



Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Gemeinderates

Sitzungsdatum	Beginn	Ende	Ort
Donnerstag, 23.04.2026	19:00 Uhr	21:00 Uhr	im Sitzungssaal des Rathauses

Hinweis: Hier handelt es sich um einen Vorabbericht aus der öffentlichen Gemeinderats-sitzung, da eine Genehmigung der Niederschrift erst in der kommenden Sitzung durch den Gemeinderat erteilt wird. Wir bitten um Verständnis, dass aus Datenschutzgründen evtl. Passagen im Vergleich zum offiziellen Protokoll nicht enthalten sein könnten.

Anwesenheitsliste:

1. Bürgermeister
Fath, Marcel

Mitglieder

Dewies-Lahrs, Franziska, Dipl.-Math.
Ebner, Stefan
Fischer, Stefan
Friedl, Nicole
Gerer, Josef
Guttner, Michael-Martin
Hechtl, Karina Fraktionsvorsitzende der FW
Heisler, Alexander Fraktionsvorsitzender von
Bündnis 90/Die Grünen
Junghans, Jürgen
Münch, Frank Peter, Dr.
Rapf, Günther
Scherer, Hans
Schwappacher, Michael
Stadler, Johannes 3. Bürgermeister
Stang, Andrea
Strauß, Susanne
Weber, Gerhard Fraktionsvorsitzender der
CSU

Schriftführerin

Schilling, Beate

Verwaltung

Stadelmann, Daniel

Abwesend und entschuldigt:

Mitglieder

Lehmann, Gottfried, Dr. rer. nat. Fraktionsvor- sitzender der SPD	berufliche Gründe
Thiel, Lydia	persönliche Gründe
Weßner, Hildegard 2. Bürgermeisterin	berufliche Gründe



Tagesordnung der öffentlichen Sitzung:

- 1 Informationen und Bekanntgaben des 1. Bürgermeisters
- 2 Bekanntgabe der Beschlüsse aus der nicht öffentlichen Sitzung vom 26.02.2026, deren Geheimhaltung weggefallen ist
- 3 Feststellung der Niederschrift aus der öffentlichen Sitzung vom 26.03.2026
- 4 Anfragen
- 5 Bericht zur Jugendhilfe und Vorstellung des neuen Teams des Zweckverbands Jugendarbeit
Vorlage: 4369/2026
- 6 Tätigkeitsbericht der Nachbarschaftshilfe Gruppe Füreinander
Vorlage: 4359/2026
- 7 Antrag auf Vorbescheid zum Bau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage auf Fl.Nr. 368/3, Gmk. Petershausen
Vorlage: 4358/2026
- 8 Neubau von drei Mehrfamilienwohnhäusern mit Tiefgarage auf Fl.Nr. 652, 652/3, Gmk. Petershausen, Hubertusweg 5,7
Erneute Behandlung aufgrund des Anhörungsschreiben vom 01.04.2026 des Landratsamtes Dachau
Vorlage: 4368/2026



1. Bürgermeister Marcel Fath eröffnet um 19:00 Uhr die Sitzung des Gemeinderates. Er begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Gemeinderates fest.

1 Informationen und Bekanntgaben des 1. Bürgermeisters

Bürgermeister Fath gibt RamaDama-Termin am 25.04.2026 bekannt und bittet um Teilnahme.

2 Bekanntgabe der Beschlüsse aus der nicht öffentlichen Sitzung vom 26.02.2026, deren Geheimhaltung weggefallen ist

Bekanntgabe der Beschlüsse aus der nichtöffentlichen Sitzung vom 26.02.2026:

TOP Ö4:

Der Antrag auf Nutzung eines Weges mit der Fl.Nr. 1117 zum Zwecke der Errichtung und des Betriebs der Windenergieanlage Kammerberg II durch die Windkraft Ampertal GmbH & Co. KG wurde genehmigt. Ebenso wurde der Antrag auf die Duldung der Verlegung der Einspeiseleitung zum Umspannwerk Kranzberg für die geplante Windenergieanlage Kammerberg II durch die Windkraft Ampertal GmbH & Co. KG genehmigt.

zur Kenntnis genommen

3 Feststellung der Niederschrift aus der öffentlichen Sitzung vom 26.03.2026

Die Niederschrift wurde allen Gemeinderatsmitgliedern zugestellt.

Es ergehen hierzu keine Einwände.

Die Niederschrift wird genehmigt.

angenommen

Ja 18 Nein 0

4 Anfragen

5 Bericht zur Jugendhilfe und Vorstellung des neuen Teams des Zweckverbands Jugendarbeit

Sachverhalt:

Die Jugendhilfe ist eine der Pflichtaufgaben einer kreisangehörigen Gemeinde. In einem integrierenden Ansatz werden die einzelnen Aufgabenschwerpunkte, von der Familien- über die Schulsozialarbeit, Ganztagsbetreuung bis zum Streetwork und dem Jugendzentrum, vom Zweckverband Jugendarbeit erbracht.

Unser langjähriger Ansprechpartner und Abteilungsleiter im Zweckverband, Olaf Schröder, wird zur aktuellen Arbeit und den Status der Jugendhilfe in unserer Gemeinde berichten. Bei dieser Gelegenheit wird er auch das neue Betreuungsteam für Petershausen vorstellen und sich vom Gemeinderat verabschieden.



Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die Ausführungen zur Kenntnis

zur Kenntnis genommen

6 Tätigkeitsbericht der Nachbarschaftshilfe Gruppe Füreinander

Sachverhalt:

Die Gruppe „Füreinander“ arbeitet als mit ausschließlich ehrenamtlichen Kräften als Nachbarschaftshilfe unter dem Dach der Bürgerwerkstatt der Gemeinde. Sie betreut Menschen, die sich selbst aus gesundheitlichen Gründen nicht mehr helfen können, bei alltäglichen Verrichtungen wie Arztbesuche oder Einkäufen und hält den sozialen Kontakt mit den Betroffenen aufrecht. Nachdem die Gruppe mehr als drei Jahre von Frau Klara Fath als Koordinatorin und Sprecherin betreut wurde, ist diese Aufgabe inzwischen an Frau Eva Bronn übergegangen.

Frau Bronn und ihr Team werden über die Arbeit von Füreinander berichten und den Unterstützungsbedarf seitens der Gemeinde begründen. Die Gruppe „Füreinander“ besteht aus 9 Personen. Sie möchten einen Beschluss, dass die Gemeinde auch künftig hinter der Arbeit steht. Sie sehen das Bürgerbüro als wichtige Anlaufstelle und wünschen sich einen festen Ansprechpartner. Wer vermittelt bei Beschwerden? Gruppe trifft sich alle zwei Monate am 1. Mittwoch im Monat – nächster Termin ist der 06.05.2026 um 17 Uhr im Pfarrsaal.

Beschluss:

zur Kenntnis genommen

7 Antrag auf Vorbescheid zum Bau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage auf Fl.Nr. 368/3, Gmk. Petershausen

Sachverhalt:

Der o. g. Antrag auf Vorbescheid wurde, am 24.03.2026, vom Landratsamt Dachau, zur Stellungnahme gem. § 36 BauGB, an die Gemeinde weitergeleitet.

Das Bauvorhaben liegt im Außenbereich. Es ist nach § 35 BauGB zu beurteilen.

Geplant ist die Bebauung mit einem Mehrfamilienhaus, Grundmaße 23,00 m x 7,50 m. Wandhöhe 6,23 m ab OK FFB. Die Firsthöhe beträgt 7,73 m ab OKFFB.

Aus Sicht der Verwaltung ist eine Bebauung wie im Plan dargestellt, nicht möglich, da kein Nachweis der Zulässigkeit nach § 35 BauGB vorliegt.

Mit Zustimmung der Gemeinde, kann nach § 246e BauGB „Befristete Sonderregelung für den Wohnungsbau“, aber bis zum Ablauf des 31. Dezember 2030 von den Vorschriften dieses Gesetzbuchs oder den aufgrund dieses Gesetzbuchs erlassenen Vorschriften abgewichen werden, wenn die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist und einem der folgenden Vorhaben dient:

1. der Errichtung Wohnzwecken dienender Gebäude,
2. der Erweiterung, Änderung oder Erneuerung zulässigerweise errichteter Gebäude, wenn hierdurch neue Wohnungen geschaffen oder vorhandener Wohnraum wieder nutzbar wird, oder
3. der Nutzungsänderung zulässigerweise errichteter baulicher Anlagen zu Wohnzwecken,



einschließlich einer erforderlichen Änderung oder Erneuerung.

Das geplante Bauvorhaben ist aus Sicht der Verwaltung nicht mit den öffentlichen Belangen zu vereinbaren, da es der, von der Gemeinde angestrebten geordneten städtebaulichen Entwicklung nicht entspricht. Die umliegenden Flurstücke sind im Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Um eine sinnvolle städtebauliche Entwicklung sowie eine vernünftige Erschließung sicherzustellen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes (samt Anwendung des Baulandmodelles) notwendig. Hierzu ist jedoch die Bereitschaft der Grundstückseigentümer an der Teilnahme an einem Bauleitplanverfahrens die entscheidende Voraussetzung.

Die Erschließung für Wasser und Abwasser und der Anschluss an das öffentliche Straßennetz sind gesichert.

Die Fragen aus dem Fragekatalog werden nicht behandelt, da die Verwaltung die generelle Haltung zum Vorbescheid zur Abstimmung bringt. Bei einer grundsätzlichen Zustimmung wird der Antrag erneut behandelt.

Beschluss:

Der Gemeinderat verweigert die Zustimmung zum Antrag auf Vorbescheid zum Bau eines Mehrfamilienhauses auf der Fl.Nr. 368/3, Gmk. Petershausen nach § 246e BauGB, da das geplante Bauvorhaben aus Sicht der Verwaltung nicht mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

angenommen

Ja 18 Nein 0

8 Neubau von drei Mehrfamilienwohnhäusern mit Tiefgarage auf Fl.Nr. 652, 652/3, Gmk. Petershausen, Hubertusweg 5,7 Erneute Behandlung aufgrund des Anhörungsschreiben vom 01.04.2026 des Landratsamtes Dachau

Sachverhalt:

Das Landratsamt Dachau hat die Gemeinde Petershausen mit Schreiben vom 01.04.2026 zur neuerlichen Stellungnahme bis 30.04.2026 aufgefordert. Außerdem wird mitgeteilt, dass vom Landratsamt Dachau beabsichtigt wird, das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 2 Satz 3 BauGB zu ersetzen. In Folge soll die Baugenehmigung zum o.g. Bauvorhaben erteilt werden.

Der ursprüngliche Bauantrag zum Neubau von drei Mehrfamilienhäusern und Tiefgarage auf der Fl.Nr. 652 und 652/3, Gmk. Petershausen, wurde vom Bauwerber beim Landratsamt Dachau am 10.12.2021 eingereicht. Am 01.02.2022 ging der Antrag vom Landratsamt an die Gemeindeverwaltung.

Vom selben Bauwerber wurde für das gleiche Grundstück bereits am 17.09.2020 ein Bauantrag eingereicht.

Abweichend vom eingereichten Bauantrag vom 17.09.2020 sind jetzt 20 statt 22 Wohneinheiten geplant.

In der Bau- und Umweltausschusssitzung am 10.03.2022 wurde folgender Beschluss gefasst:

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss verweigert das Einvernehmen zum Antrag auf Neubau von drei Mehrfamilienhäusern mit 20 Wohnungen und Tiefgarage auf den Fl.Nrn. 652 und 652/3, Gmk.



Petershausen vom 01.02.2022. Das Bauvorhaben fügt sich gem. § 34 BauGB nicht ein, zudem ist die vorhandene verkehrliche Erschließung nicht ausreichend.

Kosten für erforderliche Änderungen im öffentlichen Straßenraum (insbesondere Bordsteinabsenkungen, Versetzung von Schaltschränken und Straßenbeleuchtungsmasten, sowie die Verlegung der zugehörigen Anschlüsse) sind von den Antragstellern zu entrichten.

angenommen

Ja 9 Nein 0

Die Gemeinde Petershausen wurde mit Anhörungsschreiben vom 04.08.2022 bereits vom Landratsamt Dachau zur Stellungnahme aufgefordert. Auch hier wurde bereits beabsichtigt, die Baugenehmigung zum Bauvorhaben zu erteilen.

In der Gemeinderatssitzung vom 27.09.2022 wurde folgender Beschluss gefasst:

Beschluss:

1. Der Gemeinderat verweigert auch weiterhin das Einvernehmen zum Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau von drei Mehrfamilienhäusern und Tiefgarage auf den Fl.Nrn. 652 und 652/3, Gmk. Petershausen, Hubertusweg aufgrund der erlassenen Veränderungssperre (§ 14 ff. BauGB).
2. Die Gebäude fügen sich nicht in die nähere Umgebung ein. Durch das fehlende Konzept hinsichtlich des Niederschlagswasser und die nicht vorliegende Nutzungserlaubnis / Widmung für die verkehrliche Nutzung der Privatflächen für den Ausweichverkehr ist die Erschließung nicht gesichert.
Am o.g. Beschluss aus der Bau- und Umweltausschusssitzung vom 10.03.2022 wird weiterhin festgehalten.

Kosten für erforderliche Änderungen im öffentlichen Straßenraum (insbesondere Bordsteinabsenkungen, Versetzung von Schaltschränken und Straßenbeleuchtungsmasten, sowie die Verlegung der zugehörigen Anschlüsse) sind von den Antragstellern zu entrichten.

angenommen

Ja 12 Nein 0

Der Gemeinderat hält weiterhin an der Begründung (Gemeindl. Bewertung) zum Beschluss vom 27.09.2022 fest, die folgendermaßen lautet:

Die maßgebliche Umgebung für die Art der baulichen Nutzung (Wohnbebauung) kann aus gemeindlicher Sicht relativ weit gezogen werden und beinhaltet auch die Bebauung am Pertrichplatz. Die Art der baulichen Nutzung wird nicht als problematisch gesehen.

Die maßgebliche Umgebung für das Maß der baulichen Nutzung wird jedoch enger gesehen, sodass der blau markierte Umgriff aus Sicht der Gemeinde nicht beinhaltet ist. Eine Prägung oder Beeinflussung des zu bebauenden Grundstücks durch die Bebauung im blau markierten Umgriff erfolgt nicht. Zudem wird das Gebäude auf der Fl.Nr. 84, Gmk. Petershausen als Fremdkörper eingestuft, da sie aus der sonst in der näheren Umgebung anzutreffenden Bebauung herausfällt. Dies ist anzunehmen, wenn eine singuläre Anlage in auffälligem Kontrast zur übrigen Bebauung steht. Dies sind insbesondere bauliche Anlagen, die nach ihrer – auch äußerlich erkennbaren – Zweckbestimmung in der näheren Umgebung einzigartig sind. Die Freie Schule auf der Fl.Nr. 84, Gmk. Petershausen erfüllt genau diese Eigenschaft.



Durch die o.g. Abgrenzung der maßgeblichen Umgebung fallen die Maße der Gebäudelängen von bis zu 39 m, aber auch bis zu 28,20 m nicht unter das Einfügegebot nach § 34 BauGB. Die Geschossigkeit bzw. die Wand- und Firsthöhen sind in der Umgebung vorhanden. Als Konsequenz der überschrittenen Gebäudelängen wird die Gesamtkubatur ebenfalls nicht eingehalten.

Zum Thema Erschließung und der Belange der Feuerwehr liegen Stellungnahmen zum Anhörungsschreiben des Landratsamtes vom 01.04.2026 bei. Das Thema Niederschlagswasserbeseitigung ist noch nicht abschließend geklärt. Die Vertretung des Bauherrn hat zugesagt, dass die notwendigen Feuerwehrflächen in die Planung einfließen. Die Gemeinde bittet die Planung zu aktualisieren, damit eine abschließende Beurteilung zum Einvernehmen erfolgen kann.

Beschluss:

Der Gemeinderat verweigert auch weiterhin das Einvernehmen zum Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau von drei Mehrfamilienhäusern und Tiefgarage auf den Fl. Nrn. 652 und 652/3, Gmk. Petershausen, Hubertusweg, da sich das Gebäude nach dem Maß nicht in die nähere Umgebung einfügt. Das Gebäude auf der Fl.Nr. 84, Gmk. Petershausen wird auch weiterhin als Fremdkörper eingestuft. Die Gemeinde fordert die aktualisierten Unterlagen hinsichtlich der Umplanung (Feuerwehr-Bewegungsfläche) vorzulegen und erneut beteiligt zu werden. Die FFW-Bewegungsfläche wird als nicht ausreichend festgestellt.

Einer künftigen Durchbindung zur Jetzendorfer Straße wird nicht zugestimmt. Die jetzige Sackgassensituation mit einer leidlichen Durchbindung eines Geh- und Radweges zur Jetzendorfer Straße bleibt aufrechterhalten, wie im ISEK 2016 beschlossen. Vor diesem Hintergrund sehen wir eine ausreichende Erschließung als nicht gegeben an.

angenommen

Ja 18 Nein 0

Um 21:00 Uhr schließt 1. Bürgermeister Marcel Fath die Sitzung des Gemeinderates.

Marcel Fath
1. Bürgermeister

Beate Schilling
Schriftführerin