



Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Gemeinderates

Sitzungsdatum	Beginn	Ende	Ort
Dienstag, 27.09.2022	19:04 Uhr	20:53 Uhr	in der Aula der Grundschule Petershausen

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

Ebner, Stefan

Franke, Bernhard

Gerer, Josef

Hechtl, Karina

Heisler, Alexander Fraktionsvorsitzender von
Bündnis 90/Die Grünen

Junghans, Jürgen

Rapf, Günther

Scherbaum, Margarete Fraktionsvorsitzende
der FW

Schwappacher, Michael

Stadler, Wolfgang Fraktionsvorsitzender der
SPD

Weber, Gerhard

Schriftführer

Schleicher, Thomas

Verwaltung

Stadelmann, Daniel

Abwesend und entschuldigt:

Mitglieder

Fischer, Stefan

entschuldigt

Fuchs, Günter Fraktionsvorsitzender der CSU

entschuldigt

Scherer, Hans

entschuldigt

Seemüller, Martin

entschuldigt

Stang, Andrea

entschuldigt

Strauß, Susanne

entschuldigt

Thiel, Lydia

entschuldigt

Trzcinski, Rolf, Dr.

entschuldigt

Weißner, Hildegard

entschuldigt



Tagesordnung der öffentlichen Sitzung:

- 1 Bebauungsplan "Hubertusweg I"; Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan
Vorlage: 3432/2022
- 2 Bebauungsplan "Hubertusweg I"; Erlass einer Veränderungssperre
Vorlage: 3433/2022
- 3 Neubau von drei Mehrfamilienhäusern und Tiefgarage auf den Fl.Nrn. 652 und 652/3,
Gmk. Petershausen, Hubertusweg;
Anhörungs schreiben des Landratsamtes Dachau vom 04.08.2022
Vorlage: 3401/2022
- 4 Bebauungsplan "Kirchstraße I"; Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan
Vorlage: 3435/2022
- 5 Bebauungsplan "Kirchstraße I"; Erlass einer Veränderungssperre
Vorlage: 3436/2022
- 6 Erlass Vorkaufsrechtsatzung Fl.Nr. 55, Gmk. Petershausen (Kirchstr. 9)
Vorlage: 3434/2022
- 7 Antrag auf Vorbescheid zum Neubau von zwei Mehrfamilienhäuser mit Tiefgarage,
Fl.Nr. 55, Gmk. Petershausen, Kirchstraße
Vorlage: 3437/2022



1. Bürgermeister Marcel Fath eröffnet um 19:04 Uhr die Sitzung des Gemeinderates. Er begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Gemeinderates fest.

1 Bebauungsplan "Hubertusweg I"; Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan

Sachverhalt:

Das Gebiet zwischen der Lagerhausstraße und der Hubertusstraße ist geprägt von Einzel- und Doppelhäusern mit den für Einfamilien- und Zweifamilienhäuser üblichen Kubaturen, mit Ausdehnungen von ca. zehn auf 16 Metern.

An der Ecke Hubertusstraße/Jetzendorfer Straße befindet sich die „Aktive Schule Petershausen“, die neben einer Grund- und Mittelschule auch einen Kindergarten und eine Krippe beherbergt. Für die mit der Bahn und aus nördlichen Gemeindeteilen anreisenden Kinder ist die Hubertusstraße der Schulweg.

Die das Gebiet erschließenden Straßen „Lagerhausstraße“ und „Hubertusstraße“ weisen mehrere Engstellen auf, eine Durchfahrt mit PKW ist – auch aufgrund von Absperrpfosten in der Fahrbahn zur Absicherung des Schulweges – nicht möglich.

Innerhalb des Gebietes sind auf den einzelnen Grundstücken noch Flächen frei, die eine Nachverdichtung ermöglichen würden. Dabei ist die Gemeinde bis jetzt davon ausgegangen, dass aufgrund des Einfügensanfordernisses des § 34 BauGB eine Nachverdichtung nur im Rahmen der vorhandenen Ein- und Zweifamilienhausbebauung möglich ist; dabei geht die Gemeinde davon aus, dass die für die Beurteilung des Maßes der baulichen Nutzung maßgebliche Umgebung nur die Bebauung entlang der Lagerhaus- und der Hubertusstraße erfasst. Wie nun aber ein im Frühjahr bei der Gemeinde eingereichter Bauantrag für die Grundstücke FINrn. 652 und 652/3, Gmk. Petershausen zeigt, wird diese Auffassung von der Bauaufsichtsbehörde nicht geteilt.

Bei einer Bebauung innerhalb des genannten Gevierts mit Mehrfamilienwohnhäusern mit den damit einhergehenden Kubaturen und dem dadurch ausgelösten Verkehr sieht die Gemeinde eine nachteilige städtebauliche Veränderung des Ortsbildes in diesem Bereich und befürchtet zudem erhebliche Verkehrsprobleme aufgrund der engen und nicht durchgängig befahrbaren Erschließungsstraßen und nicht zuletzt eine erhebliche Gefährdung der Schulkinder auf deren Schulweg.

Um hier die bauplanungsrechtlichen Zulässigkeitsmaßstäbe eindeutig festzulegen, ist damit die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Folgende Ziele sollen mit der Bauleitplanung hier verfolgt und – soweit gerecht abwägbar – umgesetzt werden:

1. Die Art der Nutzung soll als Allgemeines Wohngebiet „WA“ festgesetzt werden; über die Feinsteuerung nach § 1 Abs. 4ff. BauNVO sind insbesondere „verkehrsträchtige“ Nutzungen ganz oder teilweise auszuschließen.
2. Das Maß der baulichen Nutzung soll in Anlehnung an die in der Hubertus- und Lagerhausstraße vorhandene Wohnbebauung geregelt werden, um das städtebauliche Bild mit den für eine Ein- und Zweifamilienhausbebauung typischen Kubaturen zu erhalten. Hierfür



sind Regelungen zur Ausdehnung und zur Höhenentwicklung der Gebäude ebenso erforderlich wie die Festlegung von zulässigen Grund- und Geschossflächen.

3. Die überbaubaren Grundstücksflächen sollen festgelegt werden, um ausreichend Abstand zwischen den Gebäuden und damit eine Möglichkeit zur Durchgrünung zu erhalten.
4. Die maximal mögliche Anzahl von Wohneinheiten soll festgelegt werden, um die Nachverdichtung und den dadurch ausgelösten Verkehr steuern zu können.
5. Die öffentlichen und privaten Verkehrsflächen sowie die Abstellmöglichkeiten für Kraftfahrzeuge auf den Baugrundstücken sind festzusetzen, um die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs – insbesondere in Anbetracht der Schulwegverbindungen – aufrecht zu erhalten.

Um diese Planungsziele umsetzen zu können, ist der in der Anlage in rot dargestellte Planungsriff sinnvoll. Im Umgriff des Plangebietes befinden sich damit folgende Flurnummern: 87, 88, 88/11, 88/12, 88/13, 88/14, 88/15, 88/16, 88/17, 88/18, 88/19, 652, 652/2, 652/3, 652/4, 652/5, 652/6, 656/11, 656/12 und ein Teilstück von 1286/42, Gmk. Petershausen.

Der Umgriff kann im Laufe des Bauleitplanverfahrens geändert oder angepasst werden.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt daher folgende Punkte:

1. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes „Hubertusweg I“ für den in der Anlage dargestellten Bereich wird beschlossen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt den Entwurf eines Bebauungsplanes zur Erreichung der im Sachverhalt genannten Ziele gemeinsam mit einem geeigneten Planungsbüro/dem Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München zu erarbeiten.
3. Die Verwaltung wird beauftragt den Aufstellungsbeschluss öffentlich bekannt zu machen.

angenommen

Ja 12 Nein 0

2 Bebauungsplan "Hubertusweg I"; Erlass einer Veränderungssperre

Sachverhalt:

Der Gemeinderat hat unter dem vorhergehenden Tagesordnungspunkt beschlossen für den Bereich zwischen der Hubertusstraße und der Lagerhausstraße einen Bebauungsplan aufzustellen. Auf den Sachverhalt hierzu wird verwiesen.

Wesentliche Planungsziele sind:

- Festlegung der Art der baulichen Nutzung als WA
- Regelung des Maßes der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksflächen zur Ermöglichung einer maßvollen Nachverdichtung unter Beibehaltung der in der Umgebung vorhandenen, von Ein- und Zweifamilienhäusern geprägten Kubaturen
- Festsetzung von maximal zulässigen Wohneinheiten
- Regelungen zum Verkehr



Wird von der Gemeinde ein Bebauungsplan aufgestellt, so richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben in dem davon berührten Bereich bis zum Inkrafttreten eines Bebauungsplanes nach den bisher für den Bereich geltenden Vorschriften – hier § 34 BauGB. Die beabsichtigte Bauleitplanung kann daher vereitelt oder erschwert werden, weil für Grundstückseigentümer und Bauantragsteller bis zum Inkrafttreten des neuen Bebauungsplanes die Möglichkeit besteht, die noch bestehenden Baurechte umzusetzen und zu verwirklichen. Um dieser Gefahr zu begegnen kann die Gemeinde gem. § 14 eine Veränderungssperre erlassen. Diese wird als gemeindliche Satzung erlassen und soll die Planungsabsichten der Gemeinde sichern. Sie ist erforderlich, wenn die Gemeinde die Aufstellung eines Bebauungsplanes oder dessen Änderung in's Auge fasst und die Gefahr besteht, dass durch die Realisierung der im Plangebiet noch zulässigen Vorhaben die Neuplanung erschwert oder vereitelt werden würde.

Aufgrund eines anhängigen Bauantrages für die Grundstücke FlNr. 652 und 652/2 steht zu befürchten, dass die Planungsziele nicht mehr erreicht werden können. Die Gemeinde hat den beantragten Mehrfamilienhäusern die Erteilung des Einvernehmens zwar verweigert, das Landratsamt hat im Rahmen der Anhörung zur Ersetzung des Einvernehmens aber zum Ausdruck gebracht, dass der Bauantrag genehmigungsfähig ist. Bei Umsetzung des antragsgegenständlichen Vorhabens würde ein den Planungszielen widersprechendes Maß der baulichen Nutzung umgesetzt werden. Des Weiteren wären Flächen überbaut, die für einen Abstand zwischen den Gebäuden und eine wertvolle Durchgrünung im Sinne einer maßvollen Nachverdichtung, von baulichen Anlagen freigehalten werden sollten. Schließlich würden die vorgesehenen Wohneinheiten zu einer für das Gebiet unverträglichen Nachverdichtung – auch in Anbetracht der öffentlichen Verkehrsflächen – führen.

Die Verwaltung schlägt deshalb für den Umgriff des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes den Erlass der in Anlage beigefügten Veränderungssperre vor. Ohne diese bestünde die Gefahr, dass im Umgriff Baurechte ausgeübt werden, die eine bauleitplanerische geordnete Entwicklung entsprechend der städtebaulichen Zielvorstellungen unmöglich werden würde.

Beschluss:

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Petershausen beschließt die Satzung über eine Veränderungssperre gemäß § 16 Abs. 1 BauGB für den Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes „Hubertusweg I“ entsprechend der Anlage 220920 Umgriff Hubertusweg.pdf.
2. Die Verwaltung wird beauftragt den Beschluss über den Erlass der Veränderungssperre nach der ortsüblichen Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses aus TOP 1 ortsüblich bekanntzumachen und dabei auf den Wortlaut der Vorschriften des § 18 Abs. 2 S. 2 und 3 BauGB hinzuweisen.

angenommen

Ja 12 Nein 0

3 Neubau von drei Mehrfamilienhäusern und Tiefgarage auf den Fl.Nrn. 652 und 652/3, Gmk. Petershausen, Hubertusweg;



Anhörungs schreiben des Landratsamtes Dachau vom 04.08.2022

Sachverhalt:

Der 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.

Dieser wurde in der Bauausschusssitzung vom 10.12.2020 behandelt. Siehe Anlage1, Auszug aus der Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 10.12.2020.

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

Das beiliegende Anhörungs schreiben vom 04.08.2022 ist am 09.08.2022 bei der Gemeindeverwaltung eingegangen. Die Frist zur Stellungnahme ist auf 14.09.2022 datiert, hier wurde eine Verlängerung beim Landratsamt Dachau beantragt. Eine Fristverlängerung bis 30.09.2022 wurde gewährt. Das Landratsamt Dachau beabsichtigt die Baugenehmigung zum Bauvorhaben zu erteilen und im Zuge dessen das gemeindliche Einvernehmen **zu ersetzen** gem. § 36 Abs. 2 Satz 3 BauGB.

Begründung (Gemeindl. Bewertung)

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 Be-



bauung 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.

Die Erschließung über den Hubertusweg wird **weiterhin als kritisch eingestuft**, die Polizeiinspektion Dachau hat in einem gemeinsamen Ortstermin am 28.07.2022 die Situation mit dem Bauherrn, dem Landratsamt und der Gemeinde nochmals erläutert. Die Planung wurde hinsichtlich der TG-Einfahrt geändert, sodass ein Begegnungsverkehr auf dem Grundstück des Bauwerbers möglich ist. Seitens der Polizeiinspektion bestehen nun keine Einwände gegen die verkehrliche Erschließung für das Bauvorhaben. Die Verkehrssicherheit des Hubertuswegs mit dem Betrieb der gegenüberliegenden Schule sowie des Kindergartens muss planerisch berücksichtigt werden. Der Begründung der PI Dachau kann so nicht gefolgt werden, da nicht sicher gestellt ist, dass auf den Privatgrund überhaupt ausgewichen werden kann, da hierfür derzeit keine Erlaubnis der Eigentümer vorliegt und damit die Nutzung nicht gesichert ist.

Die Gemeinde verweist weiterhin auf die Lagerhausstr., über die einige Stellplätze erschlossen werden. Die Lagerhausstr. ist eine gewidmete Straße, jedoch als Sackgasse ausgebildet. Die Befahrbarkeit für Radfahrer und die Nutzung als Fußgängerverbindung zum Bahnhof sollen weiterhin gewährleistet sein.

Niederschlagswasserentsorgung und Wasserversorgung

Mit Schreiben vom 22.02.2022 wurde der Bauherr vom Eigenbetrieb der Gemeinde Petershausen aufgefordert ein Konzept zur Niederschlagswasserentsorgung einzureichen. Nach aktueller Einschätzung ist es kaum möglich das benötigte Puffervolumen für eine Sickeranlage bzw. für eine gedrosselte Einleitung zu berücksichtigen. Die Vorgaben der EWS sowie der ZTB sind einzuhalten. Ebenso sind Puffervolumen für den Überflutungsnachweis gemäß DIN 1986-100 vorzuweisen. Ein entsprechender Nachweis wurde **nicht erbracht**.

Im gleichen Schreiben wurde der Bauherr darauf hingewiesen, dass die öffentliche Wassererschließung für die Versorgung von zwei Vollgeschossen ausgelegt ist. Sollt der bestehende Wasserdruck für das geplante dritte Vollgeschoss nicht ausreichen, so ist eine private Drucksteigerungsanlage mit einzuplanen. Der Wasserdruck an der öffentlichen Wasserleitung wird grundsätzlich nicht erhöht werden.

Weiteres Vorgehen

Durch den Erlass der Veränderungssperre hat die Gemeinde die Möglichkeit im Bauleitplanverfahren das Gebiet städtebaulich zu ordnen.

Das Einvernehmen der Gemeinde wird aufgrund der erlassenen Veränderungssperre weiterhin verweigert, am Beschluss der Bau- und Umweltausschusssitzung vom 10.03.2022 wird zudem weiterhin festgehalten.

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 Straßenbeleuchtungs-masten, sowie die Verlegung der zugehörigen Anschlüsse) sind von den Antragstellern zu entrichten.

angenommen

Ja 12 Nein 0

4 Bebauungsplan "Kirchstraße I"; Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan

Sachverhalt:

Das Rathaus der Gemeinde Petershausen befindet sich in einem älteren Gebäude im nordwestlichen Bereich des Grundstückes FINr. 54 an der Bürgermeister-Rädler-Straße. Das Gebäude ist ursprünglich als Schule genehmigt und für die zu erledigenden Verwaltungsaufgaben zwischenzeitlich viel zu klein. Hinzu kommt, dass das Gebäude kernsaniert werden muss und seiner ursprünglichen Bestimmung gemäß wieder für Schulzwecke zu verwenden ist (Raumreserve für Grundschule). Dies macht es für die Gemeinde erforderlich einen neuen Standort für das Rathaus zu entwickeln. Dabei kommt der zentralörtliche Bereich in unmittelbarer Nähe zum bestehenden Rathaus, auf der gegenüberliegenden Seite der Bürgermeister-Rädler-Straße auf dem Grundstück FINr. 55 der Gemarkung Petershausen in Frage. Dieses Grundstück weist aufgrund seiner Lage an der Bürgermeister-Rädler-Straße und der Kirchstraße die erforderlichen Erschließungsoptionen für eine öffentliche Verwaltung auf. Zudem ist die Grundstücksgröße mit ca. 1.900 m² ausreichend groß um dort ein entsprechendes Rathausgebäude mit möglichen Nebennutzungen errichten zu können. Des Weiteren ist darauf hinzuweisen, dass im Rahmen des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes – ISEK – erkannt wurde, dass eine Planung öffentlich zugänglicher Plätze mit entsprechendem Aufenthaltsqualitäten für die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde Petershausen erforderlich ist. Diese Vorgabe aus dem ISEK kann und soll mit der Planung für die Neuerrichtung eines Rathauses ebenfalls verfolgt werden.

Um die Planungen für die Neuerrichtung eines Rathauses weiter verfolgen zu können, sind die bauplanungsrechtlichen Zulässigkeitsmaßstäbe für dieses öffentliche Verwaltungsgebäude festzulegen. Damit ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Folgende Ziele sollen mit der Bauleitplanung verfolgt und – soweit auch unter Berücksichtigung von planungsschadensrechtlichen Ansprüchen gerecht abwägbar – umgesetzt werden.

1. Es soll eine Fläche für den Gemeinbedarf „Rathaus“ festgesetzt werden.
2. Die konkrete Ausdehnung und Höhenentwicklung eines Verwaltungsgebäudes soll als Maß der baulichen Nutzung im Bebauungsplan festgelegt werden.
3. Über die Festlegung von überbaubaren Grundstücksflächen soll die genaue Lage des neuen Rathauses, vor allem auch im Zusammenhang mit öffentlichen Plätzen für eine entsprechende Aufenthaltsqualität, festgelegt werden.

Um diese Planungsziele umsetzen zu können, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Grundstück FINr. 55 der Gemarkung Petershausen erforderlich.



Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt folgende Punkte:

1. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes „Kirchstraße I“ für das Grundstück FINr. 55 der Gemarkung Petershausen wird beschlossen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt den Entwurf eines Bebauungsplanes zur Erreichung der im Sachverhalt genannten Ziele gemeinsam mit einem geeigneten Planungsbüro/dem Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München zu erarbeiten.
3. Die Verwaltung wird beauftragt den Aufstellungsbeschluss öffentlich bekanntzumachen.

angenommen

Ja 9 Nein 3

5 Bebauungsplan "Kirchstraße I"; Erlass einer Veränderungssperre

Sachverhalt:

Der Gemeinderat hat unter dem Tagesordnungspunkt 4 beschlossen für das Grundstück FINr. 55 einen Bebauungsplan aufzustellen, mit dem der Standort für ein neues Rathaus einschließlich öffentlicher Platzflächen mit Aufenthaltsqualität planungsrechtlich gesichert werden soll. Wird von der Gemeinde ein Bebauungsplan aufgestellt, so richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben in dem davon berührten Bereich bis zum Inkrafttreten eines Bebauungsplanes nach den bisher für den Bereich geltenden Vorschriften – hier § 34 BauGB. Die beabsichtigte Bauleitplanung kann daher vereitelt oder erschwert werden, weil für Grundstückseigentümer und Bauantragsteller bis zum Inkrafttreten des neuen Bebauungsplanes die Möglichkeit besteht, die noch bestehenden Baurechte umzusetzen und zu verwirklichen. Um dieser Gefahr zu begegnen kann die Gemeinde gem. § 14 eine Veränderungssperre erlassen. Diese wird als gemeindliche Satzung erlassen und soll die Planungsabsichten der Gemeinde sichern. Sie ist erforderlich, wenn die Gemeinde die Aufstellung eines Bebauungsplanes oder dessen Änderung in's Auge fasst und die Gefahr besteht, dass durch die Realisierung der im Plangebiet noch zulässigen Vorhaben die Neuplanung erschwert oder vereitelt werden würde.

Am 22.08.2022 ist bei der Gemeinde ein Vorbescheidsantrag zur Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage auf dem Grundstück FINr. 55 der Gemarkung Petershausen eingegangen. Aufgrund des Vorbescheidsantrages steht zu befürchten, dass sich die Planungsziele der Gemeinde für die Neuerrichtung eines Rathauses auf dem Grundstück FINr. 55 nicht mehr erreichen lassen. Bei Umsetzung des antragsgegenständlichen Vorhabens würde ein den Planungszielen entsprechendes Vorhaben – die private Nutzung als Mehrfamilienwohnhaus – umgesetzt werden. Die Sicherung von öffentlich nutzbaren Plätzen mit entsprechender Aufenthaltsqualität wäre des Weiteren in diesem Bereich nicht mehr möglich.

Die Verwaltung schlägt deshalb für den Umgriff des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes den Erlass der in Anlage beigefügten Veränderungssperre vor. Ohne diese bestünde die Gefahr, dass im Umgriff Baurechte ausgeübt werden, die eine bauleitplanerische geordnete Entwicklung entsprechend der städtebaulichen Zielvorstellungen unmöglich machen würde.



Beschluss:

3. Der Gemeinderat der Gemeinde Petershausen beschließt die Satzung über eine Veränderungssperre gemäß § 16 Abs. 1 BauGB für den Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes „Kirchstraße I“ entsprechend der Anlage 220920 Umgriff Kirchstraße.pdf.
4. Die Verwaltung wird beauftragt den Beschluss über den Erlass der Veränderungssperre nach der ortsüblichen Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses aus TOP 4 ortsüblich bekanntzumachen und dabei auf den Wortlaut der Vorschriften des § 18 Abs. 2 S. 2 und 3 BauGB hinzuweisen.

angenommen

Ja 9 Nein 3

6 Erlass Vorkaufsrechtsatzung Fl.Nr. 55, Gmk. Petershausen (Kirchstr. 9)

Sachverhalt:

Unter dem vorhergehenden Tagesordnungspunkt 4 hat der Gemeinderat der Gemeinde Petershausen beschlossen für das Grundstück FlNr. 55 einen Bebauungsplan aufzustellen, mit dem die Errichtung eines neuen Rathauses planungsrechtlich ermöglicht werden soll.

Derzeit verfügt die Gemeinde nicht über die eigentumsrechtlichen Befugnisse um auf dem bezeichneten Grundstück FlNr. 55 das Vorhaben „neuer Standort Rathaus“ umzusetzen. Das Grundstück befindet sich in Privatbesitz und ist kürzlich im Rahmen der Erbfolge auf eine Erbengemeinschaft übergegangen.

Zur Verwirklichung der Planungsabsichten der Gemeinde, wie sie im Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Kirchstraße I“ zum Ausdruck kommen, ist die Erlangung von Eigentum durch die Gemeinde für das betroffene Grundstück FlNr. 55 erforderlich.

Als städtebauliche Maßnahme zieht somit die Gemeinde Petershausen mit der Aufstellung des Bebauungsplanes die Neuerrichtung des Rathauses in Betracht. Um die geordnete städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich zu sichern, ist es erforderlich an dem betroffenen Grundstück FlNr. 55 ein Vorkaufsrecht durch Satzung zu begründen.

Beschluss:

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Petershausen erlässt die in der Anlage beigefügte Vorkaufsrechtsatzung für das Grundstück FlNr. 55 der Gemarkung Petershausen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, die Vorkaufsrechtssatzung öffentlich bekanntzumachen.

angenommen

Ja 9 Nein 3



7 Antrag auf Vorbescheid zum Neubau von zwei Mehrfamilienhäuser mit Tiefgarage, Fl.Nr. 55, Gmk. Petershausen, Kirchstraße

Sachverhalt:

Der Antrag auf Vorbescheid zum Neubau von zwei Mehrfamilienhäuser mit Tiefgarage auf der Fl.Nr. 55, Gmk. Petershausen, Kirchstr. 9, ist am 22.08.2022 bei der Gemeindeverwaltung eingereicht worden.

Das Vorhaben liegt im unbeplanten Innenbereich und ist als Dorfgebiet (MD) ausgewiesen. Es ist nach § 34 BauGB zu beurteilen. Durch vorgehenden Beschluss liegt das Bauvorhaben im Gebiet einer Veränderungssperre.

Die Nachbarunterschriften liegen nicht vor.

Geplant sind zwei Mehrfamilienhäusern, das Haus A hat eine Länge von 29,06 m und eine Breite von 12,37 m, das Haus B wird mit einer Länge von 24,50 m und einer Breite von 13,00 m geplant. Die Wandhöhe des Hauses A wird mit 9,82 m und einer Firsthöhe von 13,39 m angegeben, das Haus B weist eine Wandhöhe von 9,82 m und eine Firsthöhe von 13,57 m auf. Die tatsächlichen Geländehöhen sind jedoch nicht berücksichtigt, im Plan ist ein ebenes Gelände angenommen, welches tatsächlich nicht vorliegt.

Die Dachform ist jeweils als Krüppelwalm vorgesehen.

In der Stellplatzberechnung wurden 26 Stellplätze + 3 Besucherstellplätze berechnet. Von den insgesamt 29 Stellplätzen werden 19 Stellplätze in der Tiefgarage sowie 10 Stellplätze oberirdisch ausgewiesen.

Ein rechnerischer und zeichnerischer Nachweis für Fahrradstellplätze liegt nicht bei, ist jedoch bei einem Antrag auf Vorbescheid auch noch nicht notwendig.

Ein Niederschlagswasserkonzept wurde angefordert und liegt digital zur Vorprüfung vor.

In der Nachbarschaft befinden sich zwei größere Gebäude in der Münchner Str. 6 und in der Münchner Str. 8, das Gebäude Münchner Str. 6 hat eine Länge von 35,99 m und eine Breite von 12,24 m. Die Wandhöhe ist mit 8,35 m und die Firsthöhe mit 12,02m angegeben. Die Dachneigung hat 45°.

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 W 405 bereitgestellt werden. Ein zusätzlich notwendiger Objektschutz ist durch den Bauwerber selbst bereitzustellen.

Beschluss:

Der Gemeinderat verweigert das Einvernehmen zum Antrag auf Vorbescheid zum Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage, Fl.Nr. 55, Gmk. Petershausen, Kirchstraße vom 22.08.2022 aufgrund der erlassenen Veränderungssperre (§14 ff. BauGB).

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

angenommen

Ja 11 Nein 1



Um 20:53 Uhr schließt 1. Bürgermeister Marcel Fath die Sitzung des Gemeinderates.

Marcel Fath
1. Bürgermeister

Thomas Schleicher
Schriftführer