



Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses

Sitzungsdatum	Beginn	Ende	Ort
Dienstag, 19.05.2026	19:00 Uhr	19:18 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

Lachmann, Bernhard

Schwappacher, Michael

Thiel, Lydia

Weisenbach, Florian

Schriftführer

Schleicher, Thomas

Abwesend und entschuldigt:



Tagesordnung der öffentlichen Sitzung:

- 1 Informationen und Bekanntgaben des 1. Bürgermeisters
- 2 Bekanntgabe der Beschlüsse aus der nicht öffentlichen Sitzung vom 12.03.2026, deren Geheimhaltung weggefallen ist
- 3 Feststellung der Niederschrift aus der öffentlichen Sitzung vom 16.04.2026
- 4 Anfragen
- 5 Antrag auf Baugenehmigung zur Nutzungsänderung eines best. Bürogebäudes in ein Gesundheitshaus, Fl.Nr. 952/21, Gmk. Petershausen, Industriering 4a
Vorlage: 4382/2026
- 6 Erneute Behandlung Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung von einen Container-lager mit Photovoltaik-Überdachung und Lkw-Parkplätzen auf Fl.Nr. 1216/20, Gmk. Petershausen
Vorlage: 4384/2026
- 7 Widmung eines Teilstückes zum Fraunhoferring zur Ortstraße im Sinne des Art. 6 Bayerischen Straßen- und Wegegesetz (BayStrWG)
Vorlage: 4383/2026
- 8 Bebauungsplan Nr. 7 ,2. Änderung; Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB; Gemeinde Vierkirchen
Vorlage: 4386/2026
- 9 Bebauungsplan Nr. 43 "Waldstraße" und 18. Änderung des Flächennutzungsplans; Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB; Gemeinde Weichs
Vorlage: 4385/2026
- 10 Behandlung von Bauanträgen, die erst nach Versendung der Ladung eingegangen sind
- 11 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

Herr Stadler teilt mit, dass der Bauzaun um das Bahnhofsgebäude bestehen bleibt. Erst wenn der Eigentümer, die Mängel am Gebäude beseitigt hat, wird das LRA von dieser Sicherungsmaßnahme Abstand nehmen.

2 Bekanntgabe der Beschlüsse aus der nicht öffentlichen Sitzung vom 12.03.2026, deren Geheimhaltung weggefallen ist

3 Feststellung der Niederschrift aus der öffentlichen Sitzung vom 16.04.2026

Die Niederschrift wurde allen Ausschussmitgliedern zugestellt.

Es ergehen hierzu keine Einwände.

Die Niederschrift wird genehmigt.

angenommen

Ja 9 Nein 0

4 Anfragen

5 Antrag auf Baugenehmigung zur Nutzungsänderung eines best. Bürogebäudes in ein Gesundheitshaus, Fl.Nr. 952/21, Gmk. Petershausen, Industrialisierung 4a

Sachverhalt:

Der o. g. Bauantrag wurde, am 30.04.2026, vom Landratsamt Dachau, zur Stellungnahme gem. § 36 BauGB, an die Gemeinde weitergeleitet.

Das Bauvorhaben liegt im Bereich des qualifizierten Bebauungsplans „Gewerbegebiet I Nord-Ost“ und ist als Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) festgesetzt. Es ist nach § 30 BauGB zu beurteilen.

An der Südwest-Seite des best. Gebäudes ist geplant eine Außentreppe anzubauen. An den Außenmaßen des Gebäudes finden keine weiteren Veränderungen statt.

Die bisher genehmigte Nutzung als Bürogebäude weicht nun der Nutzung als Allgemeinarztpraxis im Erdgeschoss. Im Obergeschoss soll künftig eine Physiotherapie sowie eine Zahnarztpraxis den Betrieb aufnehmen.

Die erforderlichen Stellplätze werden zeichnerisch und rechnerisch nachgewiesen. 14 Stellplätze werden auf dem Nachbargrundstück (Fl.Nr. 952/5, Gmk. Petershausen) hergestellt. Diese Stellplätze sind mit einer Dienstbarkeit zu sichern.



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 Nutzungsänderung eines best. Bürogebäudes in ein Gesundheitshaus auf der Fl.Nr. 952/21, Gmk. Petershausen, gem. § 30 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 9 Nein 0

6 Erneute Behandlung Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung von einem Containerlager mit Photovoltaik-Überdachung und Lkw-Parkplätzen auf Fl.Nr. 1216/20, Gmk. Petershausen

Sachverhalt:

Der o.g. Bauantrag wurde in der Bau- und Umweltausschusssitzung am 13.11.2025 behandelt. Der Beschlussbuchauszug liegt bei.

Wie aus beiliegenden Beschlussbuchauszug ersichtlich, wurde den Befreiungen 1 bis 4 zugestimmt, sodass die Verweigerung des Einvernehmens aufgrund der Befreiung Nr. 5 erfolgte. Hier wurde ein Antrag auf Überschreitung der GRZ mit 0,93 zu einer zulässigen GRZ von 0,8 gestellt. Die Überschreitung von 0,13 entspricht ca. 430 m², die auf dem Grundstück Fl.Nr. 1216/20, Gmk. Petershausen zu viel versiegelt sind.

Das Landratsamt Dachau hat die Gemeinde Petershausen zusammen mit dem Bauwerber gebeten eine geeignete Fläche als Kompensation abzustimmen.

Der Bauwerber konnte im Umgriff des Bebauungsplanes „2. Änderung des BPL Gewerbegebiet II“ keine geeignete Fläche anbieten. In der Anlage „Grünflächen Ausgleichsfläche“ hat der Bauwerber das Gesamtkonzept zusammengefasst und eine Grünausgleichsfläche auf einem ca. 800 m entfernten Grundstück angeboten. Die Abstimmung über die Gestaltung der Fläche erfolgt im Anschluss zwischen dem Bauwerber und dem Landratsamt Dachau, Untere Naturschutzbehörde.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt das Einvernehmen zum Antrag auf Errichtung von einem Containerlager mit Photovoltaikanlage-Überdachung und LKW-Parkplätzen auf Fl.Nr. 1216/20, Gmk. Petershausen, gem. § 30 BauGB. Der Befreiung Nr. 5 hinsichtlich einer GRZ von 0,93 wird zugestimmt. Der Ausgleichsfläche mit 431,27 m² auf der Fl.Nr. 1672, Gmk. Kollbach wird zugestimmt. Die Gemeinde bittet das Landratsamt die Gestaltung der Fläche mit dem Bauwerber abzustimmen.



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 1

7 Widmung eines Teilstückes zum Fraunhoferring zur Ortstraße im Sinne des Art. 6 Bayerischen Straßen- und Wegegesetz (BayStrWG)

Sachverhalt:

1. Beschlusslage:

Die Gemeinde Petershausen ist für die Widmung einer Ortsstraße im Gemeindegebiet zuständig.

2. Begründung:

Gemäß des GR-Beschlusses vom 29.04.2025 wurde der Abschluss eines Erschließungsvertrages mit der Investoren GbR für die Erweiterung des Gewerbegebietes Eheäcker beschlossen. Themeninhalt war u.a. die Erschließung des künftigen Bebauungsplans „Gewerbegebiet Eheäcker 2. Änderung“. Hierbei soll über die bereits bestehende Gemeindestraße „Fraunhoferring“ und eine weitere noch zu erstellende Straßenfläche die Erschließung erfolgen. Aus diesen Gründen ist es notwendig, die nachfolgend aufgeführten Flurnummern bzw. Grundstücke öffentlich zu widmen. Die Eigentumsübertragung erfolgte mit Erschließungsvertrag am 30.04.2025.

Beschluss:

Die nachfolgend näher bezeichnete und im beigefügten Lageplan gelb markierte Straße wird gemäß Art. 6 Abs. 1 BayStrWG zur Ortsstraße gewidmet:

Bezeichnung:	Fraunhoferring
Flurnummern:	1005/6
Anfangspunkt:	Fraunhoferring Flur Nr. 1009
Endpunkt:	Einmündung Ziegeleistraße Flur Nr. 1006/1
Länge:	0,071 km
Widmungsbeschränkungen:	keine
Straßenbaulastträger:	Gemeinde Petershausen

angenommen

Ja 9 Nein 0

8 Bebauungsplan Nr. 7 ,2. Änderung; Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB; Gemeinde Vierkirchen

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.

Das Planungsgebiet ist ein potenzielles Bauland in Vierkirchen, das derzeit als Garten genutzt wird. Die Eignung als Bauland wurde schon bei der Erstellung der Urfassung des Bebauungsplans festgestellt. Eine Ausweisung erfolgte seinerzeit auf Wunsch des Grundstückseigentümers nicht. Mit den Erben wird es möglich, dieses Grundstück einer Überplanung und damit einer Bebauung zuzuführen.



Die Gemeinde Vierkirchen verzeichnet einen stetig steigenden Bevölkerungszuwachs. Die aktuelle Bevölkerungszahl von 4.719 Einwohnern (Stand 31.12.2023) wird sich nach den Prognosen des Landesamtes für Statistik auf 4.940 Einwohner (2027) und bis zum Jahr 2033 5.150 Einwohner. Aufgrund des steigenden Wohnungsbedarfs im Verdichtungsraum München werden durchaus auch höhere Zuwächse erwartet.

Vor der heutigen Nutzung wurde das Grundstück zum Abbau von Lehm für die benachbarte Ziegelei benutzt. Mit der Aufgabe des Lehlabbaus wurde das Grundstück der Wohnnutzung zugeführt. An der Indersdorfer Straße entstand ein Wohngebäude. Der Rest des Grundstücks wurde für dem Wohngebäude zugehörige Freizeitnutzungen wie ein Pool genutzt. Der übrige Teil wurde für ein Wirtschaftsgebäude und Garten genutzt

Die Umgebung ist durch Wohnnutzung in Form von Einfamilien- und Doppelhäusern genutzt.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Petershausen erhebt zur Aufstellung des Bebauungsplans „Nr. 7, 2. Änderung“, Gemeinde Vierkirchen, keine Einwände.

angenommen

Ja 9 Nein 0

9 Bebauungsplan Nr. 43 "Waldstraße" und 18. Änderung des Flächennutzungsplans; Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB; Gemeinde Weichs

Sachverhalt:

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 43 „Waldstraße“ Fl-Nr. 104 im Ortsteil Aufhausen beabsichtigt die Gemeinde Weichs weitere Wohnbauflächen zur Verfügung zu stellen. Das überplante Flurstück schließt südlich und westlich an vorhandene Wohnnutzungen an. Mit dem Bebauungsplan werden zwei weitere Baugrundstücke für Einzelhäuser sowie zwei Baugrundstücke für eine Doppelhausnutzung zur Verfügung gestellt. Innerhalb der Waldstraße sind sämtliche Ver- und Entsorgungseinrichtungen bereits vorhanden.

Für die Gemeinde Weichs geht das Bay. Landesamt für Statistik bis zum Jahr 2033 von einem Bevölkerungswachstum von 10% und mehr aus. Als Bezugszeitraum wird das Jahr 2019 mit 3.527 Einwohner angesetzt. Für das Jahr 2033 ist somit von 3.880 Personen auszugehen. Ende 2024 lag der Einwohnerstand bei 3.641.

Mit dem Bebauungsplan kann im Anschluss an die vorhandene Wohnnutzung für den Ortsteil Aufhausen eine organische Siedlungsentwicklung umgesetzt werden. Damit erfolgt eine dem Ortsteil angepasste maßvolle Siedlungsentwicklung, die gleichzeitig den Ortsrand abrundet.

Parallel zum Bebauungsplan ändert die Gemeinde Weichs den Flächennutzungsplan und stellt in der 23. Änderung für den Planungsbereich Wohnbauflächen auf bisherigen Grünflächen dar.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Petershausen erhebt zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 43 „Waldstraße“ sowie der 18. Änderung des Flächennutzungsplans, Gemeinde Weichs, keine Einwände.

angenommen

Ja 9 Nein 0



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

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

Um 19:18 Uhr schließt 1. Bürgermeister Johannes Stadler die Sitzung des Bau- und Umweltausschusses.

Johannes Stadler
1. Bürgermeister

Thomas Schleicher
Schriftführer