

STADTVERWALTUNG FÜRSTENFELDBRUCK

Beschlussvorlage Nr. 4034/2026

4. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Planungs- und Bauausschusses

Betreff/Sach-antragsnr.		Bauantrag; Neubau eines Mehrfamilienhauses (4 WE) mit 5 Stellplätzen in der Lützowstr. 2b (Fl.-Nr. 1799/3 Gemarkung Fürstenfeldbruck)			
TOP - Nr.			Vorlagenstatus öffentlich		
AZ:		B-2021-23-3	Erstelldatum	09.09.2026	
Verfasser		Roschlau, Nadin	Zuständiges Amt	Amt 4 Amt 3	
Sachgebiet		40 Bauamt	Abzeichnung OB:		
Beratungsfolge			Zuständigkeit	Datum	Ö-Status
1	Planungs- und Bauausschuss		Entscheidung	14.10.2026	Ö

Anlagen:	gez. Lageplan Bauzeichnungen Niederschrift PBA 16.10.2019
----------	---

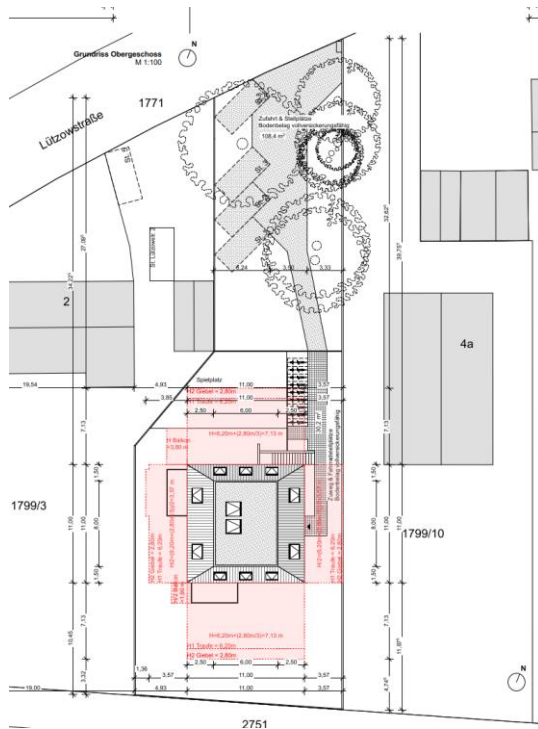
Beschlussvorschlag:

Dem Bauantrag wird planungsrechtlich zustimmt.

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				€	

Sachvortrag:

Gegenstand des Baugenehmigungsantrags vom 24.03.2021 ist der Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 4 Wohneinheiten und 5 Stellplätzen auf dem Grundstück Lützowstr. 2b, Fl.Nr. 1799/3, Gemarkung Fürstenfeldbruck.



Lageplan mit Dachaufsicht und Abstandsflächen (B-2021-23- 3), nicht maßstäblich

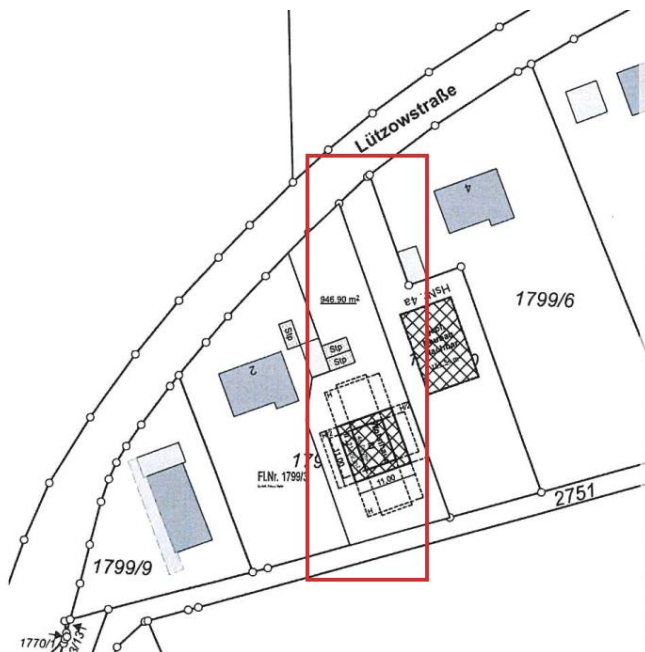


gez. Lageplan (B-2021-23-3), nicht maßstäblich

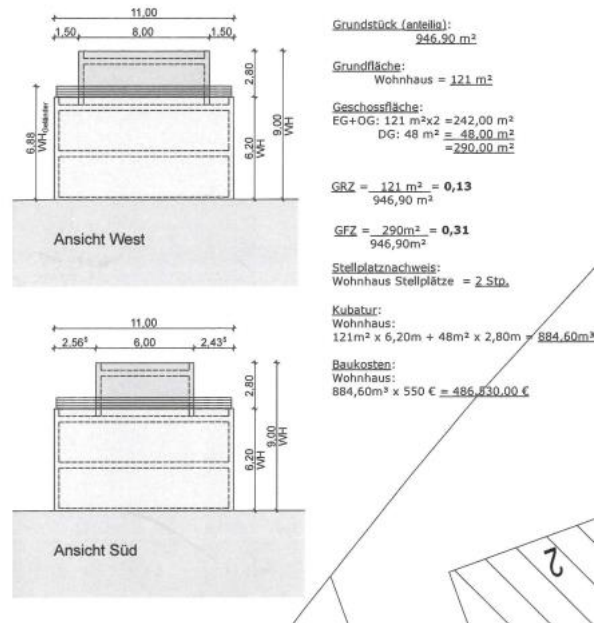


Ansichten, nicht maßstäblich

Dem Baugenehmigungsantrag ging ein am 26.11.2019 genehmigter Vorbescheid (V-2019-11-1) für den Neubau eines Wohnhauses mit zwei offenen Stellplätzen voraus. Die Erschließung war nicht Gegenstand des Vorbescheides.



gez. Lageplan (V-2019-11-1), nicht maßstäblich



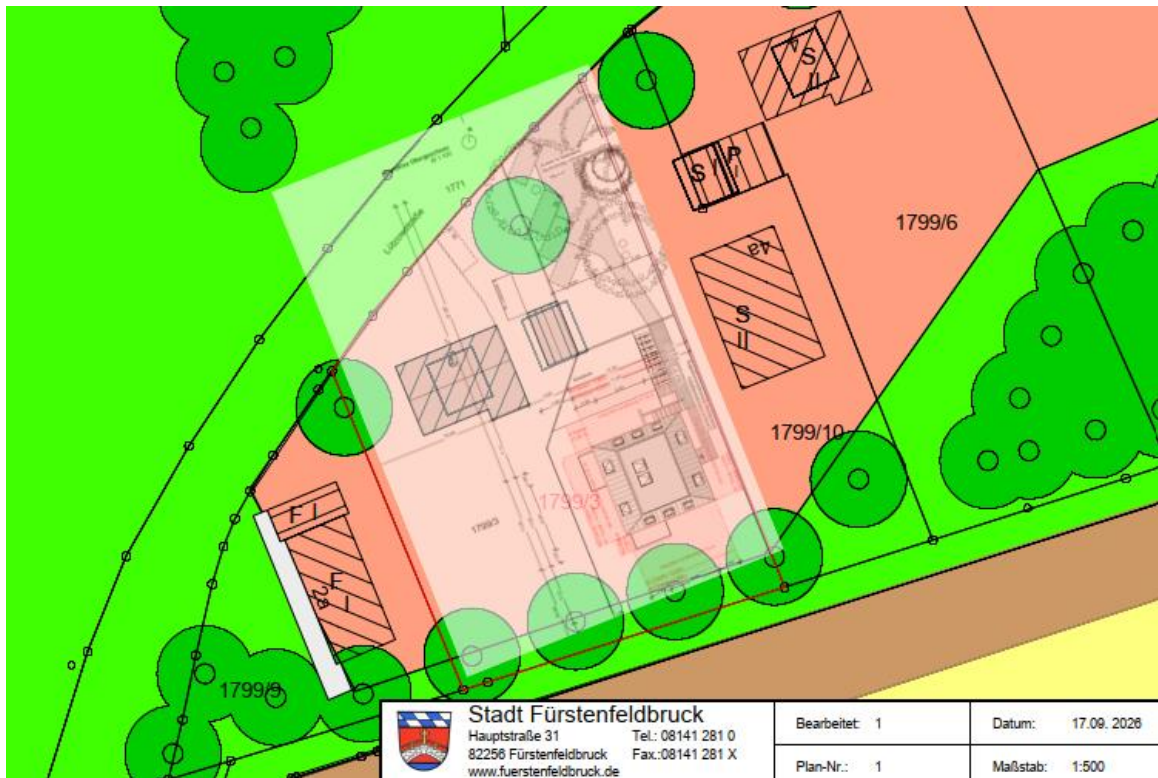
Schemaplan (V-2019-11-1), nicht maßstäblich

Der gegenständliche Bauantrag umfasst nun 4 Wohneinheiten, statt des im Vorbescheid beantragten Einfamilienhauses. Damit einhergehend wurde die Stellplatzanzahl auf 5 Stellplätze erhöht. Die Kubatur des Volumenkörpers ist, bis auf die Dachform (Flachdach-Vorbescheid, Walmdach-Bauantrag), in Grundfläche, Höhenentwicklung und Lage im Grundstück unverändert. Die Grundfläche beträgt 121 qm wie im Vorbescheid. Die Wandhöhe von 6,20 m die Höhe des Daches von 9,00 m wurden analog den Attika- und Flachdachhöhen aus dem Vorbescheid übernommen. Die benötigte Einfahrt wurde im Vorbescheid nicht dargestellt, durch die zusätzlichen Stellplätze erhöht sich im Vergleich zum Vorbescheid die Versiegelung des Grundstücks. Für die Belichtung der Kellerräume sind Abböschungen und großformatige Fenster geplant. Diese wurden nach Abstimmung mit dem Bauamt etwas reduziert, da vollwertige Wohnräume im Keller abgelehnt wurden. Hinsichtlich der Anzahl der Stellplätze besteht das Potenzial zur Reduzierung auf 4 notwendige Stellplätze gem. der aktuellen Stellplatzsatzung der Stadt Fürstenfeldbruck.

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 sowie das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigt (§ 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 5 BauGB). Gemäß Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde vom 13.09.2022 bestehen gegen das Vorhaben aus naturschutzfachlicher Sicht Einwände.

Auszug aus der Stellungnahme: „[...] Durch die geplante massive Baumaßnahme inkl. der Zufahrt und Stellplätze werden die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege erheblich negativ beeinträchtigt, das Orts- und Landschaftsbild wird durch den massiven Baukörper verunstaltet und widerspricht im südlichen Teil des Grundstückes den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.[...] Das überplante Teilgrundstück ist zwar im rechtsgültigen FNP der Stadt Fürstenfeldbruck in der nördlichen Hälfte als „Wohnfläche“ dargestellt, jedoch wurde kein rechtsgültiger Bebauungsplan aufgestellt. Im südlichen Teil des Grundstückes, in dem der größte Teil der geplanten massiven Bebauung stattfinden soll, befindet sich das geplante Bauvorhaben im Außenbereich und es kann privatrechtlich kein Baurecht für den Antragsteller abgeleitet werden. Im Süden und Südosten des überplanten Teilgrundstückes befinden sich eine alte, eingewachsene Hecke, bestehend aus Laubsträuchern und Laubbäumen. Diese ist auch im rechtsgültigen FNP der Stadt Fürstenfeldbruck als zu erhaltender Gehölzbestand und Grünfläche, der eine Breite von ca. 8,00 m aufweist, dargestellt. Auch der nordöstliche Teil des Grundstückes, auf dem die Erschließung und die Stellplätze geplant sind, ist mit mehreren großen Laubbäumen, u.a. mind. 3 Eichen, 1 Lärche, bestockt. Für die geplante Zufahrt/Erschließung des Grundstückes und die Herstellung der Stellplätze werden diese Bäume im Nordosten nicht gehalten werden können, da die überdurchschnittlich lange Erschließung und die Stellplätze so nah an die Baumbestände herangeführt werden, dass diese nicht erhalten werden können (Wurzelbeschädigungen durch Abgrabungen, etc.). Allein für die Baustellenzufahrt mit schweren Fahrzeugen (Bagger, LKWs, Kran, etc.) inkl. die Her-

stellung eines Lagerplatzes, sind die bestehenden Bäume bereits im Weg. Hier stellt sich auch die Frage, ob überhaupt eine Erschließungsmöglichkeit des überplanten Teilgrundstücks gegeben ist. Der massive Baukörper geht auch mit seinen zusätzlichen geplanten Balkonen außerhalb des reinen Baukörpers mit zusätzlich 2,00 m Breite in den südlichen und südöstliche Gehölzbestand hinein, so dass dieser Gehölzbestand im Süden und Südosten auch nicht erhalten werden kann. Allein für die Baugrube wird der südliche und südöstliche Teil des Grundstückes größtenteils abgegraben. Weiterhin ist in den Antragsunterlagen kein kompletter Baumbestandsplan und Freiflächengestaltungsplan enthalten. Auch wäre für dieses Vorhaben eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung für den faunistischen Bestand in den Gehölzen notwendig. Der im FNP vorgesehene Erhalt des Baumbestandes im Süden und Norden wird mit dieser geplanten Baumaßnahme vernichtet. Der sehr gut eingewachsene Ortsrand wird hier zugunsten eines massiven Baukörpers (E + 1 + D) verdrängt, die nördlichen großen Laubbäume können durch die schmale Zufahrtsmöglichkeit nicht erhalten werden, das Orts- und Landschaftsbild wird verunstaltet und der Eingriff in den Naturhaushalt ist in diesem Fall erheblich. [...]“

Entgegen den Ausführungen der Unteren Naturschutzbehörde befindet sich das Bauvorhaben vollständig innerhalb der im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbaufläche. Der Grünzug wird durch das Bauvorhaben nicht tangiert. Gemäß den zu beurteilenden Bauvorlagen muss durch das geplante Bauvorhaben kein Baum gefällt werden. Da 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, können Baumfällungen aus Sicht der Bauverwaltung nach artenschutzrechtlicher Prüfung sowie unter Einhaltung sämtlicher artenschutzrechtlicher Schutzverbote nach aktueller Rechtslage auch nicht verhindert werden. Darüber hinaus können zum Schutz und Erhalt der Bestandsbäume, insbesondere während der Baumaßnahme, Wurzelschutzmaßnahmen ergriffen und in der Baugenehmigung beauftragt werden. Zur Sicherung der oben genannten naturschutzfachlichen Ziele sind vor Baugenehmigung bzw. vor Baubeginn zwingend weitere, mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmte Unterlagen (Erfassung und Bewertung des Ausgangszustands sowie der Auswirkungen des Eingriffs durch Neuversiegelungen; Angaben zur Eingrünung des Bauvorhabens gemäß dessen Ausmaßen und der Exposition; Angabe weiterer Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung, v. a. konkrete Maßnahmen zum Schutz und Erhalt der Bäume während der Baumaßnahme; Ermittlung des Kompensationsbedarfs und Festlegung von Kompensationsmaßnahmen; Erstellung der Unterlagen durch ein qualifiziertes Landschaftsplanungsbüro) vorzulegen und in der Baugenehmigung oder Nachtragsbescheid zu würdigen und Maßnahmen zu beauftragen und ggf. zu bedingen.

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 eigenständigem 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 nach Art. 6 Abs. 1 Satz 2 Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG). Danach bedarf der Erlaubnis, wer in der

Nähe von Baudenkmälern Anlagen errichten, verändern oder beseitigen will, wenn sich dies auf Bestand oder Erscheinungsbild eines der Baudenkmäler 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 Fensterbändern 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 Baudenkmäler 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.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege sieht eine Nachverdichtung solcher Baudenkmäler, deren Charakteristikum die Lage in einem großzügig bemessenen Grundstück ist, grundsätzlich sehr kritisch und stimmt der vorgelegten Planung weiterhin nicht zu. Im Rahmen einer Bauvoranfrage aus dem Jahr 2017 zu dem oben genannten Grundstück, nahm das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege am 06.02.2018 Stellung: „[...] Das Gebäude Lützowstr. 2 ist Teil des Baudenkmals „Offizierswohnhäuser des Fliegerhorsts, fünf zweigeschossige Satteldachbauten mit Fensterbänder und zugehörigen Garagenbauten, 1936/38 - D-1-79-121-95“. Das Baudenkmal ist charakterisiert durch die entlang der Lützowstr. errichteten Wohnhäuser mit Garagen, die sich quasi schon außerhalb des Fliegerhorstes befanden. Die Parzellen reichen bis zum begrenzenden Weg und sind daher sehr tief angelegt. Die großen Gartengrundstücke sind charakteristisches Zeichen dieser Siedlung. 2014 hat das Landesamt einem niedrigen Neubau ganz am Rand dieser Siedlung in der Spitze des dreieckigen Grundstückes auf der Lützowstr. 2 zugestimmt. Einziger Grund war die Randlage an der Siedlung und der eingeschossige Bau, der das Baudenkmal in seiner Ansicht nicht stört. Das Landesamt lehnte jedoch aufgrund des Charakters des (Gesamt-) Baudenkmals eine Nachverdichtung wie in der Bauvoranfrage aus dem Jahr 2017 dargestellt mit Entschiedenheit ab. Wesen und Wirkung des Gesamtbaudenkmals werde durch eine Einfügung von Neubauten im Erscheinungsbild und in der Siedlungsstruktur stark beeinträchtigt. Ein solcher Neubau hätte Vorbildwirkung, so dass das Baudenkmal nach und nach zerstört werden würde. [...]“ Das Landesamt bat daher die Stadt nachdrücklich um Ablehnung des Vorbescheids. Bezüglich einer weiteren Bauvoranfrage aus dem Jahr 2018 auf dem oben genannten Grundstück, äußerte sich das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege erneut kritisch. „[...] Die geänderte Bauvoranfrage verringert die Grundfläche des in der vorausgegangenen Bauvoranfrage beantragten Baukörpers. Die in der Stellungnahme des Landesamtes vom 06.02.2018 an-

gesprochene Problematik einer Nachverdichtung bleibt jedoch bestehen. Das Vorhaben sei folglich aus denselben Gründen auf dem vorgesehenen Grundstück nicht denkmalverträglich. [...]“ Ein am 11.06.2019 eingereichter Vorbescheid wurde ohne erneute Beteiligung des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege, nach positiver Beschlussfassung im Planungs- und Bauausschuss vom 16.10.2019, genehmigt. Zum hier zu beurteilenden Bauvorhaben (4-Familienhaus mit 5 Stellplätzen) hat das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege unter Verweis auf die vorausgegangenen Stellungnahmen die Zustimmung weiterhin nicht erteilt.

Im Zuge der Behandlung des vorangegangenen genehmigten Vorbescheides (V-2019-11-1) im Planungs- und Bauausschuss vom 16.10.2019 wurde das Bauvorhaben städtebaulich und denkmalfachlich wie folgt gewürdigt und eingeschätzt: *„[...] Das Bauamt erachtet eine zusätzliche Bebauung im rückwärtigen Grundstücksbereich für grundsätzlich möglich, mit der Intention, dass bezüglich der Höhenentwicklung eine untergeordnete Bauweise erreicht wird. Ziel ist es, eine gegenüber dem straßenseitigen Bestandsgebäude deutlich niedrigere Wand- und Firsthöhe festzuschreiben, um die Baukörper im rückwärtigen Grundstücksbereich untergeordnet erscheinen zu lassen. Des Weiteren muss der parkartige Charakter des Grundstücks mit dem vorhandenen Baumbestand als besonderes Charakteristikum des Denkmalensembles erhalten bleiben, wobei lediglich die Gebäude in der Denkmalliste eingetragen sind, und der Park keinen Denkmalschutz erfährt. Für die Errichtung des Neubaus muss kein Baum gefällt werden. Das Ergebnis der Verhandlungen mit dem Bauamt ist eine Reduzierung des Neubaus in der Kubatur, eine Unterordnung der Wandhöhe dem Baudenkmal gegenüber. Aus Sicht des Bauamtes ist das Ziel der Unterordnung trotz der dreigeschossigen Bauweise eingehalten. Der Neubau ordnet sich dem Denkmal unter. Die Durchlässigkeit zwischen den Gebäuden ist gegeben. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Baudenkmals ist durch die Errichtung des Neubaus nicht ersichtlich. Ebenso wird durch den Neubau in zweiter Reihe die besondere Wirkung des Baudenkmal, betrachtet von der Lützowstraße, nicht geschmälert. [...]*“.

Hinsichtlich der geplanten und hier zu beschließenden Kubatur des Volumenkörpers, der bis auf die Dachform (Flachdach-Vorbescheid, Walmdach-Bauantrag), in Grundfläche, Höhenentwicklung und Lage im Grundstück zum Vorbescheid (V-2029-11-1) unverändert ist, ist die o. g. städtebauliche und denkmalflegerische Einschätzung weiterhin gültig. Die intensivere Nutzung als Mehrfamilienhaus und die daraus resultierende höhere Versiegelung durch die zusätzlichen Stellplätze sowie die nun beantragten Lichtgräben hingegen sind denkmalfachlich und städtebaulich jedoch neu zu bewerten. Vergleichbare Abgrabungen sind im Bereich der Lützowstraße beispielsweise nicht vorhanden. Zusammen mit der noch abzustimmenden Freiflächengestaltung samt Kompensationsmaßnahmen im Laufe des weiteren Genehmigungsverfahrens muss sichergestellt werden, dass die denkmalfachlichen und städtebaulichen Ziele (u. a. parkartiger Charakter) eingehalten werden und durch die Baumaßnahme die Schwelle der erheblichen Beeinträchtigung nicht überschritten wird.

4. Das Sachgebiet 41 / Stadtplanung hat gegen die eingereichte Planung keine belastbaren städtebaulichen Bedenken und gibt zusammenfassend folgende Einschätzung ab: *„[...] Grundsätzlich lässt sich als Fazit sagen, dass keine belastba-*

ren städtebaulichen Bedenken bestehen. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt das Grundstück vollständig als Wohnbaufläche dar. Die nicht wirksame Neuaufstellung verschiebt die und so bekannte und wichtige Linie des Grünraumes nach Norden. Nach dieser Darstellung wäre das Vorhaben abzulehnen, da zu weit südlich. Dieser Flächennutzungsplan ist jedoch nicht wirksam.



Das Vorhaben wird, genauso wie die übrigen Vorhaben dort, als Fehlentwicklung, jedoch auf Grund der bisherigen Genehmigungslage als unvermeidlich gesehen. Der Baumbestand wird berücksichtigt, die Höhe und Kubatur fügen sich augenscheinlich ein. Versiegelung wird versucht sparsam zu halten. Kritisch wird der UG-Hobby Bereich mit den Abgrabungen gesehen. [...]"

Mit dem hier zu beschließenden Bauantrag ist ein Planungserfordernis als beeinträchtigter öffentlicher Belang jedoch auch nicht entgegen zu halten. Nach Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes kommt dem ungeschriebenen Belang des Planungserfordernisses ausschließlich hinsichtlich der Innenkoordination Bedeutung zu, beispielsweise bei der Entscheidung über ein Baugebiet mit zahlreichen Wohnhäusern. Bei einem Einzelbauvorhaben kann hingegen generell davon ausgegangen werden, dass ein Planungsbedürfnis nach Innen nicht gegeben ist (Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, Kommentar zu § 35 BauGB Rdnr. 112). Lediglich in seiner Entscheidung vom 01.008.2002 (Az. 4 C 5.01) hat das Bundesverwaltungsgericht ausnahmsweise auch bei einem Einzelbauvorhaben ein Planungserfordernis als öffentlichen Belang im Sinne des § 35 BauGB anerkannt. In dieser Entscheidung ging es jedoch um die Errichtung eines großvolumigen Einzelhandelsvorhabens im Außenbereich. Ein öffentlicher Belang wurde in dieser Fallkonstellation angenommen, da das Vorhaben einen sogenannten interkommunalen Abstimmungsbedarf nach § 2 Abs. 2 BauGB auslöste. Bei der beantragten Errichtung eines Mehrfamilienhauses, einschließlich Lichtgräben, handelt es sich um ein Einzelbauvorhaben, bei dem ein Planungsbedürfnis als öffentlicher Belang im Sinne des § 35 BauGB nicht angenommen werden kann.

In der Gesamtschau können dem Bauvorhaben keine Ablehnungsgründe im Sinne von § 35 Abs. 2 i. V. m. Abs. 3 BauGB entgegengehalten werden. Das Bauvorhaben ist somit, unter Abwägung der denkmalschutzrechtlichen Belange genehmigungsfähig.

hig. Das Bauamt kommt daher zu dem auf dem Deckblatt formulierten Beschlussvorschlag.