

Sitzungsunterlagen

3. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Planungs- und Bauausschusses

16.09.2026

Inhaltsverzeichnis

Sitzungsdokumente

Einladung öffentl.	3
--------------------	---

Vorlagendokumente

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

Vorlage_Bekanntgabe NÖ TOP_PBA	5
--------------------------------	---

TOP Ö 2 Genehmigung der öffentlichen Niederschrift	
--	--

Vorlage_Genehmigung Ö Niederschrift_PBA	6
---	---

TOP Ö 3 Beteiligung nach § 10 Abs. 5 BImSchG zum Antrag auf Erteilung einer immissionsschutzrechtlichen Genehmigung für eine Windkraftanlage	
--	--

Vorlage mit Sitzungsdaten Ausschuss 4019/2026	7
---	---

Anlage 1) Protokoll PBA Sitzung 2025 4019/2026	11
--	----

Anlage 2) Vorbescheid Sonnensegler e.G 4019/2026	16
--	----

Anlage 3) Übersichtsplan 1-5000 4019/2026	30
---	----

Anlage 4) Vorhabensbeschreibung 4019/2026	31
---	----

Anlage 5) Lageplan zu Vorbescheid 4019/2026	37
---	----

TOP Ö 4 Bauantrag; Neubau von zehn Reihenhäusern (10 WE) mit 10 Carport Stellplätzen sowie 10 offenen Stellplätzen in der Schöngeisinger Straße 114 (Fl.-Nr. 1517/2 Gemarkung Fürstenfeldbruck)	
---	--

Vorlage mit Sitzungsdaten Ausschuss 3956/2026	38
---	----

01_gez. Lageplan 3956/2026	45
----------------------------	----

02__Grundriss_EG 3956/2026	46
----------------------------	----

03_Grundriss_DG 3956/2026	47
---------------------------	----

04_Ansichten_Schnitte 3956/2026	48
---------------------------------	----

05_Freiflächen Nord 3956/2026	49
-------------------------------	----

06_Freiflächen Süd 3956/2026	50
------------------------------	----

07_Rendering Süd 3956/2026	51
----------------------------	----

08_Auszug Niederschrift aus PB 11032026 3956/2026	52
---	----

TOP Ö 5 Batteriespeicher im westlichen Stadtgebiet - Grundsatzbeschluss	
---	--

Vorlage mit Sitzungsdaten Ausschuss 4010/2026	55
---	----

Anlage 1 Luftbild Kieswerkstraße 4010/2026	61
--	----

Anlage 2 Antrag Orka Solutions Anschreiben 4010/2026	62
--	----

Anlage 3 Antrag Orka Solutions Grundstücksplan 4010/2026	64
--	----

Anlage 4 Flächennutzungsplan rechtsverbindlich 4010/2026	65
--	----

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

Amt 4 / Bauamt

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, 03.09.2026

Einladung zur **3. öffentlichen und nichtöffentlichen Sitzung des Planungs- und** **Bauausschusses**

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit lade ich Sie zu der am **Mittwoch, 16.09.2026, 18:00 Uhr**, im großen Sitzungssaal des Rathauses 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. Beteiligung nach § 10 Abs. 5 BImSchG zum Antrag auf Erteilung einer immissionsschutzrechtlichen Genehmigung für eine Windkraftanlage
4. Bauantrag; Neubau von zehn Reihenhäusern (10 WE) mit 10 Carport Stellplätzen sowie 10 offenen Stellplätzen in der Schöngeisinger Straße 114 (Fl.-Nr. 1517/2 Gemarkung Fürstenfeldbruck)
5. Batteriespeicher im westlichen Stadtgebiet - Grundsatzbeschluss
6. Verschiedenes

Nichtöffentlicher Teil:

1. Genehmigung der nichtöffentlichen Niederschrift
2. Vorkaufsrechtsanfrage
3. Vorkaufsrechtsanfrage
4. Verschiedenes

Freundliche Grüße

Christian Götz
Oberbürgermeister

STADTVERWALTUNG FÜRSTENFELDBRUCK

03. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Planungs- und Bauausschusses

Betreff/Sach-antragsnr.		Bekanntgabe von in nichtöffentlicher Sitzung gefassten Beschlüssen gem. Art. 52 Abs. 3 GO			
TOP - Nr.		Ö1	Vorlagenstatus öffentlich		
AZ:		4-0241	Erstelldatum	19.08.2026	
Verfasser		Sophie Kurtz	Zuständiges Amt	Amt 4	
Sachgebiet		40 Bauamt	Abzeichnung OB:		
Beratungsfolge			Zuständigkeit	Datum	Ö-Status
1	Planungs- und Bauausschuss		Kenntnisnahme	16.09.2026	Ö

Entsprechend den Bestimmungen des Art. 52 Abs. 3 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern und des § 25 Abs. 3 der Geschäftsordnung für den Stadtrat werden nachfolgende Tagesordnungspunkte der **nichtöffentlichen Sitzung vom 22.07.2026** bekannt gegeben:

**TOP 3 Vorkaufsrechtsanfrage vom 16.07.2026 für das Grundstück Flst. 29
Gemarkung Fürstenfeldbruck, Bullachstraße 3**

Beschluss:

Das Vorkaufsrecht wird nicht ausgeübt. Herr Oberbürgermeister Christian Götz wird ermächtigt, nach Rechtswirksamkeit des Kaufvertrages ein entsprechendes Negativzeugnis auszustellen.

STADTVERWALTUNG FÜRSTENFELDBRUCK

03. 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:		4-0242	Erstelldatum	19.08.2026	
Verfasser		Kurtz, Sophie	Zuständiges Amt	Amt 4	
Sachgebiet		Amt 4	Abzeichnung OB:		
Beratungsfolge			Zuständigkeit	Datum	Ö-Status
1	Planungs- und Bauausschuss		Entscheidung	16.09.2026	Ö

Gemäß Artikel 54 Absatz 2 Halbsatz 2 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 **02. öffentlichen Sitzung des Planungs- und Bauausschusses vom 22.07.2026.**

STADTVERWALTUNG FÜRSTENFELDBRUCK

Beschlussvorlage Nr. 4019/2026

3. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Planungs- und Bauausschusses

Betreff/Sach-antragsnr.		Beteiligung nach § 10 Abs. 5 BImSchG zum Antrag auf Erteilung einer immissionsschutzrechtlichen Genehmigung für eine Windkraftanlage			
TOP - Nr.			Vorlagenstatus öffentlich		
AZ:			Erstelldatum	14.08.2026	
Verfasser		Schlemmer, Stefani	Zuständiges Amt	Amt 4 Amt 3	
Sachgebiet		42 Bauverwaltung	Abzeichnung OB:		
Beratungsfolge			Zuständigkeit	Datum	Ö-Status
1	Planungs- und Bauausschuss		Entscheidung	16.09.2026	Ö

Anlagen:	Anlage 1) Protokoll PBA Sitzung 2025 Anlage 2) Vorbescheid Sonnensegler e.G. Anlage 3) Übersichtsplan 1-5000 Anlage 4) Vorhabensbeschreibung Anlage 5) Lageplan zu Vorbescheid
----------	--

Beschlussvorschlag:

Der Planungs- und Bauausschuss beschließt:

Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zum Antrag auf Erteilung einer immissionsschutzrechtlichen Genehmigung gemäß §§ 4, 19 BImSchG zur Errichtung und zum Betrieb einer Windkraftanlage wird unter der Bedingung erteilt, dass die Erschließung gesichert ist und das Landesamt für Denkmalpflege zustimmt.

Referent/in	Neuhauß/BBV	Planung und Bau	Ja/Nein/Kenntnis		Ja
Referent/in			Ja/Nein/Kenntnis		
Referent/in			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		
Klimarelevanz					
Umweltauswirkungen					
Finanzielle Auswirkungen					
Haushaltsmittel stehen zur Verfügung					€
Aufwand/Ertrag lt. Beschlussvorschlag					€
Aufwand/Ertrag der Gesamtmaßnahme				€	
Folgekosten				€	

Sachvortrag:

Sachverhalt:

Der Vorhabenträger beantragt die Errichtung einer Windkraftanlage (ENERCON E-175 EP5) im Rothschaiger Forst (siehe Anlage 3 und 4).

2024/2025 wurde in besagter Angelegenheit schon ein Vorverfahren durch das Landratsamt Fürstenfeldbruck geführt.

Hierzu wurde in der Sitzung des Planungs- und Bauausschuss vom 22.01.2025 ein bedingtes Einvernehmen erteilt (siehe Anlage 1).

Mit Datum vom 10.04.20025 erging dazu der Vorbescheid vom Landratsamt Fürstenfeldbruck (siehe Anlage 2).

Mit Schreiben vom 28.07.2026 beteiligt das Landratsamt Fürstenfeldbruck die Stadt Fürstenfeldbruck nun zum Hauptverfahren.

Rechtliche Würdigung:

Der Antrag zum Hauptverfahren deckt sich mit dem Vorbescheidsantrag über den schon 2025 im Planungs- und Bauausschuss entschieden wurde.

Das dem Antrag zugrunde liegende Vorhabensgrundstück liegt im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. W1 "Sondergebiet Windenergieanlagen (WEA) im westlichen Stadtgebiet".

Das Vorhaben befindet sich im Außenbereich und ist nach § 35 Abs. 1 Nr. 5 BauGB zu bewerten.

Gemäß § 35 Abs. 1 BauGB ist im Außenbereich ein Vorhaben nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und wenn es einem der privilegierten Tatbestände des § 35 Abs. 1 BauGB entspricht.

Das Vorhaben dient gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 5 der Nutzung der Windenergie und ist somit privilegiert.

Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange würde bei der Beeinträchtigung des Denkmalschutzes vorliegen. Ob der Denkmalschutz eingehalten wird, obliegt im konzentrierten BlmSchG-Verfahren allein dem Landratsamt Fürstenfeldbruck in Zusammenarbeit mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege. Das Einvernehmen sollte daher, wie bereits im Vorverfahren, entsprechend bedingt der Zustimmung durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege erteilt werden.

Des Weiteren ist die ausreichende Erschließung des Vorhabens zu prüfen. Die Stadt ist derzeit mit den Vorhabenträgern zur Sicherung der Erschließung in Gesprächen. Diese werden bis zum Ablauf der Fiktionsfrist des § 36 BauGB nicht abgeschlossen sein. Deshalb kann nur ein bedingtes Einvernehmen unter der Voraussetzung der Sicherung der Erschließung erteilt werden.

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. W1 "Sondergebiet Windenergieanlagen (WEA) im westlichen Stadtgebiet".

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. W1 „Sondergebiet Windenergieanlagen (WEA) im westlichen Stadtgebiet“ dient der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung von Windenergieanlagen. Die Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. W1 „Sondergebiet Windenergieanlagen (WEA) im westlichen Stadtgebiet“ den grundsätzlichen Zielen, der schrittweisen Klimaneutralität der eigenen Kommune, über den Ausbau der Eigenstromproduktion aus erneuerbaren Quellen (hier die konkrete Errichtung von Windkraftanlagen), nachzukommen. Des Weiteren soll sichergestellt werden, dass die ausgewiesenen Flächen im Sinne der Energiewende so optimal wie möglich ausgenutzt werden.

Das hier beantragte Windrad würde mittig im Teilbereich C des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes zu liegen kommen. Dem Grundzug der Bauleitplanung, der optimalen Ausnutzung der Flächen im Sinne der Energiewende, kann dort dann nicht mehr nachgekommen werden, da das Windrad des Antragssteller nach dem sog. „Windhund-Prinzip“ eine Verdrängung weiterer konkreter Windkraftanlagen mit Standorten im Teilbereich C des Bebauungsplanes darstellen würde.

Es sei noch darauf hingewiesen, dass das beantragte Vorhaben, um privilegiert zu sein, in Waldflächen zu liegen kommen muss. Die kommunale Bauleitplanung würde jedoch Standorte außerhalb der wertvollen Waldflächen bevorzugen.

Zusammenfassung:

Aus rechtlicher Sicht können keine städtebaulich und rechtlich belastbaren Argumente gegen das Vorhaben vorgebracht werden. Aus städtebaulicher Sicht kann nur eindringlich auf die o.g. Sachlage hingewiesen werden.

Die Verwaltung kommt deshalb auf den auf Seite 1 aufgeführten Beschlussvorschlag.

**Auszug
aus der Niederschrift über die
48. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Planungs- und Bauausschusses
vom 22.01.2025**

Vorsitzender, 2. Bürgermeister:

Herr Christian Stangl;

Ausschussmitglieder:

Herr Markus Britzelmair; Herr Thomas Brückner; Herr Karl Danke; Frau Theresa Han-nig; Herr Franz Höfelsauer; Herr Dr. Georg Jakobs; Herr Andreas Lohde; Herr Matthias Neuhauß; Herr Mirko Pötzsch; Frau Lisa Rubin; Herr Johann Schilling; Herr Georg Sto-ckinger; Frau Irene Weinberg;

Beratungspunkt (öffentlich):

TOP 4	Immissionsschutzrecht; Antrag auf Erteilung eines Vorbescheids gemäß § 9 Abs. 1a BImSchG für die Errichtung einer Windkraftanla-ge auf dem Flurstück 355 Gemarkung Aich
--------------	--

Sachvortrag:

Der Sachvortrag Nr. 3457/2025 vom 07.01.2025 dient dem Gremium als Diskussions-grundlage.

Herr Schnödt (SGL 42) erklärt, dass der vorliegende Antrag hinsichtlich der Planungs-hoheit und Erschließung geprüft wurde. Die Prüfung der übrigen Kriterien obliege dem Landratsamt. Zur Beurteilung der Erschließung fehlen derzeit noch notwendige Anga-ben, weshalb diese als Bedingung in den vorliegenden Beschlussvorschlag formuliert wurden. **Herr Peischi (SG 41)** ergänzt, dass das Windrad zum jetzigen Zeitpunkt nach Bundesrecht privilegiert sei und keine Auswirkung auf die Bauleitplanung habe.

Herr Dachsel (Amt 4) führt weiter aus, dass die Errichtung des Windrads der Sonnen-segler an diesem Standort die Errichtung der beiden Windräder der Stadtwerke aus-schließe. Nach aktuellem Kenntnisstand gäbe es keine Möglichkeit das Windrad abzu-lehnen, da gemäß BImSchG-Verfahren der erste Antrag das Recht beanspruchen kön-ne. Mit einer Veränderungssperre in diesem Bereich könne man theoretisch die zwei Windradstandorte der Stadtwerke sichern. **Herr Dachsel (Amt 4)** weist jedoch darauf hin, dass dies, auf Grund der 2-Jahres-Frist in der unter anderem die Bauleitplanung erfolgen müsse, sehr riskant sei.

Um die Frage von Herrn **2. Bgm Stangl**, welche Konsequenzen folgen, wenn die Bau-leitplanung nicht fristgerecht durchgeführt werde, beantworten zu können empfiehlt **Herr Dachsel (Amt 4)** die Nichtöffentlichkeit herzustellen.

**Herr 2. Bgm Stangl bittet die anwesenden Gäste den Saal zu verlassen.
Es folgt eine nichtöffentliche Beratung von 18:23 – 18:34 Uhr.**

Auf Grund der Umzingelung von Aich und Puch und der Beeinträchtigung der Sichtach-se zum Kloster Fürstenfeld bewerte Herr **StR Lohde** den Standort im Bereich „C“ kri-tisch. Es sei daher nicht nachvollziehbar, warum der vorliegende Beschlussvorschlag

positiv mit Einschränkungen formuliert wurde. Er spricht sich dafür aus, das Einvernehmen nicht zu erteilen und in der Formulierung des Beschlussvorschlags die Bedenken und fehlenden Informationen zum Ausdruck zu bringen.

Frau **StR Hannig** und Frau **StR'in Dr. Zierl** sprechen sich für eine positivere Formulierung und eine positive Beschlussfassung aus.

Herr Dachsel (Amt 4) erinnert, dass der Auftrag zur Planung und Visualisierung der Windräder durch den Stadtrat an den Vorhabensträger und nicht an die Stadt erteilt wurde. Die Beeinflussung des Kloster Fürstenfeld werde vom Landesamt für Denkmalpflege ausführlich geprüft und abgewägt. Sollte es zu dem Entschluss kommen, dass eine wesentliche Beeinträchtigung vorliegt, müsse auch mit einer negativen Stellungnahme gerechnet werden.

Herr **StR Lohde** möchte klarstellen, dass auch er die Windkraft als wichtige Zukunftstechnologie sehe. Um die Zentralisierung um Aich und Puch zu verdeutlichen bitte er die Verwaltung, alle potentiellen Windrad-Standorte, auch die der Nachbarkommunen, in diesem Bereich aufzuzeigen.

Herr **StR Pötzsch** gibt zu bedenken, dass denkmalschutzrechtliche Bedenken an diesem Standort auch die von den Stadtwerken geplanten Windräder betreffen würden. Des Weiteren interessiert ihn was aus der ursprünglichen Zusammenarbeit zwischen den Stadtwerken und den Sonnenseglern geworden sei.

Nach der Bitte um Abstimmung von Herrn **2. Bgm Stangl** erteilt das Gremium den anwesenden Vertretern der Sonnensegler und der Stadtwerke das Rederecht.

Herr Eibl (Sonnensegler) informiert, dass bezüglich des Kloster Fürstenfelds ein Sichtachsegutachten erstellt und dem Landratsamt vorgelegt wurde. Einer weiteren Kooperation mit den Stadtwerken stehe man offen gegenüber und habe das der Geschäftsführung auch kommuniziert.

Die Kooperation sei laut **Herrn Beuter (Stadtwerke)** trotz beidseitiger Bemühungen auf Grund finanziell inakzeptablen Bedingungen für die Stadtwerke nicht zustande gekommen. Auch seitens der Stadtwerke sei man für weitere Kooperationsgespräche offen. Auf Grund der fehlenden Flächennutzungsplanung konnte, im Gegensatz zum privilegierten Standort der Sonnensegler, bislang noch kein entsprechender Antrag gestellt werden.

Auf Antrag von Herrn **StR Schilling** erhält auch **Frau Schweitzer als Bürgermeisterin von Landsberied** das Wort. Das geplante Windrad der Sonnensegler sei auf Grund der Entfernung zum Ort ideal. Näher heranrückende Windräder beeinträchtigen die in Zukunft geplante Ortsentwicklung in Richtung Aich.

Herr **StR Danke** kritisiert die notwendige Rodung des Waldes für die Errichtung des Windrades und spricht sich daher für die zwei geplanten Windräder der Stadtwerke aus.

Zum aktuellen Verfahrensstand mit den Stadtwerken informiert **Herr Dachsel (Amt 4)**, dass noch kein Planungsbüro beauftragt wurde und man sich noch vor dem Einstieg in ein formelles Verfahren befinde.

Das Gremium fasst abschließend folgenden

Beschluss:

Der Planungs- und Bauausschuss beschließt:

Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zum Antrag auf Erteilung eines Vorbescheids gemäß § 9 Abs. 1a BlmSchG zur Errichtung einer Windkraftanlage wird unter der Bedingung erteilt, dass die Erschließung gesichert ist und das Landesamt für Denkmalpflege zustimmt.

Ja-Stimmen: 9

Nein-Stimmen: 4

Herr StR Dr. Jakobs ist abwesend.

Für die Richtigkeit des Auszuges:
Fürstenfeldbruck, 24.02.2025

S. Kurtz

Sophie Kurtz
Schriftführerin



gez. Christian Stangl
2. Bürgermeister

Auszug
aus der Niederschrift über die
48. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Planungs- und Bauausschusses
vom 22.01.2025

Vorsitzender, 2. Bürgermeister:

Herr Christian Stangl;

Ausschussmitglieder:

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

Beratungspunkt (nichtöffentlich):

TOP 1	Immissionsschutzrecht; Antrag auf Erteilung eines Vorbescheids gemäß § 9 Abs. 1a BImSchG für die Errichtung einer Windkraftanlage auf dem Flurstück 355 Gemarkung Aich
--------------	---

Fortsetzung der Beratung zu TOP Ö4

Nachdem alle Gäste den Saal verlassen haben führt **Herr Schnödt (SGL 42)** aus, dass eine Veränderungssperre immer mindestens drei Planungsziele zur Aufstellung des Bebauungsplans voraussetze. Sollte sich nach der angesprochenen Frist herausstellen, dass diese Ziele nie bestanden haben, könnten Schadensersatzansprüche gegen die Stadt geltend gemacht werden.

Die vorgegebene Frist von 2 Jahren, mit der optionalen Verlängerung um 1 Jahr, sei laut **Herrn Dachsel (Amt 4)** für die komplexe Bauleitplanung von zwei Windrädern sehr knapp bemessen. Ob die Bauleitplanung innerhalb der Frist abgeschlossen werden könne, läge auch am Planungsfortschritt der Stadtwerke. Die Veränderungssperre könne seitens der Verwaltung zeitnah auf den Weg gebracht werden. Dem Gremium müsse allerdings bewusst sein, dass damit der Bau des Windrads der Sonnensegler verhindert werde.

Auf die Frage von Frau **StR'in Hannig**, wie viele Standorte für Windräder bei positiver Beschlussfassung noch verfügbar wären, antwortet Herr **2. Bgm Stangl**, dass nur noch Standorte in den Teilbereichen „A“ und „B“ in Frage kommen. Die Kapazität des Teilbereichs „C“ sei ausgeschöpft.

Herr Dachsel (Amt 4) erklärt, dass laut der Potentialanalyse der Stadtwerke ein Standort in der Konzentrationsfläche „A“ möglich sei. Bei diesem Standort sei die planungsrechtliche Zulässigkeit auf Grund des Wasserschutzgebiets jedoch fraglich. In der Konzentrationsfläche „B“ seien zwei Standorte möglich, wovon ein Standort innerhalb der Vorrangfläche des Regionalplans und ein Standort außerhalb läge, für den eine Bauleitplanung geschaffen werden müsse. Für die Konzentrationsfläche „C“ wären ebenfalls zwei Standorte möglich. Der aktuelle Standort der Sonnensegler liege jedoch zentral in dieser Fläche und verhindere somit ein weiteres Windrad.

Mit Verweis auf den Klimaschutzbeschluss rät Frau **StR'in Dr. Zierl** als Klimaschutzreferentin davon ab, das Windrad auf formelle Art zu verhindern, zumal nicht sicher sei, zu welchem Zeitpunkt weitere Windräder kommen.

Herr Dachsel (Amt 4) zitiert aus einer E-Mail von Herrn Hoppenstedt (Stadtwerke), wonach mit höchster Wahrscheinlichkeit aus technischen und wirtschaftlichen Gründen die zwei geplanten Windräder der Stadtwerke nicht mehr errichtet werden können. Diese Aussage decke sich auch mit den Betrachtungen des Windkümmerers Herrn Beermann in der Potentialflächenanalyse.

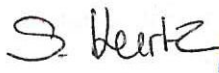
Herr **StR Britzelmair** möchte wissen, ob die Privilegierung an diesem Standort entfalle, wenn der Regionalplan beschlossen sei.

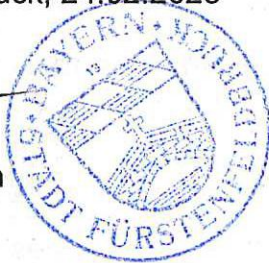
Die Privilegierung werde nach Einschätzung von **Herrn Dachsel (Amt 4)** und **Herrn Peischl (SG 41)** auch nach Fertigstellung der Regionalplanung bestehen bleiben.

Herr **StR Danke** spricht sich für den Erhalt des Waldes am geplanten Standort der Sonnensegler und den Erlass einer Veränderungssperre aus.

Herr **2. Bgm Stangl** beendet die nichtöffentliche Diskussion zu diesem Tagesordnungspunkt und bittet die Öffentlichkeit wiederherzustellen.

Für die Richtigkeit des Auszuges:
Fürstenfeldbruck, 24.02.2025


Sophie Kurtz
Schriftführerin



gez. Christian Stangl
2. Bürgermeister

Abdruck



 Landratsamt Fürstenfeldbruck • Postfach 1461 • 82244 Fürstenfeldbruck

Gegen Postzustellungsurkunde

Sonnensegler Bürgerenergiegenossenschaft eG
zu Händen des Vorstandsvorsitzenden
Herrn Falk-Wilhelm Schulz
Mitterlängstraße 26
82178 Puchheim

Umwelt- und Klimaschutz

Auskunft erteilt: Frau Körner

Zimmer: A 345

Telefon: 08141 519-7840

Telefax: 08141 519-219897

E-Mail: marie-krystin.koerner@lra-ffb.de

Aktenzeichen: 24-1-1722.1

(Bitte bei Antwort angeben)

Ihre Nachricht vom: 29.11.2024

Ihr Zeichen: Projekt WEA FFB-Süd-Aich

10.04.2025

Antrag auf Erteilung eines Vorbescheids gem. § 9 Abs. 1a BImSchG zur Entscheidung über einzelne Genehmigungsvoraussetzungen für die Errichtung von einer Windkraftanlage mit einer Nabenhöhe von 175 Meter und einer Gesamthöhe von 249,50 m über Grund auf der Flurnummer 355 der Gemarkung Aich, Gemeinde Fürstenfeldbruck, durch die Sonnensegler e.G., vertreten durch den Vorstand Herrn Falk-Wilhelm Schulz (Vorsitzender) – Mitterlängstraße 26 in 82178 Puchheim

Koordinaten WEA 1: 11°11'42,60" O – 48°10'05,81" N

Anlagen:

1 Ordner Antragsunterlagen (2. Fertigung)

1 Kostenrechnung

Sehr geehrter Herr Schulz,

nach Prüfung Ihres Antrags auf Erteilung eines immissionsschutzrechtlichen Vorbescheids zur Errichtung von einer Windkraftanlage auf dem Grundstück Flurnummer 355 der Gemarkung Aich, Gemeinde Fürstenfeldbruck, vom 29.11.2024, eingegangen im Landratsamt Fürstenfeldbruck am 03.12.2024 erlässt das Landratsamt Fürstenfeldbruck folgenden

Vorbescheid:

1. Vorbescheidsentscheidung:

- a) Der Vorbescheid für die geplante Errichtung der Windkraftanlage WEA1 mit den Koordinaten (Geogr. WGS 84, die Koordinaten beziehen sich auf Mastfußmitte): 11°11'42,60" O – 48°10'05,81" N (max. 816,50 m ü. NN), und einer Höhe von 249,50 m ü. Grund auf dem Grundstück der Flurnummer 355 der Gemarkung Aich, Gemeinde Fürstenfeldbruck, durch die Sonnensegler e.G., vertreten durch den Vorstand Herrn Falk-Wilhelm Schulz (Vorsitzender) – Mitterlängstraße 26 in 82178 Puchheim, wird erteilt.

Hausanschrift	Sprechzeiten	Vermittlung	E-Mail
Münchner Str. 32	Montag bis Freitag	08141 519-0	poststelle@lra-ffb.de
82256 Fürstenfeldbruck	8.00 bis 12.00 Uhr		
Mit ÖPNV erreichbar	oder	Telefax	Internet
	nach Vereinbarung	08141 519-450	www.lra-ffb.de

	IBAN	Swift BIC:
Sparkasse FFB:	DE89 7005 3070 0008 0017 11	BYLADEM1FFB
Volksbank FFB:	DE05 7016 3370 0000 0320 00	GENODEF1FFB
Postbank München:	DE03 7001 0080 0072 7868 04	PBNKDEFFXXX

Gläubiger-ID: DE22ZZZ00000006072

Für die Windkraftanlage 1 werden die folgenden Fragen **positiv** beantwortet:

- Zivile und militärische Luftfahrtsicherung
- Radaranlagen
- Richtfunk
- Denkmalschutz
- Privilegierung nach Art.82 BayBO

2. Unterlagen und Genehmigungsumfang:

Der Genehmigung liegen die nachfolgend aufgeführten Unterlagen zugrunde; diese werden zum Bestandteil des Bescheides erklärt.

Registerbezeichnung	Inhalt
0.1	Vorbescheidsantrag
0.2	Antragsgegenstand §9 Abs.1a BImSchG
1.1	Anlagenverzeichnis
2.1	Datenblatt WEA
2.2	Formular Bauleitplanung Bundesnetzagentur
3	Technische Unterlagen
3.1	Technische Beschreibung E-175 EP5
3.2	Planzeichnungen E-175 EP5-HT-162-ES-C-01
3.3	Detail Zeichnung E-175 EP5
3.4	Abschätzung Netzverträglichkeit E-175 EP5
3.5	Technische Beschreibung E-175 EP5 Netzanschlussvariante Standard 6 – Transformer in der Gondel
4	Karten
4.1	Übersichtskarte WEA 1 Schutzgebiete
4.2	Übersichtskarte WEA 1 Denkmäler
4.3	Übersichtskarte WEA 1 Erdbebenmessstationen
4.4	Übersichtskarte WEA 1 MIBereiche
4.5	Übersichtskarte WEA 1 ziviler Luftverkehr
4.6	Übersichtskarte WEA 1 Bundesnetzagentur
4.7	Übersichtskarte WEA 1 Zuwegung
4.8	Übersichtskarte WEA 1 Abstände Wohnbebauung
5.	Absichtserklärungen Grundstückseigentümer
5.1	Pachtvertrag Grundstückseigentümer Aich Flst. 355

Seite 2

Hausanschrift
Münchner Str. 32
82256 Fürstenfeldbruck
Mit ÖPNV erreichbar

Sprechzeiten
Montag bis Freitag
8.00 bis 12.00 Uhr
oder
nach Vereinbarung

Vermittlung
08141 519-0

E-Mail
poststelle@lra-ffb.de

Telefax
08141 519-450

Internet
www.lra-ffb.de

	IBAN	Swift BIC:
Sparkasse FFB:	DE89 7005 3070 0008 0017 11	BYLADEM1FFB
Volksbank FFB:	DE05 7016 3370 0000 0320 00	GENODEF1FFB
Postbank München:	DE03 7001 0080 0072 7868 04	PBNKDEFFXXX

Gläubiger-ID: DE22ZZZ00000006072

6. Gutachten
6.1 Gutachten zu Wirkungen auf besonders landschaftsprägende Denkmäler

Dieser Vorbescheid ergeht vorbehaltlich der noch ausstehenden abschließenden Prüfungen der übrigen öffentlichen Belange im nachfolgenden immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren.

Der Vorbescheid ist an die Voraussetzungen und die Vorbehalte unter Nr. 3 dieses Bescheides gebunden.

Den Erlass weiterer Nebenbestimmungen zu anderen als den unter Nr. 1. dieses Bescheides genannten öffentlichen Belangen im nachfolgenden Genehmigungsbescheid gem. §§ 4 und 6 BImSchG behalten wir uns ausdrücklich vor.

3. Voraussetzungen und Vorbehalte

3.1. Bedingungen:

- 3.1.1 Die Sicherung der ausreichenden Erschließung im Hinblick auf Zufahrten/ Zuwegungen und Strom (inkl. Geh-, Fahrt- und Leitungsrechte) ist im Hauptantragsverfahren nachzuweisen.
3.1.2 Die Rückbauverpflichtungserklärung und die Bankbürgschaft in der Höhe der voraussichtlichen Rückbaukosten (§ 35 Abs. 5 Satz 2 BauGB) sind im Hauptantragsverfahren vorzulegen.

3.2 Auflagen:

3.2.1 Luftverkehrsrecht

3.2.1.1 Tages- und Nachtkennzeichnung

Es ist an der Windkraftanlage eine Tages- und Nachtkennzeichnung gemäß der „Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zur Kennzeichnung von Luftfahrthindernissen (AVV; NfL 1-2051-20 vom 24.09.2020; geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 15. Dezember 2023 (BANzAT 28.12.2023 B4))“ anzubringen und eine Veröffentlichung als Luftfahrthindernis zu veranlassen. Die AVV (in BANz AT 28.12.2023 B4) bzw. etwaige Nachfolgeregelungen sind in der jeweils gültigen Fassung im Übrigen zu beachten.

3.2.1.2 Tageskennzeichnung

Die Rotorblätter der Windkraftanlage sind in weiß oder grau auszuführen; im äußeren Bereich sind sie durch 3 Farbfelder von je 6 m Länge [a) außen beginnend mit 6 Meter orange- 6 Meter weiß - 6 Meter orange oder b) außen beginnend mit 6 Meter rot - 6 Meter weiß oder grau - 6 Meter rot] zu kennzeichnen. Hierfür sind die Farbtöne verkehrsweiß (RAL

Seite 3

Hausanschrift
Münchner Str. 32
82256 Fürstenfeldbruck
Mit ÖPNV erreichbar

Sprechzeiten
Montag bis Freitag
8.00 bis 12.00 Uhr
oder
nach Vereinbarung

Vermittlung
08141 519-0

E-Mail
poststelle@lra-ffb.de

Telefax
08141 519-450

Internet
www.lra-ffb.de

	IBAN	Swift BIC:
Sparkasse FFB:	DE89 7005 3070 0008 0017 11	BYLADEM1FFB
Volksbank FFB:	DE05 7016 3370 0000 0320 00	GENODEF1FFB
Postbank München:	DE03 7001 0080 0072 7868 04	PBNKDEFFXXX

Gläubiger-ID: DE22ZZZ00000006072

9016), grauweiß (RAL 9002), lichtgrau (RAL 7035), achatgrau (RAL 7038), verkehrsorange (RAL 2009) oder verkehrsrot (RAL 3020) zu verwenden. Die Verwendung entsprechender Tagesleuchtfarben ist zulässig.

Aufgrund der beabsichtigten Höhe der Windkraftanlage ist das Maschinenhaus jeweils auf halber Höhe rückwärtig umlaufend mit einem 2 Meter hohen orange/roten Streifen zu versehen. Der Streifen darf durch grafische Elemente und/oder konstruktionsbedingt unterbrochen werden; grafische Elemente dürfen maximal ein Drittel der Fläche der jeweiligen Maschinenhausseite beanspruchen.

Der Mast ist jeweils mit einem 3 Meter hohen Farbring in orange/rot, beginnend in 40 Meter über Grund oder Wasser, zu versehen. Bei Gittermasten muss dieser Streifen 6 Meter hoch sein. Die Markierung kann aus technischen Gründen oder bedingt durch örtliche Besonderheiten versetzt angeordnet werden.

3.2.1.3 Nachtkennzeichnung

Die **Nachtkennzeichnung** der Windenergieanlagen erfolgt durch Feuer W, rot.

Es ist eine zusätzliche Hindernisbefeuerungsebene, bestehend aus Hindernisfeuer am Turm auf der halben Höhe zwischen Grund und der Nachtkennzeichnung auf dem Maschinenhausdach erforderlich. Sofern aus technischen Gründen notwendig, kann bei der Anordnung der Befeuerungsebene um bis zu 5 Meter nach oben/unten abgewichen werden. Dabei müssen aus jeder Richtung mindestens zwei Hindernisfeuer sichtbar sein. Ist eine zusätzliche Infrarotkennzeichnung (AVV, Anhang 3) vorgesehen, ist diese auf dem Dach des Maschinenhauses anzubringen.

Es ist (z. B. durch Doppelung der Feuer) dafür zu sorgen, dass auch bei Stillstand des Rotors sowie bei mit einer Blinkfrequenz synchronen Drehzahl mindestens ein Feuer aus jeder Richtung sichtbar ist.

Der Einschaltvorgang erfolgt grundsätzlich über einen Dämmerungsschalter gemäß der AVV, Nummer 3.9.

„Feuer W, rot“ sind so zu installieren, dass immer mindestens ein Feuer aus jeder Richtung sichtbar ist. Gegebenenfalls müssen die Feuer gedoppelt, jeweils versetzt auf dem Maschinenhausdach - nötigenfalls auf Aufständern - angebracht werden. Dabei ist zu beachten, dass die gedoppelten Feuer gleichzeitig (synchron blinkend) betrieben werden. Das gleichzeitige Blinken ist erforderlich, damit die Feuer der Windkraftanlage während der Blinkphase nicht durch einen Flügel des Rotors verdeckt werden.

Die Blinkfolge der Feuer auf Windenergieanlagen ist zu synchronisieren. Die Taktfolge ist auf 00.00.00 Sekunde gemäß UTC mit einer zulässigen Null-Punkt-Verschiebung von ± 50 ms zu starten.

Seite 4

Hausanschrift	Sprechzeiten	Vermittlung	E-Mail
Münchner Str. 32	Montag bis Freitag	08141 519-0	poststelle@lra-ffb.de
82256 Fürstenfeldbruck	8.00 bis 12.00 Uhr		
Mit ÖPNV erreichbar	oder	Telefax	Internet
	nach Vereinbarung	08141 519-450	www.lra-ffb.de

	IBAN	Swift BIC:
Sparkasse FFB:	DE89 7005 3070 0008 0017 11	BYLADEM1FFB
Volksbank FFB:	DE05 7016 3370 0000 0320 00	GENODEF1FFB
Postbank München:	DE03 7001 0080 0072 7868 04	PBNKDEFFXXX

Gläubiger-ID: DE22ZZZ00000006072

Für die Ein- und Ausschaltvorgänge der Nachtkennzeichnung bzw. Umschaltung auf das Tagesfeuer sind Dämmerungsschalter, die bei einer Umfeldhelligkeit von **50 bis 150 Lux** schalten, einzusetzen.

Bei Ausfall der Spannungsquelle muss sich die Befeuerung automatisch auf ein Ersatzstromnetz umschalten.

Bei Feuern mit sehr langer Lebensdauer des Leuchtmittels (z. B. LED) kann auf ein „redundantes Feuer“ mit automatischer Umschaltung verzichtet werden, wenn die Betriebsdauer erfasst und das Leuchtmittel bei Erreichen des Punktes mit 5 % Ausfallwahrscheinlichkeit getauscht wird. Bei Ausfall des Feuers muss eine entsprechende Meldung an den Betreiber erfolgen.

Störungen der Feuer, die nicht sofort behoben werden können, sind dem NOTAM-Office in Langen unter der Rufnummer **06103-707 5555** oder per E-Mail notam.office@dfs.de unverzüglich bekannt zu geben. Der Ausfall der Kennzeichnung ist so schnell wie möglich zu beheben. Sobald die Störung behoben ist, ist das NOTAM-Office unverzüglich davon in Kenntnis zu setzen. Ist eine Behebung innerhalb von zwei Wochen nicht möglich, ist die NOTAM-Office und die zuständige Landesluftfahrtbehörde, nach Ablauf der zwei Wochen erneut zu informieren.

Für den Fall einer Störung der primären elektrischen Spannungsversorgung muss ein Ersatzstromversorgungskonzept vorliegen, das eine Versorgungsdauer von mindestens 16 Stunden gewährleistet. Im Fall der geplanten Abschaltung ist der Betrieb der Feuer bis zur Wiederherstellung der Spannungsversorgung sicherzustellen. Die Zeitdauer der Unterbrechung zwischen Ausfall der Netzversorgung und Umschalten auf die Ersatzstromversorgung darf 2 Minuten nicht überschreiten. Diese Vorgabe gilt nicht für die Infrarotkennzeichnung.

Eine Reduzierung der Nennlichtstärke beim Tagesfeuer und „Feuer W, rot“ ist nur bei Verwendung der vom Deutschen Wetterdienst (DWD) anerkannten meteorologischen Sichtweitenmessgeräten möglich. Installation und Betrieb haben nach den Bestimmungen des Anhangs 4 der allgemeinen Verwaltungsvorschrift zur Kennzeichnung von Luftfahrthindernissen zu erfolgen.

3.2.1.4 Bedarfsgesteuerte Nachtkennzeichnung (BNK)

Nach der Stellungnahme der DFS zu der Windkraftanlage WEA 1 befindet sich deren Standort außerhalb des kontrollierten Luftraums der Luftraumklasse „D“. Es bestehen aus zivilen und militärischen flugsicherungsbetrieblichen Gründen grundsätzlich keine Bedenken gegen die Errichtung einer bedarfsgesteuerten Nachtkennzeichnung (BNK).

Der Einsatz einer bedarfsgesteuerten Nachtkennzeichnung (BNK) ist der zuständigen Landesluftfahrtbehörde (Luftamt Südbayern) rechtzeitig anzuzeigen. Die Entscheidung über die Zulässigkeit einer BNK erfolgt von der Landesluftfahrtbehörde in einer separaten Genehmigung.

Seite 5

Hausanschrift	Sprechzeiten	Vermittlung	E-Mail
Münchner Str. 32 82256 Fürstenfeldbruck Mit ÖPNV erreichbar	Montag bis Freitag 8.00 bis 12.00 Uhr oder nach Vereinbarung	08141 519-0 Telefax 08141 519-450	poststelle@lra-ffb.de Internet www.lra-ffb.de

	IBAN	Swift BIC:
Sparkasse FFB:	DE89 7005 3070 0008 0017 11	BYLADEM1FFB
Volksbank FFB:	DE05 7016 3370 0000 0320 00	GENODEF1FFB
Postbank München:	DE03 7001 0080 0072 7868 04	PBNKDEFFXXX

Gläubiger-ID: DE22ZZZ00000006072

3.2.1.5 Kennzeichnungen während der Errichtung

Die in den Auflagen geforderten Kennzeichnungen sind nach Erreichen einer Hindernishöhe von mehr als 100 m ü. Grund zu aktivieren und mit Notstrom zu versorgen.

Sollten Kräne zum Einsatz kommen, sind diese mit einer Tageskennzeichnung und an der höchsten Stelle mit einer Nachtkennzeichnung (Hindernisfeuer) zu versehen. Bei einer im Bau befindlichen Windkraftanlage ist auf eine ausreichende Befeuerung nach Vorgabe der AVV zu achten.

3.2.1.6 Veröffentlichung als Luftfahrthindernis

Da das Bauvorhaben, um eine Gefährdung des Luftverkehrs auszuschließen, als Luftfahrthindernis auf der amtlichen ICAO-Luftfahrtkarte zwingend veröffentlicht werden muss, sind durch den Genehmigungsinhaber der DFS Deutsche Flugsicherung GmbH, Am DFSCampus, 63225 Langen (E-Mail: flf@dfs.de) unter Angabe des dortigen Aktenzeichens **OZ/AF-By 11446** zwei Anzeigen zu übermitteln:

mindestens 6 Wochen vor Baubeginn das Datum des Baubeginns und

spätestens 4 Wochen nach Errichtung die endgültigen Vermessungsdaten, um die Vergabe der ENR-Nummer und die endgültige Veröffentlichung in die Wege leiten zu können.

Diese Meldung der endgültigen Daten (bitte nur per E-Mail an flf@dfs.de) umfasst dann die folgenden Details:

- a) DFS-Bearbeitungsnummer
- b) Name des Standortes
- c) Art des Luftfahrthindernisses
- d) Geogr. Standortkoordinaten [Grad, Min. und Sek. mit Angabe des Bezugsellipsoids (Bessel, Krassowski oder WGS 84 mit einem GPS-Empfänger gemessen)]
- e) Höhe der Bauwerksspitze [m ü. Grund]
- f) Höhe der Bauwerksspitze [m ü. NN, Höhensystem: DHHN 92]
- g) Art der Kennzeichnung [Beschreibung]
- h) Ansprechpartner mit Anschrift und Telefonnummer der Stelle, die einen Ausfall der Befeuerung meldet bzw. für die Instandsetzung zuständig ist.

4. Erlöschen des Vorbescheides:

Der Vorbescheid erlischt zwei Jahre nach Eintritt der Unanfechtbarkeit, wenn bis zu diesem Zeitpunkt die Genehmigung nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz für das o.a. Vorhaben nicht beantragt wurde. Die Frist kann auf Antrag bis auf vier Jahre verlängert werden.

Seite 6

Hausanschrift	Sprechzeiten	Vermittlung	E-Mail
Münchner Str. 32	Montag bis Freitag	08141 519-0	poststelle@lra-ffb.de
82256 Fürstenfeldbruck	8.00 bis 12.00 Uhr		
Mit ÖPNV erreichbar	oder	Telefax	Internet
	nach Vereinbarung	08141 519-450	www.lra-ffb.de

	IBAN	Swift BIC:
Sparkasse FFB:	DE89 7005 3070 0008 0017 11	BYLADEM1FFB
Volksbank FFB:	DE05 7016 3370 0000 0320 00	GENODEF1FFB
Postbank München:	DE03 7001 0080 0072 7868 04	PBNKDEFFXXX

Gläubiger-ID: DE22ZZZ00000006072

5. Kostenentscheidung:

- a. Die Kosten des Verfahrens hat die Antragstellerin zu tragen.
- b. Für diesen Bescheid wird eine Gebühr in Höhe von **2.500.-- Euro** festgesetzt.
- c. Es sind folgende Auslagen zu erstatten:

- Gebühr für luftrechtliche Zustimmung
Kostenrechnung vom 04.02.2025

250,00 €

Gründe:

I.

Die Sonnensegler Bürgerenergiegenossenschaft eG, vertreten durch den Vorstand Herrn Falk-Wilhelm Schulz (Vorsitzender), beantragte am 29.11.2024 eingegangen beim Landratsamt Fürstenfeldbruck am 03.12.2024 die Erteilung eines immissionsschutzrechtlichen Vorbescheides zur Klärung einzelner Genehmigungsvoraussetzungen für die Errichtung von einer Windkraftanlage mit den Koordinaten (Geogr. WGS 84, die Koordinaten beziehen sich auf Mastfußmitte):

WEA 1: 11°11'42,60" O – 48°10'05,81" N (max. 816,50 m ü. NN)

und einer Höhe von 249,50 m über Grund auf dem Grundstück der Flurnummer 355 der Gemarkung Aich, Gemeinde Fürstenfeldbruck.

Gegenstand des Vorbescheides war laut Antrag:

- Luftfahrt
- Radaranlagen
- Richtfunk
- Denkmalschutz
- Privilegierung nach Art.82 BayBO

Die Prüfung darüberhinausgehender Genehmigungsvoraussetzungen bleibt ausdrücklich dem Genehmigungsverfahren nach § 4 BImSchG vorbehalten.

Im Rahmen des Vorbescheidsverfahrens nahmen die Stadt Fürstenfeldbruck, das Bayerische Landeskriminalamt / Autorisierte Stelle für Digitalfunk, die Bundesnetzagentur, die Regierung von Oberbayern (Luftamt Südbayern), das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, das Bayerische Landesamt für

Seite 7

Hausanschrift
Münchner Str. 32
82256 Fürstenfeldbruck
Mit ÖPNV erreichbar

Sprechzeiten
Montag bis Freitag
8.00 bis 12.00 Uhr
oder
nach Vereinbarung

Vermittlung
08141 519-0

E-Mail
poststelle@lra-ffb.de

Telefax
08141 519-450

Internet
www.lra-ffb.de

	IBAN	Swift BIC:
Sparkasse FFB:	DE89 7005 3070 0008 0017 11	BYLADEM1FFB
Volksbank FFB:	DE05 7016 3370 0000 0320 00	GENODEF1FFB
Postbank München:	DE03 7001 0080 0072 7868 04	PBNKDEFFXXX

Gläubiger-ID: DE22ZZZ00000006072

Denkmalpflege (Abteilung Baudenkmalpflege und Abteilung Bodendenkmalpflege), die Vodafone GmbH, die Ericsson Services GmbH, sowie innerhalb des Landratsamtes Fürstenfeldbruck: die Untere Bauaufsichtsbehörde zum Antrag Stellung.

Die vorgenannten Fachstellen haben gegen die Erteilung des beantragten Vorbescheides im Rahmen der abgefragten Genehmigungsvoraussetzungen keine Einwände erhoben.

Die Telefónica Germany GmbH & Co. OHG, die laut Betreiber Auskunft der Bundesnetzagentur vom 10.12.2024 im Plangebiet aktiv ist, wurde mit Schreiben vom 04.02.2025 beteiligt und hat sich zum Vorhaben nicht geäußert. Kraft gesetzlicher Anordnung war somit davon auszugehen, dass die beteiligte Fachstelle sich nicht äußern will (§ 10 Abs. 5 Satz 2 BImSchG, § 11 Sätze 1 und 3 der 9. BImSchV).

II.

1. Zuständigkeit:

Das Landratsamt Fürstenfeldbruck ist zum Erlass dieses Bescheides nach Art. 1 Abs. 1 Nr. 3 Bayerisches Immissionsschutzgesetz (BayImSchG) und Art. 3 Abs. 1 Nr. 1 Bayerisches Verwaltungsverfahrensgesetz (BayVwVfG) sachlich und örtlich zuständig.

2. Verfahren:

Nach § 9 Abs. 1a Satz 1 BImSchG soll, soweit das Vorhaben eine Windenergieanlage betrifft und ein Antrag auf Genehmigung noch nicht gestellt ist, auf Antrag durch Vorbescheid über einzelne Genehmigungsvoraussetzungen entschieden werden, sofern ein berechtigtes Interesse an der Erteilung eines Vorbescheids besteht.

Das berechtigte Interesse für einen Antrag auf Vorbescheid über die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit nach § 35 des Baugesetzbuchs besteht gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BImSchG nicht, wenn der Vorhabenstandort außerhalb von ausgewiesenen Windenergiegebieten oder in Aufstellung befindlichen Windenergiegebieten im Sinne des § 2 Nummer 1 des Windenergieflächenbedarfsgesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353), das zuletzt durch Artikel 12 des Gesetzes vom 8. Mai 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 151) geändert worden ist, liegt.

Die Stadt Fürstenfeldbruck hat die Aufstellungsbeschlüsse vom 19.03.2024 (Beschlussvorlage 3214/2024 Bebauungsplan Nr. W1 „Sondergebiet Windenergieanlagen (WEA) im westlichen Stadtgebiet“ und Beschlussvorlage 3215/2024 zur 73. Änderung des Flächennutzungsplans „Konzentrationsflächen Windenergieanlagen (WEA)“) vorgelegt.

Die Windenergieanlage befindet sich innerhalb der Änderungsbereiche des Flächennutzungsplans und Bebauungsplans Teilbereich C.

Da jedes Bauleitplanverfahren mit der Fassung eines Beschlusses zur Aufstellung eines Bebauungsplans beginnt (§ 2 Abs. 2 BauGB), sind die von der Stadt Fürstenfeldbruck ausgewiesenen Gebiete als in Aufstellung befindliche Windenergiegebiete im Sinne des § 9 Abs. 1a Satz 2 BImSchG in Verbindung mit § 2 Nummer 1 des

Seite 8

Hausanschrift	Sprechzeiten	Vermittlung	E-Mail
Münchner Str. 32	Montag bis Freitag	08141 519-0	poststelle@lra-ffb.de
82256 Fürstenfeldbruck	8.00 bis 12.00 Uhr		
Mit ÖPNV erreichbar	oder	Telefax	Internet
	nach Vereinbarung	08141 519-450	www.lra-ffb.de

	IBAN	Swift BIC:
Sparkasse FFB:	DE89 7005 3070 0008 0017 11	BYLADEM1FFB
Volksbank FFB:	DE05 7016 3370 0000 0320 00	GENODEF1FFB
Postbank München:	DE03 7001 0080 0072 7868 04	PBNKDEFFXXX

Gläubiger-ID: DE22ZZZ00000006072

Windenergieflächenbedarfsgesetzes zu bewerten. Laut Aussage der Stadt Fürstenfeldbruck befindet sich die Bauleitplanung in einem frühen Stadium der Vorentwurfsplanung. Es handelt sich daher um ein in Aufstellung befindliches Windenergiegebiet im Sinne des § 9 Abs.1a Satz 2 BImSchG in Verbindung mit § 2 Nummer 1 des Windenergieflächenbedarfsgesetzes, womit das berechnete Interesse gemäß § 9 Abs.1a Satz 2 BImSchG besteht.

2.1 Antragsgegenstand

Aufgrund der vorgelegten Unterlagen können die Auswirkungen der Anlage in Bezug auf die einzeln angefragten Punkte abschließend beurteilt werden.

2.1.1 Zur Fragestellung Richtfunk

Es liegen keine Einwände seitens des Bayerischen Landeskriminalamts – Digitalfunk –, der Bundesnetzagentur sowie der beteiligten Vodafone GmbH, Ericson Services GmbH und Telefónica Germany GmbH & Co. OHG vor.

2.1.1.1 Bundesnetzagentur

Von der Bundesnetzagentur wurde eine Überprüfung des Gebiets auf Beeinträchtigungen von funktechnischen Einrichtungen wie Richtfunkstrecken, Radaren, radioastronomischen Einrichtungen sowie Funkmessstellen der Bundesnetzagentur (BNetzA) durchgeführt.

Laut Bundesnetzagentur sind folgende Betreiber im Plangebiet aktiv:

- a) Betreiber Richtfunk:
 - Bayerisches Landeskriminalamt
Maillingerstraße 15
80636 München
 - Ericsson Services GmbH
Prinzenallee 21
40549 Düsseldorf
 - Telefónica Germany GmbH & Co. OHG
Georg-Brauchle-Ring 50
80992 München
 - Vodafone GmbH
Ferdinand-Braun-Platz 1
40549 Düsseldorf

- b) Betreiber Radare:
Es sind keine Radare betroffen.

- c) Betreiber Radioastronomie
Es sind keine Radioastronomie Stationen betroffen.

- d) Funkmessstationen der Bundesnetzagentur:
Es sind keine Funkmessstandorte der BNetzA betroffen.

Seite 9

Hausanschrift	Sprechzeiten	Vermittlung	E-Mail
Münchner Str. 32 82256 Fürstenfeldbruck Mit ÖPNV erreichbar	Montag bis Freitag 8.00 bis 12.00 Uhr oder nach Vereinbarung	08141 519-0	poststelle@lra-ffb.de
		Telefax	Internet
		08141 519-450	www.lra-ffb.de

	IBAN	Swift BIC:
Sparkasse FFB:	DE89 7005 3070 0008 0017 11	BYLADEM1FFB
Volksbank FFB:	DE05 7016 3370 0000 0320 00	GENODEF1FFB
Postbank München:	DE03 7001 0080 0072 7868 04	PBNKDEFFXXX

Gläubiger-ID: DE22ZZZ00000006072

2.1.1.2 Autorisierte Stelle Bayern Digitalfunk (AS BY)

Die Autorisierte Stelle Bayern Digitalfunk (AS BY) hat - in ihrer Funktion als zentrale Betriebsstelle für den Digitalfunk für Behörden und Organisationen mit Sicherheitsaufgaben in Bayern - keine Einwände.

Die Bewertung der AS BY bezieht sich auf die bei der AS BY verantworteten Bestandteile des Digitalfunk BOS, hier die Sicherstellung der Versorgung mit Digitalfunk BOS und, damit zusammenhängend, das im Aufbau befindliche (neue) Zugangsnetz in Netzhoheit der AS BY.

Laut AS BY wird das derzeitige Zugangsnetz für den Digitalfunk BOS im Bestand von der Firma Vodafone geplant, ausgebaut und betrieben.

2.1.1.3 Vodafone GmbH

Die Vodafone GmbH teilte mit, dass keine Richtfunk-Strecken seitens Vodafone durch das angefragte Gebiet gehen und die geplante Windenergieanlage mehr als 100m von einer existierenden Richtfunkstrecke entfernt ist. Es sind laut Vodafone daher keine Einflüsse zu erwarten.

2.1.1.4 Ericson Services GmbH

Die Stellungnahme der Ericson Services GmbH - dass keine Einwände bestehen - gilt für Richtfunkverbindungen des Ericsson Netzes und für Richtfunkverbindungen des Netzes der Deutschen Telekom.

2.1.2 Zur luftrechtlichen Fragestellung

Die Regierung von Oberbayern / Luftamt Südbayern, inklusive der DFS Deutsche Flugsicherung GmbH, sowie das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr haben keine Bedenken im Hinblick auf § 18a LuftVG geäußert. Die Regierung von Oberbayern / Luftamt Südbayern hat ihre Zustimmung nach §§, 14 Abs.1 in Verbindung mit 12 Abs.4 LuftVG erteilt.

Die gemäß der AVV erforderliche Kennzeichnung wurde in die Nebenbestimmungen dieses Bescheides aufgenommen. Ergänzend wurde das Erfordernis zur Veröffentlichung der Windkraftanlage als Luftfahrthindernis festgeschrieben.

2.1.3 zur Fragestellung Denkmalschutz

2.1.3.1 Baudenkmalschutz

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (BLfD) (Abteilung Baudenkmal) weist darauf hin, dass sich das Vorhaben in ca. 3,9 km Entfernung westlich des besonders landschaftsprägenden Baudenkmals Kloster Fürstenfeld befindet. Laut BLfD ist festzustellen, dass es verschiedene Standpunkte gibt, von denen aus das geplante Windrad in unterschiedlichem visuellen Abstand vom Klostergebäude wahrzunehmen ist. Entsprechende Visualisierungen sind dem unter 6.1 der Antragsunterlagen beigefügten Gutachten zu Wirkungen auf besonders landschaftsprägende Denkmäler zu entnehmen.

Seite 10

Hausanschrift	Sprechzeiten	Vermittlung	E-Mail
Münchner Str. 32 82256 Fürstenfeldbruck Mit ÖPNV erreichbar	Montag bis Freitag 8.00 bis 12.00 Uhr oder nach Vereinbarung	08141 519-0	poststelle@lra-ffb.de
		Telefax	Internet
		08141 519-450	www.lra-ffb.de

	IBAN	Swift BIC:
Sparkasse FFB:	DE89 7005 3070 0008 0017 11	BYLADEM1FFB
Volksbank FFB:	DE05 7016 3370 0000 0320 00	GENODEF1FFB
Postbank München:	DE03 7001 0080 0072 7868 04	PBNKDEFFXXX

Gläubiger-ID: DE22ZZZ00000006072

Das Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege schließt sich der Einschätzung von Prof. Dr. Schöbel-Rutschmann an, dass eine erdrückende Wirkung nicht gegeben ist. Es wird allerdings auch darauf hingewiesen, dass sich im Zusammenspiel mit den verschiedenen in jüngster Vergangenheit angefragten Windkraftstandorte der Umgebung eine zunehmende „Umzingelung“ des Denkmals ergibt. Laut BLfD kann in der Zusammenschau zum aktuellen Kenntnisstand gesagt werden, dass die geplante Windkraftanlage in Aich zwar eine geringfügige Beeinträchtigung mehrerer historischer Ansichten des besonders landschaftsprägenden Denkmals darstellt, diese jedoch nicht als in dem Maße erheblich einzustufen ist, dass sich hieraus ein Versagensgrund für das aktuelle Bauvorhaben ergeben würde. Es wird jedoch weiter darauf hingewiesen, dass sich aus dieser Stellungnahme keine Ansprüche für weitere Windkraftanlagen ableiten lassen und ggf. entstehende Konzentrationswirkungen bei Folgeanträgen zu einer anderen fachlichen Beurteilung führen können.

2.1.3.2 Bodendenkmalschutz

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (Abteilung Bodendenkmal) teilte mit, dass derzeit im Bereich des Vorhabens keine Bodendenkmäler bekannt sind.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege weist darauf hin, dass mit der Auffindung bislang unentdeckter ortsfester und beweglicher Bodendenkmäler (Funde) jedoch jederzeit zu rechnen ist. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG sowie den Bestimmungen des Art. 9 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023.

2.1.4 zur Privilegierung nach Art.82 BayBO

Für die vorgesehene Fläche der Windkraftanlagen ist noch kein Windenergiegebiet gemäß § 2 WindBG festgesetzt. Die Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck hat mit Stadtratsbeschluss vom 19.03.2024 die Einleitung einer Bauleitplanung Bebauungsplan Nr. W1 "Sondergebiet Windenergieanlagen (WEA) im westlichen Stadtgebiet" & 73. Änderung des Flächennutzungsplans "Konzentrationsflächen Windenergieanlagen (WEA) beschlossen.

Da das Bauleitverfahren noch nicht abgeschlossen ist, der Bebauungsplan Nr. W1 "Sondergebiet Windenergieanlagen (WEA) im westlichen Stadtgebiet" somit noch nicht in Kraft getreten ist und die 73. Änderung des Flächennutzungsplans "Konzentrationsflächen Windenergieanlagen (WEA) noch nicht wirksam geworden ist, erfolgt die Prüfung der Privilegierung nach Art. 82 Abs. 5 Nr. 6 BayBO i. V. m. Art. 82a BayBO.

Die Ausnahme nach Art. 82 Abs. 5 Nr. 6 BayBO i.V.m. Art. 82a BayBO kommt zum Tragen, wenn das Vorhaben im Wald im Sinn des Art. 2 Abs. 1 und 2 des Bayerischen Waldgesetzes errichtet wird, wenn von der Mitte des Mastfußes zum Waldrand mindestens ein Abstand in Höhe des Radius des Rotors eingehalten wird. Voraussetzung ist, dass der Wald bereits am 16. November 2022 bestanden hat. Dann gilt gemäß Art. 82a BayBO zu Wohngebäuden in Gebieten i.S.d. Art. 82a BayBO ein Mindestabstand von 1000m.

Seite 11

Hausanschrift Münchner Str. 32
82256 Fürstenfeldbruck
Mit ÖPNV erreichbar

Sprechzeiten Montag bis Freitag
8.00 bis 12.00 Uhr
oder
nach Vereinbarung

Vermittlung 08141 519-0

E-Mail poststelle@lra-ffb.de

Telefax 08141 519-450

Internet www.lra-ffb.de

	IBAN	Swift BIC:
Sparkasse FFB:	DE89 7005 3070 0008 0017 11	BYLADEM1FFB
Volksbank FFB:	DE05 7016 3370 0000 0320 00	GENODEF1FFB
Postbank München:	DE03 7001 0080 0072 7868 04	PBNKDEFFXXX

Gläubiger-ID: DE2ZZZZ00000006072

Die Einhaltung des vorgeschriebenen Abstands zum Waldrand bzw. der Mindestabstände zur Wohnbebauung wurden mittels der vorgelegten Lagepläne nachgewiesen.

2.2 Berechtigtes Interesse des Antragstellers

Das berechtigte Interesse des Antragstellers ist nachvollziehbar, da die Klärung einzelner Genehmigungsvoraussetzungen für die weitere Planung Sicherheit gibt und insoweit hilft, unnötige Planungskosten zu vermeiden.

Ein Ausschluss des berechtigten Interesses nach § 9 Abs.1a Satz 2 BImSchG – wonach das berechtigte Interesse nicht besteht, wenn der Vorhabenstandort außerhalb von ausgewiesenen Windenergiegebieten oder in Aufstellung befindlichen Windenergiegebieten im Sinne des § 2 Nummer 1 des Windenergieflächenbedarfsgesetzes liegt- liegt nicht vor.

3. Entscheidung:

Die Prüfung des beantragten Vorbescheides ergab, dass bei Beachtung der Vorbehalte und Voraussetzungen unter Nr. 3 dieses Bescheides, die Voraussetzungen für eine positive Entscheidung hinsichtlich der gestellten Vorbescheidsfragen vorliegen. Die beantragte Windkraftanlage ist daher hinsichtlich der genannten Fragestellungen genehmigungsfähig.

4. Vorbehalte und Voraussetzungen § 23 Absatz 2 Nr. 4 der 9. BImSchV

Dieser Bescheid wird gemäß § 23 Abs.2 Nr.4 der 9. BImSchV unter den Voraussetzungen und Vorbehalten unter 3. erteilt. Der Vorbescheid wird unter der Voraussetzung erlassen, dass die spätere Genehmigung die unter 3. genannten Nebenbestimmungen enthalten wird.

4.1 baurechtliche Bedingungen

Die unter 3.1. dieses Bescheides aufgeführten Bedingungen finden ihre Rechtsgrundlage in den Vorschriften des Baurechts.

4.2 Auflagen Luftverkehrsrecht

§ 12 Absatz 4 des Luftverkehrsgesetzes (LuftVG) bietet die Ermächtigung zur Anordnung der Auflagen unter Nr. 3.1.1 dieses Bescheides.

5. Kostenentscheidung:

Die Kostenentscheidung beruht auf Art. 1, 2, 5 und 6 Kostengesetz (KG) i.V.m. Tarifnummer 8.II.0/1.7.1 des Kostenverzeichnisses zum Kostengesetz (KVz).

Unter Berücksichtigung des mit der Amtshandlung verbundenen Verwaltungsaufwandes des Landratsamtes Fürstenfeldbruck und der Bedeutung der Angelegenheit wird die Gebühr, ausgehend von der in o.g. Vorschrift festgelegten Rahmengebühr von 150.-- Euro bis 5000.-- Euro auf 2.500 Euro festgesetzt.

Die Auslagenerhebung beruht auf Art. 10 Abs. 1 Nr. 2 KG.

Seite 12

Hausanschrift	Sprechzeiten	Vermittlung	E-Mail
Münchner Str. 32 82256 Fürstenfeldbruck Mit ÖPNV erreichbar	Montag bis Freitag 8.00 bis 12.00 Uhr oder nach Vereinbarung	08141 519-0	poststelle@lra-ffb.de
		Telefax	Internet
		08141 519-450	www.lra-ffb.de

	IBAN	Swift BIC:
Sparkasse FFB:	DE89 7005 3070 0008 0017 11	BYLADEM1FFB
Volksbank FFB:	DE05 7016 3370 0000 0320 00	GENODEF1FFB
Postbank München:	DE03 7001 0080 0072 7868 04	PBNKDEFFXXX

Gläubiger-ID: DE2ZZZ00000006072

Hinweise:

- 1)
Dieser Vorbescheid berechtigt **nicht** zur Errichtung der Anlage oder von Teilen der Anlage.
- 2)
Der Vorbescheid wird unwirksam, wenn der Antragsteller nicht innerhalb von zwei Jahren nach Eintritt der Unanfechtbarkeit die Genehmigung beantragt; die Frist kann auf Antrag bis auf vier Jahre verlängert werden.
- 3)
Der Vorbescheid ergeht unbeschadet der behördlichen Entscheidungen, die nach § 13 BImSchG nicht von der Genehmigung eingeschlossen werden.
- 4)
Ist zum Zeitpunkt der Hauptantragsstellung das Bauleitverfahren abgeschlossen, der Bebauungsplan somit in Kraft getreten und die 73. Änderung des Flächennutzungsplans wirksam geworden, ist die Privilegierung nach Art. 82b BayBO nachzuweisen.
Demnach finden die Mindestabstände nach Art. 82 und 82a keine Anwendung auf Flächen in Windenergiegebieten gemäß § 2 Nr. 1 des Windenergieflächenbedarfsgesetzes.
- 5)
Der Umfang der mit einem Vorbescheidsantrag einzureichenden Unterlagen richtet sich nach dem im Rahmen des Vorbescheidsverfahrens geforderten Prüfungsumfang, d.h. folgende Unterlagen wurden nicht für erforderlich gehalten und damit nicht nachgefordert:
 - vergleichbar einem Vollantrag vollumfängliche Bauvorlagen
 - Vervollständigung der Unterlagen im Hinblick auf Bauzeichnungen gemäß § 8 BauVorIVO
 - Nachweis zur ausreichenden gesicherten Erschließung hinsichtlich der Zufahrten/ Zuwegung, Strom, Löschwasser (inkl. Geh-, Fahrt- und Leitungsrechte)
 - Da die Errichtungsererschließung nicht zur ausreichenden gesicherten Erschließung gehört diesbezüglich weitergehenden Unterlagen und Angaben
 - Nachbarbeteiligung (wird aber empfohlen)
- 6)
Die Prüfung der sonstigen Voraussetzungen der Privilegierung gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 5 BauGB und der bauordnungsrechtlichen Zulässigkeit ist nicht Antragsgegenstand und wurde keiner weiteren Prüfung unterzogen.

Seite 13

Hausanschrift
Münchner Str. 32
82256 Fürstenfeldbruck
Mit ÖPNV erreichbar

Sprechzeiten
Montag bis Freitag
8.00 bis 12.00 Uhr
oder
nach Vereinbarung

Vermittlung
08141 519-0

E-Mail
poststelle@lra-ffb.de

Telefax
08141 519-450

Internet
www.lra-ffb.de

	IBAN	Swift BIC:
Sparkasse FFB:	DE89 7005 3070 0008 0017 11	BYLADEM1FFB
Volksbank FFB:	DE05 7016 3370 0000 0320 00	GENODEF1FFB
Postbank München:	DE03 7001 0080 0072 7868 04	PBNKDEFFXXX

Gläubiger-ID: DE22ZZZ00000006072

Rechtsbehelfsbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann **innerhalb eines Monats nach seiner Bekanntgabe Klage** beim

Bayerischen Verwaltungsgerichtshof
Postfachanschrift: Postfach 34 01 48, 80098 München
Hausanschrift: Ludwigstraße 23, 80539 München

erhoben werden.

Hinweise zur Rechtsbehelfsbelehrung:

- Die Einlegung des Rechtsbehelfs ist **schriftlich, zur Niederschrift oder elektronisch in einer für den Schriftformersatz zugelassenen Form** möglich. Die Einlegung eines Rechtsbehelfs per einfacher E-Mail ist nicht zugelassen und entfaltet keine rechtlichen Wirkungen.
- Ab 01.01.2022 muss der in § 55d VwGO genannte Personenkreis Klagen grundsätzlich elektronisch einreichen.
- Kraft Bundesrechts wird in Prozessverfahren vor den Verwaltungsgerichten infolge der Klageerhebung eine Verfahrensgebühr fällig.

Mit freundlichen Grüßen

Rosentritt
Oberregierungsrätin

Seite 14

Hausanschrift	Sprechzeiten	Vermittlung	E-Mail
Münchner Str. 32	Montag bis Freitag	08141 519-0	poststelle@lra-ffb.de
82256 Fürstenfeldbruck	8.00 bis 12.00 Uhr		
Mit ÖPNV erreichbar	oder	Telefax	Internet
	nach Vereinbarung	08141 519-450	www.lra-ffb.de

	IBAN	Swift BIC:
Sparkasse FFB:	DE89 7005 3070 0008 0017 11	BYLADEM1FFB
Volksbank FFB:	DE05 7016 3370 0000 0320 00	GENODEF1FFB
Postbank München:	DE03 7001 0080 0072 7868 04	PBNKDEFFXXX

Gläubiger-ID: DE22ZZZ00000006072

Anlage 3



Legende

- Kranstellfläche (**dauerhaft**)
- Montageflächen (**temporär**)
- Blattlagerfläche (**temporär**)
- Zuwegung neu (**dauerhaft**)
- Kranauslegermontagefläche (**temporär**)
- Hilfswegfläche für Kranaufbau (**temporär**)
- Abfallcontainerfläche (**temporär**)
- Parkfläche (**temporär**)
- Überschwenkbereiche (**temporär**)
- Fundament / Kranstellfläche (**dauerhaft**)
- WEA (Neubau)

D			
C			
B			
A			
INDEX	ÄNDERUNG REVISION	PROJ.MANAGER PROJ. MANAGER	DATUM DATE
PROJEKT: PROJECT:		Windanlage FFB-Aich Errichtung und Betrieb von 1 Windenergieanlage des Typs Enercon E-175 EP5 E1 HT, 162 m Nabenhöhe	
BAUHERR: CLIENT:		Sonnensegler Bürgerenergiegenaoosenschaft eG Mitterlängstr. 26 82178 Puchheim	
STANDORT: LOCATION:		Fürstenfeldbruck, Gem. Aich, Flurnr. 355	
PROJEKT NR.: PROJECT NO.:		O-19669	GEZEICHNET: DRAWN BY: WS-16.07.2026
MAßSTAB/FORMAT: 1: 5.000, DIN A3 SCALE:		Bauvorlage- berechtigter 53131	
PLANBEZEICHNUNG: DRAWING TITLE:		Übersichtsplan	
ENTWURFSVERFASSER: DESIGN AUTHOR:		ENERCON GmbH Dipl. Ing. (FH) Wolfgang Schäfer Fuhrmannstr. 8b, 95032 Hof	
PLANERSTELLER:		ENERCON GmbH Dreekamp 5 26605 Aurich Vertriebsregion Süd-Ost Standort Hof Tel.: 09281 7394-500 vertrieb.sueddeutschland@Enercon.de www.Enercon.de	

Windenergieanlage Fürstenfeldbruck- Aich

Vorhabenbeschreibung

**1 x E-175 EP5 E1 HT 162 m,
7000 kW**



Inhalt

1. Allgemeine Beschreibung.....	3
2. Standortangaben.....	4
3. Ansichtsdarstellung	5
4. Emissionen (Schall- und Schattenwurf).....	5
5. Zuwegung und Kranstellfläche	6
6. Tages- und Nachtkennzeichnung	6

1. Allgemeine Beschreibung

Windenergie ist eine Form der Energieerzeugung, welche den Erneuerbare Energien zugerechnet wird. Erneuerbare Energien haben insbesondere den Vorteil der „Unerschöpflichkeit“ und der Klimaverträglichkeit. Die zunehmende Bedeutung der Erneuerbaren Energien für die weltweite Energieversorgung wird durch das im Dezember 2015 geschlossene Klimaabkommen in Paris und nachfolgende Anpassungen verdeutlicht. Um das angestrebte Ziel, die Begrenzung der Erderwärmung auf 1,5 Grad zu erreichen, müssen die Treibhausgasemissionen weltweit zwischen den Jahren 2045 und 2060 auf null reduziert werden. Erneuerbaren Energien soll die tragende Rolle bei der Reduzierung der Treibhausgasemissionen zukommen.

In Deutschland wird der Windenergie sowohl auf Bundes- als auch auf Länderebene eine tragende Rolle für das Gelingen der Energiewende zugeschrieben. Um die Energiewende in Deutschland voranzubringen, hat die Bundesregierung ein Energiekonzept beschlossen. Grundsatz ist es den Klimaschutz und die Energieversorgung bundesweit bis zum Jahr 2050 grundlegend zu verändern:

2030: Anteil Erneuerbarer Energien am Bruttostromverbrauch 50 %

2040: Anteil Erneuerbarer Energien am Bruttostromverbrauch 65 %

2050: Anteil Erneuerbarer Energien am Bruttostromverbrauch 80 %

Die Windenergie on- und offshore erzeugte im Jahr 2024 bundesweit bereits 136 TWh.

Die Errichtung der Windanlage in Fürstenfeldbruck-Aich mit der getriebelosen Anlagentechnologie von ENERCON wird einen Beitrag zur Erreichung der Ausbauziele der Windenergie leisten. Die ENERCON Windenergieanlage E-175 EP5 ist eine direktgetriebene Windenergieanlage mit Dreiblattrotor, aktiver Blattverstellung (Pitch-Regelung), drehzahl-variabler Betriebsweise und einer Nennleistung von 7000 kW. Die Nabenhöhe beträgt 162 m mit einem Rotordurchmesser von 175,0 m.

Die Beschreibung der Anlagenkomponenten sind der Technischen Beschreibung zu entnehmen.

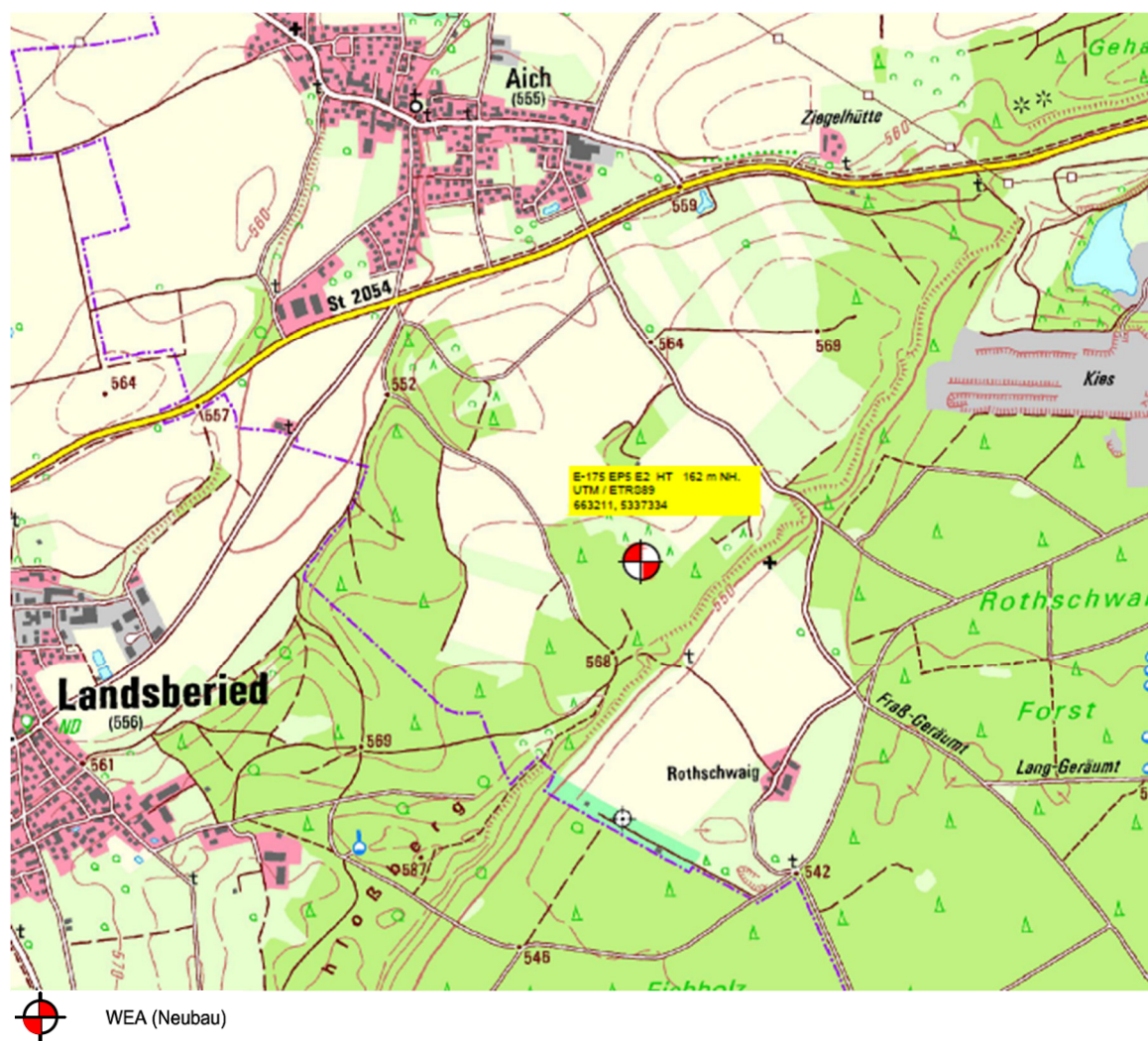
2. Standortangaben

Verortung

Geplant ist die Errichtung und Betrieb einer Windenergieanlage des Typs ENERCON E-175 EP5 mit einer Nabenhöhe von 162 m und einer Leistung von 7000 kW. Die Windenergieanlage inkl. Kranstellfläche wird in der Gemeinde Fürstenfeldbruck, Gemarkung Aich, Flurnummer 355, im Landkreis Fürstenfeldbruck errichtet.

Bauherr ist die Sonnensegler Bürgerenergiegenossenschaft eG, Mitterlängstraße 26, 82178 Puchheim.

Übersichtsplan



Koordinaten

	ETRS89 UTM Zone (32)		WGS 84	
WEA 01	663211	5337334	48° 10' 05,80"	11° 11' 42,55"

3. Ansichtsdarstellung

Anlagentyp:	ENERCON E-175 EP5
Nabenhöhe:	162,00 m
Rotordurchmesser:	175,00 m
Gesamthöhe:	249,5 m



4. Emissionen (Schall- und Schattenwurf)

Schallemission

Für ENERCON Windenergieanlagen der aktuellen Produktpalette stehen neben der Betriebskennlinie 0 (Betriebsmodus 0) bis zu 4 weitere Betriebskennlinien zur Verfügung. Diesen Betriebskennlinien können beliebige Betriebsmodi (z. B. Betriebsmodi I bis IV) zugewiesen werden, um jederzeit die am Standort geltenden Anforderungen in Bezug auf zulässige Schallemissionen zu erfüllen.

Die Konfiguration der unterschiedlichen Betriebskennlinien erfolgt anlagenbezogen über das Display der jeweiligen Windenergieanlage und erfordert eine Autorisierung durch die Eingabe eines Servicecodes. Bekommt die Systemsteuerung der ENERCON Windenergieanlage den Befehl auf eine andere Betriebskennlinie zu wechseln, orientieren sich die Drehzahl und somit auch die Leistung an den von dieser Kennlinie vorgegebenen Werten. Die Windenergieanlage passt daraufhin die Drehzahl des Rotors durch die Rotorblattverstellung an die geänderten Drehzahl-zu-Windgeschwindigkeit-Verhältnisse an und hält diese für die jeweilige Windgeschwindigkeit konstant.

Schattenemission

Periodischer Schattenwurf ist die wiederkehrende Verschattung des direkten Sonnenlichtes durch die Bewegung der Rotorblätter einer Windenergieanlage. Das Auftreten dieses Effektes ist abhängig von der aktuellen lokalen Wetterlage, der Ausrichtung der Gondel entsprechend der Windrichtung, dem Sonnenstand und den Betriebszeiten der Windenergieanlage. Ziel der ENERCON Schattenabschaltung ist es, die Windenergieanlage unter Berücksichtigung der meteorologischen Situation zielgerichtet abzuschalten und so Immissionen durch periodischen Schattenwurf an relevanten Orten zu vermeiden bzw. zu verringern.

Die ENERCON Schattenabschaltung ist eine Funktion, die in der Steuerung der ENERCON Windenergieanlage integriert ist. Sie wird anlagenbezogen über das Display im Steuerschrank in der Windenergieanlage aktiviert, bei der eine Schattenabschaltung eingerichtet werden soll. Dabei wird jede ENERCON Windenergieanlage autark geregelt. Eine Abschaltung mehrerer Anlagen über ein System ist nicht möglich.

5. Zuwegung und Kranstellfläche

Die sorgfältige Planung und Ausführung der Baustelleninfrastruktur ist die Basis für die wirtschaftliche Abwicklung einer jeden Baustelle. So ist insbesondere darauf zu achten, dass die Transportwege im Windpark sowie die Kranstellflächen einen sicheren und wirtschaftlichen Baustellenverkehr gewährleisten und eine störungsfreie Funktionalität über den gesamten Nutzungszeitraum sicherstellen. Die Anforderungen an die Zuwegungen und Kran- und Montageflächen sind der Spezifikation zu entnehmen.

6. Tages- und Nachtkennzeichnung

Windenergieanlagen müssen abhängig von ihrer Höhe, ihrer exponierten Lage und den jeweils gültigen nationalen Vorschriften durch eine Hindernis- oder Gefahrenbefeuerung bzw. eine Tageskennzeichnung als Luftfahrthindernisse gekennzeichnet werden. ENERCON bietet Befeuerungsleuchten an, die u. a. gemäß der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zur Kennzeichnung von Luftfahrthindernissen (AVV, NfL I - 143/07 vom 24w. Mai 2007; Änderung vom 20.05.2015 / 24.04.2020) und der Anforderungen an die Kennzeichnung von Luftfahrthindernissen nach International Civil Aviation Organisation (ICAO) Anhang 14, Tabelle 6-3 ausgeführt sind.

Anlage 5

Legende:

- Standort WEA FFB Süd
- WP FFB Süd Zuwegung
- © OpenStreetMap contributors

BAUVORHABEN:
Bau einer Windenergieanlage

PLANINHALT:
Zuwegung

PLANBEZEICHNUNG:

BAUHERR:	DATUM: 10/15/2024
	GRÖßE: DIN A3
PLAN-NR:	MAßSTAB: 1 : 15000



Miterlängstraße 26
82178 Puchheim-Ort
Tel: 089 958 744 82
E-Mail: info@sonnensegler.bayern



STADTVERWALTUNG FÜRSTENFELDBRUCK

Beschlussvorlage Nr. 3956/2026

3. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Planungs- und Bauausschusses

Betreff/Sach-antragsnr.		Bauantrag; Neubau von zehn Reihenhäusern (10 WE) mit 10 Carport Stellplätzen sowie 10 offenen Stellplätzen in der Schöngesinger Straße 114 (Fl.-Nr. 1517/2 Gemarkung Fürstenfeldbruck)			
TOP - Nr.			Vorlagenstatus	öffentlich	
AZ:		F-2025-35-3	Erstelldatum	15.06.2026	
Verfasser		Roschlau, Nadin	Zuständiges Amt	Amt 4 Amt 3	
Sachgebiet		42 Bauverwaltung	Abzeichnung OB: Abzeichnung 2./ 3. Bgm:		
Beratungsfolge			Zuständigkeit	Datum	Ö-Status
1	Planungs- und Bauausschuss		Vorberatung/ Entscheidung	16.09.2026	Ö

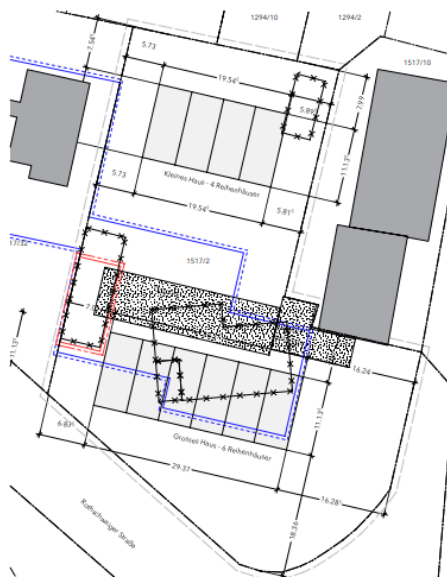
Anlagen:	01_gez. Lageplan 02_Grundriss EG 03_Grundriss DG 04_Ansichten und Schnitte 05_Freiflächen Nord 06_Freiflächen Süd 07_Rendering Süd 08_Auszug Niederschrift aus PB 11032026
----------	---

Beschlussvorschlag:

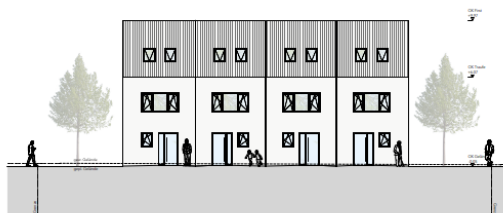
Dem Bauantrag wird mit den geänderten Plänen zugestimmt. Die Zustimmung gem. § 36a BauGB wird erteilt.

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

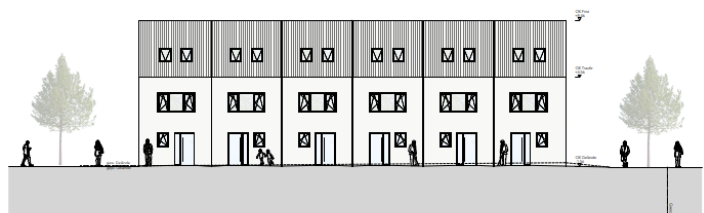
Im nördlichen Grundstücksbereich sollen 4 Reihenhäuser mit einer Grundfläche von insgesamt 218,80 m² (ohne Terrassen) und 2 Vollgeschossen (Dachgeschoss = Satteldach) entstehen. Im südlichen Grundstücksbereich ist die Errichtung von 6 Reihenhäusern mit einer Grundfläche von insgesamt 327,03 (ohne Terrassen) und 2 Vollgeschossen (Dachgeschoss = Satteldach) geplant. Auf dem Grundstück soll eine Geschossfläche von 1517,12 m² (beide Häuser zusammen) entstehen. Gemäß Eingabeplänen sind Wandhöhen bis 6,12 m und Firsthöhen bis 10,02 m geplant. Es werden 20 Kfz-Stellplätze sowie 20 überdachte Fahrradabstellplätze nachgewiesen.



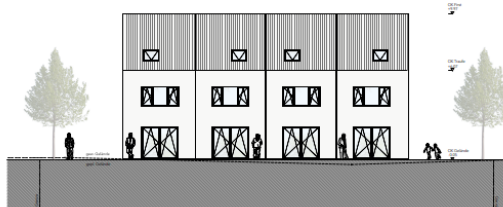
gez. Lageplan, nicht maßstäblich



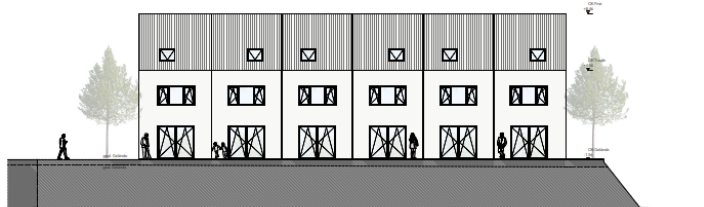
Ansicht Nord Kleines Haus (4 Reihenhäuser)



Ansicht Nord Grosses Haus (6 Reihenhäuser)



Ansicht Süd Kleines Haus (4 Reihenhäuser)



Ansicht Süd Grosses Haus (6 Reihenhäuser)

Das Bauvorhaben wurde bereits in der 61. Öffentlichen Sitzung des Planungs- und Bauausschusses vom 11.03.2026 beraten und die Zustimmung gem. § 36a BauGB nicht erteilt. Der Diskussion zum Bauvorhaben im Gremium kann entnommen wer-

den, dass insbesondere die einfache bauliche Gestaltung des Vorhabens in Verbindung mit der prominenten städtebaulichen Lage des Baugrundstücks keine Zustimmung findet.

Im Ergebnis wurde eine geänderte Planung (Freiflächenplanung) zur erneuten Beratung und Entscheidung vorgelegt. Die geänderte Planung beinhaltet einen höheren und wertigeren Grünanteil in Gestalt von Bäumen und Sträuchern entlang der städtebaulich prominenten Ecke Schöngeisinger Straße / Rothschaiger Straße, mit dem Ziel, dass die Gebäude vom Straßenraum kaum wahrnehmbar sein sollen. Gemäß den geänderten Ansichten sollen die Fassaden West und Ost nun begrünt werden.



Freiflächenplan, nicht maßstäblich



Freiflächenplan, nicht maßstäblich

Rechtliche Würdigung:

Das Baugrundstück befindet sich im Umgriff des rechtverbindlichen qualifizierten Bebauungsplan Nr. 41 „Alpen-, Heimstätten-, Schöngeisinger-, Rothschaiger-, Zeppe- lin- und Reißfeldstraße“ von 1976 mit Festsetzungen hinsichtlich Art (Allgemeines Wohngebiet WA) und Maß (GRZ max. 0,30, GFZ max. 0,6) der Baulichen Nutzung, den Bauräumen (Baugrenzen) für Hauptgebäude und Nebenanlagen (hier Garagen), der Höhenentwicklung der Hauptbaukörper (zwingend zwei Vollgeschosse mit max. Traufhöhe

6,50 m), sowie Dachneigung und -art (23-30° Satteldach). Die bauplanungsrechtliche Beurteilung richtet sich daher nach § 30 Abs. 1 BauGB. Danach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist (§ 30 Abs. 1 BauGB).

Das geplante Bauvorhaben widerspricht den folgenden Festsetzungen des Bebauungsplanes:

1. Überschreitung des festgesetzten Bauraums für Hauptbaukörper, wobei die vier Reihenhäuser im nördlichen Grundstücksbereich vollständig außerhalb des Bauraums liegen und die 6 Reihenhäuser im südlichen Grundstücksbereich die südliche Baugrenze und geringfügig auch die nördliche Baugrenze überschreiten. Rechnerisch wird der Bauraum durch das Bauvorhaben um insgesamt 333,48 m² überschritten.



2. festgesetzter Bauraum für Garagen wird nicht eingehalten
3. Errichtung von Nebenanlagen (teilweise Carports, Müll-, Abstell- und Technikraum) außerhalb vom Bauraum
4. Abweichende Dachneigung (gepl. 35° > zul. 30°)

Ausnahmen von diesen Festsetzungen (§ 31 Abs. 1 BauGB) sind im Bebauungsplan nicht vorgesehen. Hinsichtlich der Nichteinhaltung des Bauraumes für Hauptbaukörper im erforderlichen Umfang liegen Gründe für Befreiungen gem. § 31 Abs. 2 BauGB nicht vor, da die Grundzüge der Planung berührt sind.

Im Übrigen kommen Befreiungen gem. § 31 Abs. 2 BauGB in Betracht, da hierdurch die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, die Planung diesbezüglich städtebaulich vertretbar und die Befreiungen auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Zum Zeitpunkt der Antragstellung konnte gem. § 31 Abs. 3 BauGB (a. F.) in einem Gebiet mit angespannten Wohnungsmarkt, das nach § 201a BauGB bestimmt ist im Einzelfall von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu Gunsten des Wohnungsbaus befreit werden, wenn die Befreiung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Mit Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung vom 29.10.2025, in Kraft seit 30.10.2025 wurde § 31 Abs. 3 BauGB ersetzt. Demnach kann nun gemäß § 31 Abs. 3 BauGB (n. F.) mit Zustimmung der Gemeinde im Einzelfall oder in mehreren vergleichbaren Fällen von den Festsetzungen des Bebauungsplans zugunsten des Wohnungsbaus befreit werden, wenn die Befreiung

auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Die Befreiung nach § 31 Abs. 3 S. 1 ist mit öffentlichen Belangen insbesondere dann nicht vereinbar, wenn sie aufgrund einer überschlägigen Prüfung voraussichtlich zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen hat.

Im Einzelnen erfüllt das Bauvorhaben die Tatbestandsvoraussetzungen für die begehrten Befreiungen:

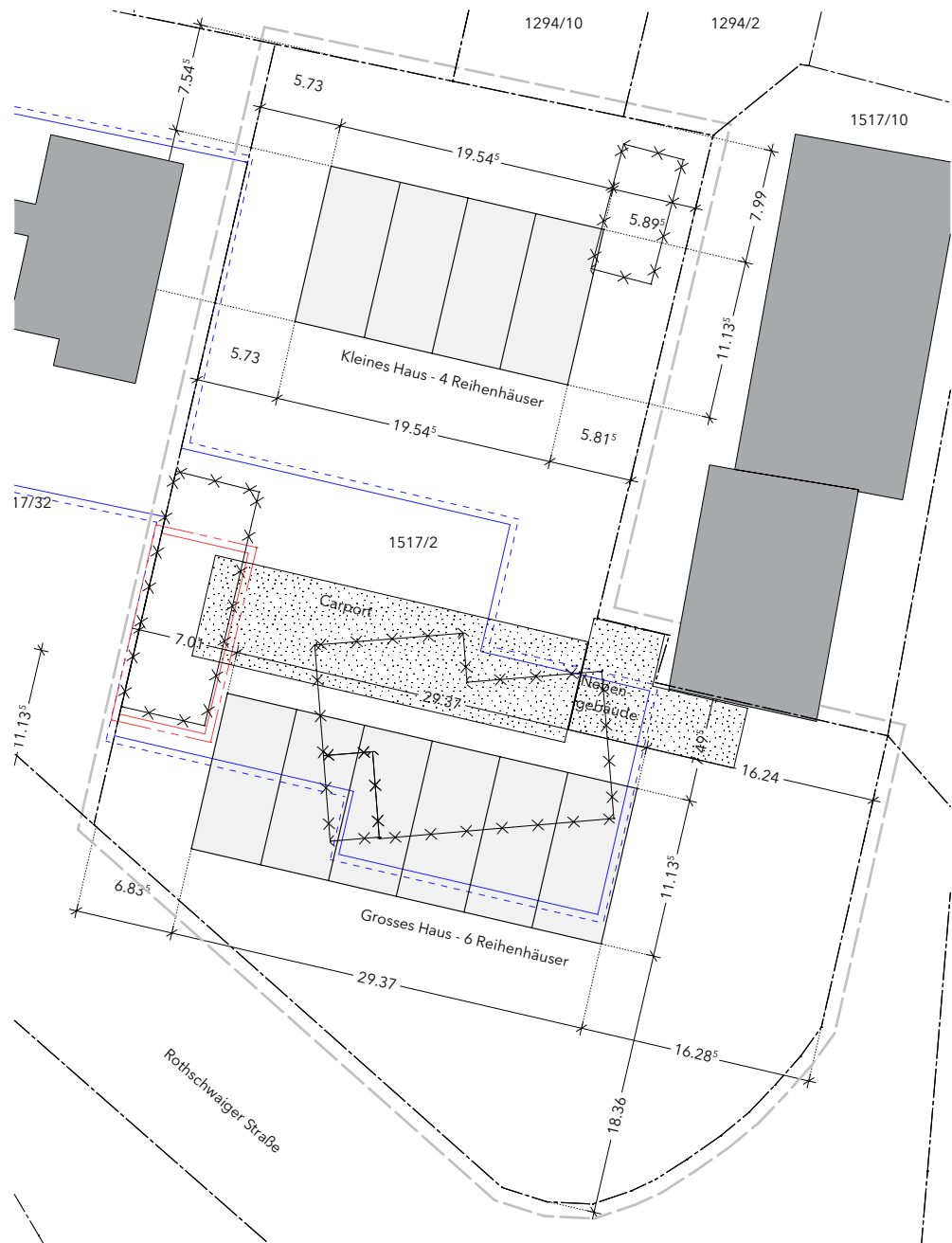
§ 31 Abs. 3 BauGB (a. F.)	§ 31 Abs. 3 BauGB (n. F.)
Beim Stadtgebiet Fürstenfeldbruck handelt es sich um ein Gebiet mit angespannten Wohnungsmarkt, das nach § 201a BauGB bestimmt ist.	nicht mehr erforderlich
Bei dem geplanten Bauvorhaben handelt es sich um ein Vorhaben zu Gunsten des Wohnungsbaus.	Bei dem geplanten Bauvorhaben handelt es sich um ein Vorhaben zu Gunsten des Wohnungsbaus.
Das geplante Bauvorhaben erfüllt auch das Einzelfallerfordernis.	Befreiungen von Bebauungsplänen zugunsten des Wohnungsbaus können nun nicht nur im „Einzelfall“, sondern auch in „mehreren vergleichbaren Fällen“ erteilt werden.
Die erforderliche Befreiung wäre unter Würdigung nachbarschaftlicher Interessen vertretbar. Die zu befreiende Festsetzung hinsichtlich überbaubarer Grundstücksfläche ist keine sog. „nachbarschützende Festsetzung“, sondern berührt lediglich planerische Belange. Eine Entfaltung von sog. „Drittschutz“ durch die zur Befreiung beantragten Festsetzung wird insgesamt nicht gesehen. Die Grundsätze des sog. „Rücksichtnahmegebotes“ gem. § 31 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 15 Abs. 1 S. 2 BauNVO werden eingehalten. Belästigungen oder Störungen, oder eine Überprägung der Eigenart des Gebietes welche zu Störungen führen könnte, ist nicht gegeben.	Die erforderliche Befreiung wäre unter Würdigung nachbarschaftlicher Interessen vertretbar. Die zu befreiende Festsetzung hinsichtlich überbaubarer Grundstücksfläche ist keine sog. „nachbarschützende Festsetzung“, sondern berührt lediglich planerische Belange. Eine Entfaltung von sog. „Drittschutz“ durch die zur Befreiung beantragten Festsetzung wird insgesamt nicht gesehen. Die Grundsätze des sog. „Rücksichtnahmegebotes“ gem. § 31 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 15 Abs. 1 S. 2 BauNVO werden eingehalten. Belästigungen oder Störungen, oder eine Überprägung der Eigenart des Gebietes welche zu Störungen führen könnte, ist nicht gegeben.
Die erforderliche Befreiung ist auch mit den öffentlichen Belangen vereinbar.	Die erforderliche Befreiung ist auch mit den öffentlichen Belangen vereinbar. Insbesondere hat die Befreiung, überschlägig geprüft, voraussichtlich

	keine zusätzlichen erheblichen Umweltauswirkungen.
Der Befreiungstatbestand wird außerdem unter die Voraussetzung gestellt, dass die Gemeinde dem zustimmt. Dies geht über eine (gegebenenfalls zu ersetzende) Einvernehmenserteilung hinaus. Entsprechend der Stellungnahme des SG 41 (siehe unten) kann die Zustimmung zur Erteilung der Befreiungen erteilt werden.	Zustimmung gemäß § 36a BauGB erforderlich. Entsprechend der Stellungnahme des SG 41 (siehe unten) kann die Zustimmung erteilt werden.

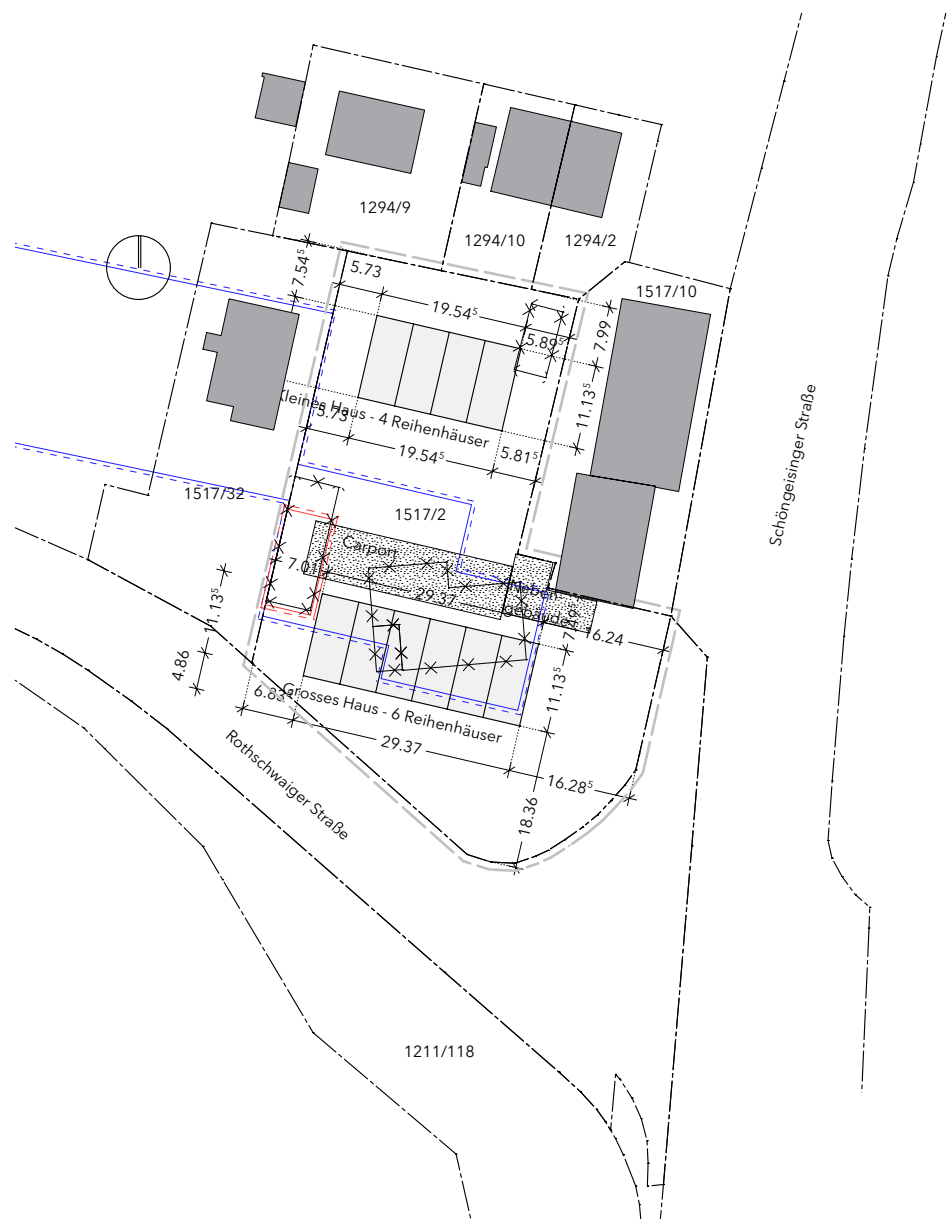
Städtebauliche Einschätzung (Auszug Stellungnahme SG 41)

Die beantragte Befreiung von der Baugrenze ist von erheblichem Umfang. Etwa 65 % der Gesamtbaukörper überschreiten die festgesetzten Baugrenzen; das nördliche Reihenhaus mit vier Wohneinheiten liegt vollständig außerhalb des festgesetzten Baufensters. Dabei wurden die geplanten Terrassenflächen als Teil der Hauptbaukörper festgelegt. Aus städtebaulicher Sicht ist jedoch zu berücksichtigen, dass der zugrunde liegende Bebauungsplan deutlich älteren Datums ist und seine Baugrenzen erkennbar primär die damalige Bestandssituation abbilden, ohne ein eigenständiges städtebauliches Entwicklungskonzept für eine langfristige Flächennutzung zu formulieren. Die festgesetzten Baugrenzen lassen sich im vorliegenden Bereich weder am heutigen Bestand noch an aktuellen städtebaulichen Zielsetzungen schlüssig nachvollziehen. Vor dem Hintergrund aktueller Anforderungen an eine flächensparende, nachhaltige Stadtentwicklung ist die geplante Nachverdichtung durch Reihenhausbebauung grundsätzlich zu begrüßen. Die Schaffung zusätzlichen Wohnraums innerhalb eines bestehenden Baugebiets entspricht den heutigen städtebaulichen Leitbildern und vermeidet eine weitere Inanspruchnahme unbebauter Außenbereichsflächen. Die geplante Bebauung fügt sich hinsichtlich Maßstäblichkeit, Gebäudetypologie und Nutzung in die umgebende Wohnstruktur ein. Die Befreiung von der Baugrenze wird daher trotz ihres Umfangs aus städtebaulicher Sicht als vertretbar angesehen, da die Grundzüge der Planung des Bebauungsplans in diesem Bereich als überholt einzustufen sind und durch das Vorhaben zeitgemäß fortentwickelt werden.(...) Die Errichtung von zehn Reihenhäusern mit zugehörigen Stellplatzanlagen wird aus städtebaulicher Sicht grundsätzlich positiv bewertet.

Nachdem davon ausgegangen werden kann, dass von dem beantragten Vorhaben hier im Einzelfall, gemäß den vorgenannten Ausführungen, keine städtebaulichen Fehlentwicklungen ausgehen werden und das Vorhaben sowohl die Tatbestandsvoraussetzungen des § 31 Abs. 3 (a. F.) als auch den Tatbestandsvoraussetzungen des § 31 Abs. 3 (n. F.) erfüllt und für künftige Bauvorhaben kein Präzedenzfall darstellen kann, empfiehlt die Bauverwaltung den auf dem Deckblatt formulierten Beschlussvorschlag.



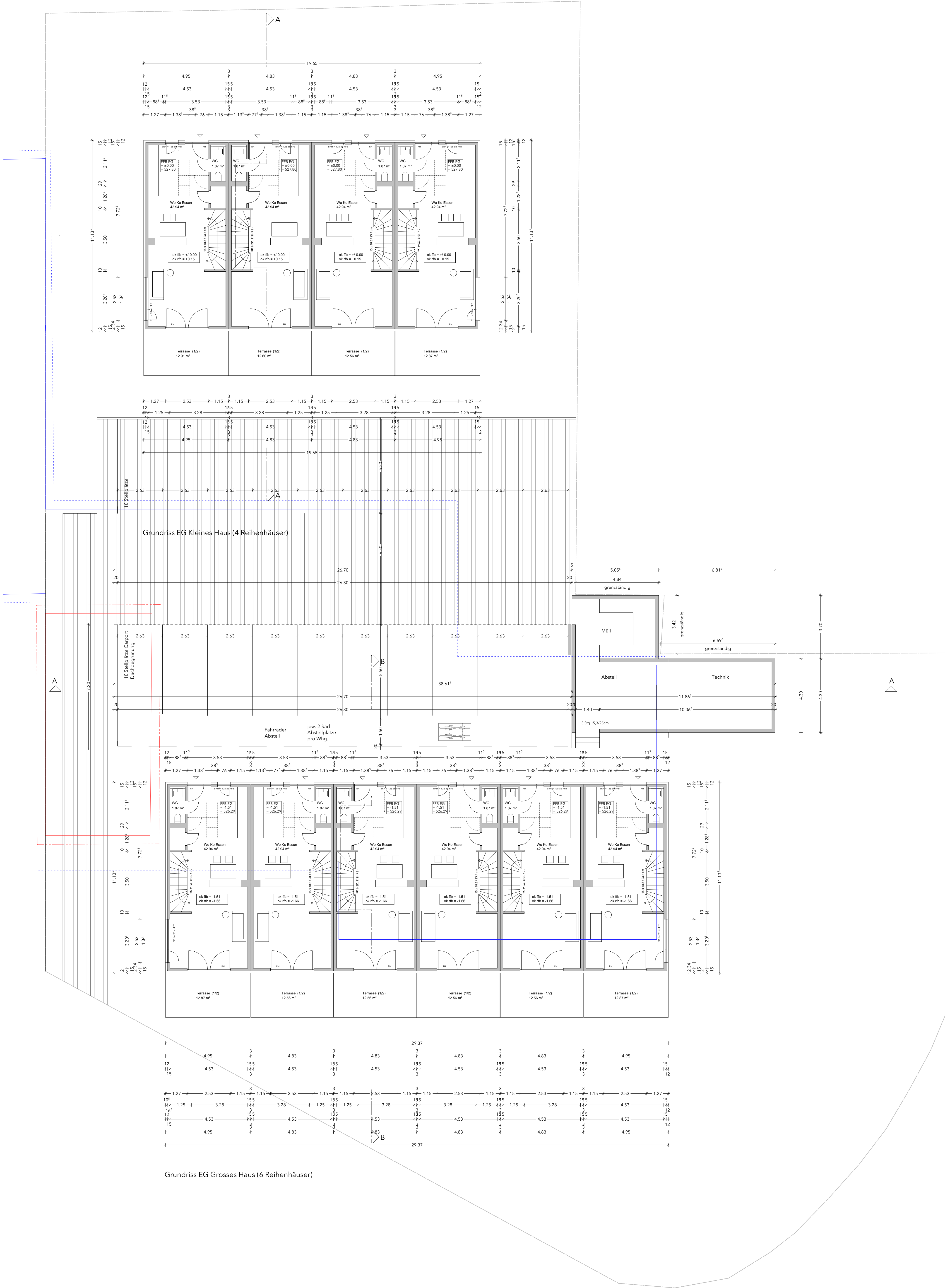
Lageplan 1:500



Lageplan 1:1000

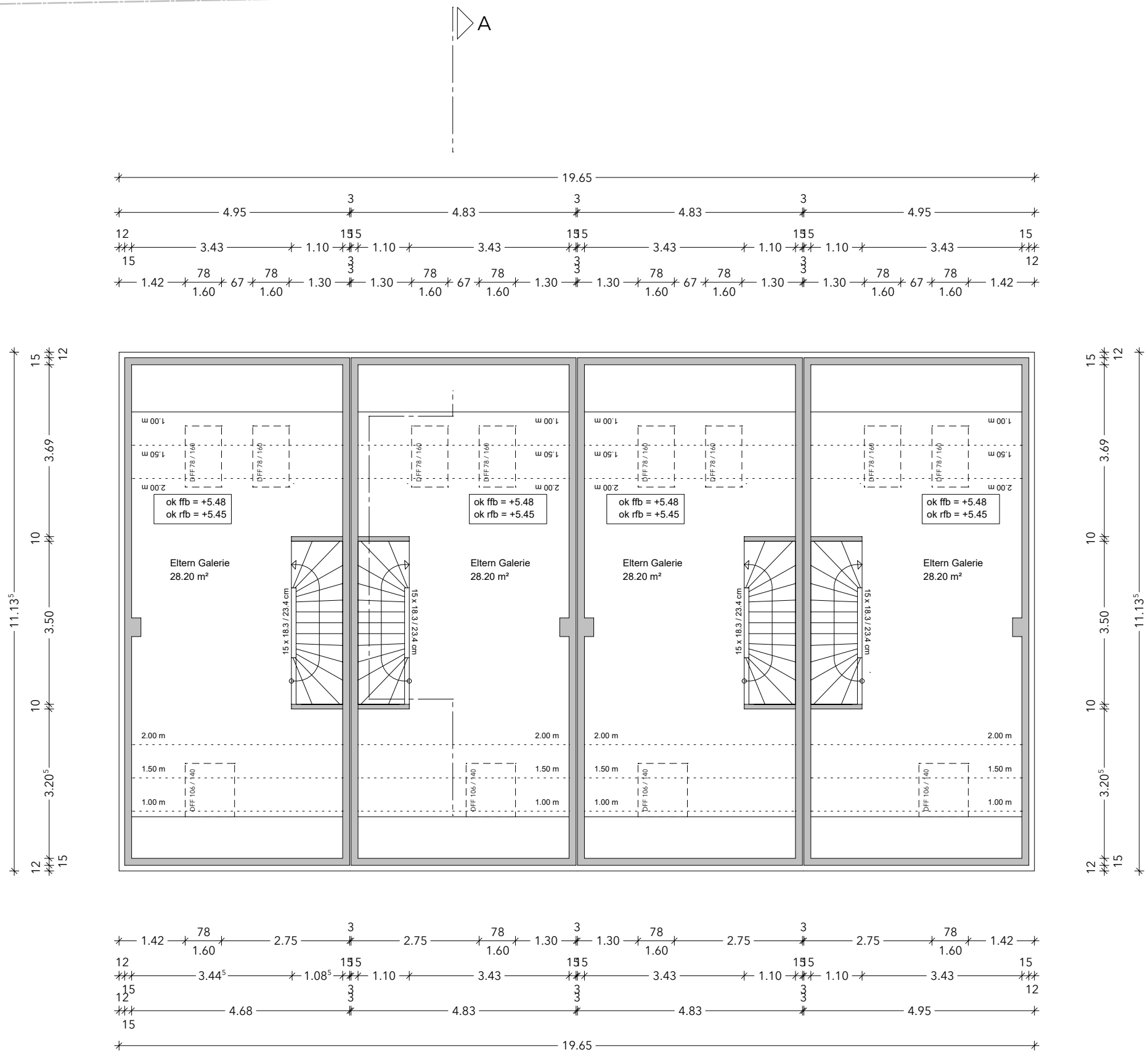
Flur-Nr.	Nachbar	Unterschrift
921 Gemarkung Fürstenfeldbruck Gebietszugehörigkeit Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck Landkreis Fürstenfeldbruck Bezirk Oberbayern		TOP Ö 4 Anlage 1
1294/2 Gemarkung Fürstenfeldbruck Gebietszugehörigkeit Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck Landkreis Fürstenfeldbruck Bezirk Oberbayern		
1294/9 Gemarkung Fürstenfeldbruck Gebietszugehörigkeit Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck Landkreis Fürstenfeldbruck Bezirk Oberbayern		
1294/10 Gemarkung Fürstenfeldbruck Gebietszugehörigkeit Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck Landkreis Fürstenfeldbruck Bezirk Oberbayern		
1517/10 Gemarkung Fürstenfeldbruck Gebietszugehörigkeit Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck Landkreis Fürstenfeldbruck Bezirk Oberbayern		
1517/32 Gemarkung Fürstenfeldbruck Gebietszugehörigkeit Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck Landkreis Fürstenfeldbruck Bezirk Oberbayern		
1531/5 Gemarkung Fürstenfeldbruck Gebietszugehörigkeit Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck Landkreis Fürstenfeldbruck Bezirk Oberbayern		

Plannummer	Titel		FERTIGUNG
2501.04.10	LAGEPLAN		
Leistung	Maßstab	Bezugspunkt	Planstand
LPH 4	1:1000	± 0.00 = 527.80 ü. NN (DHHN2016)	27.10.2025
Projekt BAUVORLAGE REIHENHÄUSER SCHÖNGESINGER STRASSE 114 Neubau von zehn Reihenhäusern mit Carport (10 Stellplätze) sowie 10 offenen Stellplätzen auf Flur-Nr. 1517/2, Gemarkung Fürstenfeldbruck			
Bauherr	Fürstenfeldbruck, den 27.10.2025		
Architekten	Augsburg, den 27.10.2025		

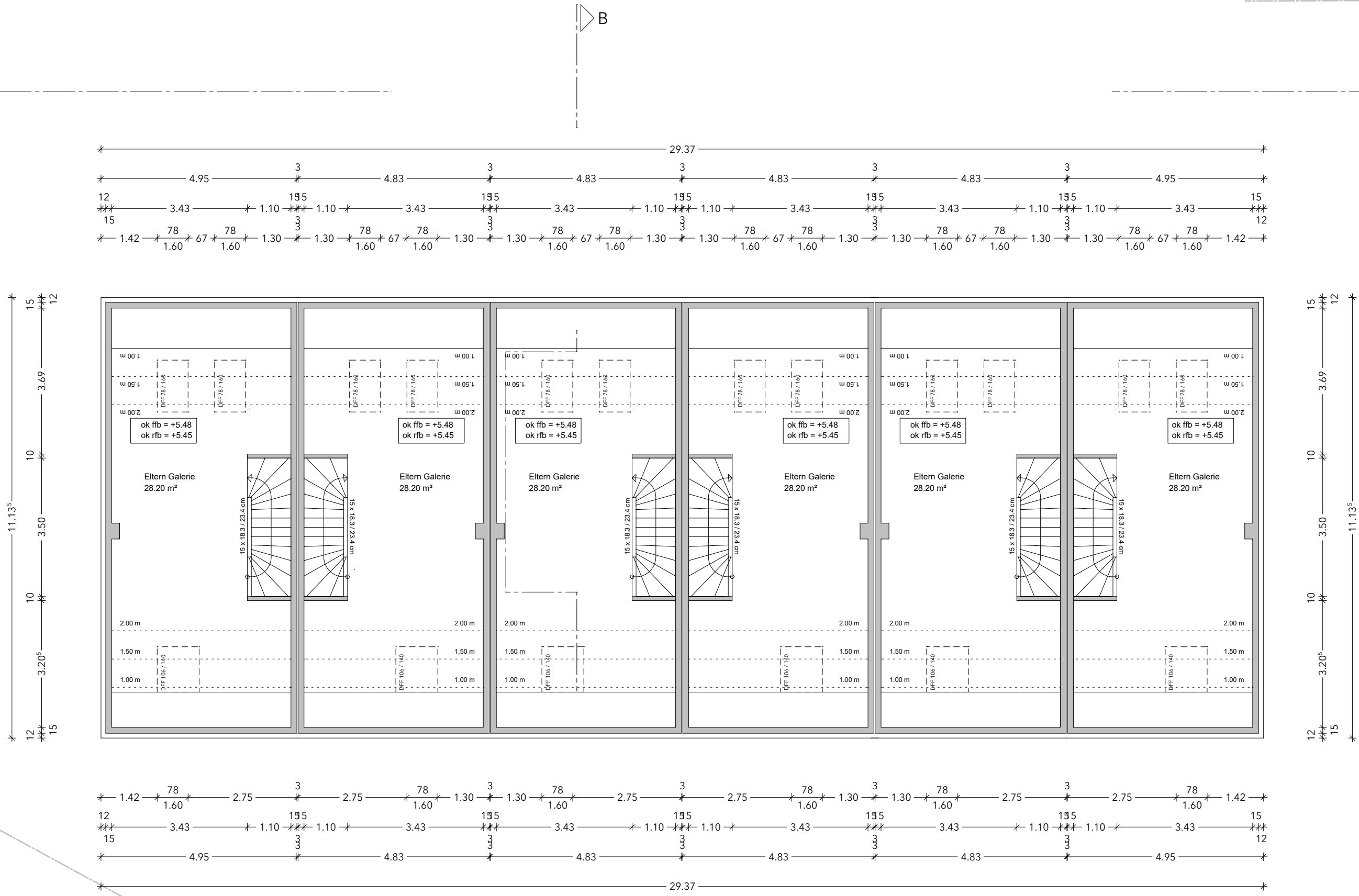


Flur-Nr.	Nachbar	Unterschrift
921 Gemarkung Fürstenfeldbruck		
1294/2 Gemarkung Fürstenfeldbruck		
1294/9 Gemarkung Fürstenfeldbruck		
1294/10 Gemarkung Fürstenfeldbruck		
1517/10 Gemarkung Fürstenfeldbruck		
1517/32 Gemarkung Fürstenfeldbruck		
1531/5 Gemarkung Fürstenfeldbruck		

Plannummer 2501.04.11	Titel GRUNDRISS ERDGESCHOSS		FERTIGUNG
Leistung LPH 4	Maßstab 1:100	Bezugspunkt ± 0.00 = 527.80 ü. NN (DHHN2016)	Planstand 11.06.2026
Projekt BAUVORLAGE REIHENHÄUSER SCHÖNGEISINGER STRASSE 114 Neubau von zehn Reihenhäusern mit Carport (10 Stellplätze) sowie 10 offenen Stellplätzen auf Flur-Nr. 1517/2, Gemarkung Fürstenfeldbruck			
Bauherr 		Fürstenfeldbruck, den 11.06.2026	
Architekten 		Augsburg, den 11.06.2026	



Grundriss DG Kleines Haus (4 Reihenhäuser)



Grundriss DG Grosses Haus (6 Reihenhäuser)

Flur-Nr.	Nachbar	Unterschrift
921 Gemarkung Fürstenfeldbruck Gemarkungsgrenze Grafik: Kataster Fürstenfeldbruck Landschaft: Fürstenfeldbruck Bauteil: Obergeschoss		
1294/2 Gemarkung Fürstenfeldbruck Gemarkungsgrenze Grafik: Kataster Fürstenfeldbruck Landschaft: Fürstenfeldbruck Bauteil: Obergeschoss		
1294/9 Gemarkung Fürstenfeldbruck Gemarkungsgrenze Grafik: Kataster Fürstenfeldbruck Landschaft: Fürstenfeldbruck Bauteil: Obergeschoss		
1294/10 Gemarkung Fürstenfeldbruck Gemarkungsgrenze Grafik: Kataster Fürstenfeldbruck Landschaft: Fürstenfeldbruck Bauteil: Obergeschoss		
1517/10 Gemarkung Fürstenfeldbruck Gemarkungsgrenze Grafik: Kataster Fürstenfeldbruck Landschaft: Fürstenfeldbruck Bauteil: Obergeschoss		
1517/32 Gemarkung Fürstenfeldbruck Gemarkungsgrenze Grafik: Kataster Fürstenfeldbruck Landschaft: Fürstenfeldbruck Bauteil: Obergeschoss		
1531/5 Gemarkung Fürstenfeldbruck Gemarkungsgrenze Grafik: Kataster Fürstenfeldbruck Landschaft: Fürstenfeldbruck Bauteil: Obergeschoss		

Plannummer 2501.04.13	Titel GRUNDRISS DACHGESCHOSS		FERTIGUNG
Leistung LPH 4	Maßstab 1:100	Bezugspunkt ± 0.00 = 527.80 ü. NN (DHHN2016)	Planstand 27.10.2025
Projekt BAUVORLAGE REIHENHÄUSER SCHÖNGEISINGER STRASSE 114 Neubau von zehn Reihenhäusern mit Carport (10 Stellplätze) sowie 10 offenen Stellplätzen auf Flur-Nr. 1517/2, Gemarkung Fürstenfeldbruck			
Bauherr 	Fürstenfeldbruck, den 27.10.2025		
Architekten 	Augsburg, den 27.10.2025		



Ansicht Nord Kleines Haus (4 Reihenhäuser)



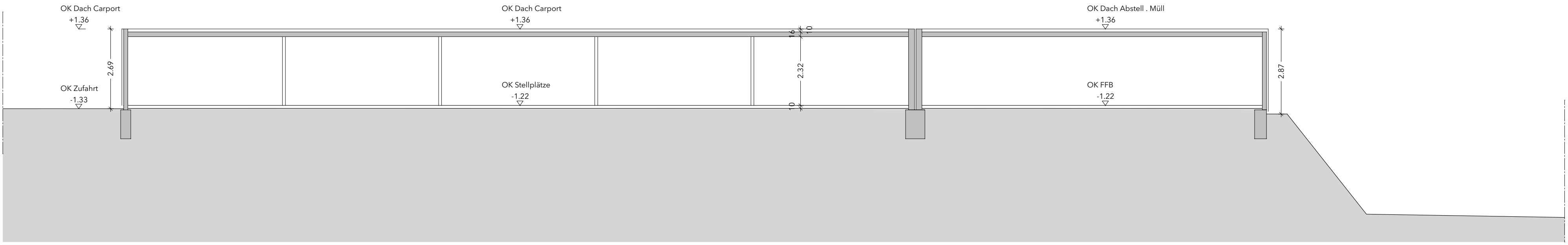
Ansicht Nord Grosses Haus (6 Reihenhäuser)



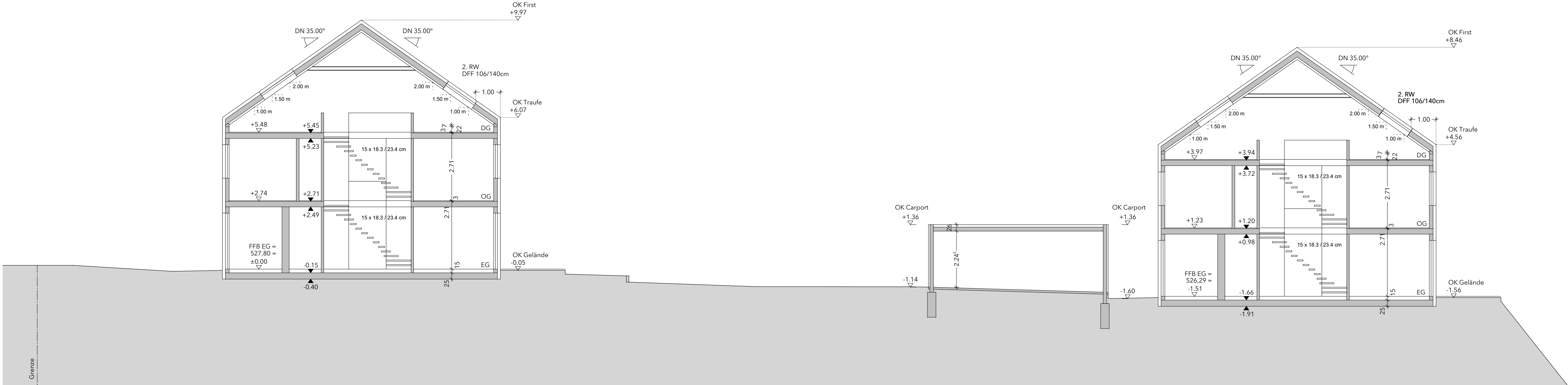
Ansicht Süd Kleines Haus (4 Reihenhäuser)



Ansicht Süd Grosses Haus (6 Reihenhäuser)

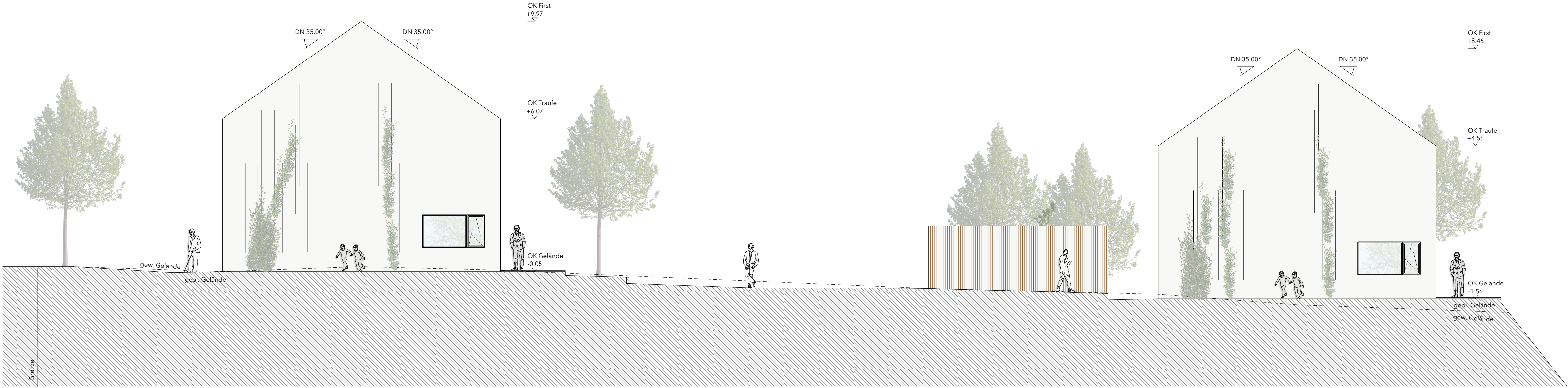


Schnitt A-A Zufahrt, Carport, Nebenräume



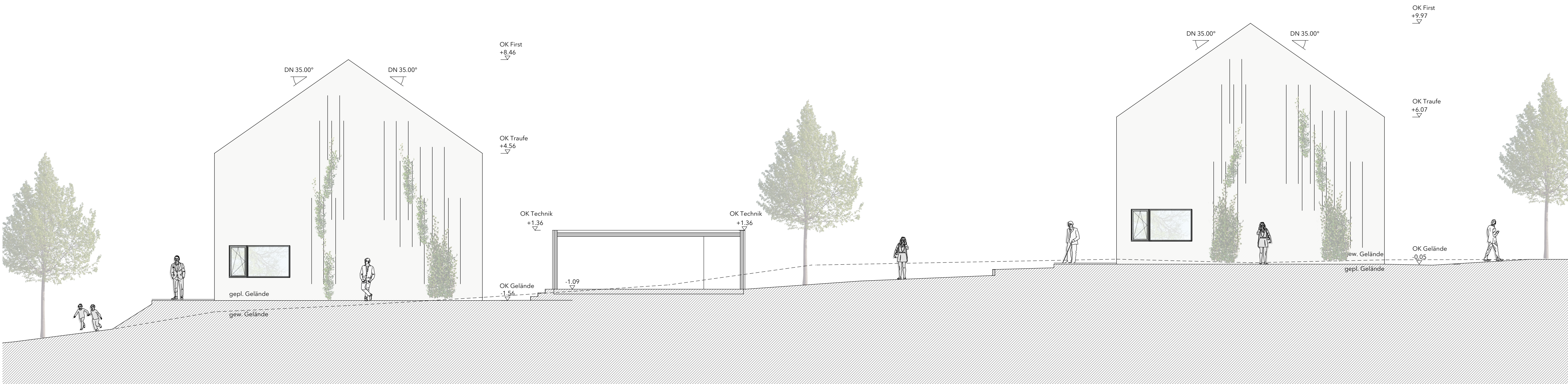
Schnitt A-A Kleines Haus (4 Reihenhäuser)

Schnitt B-B Grosses Haus (6 Reihenhäuser)



Ansicht West Kleines Haus (4 Reihenhäuser)

Ansicht West Grosses Haus (6 Reihenhäuser)



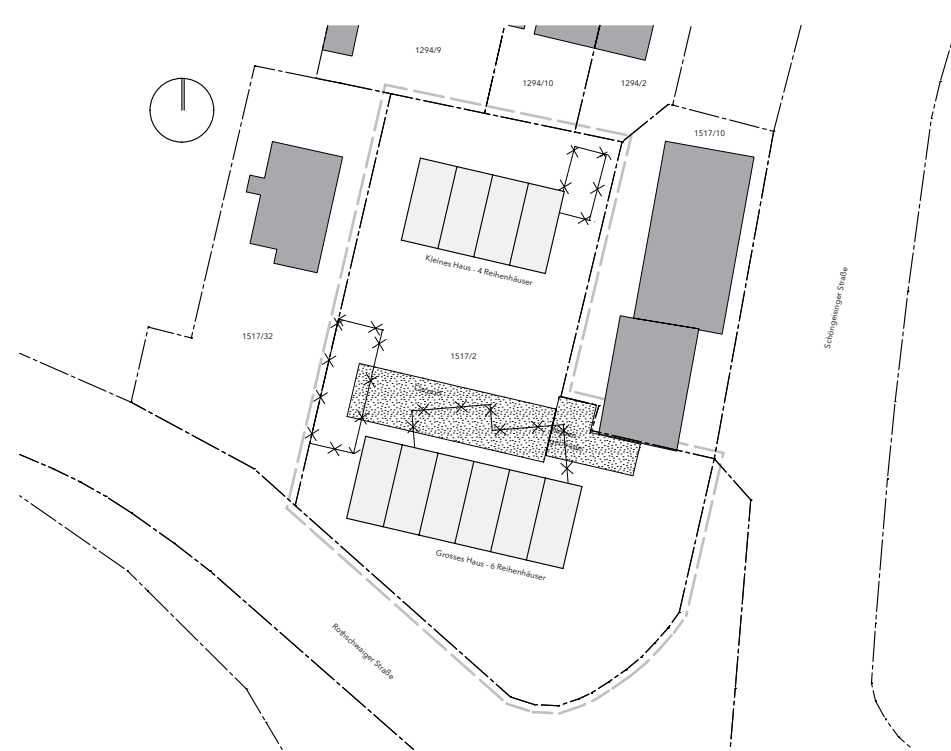
Ansicht Ost Grosses Haus (6 Reihenhäuser)

Ansicht Ost Kleines Haus (4 Reihenhäuser)

Flur-Nr.	Nachbar	Unterschrift
921 Gemarkung Fürstenfeldbruck		
1294/2 Gemarkung Fürstenfeldbruck		
1294/9 Gemarkung Fürstenfeldbruck		
1294/10 Gemarkung Fürstenfeldbruck		
1517/10 Gemarkung Fürstenfeldbruck		
1517/32 Gemarkung Fürstenfeldbruck		
1531/5 Gemarkung Fürstenfeldbruck		

Plannummer	Titel		
2501.04.14	ANSICHTEN SCHNITTE		FERTIGUNG
Leistung	Maßstab	Bezugspunkt	Planstand
LPH 4	1:100	± 0.00 = 527.80 ü. NN (DHN2016)	11.06.2026

Projekt
BAUVORLAGE
REIHENHÄUSER SCHÖNGEISINGER STRASSE 114
Neubau von zehn Reihenhäusern mit Carport (113 Stellplätze) sowie 13 offenen Stellplätzen
auf Flur-Nr. 1517/2, Gemarkung Fürstenfeldbruck



Bauherr:	Fürstenfeldbruck, den 11.06.2026
Architekt:	Augburg, den 11.06.2026



ersetzt durch FFPL vom 03.06.2026
und Rendering vom 03.08.2026

Flur-Nr.	Nachbar	Unterschrift
921 Gemarkung Fürstenfeldbruck		
1294/2 Gemarkung Fürstenfeldbruck		
1294/9 Gemarkung Fürstenfeldbruck		
1294/10 Gemarkung Fürstenfeldbruck		
1517/10 Gemarkung Fürstenfeldbruck		
1517/32 Gemarkung Fürstenfeldbruck		
1531/5 Gemarkung Fürstenfeldbruck		

Plannummer	Titel		FERTIGUNG
2501.04.11	FREIANLAGEN		

Leistung	Maßstab	Bezugspunkt	Planstand
LPH 4	1:100	± 0.00 = 527.80 ü. NN (DHHN2016)	27.10.2025

Projekt
BAUVORLAGE
REIHENHÄUSER SCHÖNGEISINGER STRASSE 114
Neubau von zehn Reihenhäusern mit Carport (10 Stellplätze) sowie 10 offenen Stellplätzen
auf Flur-Nr. 1517/2, Gemarkung Fürstenfeldbruck

Bauherr	Fürstenfeldbruck, den 27.10.2025

Architekten	Augsburg, den 27.10.2025

Genehmigt durch Arch. S. BayBO
unter der Az. 2-25-6-3-3
dat. 03.08.2026
Prof. Inés Djebali

Ungültig

H/B = 800 / 800 (0.64m²)

Allplan 2022



Legende

Höhe, Bestand, zu erhalten
Höhe, Bestand, verändert gem. Neuplanung
Höhe, Planung
Kiestraufe, Br. 30 cm
L- Steine
geplanter Zaun, Stabgitter zur Absturzsicherung, Maschendraht, H. 1,00 m

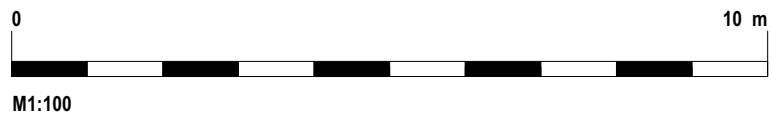
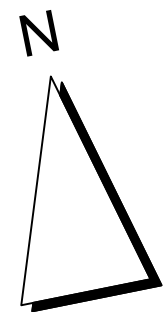
Pflanzliste

BÄUME, zu pflanzen, 4xv, mDb:
1 AC Acer campestre Hst., STU 20- 25 cm
1 CB Carpinus betulus Hst., STU 20- 25 cm
1 SA Sorbus aria Hst., STU 20- 25 cm
1 TC Tilia cordata Hst., STU 20- 25 cm
4

STRÄUCHER, zu pflanzen:
heimische Laubgehölze:
Amelanchier ovalis H. 60- 100 cm
Cornus mas H. 60- 100 cm
Cornus sanguinea H. 60- 100 cm
Corylus avellana H. 60- 100 cm
Crataegus monogyna H. 60- 100 cm
Ligustrum vulgare 'Atrovirens' H. 60- 100 cm
Ribes alpinum 'Schmidt' H. 60- 100 cm
Rosa glauca H. 60- 100 cm
Rosa rubiginosa H. 60- 100 cm
Salix caprea 'Silberglanz' H. 60- 100 cm
Sambucus nigra H. 60- 100 cm
Viburnum lantana H. 60- 100 cm

HECKEN, zu pflanzen, 3xv mB:
CB Carpinus betulus H. 150- 175 cm

BLUMENWIESE
gebietsheimisches Saatgut, UG 16



Antrag auf Baugenehmigung

Bauvorhaben: Neubau von 10 Reihenhäusern mit Carport (10 STP), sowie 10 offenen Stellpätzen
Schöngesinger Str. 114, 82256 Fürstenfeldbruck
Fl. Nr. 1517/2, Gmkg. Fürstenfeldbruck

Bauherr:

Planfertiger:

Planinhalt: Freiflächengestaltungsplan
Teilbereich Hang Süd und Ostseite

Maßstab: 1 : 100	Datum: 03.06.2026	gez. 03.06.2026 Sc geä.	Plan Nr./ Index: 2
---------------------	----------------------	----------------------------	-----------------------



Flur-Nr.	Nachbar	Anlage 7 Pop Ö 4
921 Gemarkung Fürstenfeldbruck Gebietszugehörigkeit Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck Landkreis Fürstenfeldbruck Bezirk Oberbayern		
1294/2 Gemarkung Fürstenfeldbruck Gebietszugehörigkeit Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck Landkreis Fürstenfeldbruck Bezirk Oberbayern		
1294/9 Gemarkung Fürstenfeldbruck Gebietszugehörigkeit Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck Landkreis Fürstenfeldbruck Bezirk Oberbayern		
1294/10 Gemarkung Fürstenfeldbruck Gebietszugehörigkeit Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck Landkreis Fürstenfeldbruck Bezirk Oberbayern		
1517/10 Gemarkung Fürstenfeldbruck Gebietszugehörigkeit Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck Landkreis Fürstenfeldbruck Bezirk Oberbayern		
1517/32 Gemarkung Fürstenfeldbruck Gebietszugehörigkeit Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck Landkreis Fürstenfeldbruck Bezirk Oberbayern		
1531/5 Gemarkung Fürstenfeldbruck Gebietszugehörigkeit Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck Landkreis Fürstenfeldbruck Bezirk Oberbayern		

Plannummer	Titel		FERTIGUNG
2501.04.14B	RENDERING		
Leistung	Maßstab	Bezugspunkt	Planstand
LPH 4	1:100	± 0.00 = 527.80 ü. NN (DHHN2016)	03.08.2026
Projekt BAUVORLAGE REIHENHÄUSER SCHÖNGEISINGER STRASSE 114 Neubau von zehn Reihenhäusern mit Carport (10 Stellplätze) sowie 10 offenen Stellplätzen auf Flur-Nr. 1517/2, Gemarkung Fürstenfeldbruck			
Bauherr		Fürstenfeldbruck, den 03.08.2026	
Architekten		Augsburg, den 03.08.2026	

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

Vorsitzender, 2. Bürgermeister:

Herr Christian Stangl;

Ausschussmitglieder:

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

Vertreter/in:

Frau Ulrike Quinten; Herr Florian Weber;

Beratungspunkt (öffentlich):

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

Sachvortrag:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Auf die Frage von Herrn **StR Höfelsauer**, ob sich aus der Wohnflächenmehrung Vorteile für die Stadt ergeben antwortet Herr **Dachsel (Amt 4)**, dass nach vorläufiger Berechnung lediglich eine geringe Erhöhung der Geschossfläche zu erwarten sei und bei vergleichbaren Vorhaben üblicherweise eine Bagatellgrenze von 500 m² gelte. Bei der hier angenommenen Mehrung von etwa 300 m² würde eine Anwendung der Regelungen zur sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) daher grundsätzlich unterhalb dieser Bagatellgrenze liegen. Die üblichen Anforderungen der SoBoN, insbesondere der Anteil von gefördertem Wohnungsbau, sie bei einer derart geringen Flächengröße praktisch nicht umsetzbar sei, da eine Förderung erst ab einer bestimmten Anzahl von Wohneinheiten greife. Auch weitere übliche Instrumente, wie städtebauliche Verträge zur Beteiligung an Erschließungs- oder Folgekosten, kämen hier nicht zum Tragen, da es sich um ein Bestandsgebiet ohne zusätzliche Erschließungsaufwendungen handle.

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

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

Beschluss zur Abstimmung:

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

Ja-Stimmen: 7

Nein-Stimmen: 8

Für die Richtigkeit des Auszuges:

Fürstenfeldbruck, 30.03.2026

S. Kurtz

Sophie Kurtz
Schriftführerin



gez. Christian Stangl
2. Bürgermeister

STADTVERWALTUNG FÜRSTENFELDBRUCK

Beschlussvorlage Nr. 4010/2026

3. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Planungs- und Bauausschusses

Betreff/Sach-antragsnr.		Batteriespeicher im westlichen Stadtgebiet - Grundsatzbeschluss		
TOP - Nr.		Vorlagenstatus	öffentlich	
AZ:		41-Pe	Erstelldatum	27.07.2026
Verfasser		Peischl, Florian	Zuständiges Amt	Amt 4
Sachgebiet		41 Stadtplanung, Grünwesen	Abzeichnung OB:	
Beratungsfolge		Zuständigkeit	Datum	Ö-Status
1	Planungs- und Bauausschuss	Vorberatung	16.09.2026	Ö
2	Stadtrat	Entscheidung	29.09.2026	Ö

Anlagen:	1 Luftbild Kieswerkstraße 2 Antrag Orka Solutions Anschreiben 3 Antrag Orka Solutions Grundstücksplan 4 Flächennutzungsplan rechtsverbindlich
----------	--

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

1. Der vorgelegte Sachvortrag der Verwaltung zur Neuregelung des §35 Bau GB bezüglich der Privilegierung von Batteriespeicheranlagen wird zur Kenntnis genommen.
2. Der Antrag der Orka Solutions GmbH vom vom 24. Juni 2025 auf Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für die Errichtung eines ortsfesten Batteriespeichers (BESS) auf der Fl.Nr. 455 der Gemarkung Puch wird abgelehnt.
3. Die Stadt Fürstenfeldbruck zieht für die Errichtung von Batteriespeicheranlagen vorrangig die gesetzlich privilegierten Flächen nach § 35 Abs. 1 Nr. 11 und 12 BauGB in Betracht. Die Stadt behält sich vor zur Steuerung gegebenenfalls eine Bauleitplanung einzuleiten.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, alle eingehenden Anträge für Batteriespeicheranlagen fortan auf Basis dieses Grundsatzbeschlusses zu bearbeiten.

Referent/in	Neuhauß/BBV		Ja/Nein/Kenntnis	
Referent/in	Brückner/Die GRÜNEN		Ja/Nein/Kenntnis	
Referent/in			Ja/Nein/Kenntnis	
Referent/in			Ja/Nein/Kenntnis	
Referent/in	Senf/ÖDP		Ja/Nein/Kenntnis	
Referent/in	Geschwinder/BBV		Ja/Nein/Kenntnis	
Beirat			Ja/Nein/Kenntnis	
Beirat			Ja/Nein/Kenntnis	
Beirat			Ja/Nein/Kenntnis	
Klimarelevanz			hoch	
Umweltauswirkungen			hoch	
Finanzielle Auswirkungen			Unbekannt	
Haushaltsmittel stehen zur Verfügung				€
Aufwand/Ertrag lt. Beschlussvorschlag				€
Aufwand/Ertrag der Gesamtmaßnahme				€
Folgekosten				€

Sachvortrag:

I. Sachstand

Die Energiewelt steht vor einem Wandel: weg von zentralisierten, fossilen Großkraftwerken hin zu einer dezentralen, erneuerbaren Stromerzeugung. Da Sonne und Wind Strom nicht immer gleichmäßig liefern, steigen die Anforderungen an die Netzstruktur und die Flexibilität im System drastisch.

Batteriespeicher übernehmen dabei eine essenzielle Rolle, um das Stromnetz der Zukunft effizient zu gestalten:

- **Ausgleich von Erzeugungsschwankungen:** Speicher entkoppeln die Stromerzeugung vom Verbrauch. Sie fangen wetterabhängige Überkapazitäten von Solar- und Windstrom auf und geben diese gezielt ab, wenn Bedarfsspitzen entstehen
- **Sicherung der Netzstabilität:** um lokale Stromausfälle zu verhindern, müssen Erzeugung und Verbrauch jederzeit exakt im Gleichgewicht sein. Batterien reagieren innerhalb von Millisekunden, um kritische Frequenzschwankungen auszugleichen und garantieren somit die Versorgungssicherheit
- **Entlastung der Übertragungsnetze:** Durch die Zwischenspeicherung direkt am Erzeugungsort, beispielsweise in großen Solar- oder Windparks, werden lokale Erzeugungsspitzen geglättet. Das entlastet die Netzinfrastuktur nachhaltig und reduziert den Bedarf für den teuren Ausbau der Stromnetze
- **Verhinderung von Energieverschwendung:** Bisher müssen v.a. Solaranlagen oft abgeschaltet (abgeregelt) werden, wenn das Netz voll ist. Dies führt zu Verschwendung von nachhaltiger Energie.

Zusammenfassend sind Batteriespeicher das fehlende Bindeglied einer klimaneutralen Stromversorgung: sie sichern Netze, maximieren die Nutzung erneuerbarer Energien und optimieren die regionale Stromverteilung.

Die **Stadtwerke Fürstenfeldbruck** beschäftigen sich bereits intensiv mit dem Thema Batteriespeicher und insbesondere mit der netzdienlichen Auslegung solcher Batteriespeicher. Dazu wurde am Umspannwerk in Puch (siehe Anlage 1) ein Pilotprojekt ausgehend von einer Netzanschluss-Anfrage eines Batteriespeicherbetreiber gestartet. Ziel der Kooperation ist ein netzdienlicher und gleichzeitig wirtschaftlich sinnvoller Betrieb des Batteriespeichers.

Aufgrund des zunehmenden Marktdrucks und des steigenden Bedarfs an Netzkapazitäten treten im Verlauf der letzten Monate jedoch auch vermehrt **private Unternehmen** an die Stadtverwaltung sowie an Grundstückseigentümer heran, um sich ebenfalls geeignete Flächen für Batteriespeicher zu sichern. Diese befinden sich jedoch teilweise **nicht auf privilegierten Flächen**.

II. Rechtslage

Der anhaltende Boom beim Ausbau von Batteriespeichern wird von einer ebenso dynamischen Entwicklung der rechtlichen Rahmenbedingungen begleitet.

Am 12.11.2025 hat der Bundesausschuss für Wirtschaft und Energie der EnWG-Novelle in veränderter Form zugestimmt und dabei auch eine Reform des **§ 35 Abs.1 BauGB** beschlossen. Damit setzt der Bundestag einen wichtigen Impuls für den zügigen Ausbau von Energiespeichern.

Batteriespeicher ab einer Speicherkapazität von 1 MWh gelten künftig als rechtlich **privilegierte** Vorhaben im Außenbereich, d.h. sie dürfen dort im Regelfall ohne die Aufstellung eines kommunalen Bebauungsplans gebaut werden, wenn eine der beiden folgenden Voraussetzungen vorliegt:

- Co-located Speicher (§ 35 Abs. 1 Nr. 11 BauGB): Speicher, die in einem **direkten räumlich-funktionalen Zusammenhang mit einer Windkraft- oder PV-Freiflächenanlage** stehen und dieser dienen,
- Stand-Alone-Speicher (§ 35 Abs. 1 Nr. 12 BauGB): Eigenständige Großspeicher. Diese sind automatisch im Außenbereich zulässig, wenn sie eine Nennleistung von mindestens 4 Megawatt (MW) aufweisen und sich **vollständig innerhalb** eines Radius von **maximal 200 Metern um die Grundstücksgrenze eines Umspannwerks** oder Kraftwerks befinden (Batteriespeicher der Stadtwerke FFB).

Damit erhalten diese Anlagen eine eindeutige Rechtsbasis: Sie sind im Außenbereich grundsätzlich zulässig, sofern die Erschließung gesichert ist und keine entgegenstehenden öffentlichen Belange bestehen.

Vorhaben, welche die o.g. Faktoren trotzdem nicht einhalten, könnten weiterhin im Rahmen einer Kommunalen Bauleitplanung (z.B. ein Sondergebiet „Batteriespeicher“) realisiert werden.

Um eine geordnete Entwicklung zu gewährleisten und gleichzeitig den notwendigen Beitrag zur Transformation des Energiesystems zu leisten, bietet das gesetzliche Zulassungsverfahren nach § 35 BauGB dabei insgesamt einen verlässlichen Rahmen. Durch diese fallweise, reaktive Steuerung können eingehende Projektanfragen im Außenbereich direkt an den gesetzlichen Schutzgütern, wie beispielsweise dem Landschaftsschutz, gemessen und bewertet werden. **Eine aktive Steuerung durch die Einleitung kommunaler Bauleitplanverfahren kommt ergänzend dort in Betracht, wo spezifische städtebauliche Lenkungsimpulse über das Regelverfahren hinaus notwendig werden.**

Dabei verdeutlicht aktuell mindesten eine vorliegende konkrete Projektanfrage einen Handlungsbedarf: **Aufgrund der vorgeschlagenen Fläche und Lage im Außenbereich des Stadtgebietes wird das Vorhaben von der Verwaltung als ungeeignet beurteilt** (siehe Kapitel III).

III. Antrag auf Vorhabenbezogener Bebauungsplan nach §12 BauGB für Batteriespeicher Projekt „Fürstenfeldbruck“

Mit dem Schreiben vom 24. Juni 2025 stellt die **Orka Solutions GmbH** die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB (siehe Anlage 2).

Beantragt wird eine Batteriespeichereinrichtung mit einer Leistung von 10 MW (Megawatt) auf insgesamt ca. 2.000 Quadratmetern. Ein Batteriespeicher dieser Größenordnung kann jährlich ca. 13 Mio. kWh umsetzen. Dies entspricht der Versorgung von ca. 3.700 Drei-Personen-Haushalten.

Das Vorhaben soll auf einem in privatem Eigentum befindlichen Teilbereich des Grundstücks mit der **Fl.-Nr. 455 der Stadt Fürstenfeldbruck, Gemarkung Puch** liegen (siehe Anlage 3). Das betroffene Grundstück liegt **vollständig im baurechtlichen Außenbereich (§ 35 BauGB)**.

Die Fläche befindet sich westlich von Fürstenfeldbruck, südlich des Umspannwerks an der Kieswerkstraße. Durch die örtliche Topografie, bestehende Baum- und Pflanzenreihen und aufgrund der Distanz zu den nächsten Wohngebäuden ist die Fläche grundsätzlich nahezu nicht einsehbar. Sollten einsehbare Stellen verbleiben, insbesondere in Richtung Wohngebäude, könnten diese durch weitere Begrünung entlang des äußeren Randes der bebauten Fläche weiter abgeschirmt werden. Die nächsten Wohngebäude liegen jedoch über 350 Meter entfernt.

Um die gesamte Anlage soll ein ca. 2,0 – 2,2 m hoher Zaun errichtet, um die Anlage vor Diebstahl oder unbefugtem Zutritt zu schützen.

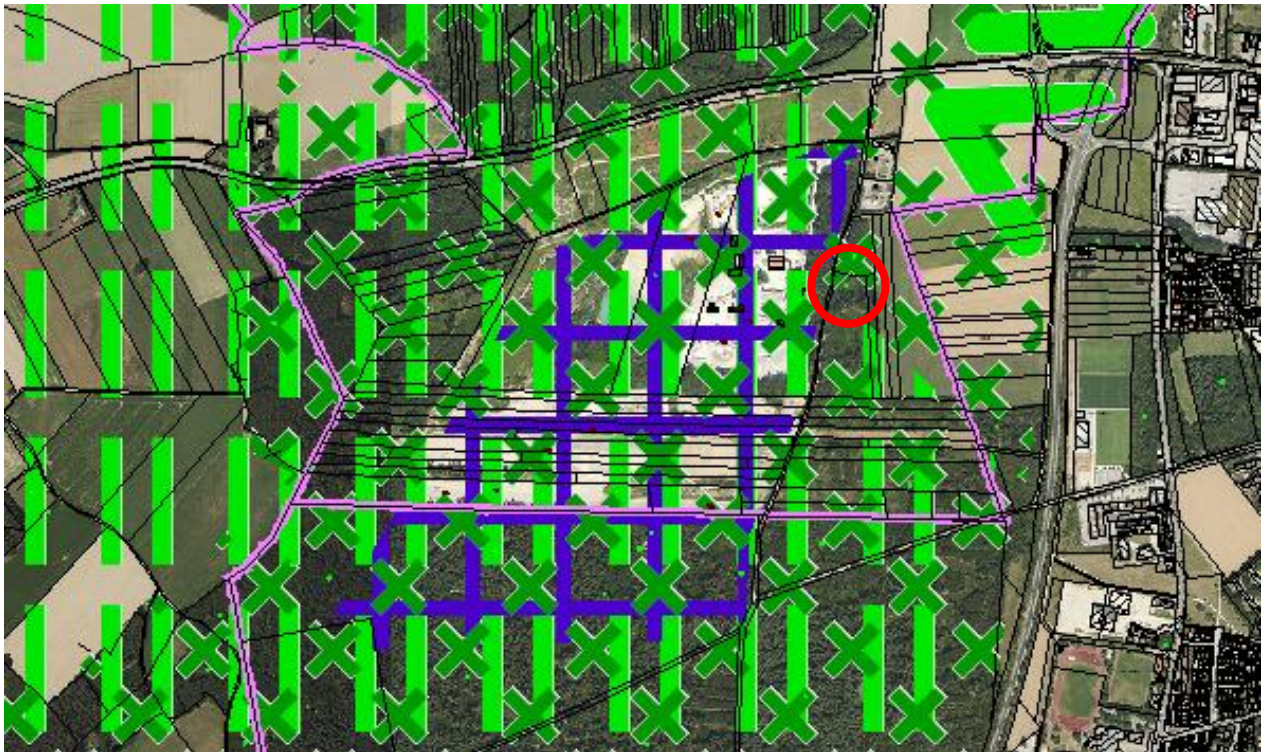
Es ist geplant, den Sitz und die Geschäftsleitung der Betreibergesellschaft in der Stadt zu haben, so dass die anfallenden Gewerbesteuern der Stadt zugutekommen.

Wie in Kapitel II geschildert, wurden Stand-Alone-Batteriespeicher unter engen Voraussetzungen im Außenbereich privilegiert. Die gesetzliche Privilegierung nach § 35 Abs. 1 Nr. 12 a) BauGB greift jedoch nur, wenn die Anlage in einer **Entfernung von höchstens 200 Metern zur Grundstücksgrenze einer technisch geeigneten Umspannanlage** errichtet wird. Nach Prüfung der Verwaltung verfehlt die Fläche diese Kriterien, da der Abstand zur nächstgelegenen Umspannanlage den **gesetzlichen Radius von 200 Metern überschreitet**. Das Vorhaben ist somit **im Außenbereich nicht privilegiert und als „sonstiges Vorhaben“ nach § 35 Abs. 2 BauGB zu bewerten**. Solche Vorhaben sind unzulässig, wenn sie öffentliche Belange beeinträchtigen.

Nach Prüfung der Verwaltung werden öffentliche Belange beeinträchtigt. Das Vorhaben widerspricht den Zielen und Grundsätzen des **Regionalplans** der Planungsregion München.

Darin heißt es beispielsweise *„Die Gewinnung von Sonnenenergie (Strom und Wärme) soll vorrangig auf Dach und Fassadenflächen von Gebäuden, auf bereits versiegelten Flächen und im räumlichen Zusammenhang mit Infrastruktur erfolgen.“* Der Bau einer **isolierten Industrieanlage im Außenbereich ohne konkreten örtlichen Bezug widerspricht damit dem Konzentrationsgebot**.

Das Vorhaben liegt außerdem im **Regionalen Grünzug Nr. 02 - Schöngesinger Forst / Maisacher Moos / tertiäres Hügelland** bei Dachau sowie im **„Landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Nr. 04.1 - Maisachtal mit Randbereichen des Haspelmoos und des Fußbergmooses**. Die technische Massivität der Containerbauten würde hier dem festgesetzten **Regionalen Entwicklungsziel der „Schutz- und Erholungsfunktion“** widersprechen. Die Erholungsnutzung hat hier „herausragende Bedeutung“ und es würde ein **„Zielverstoß“ gegen die Regional- und Landesplanung** vorliegen.



Auch hinsichtlich einer **geordneten städtebaulichen Entwicklung** sprechen Gründe gegen das Vorhaben: die Errichtung eines großformatigen technischen Bauwerks im hochsensiblen Außenbereich begründet die Befürchtung einer **unerwünschten Gewerbeentwicklung im Außenbereich**.

Außerdem ist die Fläche im **rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan** der Stadt Fürstenfeldbruck als **Fläche für Wald** dargestellt (siehe Anlage 4). Die geplante Errichtung einer technischen Industrieanlage widerspricht dieser städtebaulichen Zweckbestimmung grundlegend. Die Realisierung des Projekts würde schutzwürdige Waldflächen dauerhaft schädigen und die ordnungsgemäße forstwirtschaftliche Nutzung der umliegenden Flächen massiv behindern. Außerdem bringen Großbatteriespeicher bauartbedingt auch ein gewisses Brandrisiko mit sich. Eine solche Anlage direkt an einer zusammenhängenden Waldfläche zu platzieren, erhöht das Risiko von Waldbränden. Dieses Gefährdungspotenzial wird durch den fortschreitenden Klimawandel und die damit einhergehende, aktuell vorherrschende Trockenheit massiv verschärft. Da langanhaltenden Dürreperioden die Waldbrandstufe im Umland regelmäßig ansteigen lassen, ist das Ansiedeln einer industriellen Brandlast im Wald nicht zu verantworten. Eine ausreichende Löschwasserversorgung sowie eine gesicherte Zufahrt für schwere Löschfahrzeuge der Feuerwehr Fürstenfeldbruck sind in diesem Bereich unzureichend gegeben.

Da das Vorhaben die gesetzlichen Voraussetzungen einer Privilegierung verfehlt und erhebliche öffentliche Belange beeinträchtigt, wird dem Gremium empfohlen, den Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes abzulehnen.

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



Stadt Fürstenfeldbruck

Hauptstraße 31 Tel.: 08141 281 0
82256 Fürstenfeldbruck Fax.: 08141 281 X
www.fuerstenfeldbruck.de

Bearbeitet:

Datum: 02.09. 2026

Plan-Nr.:

Maßstab: 1:2500

Orka Solutions GmbH
Habsburgerplatz 3
80801 München

Stadt Fürstenfeldbruck
Z. Hd. Herrn Oberbürgermeister Götz
Hauptstr. 31
82256 Fürstenfeldbruck

24. Juni 2025

Batteriespeicher Projekt „Fürstenfeldbruck“
Projektvorstellung und Antrag auf Stadtratsbeschluss (Vorhabenbezogener Bebauungsplan nach §12 BauGB)

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister Götz,
sehr geehrter Herr Dachsel,
sehr geehrte Damen und Herren Stadträtinnen und Stadträte,

mit diesem Schreiben möchten wir Sie über unser geplantes Vorhaben zum Bau einer Batteriespeicheranlage informieren und zugleich um einen Stadtratsbeschluss zu der damit einhergehenden städtebaulichen Maßnahme bitten.

Wir, die Orka Solutions GmbH, sind ein Projektentwicklungsunternehmen für Anlagen im Bereich Erneuerbare Energien wie Photovoltaikanlagen und Batteriespeichersysteme. Wir beabsichtigen auf einem Teil des Grundstücks mit der Flurstücknummer 455 der Stadt Fürstenfeldbruck, Gemarkung Puch, auf insgesamt ca. 2.000 Quadratmetern eine Batteriespeicheranlage mit einer Leistung von 10 MW (Megawatt) zu errichten, sofern die Stadt dem Vorhaben zustimmt. Das Grundstück ist im Eigentum von Familie Probst, die sich dazu bereit erklärt hat, diese an uns zur Errichtung einer Batteriespeicheranlage zu verpachten.

Der Bedarf und Einsatz von Ausgleichsflächen für entsprechende Ausgleichsmaßnahmen entsprechend nachhaltiger und hochwertiger Maßnahmen für Landschafts- und Naturschutz werden nach Abstimmung und Anforderung der Stadt und der Naturschutzbehörde geplant und umgesetzt. Die benötigten Ausgleichsflächen würden auf Kosten der Betreibergesellschaft gepachtet und bewirtschaftet. Das Ökokonto der Stadt wird entsprechend nicht belastet.

Die Fläche befindet sich westlich von Fürstenfeldbruck nahe des Umspannwerks in der Kieswerkstraße. Durch die örtliche Topografie, bestehende Baum- und Pflanzenreihen und aufgrund der Distanz zu den nächsten Wohngebäuden ist die Fläche nahezu nicht einsehbar. Sollten einsehbare Stellen verbleiben, insbesondere in Richtung Wohngebäude, könnten diese durch weitere Begrünung entlang des äußeren Randes der bebauten Fläche weiter abgeschirmt werden. Die nächsten Wohngebäude liegen jedoch über 350 Meter entfernt.

Um die gesamte Anlage wird ein ca. 2,0 – 2,2 m hoher Zaun errichtet, um die Anlage vor Diebstahl oder unbefugtem Zutritt zu schützen. Damit die Einzäunung kein „Hindernis“ für Niederwild darstellt, planen wir unter Vorbehalt zwischen Oberkante Gelände und Unterkante Zaun ein Zwischenraum mit etwa 15-20 cm freizuhalten.

Der Batteriespeicher ist mit einer Leistung von ca. 10 MWp geplant und hat eine Speicherleistung von ca. 20.000 kWh. Ein Batteriespeicher dieser Größenordnung kann jährlich ca. 13 Mio. kWh umsetzen. Die entspricht der Versorgung von ca. 3.700 Drei-Personen-Haushalte.

Der Bezug und die Einspeisung des erzeugten Stroms würde über das Netz der Stadtwerke Fürstenfeldbruck GmbH im nahegelegenen Umspannwerk am 20 kV Schaltfeld erfolgen. Die Detailprüfung des Netzverknüpfungspunktes ist abgeschlossen und der Anschlusspunkt wurde für uns reserviert.

Der geplante Batteriespeicher leistet einen wichtigen Beitrag zur Netzstabilisierung und Versorgungssicherheit, insbesondere in Zeiten schwankender Einspeisung aus erneuerbaren Energien. Er unterstützt die Energiewende, indem er überschüssige Energie speichert und bei Bedarf wieder ins Netz einspeist. Für die Stadt bedeutet das Vorhaben nicht nur eine Stärkung der lokalen Infrastruktur, sondern auch zusätzliche Einnahmen aus der Gewerbesteuer. Darüber hinaus kann das Projekt als zukunftsweisendes Signal für nachhaltige Entwicklung und technologische Innovation in der Region dienen.

Es ist geplant, den Sitz und die Geschäftsleitung der Betreibergesellschaft in der Stadt zu haben, so dass die anfallenden Gewerbesteuern der Stadt zugutekommen. 90% der Gewerbesteuer werden aber in jedem Fall gemäß § 29 des GewStG an die Stadt entrichtet. Der erwartete Jahresumsatz der Anlage liegt bei ca. 1,3 Mio. EUR.

Mit der Stadt wird nach der Erteilung des Einvernehmens ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen. Dieser beinhaltet die Beauftragung eines Planungsbüros sowie die Kostenübernahme für die Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung eines Bebauungsplanes durch die Betreibergesellschaft.

Wir beabsichtigen das Projekt so weit möglich mit regionalen und kommunalen Partnern umzusetzen.

Sollten wir von Ihnen eine positive Nachricht erhalten, werden wir in Abstimmung mit Ihnen mit der Erstellung des Flächennutzungsplanes sowie des Bebauungsplanes im Parallelverfahren beginnen. Die Planung wird durch uns und unsere Partner ausgeführt und direkt beauftragt, so dass der Stadt keine Kosten entstehen.

Wir würden uns sehr freuen, wenn Sie unser Anliegen in der nächsten Stadtratssitzung behandeln und wir eine positive Beschlussfassung (Änderung Flächennutzungsplan und parallel dazu Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach §12 BauGB) erzielen könnten.

Mit freundlichen Grüßen



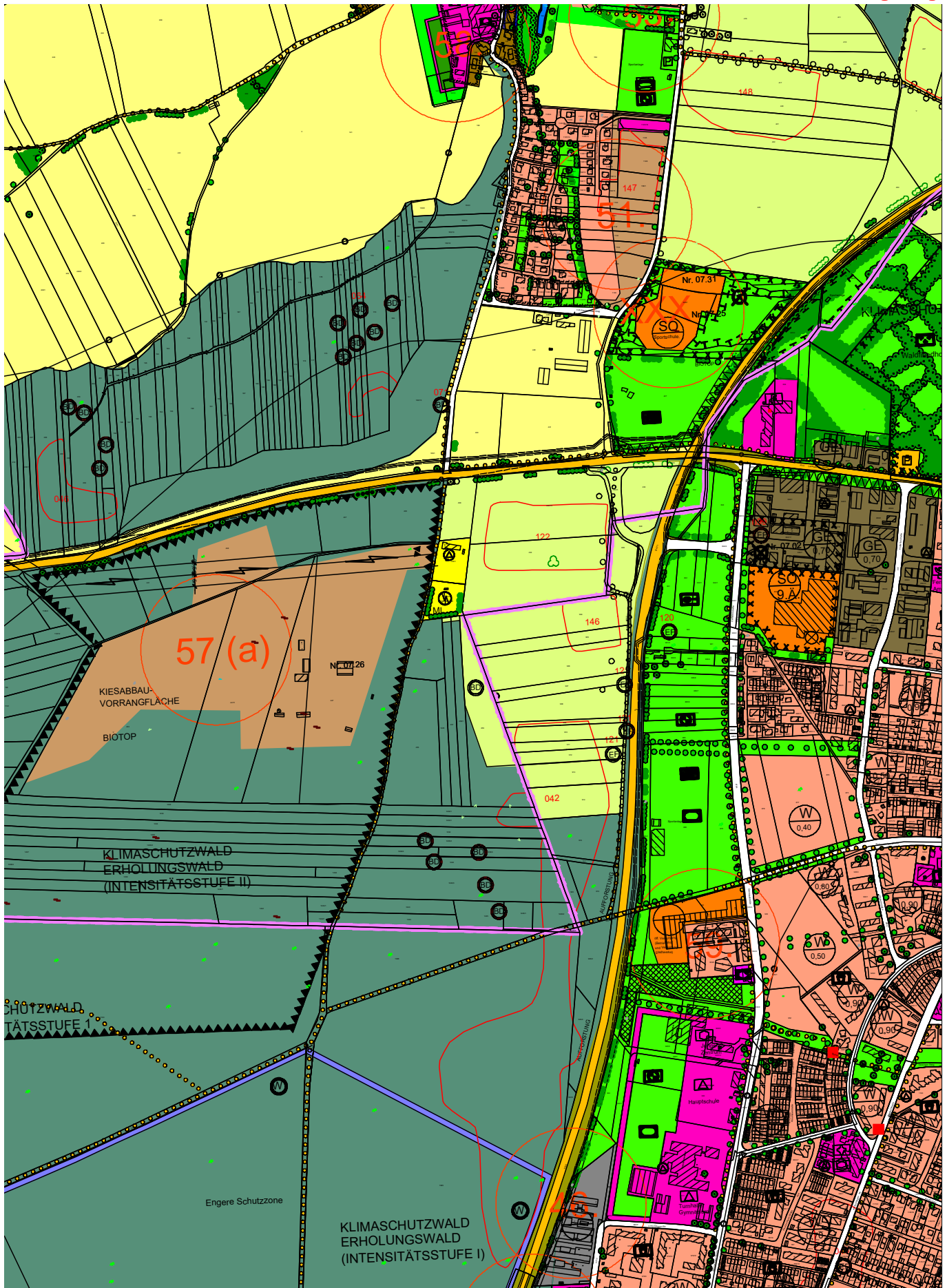
Dr. Maximilian Hiller
Geschäftsführer Orka Solutions GmbH

ORKA Solutions

Anlagen:

Anlage 1: Grundstücksplan





Stadt Fürstenfeldbruck

Hauptstraße 31
82256 Fürstenfeldbruck
www.fuerstenfeldbruck.de

Tel.: 08141 281 0
Fax.: 08141 281 X

Bearbeitet: Peischl

Datum: 02.09. 2026

Plan-Nr.:

Maßstab: 1:10000