Gemeinde Petershausen

Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses

Sitzungsdatum	Beginn	Ende	Ort
Dienstag, 22.09.2026	19:00 Uhr	19:42 Uhr	im Sitzungssaal des Rathauses

Hinweis: Hier handelt es sich um einen Vorabbericht aus der öffentlichen Gemeinderatssitzung, 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
Schwappacher, Michael
Thiel, Lydia
Weisenbach, Florian

Schriftführer

Schleicher, Thomas

Abwesend und entschuldigt:

Mitglieder

Friedl, Nicole
Guttner, Michael-Martin
Lachmann, Bernhard

Vertreter

Jungshans Jürgen
Scherer, Hans

Tagesordnung der öffentlichen Sitzung:

1 Informationen und Bekanntgaben des 1. Bürgermeisters

2 Bekanntgabe der Beschlüsse aus der nicht öffentlichen Sitzung vom 18.06.2026, deren Geheimhaltung weggefallen ist

3 Feststellung der Niederschrift aus der öffentlichen Sitzung vom 23.07.2026

4 Anfragen

5 Antrag auf Nutzungsänderung vom Personal- Werkstattbereichs (Souterrain) zu einer innenliegenden Wohnung sowie Umbau des Dachbodens zu einer Wohnung, Fl.Nr.70/7, Gmk. Petershausen, Indersdorfer Str. 1d
Vorlage: 4325/2026

6 Änderungsantrag zu einem genehmigten Verfahren (41/BV200815 vom 07.10.2021); Umnutzung eines Garagenbereiches in einen Laden, jetzt eine Großküche für Fertiggerichte, Fl.Nr. 1432, Gmk.Petershausen, Lindach 1
Vorlage: 4449/2026

7 Bauantrag zur Nutzungsänderung von Büro zu Wohnen auf Fl.Nr. 712, Gmk. Petershausen, Bahnhofstraße 20
Vorlage: 4452/2026

8 Abstufung der Lagerhausstraße
Vorlage: 4424/2026

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

Information von Herrn Schaipp zu den Platanen im Mooswiesenring per Mail:

In letzter Zeit ist es öfter vorgekommen, dass gesunde Äste abgebrochen sind.
Deshalb schlägt Herr Schaipp vor, die Platanen mit einem Kopfbaumschnitt, nach der Vogelbrutzeit umzuerziehen.

Bei einem Kopfbaumschnitt wird die komplette Krone abgetragen, nur einige kurze Äste bleiben stehen, die dann wieder austreiben.

Im Anschluss müssen die neuen Triebe alle 2-3 Jahre geschnitten werden. Einige der Kronenteile reichen bereits bis an die Fassaden der angrenzenden Häuser.

zur Kenntnis genommen

2 Bekanntgabe der Beschlüsse aus der nicht öffentlichen Sitzung vom 18.06.2026, deren Geheimhaltung weggefallen ist

zur Kenntnis genommen

3 Feststellung der Niederschrift aus der öffentlichen Sitzung vom 23.07.2026

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

4 Anfragen

keine

5 Antrag auf Nutzungsänderung vom Personal- Werkstattbereichs (Souterrain) zu einer innenliegenden Wohnung sowie Umbau des Dachbodens zu einer Wohnung, Fl.Nr.70/7, Gmk. Petershausen, Indersdorfer Str. 1d

Sachverhalt:
Der o. g. Bauantrag wurde, am 16.02.2026, vom Landratsamt Dachau, zur Stellungnahme gem. § 36 BauGB, an die Gemeinde weitergeleitet.
Das Bauvorhaben liegt im Innenbereich und ist als Dorfgebiet ausgewiesen. Es ist nach § 34 BauGB zu beurteilen.
Die bisherige Nutzung im Souterrain wird als Personalwerkstatt angegeben. Im Dachgeschoss erfolgt der Umbau zu einer Wohnung.
Da wegen er geplanten Nutzungsänderung zu Wohnzwecken keine weiteren Stellplätze erforderlich werden, sind weiterhin 14 Stellplätze erforderlich (Art 81 Abs. 1 Nr. 4 Buchst. B BayBO)
Die erforderlichen Stellplätze werden nachgewiesen. Für die Stellplätze, die sich nicht auf Fl.Nr.70/7 befinden, besteht eine Dienstbarkeit für Stellplatznutzungsrecht und Geh- und Fahrtrecht.

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 Baugenehmigung zur Nutzungsänderung vom Personalwerkstattbereich zu einer innenliegenden Wohnung sowie Umbau des Dachbodens zu einer Wohnung, auf Fl.Nr. 70/7, Gmk. Petershausen, Indersdorfer Str. 1d, gem. § 34 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.

abgelehnt **Ja 0 Nein 8**

6 Änderungsantrag zu einem genehmigten Verfahren (41/BV200815 vom 07.10.2021); Umnutzung eines Garagenbereiches in einen Laden, jetzt eine Großküche für Fertiggerichte, Fl.Nr. 1432, Gmk.Petershausen, Lindach 1

Sachverhalt:
Der o. g. Bauantrag wurde, am 16.07.2026, vom Landratsamt Dachau, zur Stellungnahme gem. § 36 BauGB, an die Gemeinde weitergeleitet.

Das Bauvorhaben liegt im Außenbereich. Es ist nach § 35 BauGB zu beurteilen.
Dem Verfahren (41/BV200815), auf das sich der Änderungsantrag bezieht wurde mit Bescheid vom 07.10.2021 (siehe Anlage) die Genehmigung zur Nutzung als Laden, erteilt.

Von Seiten der Gemeinde wurden zur weiteren Bearbeitung des Antrags folgende Nachforderungen gestellt:
- Detaillierte Betriebsbeschreibung

- Zeichnerischer und rechnerischer Stellplatznachweis

Mit Schreiben vom18.08.2026, wird von Eigenbetrieb der Gemeinde Petershausen ein Nachweis über den Einbau und Betrieb einer Fettabscheideranlage gefordert (siehe Anlage).

Die von der Gemeinde nachgeforderten Unterlagen zu Betriebsbeschreibung und Stellplatznachweis wurden nachgereicht.

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 Änderungsantrag zu einem genehmigten Verfahren, Nutzungsänderung eines Garagenbereiches in einen Laden, jetzt eine Großküche für Fertiggerichte, Fl.Nr. 1432, Gmk.Petershausen, Lindach 1, gem. § 35 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 Bauantrag zur Nutzungsänderung von Büro zu Wohnen auf Fl.Nr. 712, Gmk. Petershausen, Bahnhofstraße 20

Sachverhalt:
Der o. g. Bauantrag wurde, am 17.08.2026, vom Landratsamt Dachau, zur Stellungnahme gem. § 36 BauGB, an die Gemeinde weitergeleitet.
Das Bauvorhaben liegt im unbeplanten Innenbereich und ist als Dorfgebiet ausgewiesen. Es ist nach § 34 BauGB zu beurteilen.
Dem Antrag auf Nutzungsänderung liegt auch ein Antrag auf Abweichung von örtlichen Bauvorschriften und ein Antrag auf Abweichung von bauordnungsrechtlichen Vorschriften bei.

Folgende Abweichung von der örtlichen Bauvorschrift, Stellplatzsatzung der Gemeinde Petershausen, wird beantragt:
Laut dem Stellplatzschlüssel muss 1 PKW SP/30m² Nutzfläche für eine Praxis erstellt werden, mind. jedoch 3 SP pro Praxis. Die erforderlichen 3 SP können auf dem Grundstück nicht hergestellt werden.
Begründung für die Abweichung:
Da es sich bei der Praxis um eine logopädische Praxis handelt, ist hier kein erhöhtes Patientenaufkommen zu erwarten. Die logopädische Arbeit wird immer nur mit einem Patienten durchgeführt.

Laut Stellplatzberechnung sind 22 Stellplätze für das Wohn- und Geschäftshaus, und 6 Stellplätze für das Werkstattgelände erforderlich, was in Summe 28 SP ergibt.
Es werden 25 SP zeichnerisch nachgewiesen.

[ ] angenommen [ ] abgelehnt [ ] Kenntnisnahme [ ] zurückgestellt Ja: _____ Nein: _____

Folgende Abweichung von der bauordnungsrechtlichen Vorschrift, § 4 GaStellV, wird beantragt:
Die erforderlichen Stellplatzgrößen können nicht vollumfänglich auf dem Grundstück abgebildet werden.
Begründung für die Abweichung:
Die bestehenden Stellplätze erstrecken sich aufgrund einer bestehenden ‚Vereinbarung mit der Gemeinde Petershausen teilweise auf den öffentlichen Gemeindegrund. Dies bezieht sich auf ein Entgegenkommen der Eigentümer, demzufolge die Stellplätze zu Gunsten eines öffentlichen Gehwegrechtes entlang der Hausfassade auf dem Grundstück gestattet und ermöglicht wurde. Soll dieses Recht/Vereinbarung für die Gemeinde/Öffentlichkeit erhalten bleiben, können die Stellplätze nicht vollumfänglich auf dem Grundstück liegen, haben aber insgesamt die erforderlichen Abmessungen laut GaStellV.

Die Stellplätze entlang Glonnweg und Bahnhofstraße befinden sich zum Teil auf öffentlichen Gemeindegrund.

[ ] angenommen [ ] abgelehnt [ ] Kenntnisnahme [ ] zurückgestellt Ja: _____ Nein: _____

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 Bauantrag Nutzungsänderung von Büro zu Wohnen, Fl.Nr. 712, Gmk.Petershausen, Bahnhofstraße, gem. § 34 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**

8 Abstufung der Lagerhausstraße

Sachverhalt:
Die Lagerhausstraße (Fl.-Nr. 1286/42) wurde offiziell am 27.01.1976 zur Ortsstraße nach Art. 3 Abs. 1 Nr. 3 und Art. 46 Nr. 2 Bayerisches Straßen- und Wegerecht (BayStrWG) gewidmet. Bei den Kaufverhandlungen im Jahr 1972 war dies die Vorgabe der Deutschen Bundesbahn, die die Lagerhausstraße an die Gemeinde Petershausen veräußert hatte. Aus der Historie heraus war die Lagerhausstraße jedoch nie eine klassische Ortsstraße; die Widmung zur Ortsstraße eröffnet nämlich die Zulässigkeit des allgemeinen Verkehrs, sprich die Inanspruchnahme für den Gemeingebrauch (Art. 14 BayStrWG). Die Intension bezüglich der Nutzung der Lagerhausstraße war jedoch – auch politisch – schon immer eine andere. Die Lagerhausstraße war ausschließlich

von Anfang an für den Fuß- und Radverkehr gedacht sowie als Zufahrt der Anlieger auf deren Grundstücke. Für den öffentlichen Verkehr, auch für den Pendlerverkehr des Bahnhofs bzw. als Verbindungsstraße zur DAH1, sollte diese Straße **nie** genutzt werden. Es wurden Richtung DAH1 Pfosten gesetzt, damit kein Durchgangsverkehr stattfinden kann. Der Gemeinderat beschloss zudem bereits am 07.11.1972, dass die Lagerhausstraße keine Durchgangsstraße wird, sondern als Anliegerstraße bestehen bleibt. Warum dann die endgültige Widmung 1976 anderslautend beschlossen wurde, kann nicht mehr nachvollzogen werden.

Auch der Bebauungsplan von 1980 unterstreicht (siehe Anlage zum TOP) die Idee, dass die Lagerhausstraße nur als Anliegerstraße genutzt werden soll, eine Änderung der Widmung wurde jedoch auch hier versäumt. Auch das Protokoll von ISEK im Jahr 2016 hat festgestellt, dass die Widmung zur Ortsstraße nicht zu den tatsächlichen Gegebenheiten passt. Eine Umwidmung bzw. Abstufung zum beschränkten-öffentlichen Weg nach Art. 3 Abs. 1 Nr. 4 BayStrWG wurde empfohlen, jedoch wurde zu bedenken gegeben, dass dann für mögliche Umleitungen (Baustellenverkehr) die Nutzung der Lagerhausstraße keine Option mehr ist. Beschränkt-öffentliche Wege sind Straßen, die einem beschränkt-öffentlichen Verkehr dienen und eine besondere Zweckbestimmung haben können. Dies wäre im vorliegenden Fall zutreffender als die derzeitige Widmung.

Die Umstufung – bzw. in dem konkreten Fall eine Abstufung – nach Art. 7 Abs. 1 BayStrWG soll nun die bestehenden und gelebten Tatsachen rechtlich korrekt fixieren. Neben der Abstufung muss eine Widmungsbeschränkung definiert werden.

Finanzielle Auswirkungen:
Anpassung Beschilderung – circa 200 Euro:
- 1x VZ 250: Verbot für Fahrzeuge aller Art
- weiße Zusatzschilder: 1 x Anlieger frei & 1 x keine Wendemöglichkeit

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt der Abstufung zum beschränkt-öffentlichen Weg – nach Art. 7 Abs. 1 BayStrWG - zu. Die Verwaltung schlägt außerdem folgende Widmungsbeschränkung vor: Sackgasse; nur Anliegerverkehr sowie Fuß- und Radverkehr

angenommen **Ja 8 Nein 0**

Um 19:42 Uhr schließt 1. Bürgermeister Johannes Stadler die Sitzung des Bau- und Umweltausschusses.

Johannes Stadler
1. Bürgermeister

Thomas Schleicher
Schriftführer