

# Sitzungsunterlagen

## 19. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Planungs- und Bauausschusses

15.12.2021

Planungs- und  
Bauausschuss  
15.12.2021

Planungs- und  
Bauausschuss  
15.12.2021

# Inhaltsverzeichnis

Sitzungsdokumente	
Einladung öffentl.	5
Vorlagendokumente	
TOP Ö 2 Antrag auf Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, Fl.Nr. 1799/7, Gem. FFB	
Vorlage mit Sitzungsdaten Ausschuss PBA 15.12.2021 2532/2021	7
Anlage 1 Antrag Vorhabenbezogener Bebauungsplan 2532/2021	13
Anlage 2 Übersichtslageplan 2532/2021	25
Anlage 3 Geltungsbereich 2532/2021	27
Anlage 4 Verortung Baukörper 2532/2021	29
Anlage 5 FNP rechtswirksam 2532/2021	31
Anlage 6 FNP Neuaufstellung 2532/2021	33
TOP Ö 3 Antrag auf Vorbescheid für die Errichtung einer Seniorenresidenz für Menschen mit Handikap mit 8 WE und 12 offenen Stellplätzen auf Fl.Nr. 1487/16 der Gemarkung Fürstenfeldbruck; Schöngesinger Straße 43a	
Vorlage mit Sitzungsdaten Ausschuss 2568/2021	35
TOP Ö 4 Antrag auf Vorbescheid für den Neubau von einem Mehrfamilienhaus und 3 Reihenhäusern auf Fl.Nr. 565 der Gemarkung Fürstenfeldbruck; Dachauer Str. 44a	
Vorlage mit Sitzungsdaten Ausschuss 2575/2021	41
TOP Ö 5 Um- und Anbau Feuerwehr- u. Schützenhaus Aich	
Vorlage mit Sitzungsdaten Ausschuss 2583/2021	51
TOP Ö 6 Wilhelm Geiger GmbH & Co.KG, Antrag auf Verlängerung der Abbau- und Rekultivierungszeiten auf den Grundstücken Fl.Nr. 1028/1 und der Aufforstungsfrist auf der Fl.Nr. 1029/1 Gmkg Malching	
Vorlage mit Sitzungsdaten Ausschuss 2590/2021	57
1. Lageplan 2590/2021	61
2. Luftbild 2590/2021	63
3. Antrag 2590/2021	65
TOP Ö 7 Sachantrag Nr. 064/2020-2026 ÖDP BBV Antrag Klimaneutrales, umweltfreundliches und gesundes Bauen	
Vorlage mit Sitzungsdaten Ausschuss 2578/2021	77
Anlage1_SA-Nr. 064_ Zierl Götz 2578/2021	81

Planungs- und  
Bauausschuss  
15.12.2021

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

Bauamt / sr.

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](mailto:Info@fuerstenfeldbruck.de)

Fürstenfeldbruck, 30.11.2021

## Einladung zur 19. öffentlichen und nichtöffentlichen Sitzung des Planungs- und Bauausschusses

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit lade ich Sie zu der am **Mittwoch, 15.12.2021, 18:00 Uhr**, im großen Sitzungssaal des Rathauses stattfindenden Sitzung **des Planungs- und Bauausschusses** ein.

### **ACHTUNG**

Auf Grund vorgezogener nichtöffentlicher Tagesordnungspunkte **beginnt** die **öffentliche Sitzung** um **ca. 19.00 Uhr**

### Tagesordnung:

#### **Nichtöffentlicher Teil:**

1. Bauleitplanung
2. Bauleitplanung

#### **Öffentlicher Teil:**

**Beginn um ca. 18.45 Uhr**

1. Bekanntgabe von in nichtöffentlichen Sitzungen gefassten Beschlüssen gem. Art. 52 Abs. 3 GO
2. Antrag auf Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, Fl.Nr. 1799/7, Gem. FFB
3. Antrag auf Vorbescheid für die Errichtung einer Seniorenresidenz für Menschen mit Handicap mit 8 WE und 12 offenen Stellplätzen auf Fl.Nr. 1487/16 der Gemarkung Fürstenfeldbruck, Schöngesinger Straße 43a

4. Antrag auf Vorbescheid für den Neubau von einem Mehrfamilienhaus und 3 Reihenhäusern auf Fl.Nr. 565 der Gemarkung Fürstenfeldbruck; Dachauer Str. 44a
5. Um- und Anbau Feuerwehr- u. Schützenhaus Aich
6. Wilhelm Geiger GmbH & Co.KG, Antrag auf Verlängerung der Abbau- und Rekultivierungszeiten auf den Grundstücken Fl.Nr. 1028/1 und der Aufforstungsfrist auf der Fl.Nr. 1029/1 Gmkg. Malching
7. Sachantrag Nr. 064/2020-2026 ÖDP BBV Antrag Klimaneutrales, umweltfreundliches und gesundes Bauen
8. Verschiedenes

**Nichtöffentlicher Teil:**

3. Verschiedenes

Freundliche Grüße

Christian Stangl  
2. Bürgermeister

## STADTVERWALTUNG FÜRSTENFELDBRUCK

## Beschlussvorlage Nr. 2532/2021

## 19. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Planungs- und Bauausschusses

Betreff/Sach-antragsnr.	Antrag auf Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, FI.Nr. 1799/7, Gem. FFB			
TOP - Nr.		Vorlagenstatus	öffentlich	
AZ:	41-Zw	Erstelldatum	24.08.2021	
Verfasser	Zweckl, Florian	Zuständiges Amt	Amt 4 Amt 3	
Sachgebiet	41 Stadtplanung, Bauleitplanung, Verkehrsplanung	Abzeichnung OB: Abzeichnung 2. Bgm:		
Beratungsfolge		Zuständigkeit	Datum	Ö-Status
1	Planungs- und Bauausschuss	Entscheidung	15.12.2021	Ö

Anlagen:	1 Antrag auf Vorhabenbezogenen Bebauungsplan 2 Übersichtslageplan 3 Geltungsbereich 4 Verortung Baukörper 5 FNP rechtswirksam 6 FNP Neuaufstellung
----------	---

**Beschlussvorschlag:**

Der Antrag auf Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes auf der FI.Nr. 1799/7, Gem. Fürstenfeldbruck, wird abgelehnt.

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

**Sachvortrag:****I. Sachstand**

Mit Schreiben vom 05.07.2021 beantragen die aus zwei Parteien bestehenden, in verwandtschaftlichem Verhältnis zum Grundstückseigentümer stehenden Vorhabenträger, für die Fl.Nr. 1799/7, Gem. Fürstenfeldbruck die **Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 12 BauGB** (siehe Anlage 1).

**II. Vorhabenbeschreibung**

Die Vorhabenträger beabsichtigen den Neubau von **zwei nord-süd ausgerichteten Einfamilienhäusern im Südtteil des Grundstücks** Fl.Nr. 1799/7, Gem. FFB. Diese sollen ergänzend zu dem bestehenden denkmalgeschützten Wohngebäude (ehem. Offizierswohnhaus) und einem daran angebauten Wohntrakt neueren Datums errichtet werden (siehe Anlage 3). Beide **zweigeschossig** geplanten Hauptbaukörper sollen hierbei die jeweilige östliche bzw. westlich Gebäudeflucht der Bestandsbauten mit Garagenbaukörper im Nordteil aufgreifen und eine **Grundfläche von 7,5 x 12 m** (= 90 m<sup>2</sup> Grundfläche) erreichen. Es sollen **Flachdach-Häuser mit 6,40 m Wandhöhe** (=Firsthöhe) in nachhaltiger Bauweise errichtet werden (siehe Anlage 4). Die **Erschließung** mit Feuerwehrezufahrt würde **von Norden** über die Lützwowstraße entlang der östlichen Grundstücksgrenze bis zu den Wohngebäuden führen. Die zusätzlich **nachzuweisenden Stellplätze** sollen im **nördlichen Grundstücksbereich** angeordnet werden.

**III. Planungsrechtliche Situation**

Das o.g. Grundstück Flurnummer 1799/7, Gemarkung Fürstenfeldbruck, liegt **nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes**.

Der Bereich östlich des Gewerbegebietes an der Maisacher Straße wird bis auf punktuell untergeordnete Bebauungen durch weitläufige Grünräume (Wald) geprägt (siehe Anlage 2). Das Vorhabengrundstück befindet sich im **Außenbereich nach § 35 BauGB**.

Die planungsrechtliche **Zulässigkeit nach § 35 Abs. 2 BauGB** als sonstiges Bauvorhaben im Außenbereich ist **nicht gegeben**, da mehrere **öffentliche Belange berührt** werden (keine Erschließung, Grünzug, Belange des Denkmalschutzes).

Um eine **Realisierung des Bauvorhabens** trotzdem zu ermöglichen, wurde **durch den Vorhabenträger** nun für das Flurstück 1799/7 der Antrag zur **Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans** nach § 12 BauGB gestellt.

Der derzeit **rechtswirksame Flächennutzungsplan** sieht für die **nördliche Hälfte** des Grundstücks Fl.Nr. 1799/7 **Wohnbaufläche**, für die **südliche Hälfte Grünfläche mit Baumbestand** vor. Dies gilt auch die zwei westlich benachbarten Grundstücke, sowie für das östlich anschließende (siehe Anlage 5).

In der **Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes** von 2008 wird die Verortung der städtebaulichen Raumkante weiter ausdefiniert und die **Nord-Süd Teilung in Wohnbauflächen und Grünflächen** für den gesamten Wohngebietsbereich an der Lützwowstraße so definiert (siehe Anlage 6).

**Eigentumsverhältnisse:**

Das Vorhabengrundstück befindet sich in privatem Eigentum.

#### IV. Bewertung

Aus Sicht der Verwaltung stehen folgende Gründe dem Antrag entgegen:

1. Gemäß des **Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP)** ist, als einer der tragenden städtebaulichen Grundsätze, die **Zersiedlung der Landschaft** und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur zu **vermeiden**. Neue Siedlungsflächen sind möglichst in **Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten** auszuweisen.  
Das Areal südlich Zenettistraße, westlich Von-Gravenreuth-Straße und östlich des Gewerbegebietes an der Maisacher Straße (siehe Anlage 2) liegt **gänzlich im Außenbereich**. Eine **Anbindung des Vorhabens an anschließende Innenbereiche** (nach § 30 oder § 34 BauGB) ist im **vorliegenden Planungsfall in keiner Weise realisierbar**. Es würde durch die Ausweisung einer Bauleitplanung für das Grundstück an der Lützwowstraße dort eine **planungsrechtlich unzulässige „Inselsituation“** entstehen.
2. Darüber hinaus **fehlt** dem vorliegenden Antrag zur Aufstellung einer Bauleitplanung für ein einzelnes Privatgrundstück auch das **städtebauliche Erfordernis nach § 1 Abs. 3 BauGB** („Die Gemeinden haben die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Auf die Aufstellung von Bauleitplänen und städtebaulichen Satzungen besteht kein Anspruch; ein Anspruch kann auch nicht durch Vertrag begründet werden“).
  - a) Zwar ist die **Aufstellung eines Bebauungsplanes auf private Bauwünsche** möglich, aber dies ist **nur unbedenklich**, wenn die Kommune mit dem Bebauungsplan **nicht ausschließlich private Bauwünsche** fördert, **sondern die städtebauliche Entwicklung** fortentwickeln will. Im vorliegenden Fall ist aber **ausschließlich ein privates Bauinteresse** gegenständlich.
  - b) Für das **beantragte Grundstück** bestehen **aktuell keine städtebaulichen Missstände** oder Entwicklungen die ein Planungserfordernis für die Stadt nach § 1 Abs. 3 auslösen würden. Darüber hinaus würden durch die in den Antragsunterlagen geplanten Gebäudestellungen mit einer **baulichen Entwicklung in den Grünzug hinein** selbst **möglicherweise städtebauliche Missstände** (bandartige Siedlungsentwicklungen) **und Bezugsfallwirkungen auf die umliegenden Grundstücke** (unkontrollierte Schaffung von Baurecht nach § 34 BauGB → unkontrollierte Eingriffe in den Baumbestand) **ausgelöst**.
3. Der **Schutz und der Erhalt des Grünzugs** stellen für die Stadt Fürstenfeldbruck ebenfalls wesentliche Belange dar.
4. Zudem ist die **grundsätzliche Erschließung der rückwärtigen Grundstücksteile** **aktuell öffentlich rechtlich nicht gesichert** und würde mit der vorliegenden Planung dem Gebot der sparsamen Erschließung nicht gerecht werden. Bezüglich der bestehenden Kanal- und Straßenerschließung liegen aktuell nur privatrechtliche Vereinbarungen zugrunde (Verweis auf TOP1 – Nichtöffentlicher Sitzungsteil).

**Aufgrund der oben genannten Gründe wird empfohlen den Antrag abzulehnen.**

Es wird jedoch grundsätzlich, auch im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes und einer Sicherstellung einer **mittelfristigen, geordneten städtebaulichen Entwicklung** des **Gesamtareales** südlich Zenettistraße, westlich Von-Gravenreuth-Straße und östlich des Gewerbegebietes an der Maisacher Straße die Durchführung einer **größer gefassten Bauleitplanung** für sinnvoll erachtet. In diesem Zuge ist auch die grundsätzliche Erschließungsfrage des Gesamtareals zu lösen.

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

Planungs- und  
Bauausschuss  
15.12.2021

Planungs- und  
Bauausschuss  
15.12.2021

Stadt Fürstenfeldbruck  
Johannes Dachsel  
Hauptstr. 31  
82256 Fürstenfeldbruck

**Vorhabenträger:**

Theresa und Dr. Gunter Hannig  
Günther-von-Maltzahn-Str.3  
82256 Fürstenfeldbruck

Sigrid (geb. Hannig) und Steffen Vogel  
Drachenseestraße 17  
81373 München

04.07.2021

**Antrag**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan für das Flurstück 1799/7; Lützowstraße 10, Fürstenfeldbruck**

**Inhalt**

1. Vorhabenbeschreibung .....	2
2. Grundstücksbeschreibung .....	4
3. Planungsrechtliche Ausgangssituation .....	6
4. Anlass für die Planung .....	7
5. Ver- und Entsorgung .....	8
6. Skizzen .....	9
7. Mögliche Fassadengestaltung am Beispiel einiger Häuser aus der Umgebung .....	11

## 1. Vorhabenbeschreibung

Die Familien Hannig und Vogel beabsichtigen als Vorhabenträger den Neubau von zwei Einfamilienhäusern im Süd-Bereich des Grundstücks 1799/7.

Aufgrund der Nord-Süd gerichteten Volumenform, sowie der Positionierung an der westlichen und östlichen Grundstückssüdseite, bewahren die Neubauten den Charakter des Grundstücks und verändern auch die ursprüngliche Sichtperspektive von der Lützowstraße auf das Grundstück nicht.

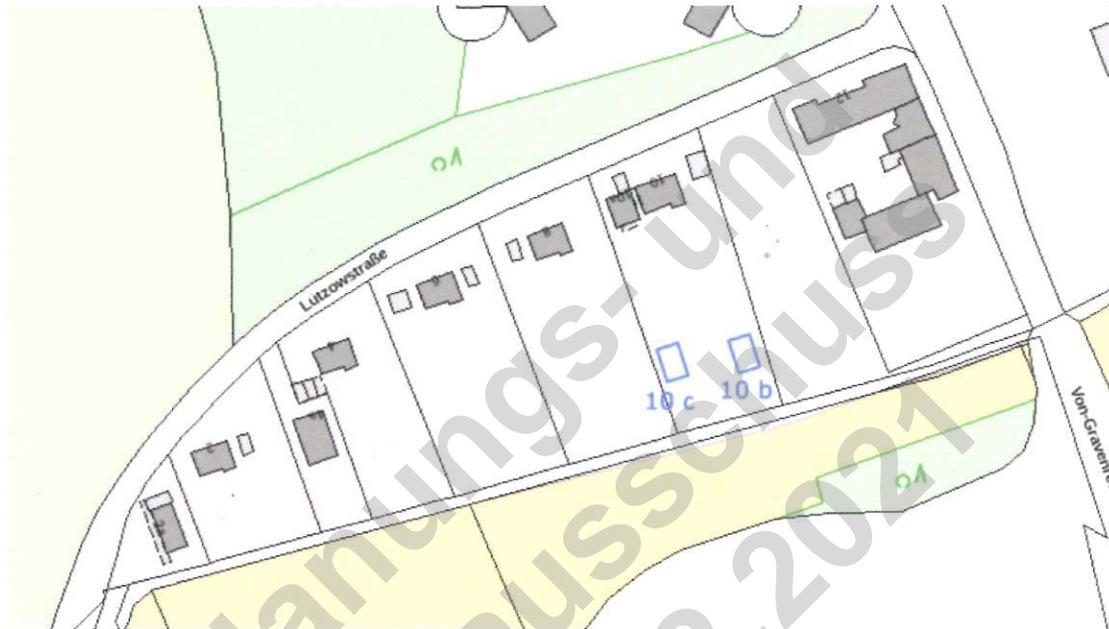


Abbildung 1: Verortung Baukörper; Grundfläche ca. 7,50 x 12,0m

### 1.1 Baulichkeiten

Die Planung sieht den Neubau (Vogel) eines ca. 7,5 x 12m großen, zweigeschossigen Gebäudes an der Westgrenze des Grundstücks vor. Das neue Gebäude soll sich dabei in etwa auf der Flucht des im Norden befindlichen Gebäudes (Lützowstraße 10a) erstrecken.

Entsprechend sieht die Planung den Neubau (Hannig) eines weiteren ca. 7,5 x 12m großen, zweigeschossigen Gebäudes an der Ostgrenze des Grundstücks vor. Das neue Gebäude soll sich dabei in etwa auf der Flucht des im Norden befindlichen Garagengebäudes (Lützowstraße 10) erstrecken.

Beide Gebäude sollen nach modernen energietechnischen Standards in nicht-konventioneller Bauweise (z.B. Holzständerbauweise) und mit einem Flachdach errichtet werden. Die Dachhöhe der Gebäude beträgt jeweils ca. 6,4m über der Oberkante des auf einer Höhe von 521 m ü. NN liegenden Erdgeschossbodens.

Die Fassaden der Gebäude werden größtenteils als Putzfassade ausgeführt und gegebenenfalls mit Holzverschalungs-Elementen ergänzt.

Neben der nachhaltigen Bauweise der Gebäude sollen Photovoltaik- und Photothermieanlagen zur Energieeffizienz beitragen und die langfristigen CO<sub>2</sub> Emissionen minimieren bzw. unterbinden. Im Zuge des Neubaus wird ein Heiz-Gesamtkonzept umgesetzt, in das die bestehenden Gebäude 10 und 10a – die bisher noch über eine Ölheizung verfügen – integriert werden.

Die energetische Lösung und Bauweise orientiert sich dabei an dem von Martin und Stephan Lohde neu errichteten Gebäude (Flur Nr. 1799/10), dessen Energiekonzept aus Sicht der Vorhabenträger vorbildhaft ist.

Die für das geplante Vorhaben erforderlichen Stellplätze sind im nördlichen Grundstücksbereich südlich der bestehenden Doppelgarage (Lützowstraße 10) geplant.

### **1.2 Nachverdichten im Sinne des Flächennutzungsplanes**

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt FFB sieht „in Gebieten mit teilweise überaltertem und sehr kleinteiligem Einfamilienhausbestand eine maßvolle Verdichtung vor, so z.B. in den zentrumsnahen nordöstlichen und östlichen Stadtgebieten. [...] Bei den neu ausgewiesenen Wohnbauflächen, bei denen es sich ausschließlich um Bauflächen in Stadtrandlage handelt, hat sich das Maß der baulichen Nutzung daran zu orientieren, dass hier der Übergang von bebauter zu unbebauter Landschafts- und landschaftsplanerisch befriedigend gestaltet werden kann.“<sup>1</sup>

Die Gebäude 10 und 10a weisen gemeinsam eine Brutto-Geschossfläche von ca. 464,73 m<sup>2</sup> auf; folglich ergibt sich bei einer Gesamt-Grundstücksgröße (Flur Nr. 1799/7) von 3.610 m<sup>2</sup> aktuell ein GFZ von 0,13. Durch das geplante Bauvorhaben mit zwei Gebäuden von jeweils 180 m<sup>2</sup> Brutto-Geschossfläche würde sich die GFZ auf 0,17 erhöhen. Im Vergleich mit anderen Nachverdichtungen in der Lützowstraße 4 (Lohde: GFZ ca. 0,23) wäre das Bauvorhaben somit eine sehr maßvolle Nachverdichtung im Sinne des FNP.

### **1.3 Erschließung des Vorhabens**

Die neuen Gebäude sollen durch eine feuerwehraugliche Zufahrt von der Nordseite des Grundstücks erschlossen werden (nördlich über Lützowstraße, Zufahrt über östliche Grundstücksgrenze).

### **1.4 Begrünung und Aufforstung**

Eine Erschließung der geplanten Gebäude über den nördlichen Teil des Grundstücks (Zufahrt über Lützowstraße) führt zur Beseitigung einiger Bäume. Dies wird durch die Vorhabenträger durch Anpflanzung neuer Bäume auf dem Grundstück kompensiert.

Im Fokus steht dabei eine naturnahe Aufwertung der Grundstücksflächen, um dem Artenschwund entgegenzuwirken und einen Beitrag zur Biodiversität und zum Klimaschutz zu leisten. So soll die Pflanzung von beispielsweise Schlehen, Berberitze und Walnusbaum Futter, Nistplätze und Rückzugsmöglichkeiten für Vögel bieten; Akelei, Liguster, Wiesensalbei und eine naturbelassene Blütenwiese unzähligen Insekten Schutz und Nahrung sichern.

---

<sup>1</sup> 2004-11-24 FNP Erläuterung 1983, Seite 40

## 1.5 Realisierung des Vorhabens

Die Realisierung der geplanten Gebäude soll nach den Vorstellungen der Vorhabenträger begonnen werden, sobald die planungsrechtlichen Voraussetzungen hierfür geschaffen sind.

## 2. Grundstücksbeschreibung

### 2.1 Lage und Größe

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegt in der Lützwowstraße, 82256 Fürstenfeldbruck. Es handelt sich um Flur Nr. 1799/7 mit einer Größe von 3.610 m<sup>2</sup>.

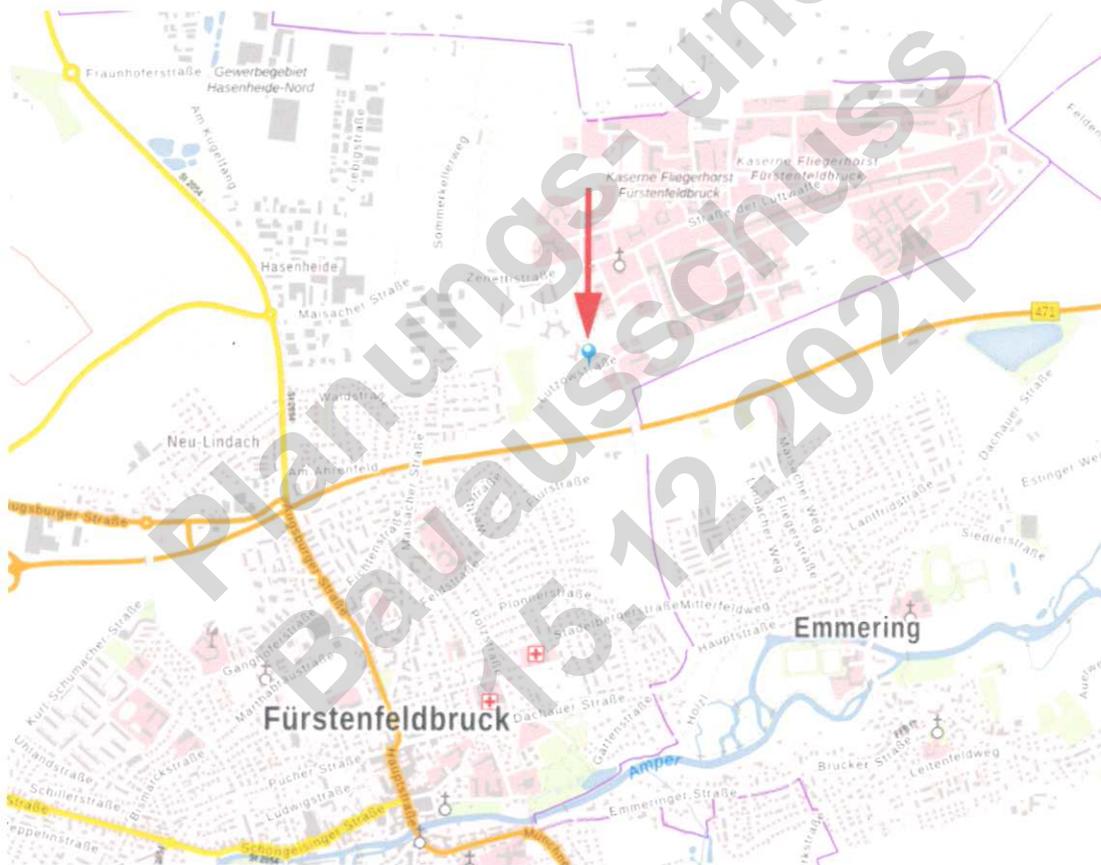


Abbildung 2: Plangebiet / Stadtkarte Fürstenfeldbruck

## 2.2 Vegetation auf dem Grundstück

Das Grundstück ist laut FNP in einen nördlichen Baubereich und einen südlichen Grünbereich eingeteilt (siehe Abbildung 4). Tatsächlich befindet sich im bebaubaren Bereich ein schützenswerter Baumbestand (u.a. mit Buchen und Eichen), während der Grünbereich weiter südlich hauptsächlich aus Wiese besteht (siehe Abbildung 3).

Da die Vorhabenträger die alten Bäume schützen möchten und auch die Stadt Fürstenfeldbruck wiederholt die Wichtigkeit des Erhalts von altem Baumbestand betont, ist geplant, die beiden Häuser im südlichen – baumarmen – Bereich zu errichten.

Wie unter Punkt 1.4 beschrieben, soll die intakte Vegetation auf dem Grundstück durch die gezielte Nutzung von Freiflächen geschont sowie die Biodiversität durch Neupflanzungen am südlichen Grundstücksrand gefördert werden.



Abbildung 3: Luftbild Flur Nr. 1799/7 mit größerem Baumbestand in der Grundstücksmitte

### 3. Planungsrechtliche Ausgangssituation

#### 3.1 Darstellung im FNP

Die Flur Nr. 1799, 1799/1, 1799/2, 1799/3, 1799/6, 1799/7, 1799/8, 1799/9 und 1799/10 unterliegen dem FNP von 2019. Das Planungsgebiet befindet sich im als Grünfläche vorgesehenen südlichen Bereich von Flur 1799/7.



Abbildung 4: Flächennutzungsplan (FNP)

Nach dem 2015 entwickelten Konversionskonzept für das Fliegerhorst-Areal sollen „[...] nachhaltige, urbane Räume entwickelt werden und soziale, kulturelle, ökologische und ökonomische Belange berücksichtigt werden. Insbesondere muss auch die Brucker Identität mit allen sichtbaren und ideellen Facetten bewahrt werden.“<sup>2</sup>

Als direkt an den Fliegerhorst angrenzender Straßenzug, lässt sich der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit den von der Stadt Fürstenfeldbruck im FNP gesetzten Zielsetzungen („Erhalt der Natur / Grünstreifen“) vereinbaren und unter Berücksichtigung eines entsprechenden Baum-Schutzregimes, umweltverträglichen Bauens sowie einer (Wieder-)Aufforstung entwickeln.

<sup>2</sup> fliegerhorst-ffb.de/konzept/

### 3.2 Eigentumsverhältnisse

Das überplante Grundstück Flur Nr. 1799/7 befindet sich in Privateigentum (Birgit und Martin Hannig, Lützowstraße 10, 82256 Fürstfeldbruck). Die Flächen, die der vorhabenbezogene Bebauungsplan umfasst, werden im Rahmen der Realisierung des Vorhabens jeweils von den Vorhabensträgern erworben. Die Regelungen mit den Eigentümern wurden entsprechend geklärt.

### 3.3 Denkmalschutz

Das ehemalige Offiziershaus (Lützowstr. 10), das sich auf dem Grundstück befindet, steht unter Denkmalschutz. Die geplanten Neubauten sind so weit davon entfernt und so gestaltet, dass sie hinter dem Haupthaus zurücktreten und die Sichtachse nicht stören.

## 4. Anlass für die Planung

Das Grundstück 1799/7 wurde im Jahr 1998 von Birgit und Martin Hannig erworben. Im Jahr 2005 wurde für Birgit Hannigs Eltern neben dem alten Offiziershaus ein weiteres Gebäude (10a) errichtet, in dem diese bis zu ihrem Tod lebten. Heute wird das Haus 10a von der ältesten Tochter Sabine Ostermeier (geb. Hannig) mit ihrer Familie bewohnt. Das familiäre Zusammenleben soll nun durch die beiden Neubauten der Vorhabenträger Hannig und Vogel erweitert werden. Wie in der Erläuterung zum FNP der Stadt Fürstfeldbruck beschrieben, kann dies die „Sicherung und Verbesserung der Lebensbedingungen in der Stadt Fürstfeldbruck ermöglichen“<sup>3</sup>. Denn der familiäre Zusammenhalt von drei Generationen ermöglicht den vier Familien Hannig senior, Hannig junior, Vogel und Ostermeier eine solidarische Sozialgemeinschaft, in der sowohl das behütete Aufwachsen der Kinder (sechs Kinder im Alter zwischen drei und neun Jahren) mit tatkräftiger Unterstützung der Großeltern, als auch die zukünftige Pflege der Senior-Familie Hannig durch die eigenen Kinder gewährleistet wird.

---

<sup>3</sup> 2004-11-24 FNP Erläuterung 1983, Seite 31

## 5. Ver- und Entsorgung

### 5.1 Wasser- und Abwasserversorgung

Die Wasserversorgung des Plangebiets wird durch Anschluss an die benachbarten Gebäude (Lützwowstraße 10) sichergestellt. Die Konkretisierung der Versorgung des Plangebiets mit Trinkwasser erfolgt im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens in Abstimmung mit den Fachbehörden. Die Einleitung des Abwassers aus der geplanten Neubebauung ist in den Kanal der bestehenden Gebäude des Grundstücks vorgesehen.

### 5.2 Stromversorgung

Die Stromversorgung wird durch neu zu verlegende Hausanschlüsse über das in der Lützwowstraße bereits anliegende Leitungsnetz des örtlichen Versorgungsträgers sichergestellt.

Planungs- und  
Bauausschuss  
15.12.2021

## 6. Skizzen

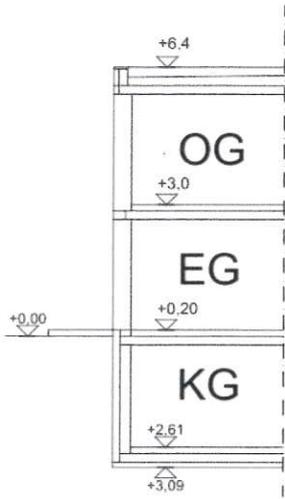


Abbildung 5: Geschosshöhen geplante Gebäude

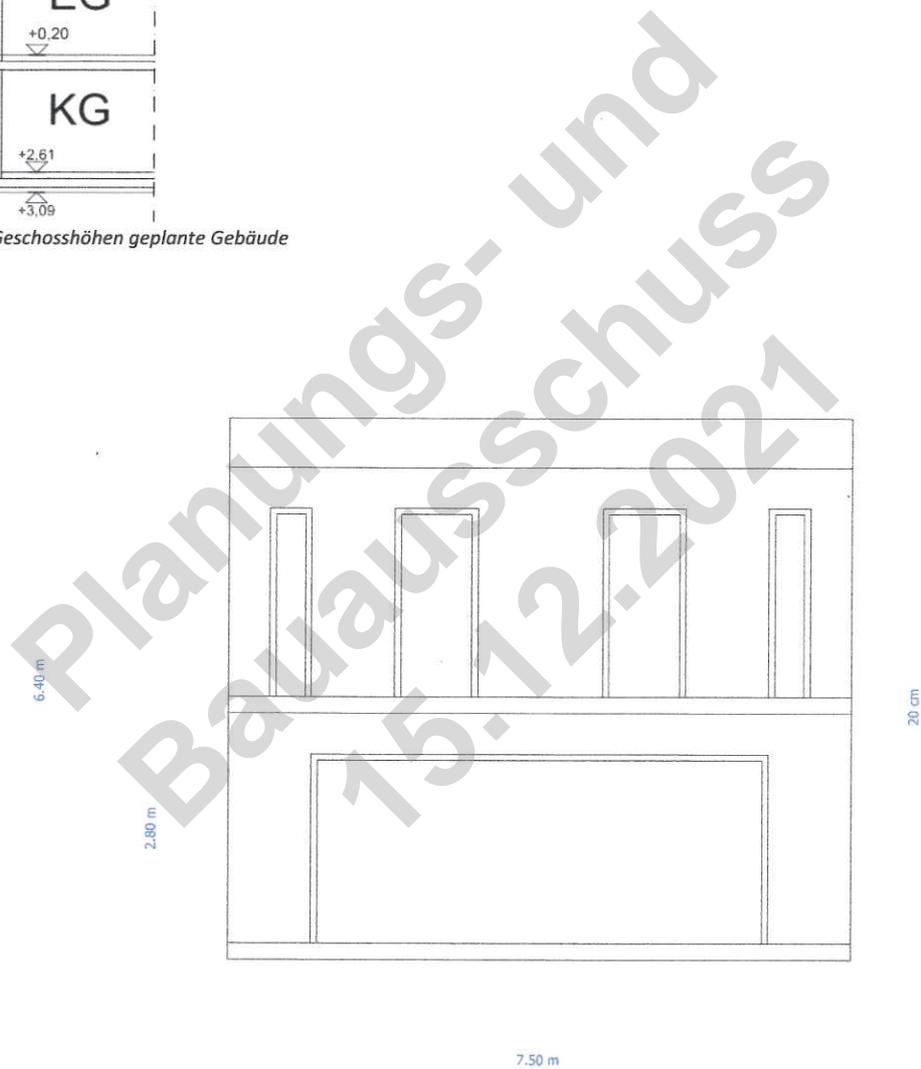
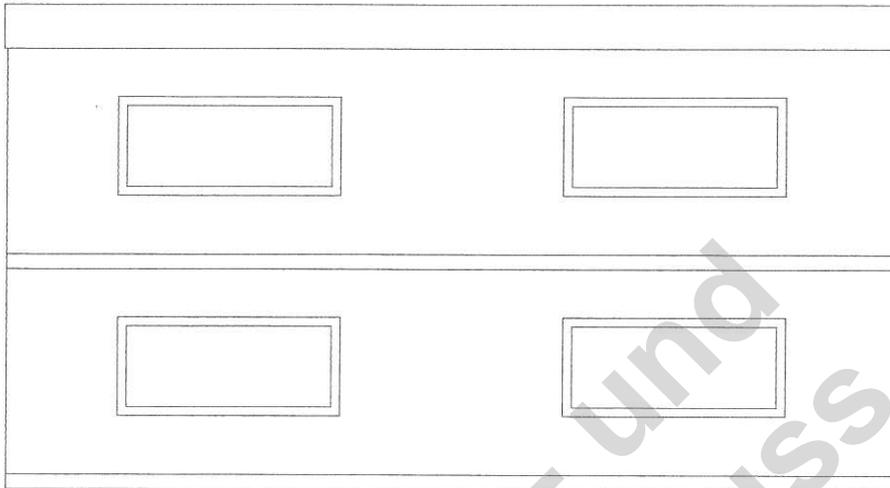


Abbildung 6: Fassadenansicht Süd



12.00 m

Abbildung 7: Fassadenansicht Ost

Planungs- und  
Bauausschuss  
15.12.2021

## 7. Mögliche Fassadengestaltung am Beispiel einiger Häuser aus der Umgebung



Abbildung 8: Beispielansicht Lützow Str. 2a (Lützow Str. 2 im Hintergrund)

Abbildung 9: Beispielansicht Polzstraße 24 in FFB



Abbildung 10: Beispielansicht Polzstraße 38 in FFB

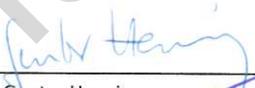


Abbildung 11: Beispielansicht eines Einfamilienhauses aus Eichenau

Erstellt:  
Fürstenfeldbruck, 04.07.2021

  
\_\_\_\_\_  
Theresa Hannig

  
\_\_\_\_\_  
Sigrid Vogel

  
\_\_\_\_\_  
Dr. Gunter Hannig

  
\_\_\_\_\_  
Steffen Vogel



 <p><b>Stadt Fürstenfeldbruck</b>                  Hauptstraße 31                  82256 Fürstenfeldbruck  <a href="http://www.fuerstenfeldbruck.de">www.fuerstenfeldbruck.de</a></p>	Tel.: 08141 281 0 Fax.:08141 281 X	Bearbeitet: Zweckl Datum: 03.11. 2021
	Plan-Nr.:	Maßstab: 1:5000

Planungs- und  
Bauausschuss  
15.12.2021

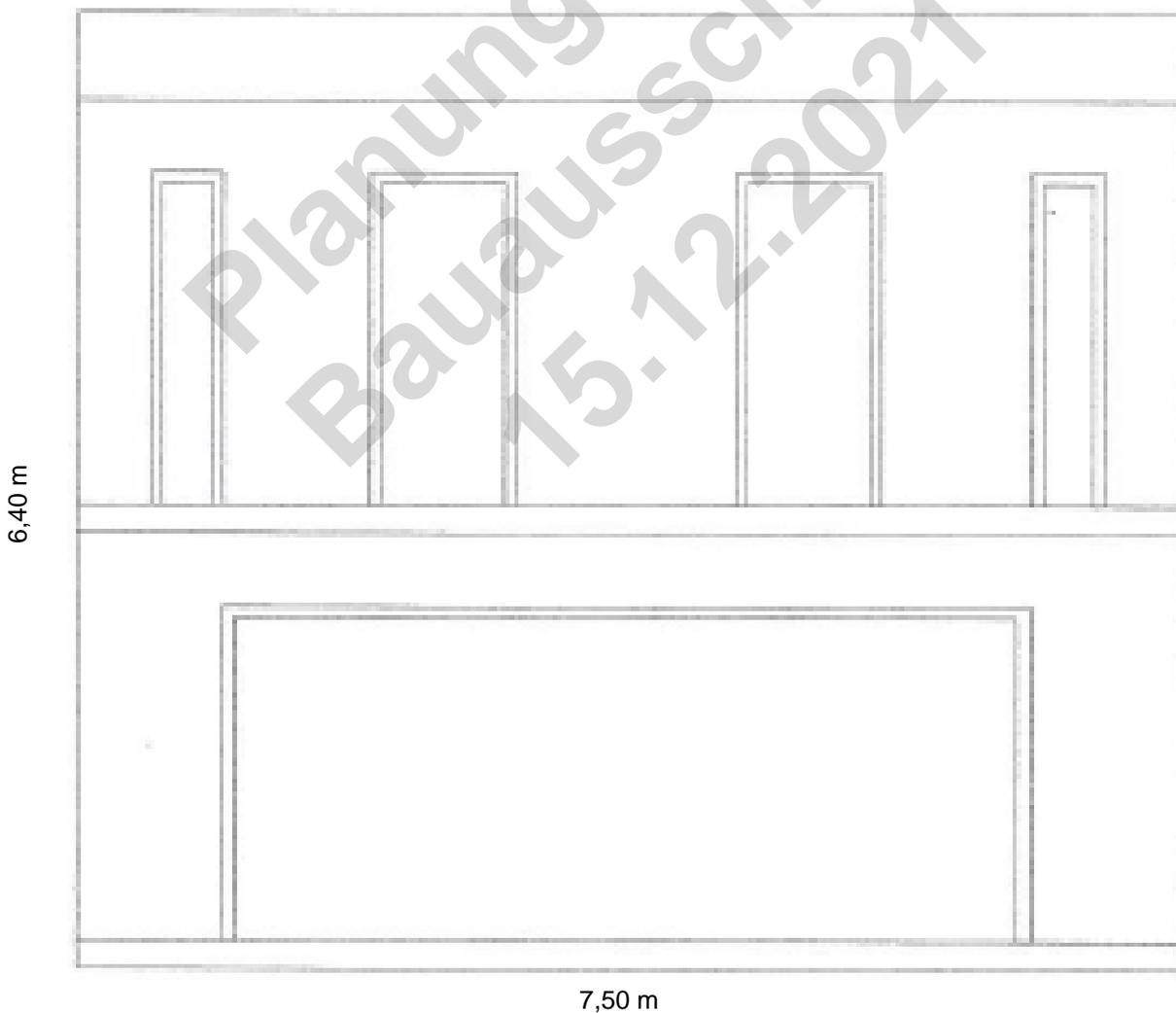


 <p><b>Stadt Fürstenfeldbruck</b>                  Hauptstraße 31                  82256 Fürstenfeldbruck                  www.fuerstenfeldbruck.de</p>	Tel.: 08141 281 0 Fax.: 08141 281 X	Bearbeitet: Zweckl Datum: 21.10. 2021
	Plan-Nr.:	Maßstab: 1:1000

Planungs- und  
Bauausschuss  
15.12.2021

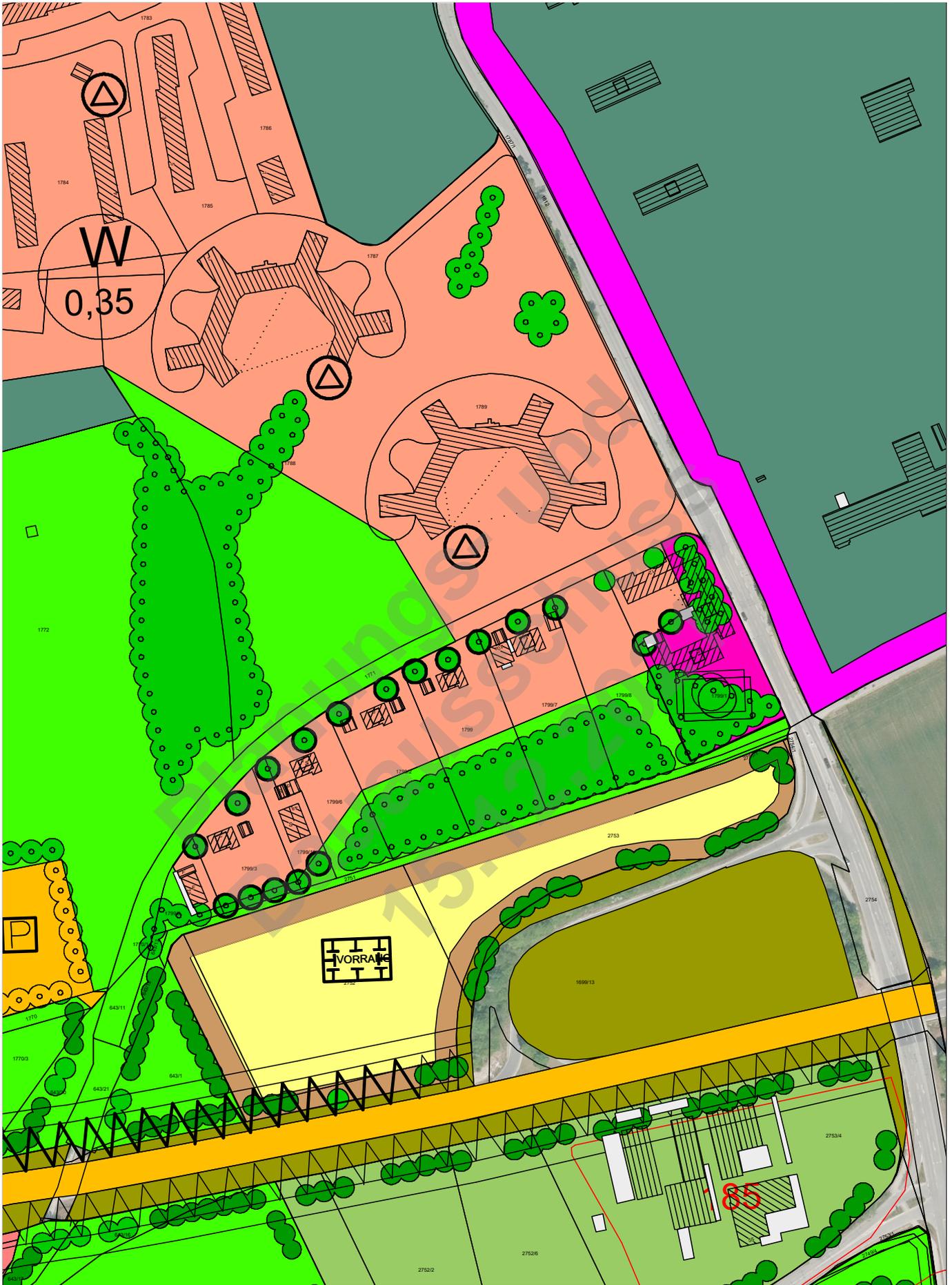


Verortung Baukörper; Grundfläche 7,50 x 12,0 m



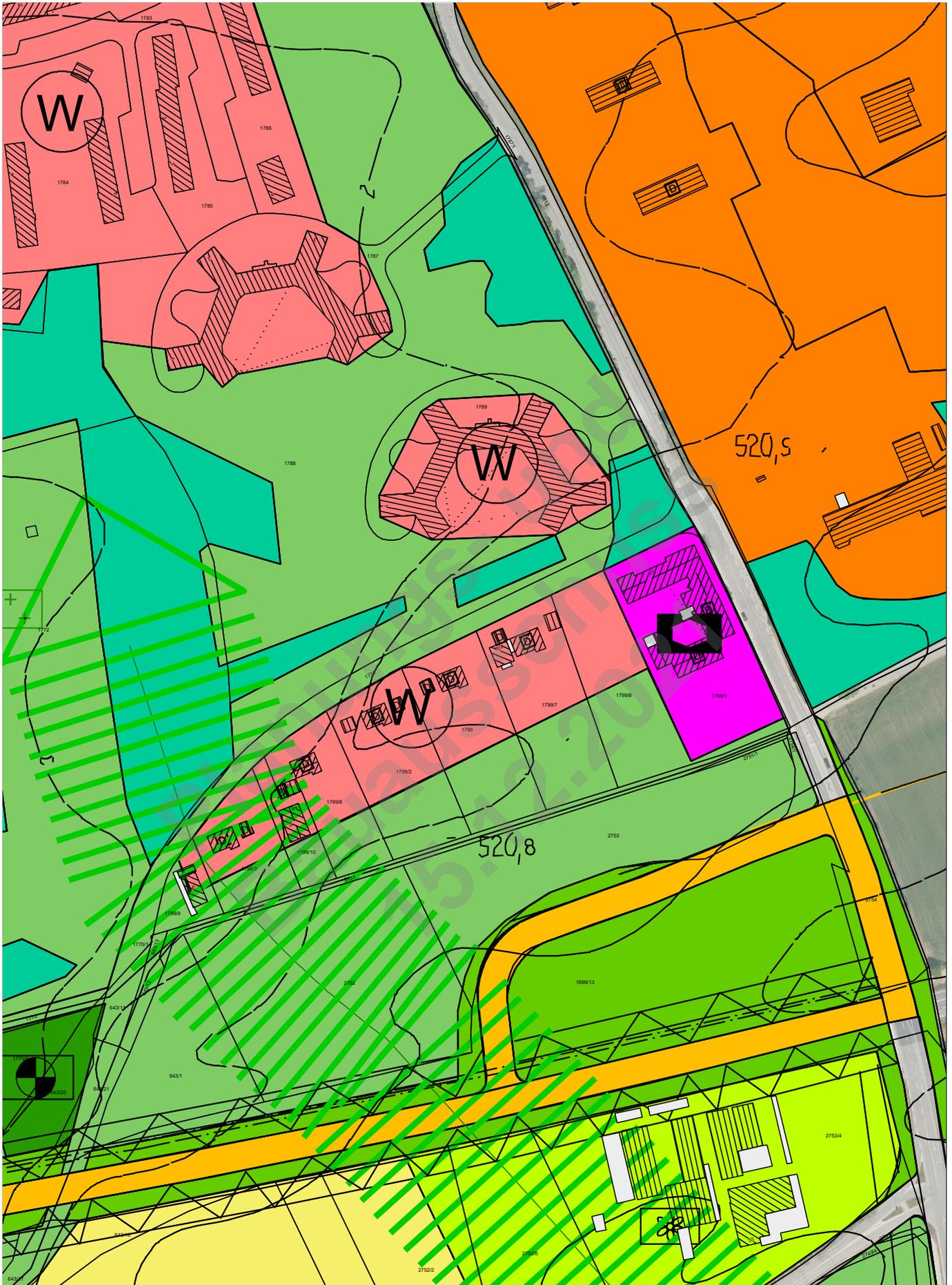
Gebäudeansicht von Süden

Planungs- und  
Bauausschuss  
15.12.2021



 <p><b>Stadt Fürstenfeldbruck</b>                  Hauptstraße 31                  82256 Fürstenfeldbruck                  www.fuerstenfeldbruck.de</p>	Tel.: 08141 281 0 Fax.:08141 281 X	Bearbeitet: Zweckl Datum: 21.10. 2021
	Plan-Nr.:	Maßstab: 1:2500

Planungs- und  
Bauausschuss  
15.12.2021



 <p><b>Stadt Fürstenfeldbruck</b>                  Hauptstraße 31                  82256 Fürstenfeldbruck                  www.fuerstenfeldbruck.de</p>	Tel.: 08141 281 0 Fax.:08141 281 X	Bearbeitet: Zweckl Datum: 21.10. 2021
	Plan-Nr.:	Maßstab: 1:2500

Planungs- und  
Bauausschuss  
15.12.2021

## STADTVERWALTUNG FÜRSTENFELDBRUCK

## Beschlussvorlage Nr. 2568/2021

## 19. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Planungs- und Bauausschusses

Betreff/Sach-antragsnr.	Antrag auf Vorbescheid für die Errichtung einer Seniorenresidenz für Menschen mit Handikap mit 8 WE und 12 offenen Stellplätzen auf Fl.Nr. 1487/16 der Gemarkung Fürstfeldbruck, Schöngesinger Straße 43a			
TOP - Nr.		Vorlagenstatus	öffentlich	
AZ:	V-2021-22-2	Erstelldatum	26.10.2021	
Verfasser	Wörle, Carolin	Zuständiges Amt	Amt 4 Amt 3	
Sachgebiet	42 Bauverwaltung	Abzeichnung OB: Abzeichnung 2./ 3. Bgm:		
Beratungsfolge		Zuständigkeit	Datum	Ö-Status
1	Planungs- und Bauausschuss	Kenntnisnahme	15.12.2021	Ö

**Beschlussvorschlag:**

Das Vorhaben wird nach § 17 Abs. 2 Nr. 5 Buchstabe b GeschO zur Kenntnis genommen.

Referent/in	Götz / BBV		Ja/Nein/Kenntnis	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				Nein	
Haushaltsmittel stehen zur Verfügung					€
Aufwand/Ertrag lt. Beschlussvorschlag					€
Aufwand/Ertrag der Gesamtmaßnahme					€
Folgekosten					€

**Sachvortrag:**

Gegenstand des Antrages auf Vorbescheid ist die Errichtung einer Seniorenresidenz für Menschen mit Handikap mit 8 Wohneinheiten und 12 offenen Stellplätzen auf dem Baugrundstück Fl.Nr. 1487/16 der Gemarkung Fürstenfeldbruck in der Schöngesinger Straße 43 a.

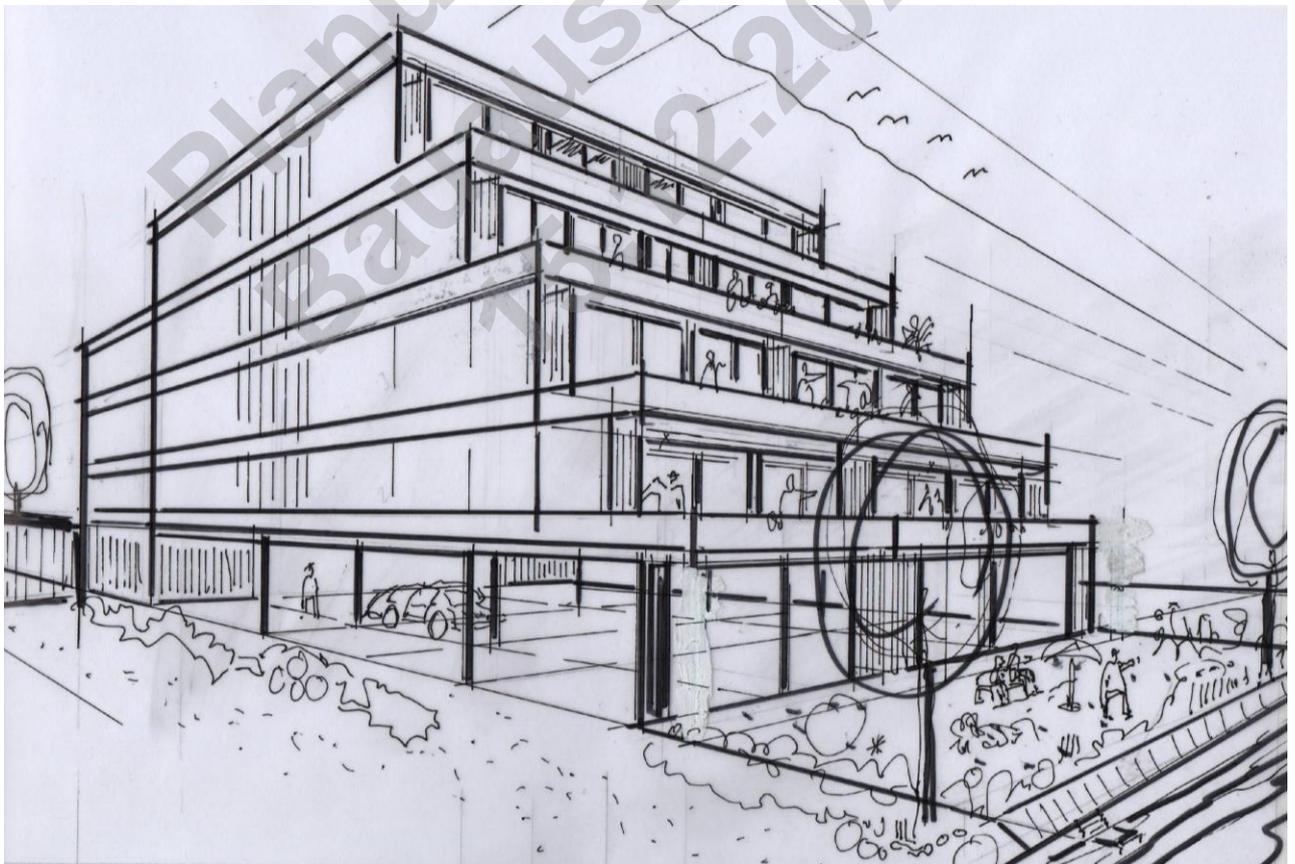
Auf dem Baugrundstück Fl.Nr. 1487/16 der Gemarkung Fürstenfeldbruck besteht aktuell ein einstöckiges Wohnhaus mit Satteldach (I+D) sowie ein zweistöckiges Wohnhaus (II) mit Pultdach. Daran angeschlossen befindet sich ein einstöckiges Nebengebäude mit Satteldach, umgeben von hohem Baumbestand. Das Bestandsensemble ist als einseitige Grenzbebauung entlang der östlichen Grundstücksgrenze bebaut. Von nachbarlicher Seite ist die einseitige Grenzbebauung nicht angebaut. Das Bestandsensemble befindet sich in zweiter Reihe der Schöngesinger Straße und wird somit über das nördliche Grundstück erschlossen. Das Vorderhaus, als zweigeschossiges Wohn- und Geschäftshaus mit traufseitigem Satteldach (ausgebaut), befindet sich auf dem Flurstück Nr. 1487/11 der Gemarkung Fürstenfeldbruck.

Das geplante Bauvorhaben sieht nun im rückwärtigen Bereich der Schöngesinger Straße eine zweiseitige Grenzbebauung entlang der östlichen und westlichen Grundstücksgrenze vor. Die Bebauung befindet sich im Überschwemmungsgebiet der Amper, weshalb im Erdgeschoss eine Stelzenbauweise vorgesehen ist. Neben dem Erdgeschoss sind vier weitere Vollgeschosse geplant, welche nach Süden hin terrassiert sind.

Das Bauvorhaben würde weiterhin über das nördliche Grundstück Fl.Nr. 1487/11 der Gemarkung Fürstenfeldbruck erschlossen werden. Die Bestandsbebauung von I+D und II würde in ihrer Geschossigkeit auf V erhöht und durch Terrassen abgetreppert zur Amper werden.



Gezeichneter Lageplan; nicht maßstabgetreu



Perspektivskizze

### Planungsrechtliche Beurteilung:

Das Baugrundstück Fl.Nr. 1487/16 der Gemarkung Fürstenfeldbruck in der Schöngeisinger Straße 43 a liegt im nicht überplanten Innenbereich und ist demzufolge nach § 34 Baugesetzbuch -BauGB- zu beurteilen. Danach ist gemäß § 34 Abs. 1 BauGB ein Bauvorhaben bauplanungsrechtlich zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

#### Maß der baulichen Nutzung:

Betrachtet man das Maß der baulichen Nutzung hinsichtlich der Zahl der Vollgeschosse und der Höhen der baulichen Anlagen findet man in der direkten Umgebung in erster Reihe zur Schöngeisinger Straße drei- bis viergeschossige Bauweisen. Im rückwärtigen Bereich der Schöngeisinger Straße sind in der näheren Umgebung ein- bis zweigeschossige Bauten – teilweise grenzständig – vorhanden.

Betrachtet man nun das beantragte fünfgeschossige Bauvorhaben mit einer Wandhöhe von 14,40 m fügt es sich hinsichtlich dem Maß der baulichen Nutzung (Zahl der Vollgeschosse und Wandhöhe) nicht in die nähere Umgebung ein und ist somit nach § 34 Abs. 1 BauGB nicht zulässig.

Eine Überschreitung des Maßes der baulichen Nutzung in der näheren Umgebung würde eine unerwünschte, erhebliche Verdichtung der Bebauung einleiten. Das Bauvorhaben hat somit für eine Vielzahl von Grundstücken eine Bezugsfallwirkung, wodurch städtebauliche Spannungen herbeigeführt werden.

**Das beantragte Bauvorhaben fügt sich somit hinsichtlich dem Maß der baulichen Nutzung bezüglich der Geschossigkeit und Wandhöhe nicht in die direkte Umgebung ein und würde deshalb zu städtebaulichen Spannungen führen. Das Bauvorhaben ist gemäß § 34 Abs. 1 BauGB bauplanungsrechtlich nicht zulässig und der Antrag auf Vorbescheid ist somit abzulehnen.**

#### Städtebauliche Einschätzung:

Von Seiten des Sachgebiets 41 – Stadt-, Landschafts- und Verkehrsplanung wird dem oben genannten Vorhaben nicht zugestimmt. Zwar fügt sich die geplante Wohnnutzung hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung in die unmittelbare Umgebung ein, jedoch nicht hinsichtlich der Bauweise und der Kubatur. Das geplante Vorhaben mit fünf Vollgeschossen als zweiseitige Grenzbebauung steht im Widerspruch zur in der näheren Umgebung vorherrschenden einseitigen Grenzbebauung mit ein bis zwei Vollgeschossen und stellt somit einen Fremdkörper dar. Die Kubatur der schlanken Bestandsgebäude von circa 6,00-9,00m Breite und einer Gesamtlänge von circa 33,00 m würde sich in einen terrassierten Kubus der Maße von circa 13,50 m Breite, 20,00 m Länge und 14,00 m Höhe entwickeln. Dadurch würde sich die Geschossigkeit von im Bestand I+D/II (Dachgeschoss nicht ausgebaut) zu dann fünf Vollgeschossen erhöhen. Daraus resultiert eine Erhöhung der überbaubaren Grundstücksfläche (Grundflächenzahl).

Die terrassierte fünfgeschossige Wohnbebauung stellt im Gefüge der unmittelbaren Umgebung einen Fremdkörper dar. Es besteht die Gefahr einer städtebaulichen Fehlentwicklung.

Zusammenfassung:

Aufgrund der oben genannten städtebaulichen Gründe wird dem im Antrag auf Vorbescheid genannte Vorhaben nicht zugestimmt. Von Seiten der Stadtplanung handelt es sich bei oben genannten Vorhaben um einen Fremdkörper, welcher deshalb auch nicht über eine Bauleitplanung ermöglicht werden sollte.

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

Planungs- und  
Bauausschuss  
15.12.2021

## STADTVERWALTUNG FÜRSTENFELDBRUCK

## Beschlussvorlage Nr. 2575/2021

## 19. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Planungs- und Bauausschusses

Betreff/Sach-antragsnr.	Antrag auf Vorbescheid für den Neubau von einem Mehrfamilienhaus und 3 Reihenhäusern auf Fl.Nr. 565 der Gemarkung Fürstentfeldbruck; Dachauer Str. 44a			
TOP - Nr.		Vorlagenstatus	öffentlich	
AZ:	V-2021-17-2	Erstelldatum	02.11.2021	
Verfasser	Wörle, Carolin	Zuständiges Amt	Amt 4 Amt 3	
Sachgebiet	42 Bauverwaltung	Abzeichnung OB: Abzeichnung 2./ 3. Bgm:		
Beratungsfolge		Zuständigkeit	Datum	Ö-Status
1	Planungs- und Bauausschuss	Kenntnisnahme	15.12.2021	Ö

**Beschlussvorschlag:**

Das Vorhaben wird nach § 17 Abs. 2 Nr. 5 Buchstabe b GeschO zur Kenntnis genommen.

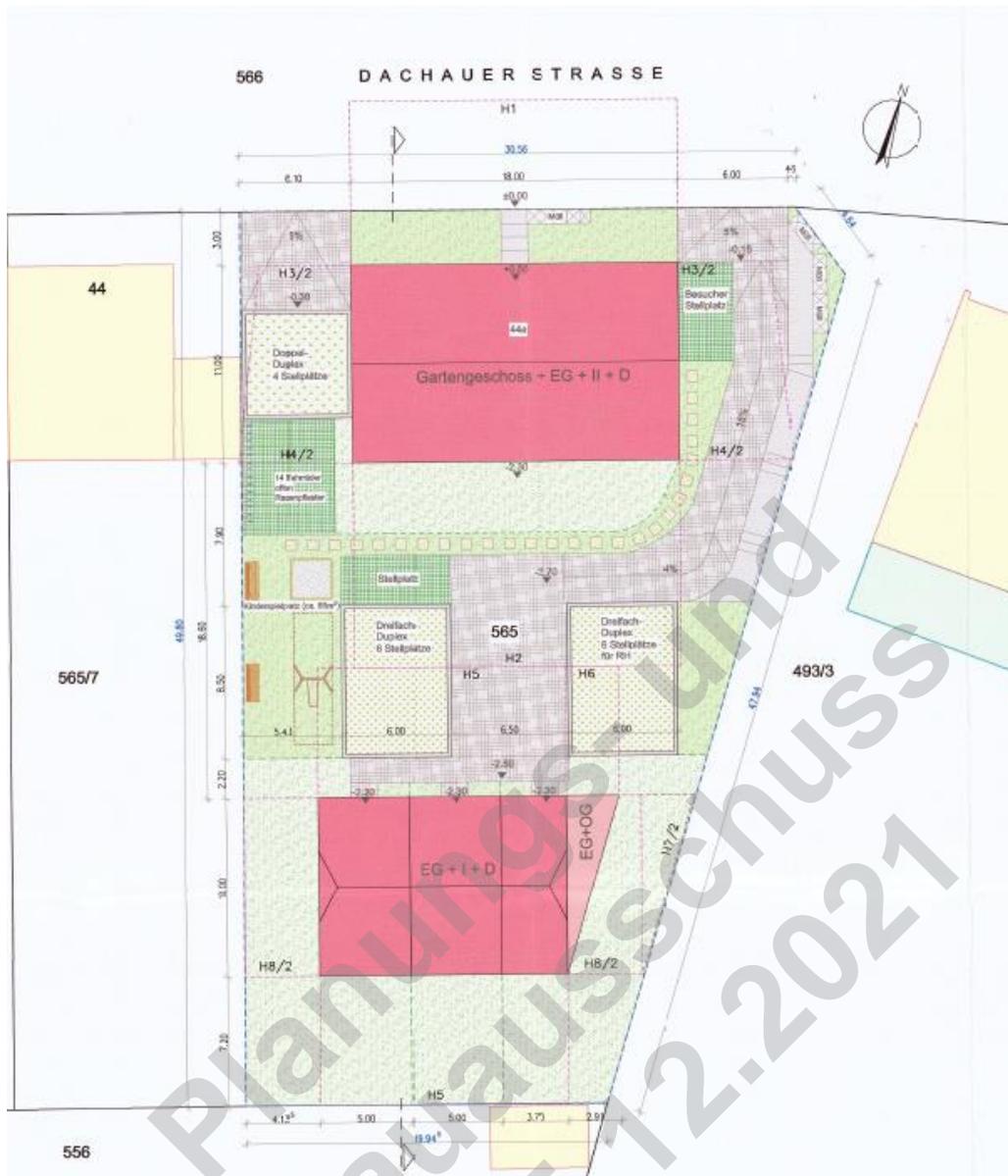
Referent/in	Götz / BBV		Ja/Nein/Kenntnis	Kenntnis	
Referent/in			Ja/Nein/Kenntnis		
Referent/in			Ja/Nein/Kenntnis		
Referent/in			Ja/Nein/Kenntnis		
Beirat			Ja/Nein/Kenntnis		
Beirat			Ja/Nein/Kenntnis		
Beirat			Ja/Nein/Kenntnis		
Beirat			Ja/Nein/Kenntnis		
Klimarelevanz					
Umweltauswirkungen	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

**Sachvortrag:**

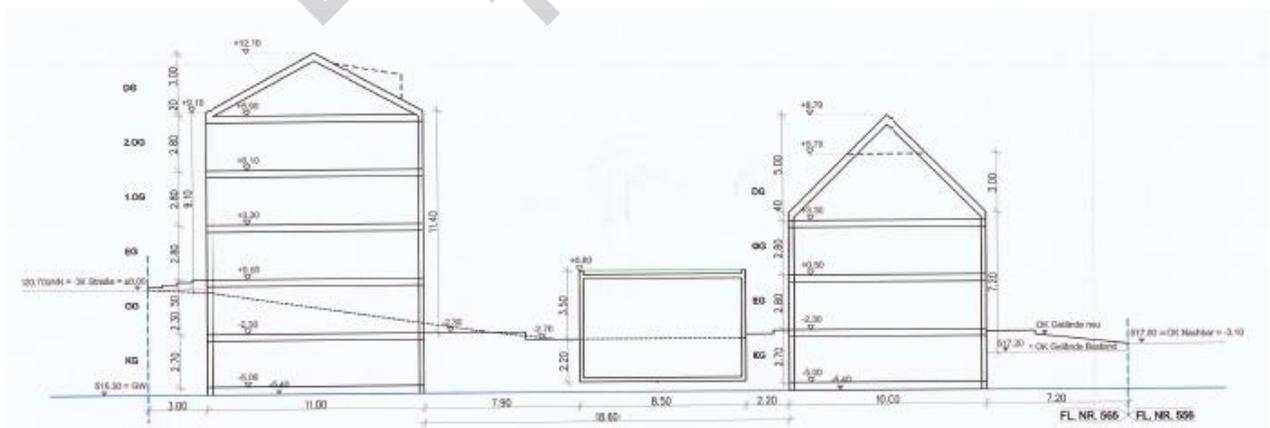
Gegenstand des Antrages auf Vorbescheid ist der Neubau von einem Mehrfamilienhaus und drei Reihenhäusern auf dem Baugrundstück Fl.Nr. 565 der Gemarkung Fürstenfeldbruck in der Dachauer Straße 44 a.

Das geplante Bauvorhaben sieht den Abriss und Neubau des Bestandswohngebäudes auf dem Grundstück Fl.Nr. 565 der Gemarkung Fürstenfeldbruck sowie eines zusätzlichen Neubaus im südlichen / rückwärtigen Bereich des Grundstücks vor. Straßenseitig an der Dachauer Straße ist ein Mehrfamilienhaus mit vier Vollgeschossen und Dachgeschoss geplant. In Anlehnung an die Nachbarbebauung ist hier ein Satteldach mit 30° Dachneigung geplant (kein Vollgeschoss). Im rückwärtigen Bereich ist als Neubau ein dreispänniges Reihenhaus mit drei Geschossen (E+I+D) vorgesehen. Das Dachgeschoss ist hierbei als Krüppelwalmdach mit einer Dachneigung von 45° (Vollgeschoss) vorgesehen. Die Erschließung des rückwärtigen Reihenhauses soll von der Dachauer Straße aus erfolgen. Die zusätzlichen Stellplätze würden oberirdisch über Duplex-Garagen realisiert werden. Auf Grund des Hochwasserspiegels müsste der rückwärtige Grundstücksbereich für den Neubau des Reihenhauses um 1,20 m angehoben werden.

Planungs- und  
Bauausschuss  
15.12.2021



Grundriss-Eingabeplan, nicht maßstabsgetreu



Schnitt, nicht maßstabsgetreu

Im Rahmen des Antrags auf Vorbescheid sollen folgende Fragen beantwortet werden:

1. Ist die Bebauung des vorderen Baukörpers im Hinblick auf Grundfläche (18,00 m x 11,00 m), Geschossigkeit (E+II+D zzgl. Gartengeschoss), Wandhöhe (straßenseitig ca. 9,10 m inkl. Bodensockel, gartenseitig ca. 11,40 m), Dachform (Satteldach mit einer Dachneigung von ca. 30 °) gemäß den Plandarstellungen planungsrechtlich zulässig?
2. Ist die rückwärtige Bebauung mit einem Reihenhauses (3-Spänner) im Hinblick auf die grundsätzliche Bebaubarkeit sowie im Hinblick auf Grundfläche (13,70 m x 10,00 m), Geschossigkeit (E+I+D), Dachform (Krüppelwalmdach mit einer Dachneigung von ca. 45 °) entsprechend der Plandarstellung planungsrechtlich zulässig?
3. Sind die geplanten Stellplätze an der Straße (Doppel-Duplex, Besucherstellplatz) und im Hof (Duplex-Parker und Einzelstellplatz) wie im Plan dargestellt planungsrechtlich zulässig?
4. Kann – im Grundsatz – eine Ablöse von maximal 2 Stellplätze in Aussicht gestellt werden (sofern Wohnungen etwas kleinteiliger geplant werden und anstatt der angenommenen 11 Stellplätze 12 oder 13 Stellplätze notwendig werden)?
5. Kann eine Geländemodellierung im hinteren Teil des Grundstücks in Aussicht gestellt werden?

### Planungsrechtliche Beurteilung:

Das Baugrundstück Fl.Nr. 565 der Gemarkung Fürstenfeldbruck in der Dachauer Straße 44 a liegt im nicht überplanten Innenbereich und ist demzufolge nach § 34 Baugesetzbuch -BauGB- zu beurteilen. Danach ist gemäß § 34 Abs. 1 BauGB ein Bauvorhaben bauplanungsrechtlich zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

### Maß der baulichen Nutzung:

Das oben genannte Bauvorhaben besteht aus zwei Häusern. Für **Haus 1** (Mehrfamilienhaus – straßenseitig zur Dachauer Straße) ist eine E+II+D zzgl. Gartengeschoss-Bebauung mit einer Wandhöhe von 9,10 m bzw. 11,40 m und einer Grundfläche von 198,00 m<sup>2</sup> (18,00 m x 11,00 m) sowie für **Haus 2** (dreispänniges Reihenhauses – rückwärtig) eine E+I+D Bebauung und einer Grundfläche von 137,00 m<sup>2</sup> (13,70 m x 10,00 m) geplant.

Betrachtet man hier die Bauvoranfrage mit der vorhandenen Bebauung in der direkten Umgebung fügt sich das straßenseitige Mehrfamilienhaus (**Haus 1**) hinsichtlich dem Maß der baulichen Nutzung in die nähere Umgebung ein und ist somit gemäß § 34 Abs. 1 BauGB planungsrechtlich zulässig. Das geplante straßenseitige Mehrfamilienhaus fügt sich dabei in das Straßenbild der Dachauer Straße ein und orientiert sich hinsichtlich seiner Grundfläche, Geschossigkeit und Dachform an dem westlichen Nachbargebäude (Dachauer Straße 42 und 44). – *Frage 1*

Betrachtet man nun den Dreispänner im rückwärtigen Bereich (**Haus 2**) fügt sich das Bauvorhaben hinsichtlich dem Maß der baulichen Nutzung – der überbaubaren Grundstücksfläche – nicht in die nähere Umgebung ein. – *Frage 2*

*Ein Vorhaben im unbeplanten Innenbereich muss sich nach § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB nach der Grundfläche, die überbaut werden soll, in die nähere Umgebung einfügen. Bei diesem Merkmal geht es (auch) um den Standort im Sinne des § 23 BauNVO (BVerwG, Beschlüsse vom 16. Juni 2009 - 4 B 50.08 und vom 13. Mai 2014 - 4 B 38.13). Maßstabsbildend im Sinne des § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist dabei die Umgebung, insoweit sich die Ausführung eines Vorhabens auf sie auswirken kann und insoweit, als die Umgebung ihrerseits den bodenrechtlichen Charakter des Baugrundstücks prägt oder doch beeinflusst (BVerwG, Urteile vom 26. Mai 1978 – 4 C 9.77; vom 21. November 1980 – 4 C 30.78 und vom 5. Dezember 2013 – 4 C 5.12). Dabei muss die Betrachtung auf das Wesentliche zurückgeführt und alles außer Acht gelassen werden, was die vorhandene Bebauung nicht prägt oder in ihr als Fremdkörper erscheint (BVerwG, Urteil vom 15. Februar 1990 – 4 C 23.86).*

*Ob eine rückwärtige Bebauung eines Grundstücks zulässig ist, hängt im Wesentlichen davon ab, in welchem Umfang die den Maßstab bildenden umliegenden Grundstücke eine rückwärtige Bebauung aufweisen (BVerwG, Beschluss vom 6. November 1997 - 4 B 172.97). Zur näheren Konkretisierung kann insofern auf die Begriffsbestimmungen in § 23 BauNVO zur „überbaubaren Grundstücksfläche“, die wiederum gemäß § 23 Abs. 4 BauNVO auch durch Festsetzung der Bautiefe bestimmt werden kann, zurückgegriffen werden (BVerwG, Beschluss vom 16. Juni 2009 - 4 B 50.08). Nach § 23 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist die Bebauungstiefe von der tatsächlichen Straßengrenze aus zu ermitteln. „Tatsächliche Straßengrenze“ ist die Grenze der als Erschließungsanlage gewählten öffentlichen Straße (vgl. OVG Saarland, Urteil vom 27. Mai 2014 - 2 A 2/14).*

Mit der rückwärtigen Bebauung entsteht insgesamt eine Bautiefe von etwa 43,00 m. Die nähere Umgebung – ausgerichtet zur Dachauer Straße – ist geprägt durch eine einreihige, straßenbegleitende Bebauung mit große Gärten und Freiflächen im rückwärtigen Bereich. Durch die rückwärtige Bebauung wird die rahmengebende Bautiefe ausgehend von der Dachauer Straße von maximal 14,00 m deutlich überschritten.

Es ist davon auszugehen, dass das Bauvorhaben als erstes Vorhaben im Geviert in zweiter Reihe einen erheblichen Nachverdichtungsdruck auslösen würde, da aufgrund der Vielzahl der im Quartier befindlichen für rückwärtige Bebauung geeigneten Grundstücke ein Bezugsfall entsteht. Durch die Zulassung einer rückwärtigen Bebauung zur Dachauer Straße wird somit das Maß der baulichen Nutzung deutlich überschritten und bodenrechtliche Spannungen hervorgerufen.

Hinzu kommt, dass es bei dem geplanten Bauvorhaben an einem Einfügen hinsichtlich des Verhältnisses zwischen der geplanten überbauten Fläche im Verhältnis zur Freifläche fehlt. Die überbauten Flächen ergeben sich nicht nur durch die Baukörper, insbesondere der massiven Bebauung im rückwärtigen Bereich, sondern auch durch die Kfz-Stellplätze, Fahrradstellplätzen, den Zufahrten zu den Stellplätzen sowie den Zugängen zu den Häusern und dem Kinderspielplatz. Es kann davon ausgegangen werden, dass mit dem Bauantrag noch mit Terrassen, Mülltonnenhäuschen usw. sowie nach Nutzungsaufnahme vermehrt noch mit Gartenhäusern oder ähnliches zu rechnen ist.

Diese hohe Versiegelung auf dem Baugrundstück kann nicht außer Acht bleiben, da der vorgegebene Rahmen der maßgeblichen Umgebungsbebauung überschritten wird und deshalb zu städtebaulichen Spannungen führen würde. Die Umgebung wird durch größere Freiflächen und Grünflächen im rückwärtigen Bereich geprägt. Ähnlich große Grundstücke haben stets auch einen größeren Gartenanteil. Eine derartige

nicht zu vernachlässigende Freifläche fehlt mit der geplanten Bebauung auf dem Vorhabengrundstück. – Frage 3

Das geplante Bauvorhaben fügt sich somit hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche nicht in die nähere Umgebung ein und ist deshalb gemäß § 34 Abs. 1 BauGB planungsrechtlich nicht zulässig.

#### Nähere Umgebung bezüglich überbaubare Grundstücksfläche

*Welcher Bereich als „nähere Umgebung“ anzusehen ist, hängt davon ab, inwieweit sich einerseits das geplante Vorhaben auf die benachbarte Bebauung und andererseits sich diese Bebauung auf das Baugrundstück prägend auswirken (vgl. BVerwG, Urt. v. 26.05.1978 - IV C 9.77; Urt. v. 03.04.1981 - 4 C 61.78). Die nähere Umgebung ist für jedes der in § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB aufgeführten Zulässigkeitsmerkmale gesondert zu ermitteln, weil die prägende Wirkung der jeweils maßgeblichen Umstände unterschiedlich weit reichen kann (BVerwG, Beschl. v. 06.11.1997 - 4 B 172.97). Bei der überbaubaren Grundstücksfläche ist der maßgebliche Bereich in der Regel (deutlich) enger zu begrenzen als bei der Art der baulichen Nutzung, weil die Prägung, die von der für die Bestimmung der überbaubaren Grundstücksflächen maßgeblichen Stellung der Gebäude auf den Grundstücken ausgeht, im Allgemeinen (deutlich) weniger weit reicht als die Wirkungen der Art der baulichen Nutzung (BayVGH, Urt. v. 07.03.2011 - 1 B 10.3042; SächsOVG, Beschl. v. 29.12.2010 - 1 A 710/09; OVG NW, Urt. v. 09.09.2010 - 2 A 508/09; VGH BW, Beschl. v. 15.12.2005 - 5 S 1847/05). Dies kann im Einzelfall dazu führen, dass nur wenige, unter Umständen sogar nur zwei Grundstücke den maßgeblichen Rahmen bilden (vgl. BayVGH Urt. v. 07.03.2011, a. a. O.). Gerade auch die Einheitlichkeit bzw. Unterschiedlichkeit der Bebauung kann ein Kriterium für die Abgrenzung der näheren Umgebung sein; insoweit kann die Umgebung nach der tatsächlichen städtebaulichen Situation so beschaffen sein, dass die Grenze zwischen näherer und fernerer Umgebung dort zu ziehen ist, wo zwei jeweils in sich einheitlich geprägte Baukomplexe mit voneinander verschiedenen Bau- und Nutzungsstrukturen aneinander grenzen (OVG NW, Urt. v. 18.11.2004 - 7 A 2726/03).*

Gemessen daran gehört die südliche Bebauung, unter anderem am Theresianumweg 14 – 14 e, in Bezug auf die überbaubare Grundstücksfläche nicht zur näheren Umgebung des Baugrundstücks. Die Bebauung in der näheren Umgebung weist in Bezug auf die überbaubare Grundstücksfläche eine einheitliche Struktur dergestalt auf, dass auf den Grundstücken ausgerichtet zur Dachauer Straße einreihige, straßenbegleitende Bebauungen mit großen Garten- und Freiflächen mit dichtem Baumbestand im rückwärtigen Bereich vorhanden sind. Ferner sind die Grundstücke hinsichtlich der topographischen Verhältnisse von einem Geländeversatz von bis zu 2,70 m geprägt (zur Frage 5: Geländermodellierung ist planungsrechtlich nicht zulässig).

Somit kann die südliche Bebauung des Baugrundstücks nicht als Bezugsfall herangezogen werden, da dieser Bereich eine andersartige Siedlungsstruktur aufweist und somit nicht mehr als nähere Umgebung anzusehen ist und sich diese Bebauung auf das Baugrundstück nicht prägend auswirkt.

**Die beantragte Bebauung im rückwärtigen Bereich (drei Reihenhäuser) fügt sich hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche nicht in die direkte Um-**

**gebung ein und würde deshalb zu städtebaulichen Spannungen führen. Das Bauvorhaben ist gemäß § 34 Abs. 1 BauGB bauplanungsrechtlich nicht zulässig und der Antrag auf Vorbescheid ist somit abzulehnen.**

*Zur Frage 4: Eine Ablöse von zwei Kfz-Stellplätzen ist gemäß § 3 der Satzung der Großen Kreisstadt Fürstenfeldbruck über die Erstellung von Garagen und Stellplätzen zulässig.*

### **Städtebauliche Einschätzung:**

Von Seiten des Sachgebietes 41 – Stadt-, Landschafts- und Verkehrsplanung bestehen aus städtebaulicher Sicht starke Bedenken gegen Teile der im Antrag auf Vorbescheid geplanten Vorhaben.

Bezüglich des Ersatzbaus an der Dachauer Straße können städtebaulich nachvollziehbare Gründe für die geplante Kubatur und Höhenentwicklung gesehen werden. Das hier vorgesehene Gebäude fügt sich ein, nimmt Bezug auf den Straßenraum und die Nachbarbebauung und kann städtebaulich als unkritisch gesehen werden.

Jedoch wird das rückwärtig geplante Reihenhaus als städtebaulich äußerst kritisch erachtet. Die städtebauliche Struktur an der Dachauer Straße ist aus der Historie heraus geprägt durch eine einreihige, straßenbegleitende Bebauung. Diese wird auch in die Frühlingsstraße hinein durch die Struktur des städtischen Kindergartens „Frühlingsstraße“ weitergeführt. Eine Bebauung in zweiter Reihe an der Dachauer Straße zwischen Theresianumweg und Frühlingsstraße widerspricht dieser städtebaulichen Struktur. Es befindet sich dort eine Grünfuge vom Theresianumweg, über die Privatgärten der Wohngebäude an der Dachauer Straße und des Freibereichs des Kindergartens hin bis zum Marthabräupark, welche durch den Höhenunterschied von ca. einem Geschoss verstärkt wird. Es liegt somit eine klare städtebauliche Trennung und Gruppierung zwischen der straßenseitigen Bebauung und dem gewachsenen Wohnareal um die Schule Mitte vor. Aus Sicht des SG 41 ist somit die rückwärtige Bebauung im Bereich des Theresianumwegs nicht bei der Beurteilung nach § 34 BauGB heranzuziehen. Eine Bebauung in zweiter Reihe auf dem beantragten Grundstück würde zu einer Durchbrechung und Auflösung dieser Grünspanne führen.

Neben den o.g. städtebaulichen Kritikpunkten ist vor allem der Verlust an gewachsenen, zusammenhängenden innerstädtischen Grünflächen grünordnerisch kritisch zu beurteilen. Für das Reihenhaus, die Erschließung und die nachzuweisenden Stellplätze (Zufahrt von Dachauer Straße und „Garagenhof“) des rückwärtigen Gebäudes würden große Teilbereiche des schützenswerten Bestandsgrüns des Grundstücks komplett versiegelt werden.

Diese „Schutz- und Freihaltungszone“ wird in der konkreten Vorplanung zur Aufstellung eines Bebauungsplanes Nr. 4 „Niederbronnerweg“ (siehe Ausschnitt in Anlage) auch bereits über eine planliche Festsetzung für die privaten Grundstücksflächen mit Pflanzgeboten und Nutzungsbeschränkungen so dargestellt. Hier steht der Schutz, Erhalt und Pflege der vorhandenen Bäume und Gehölzgruppen im Vordergrund. Bauliche Anlagen gem. Art. 2 Abs. 1 BayBO würden hier mit Ausnahme von Gartenhäusern nicht zulässig sein.

### **Zusammenfassung:**

Auf Grund der o. g. städtebaulichen Gründe, im Zusammenhang mit dem Verlust grünordnerisch bedeutsamen innerstädtischen Grünflächen, wird der Errichtung ei-

nes Reihenhauses in zweiter Reihe planungsrechtlich nicht zugestimmt und sollte daher auch nicht über einen Bebauungsplan planungsrechtlich ermöglicht werden. Der Ersatzbau an der Dachauer Straße wird als städtebaulich unkritisch eingestuft und diesem deshalb planungsrechtlich zugestimmt.

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

Planungs- und  
Bauausschuss  
15.12.2021

Planungs- und  
Bauausschuss  
15.12.2021

## STADTVERWALTUNG FÜRSTENFELDBRUCK

## Beschlussvorlage Nr. 2583/2021

## 19. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Planungs- und Bauausschusses

Betreff/Sach-antragsnr.	Um- und Anbau Feuerwehr- u. Schützenhaus Aich			
TOP - Nr.		Vorlagenstatus	öffentlich	
AZ:	B-2021-50-2	Erstelldatum	11.11.2021	
Verfasser	Koke, Daniel	Zuständiges Amt	Amt 4 Amt 3	
Sachgebiet	42 Bauverwaltung	Abzeichnung OB:		
		Abzeichnung 2. Bgm:		
Beratungsfolge		Zuständigkeit	Datum	Ö-Status
1	Planungs- und Bauausschuss	Entscheidung	15.12.2021	Ö

**Beschlussvorschlag:**

Der Planungs- und Bauausschuss beschließt:

Dem Bauvorhaben Um- und Anbau Feuerwehr- und Schützenhaus Aich auf dem Grundstück Fl.Nr. 112/11 der Gemarkung Aich, Weilerweg 7, wird planungsrechtlich zugestimmt.

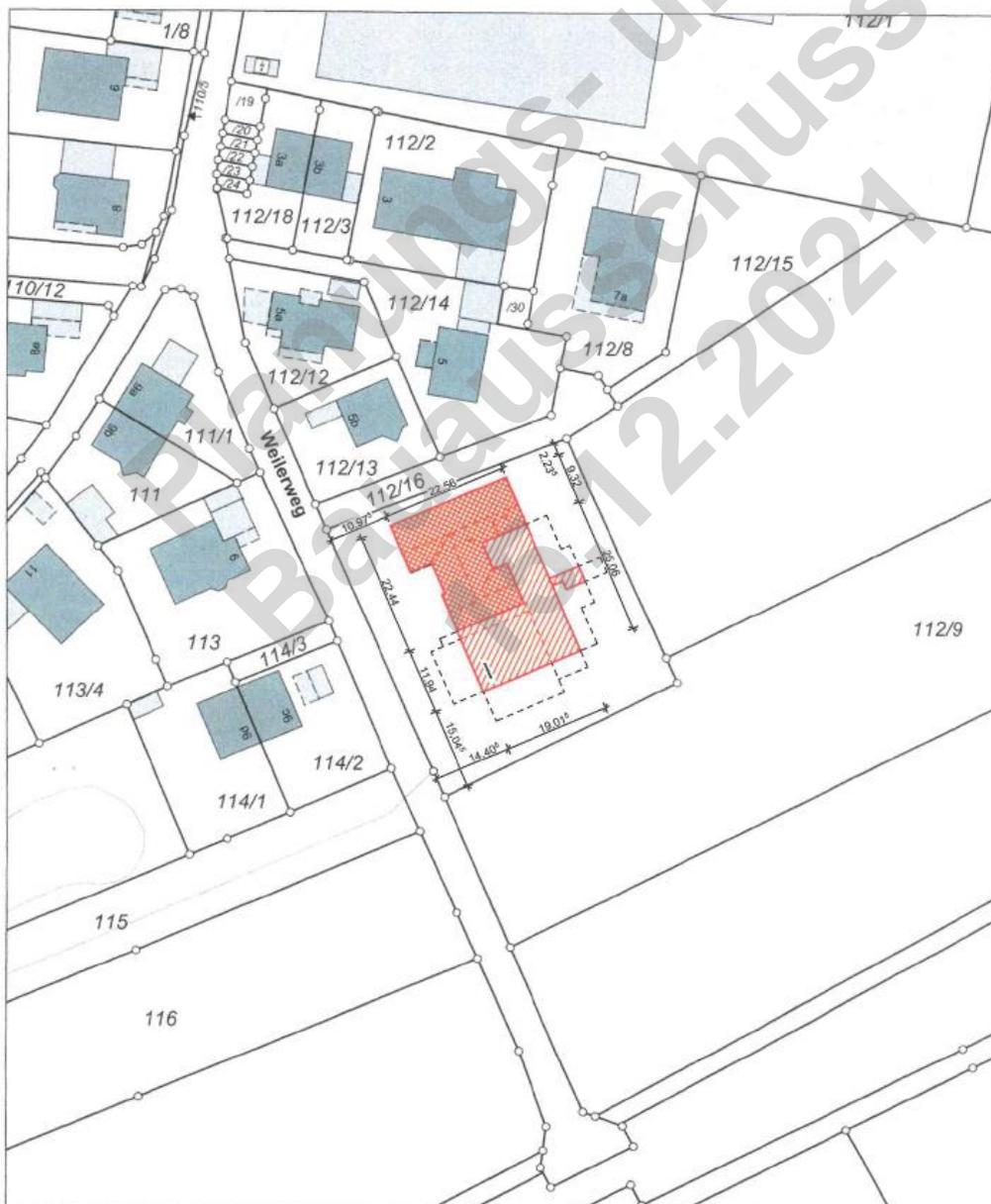
Referent/in	Götz / BBV	Planungsreferent	Ja/Nein/Kennntnis	
Referent/in			Ja/Nein/Kennntnis	
Referent/in			Ja/Nein/Kennntnis	
Referent/in			Ja/Nein/Kennntnis	
Beirat			Ja/Nein/Kennntnis	
Klimarelevanz				
Umweltauswirkungen				
Finanzielle Auswirkungen			Nein	
Haushaltsmittel stehen zur Verfügung				€
Aufwand/Ertrag lt. Beschlussvorschlag				€
Aufwand/Ertrag der Gesamtmaßnahme				€
Folgekosten				€

**Sachvortrag:**

Mit Bauantrag vom 18.10.2021 wird der Um- und Anbau des Feuerwehr- und Schützenhauses in Aich beantragt. Bei dem Vorhabensgrundstück handelt es sich um die Fl.Nr. 112/11 der Gemarkung Aich, Weilerweg 7. Das Grundstück ist derzeit mit dem bestehenden Feuerwehr- und Schützenhaus bebaut.

Gegenstand der eingereichten Planung ist die Erweiterung des Bestandsgebäudes für die Nutzung durch die Feuerwehr mit einer angebauten Fahrzeughalle für 2 Feuerwehrfahrzeuge, 2 Umkleideräumen mit Sanitärräumen und einer Außentreppe. Hinzu kommen insgesamt 15 KFZ-Stellplätze, 8 überdachte Fahrradabstellplätze sowie eine Photovoltaikanlage auf dem begrünten Dach.

Die Westseite des Gebäudes wird dabei in Richtung Süden um 11,94 m erweitert werden. Die Ostseite um 25,06 m. Die Breite des Anbaus passt sich an das bestehende Gebäude an und beträgt an der Südseite 19,01 m.



eingereichter gezeichneter Lageplan (nicht maßstabsgetreu)

### Planungsrechtliche Zulässigkeit:

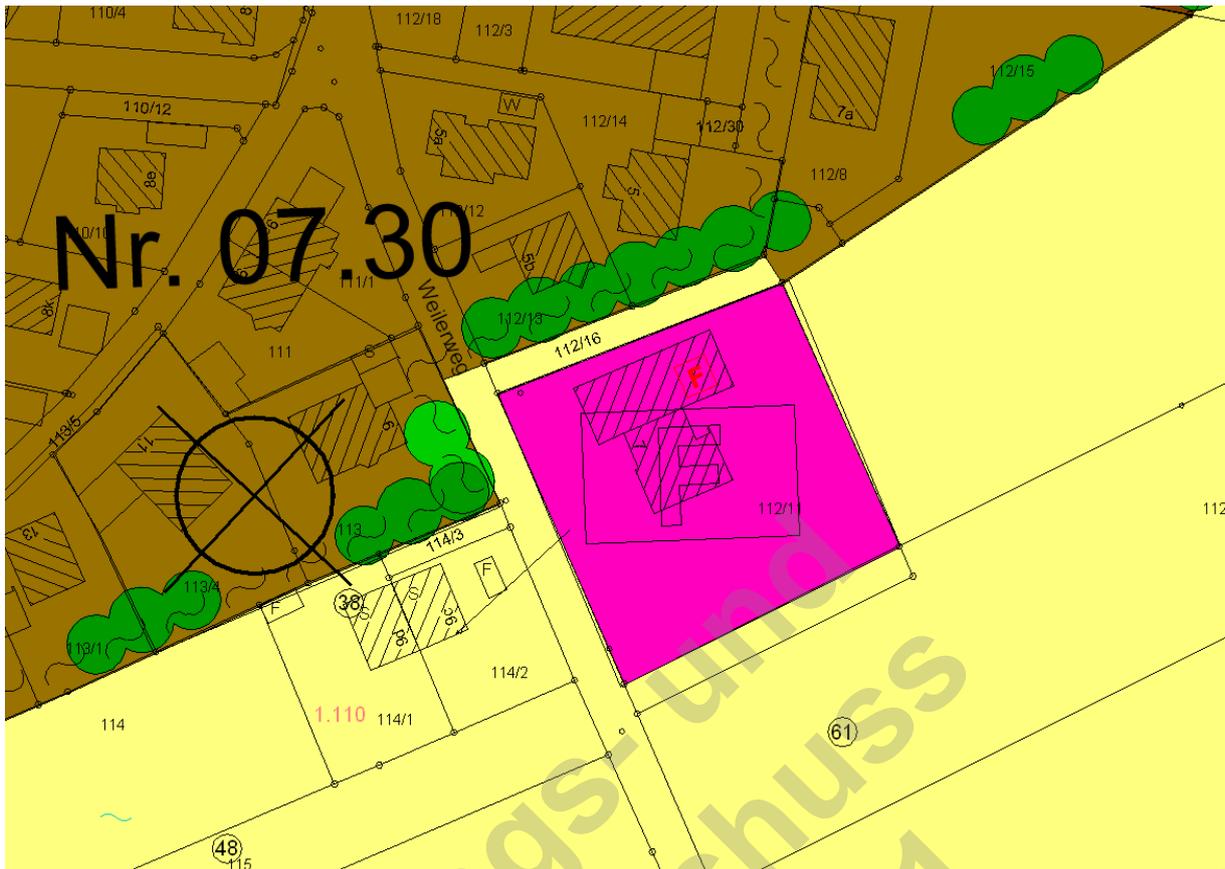
Das Bestandsgebäude befindet sich am Ortsrand von Aich und bildet gemeinsam mit dem gegenüberliegenden Wohngebäude Weilerweg 9c mit der FINr. 114/2, Gemarkung Aich, die Abgrenzung zum südlichen Außenbereich. Das eingereichte Vorhaben liegt damit größtenteils im Außenbereich.



Luftbild 2020 BEC (nicht maßstabsgetreu)

Im Außenbereich ist ein Vorhaben grundsätzlich zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und wenn es sich um ein privilegiertes Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 1 BauGB handelt. Bei der Feuerwehr handelt es sich um kein privilegiertes Vorhaben im Sinne des § 35 Abs.1 BauGB.

Im Einzelfall kann ein sonstiges Vorhaben zugelassen werden, wenn es öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist (§ 35 Abs. 2 BauGB). Eine Beeinträchtigung Öffentlicher Belange im Sinne von § 35 Abs. 3 BauGB durch den Um- und Anbau des Feuerwehr- und Schützenhauses in Aich ist nicht ersichtlich. Insbesondere weist der Flächennutzungsplan an dieser Stelle die Fläche als Feuerwehr aus, so dass das geplante Vorhaben dem Flächennutzungsplan entspricht.



Auszug aus dem rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Stadt Fürstfeldbruck (nicht maßstabsgetreu)

Die Erschließung gilt als gesichert.

Das Vorhaben ist planungsrechtlich nach § 29 Abs. 1 i.V.m. § 35 Abs. 2 BauGB im Außenbereich als Sonstiges Vorhaben zulässig, da keine öffentlichen Belange gemäß § 35 Abs. 3 BauGB beeinträchtigt werden und die Erschließung gesichert ist. Die Verwaltung empfiehlt den entsprechenden, auf dem Deckblatt formulierten Beschlussvorschlag.

Planungs- und  
Bauausschuss  
15.12.2021

## STADTVERWALTUNG FÜRSTENFELDBRUCK

## Beschlussvorlage Nr. 2590/2021

## 19. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Planungs- und Bauausschusses

Betreff/Sach-antragsnr.	Wilhelm Geiger GmbH & Co.KG, Antrag auf Verlängerung der Abbau- und Rekultivierungszeiten auf den Grundstücken Fl.Nr. 1028/1 und der Aufforstungsfrist auf der Fl.Nr. 1029/1 Gmkg Malching			
TOP - Nr.		Vorlagenstatus	öffentlich	
AZ:		Erstelldatum	18.11.2021	
Verfasser	Schlemmer, Stefani	Zuständiges Amt	Amt 4	
Sachgebiet	42 Bauverwaltung	Abzeichnung OB: Abzeichnung 2. Bgm:		
Beratungsfolge		Zuständigkeit	Datum	Ö-Status
1	Planungs- und Bauausschuss	Entscheidung	15.12.2021	Ö

Anlagen:	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Lageplan</li> <li>2. Luftbild</li> <li>3. Antrag</li> </ol>
----------	---

**Beschlussvorschlag:**

Der Planungs- und Bauausschuss beschließt:

Das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 BauGB zum Antrag auf Verlängerung der Verfüll- Aufforstungs- und Rekultivierungszeiten um 2 Jahre (Verfüllung bis zum 31.12.2023 und endgültige Fertigstellung der Rekultivierung bis zum 31.12.2024) wird erteilt.

Referent/in	Götz / BBV	Planungsreferent	Ja/Nein/Kenntnis	
Referent/in			Ja/Nein/Kenntnis	
Referent/in			Ja/Nein/Kenntnis	
Referent/in			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:****Sachlage:**

Die Fa. Wilhelm Geiger GmbH & Co. KG betreibt auf den Grundstücken FINr. 1028/1 und 1029/1 Gemarkung Malching Kiesabbau.

Hierzu erging am 30.12.1999 vom Landratsamt Fürstenfeldbruck die erste Erlaubnis für den Kiesabbau und die Verfüllung.

Daraufhin erfolgten bisher 12 Tekturen in denen Abbau- und Verfüllzeiten, sowie Abbauabschnitte geändert wurden.

Mit dem letzten Bescheid vom 12.05.2020 (= 12. Tektur des Bescheids vom 30.12.1999) wurde der Fa. Wilhelm Geiger GmbH & Co. KG eine Verlängerung des Kiesabbaus mit anschließender Wiederverfüllung und Rekultivierung auf den Grundstücken FINr. 1028/1 und 1029/1 Gmkg Malching genehmigt. Damit müssen der Kiesabbau und die Verfüllung bis 21.12.2021, die Rekultivierung und endgültige Fertigstellung bis 31.12.2022 abgeschlossen sein.

In der Kiesgrube sollte Aushubmaterial aus dem Bau der Stammstrecke 2 in München verfüllt werden. Im Laufe der Arbeiten hat sich herausgestellt, dass ein größerer Teil des zur Verfüllung vorgesehenen Materials nicht für die Verfüllung der Kiesgrube geeignet ist, da das Aushubmaterial der Stammstrecke die Zuordnungswerte überschreitet. Aus diesem Grund kann die Verfüllung und in dessen Folge die Rekultivierung nicht fristgemäß abgeschlossen werden.

Deshalb beantragt die Fa. Wilhelm Geiger GmbH & Co. KG eine Verlängerung der Abbau- und Rekultivierungszeiten auf den Grundstücken FINr. 1028/1 und der Aufforstungsfrist auf der FINr. 1029/1 Gmkg Malching. Die FINr. 1029/1 stellt den Zufahrtsbereich zur FINr. 1028/1 dar, der erst bepflanzt werden kann, wenn die Arbeiten auf der FINr. 1028/1 abgeschlossen sind.

**Rechtliche Würdigung:**

Der Kiesabbau stellt ein privilegiertes Vorhaben dar, welcher einem ortsgebundenen gewerblichen Betrieb dient. Die Zulässigkeit ergibt sich aus § 35 Abs. 1 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB). Die Flächen wurden mit der 57. Änderung des Flächennutzungsplanes als Konzentrationsfläche für den Kiesabbau ausgewiesen. Ein Bebauungsplan existiert für den Bereich nicht. Die Erschließung ist durch die Lage an der Staatsstraße 2054 gesichert.

Eine zügige Umsetzung der Verfüllung mit anschließender Rekultivierung und Aufforstung stellt aus naturschutzfachlicher Sicht und aus Gründen des Landschaftsbildes ein wichtiges Ziel der Stadtplanung dar. Auch vor dem Hintergrund des Klimaschutzes sollte so schnell wie möglich verfüllt und bepflanzt werden.

Dennoch stellt die Fa. Geiger GmbH & Co. KG in deren Antrag plausibel dar, dass die Verfüllung der Kiesgrube auf Grund der Materialbeschaffenheit aus der Stammstrecke 2 langsamer verläuft als geplant.

Die in und neben der Kiesgrube befindlichen Ausgleichsflächen auf den FINrn. 1029/1, 1057/2 und 1057/497 Gmkg Malching sind von der Fristverlängerung nicht betroffen. Diese sind schon länger entsprechend bepflanzt.

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Abteilung Forstverwaltung stimmt der Fristverlängerung zu.

Ebenfalls wurden Stellungnahmen vom Wasserwirtschaftsamt München und der Unteren Naturschutzbehörde angefordert.

Das Wasserwirtschaftsamt München, Fachbereich Grundwasser und Bodenschutz stimmte dem Verlängerungsantrag zu. Der Grundwasserstand ist unverändert bei ca. 516 m über NN.

Die Untere Naturschutzbehörde äußerte sich auch auf mehrmalige Nachfrage nicht.

Wie vorherig schon geschildert stellt die zügige Umsetzung der Verfüllung mit anschließender Rekultivierung ein wichtiges Ziel der Landschaftsplanung dar. Eine Verlängerung der Rekultivierungspflicht um max. 2 Jahre wäre aus landschaftsplanerischer Sicht noch hinnehmbar. Eine Verkürzung der beantragten Fristverlängerung scheidet rechtlich aus. Weitere Fristverlängerungen sollten danach jedoch nicht mehr befürwortet werden.

Aus Sicht der Verwaltung stehen dem Antrag auf Verlängerung der Auffüll- und Rekultivierungsfristen keine rechtlichen Gründe entgegen die eine Ablehnung des Einvernehmens rechtfertigen würden. Die sich daraus ergebenden zeitlichen Verzögerungen werden insgesamt noch als verträglich erachtet. Das Landratsamt Fürstentfeldbruck wird als Genehmigungsbehörde jedoch gebeten entsprechend auf den Antragsteller einzuwirken, dass keine weitere Fristverlängerung der FINrn. 1028/1 und 1029/1 Gmkg Malching beantragt wird.

Die Verwaltung weist darauf hin, dass ein Versagen des Einvernehmens am Ende nur weitere Verzögerungen bedeuten würde. Nachdem keine massiven rechtlichen Gründe gegen die Fristverlängerung sprechen, würde das Landratsamt Fürstentfeldbruck nach eigenen Angaben zufolge das Einvernehmen der Stadt letztendlich ersetzen und die Fristverlängerung gewähren. Die damit einhergehende Hinauszögerung des Verfahrens würde sich in der Folge auch in einer späteren Verfüllung und Rekultivierung widerspiegeln.

Das Bauamt kommt daher zu dem auf Seite 1 formulierten Beschlussvorschlag.



**Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung**  
Dachau - Außenstelle Fürstenfeldbruck -

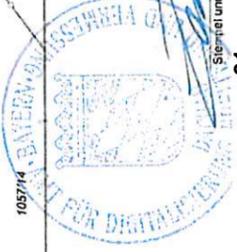
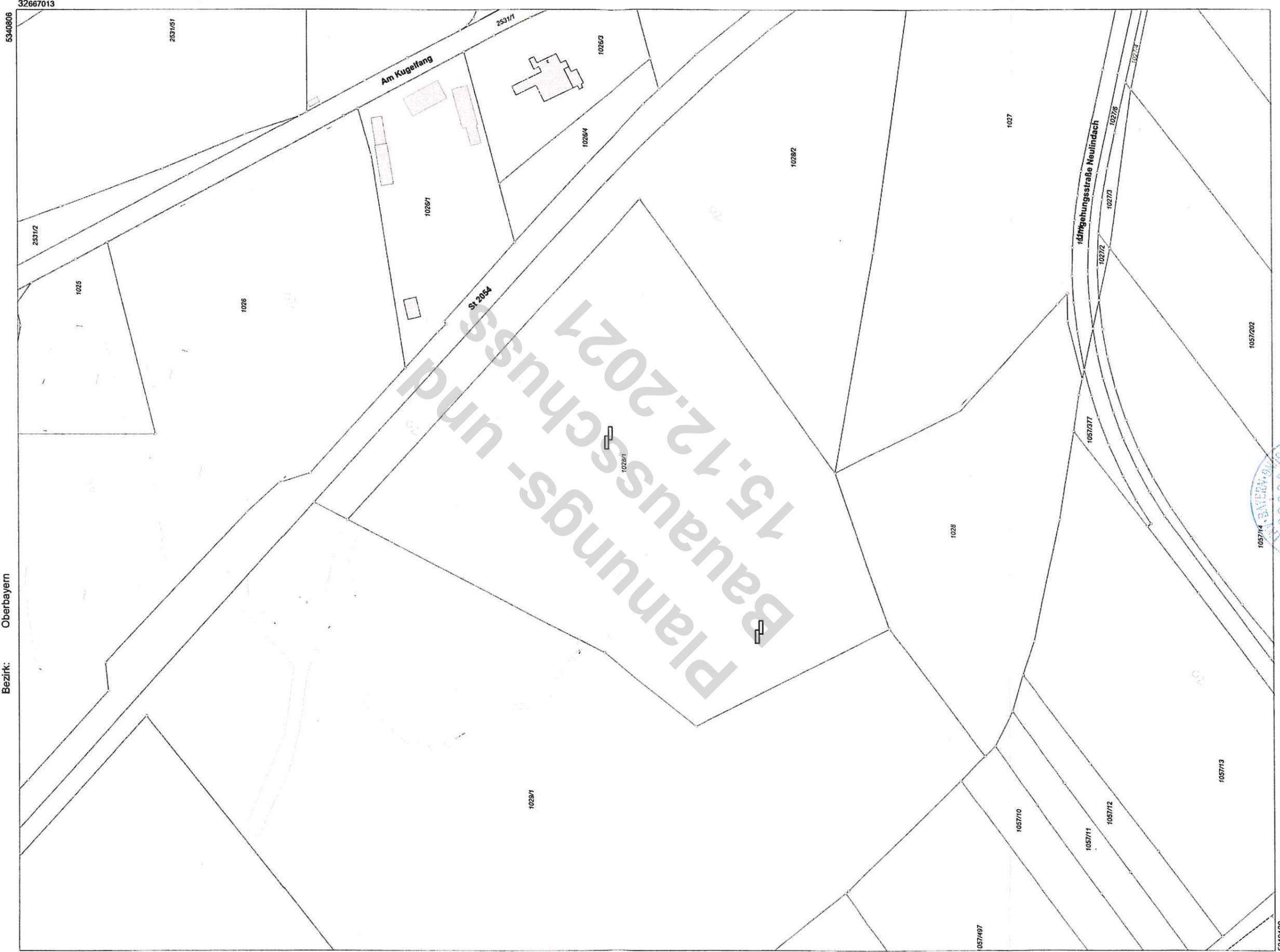
Stockmeierweg 8  
82256 Fürstenfeldbruck

Flurstück: 1028/1  
Gemarkung: Malching

Gemeinde: Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck  
Landkreis: Fürstenfeldbruck  
Bezirk: Oberbayern

**Auszug aus dem TOP Ö 6**  
**Liegenschaftskataster**

Flurkarte 1 : 2000  
zur Bauvorlage nach § 7 Abs. 1 BauVorIV  
Erstellt am 15.10.2021



Maßstab 1:2000  
0 10 30 60 Meter

Vervielfältigung nur in analoger Form für den eigenen Gebrauch.  
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

Geschäftszeichen: Malching 1028/1

Planungs- und  
Bauabschluss  
15.12.2021



Planungs- und  
Bauausschluss  
15.12.2021

Wilhelm Geiger GmbH &amp; Co. KG · Wilhelm-Geiger-Straße 1 · 87561 Oberstdorf

Stadt Fürstentfeldbruck  
Bauverwaltung  
Frau Schlemmer  
Hauptstraße 31  
82256 Fürstentfeldbruck26. Oktober 2021 DS  
Stefan Dahl  
Genehmigungsmanagement  
Tel. 08379 2348-452  
E-mail: stefan.dahl@geigergruppe.de**BayAbgrG;****Antrag auf Verlängerung der Abau- und Rekultivierungszeiten der mit der 12. Tektur geänderten Abau- und Rekultivierungszeiten des auf Fl. Nr. 1028/1, Gemarkung Malching genehmigten Kiesabbaus sowie Verlängerung der Aufforstungsfrist auf Fl. Nr. 1028/1, Gemarkung Malching (Zufahrtsbereich)**

Sehr geehrte Frau Schlemmer,

mit Bescheid vom 04.12.2008 erhielt die Firma Geiger die Genehmigung zum Kiesabbau mit anschließender Wiederverfüllung auf Fl. Nr. 1028, Gemarkung Malching. In der Zwischenzeit hat sich die Fl. Nr. der Fläche geändert und lautet nun Fl. Nr. 1028/1.

Die Abbaugenehmigung mit anschließender Rekultivierung ist bis 31.12.2021 befristet.

In der Kiesgrube sollte Aushubmaterial aus der Stammstrecke 2 München angenommen und verfüllt werden. Es hat sich jedoch herausgestellt, dass ein größerer Teil des zur Verfüllung vorgesehenen Materials aus dieser Baumaßnahme nicht zur Verfüllung in der Kiesgrube Malching geeignet war, weil die Zuordnungswerte überschritten waren. Aus diesem Grund kann der Abbau und die Rekultivierung in der vorgegebenen Zeit nicht abgeschlossen werden. Der Sachverhalt wurde vorab bei der Unteren Naturschutzbehörde und dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten dargelegt und wegen einer Verlängerung der Abbau und Verfüllgenehmigung angefragt. Sowohl vom Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, als auch von der Unteren Naturschutzbehörde wurde Zustimmung signalisiert.

Anbau erhalten Sie unsere Antragsunterlagen zu diesem Vorhaben.

Wir bitten um wohlwollende Prüfung unseres Anliegens.

Mit freundlichen Grüßen

**Wilhelm GEIGER GmbH & Co. KG**

Anlage: Bauantrag 3-fach

<b>Über die Gemeinde</b> Fürstenfeldbruck	Nr. im Bau- / Abgrabungsantragsverzeichnis der Gemeinde	Nr. im Bau- / Abgrabungsantragsverzeichnis des Landratsamts
<b>An</b> (untere Bauaufsichts- / Abgrabungsbehörde) Landratsamt Fürstenfeldbruck Münchner Str. 32 82256 Fürstenfeldbruck	Eingangsstempel der Gemeinde	Eingangsstempel des Landratsamts
<input type="checkbox"/> Erstschrift <input checked="" type="checkbox"/> Zweitschrift <input type="checkbox"/> Drittschrift <input type="checkbox"/> weitere Ausfertigung	Zutreffendes bitte ankreuzen <input checked="" type="checkbox"/> oder ausfüllen	

<input type="checkbox"/> <b>Antrag auf Baugenehmigung</b> (Art. 64 BayBO)	<input checked="" type="checkbox"/> <b>Antrag auf Abgrabungsgenehmigung</b> (Art. 7 BayAbgrG)
<input checked="" type="checkbox"/> <b>Änderungsantrag zu einem beantragten / genehmigten Verfahren</b> Aktenzeichen des bisherigen Antrags: 22 A1 6024 ku Genehmigungdatum: 23.10.2019	
<input type="checkbox"/> <b>Antrag auf Vorbescheid</b> (Art. 71 BayBO, Art. 9 Abs. 1 Satz 4 BayAbgrG)	
<input type="checkbox"/> <b>Vorlage im Genehmigungsverfahren</b> (Art. 58 BayBO, Art. 6 Abs. 2 BayAbgrG) <input type="checkbox"/> Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich eines Bebauungsplans i. S. v. § 12 / § 30 Abs. 1 oder 2 BauGB. Es hält alle Festsetzungen ein. Nr. des Bebauungsplanes / Bezeichnung:	
<input type="checkbox"/> Es wird beantragt, die Vorlage als Antrag auf Baugenehmigung weiter zu behandeln, falls die Gemeinde erklärt, dass das Genehmigungsverfahren durchgeführt werden soll.	

<b>1. Antragsteller / Bauherr</b>	
Name Wilhelm Geiger GmbH & Co. KG	Vorname
Straße, Hausnummer Wilhelm Geiger Str. 1	PLZ, Ort 87561 Oberstdorf
Telefon (mit Vorwahl) 08379 2348 452	Fax
E-Mail stefan.dahl@geigergruppe.de	
<b>Vertreter des Antragstellers / Bauherrn</b>	
Name Dahl	Vorname Stefan
Straße, Hausnummer Herzmanns 10	PLZ, Ort 87448 Waltenhofen
Telefon (mit Vorwahl) 08379 2348 452	Fax 08322 18269 2082
E-Mail	

<b>2. Vorhaben</b>
Genaue Bezeichnung des Vorhabens Verlängerung der Abbau und Rekultivierungszeiten der mit der 12 Tektur geänderten Abbau und Rekultivierungszeiten des genehmigten Kiesabbau auf Fl. Nr. 1028/1, Gemarkung Malching sowie Verlängerung der Aufforstungsfrist auf Fl. Nr. 1029/1, Gemarkung Malching (Zufahrtbereich)
<input type="checkbox"/> Gebäudeklasse nach Art. 2 Abs. 3 Satz 1 Nr. BayBO
<input type="checkbox"/> Sonderbau nach Art. 2 Abs. 4 Nr. BayBO
<input type="checkbox"/> Mittelgarage (§ 1 Abs. 7 Satz 1 Nr. 2 GaStellV) <input type="checkbox"/> Großgarage (§ 1 Abs. 7 Satz 1 Nr. 3 GaStellV)
<input type="checkbox"/> Eine Prüfung des <u>Standortsicherheitsnachweises</u> ist nicht erforderlich; die Erklärung des Tragwerksplaners über die Prüffreiheit nach dem Kriterienkatalog gemäß Anlage 2 der BauVorIV (s. Anlage 1a) liegt bei.

## 7. Anlagen

	Anzahl		Anzahl
<input checked="" type="checkbox"/> Amtlicher Lageplan (§ 3 Nr. 1 BauVorV)	1	<input type="checkbox"/> Zustimmung zur Abstandsflächenübernahme / Abstandsübernahme (§ 3 Nr. 8 BauVorV)	
<input type="checkbox"/> Bauzeichnungen (§ 3 Nr. 2 BauVorV)		<input type="checkbox"/> Antrag auf Ausnahme / Befreiung / Abweichung mit Begründung (§ 3 Nr. 9 BauVorV)	
<input checked="" type="checkbox"/> Baubeschreibung (§ 3 Nr. 3 BauVorV)	1	<input type="checkbox"/> UVP-Unterlagen	
<input type="checkbox"/> Standsicherheitsnachweis (§ 3 Nr. 4 BauVorV)		<input type="checkbox"/> statistischer Erhebungsbogen	
<input type="checkbox"/> Kriterienkatalog gemäß (§ 3 Nr. 4 BauVorV) Anlage 2 der BauVorV		<input checked="" type="checkbox"/> Weitere Anlagen Lageplan mit Rekultivierungszeiten	
<input type="checkbox"/> Brandschutznachweis (§ 3 Nr. 5 BauVorV)			
<input type="checkbox"/> Berechnungen (§ 3 Nr. 7 BauVorV)			
<input type="checkbox"/> GFZ <input type="checkbox"/> GRZ <input type="checkbox"/> BMZ			

## 8. Hinweise zum Arbeitsschutz

Bei der Planung und Ausführung des Bauvorhabens sind die Anforderungen der Baustellenverordnung zu beachten. Sofern es sich bei dem Bauvorhaben um die Errichtung oder Änderung einer Arbeitsstätte zur Beschäftigung von Mitarbeitern handelt, sind zusätzlich die Anforderungen der Arbeitsstättenverordnung zu beachten.

## 9. Hinweise zum Datenschutz nach Art. 13 Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO)

Verantwortlich für die Verarbeitung dieser Daten ist Ihre zuständige untere Bauaufsichtsbehörde.

Die Daten werden erhoben, um das bauaufsichtliche Verfahren durchzuführen.

Rechtsgrundlage der Verarbeitung ist Art. 6 Abs. 1 Buchstabe e) DSGVO in Verbindung mit Art. 4 Bayer. Datenschutzgesetz (BayDSG) in Verbindung mit dem anzuwendenden Fachgesetz.

Weitergehende Informationen über die Verarbeitung Ihrer Daten und Ihre Rechte bei der Verarbeitung Ihrer Daten können Sie im Internet auf der Homepage der für die Genehmigung zuständigen unteren Bauaufsichtsbehörde abrufen. Alternativ erhalten Sie diese Informationen auch von Ihrem zuständigen Sachbearbeiter oder vom behördlichen Datenschutzbeauftragten.

## 10. Vollmacht

Mit nachstehender Unterschrift bevollmächtigt der Antragsteller / Bauherr den Entwurfsverfasser, Verhandlungen mit der Bauaufsichtsbehörde im Zusammenhang mit diesem Antrag zu führen und Schriftverkehr mit Ausnahme von Bescheiden und Verfügungen bis zur Entscheidung über den Antrag in Empfang zu nehmen.

ja     nein

## 11. Unterschriften

Entwurfsverfasser

Stefan Dahl

25.10.2021

Datum, Unterschrift

i.A.   
**Geiger**  
 Wilhelm Geiger GmbH & Co. KG  
 Telefon +49 8322 18-0 / Fax +49 8322 18-254  
 Wilhelm-Geiger-Straße 1 • 87561 Oberstdorf

Antragsteller / Bauherr

Vertreter

25.10.2021

Datum, Unterschrift

i.A.   
**Geiger**  
 Wilhelm Geiger GmbH & Co. KG  
 Telefon +49 8322 18-0 / Fax +49 8322 18-254  
 Wilhelm-Geiger-Straße 1 • 87561 Oberstdorf

<b>Brandschutznachweis</b> (Angabe nur erforderlich bei Bauvorhaben i. S. v. Art. 62b Abs. 2 Satz 1 BayBO)	<input type="checkbox"/> soll bauaufsichtlich geprüft werden
	<input type="checkbox"/> wird durch Prüfsachverständigen bescheinigt
<input type="checkbox"/> <b>bauliche Anlage mit Arbeitsstätte mit einem höheren Gefährdungspotential</b> (§ 2 Satz 3 BauVorIV)	
<input type="checkbox"/> Ein zusätzlicher Plansatz zur Weiterleitung an das Gewerbeaufsichtsamt liegt bei	
<b>Das Bauvorhaben bedarf einer</b>	<input type="checkbox"/> <b>Ausnahme</b> (§ 31 Abs. 1 BauGB) <input type="checkbox"/> <b>Befreiung</b> (§ 31 Abs. 2 BauGB) <input type="checkbox"/> <b>Abweichung</b> (Art. 63 Abs. 1 BayBO – soweit nicht Bescheinigung durch Prüfsachverständigen erfolgt oder in den Fällen des Art. 63 Abs. 2 Satz 2 Halbsatz 1 das Vorliegen der Voraussetzung für eine Abweichung durch ihn bescheinigt wird) <input type="checkbox"/> <b>denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis</b> (Art. 6 Abs. 1 DSchG) <input type="checkbox"/> Einzelbaudenkmal <input type="checkbox"/> Ensemble <input type="checkbox"/> Nähe Denkmal
<b>Vorbescheid zu diesem Antrag wurde</b>	<input type="checkbox"/> beantragt <input type="checkbox"/> erteilt <input type="checkbox"/> abgelehnt    Aktenzeichen:

<b>3. Baugrundstück</b>		
Gemarkung <b>Malching</b>	Flur-Nr. <b>1028/1, 1029/1</b>	Gemeinde <b>Fürstenfeldbruck</b>
Straße, Hausnummer		Gemeindeteil
Verwaltungsgemeinschaft		
Bestehende Dienstbarkeiten auf dem Baugrundstück		
<input type="checkbox"/> Abstandsflächen	<input type="checkbox"/> Geh- und Fahrrechte	<input type="checkbox"/> Überbaurechte <input type="checkbox"/> Stellplätze
<input type="checkbox"/> andere Rechte:		
Bestehende Abstandsflächenübernahme		
<input type="checkbox"/> Auf das Grundstück wurden Abstandsflächen aufgrund einer Erklärung i. S. v. Art. 6 Abs. 2 Satz 3 BayBO übernommen. Flur-Nr. und Gemarkung des herrschenden Grundstücks / Bezeichnung des Begünstigten:		

<b>4. Entwurfsverfasser</b>			
Name <b>Dahl</b>		Vorname <b>Stefan</b>	
Straße, Hausnummer <b>Herzmanns 10</b>		PLZ, Ort <b>87448 Waltenhofen</b>	
Telefon (mit Vorwahl) <b>08379 2348 452</b>		Fax	
E-Mail <b>stefan.dahl@geigergruppe.de</b>			
<input type="checkbox"/> bauvorlageberechtigt nach Art. 61 BayBO		<input type="checkbox"/> keine Bauvorlageberechtigung	
<input type="checkbox"/> Abs. 2 Nr. 1	<input type="checkbox"/> Abs. 2 Nr. 2	<input type="checkbox"/> Abs. 3	<input type="checkbox"/> Abs. 4
Listen- / Architektennummer		Land	
Berufsbezeichnung <b>Diplom Geologe</b>			
<input type="checkbox"/> Abs. 6 – 8	Land der Niederlassung	Anzeige / Bescheinigung ist erfolgt in (Bundesland)	
<input type="checkbox"/> Abs. 9	Bauvorlageberechtigter	<input type="checkbox"/> sog. „Besitzständler“ (Art. 61 Abs. 5 BayBO in der bis zum 31.07.2009 geltenden Fassung)	

Exemplar Nr.:

Antragsteller: **Firma Wilhelm Geiger GmbH & Co. KG**

Wilhelm-Geiger-Straße 1  
87561 Oberstdorf

☎ 08322 18-0  
Fax: 08322 18-254

## Antrag auf

**Verlängerung der Abbau- und Rekultivierungszeiten der mit der 12. Tektur geänderten Abbau- und Rekultivierungszeiten des genehmigten Kiesabbau auf Fl. Nr. 1028/1, Gemarkung Malching sowie Verlängerung der Aufforstungsfrist auf Fl. Nr. 1029/1, Gemarkung Malching (Zufahrtsbereich)**

Stadt: Fürstenfeldbruck

Gemarkung: Malching

Flurnummer: 1028/1, 1029/1

Ort, Datum: Herzmanns, 25. Oktober 2021

Planverfasser: Firma Wilhelm Geiger GmbH & Co. KG  
Wilhelm-Geiger-Straße 1  
87561 Oberstdorf

☎ 08379 2348-452  
Fax: 08322 18-269-2082

**Art. 7 BayAbgrG;**

Antrag auf Verlängerung der Abbau- und Rekultivierungszeiten der mit der 12.Tektur geänderten Abbau und Rekultivierungszeiten des auf Fl. Nrn. 1028/1, Gemarkung Malching genehmigten Kiesabbaus sowie Verlängerung der Aufforstungsfrist auf Fl. Nr. 1029/1, Gemarkung Malching (Zufahrtsbereich)

**ERLÄUTERUNGSBERICHT****Inhaltsverzeichnis**

<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben</b> .....	<b>2</b>
<b>1.1</b>	<b>Name und Anschrift des Antragstellers</b> .....	<b>2</b>
<b>1.2</b>	<b>Ansprechpartner für Rückfragen</b> .....	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>Lage und Umgebung des Vorhabens</b> .....	<b>2</b>
<b>3</b>	<b>Genehmigungsstand</b> .....	<b>2</b>
<b>4</b>	<b>Anliegen</b> .....	<b>2</b>
<b>5</b>	<b>Antrag</b> .....	<b>3</b>
<b>6</b>	<b>Rekultivierung</b> .....	<b>3</b>
<b>7</b>	<b>Betriebszeiten</b> .....	<b>3</b>

**Anlagenverzeichnis**

Anlage 1	Übersichtslageplan	M 1:25000
Anlage 2	Lageplan mit Rekultivierungszeiten	
Anlage 3	Katasterplan mit Nachbarverzeichnis	

**Art. 7 BayAbgrG;**

Antrag auf Verlängerung der Abbau- und Rekultivierungszeiten der mit der 12. Tektur geänderten Abbau und Rekultivierungszeiten des auf Fl. Nrn. 1028/1, Gemarkung Malching genehmigten Kiesabbaus sowie Verlängerung der Aufforstungsfrist auf Fl. Nr. 1029/1, Gemarkung Malching (Zufahrtsbereich)

## ERLÄUTERUNGSBERICHT

### **1 Allgemeine Angaben**

#### **1.1 Name und Anschrift des Antragstellers**

Wilhelm Geiger GmbH & Co. KG  
Wilhelm-Geiger-Straße 1

87561 Oberstdorf

#### **1.2 Ansprechpartner für Rückfragen**

Wilhelm Geiger GmbH & Co. KG  
Herzmanns 10, 87448 Waltenhofen  
Abt. Genehmigungsmanagement, Herr Stefan Dahl  
Tel.-Nr: 08379 2348 -452  
Fax: 08322 18 -269-2082  
Email: [stefan.dahl@geigergruppe.de](mailto:stefan.dahl@geigergruppe.de)

### **2 Lage und Umgebung des Vorhabens**

Die bestehende Kiesgrube „Malching“ liegt nördlich der Stadt Fürstenfeldbruck zwischen den Gemeinden Neu-Lindach und Lindach. Die Staatsstraße 2054 liegt östlich der Gewinnungsfläche.

### **3 Genehmigungsstand**

Mit Bescheid vom 04.12.2008 wurde der Firma Geiger der Kiesabbau mit anschließender Wiederverfüllung und Rekultivierung auf dem Grundstück Fl. Nr. 1028, Gemarkung Malching genehmigt.

Die Flurnummer des Grundstücks, nicht jedoch die Abbaugrenzen, haben sich in der Zwischenzeit geändert. Die Fläche trägt nun die Fl. Nr. 1028/1, Gemarkung Malching. Mit Bescheid vom 23.10.2019 wurden die Abbau- und Rekultivierungszeiten des Kiesabbaus angepasst.

*↳ Felt*

### **4 Anliegen**

Die Abbau- und Verfüllarbeiten müssen bis 31.12.2021 abgeschlossen sein. Die Rekultivierung muss bis zum 31.12.2022 abgeschlossen sein.

In der Kiesgrube sollte Aushubmaterial aus der Stammstrecke 2 München angenommen und verfüllt werden. Es hat sich jedoch herausgestellt, dass ein größerer Teil des zur Verfüllung vorgesehenen Material aus dieser Baumaßnahme nicht für die Verfüllung in der Kiesgrube Malching geeignet war, weil die Zuordnungswerte überschritten waren.

Aus diesem Grund kann der Abbau und die Rekultivierung in der vorgegebenen Zeit nicht abgeschlossen werden.

**Art. 7 BayAbgrG;**

Antrag auf Verlängerung der Abbau- und Rekultivierungszeiten der mit der 12. Tektur geänderten Abbau und Rekultivierungszeiten des auf Fl. Nrn. 1028/1, Gemarkung Malching genehmigten Kiesabbaus sowie Verlängerung der Aufforstungsfrist auf Fl. Nr. 1029/1, Gemarkung Malching (Zufahrtsbereich)

Der Sachverhalt wurde vorab bei der Unteren Naturschutzbehörde und dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten dargelegt und wegen einer Verlängerung der Abbau- und Verfüllgenehmigung angefragt. Sowohl vom Amt für Ernährung, Landwirt

schaft und Forsten als auch von der unteren Naturschutzbehörde wurde Zustimmung signalisiert.

Bereits im Jahr 2019 wurde mit diesen Fachstellen vereinbart, dass ein Teilbereich der Kiesgrube aufgeforstet wird. Diese Pflanzmaßnahmen wurden im Jahr 2020 / 2021 abgeschlossen. Im Zufahrtsbereich sollten die Pflanzmaßnahmen bis Ende Juni 2021 abgeschlossen sein. Ein Teilbereich dieser Fläche wurde ebenfalls aufgeforstet. Allerdings war eine Aufforstung der kompletten Fläche nicht möglich, weil in diesem Bereich noch Humus und Abraumhalden vorhanden sind. Diese Haufwerke werden zur Fertigstellung der Rekultivierungsschicht benötigt. Eine Verzögerung der Verfüllung führt somit auch zu einer längeren Lagerung der Haufwerke in diesem Bereich, weshalb auch in diesem Teilbereich die Aufforstungsfrist angepasst werden muss. Ein Lageplan mit den bereits aufgeforsteten Flächen sowie den neu beantragten Aufforstungsfristen liegt als Anlage 2 bei.

**5 Antrag**

Die Firma Geiger beantragt aus den o.g. Gründen die Verlängerung der Abbau und Rekultivierungszeiten des Kiesabbaus auf Fl. Nr. 1028/1, Gemarkung Malching sowie die Aufforstungsfrist im Zufahrtsbereich auf Fl. Nr. 1029/1, Gemarkung Malching.

Beantragt wird eine Verlängerung der Abbau und Rekultivierungsfrist für den Kiesabbau auf Fl. Nr. 1028/1, Gemarkung Malching bis 31.12.2023. Die Aufforstung soll in diesem Bereich bis 31.12.2024 abgeschlossen werden.

Im Zufahrtsbereich. Fl. Nr. 1029/1, Gemarkung Malching soll die Bepflanzung bis 31.12.2024 abgeschlossen sein

**6 Rekultivierung**

Es findet keine Änderung an der bereits genehmigten Rekultivierung statt.

**7 Betriebszeiten**

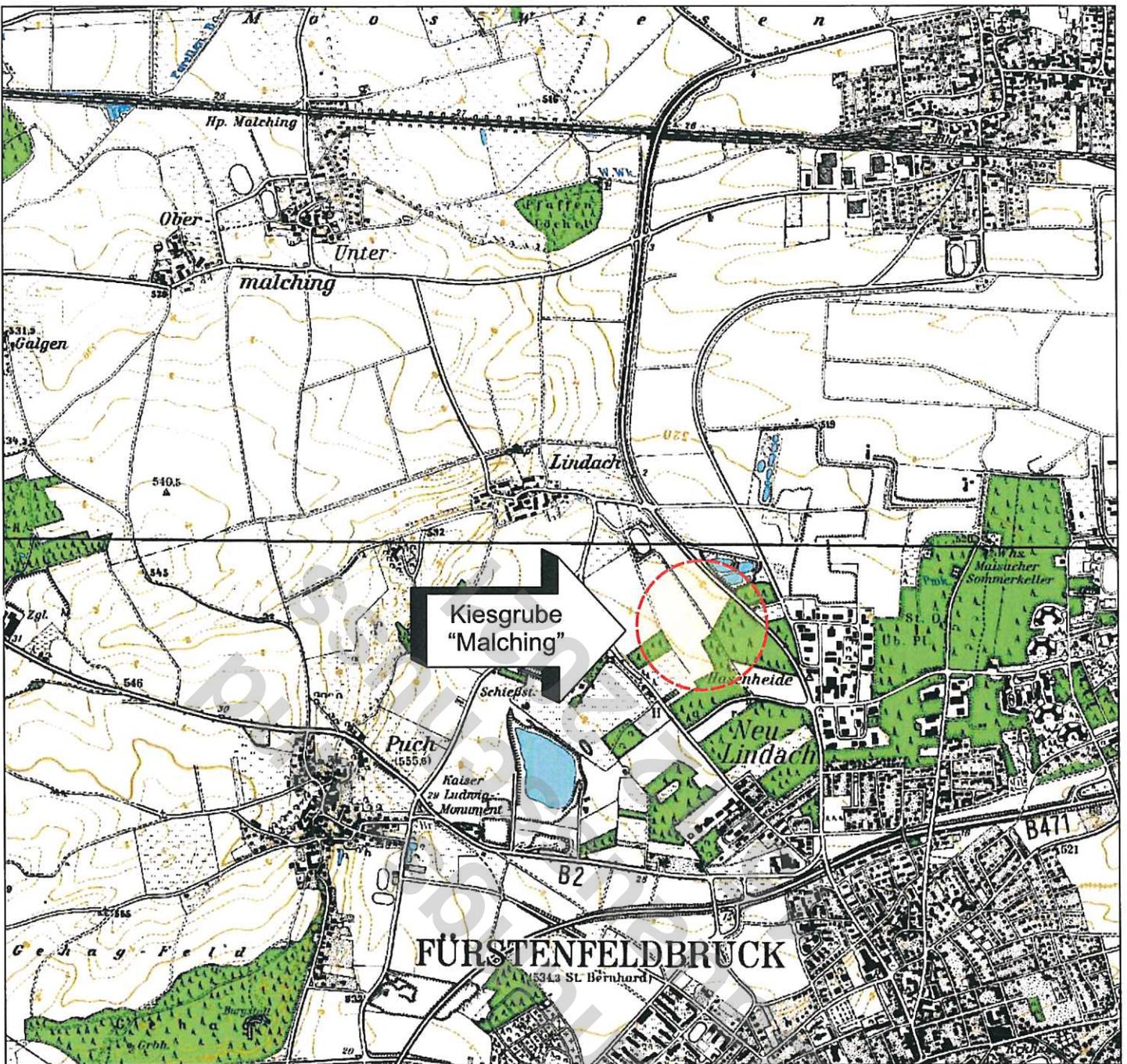
Die Arbeiten in der Kiesgrube erfolgen werktags, tagsüber zwischen 06:00 Uhr und 22:00 Uhr.

---

Herzmanns, 25.10.2021

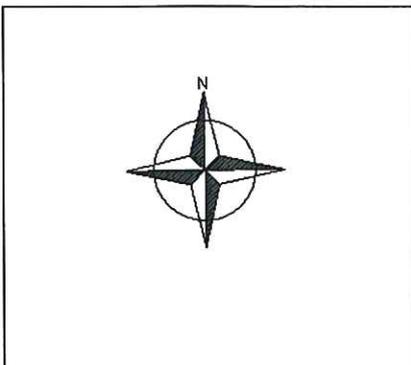
**Wilhelm Geiger GmbH & Co. KG**

*i.A. Peter Dael*



73

Anlage 1



 <p>Wilhelm Geiger GmbH &amp; Co. KG • Wilhelm-Geiger-Straße 1 • 87561 Oberstdorf</p>	
<p>Art 7 BayAbgrG Antrag auf Verlängerung der Abbau- und Rekultivierungszeiten der mit der 12. Tektur geänderten Abbau- und Rekultivierungszeiten des auf Fl. Nrn. 1029/1 Gemarkung Malching genehmigten Kiesabbaus sowie Verlängerung der Auf- forstungsfrist auf Fl. Nr. 1029/1, Gemarkung Malching (Zufahrtsbereich)</p>	
<p><b>Übersichtslageplan</b></p>	
<p>Maßstab: <b>1 : 25000</b></p>	<p>Datum: <b>Stand 25.10.2021</b></p>
 <p>Wilhelm Geiger GmbH &amp; Co. KG Telefon +49 8322 18-0 / Fax +49 8322 18-254 Wilhelm-Geiger-Straße 1 • 87561 Oberstdorf</p>	<p>gezeichnet: 25.10.2021- DS</p> <p>1. Änderung</p> <p>2. Änderung</p> <p>3. Änderung</p>
<p>Zeichnung: copyright Wilhelm Geiger GmbH &amp; Co. KG 2019 Geobasisdaten: copyright Bayerische Vermessungsverwaltung 2019</p>	



## Zu bebauendes Flurstück

### Flurstück 1028/1 Gemarkung Malching

Gebietszugehörigkeit: Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck  
Landkreis Fürstenfeldbruck  
Bezirk Oberbayern

Lage: Hart

Fläche: 43 114 m<sup>2</sup>

#### Angaben zu Buchung und Eigentum

Buchungsart: Grundstück

Eigentümer: Geiger GmbH & Co. KG  
Wilhelm-Geiger-Straße 1  
87561 Oberstdorf

## Benachbarte Flurstücke

### Flurstück 1027 Gemarkung Malching

Gebietszugehörigkeit: Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck  
Landkreis Fürstenfeldbruck  
Bezirk Oberbayern

#### Angaben zu Buchung und Eigentum

Buchungsart: Grundstück

Eigentümer: Kellerer, Johannes  
Lindach 4  
82256 Fürstenfeldbruck

# Auszug aus dem Liegenschaftskataster

zur Bauvorlage nach  
§7 Abs. 1 BauVorIV

## Flurstück 1029/1 Gemarkung Malching

Gebietszugehörigkeit: Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck  
Landkreis Fürstenfeldbruck  
Bezirk Oberbayern

### Angaben zu Buchung und Eigentum

Buchungsart: Grundstück

Eigentümer: Kies + Boden Lindach GmbH & Co KG.  
82256 Fürstenfeldbruck

## Flurstück 1028 Gemarkung Malching

Gebietszugehörigkeit: Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck  
Landkreis Fürstenfeldbruck  
Bezirk Oberbayern

### Angaben zu Buchung und Eigentum

Buchungsart: Grundstück

Eigentümer: Kellerer, Johannes  
Lindach 4  
82256 Fürstenfeldbruck

## Flurstück 1028/2 Gemarkung Malching

Gebietszugehörigkeit: Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck  
Landkreis Fürstenfeldbruck  
Bezirk Oberbayern

### Angaben zu Buchung und Eigentum

Buchungsart: Grundstück

Eigentümer: Kellerer, Johannes  
Lindach 4  
82256 Fürstenfeldbruck

Planungs- und  
Bauausschluss  
15.12.2021

## STADTVERWALTUNG FÜRSTENFELDBRUCK

## Beschlussvorlage Nr. 2578/2021

## 19. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Planungs- und Bauausschusses

Betreff/Sach-antragsnr.	Sachantrag Nr. 064/2020-2026 ÖDP BBV Antrag Klimaneutrales, umweltfreundliches und gesundes Bauen			
TOP - Nr.		Vorlagenstatus	öffentlich	
AZ:		Erstelldatum	08.11.2021	
Verfasser	Müller, Thomas	Zuständiges Amt	Amt 4	
Sachgebiet	41 Stadtplanung, Bauleitplanung, Verkehrsplanung	Abzeichnung OB:		
		Abzeichnung 2. Bgm:		
Beratungsfolge		Zuständigkeit	Datum	Ö-Status
1	Planungs- und Bauausschuss	Entscheidung	15.12.2021	Ö

Anlagen:	1. SA-Nr. 064_ Zierl Götz
----------	---------------------------

**Beschlussvorschlag:**

1. Der Stadtrat beschließt, den Beschluss vom 29.11.2016 dahingehend zu überarbeiten, dass statt KfW 55 ab sofort bilanzielle Klimaneutralität bezüglich des Energieverbrauchs im laufenden Betrieb (Strom, Wärme) gefordert wird.
2. Der Stadtrat beschließt, dass zukünftig bei Anfragen zur Ansiedlung von Gewerbebetrieben der voraussichtliche Energieverbrauch in die Bewertungsmatrix mit aufgenommen wird. Der/die Anfragende hat zudem nachzuweisen, ob und ggf. wie eine Energieversorgung des Betriebs CO2-neutral vorgesehen ist.
3. Der Stadtrat beschließt weiterhin, dass für städtische Bauprojekte zusätzlich auf die Minimierung der Grauen Energie und auf umweltfreundliche und gesunde Baustoffe geachtet wird. Als Vorbild dient der Leitfaden „Nachhaltige Baumaterial- und Baustoffwahl“ der Erzdiözese München und Freising.

Referent/in	Götz / BBV		Ja/Nein/Kennntnis	
Referent/in			Ja/Nein/Kennntnis	
Referent/in			Ja/Nein/Kennntnis	
Referent/in			Ja/Nein/Kennntnis	
Beirat			Ja/Nein/Kennntnis	
Klimarelevanz			hoch	
Umweltauswirkungen			hoch	
Finanzielle Auswirkungen			Unbekannt	
Haushaltsmittel stehen zur Verfügung				€
Aufwand/Ertrag lt. Beschlussvorschlag				€
Aufwand/Ertrag der Gesamtmaßnahme				€
Folgekosten				€

**Sachvortrag:**

Der Sachantrag Nr. 064/2020-2026 ist am 17.08.2021 eingegangen. Gegenstand des Antrags ist klimaneutrales, umweltfreundliches und gesundes Bauen. (siehe Anlage 1)

Planungs- und  
Bauausschuss  
15.12.2021

Planungs- und  
Bauausschuss  
15.12.2021

Stadt Fürstenfeldbruck Postfach 1645 82245 Fürstenfeldbruck

Frau Stadträtin  
Dr. Alexa Zierl  
Oskar-von-Miller-Straße 14  
82256 Fürstenfeldbruck

Allgemeine Verwaltung  
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](mailto:Info@fuerstenfeldbruck.de)

Fürstenfeldbruck, 24.08.2021

Ihr Zeichen/ Ihr Schreiben vom:	Unser Zeichen (Bitte bei Antwort angeben)	Sachbearbeiter/ Ansprechpartner:	Telefon:	Fax:
17.08.2021	1-0241	Sophie Trnka	08141 281-1000	08141 282-1000

**Antrags Nr.: SA Nr.064/2020-2026;**

**Gegenstand des Antrages: Klimaneutrales, umweltfreundliches und gesundes Bauen**

Antragsteller: Zierl, Alexa, Dr.  
Götz, Christian

Sehr geehrte Frau Dr. Zierl,

oben genannter Sachantrag vom 17.08.2021 ist bei uns eingegangen.

Die Verwaltung wird das Nötige veranlassen, dass Ihr Antrag innerhalb der 4-Monats-Frist im zuständigen Gremium behandelt wird.

Einen Abdruck Ihres Antrages erhalten die beteiligten Referenten, die Fraktionen/Gruppierungen/ Parteien im Stadtrat sowie die weiteren Bürgermeister.

Freundliche Grüße



Erich Raff  
Oberbürgermeister

Stadt Fürstenfeldbruck Postfach 1645 82245 Fürstenfeldbruck

Herrn Stadtrat  
Christian Götz  
Kirchstraße 14  
82256 Fürstenfeldbruck

Allgemeine Verwaltung  
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](mailto:Info@fuerstenfeldbruck.de)

Fürstenfeldbruck, 24.08.2021

Ihr Zeichen/ Ihr Schreiben vom:	Unser Zeichen (Bitte bei Antwort angeben)	Sachbearbeiter/ Ansprechpartner:	Telefon:	Fax:
17.08.2021	1-0241	Sophie Trnka	08141 281-1000	08141 282-1000

**Antrags Nr.: SA Nr.064/2020-2026;**

**Gegenstand des Antrages: Klimaneutrales, umweltfreundliches und gesundes Bauen**

Antragsteller: Zierl, Alexa, Dr.  
Götz, Christian

Sehr geehrter Herr Götz,

oben genannter Sachantrag vom 17.08.2021 ist bei uns eingegangen.

Die Verwaltung wird das Nötige veranlassen, dass Ihr Antrag innerhalb der 4-Monats-Frist im zuständigen Gremium behandelt wird.

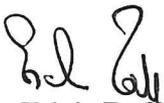
Einen Abdruck Ihres Antrages erhalten die beteiligten Referenten, die Fraktionen/Gruppierungen/ Parteien im Stadtrat sowie die weiteren Bürgermeister.

Freundliche Grüße



Erich Raff  
Oberbürgermeister

- II. Abdruck an**  
Herrn 2. Bgm. Stangl  
Frau 3. Bgm. Dr. Klemenz  
mit der Bitte um Kenntnisnahme.
- III. Abdruck an die Referenten**  
Herrn Stadtrat Jan Halbauer  
Herrn Stadtrat Franz Höfelsauer  
Herrn Stadtrat Philipp Heimerl  
Herrn Stadtrat Mirko Pötzsch  
mit der Bitte um Kenntnisnahme.
- IV. Abdruck an die Fraktionen/ Gruppierungen/ Parteien im Stadtrat**  
CSU  
SPD  
BBV  
Bündnis 90 / Die Grünen  
FW  
ÖDP  
AG Die Linke/ Die PARTEI  
FDP  
mit der Bitte um Kenntnisnahme.
- V. Abdruck an Öffentlichkeitsarbeit,**  
mit der Bitte um Kenntnisnahme.
- VI. Abdruck an Amt 4 und SG 14 / Wirtschaftsförderung**  
zur weiteren Bearbeitung und Erledigung.
- VII. Zum Vorgang**  
Sachanträge 2020-2026.



Erich Raff  
Oberbürgermeister



Alexa Zierl

Referentin für Klimaschutz & Energie  
Oskar-von-Miller-Straße 14, 82256 FFB

BEARBEITUNGSVERMERK:						
federführendes Amt:						
OB	1	2	3	4	5	Vf
zur Kenntnis / Mitwirkung an						
18. AUG. 2021						
OB	1	2	3	4	5	Vf
Schriftl.	Rückspr.	Vorgang vorl.	vor Ausl. vorl.	Eilt/sofort		
Termin bis/am:						

Eng. P. Hall



Christian Götz

Referent für Planen & Bauen  
Kirchstraße 14, 82256 FFB

Stadt Fürstfeldbruck  
Herrn Oberbürgermeister Erich Raff

SA-Nr. 064

17. August 2021

**Betreff: Antrag Klimaneutrales, umweltfreundliches und gesundes Bauen**

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister Raff,

am 29.11.2016 beschloss der Stadtrat, bei durch Bauleitplanung neu geschaffener Geschossfläche und beim Verkauf städtischer Grundstücke den KfW-Effizienzhausstandard 55 zu fordern oder alternativ ein Energiekonzept mit demselben Effekt (Anlage 1). Eigentlich sollte diese Vorgabe gemäß dem Beschluss im Jahr 2018 (oder bei Novellierung der EnEV) evaluiert und dem Stadtrat neu vorgelegt werden, was allerdings nicht geschah.

In der Zwischenzeit verschärfte der Stadtrat dagegen die Klimaschutz-Ziele deutlich: Klimaschutz hat nun höchste Priorität, 2035 will die Stadt bilanziell klimaneutral sein. Da Gebäude eine hohe Lebensdauer haben, sollten diese folgerichtig bereits von Beginn an bilanziell klimaneutral gebaut werden, zumindest was den Energieverbrauch im laufenden Betrieb (Strom, Wärme) angeht. Andernfalls müssten sie vor 2035 bereits saniert werden, was natürlich unsinnig wäre. Dass eine solche energetische Klimaneutralität mit relativ einfachen Mitteln - z.B. durch Kombination von KfW 55 mit viel Photovoltaik - machbar ist, zeigt ein Beispiel aus Waiblingen (Anlage 2).

Der Beschluss zum Energiestandard muss also dementsprechend aktualisiert werden. Bei dieser Gelegenheit ist anzuraten, für städtische Projekte zusätzlich Vorgaben für umweltfreundliche und gesunde Baustoffe anzufügen. Hier könnte der Leitfaden „Nachhaltige Baumaterial- und Baustoffwahl“ der Erzdiözese München und Freising vom Dezember 2020 als Vorbild dienen (Anlage 3).

Daher stellen wir für unsere Fraktionen den folgenden Antrag,:

1. Der Stadtrat beschließt, den Beschluss vom 29.11.2016 dahingehend zu überarbeiten, dass statt KfW 55 ab sofort bilanzielle Klimaneutralität bezüglich des Energieverbrauchs im laufenden Betrieb (Strom, Wärme) gefordert wird.
2. Der Stadtrat beschließt, dass zukünftig bei Anfragen zur Ansiedlung von Gewerbebetrieben der voraussichtliche Energieverbrauch in die Bewertungsmatrix mit aufgenommen wird. Der/die Anfragende hat zu dem nachzuweisen, ob und ggf. wie eine Energieversorgung des Betriebs CO<sub>2</sub>-neutral vorgesehen ist.
3. Der Stadtrat beschließt weiterhin, dass für städtische Bauprojekte zusätzlich auf die Minimierung der Grauen Energie und auf umweltfreundliche und gesunde Baustoffe geachtet wird. Als Vorbild dient der Leitfaden „Nachhaltige Baumaterial- und Baustoffwahl“ der Erzdiözese München und Freising.

Mit freundlichen Grüßen

Alexa Zierl (ÖDP) & Christian Götz (BBV)

Anlagen:

- ▶ Protokollauszug zum Beschluss vom 29.11.2016
- ▶ Flyer Klimaneutrales Neubaugebiet Waiblingen-Bittenfeld
- ▶ Auszüge Leitfaden „Nachhaltige Baumaterial- und Baustoffwahl“ der Erzdiözese München und Freising

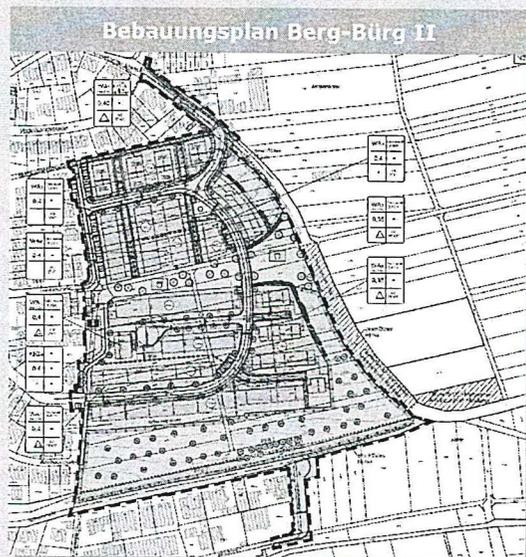
**Anlage 1: Stadtratsbeschluss vom 29.11.2016 zum TOP „Energistandard und Energiekonzepte in städtebaulichen und privatrechtlichen Verträgen“ (Protokollauszug)**

Der Stadtrat beschließt:

1. Die Verwaltung wird beauftragt, bei durch Bauleitplanung neu geschaffener Geschossfläche künftig den KfW-Effizienzhausstandard 55 für Wohngebäude sowie den angepassten KfW-Effizienzhausstandard 55 für Büro- und Dienstleistungsgebäude zu fordern.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, bei durch Bauleitplanung neu geschaffener Geschossfläche künftig die Erstellung eines Energiekonzeptes sowie die Umsetzung der daraus resultierenden Maßnahmen mit dem vom Baurecht Begünstigten zu vereinbaren. Diese Regelung soll erst für Planungsgebiete mit einer Baulandfläche von 18.000 m<sup>2</sup> gelten. Kommt Punkt 2 zur Anwendung ist Punkt 1 obsolet.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, bei durch Bauleitplanung neu geschaffener Geschossfläche die städtebauliche Planung auch auf energetische Optimierungspotenziale hin zu untersuchen. Dem Stadtrat ist ein Entwurf für die Gesamtabwägung mit allen anderen Belangen vorzulegen.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, bei Wettbewerben und Plangutachten konkrete Zielvorgaben bezüglich des energetischen Gebäudestandards und der Energieversorgung in den Auslobungstext mitaufzunehmen. Es ist dazu frühzeitig ein Sachverständiger in das Verfahren einzubinden, der zur Festlegung der Zielvorgaben vorbereitend tätig ist, die planerischen Beiträge bewertet sowie die Jury berät (z.B. als sachverständiger Berater).
5. Die Verwaltung wird beauftragt, beim Verkauf städtischer Grundstücke den verbesserten energetischen Gebäudestandard (gemäß Punkt 1), bzw. bei einer Baulandfläche ab 18.000 m<sup>2</sup> die Erstellung und Umsetzung eines Energiekonzeptes (gemäß Punkt 2) zu vereinbaren. Beträgt die Baulandfläche weniger als 18.000 m<sup>2</sup>, ist nur der verbesserte Gebäudestandard vertraglich zu fordern.
6. Weist der vom Baurecht Begünstigte eindeutig nach, dass er durch andere geeignete bauliche Maßnahmen, wie z.B. die Nutzung ökologischer Materialien, die Reduzierung der Grauen Energie oder alternative Wohnkonzepte, die gleiche Menge an CO<sub>2</sub>-Emissionen einspart, kann von der Forderung nach dem verbesserten Energiestandard, bzw. der Umsetzung eines Energiekonzeptes abgewichen und die hinsichtlich der CO<sub>2</sub>-Einsparung äquivalente Maßnahme vereinbart werden.
7. Die Verwaltung wird beauftragt, das Modell 2018 oder bei Novellierung der EnEV zu evaluieren und dem Stadtrat wieder vorzulegen.

**Ja-Stimmen: 36**  
**Nein-Stimmen: 1**

## Neubaubereich Berg-Bürg II Waiblingen-Bittenfeld

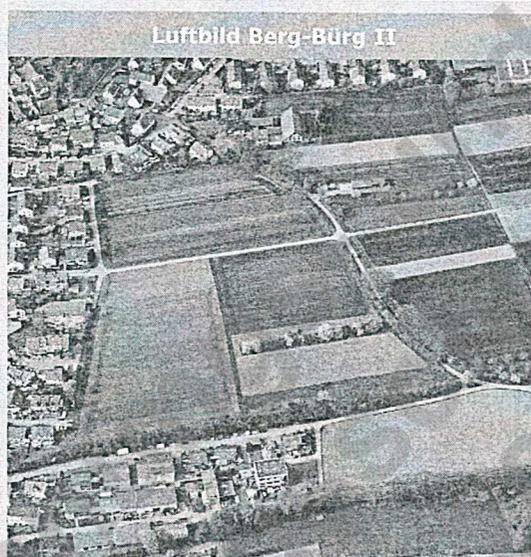


### Neubaubereich Berg-Bürg II – attraktives Wohnen in Waiblingen-Bittenfeld

Am Ortsrand der Ortschaft Bittenfeld entsteht ein Neubaubereich, das Nähe zur Natur und zur Ortsmitte gleichermaßen bietet. Es sind Grundstücke für Einfamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser und Mehrfamilienhäuser vorgesehen. Insgesamt sind Stand heute ca. 140 Wohneinheiten geplant.

Ein ganz besonderer Schwerpunkt ist in dem Neubaubereich das Thema Energie. Im Rahmen einer nachhaltigen Stadtentwicklung hat sich die Stadt Waiblingen das Ziel gesetzt, ausgewählte Neubaubereiche klimaneutral zu gestalten. Berg-Bürg ist nun mit das erste Gebiet, in dem dies umgesetzt wird.

## Neubaubereich Berg-Bürg II Waiblingen-Bittenfeld



Klimaneutralität bedeutet in diesem Sinne, dass die im Gebiet durch Wärmebedarf und Haushaltsstrom verursachten CO<sub>2</sub>-Emissionen über regenerativ erzeugten Strom aus Photovoltaikanlagen ausgeglichen werden.

### Informationen

Ortschaftsverwaltung Bittenfeld  
Schulstr. 3  
71336 Waiblingen  
Tel.: 07146 8747 0  
E-Mail: [anja.wenninger@waiblingen.de](mailto:anja.wenninger@waiblingen.de)

Internet: <https://bittenfeld.waiblingen.de>



Stand 30.01.2018

## Neubaubereich Berg-Bürg II Waiblingen-Bittenfeld



### Energetische Anforderungen:

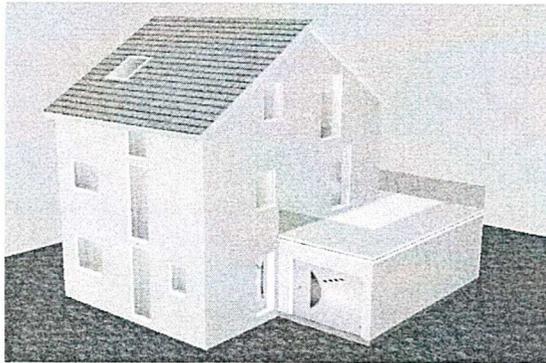
**Nutzung erneuerbarer Energien**  
Geringer Primärenergiebedarf  
(Unterschreitung EneC 2016 um 27 %)

**Optimale Dämmung**  
Geringe Transmissionswärmeverluste  
(Unterschreitung EneC 2016 um 30 %)

**CO<sub>2</sub>-Bilanz gleich Null –Klimaneutralität**  
(bezüglich Wärmeerzeugung und Haushaltsstrombedarf)



# Klimaneutrales Neubaugebiet Berg-Bürg II Waiblingen-Bittenfeld

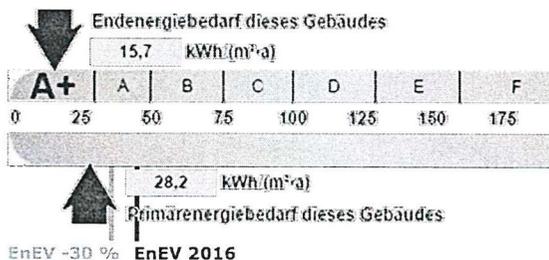


## Musterhaus Doppelhaushälfte (Berechnungsbeispiel)

Beheizte Wohnfläche:	187 m <sup>2</sup>
Gebäudenutzfläche:	221 m <sup>2</sup>
Volumen:	690 m <sup>3</sup>
Hüllfläche:	377 m <sup>2</sup>
Fensterfläche:	48 m <sup>2</sup>
Außentürfläche:	2 m <sup>2</sup>

Heizungsanlage: Luft-Wasser-Wärmepumpe  
alternativ Pellet-Anlage.  
PV-Anlage ca. 55 m<sup>2</sup>

Wärmepumpenstrom ca. 2.900 kWh/a  
PV-Ertrag ca. 7.700 kWh/a



## Das Musterhaus erfüllt die Anforderungen zum KfW-Effizienzhaus 55 und damit klar die energetischen Anforderungen Berg-Bürg II

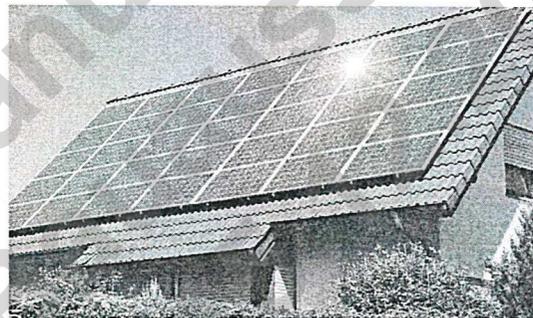
Jahresprimärenergiebedarf 28,20 kWh/(m<sup>2</sup>a)

Transmissionswärmeverlust 0,29 W/(m<sup>2</sup> K)

U-Werte wichtiger Bauteile in W/(m<sup>2</sup>K)

Dachfläche:	0,14
Außenwand:	0,21
Keller-Außenwand:	0,29
Keller-Boden:	0,29
Fenster:	0,80

Notwendige Leistung einer PV-Anlage beim dargestellten Musterhaus zur Erzielung der Klimaneutralität: 8 kWp  $\pm$  ca. 55 m<sup>2</sup>



## Hinweis

Im Bereich des Geschosswohnungsbaus wird von den Stadtwerken Waiblingen ein Nahwärmenetz verlegt.

## Energetische Beratung

Klimaneutrales Baugebiet Berg-Bürg durch die Energieagentur Rems-Murr gGmbH

- zwei kostenlose Beratungen zu jeweils einer Stunde (energetische Vorgaben, Berechnungstool etc.)
- alle weiteren Beratungen 65 €/Stunde

## Terminvereinbarung

Energieagentur Rems-Murr gGmbH  
Gewerbstraße 11  
71332 Waiblingen  
Tel.: 07151 975173-0  
Fax: 07151 975173-19

## Excel-Berechnungstool und Informationen

Alle Bauherren erhalten ein kostenloses Excel-Rechentool zum Nachweis der ausgeglichenen Treibhausgas-Emissionsbilanz; hierbei ist darauf zu achten, dass die aktuellste Version des Tools verwendet wird. Die dafür notwendigen Werte werden von einem Fachplaner ermittelt.

Stadt Waiblingen  
Fachbereich Bauen und Umwelt  
Abteilung Umwelt  
Kurze Straße 24  
71332 Waiblingen

Tel.: 07151 5001-3260/-3261  
Fax: 07151 5001-3219  
E-Mail: [umwelt@waiblingen.de](mailto:umwelt@waiblingen.de)

Internet: <https://www.waiblingen.de>



## Anlage 3: Auszug Leitfaden „Nachhaltige Baumaterial- und Baustoffwahl“, Erzdiözese München und Freising



## LEITFADEN ||||| Nachhaltige Baumaterial- und Baustoffwahl

### INHALT

- 3 Zielsetzung und Anspruch
- 4 Vorteile des Leitfadens
- 5 Grundsätzliches
  - 5 Diverse Bauteile und Materialgruppen
- 7 Allgemeine Stoffausschlüsse
- 9 Bauproduktgruppen
  - 9 Beton-/Maurerarbeiten
  - 10 Putze, Mörtel, Estriche
  - 11 Metallbaukonstruktion (einschließlich Fassade/Dach)
  - 12 Holz + Holzwerkstoffe
  - 15 Bauplatten/Holzwerkstoffplatten (siehe Holz + Holzwerkstoffe)
  - 15 Fenster
  - 16 Dämmstoffe
  - 19 Dichtungen/Abdichtungen
  - 22 Boden- + Wandbeläge und -beschichtungen
  - 24 Verlegewerkstoffe
  - 25 Oberflächenbeschichtungen
  - 27 Sonstiges
- 28 Institutionen + Produktkennzeichnungen
- 29 Umweltzeichen
- 30 Anbau und Handel von Holz
- 30 Herkunft und Handel von Naturstein
- 31 Schlusswort/Ansprechpartner

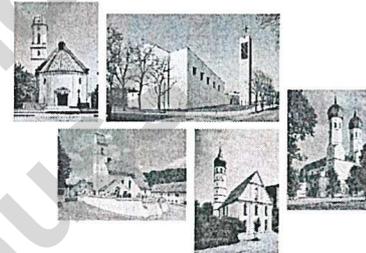
(Anlage 3: Auszug Leitfaden „Nachhaltige Baumaterial- und Baustoffwahl“)

## LEITFADEN ||||| Nachhaltige Baumaterial- und Baustoffwahl

### Zielsetzung und Anspruch

Schöpfungsverantwortung bedeutet für die Erzdiözese München und Freising, sich in allen Handlungsfeldern ökonomisch effizient, sozial fair und ökologisch tragfähig auszurichten (siehe hierzu Nachhaltigkeitsleitlinien vom 19.03.2015). Nachhaltigkeit ist gemäß den diözesanen Baueregeln [2016, Rev. 2020] über den gesamten Gebäude-Lebenslauf zu gewährleisten. Diese Festlegungen erfordern entsprechende Baustandards, Planungsrichtlinien und Arbeitshilfen, um nachhaltiges Planen, Bauen und Betreiben auch konkret umsetzen zu können. Für zukunftsfähige Gebäude sind die Wahl der Materialien und die fachliche Beurteilung des gesamten Baustoff-Lebenszyklus von der Rohstoffgewinnung bis zur Wiederverwendung besonders wichtig. Um allen im Planungs- und Bauprozess eine strukturierte Hilfestellung und einen Qualitätsentwicklungsrahmen zur schöpfungsverantwortlichen Materialwahl zu geben, ist dieser Leitfaden erstellt worden. Der Leitfaden ist zur einfacheren Benutzung in Tabellenform aufgebaut und konzentriert sich auf die besonders relevanten Materialien und Baustoffe, die regelmäßig bei Neubauten und im Bestand zum Einsatz gelangen. Für Planer\*innen sind typische Kennziffern zur DIN 276 und zum StLB angegeben. Damit wird gewährleistet, dass für die jeweilige Benutzergruppe die erforderlichen Informationen enthalten sind und der Leitfaden trotzdem gut handhabbar ist.

Die Empfehlungen zu den Materialien und Baustoffen im Leitfaden bauen auf dem aktuellen Wissensstand der einschlägigen Fachbereiche (Bauökologie, Klimaschutz usw.) und auf den Kriterien angewandter Nachhaltigkeitszertifizierungssysteme im Bauwesen auf. Weitreichende Praxiserfahrungen aus dem kirchlichen Bauen und den Vorgaben aus dem Kommunalbau haben besonderen Eingang gefunden.



## LEITFADEN ||||| Nachhaltige Baumaterial- und Baustoffwahl

### Vorteile des Leitfadens

**Die Anwendung des Leitfadens und die konsequente Auswahl von nachhaltigen Baumaterialien und Baustoffen führt unter anderen zu folgenden Effekten und Vorteilen**

- Nachvollziehbare und zukunftsfähige Standards für alle Beteiligten
- Förderung nachhaltiger Gewinnungs-, Produktions- und Lieferkreisläufe
- Hohe Innenraumluftqualität durch Minimierung von Schadstoffen
- Werthaltigkeit, Wertsteigerung und Vorteile für die Gebäudevermarktung
- Reduzierung der Umweltbelastung
- Bessere Umbaufähigkeit und Wiederverwertung
- Absicherung bei zukünftigen Verschärfungen zu Baustoffzulassungen
- Verbesserung der Ressourceneffizienz
- Senkung der Folgekosten
- Schaffung produktiverer Arbeitsumgebungen und Erhöhung der Wohlfühlqualität

(Anlage 3: Auszug Leitfaden „Nachhaltige Baumaterial- und Baustoffwahl“)

## LEITFADEN |||| Nachhaltige Baumaterial- und Baustoffwahl

Diesen Leitfaden sowie den aktuellen Stand der Unterlagen und Informationen zum diözesanen Bauen finden Sie in arbeo2.

Bei Fragen zu nachhaltigen Materialien und schöpferisch verantwortlichem Verhalten kontaktieren Sie uns unter

**nachhaltig@eomuc.de**, wir beraten Sie gerne.

Der Leitfaden zur nachhaltigen Materialwahl wurde erarbeitet im Ressort Bauwesen und Kunst mit externer Unterstützung von Architektin Dipl.-Ing. (FH) Petra Wurmer-Weiß / Architekt Dipl.-Ing. Robert Kellner, Sachverständige für Nachhaltiges Bauen (SHB) und dem Umweltmanagementbeauftragten des EOM, Hermann Hofstetter.

Schöpfungsverantwortliches Bauen lässt sich nicht nur im kirchlichen Bereich, sondern natürlich genauso im privaten oder beruflichen Umfeld anwenden. Geben Sie diese Informationen gerne weiter und regen Sie so zum Umdenken und zu praktizierter Schöpfungsbewahrung an. Werden auch Sie Teil der großen Transformation und reduzieren Sie bei Baumaßnahmen den ökologischen Fußabdruck und die Lebenszykluskosten auf ein Minimum.

**Vielen Dank für Ihre Mithilfe!**

### Impressum

Erzdiözesan München und Freising (KirchDi)  
vertreten durch das Erzbischöfliche Ordinariat München  
Deputationsleiter Christoph Klingler  
Ludwigstraße 4, 80333 München

Vorstandsmitglied für den Bereich

Ressort Bauwesen und Kunst

Hermann Hofstetter

Umweltmanagementbeauftragter –

Umweltmanagementbeauftragter EOM

EOM 1.2.2 Umwelt

Realisation des Projekts in Zusammenarbeit mit der

zweiteilige Kommunikation, München/Regensburg

Bildschönle: Ressort Bauwesen und Kunst

Gestaltung: www.kapschke.de

Direkt: www.stsdruck.de

Papier: Bergstein, hergestellt aus 100% Altpapier,

FSC®-zertifiziert

Die Komponenten der CO<sub>2</sub>-Emissionen erfolgt über

Klimaschutzprojekte des Kirchlichen Klimaschutzrats

Klima-Kollekte e.V.

UID Nummer: DE91510756



Planungs- und  
Bauausschuss  
15.12.2021