

# Sitzungsunterlagen

32. öffentliche und nichtöffentliche  
Sitzung des Planungs- und  
Bauausschusses  
17.05.2023



# Inhaltsverzeichnis

Sitzungsdokumente	
Einladung öffentl.	5
Vorlagendokumente	
TOP Ö 2 Genehmigung der öffentlichen Niederschrift	
Vorlage_Genehmigung öff. Niederschrift_PBA	7
TOP Ö 3 Errichtung eines Ersatzhauses als Einfamilienhaus, Ludwigshöhe 9	
Vorlage mit Sitzungsdaten Ausschuss 2973/2023	9
1_gez._Lageplan 2973/2023	17
2_Bauzeichnung 2973/2023	19
TOP Ö 4 Neubau einer Wohnanlage mit 22 Wohneinheiten und Tiefgarage, Kronprinz-Rupprecht-Straße 21 und 23 - Planänderungen	
Vorlage mit Sitzungsdaten Ausschuss 3002/2023	21
Anlage 1 Pläne Präsentation 3002/2023	29
TOP Ö 5 Abbruch EFH und Neubau eines Mehrfamilienhauses (7WE) mit Tiefgarage (Kfz 9 Stellplätze), 4 oberirdischen Stellplätzen und 20 Fahrradstellplätzen sowie Ablöse eines Kfz Stellplatzes	
Vorlage mit Sitzungsdaten Ausschuss 3000/2023	37
gezeichneter_Lageplan_Ulmen_28 3000/2023	43
Grundrisse_Ansichten_Schnitte_Ulmen_28 3000/2023	45
TOP Ö 6 Antrag auf Vorbescheid: Neubau von zwei Einfamilienhäusern mit vier offenen Stellplätzen, Flur-Nr. 1799/7, Gemarkung Fürstenfeldbruck (Lützowstraße)	
Vorlage mit Sitzungsdaten Ausschuss 2879/2022	47
1_gez Lageplan 2879/2022	57
2_Eingabeplan 2879/2022	59



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

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, 26.04.2023

## **Einladung zur** **32. öffentlichen und nichtöffentlichen Sitzung des Planungs- und** **Bauausschusses**

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit lade ich Sie zu der am **Mittwoch, 17.05.2023, 18:00 Uhr**, im großen Sitzungssaal des Rathauses stattfindenden Sitzung **des Planungs- und Bauausschusses** ein.

### **Tagesordnung:**

#### **Öffentlicher Teil:**

1. Bekanntgabe von in nichtöffentlichen Sitzungen gefassten Beschlüssen gem. Art. 52 Abs. 3 GO
2. Genehmigung der öffentlichen Niederschrift
3. Errichtung eines Ersatzhauses als Einfamilienhaus, Ludwigshöhe 9
4. Neubau einer Wohnanlage mit 20 Wohneinheiten und Tiefgarage, Kronprinz-Rupprecht-Straße 21 und 23 - Planänderungen
5. Abbruch EFH und Neubau eines Mehrfamilienhauses (7WE) mit Tiefgarage (Kfz 9 Stellplätze), 4 oberirdischen Stellplätzen und 20 Fahrradstellplätzen sowie Ablöse eines Kfz Stellplatzes, Ulmenstraße 28

6. Antrag auf Vorbescheid: Neubau von zwei Einfamilienhäusern mit vier offenen Stellplätzen, Flur-Nr. 1799/7, Gemarkung Fürstfeldbruck (Lützowstraße), in zweiter Reihe
7. Verschiedenes

**Nichtöffentlicher Teil:**

1. Genehmigung der nichtöffentlichen Niederschrift
2. Grundstücksangelegenheit
3. Verschiedenes

Freundliche Grüße

Christian Stangl  
2. Bürgermeister

## STADTVERWALTUNG FÜRSTENFELDBRUCK

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

Betreff/Sach-antragsnr.	Genehmigung der öffentlichen Niederschrift gem. Art. 54 Abs. 2 GO i. V. m. § 38 GeschO			
TOP - Nr.	Ö 2	Vorlagenstatus	öffentlich	
AZ:	1-0241/ 32.	Erstelldatum	26.04.2023	
Verfasser	Guggenmos, Angelika	Zuständiges Amt	Amt 4	
Sachgebiet	Amt 4	Abzeichnung OB:		
		Abzeichnung 2. Bgm.:		
Beratungsfolge		Zuständigkeit	Datum	Ö-Status
1	Planungs- und Bauausschuss	Entscheidung	17.05.2023	Ö

Gemäß Artikel 54 Absatz 2 2. Halbsatz der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) sowie § 38 der Geschäftsordnung für den Stadtrat Fürstentfeldbruck sind die Niederschriften von Sitzungen städtischer Gremien vom jeweiligen Ausschuss bzw. Stadtrat zu genehmigen. Dies erfolgt in offener Abstimmung mit der Mehrheit der Abstimmenden (Artikel 51 Abs. 1 GO).

Der Planungs- und Bauausschuss beschließt die Genehmigung der Niederschrift der **32. öffentlichen Sitzung des Planungs- und Bauausschusses vom 19.04.2023.**



## STADTVERWALTUNG FÜRSTENFELDBRUCK

## Beschlussvorlage Nr. 2973/2023

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

Betreff/Sach-antragsnr.	Errichtung eines Ersatzbaus als Einfamilienhaus, Ludwigshöhe 9			
TOP - Nr.	Ö 3	Vorlagenstatus	öffentlich	
AZ:	F-2022-51	Erstelldatum	13.03.2023	
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	17.05.2023	Ö

Anlagen:	gez. Lageplan Bauzeichnung
----------	-------------------------------

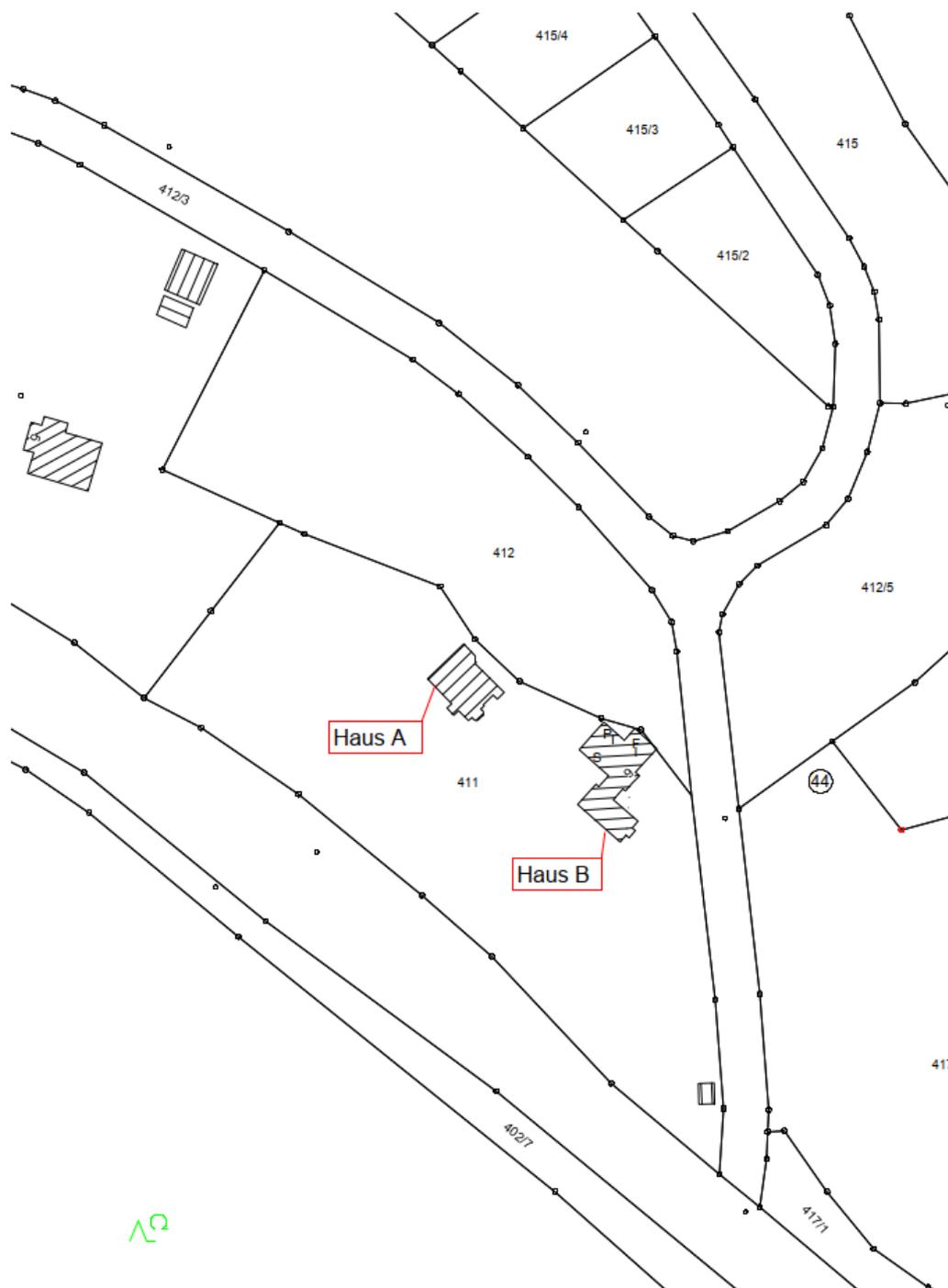
**Beschlussvorschlag:**

Dem Antrag auf Baugenehmigung für die Errichtung eines Ersatzbaus als Einfamilienhaus (F-2022-51-3) wird planungsrechtlich zugestimmt.

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:****Bestand und Lage:**

Auf dem Baugrundstück, Flst. 411, Gemarkung Fürstenfeldbruck, Ludwigshöhe, befindet sich neben dem Einfamilienhaus, Ludwigshöhe 9, bezeichnet als „Haus B“, ein weiteres freistehendes Gebäude (ohne Hausnummer), bezeichnet als „Haus A“. Südlich grenzt die B 2 entlang des Grundstücks an. Das Grundstück befindet sich im Landschaftsschutzgebiet „Emmeringer Leite, Eichenauer Wald“.



### **Vorhaben, Errichtung eines Ersatzbaus als Einfamilienhaus:**

Mit Bauantrag vom 17.10.2022, vollständig am 16.02.2023, wird das Vorhaben eingeschossig mit teilweiser Unterkellerung in direkter Nähe zum derzeit bestehenden „Haus A“ beantragt. „Haus A“ wird für das Vorhaben beseitigt.

Vorgesehen ist die Nutzung als Wohnhaus mit einer Wohneinheit. Zu den Außenanlagen gehören eine Terrasse und ein Stellplatz. Die Zufahrt wird um einen kleinen Teil verlängert, da sich das Vorhaben tiefer im Grundstück befindet, als das bestehende Gebäude (Haus A). Bäume sollen für das Vorhaben nicht gefällt werden. Eine Kleinkläranlage für die Abwasserentsorgung ist beantragt worden und wird in einem gesonderten Verfahren behandelt.

### **Rechtliche Beurteilung:**

Das im Betreff genannte Baugrundstück liegt im Außenbereich und ist nach § 35 Baugesetzbuch -BauGB- zu beurteilen. Das Vorhaben als Wohnhaus ist im Außenbereich grundsätzlich nicht zulässig, da die Nutzung nicht nach §35 Abs. 1 BauGB privilegiert ist.

Nach § 35 Abs. 2 BauGB können im Einzelfall Sonstige Vorhaben im Außenbereich zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

Die Genehmigung der Kleinkläranlage ist Voraussetzung für eine gesicherte Erschließung.

Nach § 35 Abs. 4 Nr. 2 BauGB kann der Neuerrichtung eines gleichartigen Wohngebäudes an gleicher Stelle, bei Erfüllung der untenstehenden Voraussetzungen, nicht entgegengehalten werden, dass es Darstellungen des Flächennutzungsplans oder eines Landschaftsplans widerspricht, die natürliche Eigenart der Landschaft beeinträchtigt oder die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten lässt, soweit es im Übrigen außenbereichsverträglich im Sinne des § 35 Abs. 3 BauGB ist.

### **Voraussetzungen nach § 35 Abs.4 Nr. 2 BauGB:**

#### a) das vorhandene Gebäude ist zulässigerweise errichtet worden

Das bestehende Gebäude „Haus A“ ist 1930 als Wirtschaftsgebäude (EG-Bau mit Lager, Werkstatt und zwei Zimmer) für einen Hühnerstall genehmigt worden. 1933 wurde der Anbau an der Westseite des „Haus A“ genehmigt. Mit Eingabeplanung hat sich die Bezeichnung der einzelnen Zimmer geändert auf Küche, Kammer, drei Zimmer, Abstellraum und Veranda (1 Zimmer ohne Bezeichnung). Dies deutet auch auf eine Wohnnutzung hin.

Das „Haus A“ ist somit zulässigerweise errichtet worden. Die genehmigte Grundfläche beträgt gemäß Aktenlage mit dem Anbau ca. 105 m<sup>2</sup>.

b) das vorhandene Gebäude weist Missstände oder Mängel auf

Im Rahmen der Ortsbesichtigung am 07.06.2021 konnten Missstände und Mängel an Haus A festgestellt werden. Eine Renovierung ist nicht verhältnismäßig.



c) das vorhandene Gebäude wird seit längerer Zeit vom Eigentümer selbst genutzt

Der Bauherr ist alleiniger Erbe des im März 2020 verstorbenen bisherigen Eigentümers. Die letzte Anschrift des Verstorbenen lautet Ludwigshöhe 9.

Der Bauherr ist seit 01.04.2018 auf o.g. Anwesen gemeldet. Nach eigenen Angaben wohnt er mit seiner Ehefrau seit 4 Jahren im Haus A (Stand Juli 2021). Zunächst hatte seine Großmutter darin gewohnt. Nach ihrem Tod im Jahr 2009 ist der Bauherr eingezogen.

Der Bauherr teilte mit, dass aktuell sowohl Haus A als auch Haus B von ihm und seiner Ehefrau bewohnt werden. Unter anderem wird das Bad nur im Haus B benutzt, da die Toilette und das Bad nicht betretbar sind. Das Vorhandensein einer Küche im Haus A konnte nicht festgestellt werden.

d) Tatsachen rechtfertigen die Annahme, dass das neu errichtete Gebäude für den Eigenbedarf des Eigentümers (Erben) oder seiner Familie genutzt wird.

Das Vorhaben befindet sich auf demselben Grundstück, auf dem der Antragsteller (Erbe) seinen Wohnsitz (Einfamilienhaus, Ludwigshöhe 9) hat. Durch eine entsprechende Dienstbarkeit, ist rechtlich zu sichern, dass das geplante Wohnhaus ausschließlich durch den Erben oder seiner Familie genutzt, also bewohnt wird. Dies wird im Baugenehmigungsverfahren berücksichtigt und als Bedingung in den Baugenehmigungsbescheid aufgenommen.

Die Voraussetzungen des § 35 Abs. 4 Nr.2 BauGB gelten als erfüllt.

Das vorliegende Vorhaben erfüllt die oben genannten Voraussetzungen des § 35 Abs. 4 Nr. 2 BauGB. Dadurch liegt ein sogenanntes begünstigtes Vorhaben im Sinne des § 35 Absatz 4 BauGB vor.

Weitere Belange sind die des Naturschutzes. Die Untere Naturschutzbehörde ist am 16.02.2023 mit Bitte um Stellungnahme beteiligt worden. Die Stellungnahme ist noch ausstehend.

Das Staatliche Bauamt Freising ist aufgrund der Nähe zur Bundesstraße am 01.03.2023 beteiligt worden und hat mit Schreiben vom 20.03.2023 am 23.03.2023 wie folgt Stellung genommen:

*„(...) Mit der geplanten Baumaßnahme bestehen, wie in dem Eingabeplan vom 06.12.2022, Entwurfsverfasser: (...) dargestellt, seitens des Staatlichen Bauamts Freising – Straßenbauverwaltung – keine grundsätzlichen Bedenken.*

Unter dem Vorbehalt der positiven Stellungnahme der Naturschutzbehörde, kann das Vorhaben im Außenbereich als begünstigtes Vorhaben nach § 35 Abs. 2 i.V.m. § 35 Abs. 4 Nr. 2 BauGB zugelassen werden, wenn die Erschließung gesichert ist.

**Erschließung:**

Die wegemäßige Erschließung erfährt durch die geplante Baumaßnahme keine Änderung und erfolgt weiterhin im südlichen Bereich des Grundstücks über die bestehende Zufahrt direkt auf die Bundesstraße B 2.

Das Grundstück ist nicht an einen Abwasserkanal angeschlossen. Die Herstellung der beantragten Kleinkläranlage ist Voraussetzung der gesicherten Erschließung.

Im Übrigen ist das Grundstück erschlossen.

**Zusammenfassung:**

Vorbehaltlich der positiven Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde und der Genehmigung der beantragten Kleinkläranlage, ist das Vorhaben planungsrechtlich nach § 35 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 35 Abs. 4 Nr. 2 BauGB zulässig. Gemäß § 35 Abs. 5 S. 3 und 4 BauGB wird die Zulässigkeitsvoraussetzung, die Eigennutzung durch den Erbfolger und seiner Familie, mit einer entsprechenden Dienstbarkeit gesichert.

Die Bauverwaltung kommt daher zu dem auf Seite 1 formulierten Beschlussvorschlag.





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

Stockmeierweg 8  
82256 Fürstenfeldbruck

# Auszug aus dem Liegenschaftskataster

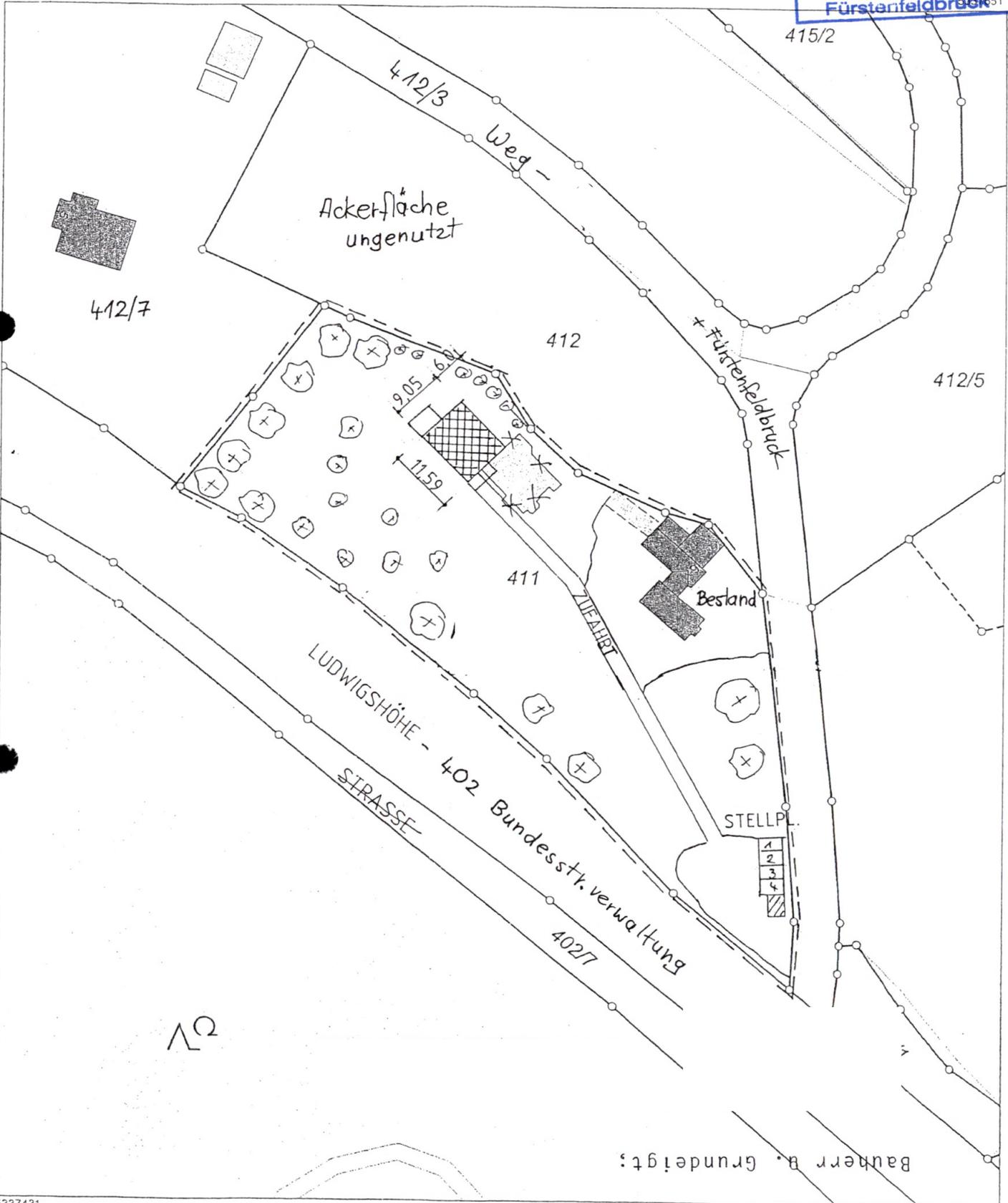
Flurkarte 1 : 1000

Erstellt am 22.08.2022

**EINGEGANGEN**  
**12. Dez. 2022**  
Stadtbauamt  
Fürstenfeldbruck

Flurstück: 411  
Gemarkung: Fürstenfeldbruck

Gemeinde: Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck  
Landkreis: Fürstenfeldbruck  
Bezirk: Oberbayern



Maßstab 1:1000

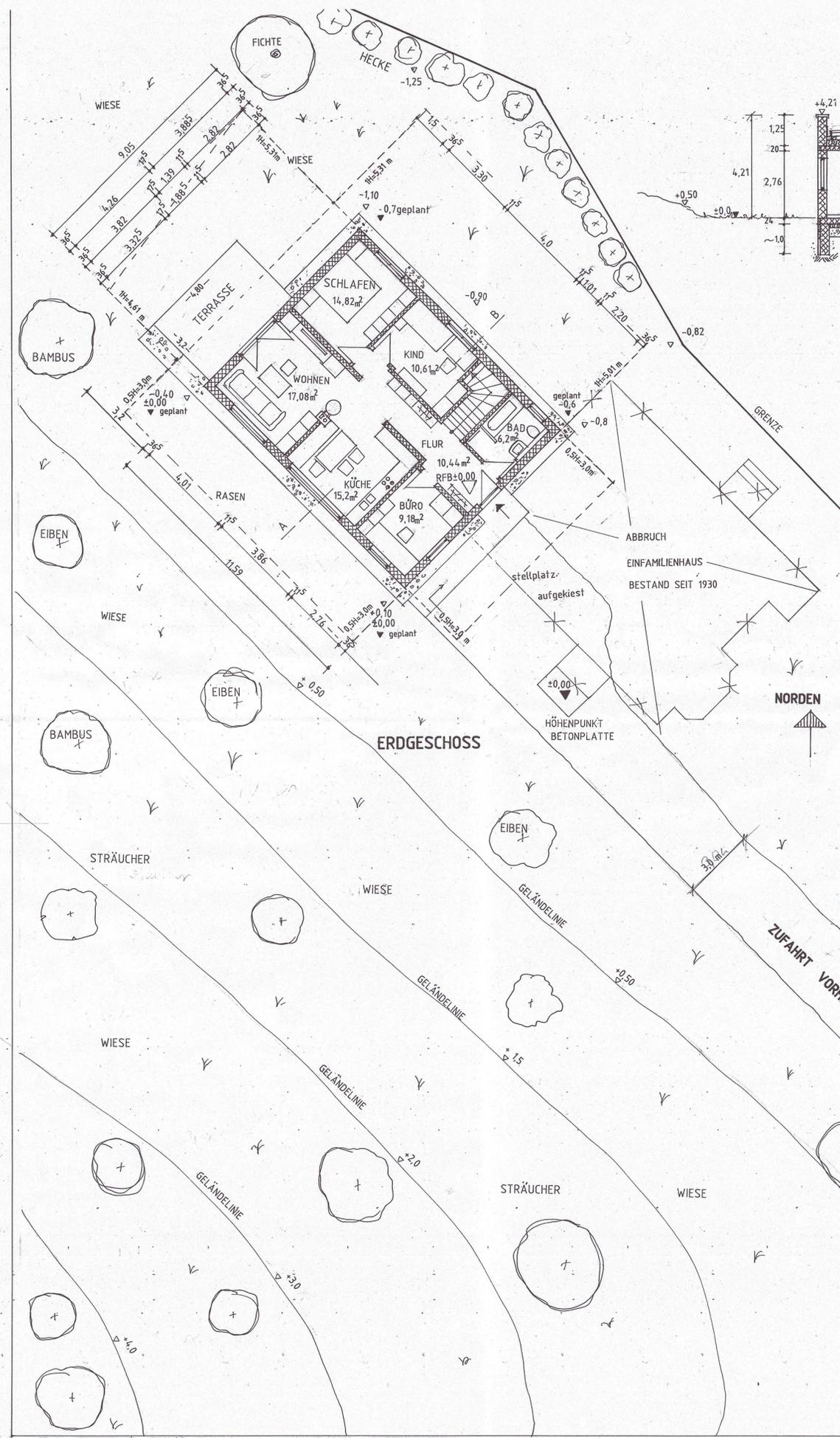


Vervielfältigung nur in analoger Form für den eigenen Gebrauch.  
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

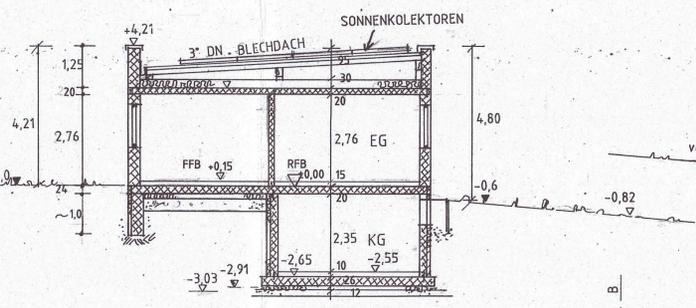
Dieser Auszug stimmt mit dem amtlichen Liegenschaftskataster überein.



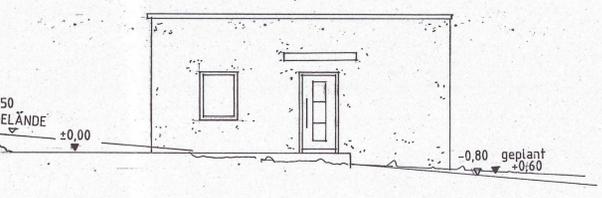




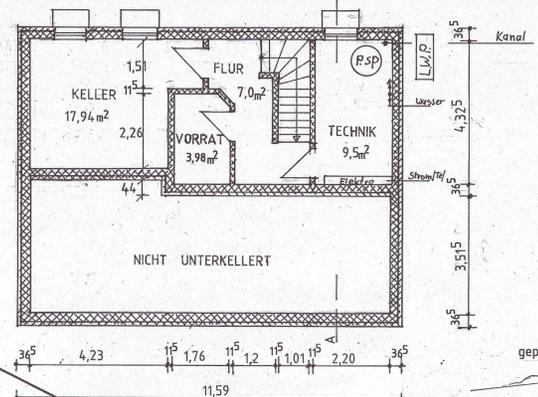
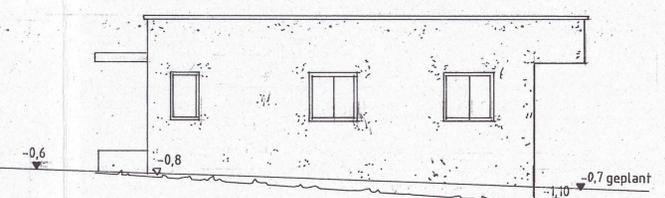
SCHNITT A-B



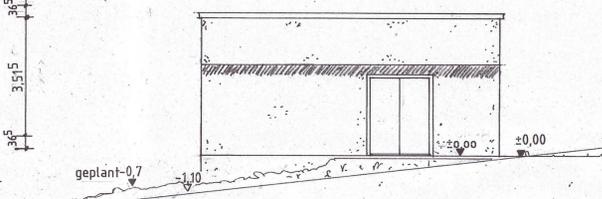
SÜD-OST



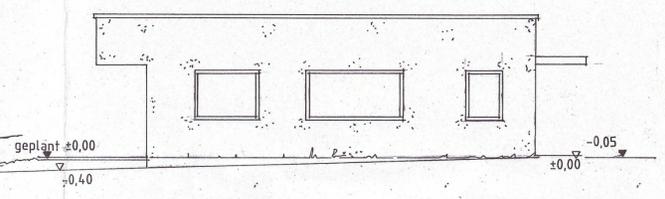
NORD-OST



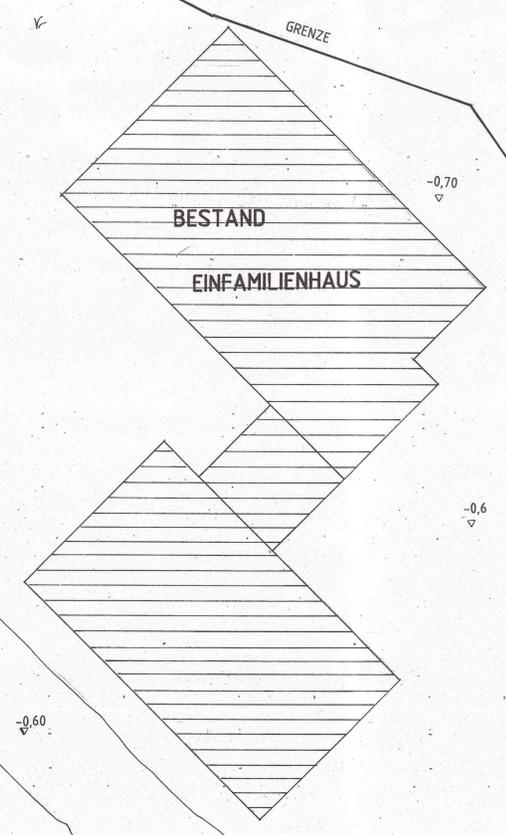
NORD-WEST



SÜD-WEST



GRUNDSTÜCKSGRÖSSE 5670,-M<sup>2</sup>



FREIFLÄCHBEPFLANZUNG VORHANDEN KEINE VERÄNDERUNGEN:

- DER GARTEN BESTEHT AUS WIESE UND FOLGENDE BEPFLANZUNG:
- FICHTE
  - EIBEN
  - BAMBUS
  - THUJEN
  - EICHEN
  - BUCHEN
  - AHORN
  - ESCHEN
  - BUCHS
  - BEEREN- UND ZIERSTRÄUCHER
  - STAUDEN

2.PLAN  
EINGABEPLANUNG

MIT FREIFLÄCHENPLANUNG  
 FÜR ERRICHTUNG EINES ERSATZHAUSES  
 ALS EINFAMILIENHAUS  
 IN FÜRSTENFELDBRUCK- LUDWIGSHÖHE 9  
 FL.NR. 411 GEMARKUNG FÜRSTENFELDBRUCK

BAUHERR U. GRUNDEIGT:

12. Dez. 2022  
 Stadtbauamt  
 Fürstfeldbruck



## STADTVERWALTUNG FÜRSTENFELDBRUCK

## Beschlussvorlage Nr. 3002/2023

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

Betreff/Sach-antragsnr.	Neubau einer Wohnanlage mit 20 Wohneinheiten und Tiefgarage, Kronprinz-Rupprecht-Straße - Planänderungen			
TOP - Nr.	Ö 4	Vorlagenstatus	öffentlich	
AZ:	F-2023-10	Erstelldatum	12.04.2023	
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	17.05.2023	Ö

Anlagen:	1. Eingabeplan mit gezeichnetem Lageplan
----------	--

**Beschlussvorschlag:**

Dem beantragten Vorhaben wird planungsrechtlich zugestimmt.

Referent/in	Götz / BBV	Planungsre-ferent	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:****Bestand und Lage:**

Auf dem Baugrundstück, Flst. 744/3, Gemarkung Fürstenfeldbruck, Kronprinz-Rupprecht-Straße 21 und 23, befinden sich zwei freistehende Wohngebäude, die für das Vorhaben beseitigt werden sollen. Nördlich befindet sich die B 471 in der Nähe.

**Vorhaben:**

Der Antrag auf Baugenehmigung beinhaltet den Neubau einer Wohnanlage mit jetzt 20 Wohneinheiten einschließlich einer Tiefgarage. Das Vorhaben wird als Umplanung zum bereits im Februar 2023 im Ausschuss vorgestellten Bauantrag (F-2022-48) in Form eines eigenständigen Bauantrags (F-2023-10) eingereicht.

Bei der am 31.03.2023 beantragten Wohnanlage auf dem Flurstück 744/3, Gemarkung Fürstenfeldbruck, handelt es sich um 3 Mehrfamilienhäuser der Gebäudeklasse 4 mit gemeinsamer Tiefgarage.

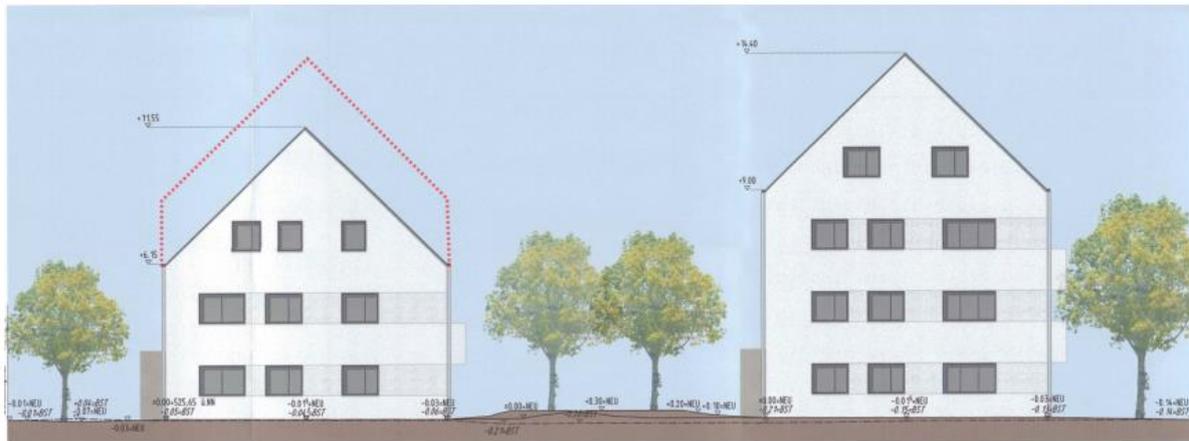
Die 3 Wohnhäuser unterteilen sich in die, in Bezug auf die Grundfläche, etwa gleich großen Häuser A (7 WE) und C (5 WE), sowie das etwas größere Haus B (8 WE). Haus A und B verfügen über 3 Vollgeschosse plus Dachgeschoss, Haus C ist im Vergleich zur alten Planung jetzt um ein Geschoss auf 2 Vollgeschosse plus Dachgeschoss reduziert worden. Für alle Wohnungen sind Südbalkone, bzw. Loggien mit Dacheinschnitten im Dachgeschoss geplant. Die benötigte, jetzt entsprechend reduzierte Anzahl an Stellplätzen wird in der Tiefgarage (28 Stpl.) und als offene Stellplätze (10 Stpl.) auf dem Grundstück nachgewiesen. Die Bodenüberdeckung der Tiefgarage ist so geplant, dass eine großzügige Begrünung des Grundstücks gewährleistet ist. Die Freiflächen wurden ansprechend gestaltet und integrieren unter anderem einen Spielplatz und Fahrradabstellflächen.

Die geänderte Planung nimmt die im Ausschuss zum vorangegangenen Antrag geäußerten Bedenken hinsichtlich der Anzahl der Wohneinheiten und der Anordnung der Stellplätze auf.

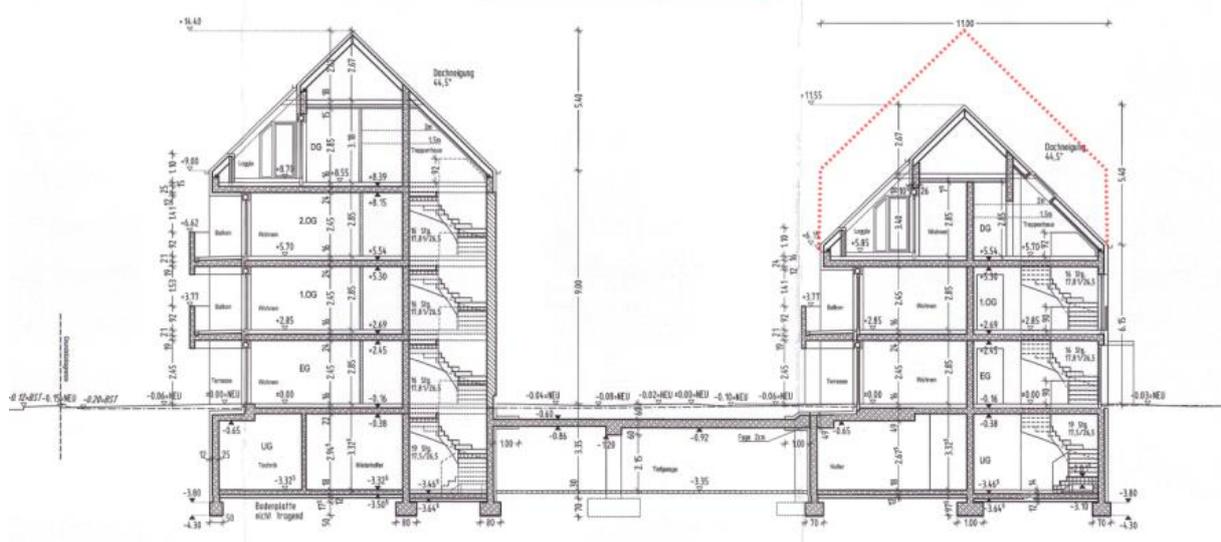
Das Vorhaben wurde durch den Verzicht auf ein Geschoss bei Haus C von 22 auf 20 Wohneinheiten reduziert. Dadurch werden jetzt weniger Stellplätze benötigt, was zum Wegfall eines Stellplatzes in der Tiefgarage und 2 oberirdischen Stellplätzen führt. Die Außenwand der Tiefgarage rückt weiter von der nördlichen Grundstücksgrenze ab.

Die oberirdischen Stellplätze wurden in Parktaschen zusammengefasst, die zum Straßenraum hin durch Pflanzstreifen abgetrennt sind. Somit findet der oberirdische Parkverkehr nun nur noch über zwei Ein-/Ausfahrten statt, wodurch die Gefahren für Radfahrer minimiert und der Verkehrsfluss optimiert werden soll. Auch die Gestaltung der Freiflächen zur Straße hin gewinnt dabei an Attraktivität.





Haus C auf II+D reduziert



Auf Grund der beengten Platzverhältnisse soll die Zufahrtsrampe der Tiefgarage entgegen den Vorschriften aus der GaStellV (Max. Steigung 15%) mit einer Steigung von 23% ausgeführt werden, hierfür wird eine Abweichung beantragt. Ein entsprechendes Gutachten des TÜV Süd wurde mit dem Bauantrag eingereicht. Die Tiefgarage ist als Mittelgarage einzustufen und wird natürlich belüftet, auch dies wird über ein entsprechendes Gutachten nachgewiesen.

### Rechtliche Beurteilung:

Das im Betreff genannte Baugrundstück liegt im unbeplanten 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.

In der näheren Umgebung ist eine homogene Nutzungsstruktur zu erkennen, welche eindeutig einem Reinen Wohngebiet entspricht. Somit entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einem faktisch Reinen Wohngebiet nach § 3 Baunutzungsverordnung -BauNVO-.



Die Art der baulichen Nutzung des Vorhabens bleibt Wohnnutzung. Diese Art der Nutzung ist in der näheren Umgebung vorherrschend und zulässig.

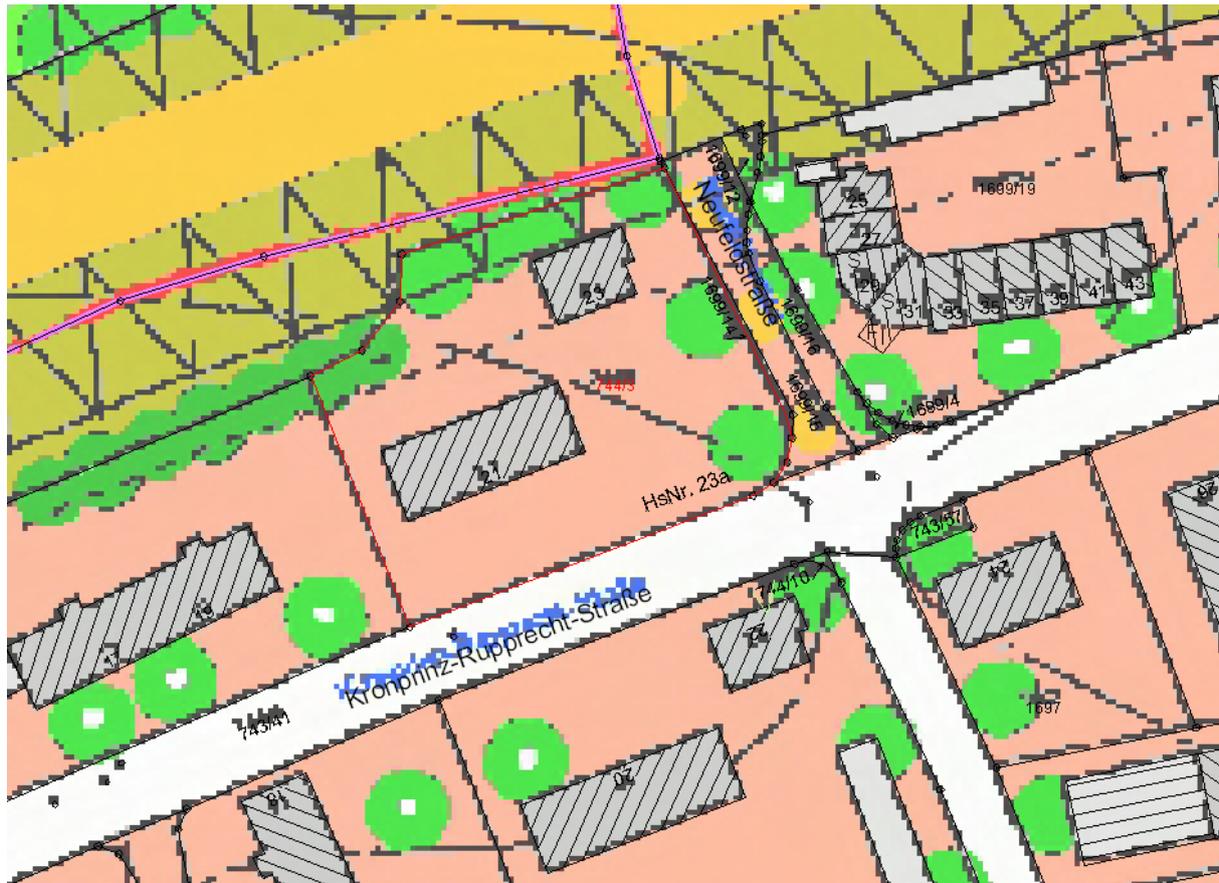
Die Bebauungstiefe ist geringfügig tiefer als das nördliche Bestandsgebäude, was noch als vertretbar angesehen wird.

Betrachtet man das Maß der baulichen Nutzung hinsichtlich der Zahl der Vollgeschosse und der Höhen der baulichen Anlagen, findet man in der direkten Umgebung einen Rahmen von überwiegend II bis IV Vollgeschossen. Die geplanten Gebäude des Vorhabens befinden sich mit beantragten III+D (Haus A und B) sowie II+D (Haus C) damit innerhalb dieses Rahmens. An das Baugrundstück grenzen im Westen IV Vollgeschosse (Wandhöhe 11,40 m, Firsthöhe 14,50 m), im Südwesten (gegenüber der Straße) III Vollgeschosse, im Süden und Osten (gegenüber der Straße) II Vollgeschosse an. Das Vorhaben bleibt mit einer Wandhöhe von 9 m und einer Firsthöhe von 14,40 m unterhalb des westlichen Nachbargebäudes. Wie in der umgebenden Bebauung ist ein Satteldach geplant.

Hinsichtlich des Maß' der baulichen Nutzung und der Grundstücksfläche die überbaut werden soll fügt sich das Vorhaben in den Rahmen der näheren Umgebung ein. Die offene Bauweise entspricht der des Gebiets.

Der Flächennutzungsplan stellt im Norden des Baugrundstücks entlang der Bundesstraße einen Streifen der Nichtbebaubarkeit dar. Schon der Bestand befindet sich teilweise mit den Außenanlagen auf dieser Fläche. Das beantragte Vorhaben liegt mit den Außenanlagen, dem Nebengebäude für die Fahrräder und insbesondere einem Teil der Tiefgarage auch zu einem größeren Teil auf dieser Fläche. Das Staatliche Bauamt Freising wurde angehört. Die Zustimmung ist für das Bauvorhaben per Gesetz aufgrund der Nähe zur Bundesstraße erforderlich § 9 Abs. 2 Nr.1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG).

Die Stellungnahme für beide beantragten Varianten liegt nun vor. Bei beiden Varianten bestehen seitens der Straßenbauverwaltung keine grundsätzlichen Bedenken.



FNP rechtsverbindlich mit Bestandsgebäuden

Die nachfolgenden Stellen Immissionsschutzstelle des Landratsamts Fürstenfeldbruck und SG 41 Stadtplanung werden zu dem neuen Bauantrag nochmals gehört. Aufgrund der Verkleinerung des Vorhabens, wird damit gerechnet, dass sich bei den Stellungnahmen keine Änderungen im Vergleich zum ursprünglich eingereichten Bauantrag ergeben. Hier hatten die Stellen wie folgt Stellung genommen:

Die Untere Immissionsschutzbehörde des Landratsamts Fürstenfeldbruck wurde angehört und gab folgende Stellungnahme ab:

*Aus der Sicht des Immissionsschutzes werden nachfolgende Auflagen und nachfolgender Hinweis für die Aufnahme in den Genehmigungsbescheid vorgeschlagen:*

1. Lärmerzeugende Anlagen- und Anlagenteile (haustechnische Anlagen) sind dem derzeitigen Stand der Lärmschutz- und Schwingungsisolierungstechnik entsprechend auszuführen und zu warten.

2. Die Abdeckung der Regenrinnen der Tiefgaragenein- und -ausfahrt ist lärmarm auszubilden, z.B. mit verschraubten Gusseisenplatten, so dass die Regenrinnen akustisch nicht auffällig sind.

3. Das Garagenrolltor ist entsprechend dem Stand der Lärminderungstechnik auszuführen. Auf einen leisen Schließmechanismus ist zu achten.

4. Es sind asphaltierte Fahrbahnbeläge oder hinsichtlich der Lärmentwicklung ähnliche Beläge im Bereich der Fahrwege zur Tiefgarage vorzusehen.

*Hinweis: Aufgrund der Nähe der geplanten Wohnanlage zu der Bundesstraße B 471 wird dringend angeraten eine schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung zur Festlegung der erforderlichen bautechnischen Vorkehrungen zum Schallschutz gegen Verkehrslärm anfertigen zu lassen.*

[...]

Die Wahrung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden unter Berücksichtigung der immissionsschutzrechtlichen Auflagen eingehalten.

Das SG 41 „Stadtplanung“ hat folgende Stellungnahme abgegeben:

*Aus städtebaulicher Sicht lässt sich feststellen, dass sich das Vorhaben in Kubatur (Geschossigkeit), Dichte (GRZ und GFZ) und Nutzungsart in die nähere Umgebung einfügt. Es bestehen aus städtebaulicher Sicht keine Bedenken gegen das im Antrag gezeigte Vorhaben.*

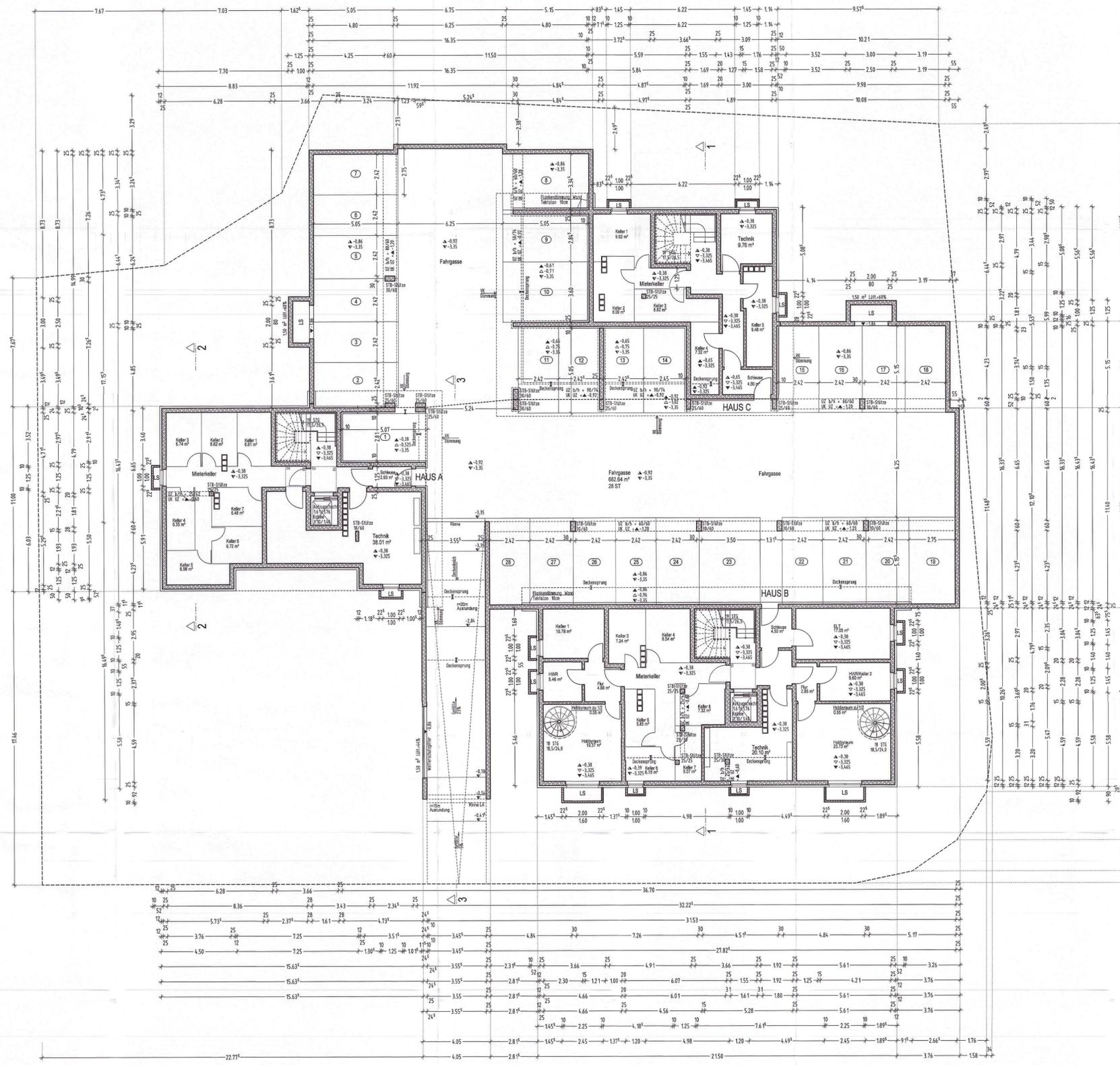
Das Vorhaben ist städtebaulich vertretbar.

Durch das Vorhaben werden keine städtebaulichen Spannungen in dem Gebiet ausgelöst. Die Erschließung ist gesichert. Das Vorhaben ist planungsrechtlich nach § 29 i.V.m. § 34 BauGB zulässig.

Die Baugenehmigung ist zu erteilen, da das Bauvorhaben den im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren zu prüfenden öffentlich-rechtlichen Vorschriften entspricht (Art. 68 Abs. 1 Satz 1 BayBO).

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





Planinhalt Grundriss Untergeschoss	Datum 20.03.2023	Index
	Maßstab 1/100	Plan Nr. A-G-G-01



**LEGENDE**

- Geltungsbereich
- Grundstücksgrenze
- 525.65 565.65 Höhenangaben Bestand / Planung (Bezug: ±0,00=510,45 m ü. NN)
- TG-Kante
- BEFESTIGTE FLÄCHEN**
- TG-Zu-/Ausfahrt aus Betonpflaster
- Wege- und Müllaufstellflächen aus Betonpflaster/-platten
- Terrassenflächen aus Betonplatten
- Traufstreifen aus Rollläden
- PKW-Stellplätze aus Beton-Rasenrasterpflaster
- Feuerwehflächen aus Kunststoffrasenrasterplatten
- Spielflächen aus Spielsand
- Parkplatzmarkierung durch Pflasterreihe aus Betonpflaster
- ENTWÄSSERUNG**
- Eingangsroste, Fußabstreifer
- Fassadenrinne
- AUSSTATTUNG**
- Sitzbänke
- Tor, Höhe 120 cm
- Spielgeräte, s. Plan
- Müllbox für 3 Müllbehälter (x1100L, 2x240L)
- Nebengebäude für Müll und Fahrräder, s. Plan
- Fahrradständer mit Angabe Stellplatzanzahl
- Pollerleuchten
- Einfrischung, Maschendrahtzaun anthrazit, Höhe 120 cm
- VEGETATION**
- zu pflanzende große Bäume (Wuchshö. I)
- Pflanzenqualität: H, ewStL, 4xv., m.DB, STU 20-25
- 2 St. Tilia cordata, Winter-Linde
- 1 St. Sophora japonica, Jap. Schnurbaum
- zu pflanzende mittelgroße Bäume (Wuchshö. II)
- Pflanzenqualität: H, ewStL, 3xv., m.DB, STU 18-20
- 1 St. Corylus colurna, Baum-Hassel
- 2 St. Gleditsia triacanthos 'Skyline', Gleditschie
- zu pflanzende kleine Bäume (Wuchshö. III)
- Pflanzenqualität: H, ewStL, 3xv., m.DB, STU 18-18
- 3 St. Crataegus x prunifolia, Pfleisemenblättriger Weißdorn
- 3 St. Acer monspessulanum, Burj-Ährn
- 3 St. Malus 'Everest', Zier-Äpfel
- zu pflanzende Sträucher
- Pflanzenqualität: Sol., 4xv., m.B., 3 Tr., H 250-300
- Auswahl aus Cornus, Salix, Deutzia, usw. in Arten und Sorten
- zu pflanzende Schnitthecken
- Pflanzenqualität: He., 3xv., m.B., H 150-175
- Ligustrum vulgare 'Atrovirens', Wintergrüner Liguster
- Bodendecker, Stauden, Gräser
- Rasen (Gemeinschaftsfläche)
- Rasen (Mietergärten)
- Dachbegrünung
- SPARTEN (nachrichtliche Übernahme v. IB-Janowski)**
- Telekom / Strom
- Heizung
- Trinkwasser
- Schmutzwasser
- Regenwasser
- Entwässerung der Dachflächen erfolgt über Rigolenversickerung
- SONSTIGES**
- Feuerwehflächen zur Anleierung

**BAUMBILANZ**

Laut Gestaltungsatzung je angefangener 200 m<sup>2</sup> nicht überbaute Grundstücksfläche muss 1 Laubbaum, I. Ordnung ODER 2 Laub- oder Obstbäume, II./III. Ordnung. Die Erhaltung eines Bestandsbaums, mit entsprechenden Merkmalen, wird gewertet, wie 2 Neupflanzungen.

Fällungen  
15 St. mit Stammumfang > 80cm  
3 St. mit Stammumfang < 80 cm

erforderliche Baumpflanzungen lt. Gestaltungsatzung  
Nicht überbaute Grundstücksfläche: ca. 1.750 m<sup>2</sup>  
Erforderliche Baumpflanzungen: 1.750 m<sup>2</sup> : 200 m<sup>2</sup> = 8,75 St (8,65) Großbäume

Ausgleich lt. Planung (siehe Freiflächengestaltungsplan):  
6 St. Erhalt Bestandsbäume I. Ordnung  
3 St. Neupflanzung Bäume I. Ordnung  
3 St. Neupflanzung Bäume II. Ordnung  
9 St. Neupflanzung Bäume III. Ordnung

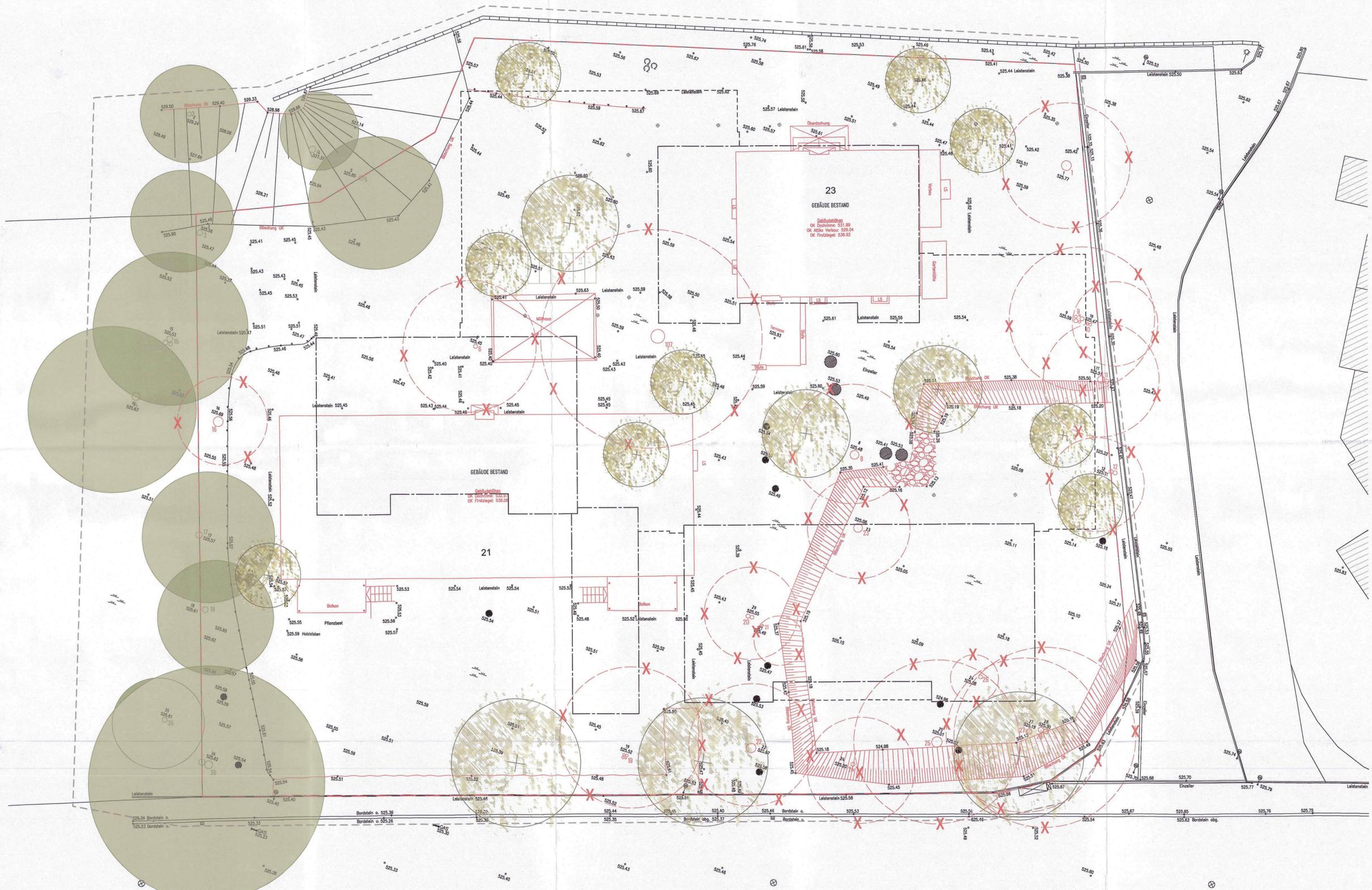
**FAHRRADSTELLPLÄTZE**

lt. Fahrradstellplatzverordnung der Stadt Fürstenfeldbruck, wird bei Gebäuden mit mehr als 3 Wohneinheiten, 1 Fahrradstellplatz pro 30 m<sup>2</sup> Wohnfläche benötigt. Insgesamt sind so mindestens 49 St. auf dem Gelände umzusetzen.

**SPIELFLÄCHE**

Auf dem Grundstück können ca. 210 m<sup>2</sup> als Spielbereich ausgewiesen werden.

Planinhalt Freiflächengestaltungsplan	Datum 20.03.2023	Index
	Maßstab 1:100	Plan Nr. L-4-G-000-01



**BAUMBESTANDSLISTE**

Fällung	Nr.	Botanisch	Art	Stü in m	H in m	Zustand
x	1	Picea abies	Rot-Fichte	1,95	22,0	+
	2	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	0,81	11,0	+
	3	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	1,08	16,0	+
	4	Prunus avium	Vogel-Kirsche	1,19	14,0	+
	5	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	0,87	15,0	+
x	6	Prunus avium	Vogel-Kirsche	0,81	11,0	+
x	8	Larix decidua	Europ. Lärche	1,75	25,0	-
x	9	Tilia platyphyllos	Sommer-Linde	0,35/0,60/0,78/0,51/0,77	16,0	+
x	10	Tilia platyphyllos	Sommer-Linde	0,54/0,56	16,0	+
x	11	Acer campestre	Feld-Ahorn	0,91/1,40	17,0	+
x	12	Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	0,79/0,77	14,0	+
	14	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	1,55	17,0	+
	15	Acer campestre	Feld-Ahorn	1,06/0,93/0,74	16,0	o
x	16	Picea abies	Rot-Fichte	1,93	17,0	-
	17	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	1,30	14,0	+
	18	Prunus mahaleb	Steinweichsel	1,15	14,0	+
x	19	Prunus avium	Vogel-Kirsche	0,55/0,54/0,50/0,29	7,0	o
x	20	Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	0,71/0,78	15,0	+
x	21	Cornus mas	Kornelkirsche	0,35/0,36	14,0	+
x	22	Fraxinus excelsior	Gew. Esche	1,82	17,0	-
x	23	Picea abies	Rot-Fichte	1,80	15,0	+
x	24	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	0,78	11,0	+
x	25	Larix decidua	Europ. Lärche	2,02	23,0	-
x	26	Picea abies	Rot-Fichte	0,79	15,0	o
x	27	Carpinus betulus	Hainbuche	1,11	14,0	+
x	28	Carpinus betulus	Hainbuche	0,96/1,04	12,0	+
	35	Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	0,99	8,0	+
	36	Prunus mahaleb	Steinweichsel	1,57/1,23	10,0	o
x	107	Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	>2,00	ca. 20,0	+

Erläuterung Zustand:  
 + gut, erhaltungswert  
 o mittel, bedingt erhaltungswert  
 - stark eingeschränkt

**LEGENDE**

- Geltungsbereich
- Grundstücksgrenze
- 525,10 Höhenangaben Bestand Vermesser (Bezug: ±0,00m ü. NN)
- VEGETATION**
- zu erhaltende Bestandsgehölze
- zu pflanzende Gehölze
- zu fällende Gehölze
- Außenkanten der geplanten Gebäude
- Außenkante der geplanten Tiefgarage

**BAUMBILANZ**

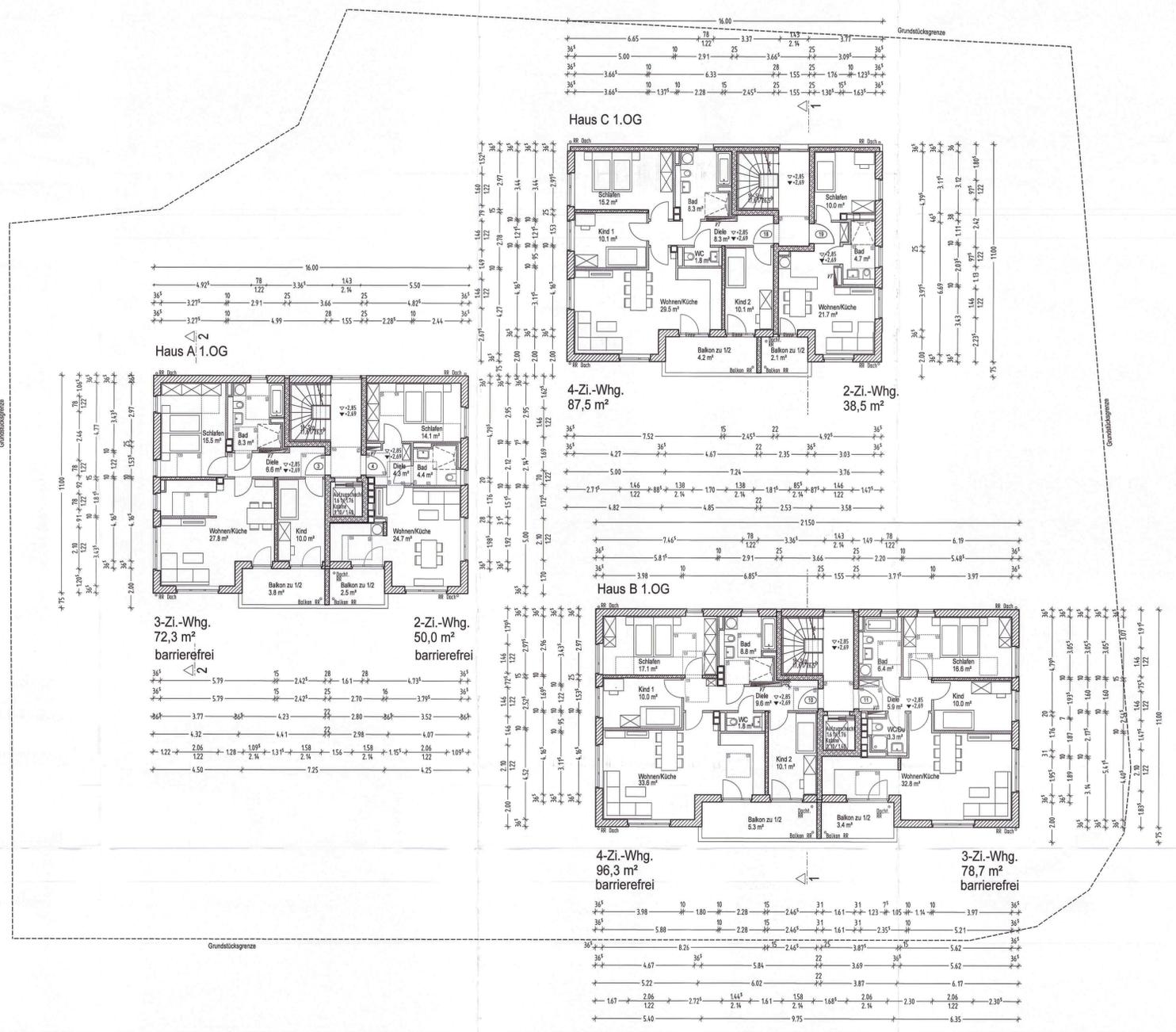
Laut Gestaltungssatzung je angefangener 200 m<sup>2</sup> nicht überbaute Grundstücksfläche muss 1 Laubbaum, I. Ordnung ODER 2 Laub- oder Obstbäume, II./III. Ordnung. Die Erhaltung eines Bestandsbaums, mit entsprechenden Merkmalen, wird gewertet, wie 2 Neupflanzungen.

Fällungen  
 15 St. mit Stammumfang > 80cm  
 3 St. mit Stammumfang < 80 cm

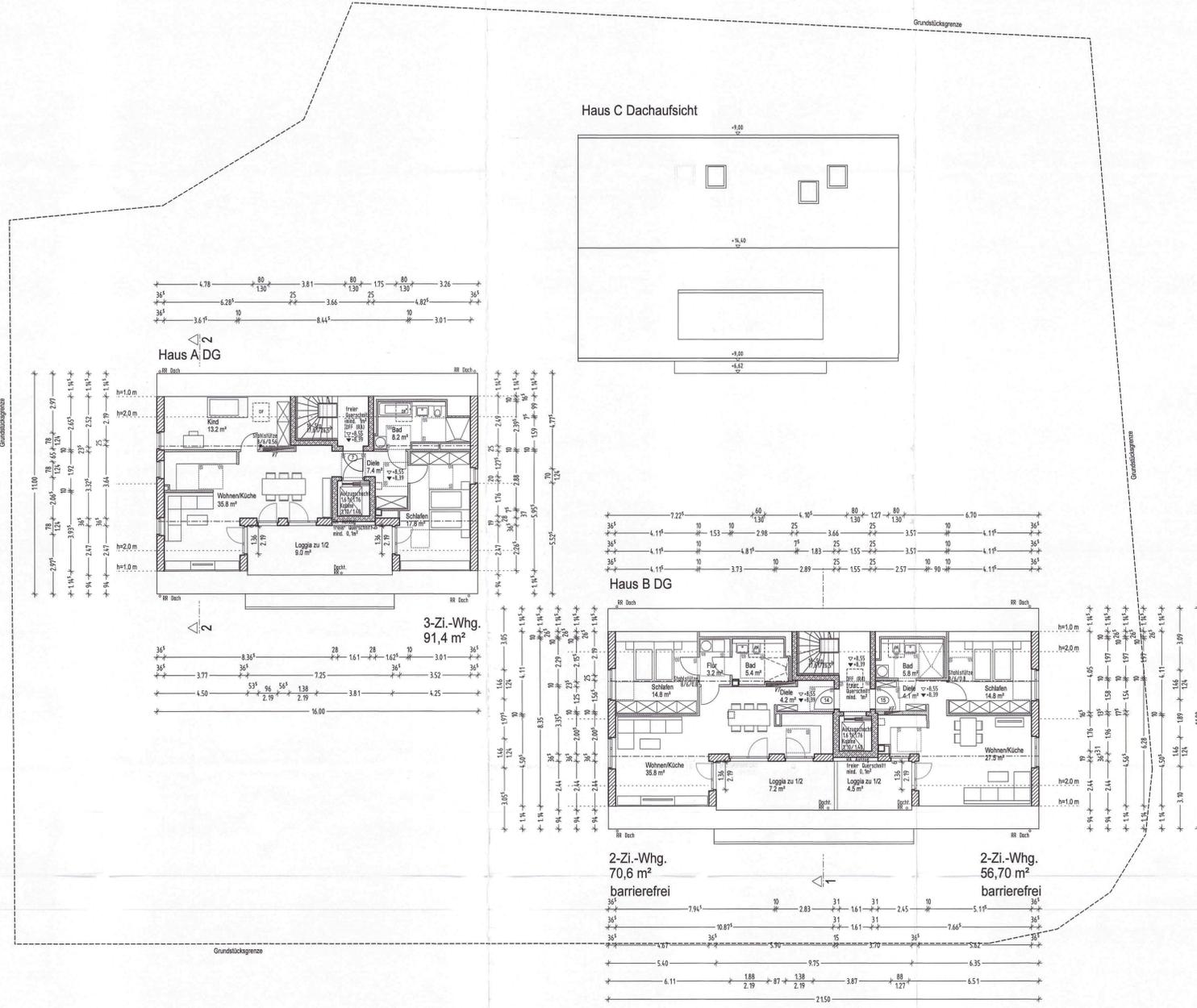
erforderliche Baumpflanzungen lt. Gestaltungssatzung  
 Nicht überbaute Grundstücksfläche: ca. 1.730 m<sup>2</sup>  
 Erforderliche Baumpflanzungen: 1.730 m<sup>2</sup> : 200 m<sup>2</sup> = **9 St.** (8,65) Großbäume

Ausgleich lt. Planung (siehe Freiflächenbauplan):  
 6 St. Erhalt Bestandsbäume I. Ordnung  
 3 St. Neupflanzung Bäume I. Ordnung  
 3 St. Neupflanzung Bäume II. Ordnung  
 9 St. Neupflanzung Bäume III. Ordnung

Planinhalt Baumbestandsplan	Datum 20.03.2023	Index
	Maßstab 1:100	Plan Nr. L-4-G-000-02



Planinhalt Grundriss 1. Obergeschoss	Datum 20.03.2023	Index
	Maßstab 1/100	Plan Nr. A-G-G-10



Planinhalt Grundriss Dachgeschoss Haus A+B Dachaufsicht Haus C	Datum 20.03.2023	Index
Maßstab 1/100	Plan Nr. A-G-G-30	



Ansicht Süd  
Kronprinz-Rupprecht-Straße  
Haus A Haus B



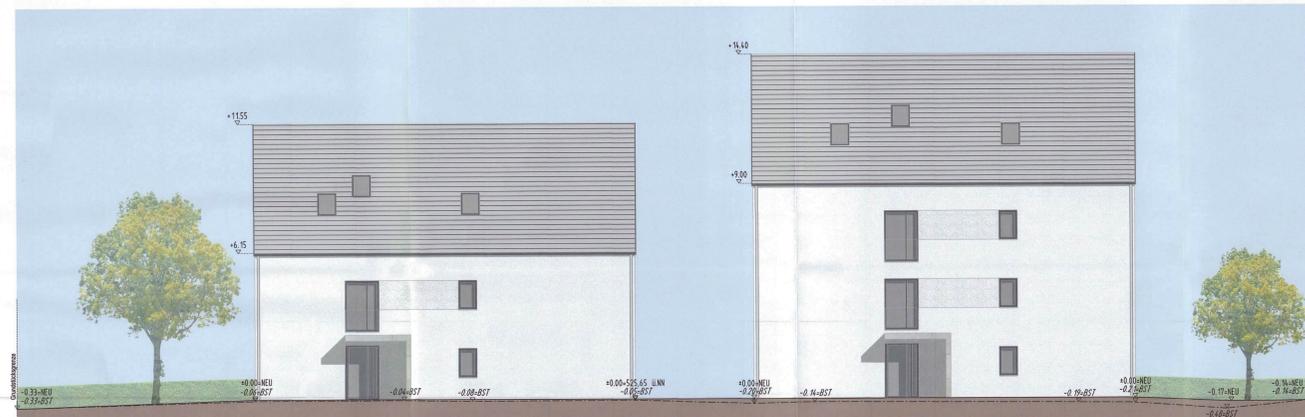
Ansicht West  
Haus A



Ansicht Süd  
Kronprinz-Rupprecht-Straße  
Haus C



Ansicht West  
Haus C Ansicht West  
Haus B



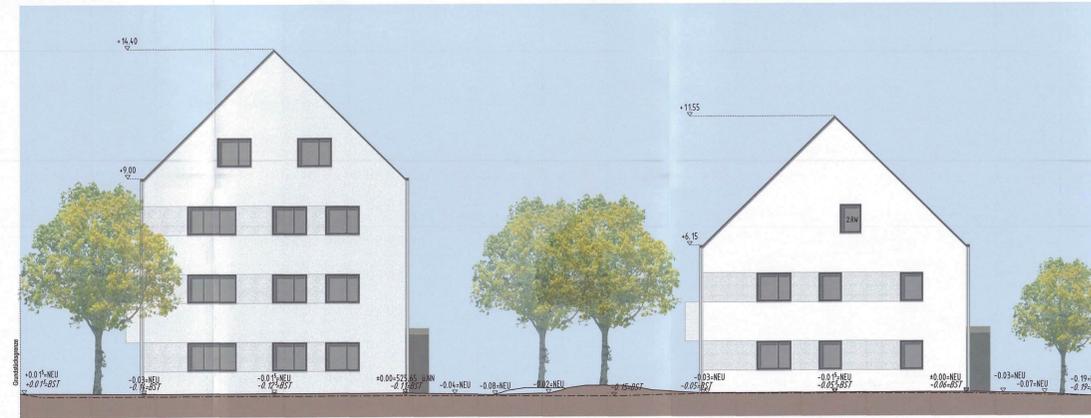
Ansicht Nord  
Haus C Ansicht Nord  
Haus A



Ansicht Ost / Neufeldstraße  
Haus A

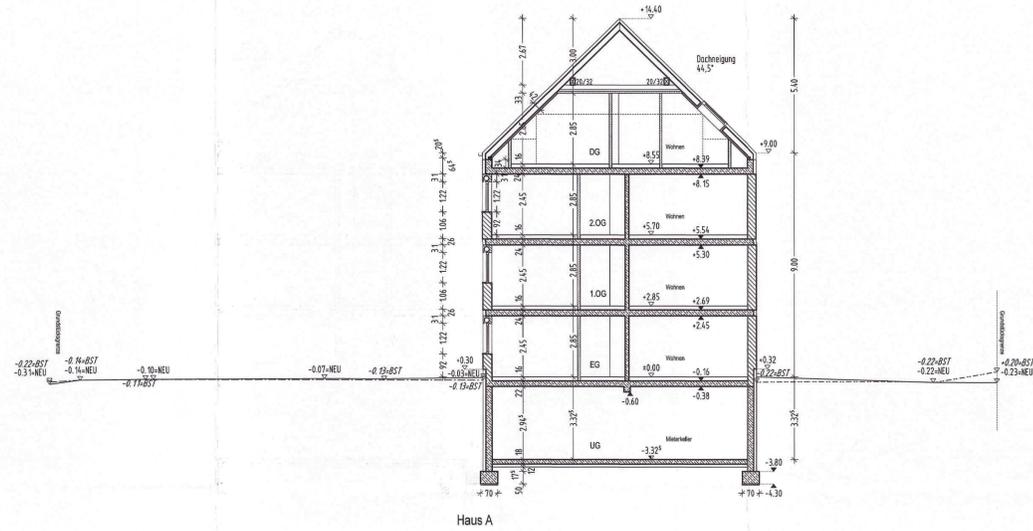


Ansicht Nord  
Haus B Haus A

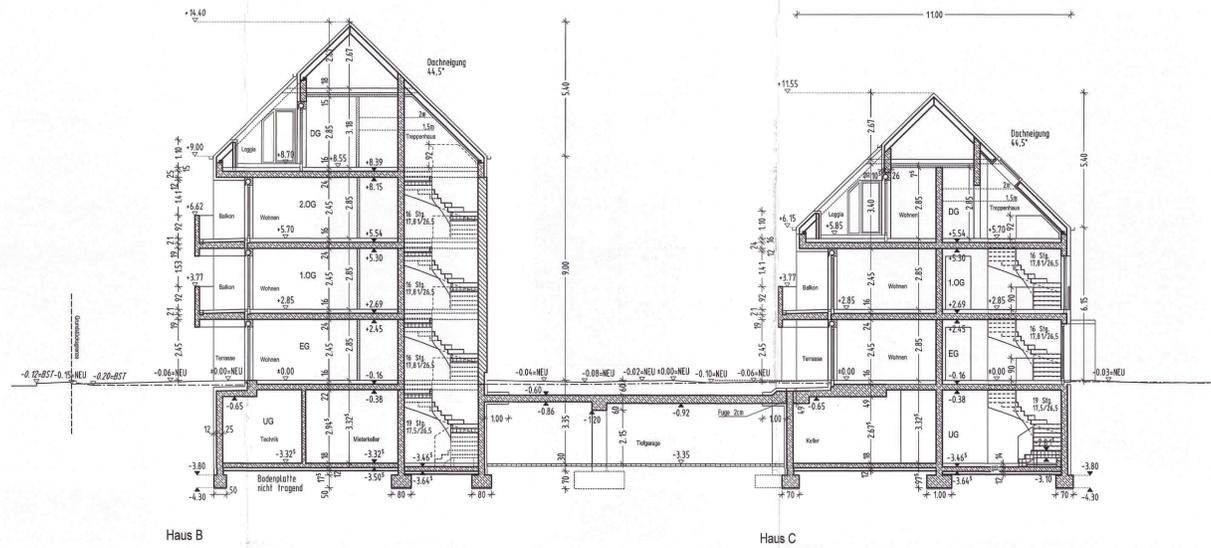


Ansicht Ost / Neufeldstraße  
Haus B Ansicht Ost / Neufeldstraße  
Haus C

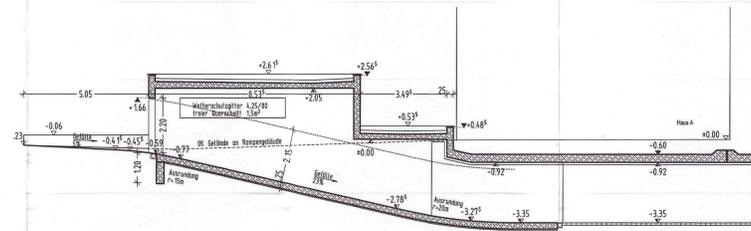
Planinhalt <b>Ansichten</b>	Datum 20.03.2023	Index
	Maßstab 1/100	Plan Nr. A-G-A-01



Schnitt 2-2



Schnitt 1-1



Schnitt 3-3

Planinhalt Schnitte 1-1, 2-2 Schnitt Rampe 3-3	Datum 20.03.2023	Index
	Maßstab 1/100	Plan Nr. A-G-S-01

## STADTVERWALTUNG FÜRSTENFELDBRUCK

## Beschlussvorlage Nr. 3000/2023

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

Betreff/Sach-antragsnr.	Neubau eines Mehrfamilienhauses (7WE) mit Tiefgarage (Kfz 9 Stellplätze), 4 oberirdischen Stellplätzen und 20 Fahrradstellplätzen sowie Ablöse eines Kfz Stellplatzes, Ulmenstraße 28			
TOP - Nr.	Ö 5	Vorlagenstatus	öffentlich	
AZ:	F-2022-66-3	Erstelldatum	04.04.2023	
Verfasser	Roschlau, Nadin	Zuständiges Amt	Amt 4 Amt 3	
Sachgebiet	42 Bauverwaltung	Abzeichnung OB: Abzeichnung 2. Bgm:		
Beratungsfolge		Zuständigkeit	Datum	Ö-Status
1	Planungs- und Bauausschuss	Entscheidung	17.05.2023	Ö

Anlagen:	gez. Lageplan Eingabeplan
----------	------------------------------

**Beschlussvorschlag:**

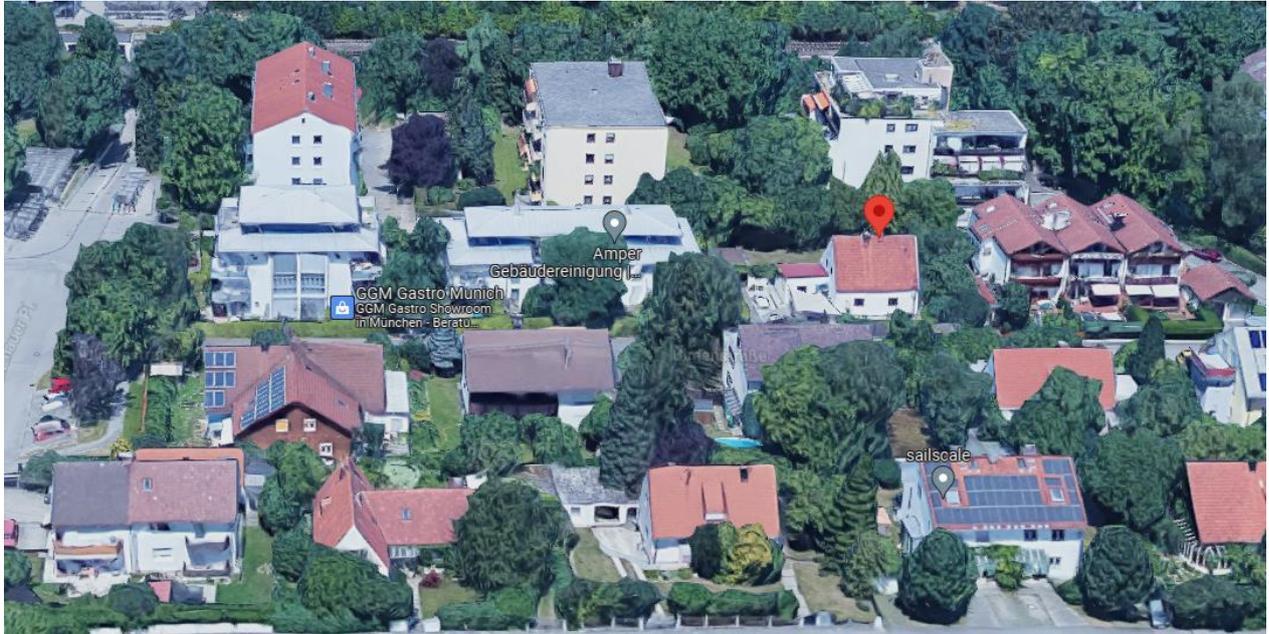
Vom Bauvorhaben wird Kenntnis genommen.

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				
Umweltauswirkungen				
Finanzielle Auswirkungen				
Haushaltsmittel stehen zur Verfügung				€
Aufwand/Ertrag lt. Beschlussvorschlag				€
Aufwand/Ertrag der Gesamtmaßnahme				€
Folgekosten				€

**Sachvortrag:**

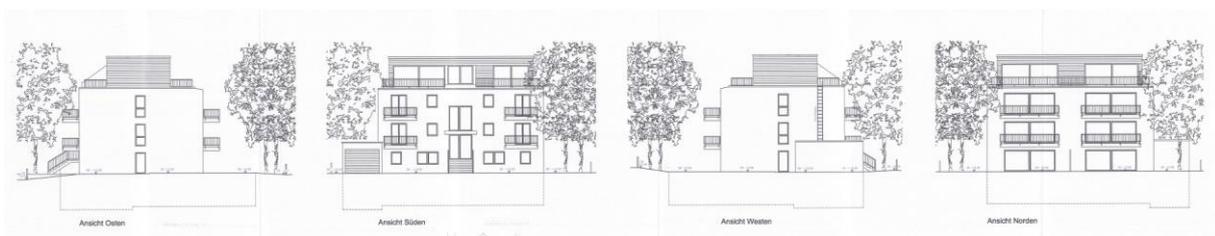
Gegenstand des Bauantrages ist die eines Mehrfamilienhauses (7WE) mit Tiefgarage (Kfz 9 Stellplätze), 4 oberirdischen Stellplätzen und 20 Fahrradstellplätzen sowie Ablöse eines Kfz Stellplatzes auf dem Baugrundstück Fl.-Nr. 1079 / 16 der Gemarkung Fürstenfeldbruck in der Ulmenstraße 28.

Auf dem Baugrundstück besteht aktuell ein eingeschossiges Einfamilienhaus mit Eingangsanbau und Garage, das abgebrochen wird.



Google Maps 2023 / Südansicht

Geplant ist die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 7 Wohneinheiten, einer Tiefgarage (9 Kfz-Stellplätze) sowie 4 oberirdischen Stellplätzen in der Ulmenstraße 28, FFB. Ein Stellplatz soll abgelöst werden. Das geplante viergeschossige Gebäude (III+T) mit Flachdach erreicht eine Wandhöhe von ca. 11 m. Die Fußbodenoberkante des höchstgelegenen vierten Terrassengeschosses liegt bei ca. 8 m. Das Bauvorhaben ist der Gebäudeklasse 4 gem. Art. 2 Abs. 3 Nr. 4 BayBO zuzuordnen.



Ansichten / maßstabslos



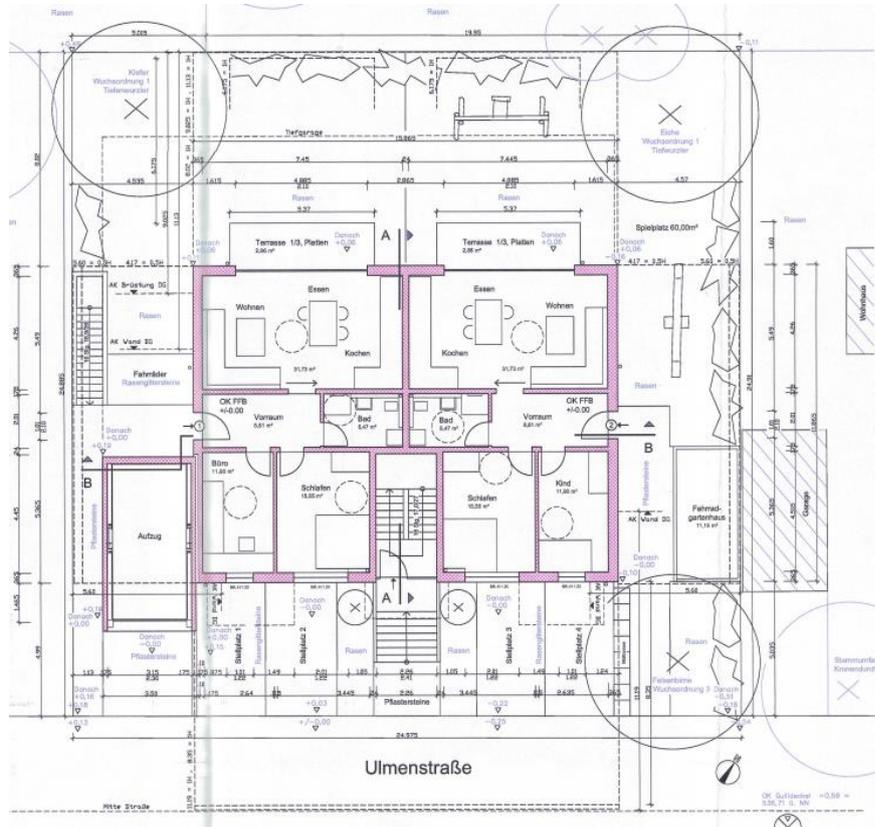
Gezeichneter Lageplan / maßstabslos

### **Planungsrechtliche Beurteilung:**

Das Baugrundstück Fl.-Nr. 1079/16 der Gemarkung Fürstenfeldbruck in der Ulmenstraße 28 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.

Die maßgebliche nähere Umgebung für das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Bahnlinie im Norden, die Ulmenstraße im Süden sowie den Buchenauer Platz im Westen und die Ahornstraße im Osten definiert und entspricht im Wesentlichen dem im obigen gezeichneten Lageplan abgebildeten Umgriff. Städtebaulich ist dabei im Bereich um die Ulmenstraße eine Höhenstaffelung, beginnend mit der Häuserreihe entlang der Bahntrasse mit vier bis fünf Geschossen über die Häuserreihe nördlich der Ulmenstraßen mit zwei bis drei Geschossen und Dachgeschoss bis hin zur Bebauung südlich der Ulmenstraße mit nur noch ein- bis zweigeschossiger Bauweise deutlich erkennbar. Das geplante Bauvorhaben muss sich daher hinsichtlich Höhenentwicklung und Grundfläche in den Rahmen der Gebäude nördlich der Ulmenstraße (mittlere Abstufungsebene) einfügen. Hier befindet sich in der Ulmenstraße 32, auf dem Nachbargrundstück Fl.-Nr. 1079 / 17 der Gemarkung Fürstenfeldbruck bereits ein viergeschossiges Wohngebäude (III+T) mit einer vergleichbaren Ausdehnung. Hinsichtlich der geplanten Lage des Wohngebäudes im Baugrundstück orientiert sich das Bauvorhaben ebenfalls an den Gebäuden des Nachbargrundstückes Fl.-Nr. 1079/17 der

Gemarkung Fürstenfeldbruck. Weiterhin wird die maßgebliche Umgebung entlang der Ulmenstraße auch durch durchgrünte Vorgartenbereiche geprägt. Vollständig mit Stellplätzen bebaute Vorgartenbereiche sind nicht vorhanden. Gemessen an diesem Maßstab sollen gemäß vorgelegter Planung die Stellplätze überwiegend in einer Tiefgarage nachgewiesen werden. Die 4 oberirdisch geplanten offenen Stellplätze sollen durch Pflanzflächen gegliedert und der östliche Vorgartenbereich zusätzlich durch einen neu zu pflanzenden Laubbaum aufgelockert werden.



Grundriss EG / maßstabslos

Zusammenfassend ergibt sich, dass sich das Bauvorhaben 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 sind gewahrt; das Ortsbild wird nicht beeinträchtigt.

Da der Bauantrag gemäß § 17 Abs. 2 Nr. 5 Buchstabe b GeschO dem Ausschuss zur Kenntnisnahme vorzulegen ist, wird der umseitige Beschlussvorschlag empfohlen.





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

Stockmeierweg 8  
82256 Fürstenfeldbruck

### Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte 1 : 1000  
zur Bauvorlage nach § 7 Abs. 1 BauVorIV  
Erstellt am 20.09.2022

Flurstück: 1079/16  
Gemarkung: Fürstenfeldbruck

Gemeinde: Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck  
Landkreis: Fürstenfeldbruck  
Bezirk: Oberbayern



Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter

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

Geschäftszeichen: La



*Handwritten signature*  
Stempel und Unterschrift der abgebildeten Stelle

# Eingabeplan

EINGEGANGEN  
20. Dez. 2022  
Stadtbauamt  
Fürstenfeldbruck

EINGEGANGEN  
20. Dez. 2022  
Stadtbauamt  
Fürstenfeldbruck

Bauvorhaben + Bauort:

**Abbruch eines Einfamilienhauses  
Neubau eines Mehrfamilienhauses (7 Einheiten)  
mit Tiefgarage (3 Stellplätze)**

**82256 Fürstenfeldbruck, Ulmenstraße 28,  
Flurnr. 1079/16**

Grundstückseigentümer + Bauherr:

**Johannes Hirling  
Adolf-Kolping-Straße 22  
82256 Fürstenfeldbruck**

*Handwritten signature*

Die Nachbarn:

Flurnr. 1079/17  
siehe Beiblätter

Flurnr. 1079/33  
siehe Beiblätter

Flurnr. 1079/31  
siehe Beiblätter

Flurnr. 1079/15  
siehe Beiblätter

Der Entwurfsverfasser:  
Hirling Architekten

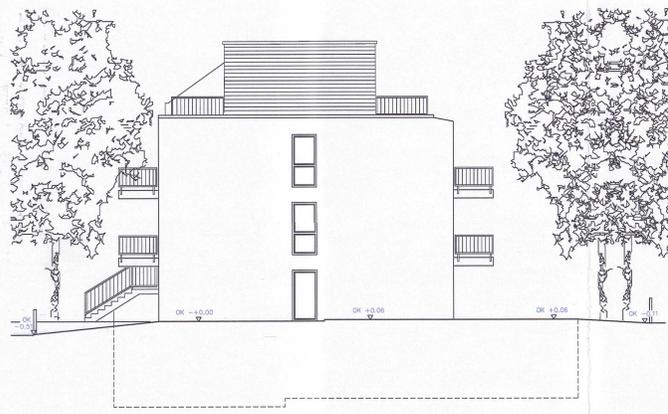
Johannes Hirling  
Bachelor of Art Architektur (FH)  
Finkenstr. 14  
82256 Fürstenfeldbruck  
Tel.: 015123449803



Planinhalt:  
Lageplan

Plannr.: 1  
Maßstab: 1:1000  
Datum: 12.12.2022

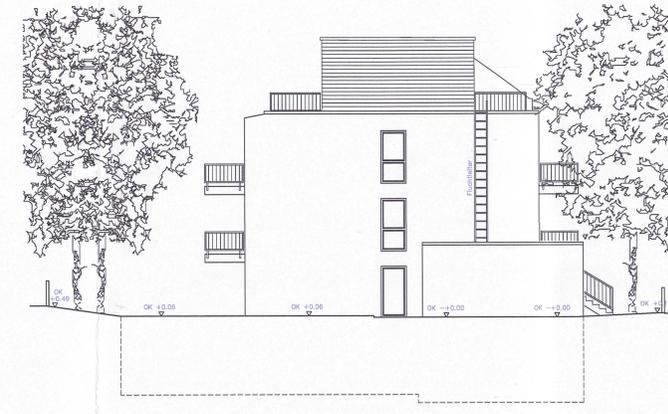




Ansicht Osten



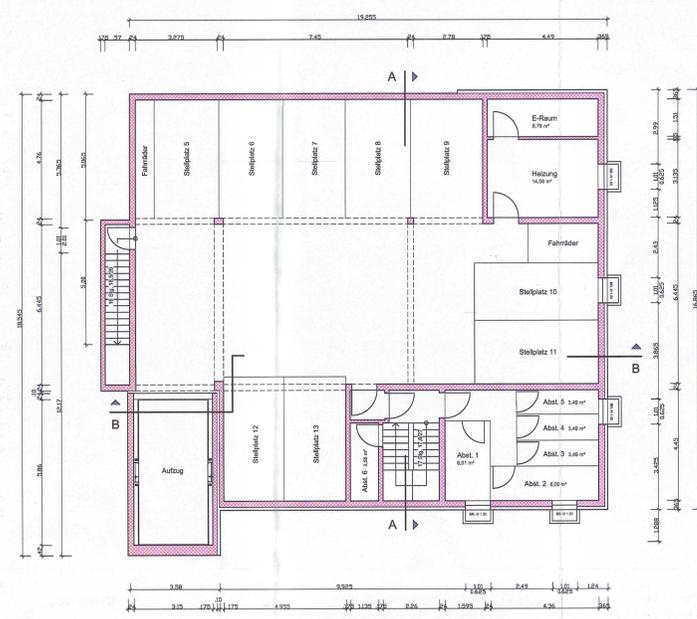
Ansicht Süden



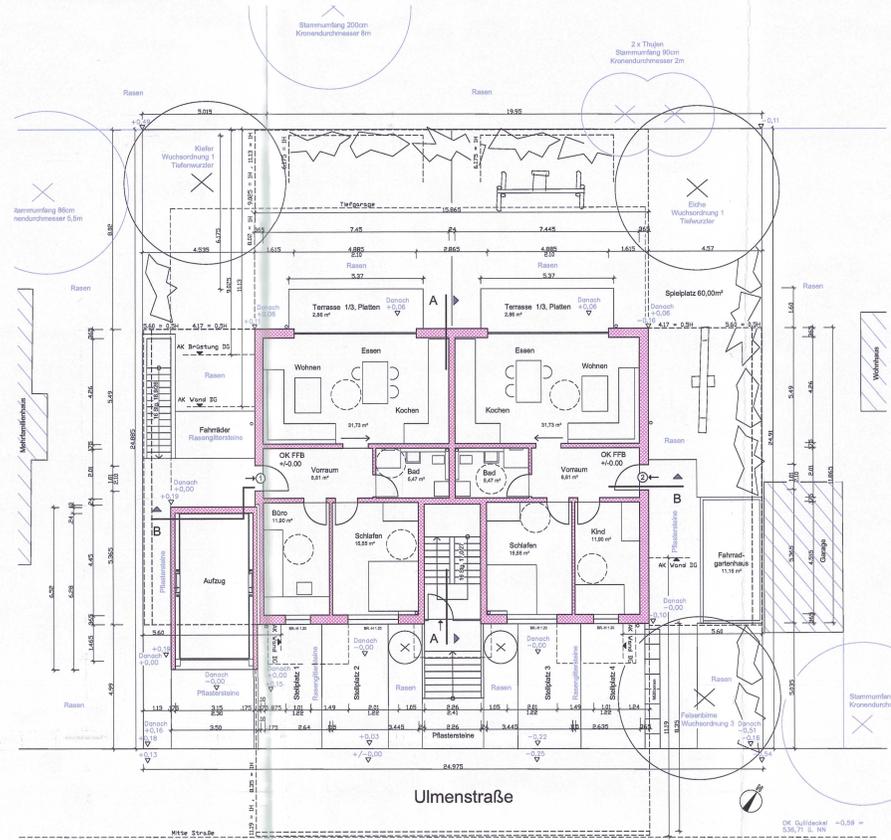
Ansicht Westen



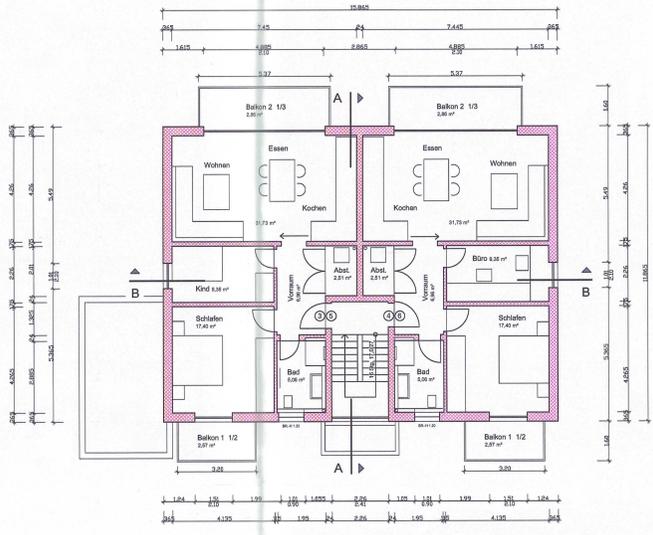
Ansicht Norden



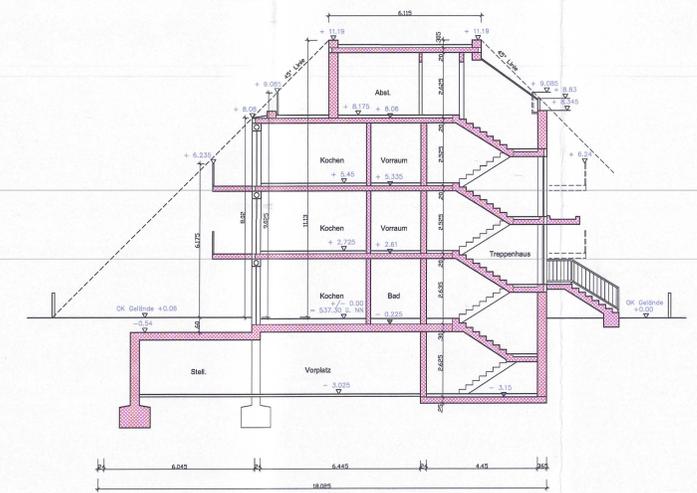
Grundriss UG



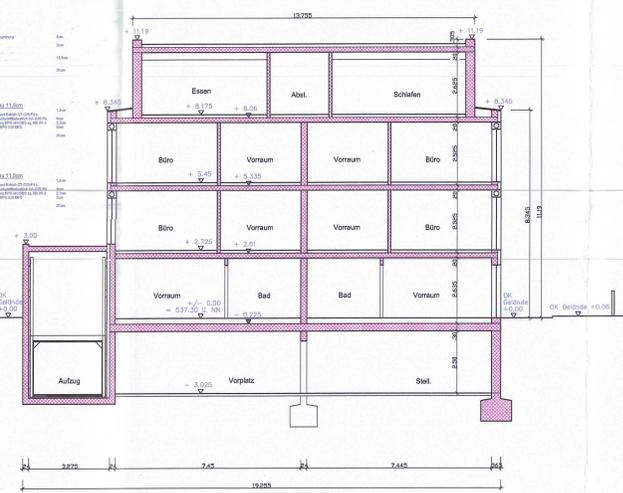
Grundriss EG



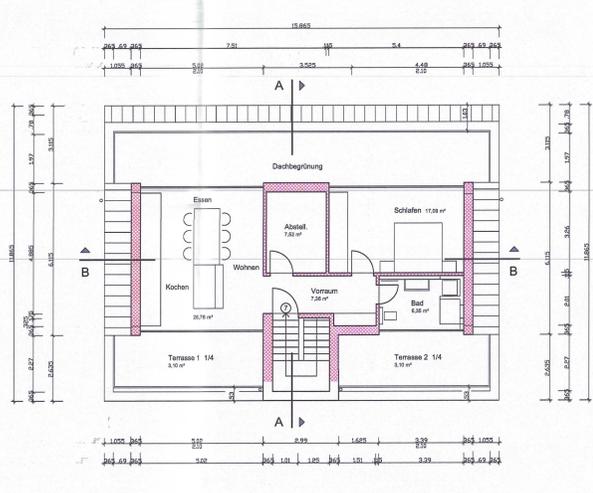
Grundriss 10G + 20G



Schnitt A-A



Schnitt B-B



Grundriss 30G

# Eingabeplan

Bauvorhaben + Bauort:  
Abbruch EFH  
Neubau eines Mehrfamilienhauses (7 WE) mit Tiefgarage  
(9 Stellplätze), 5 oberirdische Stellplätze, 20 Fahrradstellplätze  
Flurnr. 1079/16

82256 Fürstenfeldbruck, Ulmenstraße 28,  
Flurnr. 1079/16

Grundstückseigentümer + Bauherr:

Die Nachbarn:  
Flurnr. 1079/17  
siehe Beiblätter

Flurnr. 1079/03  
siehe Beiblätter

Flurnr. 1079/31  
siehe Beiblätter

Flurnr. 1079/15  
siehe Beiblätter

Der Entwurfsverfasser:

Plannr.: 2  
Maßstab: 1:100  
Datum: 06.03.2023

27. März 2023  
Stadtbauamt  
Fürstenfeldbruck

DR. RICHTERFENNER  
ARCHITECT



## STADTVERWALTUNG FÜRSTENFELDBRUCK

## Beschlussvorlage Nr. 2879/2022

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

Betreff/Sach-antragsnr.	Antrag auf Vorbescheid: Neubau von zwei Einfamilienhäusern mit vier offenen Stellplätzen , Flur-Nr. 1799/7, Gemarkung Fürstenfeldbruck (Lützowstraße), in zweiter Reihe			
TOP - Nr.	Ö 6	Vorlagenstatus	öffentlich	
AZ:	V-2022-18-2	Erstelldatum	21.11.2022	
Verfasser	Schnödt, Andreas	Zuständiges Amt	Amt 4 Amt 3	
Sachgebiet	42 Bauverwaltung	Abzeichnung OB: Abzeichnung 2. Bgm:		
Beratungsfolge		Zuständigkeit	Datum	Ö-Status
1	Planungs- und Bauausschuss	Entscheidung	17.05.2023	Ö

Anlagen:	1) gez. Lageplan
	2) Eingabeplan

**Beschlussvorschlag:**

Dem Antrag auf Vorbescheid für den Neubau von zwei Einfamilienhäusern mit vier offenen Stellplätzen in zweiter Reihe auf dem Grundstück Flur-Nr. 178/7, Gemarkung Fürstenfeldbruck (Lützowstraße) wird, vorbehaltlich der gesicherten Erschließung und dem Abrücken vom im Flächennutzungsplan dargestellten Grünzug gemäß § 35 Abs. 2 BauGB planungsrechtlich zugestimmt.

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:**

Gegenstand des Antrages auf Vorbescheid ist der Neubau von zwei Einfamilienhäusern mit vier offenen Stellplätzen auf dem Grundstück Flur-Nr. 1799/7, Gemarkung Fürstenfeldbruck an der Lützwowstraße.

Abgefragt wird hier die Bebauung in zweiter Reihe im rückwärtigen Bereich der denkmalgeschützten Offiziersvilla aus den 1930er Jahren mit Anbau aus dem Jahr 2015 (Lützwowstr. 10, 10a). Die geplante Bebauung hält einen Abstand von ca. 20 m zum Bestandsgebäude ein, um eine Beeinträchtigung des Denkmals zu minimieren.

Beantragt werden zwei neue Einfamilienhäuser mit je zwei Vollgeschossen und einer Wohnfläche von ca. 150 m<sup>2</sup> (Haus West) und ca. 135 m<sup>2</sup> (Haus Ost). Beide Häuser bedienen sich einer modernen Formensprache und sollen in nachhaltiger, energiesparender Bauweise, sowie unter Einsatz regenerativer Energiequellen errichtet werden. Die Dächer der Neubauten sollen unterschiedlich ausgeführt werden, für Haus West ist ein begrüntes Flachdach geplant, Haus Ost verfügt über ein asymmetrisches Satteldach. Auf beiden Dächern soll Photovoltaik und Solarthermie genutzt werden.

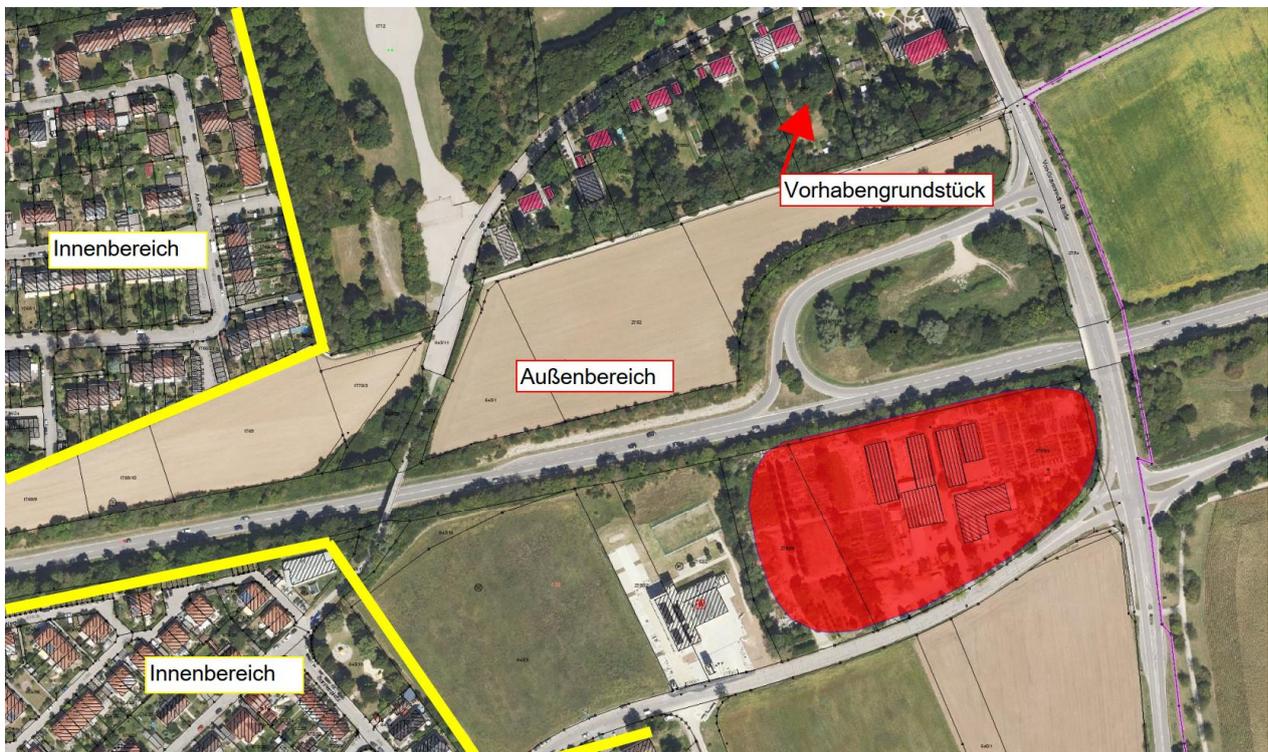
Die Bebauungstiefe bis zur Außenkante der Häuser beträgt zwischen 50-53m von der Grundstücksgrenze aus gemessen (Bezugsfall Lützwowstraße 4a ca. 45m).



*Auszug Lageplan – siehe Anlage 1*

## Planungsrechtliche Beurteilung

Das geplante Vorhaben liegt vollumfänglich im Außenbereich und ist daher nach § 35 Baugesetzbuch -BauGB- zu beurteilen.



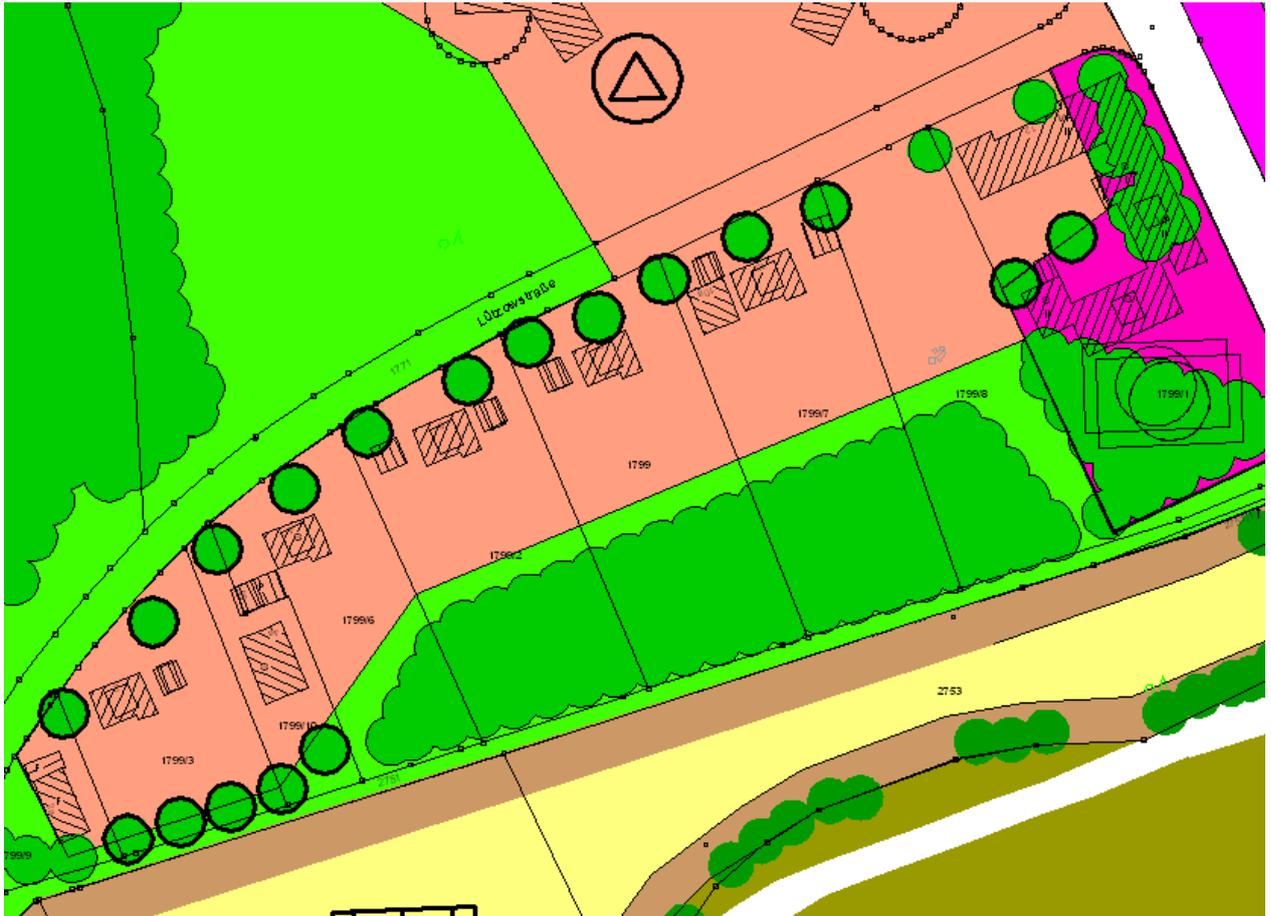
*Unschärfe Abgrenzung Innenbereich zum Außenbereich*

Es handelt sich bei dem beantragten Bauvorhaben um kein privilegiertes Vorhaben nach § 35 Abs. 1 BauGB.

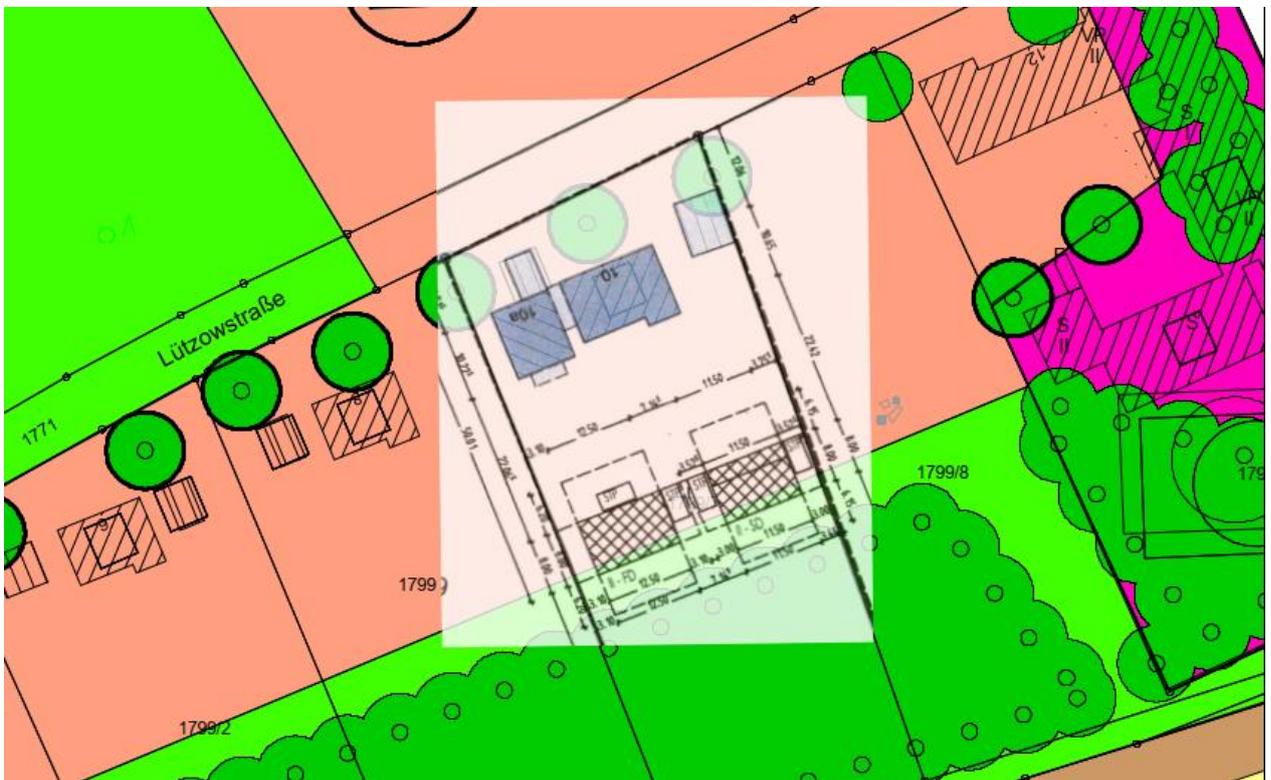
Nach § 35 Abs. 2 BauGB können im Einzelfall „Sonstige Vorhaben“ im Außenbereich zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange liegt insbesondere vor, wenn das Vorhaben den Darstellungen des Flächennutzungsplans widerspricht, den Belangen des Denkmalschutzes widerspricht, die natürliche Eigenart der Landschaft beeinträchtigt oder die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten lässt.

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan sieht im Norden des Baugrundstücks Wohnbebauung und im Süden einen Grünzug mit Baumbestand vor. Die geplanten Hauptgebäude liegen mit einer Fläche von etwa 1-2 m zunächst nicht mehr auf der dargestellten Wohnbaufläche, sondern ragen in den Grünzug hinein. Aufgrund der bestehenden Parzellenunschärfe des Flächennutzungsplans kann davon ausgegangen werden, dass diese Geringfügigkeit nicht im Widerspruch zum Flächennutzungsplan steht. Allerdings sieht die eingereichte Planung auch Terrassen mit einer Tiefe von etwa 3m im Süden der Hauptgebäude vor. Dadurch ergibt sich eine Tiefe von zusammengekommen etwa 4-5m, die in den dargestellten Grünzug hineinragt und nicht mit einer Parzellenunschärfe zu vertreten ist. Somit beeinträchtigt das Vorhaben in der eingereichten Form gemäß § 35 Abs. 3 Nr. 1 BauGB den öffentlichen Belang „Darstellungen des Flächennutzungsplans“.



Auszug aus dem FNP (nicht maßstabsgetreu)



Überlagerung FNP mit gezeichneten Lageplan (nicht maßstabsgetreu)

Des Weiteren lässt eine Verwirklichung des beantragten Bauvorhabens zunächst die Entstehung und Verfestigung einer Splittersiedlung im Sinne von § 35 Abs. 3 Nr. 7 BauGB befürchten und würde damit einen öffentlichen Belang beeinträchtigen. Die Entstehung und Entwicklung unorganischer Siedlungsstrukturen sowie die Zersiedelung des Außenbereichs sollen jedoch verhindert werden. Die beantragte Bebauung, abgesetzt von der vorhandenen Bebauung, wird als unorganische Siedlungsentwicklung gesehen, da es eine Nachfolgebebauung auslösen und somit den Außenbereich zersiedeln würde. Bereits die erste Errichtung eines Wohngebäudes im Außenbereich kann den Vorgang der Zersiedlung einleiten und damit eine unerwünschte Vorbildwirkung hervorrufen. Eine Verfestigung einer Splittersiedlung liegt grundsätzlich selbst dann vor, wenn in jüngerer Zeit neue Bauvorhaben umgesetzt wurden. Dies führt nicht zu einem „Verbrauch“ der Beeinträchtigung nach § 35 Abs.3 Satz 1 Nr. 7 BauGB.

Nach ständiger Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts muss es sich in solchen Fällen auch um eine unerwünschte Splittersiedlung handeln. Davon kann aber nicht mehr die Rede sein, wenn nach der Entstehung der Splittersiedlung (hier in den 30er Jahren) weitere Genehmigungen bewusst erteilt worden sind. Dann ist davon auszugehen, dass die Kommune grundsätzlich eine Fortentwicklung und in gewissem Sinn auch organisches Wachstum der Splittersiedlung gefördert hat.

Dies bedeutet, dass Bauanträgen südlich der Lützowstraße, soweit sie sich auf den Grundstücksteil beziehen, der im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt ist, der öffentliche Belang der Verfestigung und Erweiterung einer Splittersiedlung wohl nicht mehr entgegengehalten werden kann.

Das Bauvorhaben ragt jedoch in der beantragten Form in den im Flächennutzungsplan dargestellten Grünzug hinein.

Zudem ist zu befürchten, dass durch das beantragte Bauvorhaben der Baumbestand und Grünzug im Süden verloren gehen könnte und eine unnötig hohe Versiegelung im Außenbereich auch aufgrund der dann entstehenden Zufahrten nicht mehr verhindert werden könnte.

Somit ist der öffentliche Belang über die Befürchtung der Entstehung einer Splittersiedlung (§ 35 Abs. 3 Nr. 7 BauGB) hier beeinträchtigt.

Die Untere Naturschutzbehörde stimmt dem Vorhaben in ihrer Stellungnahme vom 18.11.2022 aus naturschutzfachlicher und rechtlicher Sicht nicht zu. In der Stellungnahme wird geltend gemacht, dass sich das Vorhaben im Außenbereich befindet und öffentliche Belange des Naturschutzes sowie des Orts- und Landschaftsbilds im Sinne des § 35 Abs. 3 Nr. 5 BauGB beeinträchtigt.

*(...) „Durch die geplante massive Baumaßnahme inkl. der Zufahrt und der geplanten Stellplätze wird der Boden massiv versiegelt, das Orts- und Landschaftsbild negativ beeinträchtigt.“ (...)*

Die Untere Naturschutzbehörde befürchtet auch die Entstehung oder Erweiterung einer Splittersiedlung gemäß § 35 Abs. 3 S. 7 BauGB.

*(...) „Mit dieser geplanten massiven Baumaßnahme über die zur Zeit vorherrschende Baulinie, wird die Baufläche weiter in Richtung Süden erweitert. Somit wird die Ent-*

*stehung, Verfestigung und Erweiterung einer Splittersiedlung für die sich nach Osten und Westen anschließenden Grundstücke entlang der Lützowstraße befürchtet, nämlich die zukünftige Bebauung in den bestehenden und zu erhaltenden Grüngürtel. Der rechtsgültige FNP der Stadt Fürstenfeldbruck hat dem Rechnung getragen und diesen parkartigen Charakter im Westen und Osten als zu erhaltende Grünfläche mit Baumbestand gekennzeichnet.“*

### **Empfehlung an die Antragstellerin:**

Es wird empfohlen, die geplanten Terrassen im Süden an anderer Stelle weiter nördlich nachzuweisen oder zu entfernen. Eine weitere Möglichkeit könnte die Verschiebung des Vorhabens Richtung Norden sein, so dass die Terrassen nicht mehr in den Grünzug hineinragen und damit nicht mehr den Darstellungen des Flächennutzungsplans widersprochen wird. Das Heranrücken an das nördliche Baudenkmal ist dabei jedoch nochmals mit der Denkmalschutzbehörde abzustimmen.



Aus Sicht der Stadt Fürstenfeldbruck könnte die Untere Naturschutzbehörde, die nochmals beteiligt würde, ebenfalls zu einer anderen Einschätzung gelangen.

Die Erschließung wurde nicht abgefragt und war daher nicht Gegenstand der Prüfung.

### **Beantwortung der Fragestellungen aus dem Antrag auf Vorbescheid:**

1. *Kann den Baukörpern der zwei Einfamilienhäuser in dem im Plan dargestellten baulichen Umfang zugestimmt werden?*

Nachdem sich das Bauvorhaben im Außenbereich befindet, sind bauliche Anlagen auf das Mindestmaß zu begrenzen.

Die Baukörper mit Grundfläche (GR) Haus Ost 92 m<sup>2</sup> und Haus West 100m<sup>2</sup> auf dem Grundstück können in Aussicht gestellt werden.

Dabei ist zu beachten, dass als Berechnungsgrundlage für das Maß der baulichen Nutzung nicht das abgegrenzte Flurstück, sondern der Teil des Flurstücks welcher sich innerhalb der im FNP festgesetzten Wohnbaufläche befindet, herangezogen wird.

2. *Wird der Lage der Neubauten gemäß Lageplan zugestimmt?*

Der Lage der Hauptbaukörper, die sich aufgrund der Parzellenunschärfe noch innerhalb den Darstellungen des rechtsverbindlichen Flächennutzungsplans für Wohnen befinden, kann wie dargestellt zugestimmt werden. Der Lage der Terrassen südlich der Baukörper kann nicht zugestimmt werden.

3. *Wird der Zuordnung der Flächen für PKW-Stellplätze, wie in den Plänen dargestellt, zugestimmt?*

Grundsätzlich ist eine erhöhte Versiegelung der Grünflächen im rückwärtigen Bereich zu vermeiden. Durch das Abrücken der Stellplätze von der Straße kann jedoch die Beeinträchtigung des Denkmals reduziert und der Vorgartenbereich erhalten bleiben. Deshalb kann die Lage der PKW-Stellplätze, wie in den Plänen dargestellt, planungsrechtlich in Aussicht gestellt werden.

4. *Kann einer Ablösung von weiteren – über 4 hinausgehenden – Stellplätzen zugestimmt werden?*

Nach der städtischen Garagen- und Stellplatzsatzung sind nach aktuellem Stand für Haus West mit ca. 150 m<sup>2</sup> Wohnfläche 3 Stellplätze, für das Haus Ost mit knapp unter 135 m<sup>2</sup> 2 Stellplätze nachzuweisen. Somit sind insgesamt 5 Stellplätze für das Vorhaben nachzuweisen. Eine mögliche Ablösung des 5. Stellplatzes kann in Aussicht gestellt werden. Hierfür ist bei der Bauantragstellung ein entsprechender Ablösevertrag mit der Stadt Fürstenfeldbruck abzuschließen.

5. *Wird der Ausführung mit den geplanten Dachformen grundsätzlich zugestimmt?*

Der Ausführung als begrüntes Dach (Haus West) und asymmetrisches Satteldach (Haus Ost) wird planungsrechtlich in Aussicht gestellt. Die Gestaltungssatzung der Stadt Fürstenfeldbruck ist zu berücksichtigen.

6. *Kann der Art und Lage der Häuser aus denkmalschutzrechtlichen Gründen zugestimmt werden?*

Nachdem die Häuser weit möglichst vom Denkmal Hausnummer 10 abgerückt wurden, scheint eine Beeinträchtigung des Denkmals weitgehend ausgeschlossen. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wurde im Zuge des Vorbescheidantrags beteiligt und hat wie folgt Stellung genommen:

*„Gegen eine maßvolle Bebauung im rückwärtigen Teil des Grundstücks bestehen aus denkmalfachlicher Sicht keine grundsätzlichen Einwände. Soweit sich dies den vorliegenden Unterlagen entnehmen lässt, ist der Neubau „West“ von der Straße aus nicht und der Neubau „Ost“ nur partiell einsehbar. Eine nennenswerte Beeinträchtigung der Baudenkmäler erscheint zum aktuellen Kenntnisstand durch die geplanten Neubauten nicht gegeben. Die Details der Fassadengestaltung und der Dacheindeckung am Gebäude „Ost“ können erst im Rahmen eines konkreten Erlaubnis-antrags inkl. Maßnahmenkonzept und Materialangaben abschließend beurteilt werden.“*

Der Art und Lage der Häuser kann daher aus denkmalschutzrechtlicher Sicht zugestimmt werden. Die Materialien und Gestaltung müssen im Zuge des Bauantrags mit der Denkmalschutzbehörde abgestimmt werden.

7. *Erfüllt die Planung die geltenden Regelungen bezüglich möglicher Rettungseinsätze?*

Anhand der vorgelegten Unterlagen kann die Frage nicht geklärt werden. Darüber hinaus ist der Brandschutz nicht Prüfgegenstand im vereinfachten Genehmigungsverfahren und wird dementsprechend auch nicht im Rahmen eines Vorbescheids behandelt.

**Fazit:**

Das eingereichte Vorhaben ist im Außenbereich planungsrechtlich nicht zulässig. Es kann hier auch nicht zugelassen werden, da öffentliche Belange entgegenstehen. Entfallen die Terrassen im Süden, befindet sich das Vorhaben innerhalb der Fläche für Wohnbebauung des Flächennutzungsplans und ist dann planungsrechtlich zulässig, sofern die Erschließung gesichert ist.

Die Bauverwaltung kommt daher zu dem auf Seite 1 formulierten Beschlussvorschlag, dass dem eingereichten Vorhaben planungsrechtlich zugestimmt wird, wenn die Terrassen im Süden entfallen und somit das Vorhaben nicht in den dargestellten Grünzug des rechtsverbindlichen Flächennutzungsplans hineinragt.





Flurstück: 1799/7  
Gemarkung: Fürstenfeldbruck

Gemeinde: Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck  
Landkreis: Fürstenfeldbruck  
Bezirk: Oberbayern

5340112

32868324



32868144

5339892

Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter

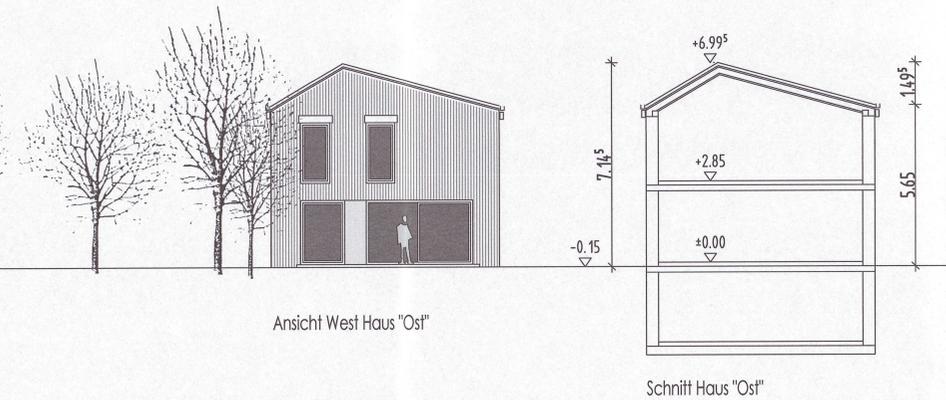
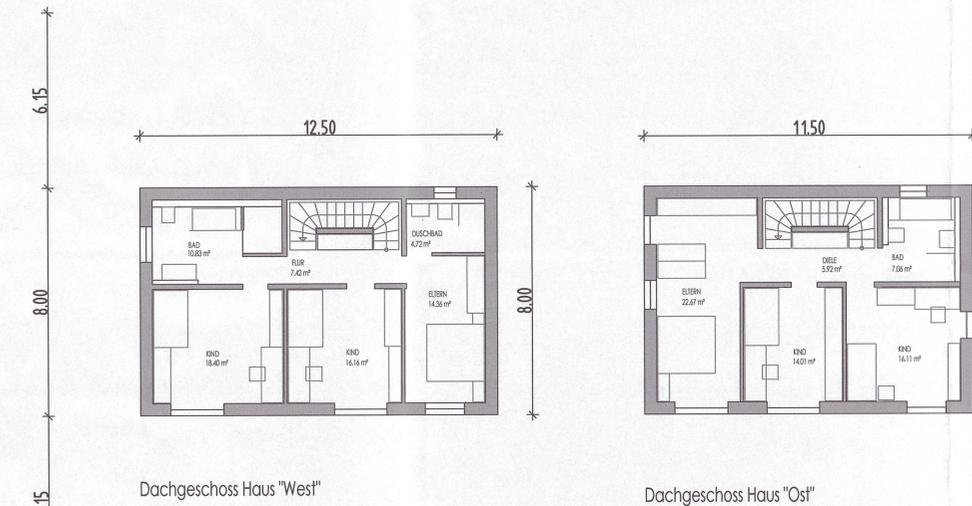
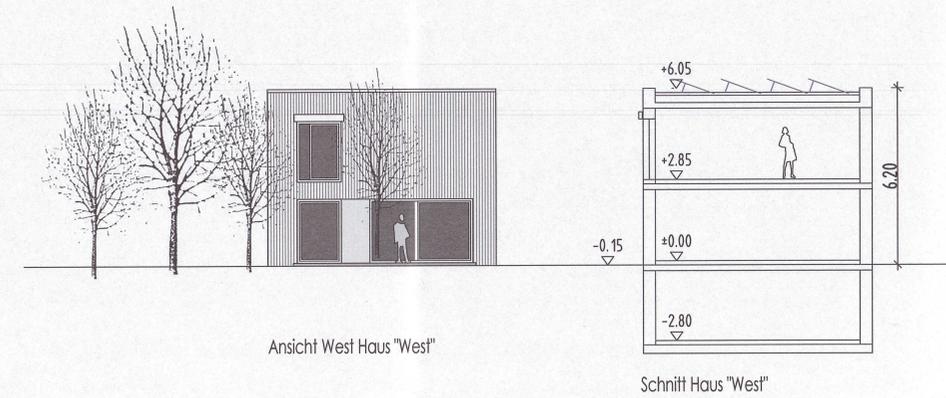
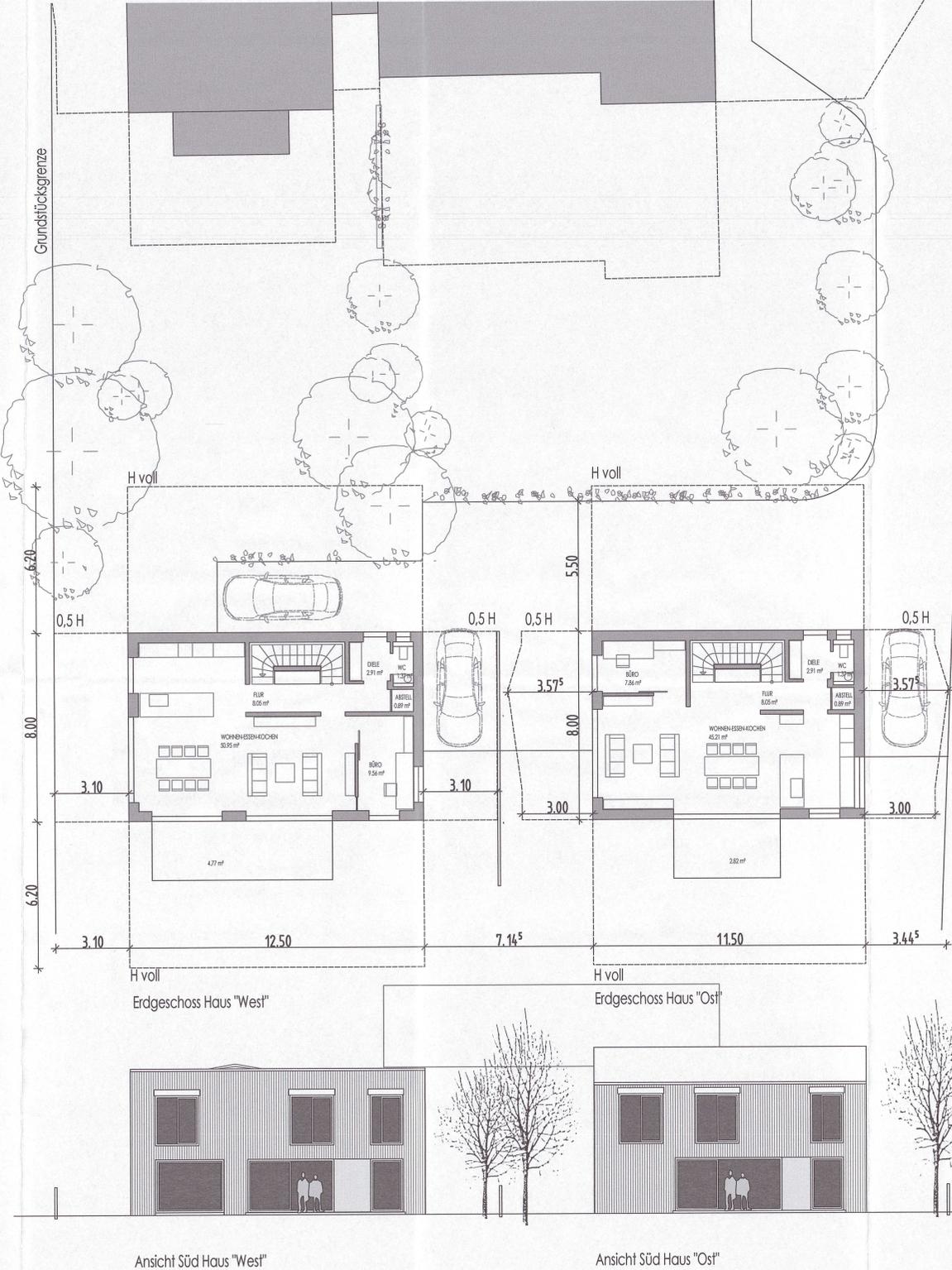
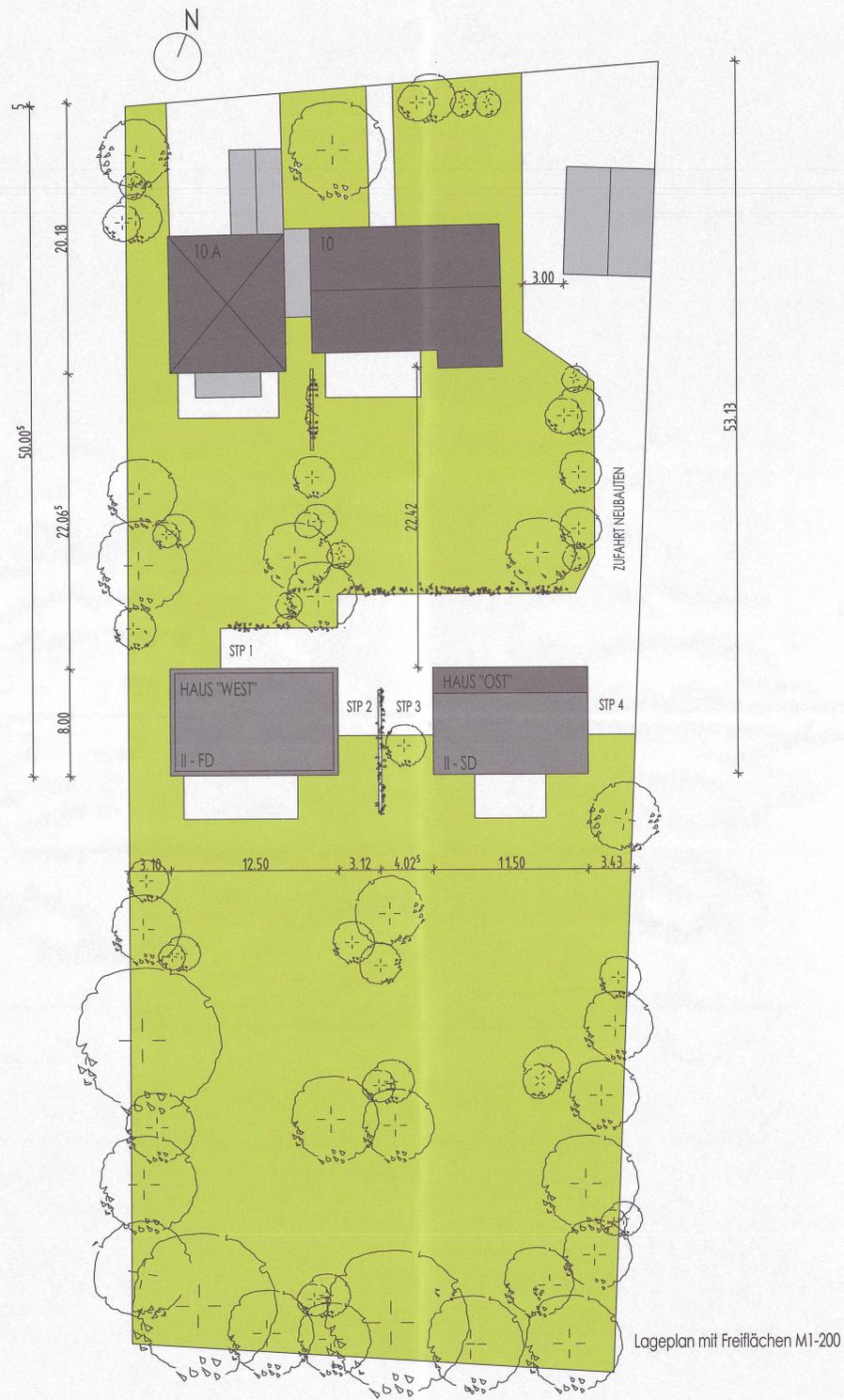
Vervielfältigung nur in analoger Form für den eigenen Gebrauch.  
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

Geschäftszeichen: er



*[Handwritten signature]*





**ANTRAG AUF VORBESCHIED** 1. FERTIGUNG  
 NEUBAU VON ZWEI EINFAMILIENHÄUSERN  
 MIT VIER OFFENEN STELLPLÄTZEN

LÜTZOWSTRASSE 10, 82256 FÜRSTENFELDBRUCK, FLUR-NR. 1799/7

GRUNDRISS, ANSICHTEN, SCHNITT; M 1-100  
 DACHAUFSICHT MIT GROBEN FREIFLÄCHENPLAN M 1-200

BAUHERR:  
 [REDACTED]  
 PLANNER:  
 [REDACTED]

DIE NACHBARN:  
 Fl.-Nr. 1771  
 Fl.-Nr. 1799  
 Fl.-Nr. 1799/8  
 Fl.-Nr. 2751

