



Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses

Sitzungsdatum	Beginn	Ende	Ort
Donnerstag, 18.06.2026	19:00 Uhr	19:20 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
Stadler, Johannes

Mitglieder
Christoph, Michael
Ebner, Stefan
Friedl, Nicole
Guttner, Michael-Martin
Schwappacher, Michael
Thiel, Lydia

Vertreter
Scherer, Hans

Schriftführer
Schleicher, Thomas

Abwesend und entschuldigt:

Mitglieder	
Lachmann, Bernhard	Abwesend
Weisenbach, Florian	Abwesend



Tagesordnung der öffentlichen Sitzung:

- 1 Informationen und Bekanntgaben des 1. Bürgermeisters
- 2 Bekanntgabe der Beschlüsse aus der nicht öffentlichen Sitzung vom 16.04.2026, deren Geheimhaltung weggefallen ist
- 3 Feststellung der Niederschrift aus der öffentlichen Sitzung vom 19.05.2026
- 4 Anfragen
- 5 Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Betriebsgebäudes, Fl.Nr. 1009/45, Gmk. Petershausen, Fraunhoferring
Vorlage: 4396/2026
- 6 Bauantrag zum Ersatzbau einer landw. Lager- und Maschinenhalle mit landw. Werkstatt, Fl.Nr.1306, Gmk. Petershausen, Wasenhof 1
Vorlage: 4397/2026
- 7 Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Doppelhauses mit 1 Garage und 1 Außenstellplatz, Fl.Nr.96/31, Gmk. Petershausen,Frühlingstraße
Vorlage: 4399/2026
- 8 Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Doppelhauses mit 1 Garage und 1 Außenstellplatz, Fl.Nr.96/21, Gmk. Petershausen, Frühlingstraße
Vorlage: 4400/2026
- 9 11. Änderung des Flächennutzungsplans, erneute Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB; Gemeinde Vierkirchen
Vorlage: 4409/2026
- 10 Bebauungsplan "Pasenbach zwischen Kreisstraße und Bart-/Rita-Mayr-Straße", erneute Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB
Vorlage: 4410/2026
- 11 Behandlung von Bauanträgen, die erst nach Versendung der Ladung eingegangen sind
- 12 Behandlung von Bauanträgen, die als Angelegenheit der laufenden Verwaltung behandelt wurden



1. Bürgermeister Johannes Stadler eröffnet um 19:00 Uhr die Sitzung des Bau- und Umweltausschusses. Er begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Bau- und Umweltausschusses fest.

1 Informationen und Bekanntgaben des 1. Bürgermeisters

2 Bekanntgabe der Beschlüsse aus der nicht öffentlichen Sitzung vom 16.04.2026, deren Geheimhaltung weggefallen ist

3 Feststellung der Niederschrift aus der öffentlichen Sitzung vom 19.05.2026

Die Niederschrift wurde allen Ausschussmitgliedern zugestellt.
Es ergehen hierzu keine Einwände.
Die Niederschrift wird genehmigt.

4 Anfragen

Herr Guttner fragt an, wann der Spielplatz am Sattlerweg zuletzt geprüft worden ist.
Hier bestehen einige Mängel unter anderem morsches Holz.

Herr Schleicher antwortet, dass der Bauhof die Prüfungen regelmäßig durchführt. Der Bauhof wird informiert den aktuellen Stand zu ermitteln.

Herr Christoph weist darauf hin, dass der Waldweg (Schlittenberg) in der Nähe des Hochbehälters stark beschädigt ist.

Herr Stadler antwortet, dass eine Abstimmung mit dem Bauhof stattfindet.

5 Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Betriebsgebäudes, Fl.Nr. 1009/45, Gmk. Petershausen, Fraunhoferring

Sachverhalt:

Der o. g. Bauantrag wurde, am 28.01.2026, vom Landratsamt Dachau, zur Stellungnahme gem. § 36 BauGB, an die Gemeinde weitergeleitet.

Das Bauvorhaben liegt im Bereich des Qualifizierten Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan „Gewerbegebiet Eheäcker“ im südlichen Quartier und ist nach § 30 BauGB zu beurteilen.

Da für die Errichtung des Betriebsgebäudes eine Grundstücksteilung erfolgte, die so in den Antragsunterlagen nicht berücksichtigt war, sind von der Bauverwaltung Unterlagen nachgefordert worden, die die Erschließung des Grundstückes mit der Fl.Nr.1009/8 weiterhin sicherstellen.

Das Betriebsgebäude hat die Außenmaße von 44,00 m x 25,00 m. Die Wandhöhe des Flachdaches ab OKRFB beträgt 12,00 m.



Laut Betriebsbeschreibung soll folgende Nutzung in dem Gebäude erfolgen:

- Autohaus EG und 1. OG
- Büro 1. OG
- Fitness-Studio im 2. OG
- Lager im Erdgeschoß
- Lager im 1.OG

Das Flachdach soll als Parkdeck genutzt werden und das KG als Tiefgarage

Die erforderlichen Stellplätze werden nachgewiesen.

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

Der Grundschutz der Löschwasserversorgung kann durch die bestehende Trinkwasserversorgung nach DVGW W405 bereitgestellt werden. Ein zusätzlich notwendiger Objektschutz ist durch den Bauwerber selbst bereitzustellen.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Petershausen erteilt das Einvernehmen zum Bauantrag zur Errichtung eines Betriebsgebäudes auf Fl.Nr. 1009/45, Gmk. Petershausen.

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 8 Nein 0

6 Bauantrag zum Ersatzbau einer landw. Lager- und Maschinenhalle mit landw. Werkstatt, Fl.Nr.1306, Gmk. Petershausen, Wasenhof 1

Sachverhalt:

Der o. g. Bauantrag wurde, am 27.04.2026, vom Landratsamt Dachau, zur Stellungnahme gem. § 36 BauGB, an die Gemeinde weitergeleitet.

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

Der geplante Ersatzbau hat eine Grundfläche von 23,00 m x 12,00 m. Firsthöhe von OK Gel. Aus gemessen, beträgt 7,50 m. Wandhöhe ist 5,31 m.

Im Vergleich zum bestehenden Gebäude, wird der Ersatzbau eine geringere Traufhöhe und Firsthöhe aufweisen. Auch der Abstand zur Kreisstraße wird sich im Mittel um ca. 30 cm vergrößern.

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

Der Grundschutz der Löschwasserversorgung kann durch die bestehende Trinkwasserversorgung nach DVGW W405 bereitgestellt werden. Ein zusätzlich notwendiger Objektschutz ist durch den Bauwerber selbst bereitzustellen.

Nachweis der Privilegierung liegt den Antragsunterlagen bei.



Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt das Einvernehmen zum Antrag auf Ersatzbau einer landw. Lager- und Maschinenhalle mit landw. Werkstatt; Fl.Nr.: 1306; Gmk. Petershausen; Wasenhof gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB.

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 8 Nein 0

7 Auftrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Doppelhauses mit 1 Garage und 1 Außenstellplatz, Fl.Nr.96/31, Gmk. Petershausen,Frühlingstraße

Sachverhalt:

Der o. g. Bauantrag wurde, am 27.04.2026 vom Landratsamt Dachau, zur Stellungnahme gem. § 36 BauGB, an die Gemeinde weitergeleitet.

Das Bauvorhaben liegt im Innenbereich und ist als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Es ist nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Die Grundfläche des Neubaus DHH beträgt 10,00 auf 8,00 m. Wandhöhe beträgt 5,08 m ab OK GEL. Die Dachneigung wird mit 25 Grad angegeben.

In der näheren Umgebung befinden sich Gebäude mit ähnlicher bzw. größerer Kubatur.

Aus Sicht der Verwaltung, fügt sich das Gebäude nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die nähere Umgebung ein.

Die erforderlichen Stellplätze werden zeichnerisch und rechnerisch nachgewiesen.

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

Der Grundschutz der Löschwasserversorgung kann durch die bestehende Trinkwasserversorgung nach DVGW W405 bereitgestellt werden. Ein zusätzlich notwendiger Objektschutz ist durch den Bauwerber selbst bereitzustellen.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt das Einvernehmen zum Antrag auf Neubau eines Doppelhauses mit 1 Garage und 1 Außenstellplatz auf der Fl.Nr. 96/31, Gmk. Petershausen, gem. § 34 BauGB, da es sich nach Art und Maß in die nähere Umgebung einfügt.

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 8 Nein 0



8 Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Doppelhauses mit 1 Garage und 1 Außenstellplatz, Fl.Nr.96/21, Gmk. Petershausen, Frühlingstraße

Sachverhalt:

Der o. g. Bauantrag wurde, am 27.04.2026 vom Landratsamt Dachau, zur Stellungnahme gem. § 36 BauGB, an die Gemeinde weitergeleitet.

Das Bauvorhaben liegt im Innenbereich und ist als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Es ist nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Die Grundfläche des Neubaus DHH beträgt 10,00 auf 8,00 m. Wandhöhe beträgt 5,08 m ab OK GEL. Die Dachneigung wird mit 25 Grad angegeben.

In der näheren Umgebung befinden sich Gebäude mit ähnlicher bzw. größerer Kubatur.

Aus Sicht der Verwaltung, fügt sich das Gebäude nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die nähere Umgebung ein.

Die erforderlichen Stellplätze werden zeichnerisch und rechnerisch nachgewiesen.

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

Der Grundsatz der Löschwasserversorgung kann durch die bestehende Trinkwasserversorgung nach DVGW W405 bereitgestellt werden. Ein zusätzlich notwendiger Objektschutz ist durch den Bauwerber selbst bereitzustellen.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt das Einvernehmen zum Antrag auf Neubau eines Doppelhauses mit 1 Garage und 1 Außenstellplatz auf der Fl.Nr. 96/21, Gmk. Petershausen, gem. § 34 BauGB, da es sich nach Art und Maß in die nähere Umgebung einfügt.

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 8 Nein 0

9 11. Änderung des Flächennutzungsplans, erneute Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB; Gemeinde Vierkirchen

Sachverhalt:

Die Gemeinde Vierkirchen besitzt für ihre städtebauliche Ordnung und Entwicklung einen gültigen Flächennutzungsplan, der seit dem 31.10.2000 rechtswirksam ist.

Der Flächennutzungsplan wurde bis heute neunmal geändert. Das Verfahren zur 6. Änderung wurde eingestellt und wird nicht weiterverfolgt.

Die Änderungsfläche liegt im Gemeindegebiet Vierkirchen, Gemeindeteil Pasenbach, im Landkreis Dachau. Sie umfasst den Bereich nördlich der Kreisstraße DAH 9. Durch die Planung sind die Flurnummern 3, 6, 8, 13, 17, 19, 22, 87 TF, 87/3 TF, 198, 198/1, 198/2, 198/3, 203, 209, 210, 210/1, 210/2, 210/3, 210/4, 210/5, 210/6, 210/7, 210/8, 210/11, 213, 213/2, 213/4, 222, 222/1,



222/2, 224/2, 323/1 TF, 354/2, 354/3, 355/3 TF, 355/4 TF, 464, 464/1, 464/2 und 465/1, Gemarkung Pasenbach erfasst.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Vierkirchen weist für den Geltungsbereich der 11. Änderung zum Teil landwirtschaftliche Flächen, Dorf- und Mischgebiete sowie eine Fläche für Gemeinbedarf aus. Die Größe der Änderungsfläche beträgt 5,21 ha.

Die Gemeinde Vierkirchen verfolgt das Ziel, den dörflich geprägten Teil von Pasenbach zu erhalten und weiterzuentwickeln. Ein wesentlich prägender Faktor neben den landwirtschaftlichen Betrieben ist der große Bestand an Bäumen und Gehölzen. Zum Schutz der Natur und Landschaft sind einzelne Dorfgebietsausweisungen zurückzunehmen.

Gleichzeitig besteht in der Gemeinde Vierkirchen wie in der gesamten Region um München ein erhöhter Bedarf an Wohnraum. Das betrifft insbesondere das dauerhafte Wohnen. Aber auch der Bedarf für das temporäre Wohnen (Pensionen, Hotels und Boardinghäuser) ist gestiegen. Im gewerblichen Bereich besteht wegen der Konzentration und der damit einhergehenden strikten Nutzungstrennung von Gewerbe und Wohnen ein Bedarf an kleineren wohnungsnahen Gewerbeeinheiten.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Petershausen erhebt zur Aufstellung der 11. Änderung des Flächennutzungsplans, Gemeinde Vierkirchen, keine Einwände

angenommen

Ja 8 Nein 0

10 Bebauungsplan "Pasenbach zwischen Kreisstraße und Bart-/Rita-Mayr-Straße", erneute Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Sachverhalt:

Die Gemeinde Vierkirchen verfolgt das Ziel günstigen Wohnraum zu schaffen. Dies soll in den einzelnen Gemeindeteilen geschehen. Gleichzeitig soll in weiten Bereichen die Charakteristik der Gemeindeteile bewahrt bleiben. Die Gemeinde beabsichtigt selbst Wohnraum zu errichten und Personen mit Schwierigkeiten am Wohnungsmarkt zu bevorzugen.

Im Planungsbereich ist noch die ursprüngliche dörfliche Prägung zu erkennen. Diese historisch gewachsene Struktur soll erhalten und weiterentwickelt werden. Im weiteren Sinne vollzieht hier die Gemeinde eine Entwicklung des Dorfkerns.

Die Erweiterung des Wohnungsangebots soll in die vorhandene Struktur integriert werden. Die landwirtschaftlichen Betriebe und Gartenbaubetriebe sind gut in die Siedlungsstruktur mit den sonstigen Nutzungen eingebettet. Diese sollen in ihrem Bestand erhalten und in ihrer Entwicklung gefördert werden.

Um diese Ziele als Ganzes zu realisieren, ist es erforderlich, die Planung großräumiger zu fassen. In den bereits bebauten Bereichen des Planungsgebiets (Planungsabschnitte 1, 3 und 5) werden lediglich die Flächen konkretisiert, die als Dorfgebiet genutzt werden können. Einschränkungen bei dieser Konkretisierung sind aufgrund der neuen Erkenntnisse bezüglich des Artenschutzes und der daraus resultierenden Anpassungspflicht der gemeindlichen Planung erforderlich. Im Planungsabschnitt 2 sind die erforderliche Erweiterung des Friedhofs und die Verbesserung des Ortsrandes erforderlich. Der Bedarf an Friedhofsflächen ist stetig steigend und die Sicherung der Flächen unabdingbar. Da die geschlossene Ortschaft zurzeit erst im Bereich der



Kirche beginnt, Ist der Ortsrand verkehrsrechtlich unklar. Die Erweiterung nach Westen bis kurz vor die Straße „Am Krautgarten“ verdeutlicht den Ortsrand.

Im Planungsabschnitt 4 liegt der Bebauungsplan „Pasenbach Süd Nr. 2“. In diesem Gebiet sind die Änderung und Anpassung an die Erfordernisse des Artenschutzes zwingend erforderlich. Der Bebauungsplan wird in den Planungsabschnitten 1, 3 und 5 als einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB, in den Planungsabschnitten 2, 4 und 6 als qualifizierter Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 aufgestellt. Diese Planungsabschnitte sind in einem Bebauungsplan zusammengefasst.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Petershausen erhebt zur Aufstellung der Bebauungsplan „Pasenbach zwischen Kreisstraße und Bart-/Rita-Mayr-Straße“, Gemeinde Vierkirchen, keine Einwände.

angenommen

Ja 8 Nein 0

11 Behandlung von Bauanträgen, die erst nach Versendung der Ladung eingegangen sind

12 Behandlung von Bauanträgen, die als Angelegenheit der laufenden Verwaltung behandelt wurden

Um 19:20 Uhr schließt 1. Bürgermeister Johannes Stadler die Sitzung des Bau- und Umweltausschusses.

Johannes Stadler
1. Bürgermeister

Thomas Schleicher
Schriftführer