



## **Niederschrift**

### **- öffentlicher Teil - über die 49. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Planungs- und Bauausschusses des Stadtrates der Stadt Fürstentfeldbruck**

Sitzungsort: im großen Sitzungssaal des Rathauses

**26.02.2025**

Sitzungstag: Beginn: 18:01 Uhr  
Ende: 19:28 Uhr

**Anwesend:**

**Bemerkungen:**

#### **Vorsitzender, 2. Bürgermeister**

Stangl, Christian

#### **Schriftführer/in**

Giesler, Eva

#### **Ausschussmitglieder**

Britzelmair, Markus  
Brückner, Thomas  
Danke, Karl  
Hannig, Theresa  
Höfelsauer, Franz  
Lohde, Andreas

Anwesend ab 18:05 Uhr bis 18:13 Uhr  
(TOP Ö2)

Neuhauß, Matthias  
Pötzsch, Mirko  
Schilling, Johann  
Stockinger, Georg  
Weinberg, Irene

Anwesend ab 18:12 Uhr (TOP Ö2)

#### **Vertreter/in**

Bosch, Albert

Vertretung für Herrn Andreas Lohde. An-  
wesend ab 18:13 Uhr (TOP Ö2)

Kellerer, Martin

Vertretung für Herrn Dr. Georg Jakobs

#### **Verwaltung**

Dachsel, Johannes  
Reize, Markus  
Widemann, Johann

**Abwesend:**

**Ausschussmitglieder**

Jakobs, Georg, Dr.

Rubin, Lisa

Schultze, Gabriele

**Grund:**

entschuldigt

entschuldigt

unentschuldigt

**Vertreter/in**

Dräxler, Willi

Kreis, Dieter

entschuldigt; erste Vertretung für Frau  
Lisa Rubin.

entschuldigt; zweite Vertretung für Frau  
Lisa Rubin

## **Öffentliche Tagesordnung**

1. Genehmigung der öffentlichen Niederschrift
2. Neuerlass der Abstandsflächensatzung
3. SA-Nr. 173/2020-2026; Änderung/Anpassung der BBP in der Hasenheide und Hasenheide Nord; Beschluss
4. Verschiedenes

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

Die Ladung erfolgte ordnungsgemäß.

Änderungswünsche zur Tagesordnung ergeben sich nicht.

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

**Beschluss:**

Der Planungs- und Bauausschuss beschließt die Genehmigung der Niederschriften der öffentlichen Sitzungen des Planungs- und Bauausschusses vom 11.12.2024 sowie vom 22.01.2025.

**Ja-Stimmen: 11**

**Nein-Stimmen: 0**

Herr **StR Lohde** und Herr **StR Pöttsch** sind abwesend.

|              |                                             |
|--------------|---------------------------------------------|
| <b>TOP 2</b> | <b>Neuerlass der Abstandsflächensatzung</b> |
|--------------|---------------------------------------------|

**Sachvortrag:**

Der Sachvortrag Nr. 3463/2025 vom 09.01.2025 und die Ausführungen von **Herrn Dachsel (Amt 4)** dienen dem Gremium als Diskussionsgrundlage.

Anhand einiger Bauvorhaben aus dem Stadtgebiet zeigt **Herr Dachsel (Amt 4)** die Konsequenzen einer möglichen Abstandsflächenverringerung auf. Bei bereits eng bebauten Gebieten führe diese in der Konsequenz nicht nur zu einer gefühlt größeren Massivität für die Nachbarn, sondern auch zu weniger Platz für Grünflächen und Baumbestand.

Er gibt dem Gremium zu bedenken, dass es rechtlich schwierig sei, eine einmal beschlossene Geringerfassung der Abstandsflächen rückgängig zu machen. Zudem weist er darauf hin, dass eine bewusste Steuerung der Nachverdichtung über Bebauungspläne möglich sei, was, wie Herr **2. Bgm. Stangl** anmerkt, im Rahmen des ISEK durchaus zu überlegen wäre.

**Herr Dachsel (Amt 4)** empfiehlt, beim Neuerlass der von den gesetzlichen Regelungen abweichenden Satzung das Maximalmaß beizubehalten, das der Gesetzgeber den Kommunen ermöglicht (1,0 H bzw. 0,5 H auf zwei Seiten), um den Gartenstadtcharakter mit großem Baumbestand so gut wie möglich zu erhalten und zu schützen.

Herr **StR Stockinger** lehnt im Namen der Fraktion der Freien Wähler die vorgeschlagene Verschärfung der Abstandflächentiefe ab.

Er warnt vor steigenden Quadratmeterpreisen, wenn Grundstücke nicht so optimal bebaut werden können, wie die Bayerische Bauordnung dies eigentlich zuließe. Solange der Ruf nach bezahlbarem Wohnraum laut werde, sei dies nicht hinnehmbar. Bevor neuer Baugrund ausgewiesen werde, was mit erheblichen Kosten verbunden sei, solle in Bereichen, die schon bestünden, bestmöglich nachverdichtet werden.

Zudem könne das Klimaziel und die Rückhaltung von Regenwasser durch die Errichtung von begrünten Flachdächern erreicht werden und müsse nicht durch Abstandsflächenvergrößerung erzwungen werden.

**Herr Dachsel (Amt 4)** erklärt, dass bei enger Bebauung der Anteil versiegelter Flächen steige, so dass es - auch mit begrünten Flachdächern - schwieriger sei, mit dem Regenwasser sinnvoll umzugehen.

Er widerspricht zudem der Annahme, dass durch extreme Nachverdichtung preiswerter Wohnraum geschaffen werden könne; die Marktbeobachtung gebe diesen Zusammenhang nicht her.

Auf Frau **StR'in Weinbergs** Frage, ob in Sonderfällen eine Abstandsflächenverkürzung auf einem Grundstück im Sinne einer Ausnahmeregelung möglich sei, legt Herr Dachsel die Allgemeingültigkeit der Satzung dar, die dies prinzipiell nicht hergebe.

Herr **StR Britzelmair** schlägt als Kompromiss eine Rückkehr zur alten Regelung mit 0,8 H vor.

Herr **StR Danke** merkt an, dass langfristig klare Bebauungspläne geschaffen werden sollten, damit nicht mehr auf §34 zurückgegriffen werden müsse. Er lobt die Möglichkeit, trotz Satzung im Einzelfall Abweichungen zuzulassen.

Herr **StR Brückner** warnt ausdrücklich vor einer Verringerung der jetzigen Abstandsflächenregelung. Es gehe auf Kosten der Wohn- und Lebensqualität, wenn Gebäude immer näher zusammenrücken würden.

**Herr Dachsel (Amt 4)** greift Herrn **StR Britzelmairs** Bitte auf und wird für die Stadtratssitzung die Auswirkungen verschiedener Berechnungsmethoden und Abstandsflächen anhand eines Beispiel-Bauvorhabens darstellen, um Transparenz zu schaffen.

Herr **2. Bgm. Stangl** schlägt vor der Abstimmung folgende Änderung der Anlage 2, letzter Satz vor (Änderungen kursiv gekennzeichnet):

„Die Aufrechterhaltung einer ausreichenden Wohnqualität im Stadtgebiet *und damit die Minimierung gesundheitlicher Risiken* rechtfertigen indes mögliche Eigentumseinschränkungen.“

Das Gremium ist mit der Änderung einverstanden und kommt abschließend zu folgendem

### **Beschluss:**

Der Planungs- und Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat:

Der in der Anlage 1 beigefügte Entwurf der Satzung samt der Begründung (Anlage 2) wird als Satzung beschlossen. Die Satzung tritt mit Ihrer Bekanntmachung in Kraft.

**Ja-Stimmen: 8**

**Nein-Stimmen: 5**

|              |                                                                                                          |
|--------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>TOP 3</b> | <b>SA-Nr. 173/2020-2026; Änderung/Anpassung der BBP in der Hasenheide und Hasenheide Nord; Beschluss</b> |
|--------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|

**Sachvortrag:**

Der Sachvortrag Nr. 3469/2025 vom 16.01.2025 dient dem Gremium als Diskussionsgrundlage.

Herr **StR Stockinger** begründet den von den Freien Wählern eingebrachten Sachantrag: Man dürfe den in der Hasenheide ansässigen Unternehmen bei Erweiterungswünschen nicht im Wege stehen, um sie halten zu können. Die aktuell bestehenden Bebauungspläne gäben dies aber teilweise nicht her.

**Herr Dachsel (Amt 4)** erklärt, dass es an vielen Stellen unausgeschöpfte Baurechtspotentiale gebe. Die im Sachantrag geforderte Baumassen- sowie Grundflächenzahl sei in den meisten der genannten Bebauungspläne in ähnlicher Höhe bereits verankert. Er räumt BBP 94 eine Sonderposition ein: Hier sei eine Änderung am ehesten sinnvoll. Allerdings seien dabei die erhöhten Anforderungen (beispielsweise im Immissionsschutz) zu beachten, so dass die Erstellung eines neuen Bebauungsplanes letztendlich u.U. eine Einschränkung für ansässige Betriebe bedeuten würde. **Herr Dachsel (Amt 4)** betont, dass momentan alles, was im Ermessen der Bauordnung liege, an Abweichungen und Befreiungen ermöglicht werde, damit sich das Gewerbe ausbreiten könne. Er empfiehlt, bei geeigneten Gewerbekonzepten, einzelne Bebauungspläne zu erstellen, die dann an die speziellen Bedürfnisse des Unternehmers angepasst seien. Zudem schlägt er vor, ähnlich wie auch im ISEK empfohlen, einen Rahmenplan zu entwickeln, der als Richtschnur für künftige Entscheidungen diene.

Herr **StR Schilling** wirft die Frage nach einem Wertzuwachs der Grundstücke bei Erhöhung der Baumassenzahl auf.

**Herr Dachsel (Amt 4)** legt dar, dass ein neues Baurecht alleine keinen Unterschied in den Verkaufspreisen der Grundstücke mache.

Herr **2. Bgm. Stangl** lässt das Gremium über den von ihm im Wortlaut modifizierten

**Alternativen Beschlussvorschlag** abstimmen (Änderungen kursiv gekennzeichnet):

1. Dem Sachantrag wird grundsätzlich zugestimmt.
2. Sobald Eigentümer auf die Stadt zukommen, wird die Verwaltung beauftragt zu prüfen, wie das notwendige Baurecht für *die jeweiligen* Gewerbebetriebe *sinnvollerweise* geschaffen werden kann.
3. Die Behandlung des Sachantrags ist abgeschlossen.

**Ja-Stimmen: 13**

**Nein-Stimmen: 0**

|              |                      |
|--------------|----------------------|
| <b>TOP 4</b> | <b>Verschiedenes</b> |
|--------------|----------------------|

### **Ausstellung im Stadtlabor**

Nachdem **Herr Dachsel (Amt 4)** zum Besuch der Ausstellung mit Entwürfen zum Viehmarktplatz Nord im Stadtlabor einlädt, schlägt Herr **2. Bgm. Stangl** für die April-Sitzung einen gemeinsamen, geführten Besuch vor.

### **WC-Anlage am Kindergarten an der Frühlingsstraße**

**Herr Dachsel (Amt 4)** informiert auf Nachfrage von Herrn **StR Danke** zum Sachstand „WC-Anlage am Kindergarten an der Frühlingsstraße“, dass das Anliegen an SG 24 weitergegeben wurde.

### **AEZ Heimstättenstraße**

Herr **StR Danke** erkundigt sich nach dem Verfahrensstand AEZ, worauf **Herr Dachsel (Amt 4)** berichtet, die erste Auslegung sei beendet; es seien sehr wenige Einwände eingegangen.

### **Amperoase / Eisstadion**

Herr **StR Schilling** interessiert sich für die weitere Vorgehensweise bezüglich Eisstadion und Amperoase. **Herr Dachsel (Amt 4)** erklärt daraufhin, dass der Auftrag für die Verwaltung, wie das Grundstück in Wert zu setzen sei, ausgeführt werde. Über die Überlegungen der Stadtwerke könne er nichts sagen.

Herr **2. Bgm. Stangl** ergänzt, dass es im Haushalt nicht verfolgt werde.

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen vorliegen, beendet Herr **2. Bürgermeister Christian Stangl** den öffentlichen Teil der Sitzung.

Christian Stangl  
2. Bürgermeister

Eva Giesler  
Schriftführerin