr. Jakobs** regt an, dem Architekturbüro den damals genehmigten Bauplan der Stadtwerke zur Verfügung zu stellen.

Herrn **2. Bgm. Stangl** interessiere, in welcher Höhe die Machbarkeitsstudie von der Regierung von Oberbayern gefördert werde.

Diesbezüglich rechne man laut **Herrn Dachsel** (Amt 4) mit dem gleichen Fördersatz, der bereits für den alten Schlachthof in Aussicht gestellt wurde. Da beide Gebäude herausragende Denkmäler seien, werden sie in eine Maßnahme aufgenommen, die einen Fördersatz von 80 % vorsehe.

Auf die Frage von Frau **StR'in Hannig**, warum der Architekt Thomas Raabe ohne Ausschreibung beauftragt werden könne, antwortet **Herr Dachsel** (Amt 4), dass Herr Raabe ein Kooperationspartner des Architekturbüros sei und bereits große Vorkenntnisse für dieses Vorhaben habe. Des Weiteren sie die Auftragssumme unterhalb der entsprechenden Ausschreibungsgrenze.

Ohne weitere Wortmeldungen folgt die

Beschlussfassung:

Der Planungs- und Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat:

Die Machbarkeitsstudie „Alte Mühle“ wird an das Büro JOTT Architekten Gbr zu einer Gesamtbruttosumme von 23.028,29 € und die Beratung bzgl. Denkmalschutz inkl. der Erstellung einer Kostenschätzung wird an Architekt Thomas Rabe zu einer Gesamtbruttosumme von 15.931,13 € vergeben.

Ja-Stimmen: 15

Nein-Stimmen: 0

TOP 5	Neubau eines Austragshauses mit Einliegerwohnung und Nebengebäude, Schloßbergstraße 13
--------------	---

Sachvortrag:

Der Sachvortrag Nr. 3313/2024 vom 05.06.2024 sowie die Ausführungen zur Zulässigkeiten eines Bauvorhabens und der rechtlichen Definition des Innen- und Außenbereichs von **Herrn Dachsel** (Amt 4) dienen dem Gremium als Diskussionsgrundlage.

Herr **2. Bgm Stangl** möchte wissen, welche Bedeutung der Begriff Hangkante hinsichtlich des Innen- und Außenbereichs hat.

Laut **Herrn Dachsel** (Amt 4) definiere die untere Hangkante die Grenze zwischen Innen- und Außenbereich. Ein Eingriff in den Hang sei bei dem vorliegenden Bauvorhaben somit unzulässig.

Dem schließt sich auch **Herr Kieser** (Amt 3) an und verweist diesbezüglich auch auf diverse Rechtsprechungen.

Herr **StR Lohde** könne dieser Definition nicht zustimmen. Im vorliegenden Fall füge sich die Bebauung innerhalb der Geländeoberkante ein. Die Geländeoberkante eines Geländehindernisses könne als Bezug genommen werden, wenn der Eingriff nicht die Prägung der Siedlungsordnung störe. Das Vorhaben sei seiner Auffassung nach gemäß § 34 BauGB zu beurteilen, da die Hangoberkante die Grenze zum Außenbereich darstelle.

Er stellt daher folgenden

Antrag zur Änderung des Beschlussvorschlags:

Der Planungs- und Bauausschuss stimmt dem Antrag auf Baugenehmigung für Neubau eines Austragshauses mit Einliegerwohnung und Nebengebäude (F-2024-8) auf dem Grundstück Flur-Nr. 32, Gemarkung Aich, planungsrechtlich zu, da die Hangoberkante die Grenze zum Außenbereich darstellt und das Vorhaben somit im Innenbereich liegt.

Auf die Frage von Herrn **StR Dr. Jakobs**, ob das Bauvorhaben genehmigungsfähig sei, wenn der Baukörper weiter westlich gerückt werde, antwortet **Herr Dachsel** (Amt 4) dass es sich dann um eine Ermessensentscheidung handle und Aussicht auf Genehmigung bestehe. Man habe bei einem Ortstermin und mehreren Gesprächen unterschiedliche genehmigungsfähige Varianten erörtert. Die Antragssteller haben sich unter Berücksichtigung familiärer und betrieblicher Faktoren jedoch bewusst für die vorliegende Ausführung entschieden.

Herr **StR Danke** plädiert für weitere Gespräche mit dem Bauwerber, um gemeinsam eine genehmigungsfähige Lösung zu erarbeiten. Des Weiteren möchte er wissen, ob in diesem Fall eine Klarstellungs- oder Einbeziehungssatzung möglich wäre.

Eine Klarstellungssatzung würde, laut **Herrn Dachsel** (Amt 4) nichts an der Einschätzung zum Innen- und Außenbereich und somit an der Genehmigungsfähigkeit nichts ändern. Bei einer Einbeziehungssatzung werden einzelne Bereiche aus dem Außenbereich dem Innenbereich zugeschlagen, sofern sie durch die Umgebung ausreichend geprägt sind. Jedoch müssen auch bei dieser Satzung vorab entsprechende Kriterien analog des §35 BauGB geprüft werden. Bei Freistellung von der Fiktionsfrist könne die

Verwaltung prüfen, ob das Vorhaben in diesem Zuge genehmigungsfähig werden würde. Dieses Vorgehen sei auch aus Sicht von **Herrn Kieser** (Amt 3) begrüßenswert.

Bezüglich des zeitlichen Rahmens führt **Herr Dachsel** (Amt 4) aus, dass Einschätzung zur Zulässigkeit im Rahmen eines Satzungserlasses oder einer Bauleitplanung kurzfristig getroffen werden könne.

Frau **StR'in Hannig** und Herr **StR Dr. Rothenberger** sehen im vorliegenden Fall durchaus Raum für Interpretation der Rechtslage bzgl. des Innen- und Außenbereichs und bitten die Gremiumsmitglieder, sich dem geänderten Beschlussvorschlag von Herrn StR Lohde anzuschließen.

Anders als seine Vorredner könne Herr **StR Brückner** als Naturschutzreferent der Baugenehmigung nicht zustimmen, da der vorhandene Baumbestand im Zuge der Baustelleneinrichtung massiv abgetragen werden müsse. Des Weiteren sei auf Grund der Nähe zur Grundstücksgrenze eine ordentliche Ortsrandeingrünung nicht mehr möglich.

Frau **StR'in Dr. Zierl** vermisst, die gemäß Art. 24 Abs. 2 BayVwVfG die begünstigenden Umstände für die Beteiligten im vorliegenden Sachvortrag. Bezüglich der Begründung könne der aktuelle Grünplan als Auflage zur Baugenehmigung festgesetzt werden.

Herr Kieser (Amt 3) stimmt zu, dass Art. 24 BayVwVfG grundsätzlich für alle Bauprojekte Anwendung finde. Auch wenn das vorliegende Projekt grundsätzlich positiv zu beurteilen sei, sei die Grenze zwischen Innen- und Außenbereich nicht verhandelbar. Der §35 BayBG sei sehr restriktiv und biete keinen Handlungsspielraum.

Herr **StR Brückner** beantragt gem. §32 Abs. 5 Nr. 1 Buchstabe e) das **Ende der Debatte** nach der Stellungnahme von Herrn Dachsel (Amt 4).

Ja-Stimmen: 7

Nein-Stimmen: 8

Der Antrag ist somit abgelehnt.

Herr **2. Bgm Stangl** erkundigt sich nach dem Verfahren, falls das Bauvorhaben heute positiv beschlossen werde.

Herr Kieser (Amt 3) führt aus, dass sich Herr Oberbürgermeister Götz entweder der Gremiumsentscheidung anschließen könne oder den Beschluss bei der Regierung von Oberbayern beanstanden könne. Diese würde den Sachverhalt entsprechend prüfen und bewerten. Sollte die Regierung zur Entscheidung kommen, dass das Bauvorhaben im Außenbereich liege, werde der Beschluss aufgehoben.

Die Gremiumsmitglieder **StR Stockinger**, **StR Schilling** und **StR Höfelsauer** sprechen sich ebenfalls für den geänderten Beschlussvorschlag von Herrn StR Lohde und die somit positive Beschlussfassung des Bauvorhabens.

Da keine weiteren Wortmeldungen vorliegen bittet Herr 2. Bgm Stangl um Abstimmung des von Herrn StR Lohde gestellten **Änderungsantrags zum Beschlussvorschlag**:

Der Planungs- und Bauausschuss stimmt dem Antrag auf Baugenehmigung für Neubau eines Austragshauses mit Einliegerwohnung und Nebengebäude (F-2024-8)

auf dem Grundstück Flur-Nr. 32, Gemarkung Aich, planungsrechtlich zu, da die Hangoberkante die Grenze zum Außenbereich darstellt und das Vorhaben somit im Innenbereich liegt.

Ja-Stimmen: 13

Nein-Stimmen: 2

Der Änderungsantrag ist somit angenommen und das Gremium kommt zu folgender

geänderten Beschlussfassung:

Der Planungs- und Bauausschuss stimmt dem Antrag auf Baugenehmigung für Neubau eines Austragshauses mit Einliegerwohnung und Nebengebäude (F-2024-8) auf dem Grundstück Flur-Nr. 32, Gemarkung Aich, planungsrechtlich zu, da die Hangoberkante die Grenze zum Außenbereich darstellt und das Vorhaben somit im Innenbereich liegt.

Ja-Stimmen: 13

Nein-Stimmen: 2

TOP 6	Einvernehmensbeteiligung zum Antrag auf Erteilung eines Vorbescheids gemäß § 9 BimSchG
--------------	---

Der Tagesordnungspunkt ist abgesetzt.

TOP 7	Neubau Wohnhaus (6 WE) mit Dreifachgarage sowie Einbau zweier Dachterrassen im Bestandsgebäude (Vorbescheid), Flurstraße 30
--------------	--

Sachvortrag:

Der Sachvortrag Nr. 3289/2024 vom 15.05.2024 sowie die Erläuterungen von **Herrn Dachsel** (Amt 4) dient dem Gremium als Diskussionsgrundlage.

Für Frau **StR'in Dr. Zierl** und Herrn **StR Pöttsch** sei der Versiegelungsgrad auf dem Grundstück, insbesondere der Stellplätze zu groß. Frau **StR'in Dr. Zierl** könne den vorliegenden Planungen daher nicht zustimmen.

Ohne weitere Wortmeldungen kommt das Gremium zu folgendem

Beschluss:

Dem beantragten Vorhaben wird planungsrechtlich zugestimmt.

Ja-Stimmen: 13

Nein-Stimmen: 1

StR Lohde ist nicht mehr anwesend.

TOP 8	Erweiterungsneubau Philipp-Weiß Schule - Freigabe Entwurfsplanung
--------------	--

Der Tagesordnungspunkt ist vertagt.

TOP 9	Erweiterung und Sanierung Realschule Fürstenfeldbruck; Grundsatzbeschluss
--------------	--

Der Tagesordnungspunkt ist vertagt.

TOP 10	Verschiedenes
---------------	----------------------

Straßenschäden Ludwigstraße

Herr **StR Danke** erkundigt sich, wer für die Straßenschäden zwischen Ludwigstraße und dem Viehmarktplatz aufkommen und wann die Schäden behoben werden.

Herr Dachsel (Amt 4) informiert, dass die Straßensanierung im Zuge des Umbaus des nördlichen Viehmarktplatzes eingeplant werde. Für die aktuellen Beschädigungen müsse der Bauträger aufkommen.

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

Christian Stangl
2. Bürgermeister

Sophie Trnka
Schriftführerin