

STADTVERWALTUNG FÜRSTENFELDBRUCK

Beschlussvorlage Nr. 3567/2025

53. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Planungs- und Bauausschusses

Betreff/Sach-antragsnr.		Vorbescheid; Neubau eines Doppelhauses mit einer Garage und Errichtung von 5 offenen Stellplätzen in der Lützowstr. 4 (Fl.-Nr. 1799/6, Gemarkung Fürstenfeldbruck)			
TOP - Nr.			Vorlagenstatus öffentlich		
AZ:		V-2024-8-2	Erstelldatum	30.04.2025	
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		Entscheidung	04.06.2025	Ö

Anlagen:	Eingabeplanung
----------	----------------

Beschlussvorschlag:

Dem Antrag auf Vorbescheid wird planungsrechtlich nicht zustimmt.

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

Sachvortrag:

Gegenstand des Antrages auf Vorbescheid ist die Errichtung zwei zueinander versetzten Doppelhaushälften mit einer Garage und fünf offenen Stellplätzen in der Lützowstr. 4 mit jeweils einer Wohneinheit auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1799/6 der Gemarkung Fürstenfeldbruck. Das Gebäude ist mit einer Grundfläche von ca. 140 m² und einer Höhenentwicklung von II+D geplant, wobei das Dachgeschoss mit einem Walmdach ausgebildet werden soll. Es ist eine Geschossfläche von ca. 280 m² (ohne Dachgeschoss) geplant. Das Gebäude soll eine Wandhöhe von 6,20 m und eine Firsthöhe von 8,90 m erreichen. Es sollen 5 offene Kfz Stellplätze und ein Garagenstellplatz nachgewiesen werden, wobei die Garage mit einem begrünten Flachdach errichtet werden soll. Das Baugrundstück soll im Zuge der Maßnahme geteilt werden. Das Bauvorhaben soll im hinteren Grundstücksbereich in zweiter Reihe verwirklicht werden.



Lageplan; nicht maßstäblich

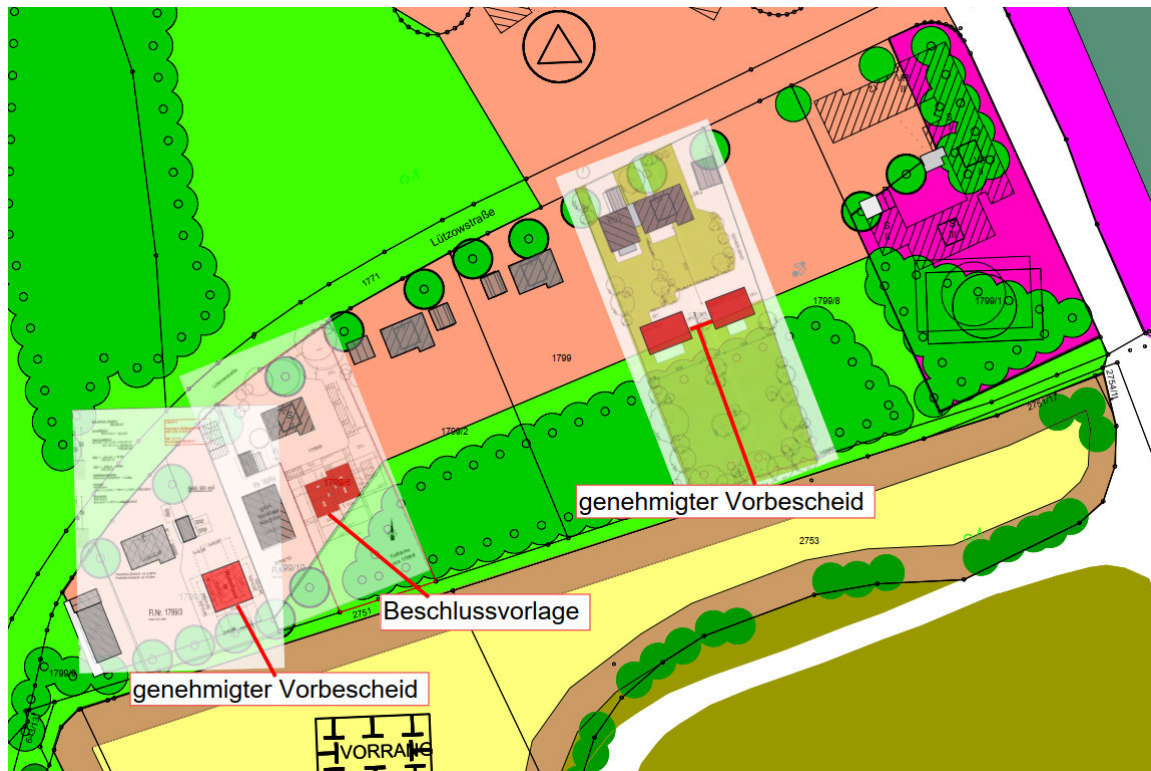
Im künftig vorderen, an die Lützowstraße angrenzenden Grundstücksbereich befindet sich weiterhin ein in der Denkmalliste eingetragenes Wohngebäude mit Garage.

In den letzten Jahren hat sich in der Lützowstraße sukzessive eine „Nachverdichtung“ eingestellt und zum jetzigen Zeitpunkt sind bereits drei neuzeitliche Wohngebäude an und um die denkmalgeschützten Villen entstanden (Hs.Nrn. 2a, 4a, 10a).



Luftbild; nicht maßstäblich

Weiterhin wurden in der Vergangenheit mehrere Wohngebäude im hinteren Grundstücksbereich bauaufsichtlich durch Vorbescheid genehmigt.



Mit dem Antrag auf Vorbescheid sollen folgende Fragen verbindlich geklärt werden:

1. Ist die Lage des Neubaus wie im Plan eingezeichnet möglich?
2. Ist die Bebauung des Grundstücks mit zwei zueinander versetzten Doppelhaushälften mit den Abmessungen von je 6,975 x 10,00 m vorstellbar?
3. Ist die Art der Bebauung mit einem Walmdach mit den angegebenen Trauf- und Firsthöhen von 6,20 m bzw. 8,90 m und mit 2 Vollgeschossen vorstellbar?
4. Kann dem geplanten Baukörper in Lage und Bauart aus denkmalschutzrechtlichen Gründen zugestimmt werden?

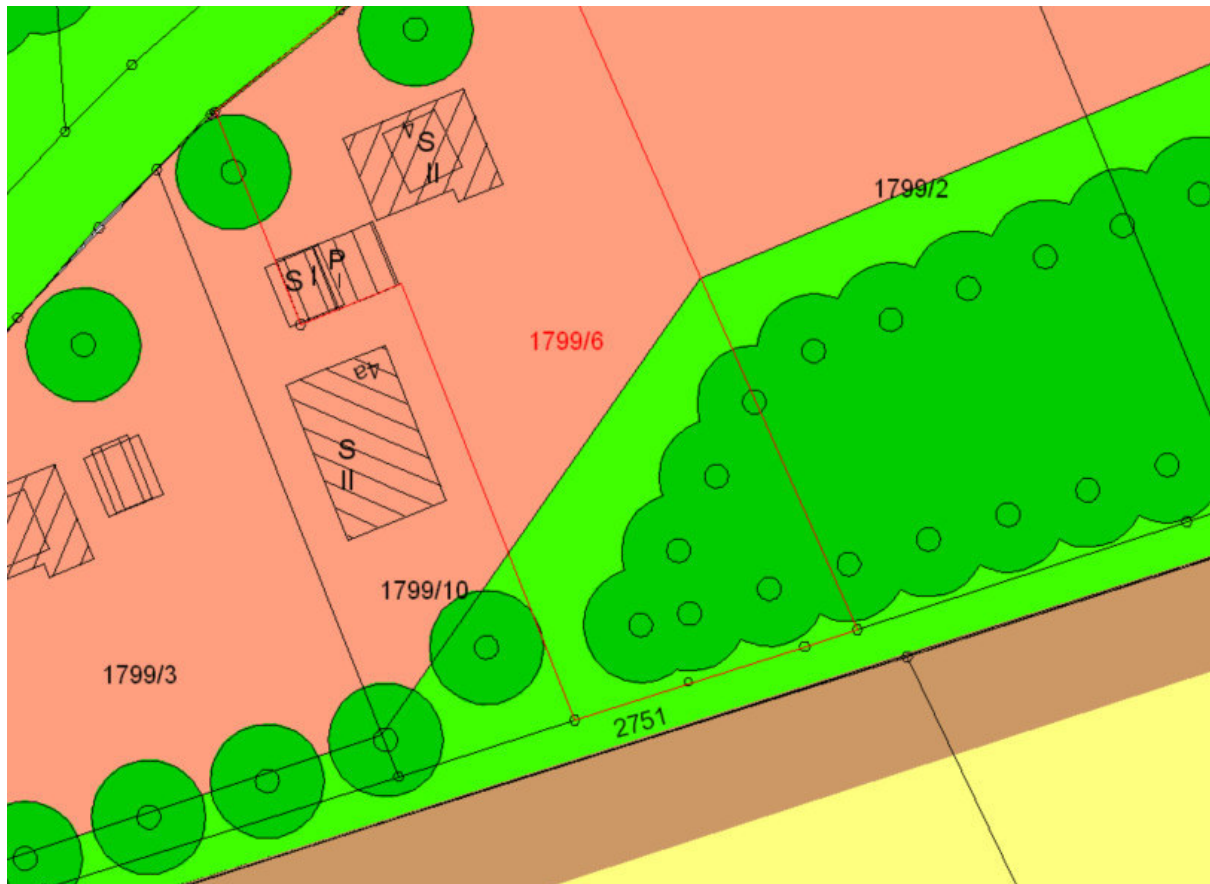
Aufgrund der konkreten Einzelfragen, ist die Erschließung nicht Gegenstand des Vorbescheides

Rechtliche Würdigung:

Das geplante Vorhaben befindet sich im bauplanungsrechtlichen Außenbereich. Mangels Privilegierung im Sinne von § 35 Abs. 1 BauGB ist das Bauvorhaben als sonstiges Vorhaben im Sinne von § 35 Abs. 2 BauGB zu beurteilen, wonach ein Vorhaben im Einzelfall zulässig ist, wenn seine Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist. Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange liegt gemäß § 35 Abs. 3 BauGB insbesondere vor, wenn das Vorhaben

1. den Darstellungen des Flächennutzungsplans widerspricht (§ 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauGB): Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan stellt die Fläche im Bereich

des Bauvorhabens als Wohnbaufläche dar. Im Anschluss an das Bauvorhaben schließt sich eine großzügige Grünfläche an.



2. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege beeinträchtigt (§ 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 5 BauGB): Gemäß Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde vom 02.12.2024 bestehen gegen das Vorhaben aus naturschutzfachlicher Sicht Einwände.

Durch die geplante Baumaßnahme inkl. der Zufahrt und Stellplätze werden die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege erheblich negativ beeinträchtigt, das Orts- und Landschaftsbild wird verunstaltet. Die Grundstücke an der Lützowstraße sind von einem alten Baumbestand bewachsen. Der südliche Teil der Grundstücke ist auch im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Fürstfeldbruck als zu erhaltender Gehölzbestand und Grünfläche, der eine Breite von ca. 8,00 m aufweist, dargestellt. Für den Bau (Baustellenzufahrt, Lagerplatz, etc.) sowie den geplanten Baukörper selbst müsste ein Teil dieses Bestandes weichen. Auch Bäume die nicht direkt überplant werden, könnten durch Verdichtungen im Wurzelbereich teilweise nicht erhalten werden. Weiterhin ist in den Antragsunterlagen kein Baumbestandsplan und Grünordnungsplan enthalten. Auch wäre für dieses Vorhaben ggf. eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung für den faunistischen Bestand in den Gehölzen notwendig. Der im Flächennutzungsplan vorgesehene Erhalt des Baumbestandes im Süden wird mit dieser geplanten Baumaßnahme vernichtet. Der sehr gut eingewachsene Ortsrand wird hier zugunsten eines massiven Baukörpers verdrängt, das Orts- und Landschaftsbild wird verunstaltet und der Eingriff in den Naturhaushalt ist in diesem Fall erheblich.

Den Ausführungen der Unteren Naturschutzbehörde kann entgegengehalten werden, dass der Bereich der Lützowstraße nicht im Umgriff einer naturschutzrechtlichen Schutzverordnung oder im Umgriff eines Bebauungsplanes mit Festsetzungen zum Erhalt des Grünzuges liegt und damit der Erhalt des Baumbestandes rechtlich nicht gesichert ist. Baumfällungen können aus Sicht der Bauverwaltung nach artenschutzrechtlicher Prüfung sowie unter Einhaltung sämtlicher artenschutzrechtlicher Schutzverbote nach aktueller Rechtslage nicht verhindert werden.

3. Belange des Denkmalschutzes beeinträchtigt (§ 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 5 BauGB): Hierbei handelt es sich um einen, von landesrechtlichen Denkmalschutzbestimmungen unabhängigen, Tatbestand. Demnach gewährleistet § 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 5 BauGB ein Mindestmaß an bundesrechtlich eigenständigen Denkmalschutz und hat im Verhältnis zu den denkmalschutzrechtlichen Vorschriften, die nach § 29 Abs. 2 BauGB unberührt bleiben, eine Auffangfunktion. Der landesrechtliche Denkmalschutz richtet sich hier Art. 6 Abs. 1 Satz 2 Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG). Danach bedarf der Erlaubnis, wer in der Nähe von Baudenkmalen Anlagen errichten, verändern oder beseitigen will, wenn sich dies auf Bestand oder Erscheinungsbild eines der Baudenkmalen auswirken kann.

Die Lützowstraße 2 bis 10 ist unter der Nummer D-1-79-121-95 beim Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege in der Liste eingetragen. Hierbei handelt es sich um ehemalige Offizierswohnhäuser des Fliegerhorsts, fünf zweigeschossige Satteldachbauten mit Fensterbänder und zugehörigen Garagenbauten von 1936/38.

Nach Art. 6 Abs. 2 Satz 2 BayDSchG kann die Erlaubnis versagt werden, soweit ein Vorhaben zu einer Beeinträchtigung des Wesens, des überliefernden Erscheinungsbildes oder der künstlerischen Wirkung eines Baudenkmals führen würde und gewichtige Gründe des Denkmalschutzes für die unveränderte Beibehaltung des bisherigen Zustands sprechen. Ob dabei der Maßstab der Erheblichkeit überschritten ist, ist im Einzelfall zu beurteilen. Es soll gewährleistet werden, dass die besondere Wirkung des Baudenkmals, die es als Kunstwerk, als Zeugnis der Geschichte oder als bestimmendes städtebauliches Element auf den Beschauer ausübt, nicht geschmälert wird. Hinzutretende Anlagen müssen sich weder völlig an vorhandene Baudenkmalen anpassen, noch unterbleiben, wenn eine Anpassung nicht möglich ist. Aber sie müssen sich an dem Maßstab messen lassen, den das Denkmal vorgibt und dürfen es nicht gleichsam erdrücken, verdrängen, übertönen oder die gebotene Achtung gegenüber den Werten außer Acht lassen, welche das Denkmal verkörpert. Je schwerwiegender das Erscheinungsbild durch eine Baumaßnahme betroffen ist, desto eher kann die Schwelle der Unzumutbarkeit überschritten sein. Hier ergibt sich, dass die Schwelle der erheblichen Beeinträchtigung überschritten ist, denn mit der Errichtung eines weiteren Wohngebäudes auf den Grundstücken der Lützowstraße 4 würde die oben aufgeführte Charakteristik verloren gehen, da ein großer Teil des Gartens mit hohem Baumbestand dem Vorhaben weichen müsste. Denn das Baudenkmal Lützowstraße 4 ist durch den bereits vorhandenen erdrückenden Neubau der Lützowstraße 4a und die Schaffung der dazugehörigen Zufahrt von der Lützowstraße aus bereits empfindlich beeinträchtigt. Kennzeichen dieses Baudenkmals ist sein Villencharakter, der sich nicht nur im Gebäude selbst, sondern auch in seiner Situierung im Grundstück und zur Straße niederschlägt. Die denkmalgeschützten Villen der Lützowstraße 2 bis 10 sind geprägt von ihrem freistehenden Charakter und den umgebenden Grünflächen. Während die bauzeitlichen Garagen über eine seitlich des Haupthauses an-

geordnete Zufahrt erschlossen werden, prägt die Situierung der Villen innerhalb eines Grüngürtels den Eindruck der in ihrer Gesamtheit als Baudenkmal eingetragenen ehem. Offizierswohnhäuser. Eine angepasste Bebauung des rückwärtigen Grundstücks erscheint unter diesen Umständen aus denkmalschutzfachlicher Sicht zwar noch als möglich, muss dem aber Rechnung tragen und entsprechende Abstände und Dimensionen einhalten, um nicht erdrückend und übertönend zu werden. Einer weiteren Zufahrt von der Lützowstraße aus kann nicht zugestimmt werden. Das Baudenkmal würde durch den Wegfall der östlich gelegenen Grünfläche in Verbindung mit den geplanten Parkplätzen einen Teil seines typischen Charakters verlieren und somit weiter in seiner Denkmaleigenschaft beeinträchtigt werden. Zu befürchten ist mit diesem weiteren Neubauvorhaben in unmittelbarer Nähe eines Gebäudes des denkmalgeschützten Villengürtels an der Lützowstraße auch eine Vorbildwirkung für die angrenzenden Villengrundstücke bzw. eine Verfestigung bereits begonnener Fehlentwicklungen. Im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung unter Einbeziehung aller schutzwürdigen Denkmäler im Stadtgebiet sowie dem Interesse der Allgemeinheit an der Erhaltung von Denkmälern wegen ihrer geschichtlichen, künstlerischen, städtebaulichen, wissenschaftlichen oder volkskundlichen Bedeutung, hier insbesondere am Erhalt des Gesamtdenkmals, wäre die Erlaubnis nach Art. 6 Abs. 2 Satz 2 BayDSchG zu versagen.

Grundlage der bislang genehmigten Nachverdichtung in der Lützowstraße war eine untergeordnete Bauweise im rückwärtigen Grundstücksbereich. Weiteres Ziel war der Erhalt des parkartigen Charakters der Grundstücke mit dem vorhandenen Baumbestand als besonderes Charakteristikum des Denkmalensembles. Anders als die in der Vergangenheit erlaubten Vorhaben, widerspricht der beantragte Vorbescheid diesen Zielsetzungen. Der Baukörper ordnet sich mit der beantragten Lage und Dimension dem Denkmal nicht unter. Durch den Neubau würde die besondere Wirkung des Baudenkmals, betrachtet von der Lützowstraße, erheblich geschmälert. Mit der Errichtung eines dritten Baukörpers auf den Grundstücken der Lützowstraße 4 ist vor allem auch die Durchlässigkeit zwischen den Gebäuden nicht mehr gegeben. Mit Umsetzung des beantragten Vorhabens entstünde ein Verhältnis von bebauter zu Freifläche, die im Umgriff der Lützowstraße bislang so nicht gegeben ist. Das Verhältnis von bebauter zu Freifläche wird wesentlich durch die Abstände der Gebäude zueinander und/oder die Größe der verbliebenen Gartenanteile in einem bestimmten Grundstücksbereich beeinflusst, unabhängig vom Verlauf der Grundstücksgrenzen. Dabei kommt den Gebäudeabständen, die in der Regel optisch als erstes und am einfachsten wahrgenommen werden, bei der Betrachtung des Verhältnisses von bebauter zu Freifläche eine besondere Bedeutung zu. Die Abstände der Gebäude auf den Grundstücken der Lützowstraße 4 zusammen mit dem beantragten Vorbescheid ergeben eine Bebauungsdichte, die so im Gebiet noch nicht vorhanden ist. Selbst bei Realisierung der bereits genehmigten Bauvorhaben im Gebiet, bliebe die Bebauungsdichte noch hinter der beantragten Bebauungsdichte zurück.

Auch das Sachgebiet 41 / Stadtplanung äußert sich kritisch zum Bauvorhaben und gibt zusammenfassend folgende Einschätzung ab: Aus städtebaulicher Sicht wird das Vorhaben zum jetzigen Zeitpunkt als kritisch gesehen. Die bisherige städtebauliche Entwicklung auf dem Grundstück wird nach heutiger Einschätzung als städtebauliche Fehlentwicklung gesehen. Es entsteht hier eine schleichende Nachverdichtung im Außenbereich, die zu einer Dichte führen würde, die für die sensible städtebauliche Situation zu einem „Kipppunkt“ führen würde, sodass eine

Überprägung der eigentlichen städtebaulichen Struktur im Außenbereich entstehen würde.

Im Ergebnis ist das beantragte Bauvorhaben planungsrechtlich gem. § 35 Abs. 2 BauGB nicht zulässig. Das Bauvorhaben ist auch gem. Art. 6 Abs. 2 Satz 2 BayDSchG nicht erlaubnisfähig. Das Bauamt kommt daher zu dem auf dem Deckblatt formulierten Beschlussvorschlag.