



## Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses

| Sitzungsdatum          | Beginn    | Ende      | Ort                           |
|------------------------|-----------|-----------|-------------------------------|
| Donnerstag, 11.05.2023 | 19:00 Uhr | 19:40 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

Ebner, Stefan

Hecht, Karina

Heisler, Alexander Fraktionsvorsitzender von  
Bündnis 90/Die Grünen

Rapf, Günther

Seemüller, Martin

Stadler, Wolfgang Fraktionsvorsitzender der  
SPD

Stang, Andrea

#### Vertreter

Schwappacher, Michael

Vertretung für Herrn Gerer

#### Schriftführer

Schleicher, Thomas

#### Verwaltung

Stadelmann, Daniel

### Abwesend und entschuldigt:



## Tagesordnung der öffentlichen Sitzung:

- 1 Informationen und Bekanntgaben des 1. Bürgermeisters
- 2 Feststellung der Niederschrift aus der öffentlichen Sitzung vom 18.04.2023
- 3 Bekanntgabe der Beschlüsse aus der nicht öffentlichen Sitzung vom 09.03.2023, deren Geheimhaltung weggefallen ist
- 4 Anfragen
- 5 Antrag auf Vorbescheid zum Neubau von 3 Reihenhäusern , Fl.Nr. 1170/21, Gmk. Petershausen, Nähe Moosfeldstraße  
Vorlage: 3599/2023
- 6 Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage und KFZ-Stellplatz, Fl.Nr.: 206/12, Gmk. Obermarbach, Hauptstr.  
Vorlage: 3593/2023
- 7 Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit entsprechenden Stellplätzen, Fl.Nr.1563, Gmk. Kollbach, Gemeindeteil Glonnbercha, Waldstr.  
Vorlage: 3590/2023
- 8 Machbarkeitsstudie zur Verlegung eines Kabelleerrohrs zwischen Rathaus und neuem Feuerwehrhaus;Beauftragung des Ingenieurbüros Ing München-West  
Vorlage: 3589/2023
- 9 Behandlung von Bauanträgen, die erst nach Versendung der Ladung eingegangen sind
- 10 Behandlung von Bauanträgen, die als Angelegenheit der laufenden Verwaltung behandelt wurden



1. Bürgermeister Marcel Fath 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**

Keine

---

## **2 Feststellung der Niederschrift aus der öffentlichen Sitzung vom 18.04.2023**

Die Niederschrift wurde allen Ausschussmitgliedern zugestellt.

Es ergehen hierzu keine Einwände.

Die Niederschrift wird genehmigt.

**angenommen**

**Ja 9 Nein 0**

---

## **3 Bekanntgabe der Beschlüsse aus der nicht öffentlichen Sitzung vom 09.03.2023, deren Geheimhaltung weggefallen ist**

### **TOP 4 Ökokonto; Abschluss eines Werkvertrags Objektplanung Freiplanung nach HAV-Kom für die Fläche Fl.Nr. 210 mit dem Büro EGL**

Der 1. Bürgermeister wird ermächtigt, mit dem Büro EGL einen Werkvertrag für die Umsetzung der Ausgleichsfläche Fl.Nr. 210 Gmk. Kollbach gemäß dem Angebot vom 15.02.2023 abzuschließen.

### **TOP 5 Ortsdurchfahrt Sollern; Auftrag zur Erstellung eines Baugrundgutachtens**

Der 1. Bürgermeister wird ermächtigt, das Grundbaulabor Aichach gemäß dem Angebot vom 31.01.2023 mit der Erstellung eines Baugrundgutachtens für die Ortsdurchfahrt Sollern zu beauftragen.

### **TOP 6 Mehrzweckhalle Petershausen; Austausch bzw. Einbau von vier neuen Gerätetoren**



Der Bau- und Umweltausschuss stimmt der Maßnahme „Einbau von vier neuen Geräteraumtoren“

Aufgrund der Sicherheitsrelevanten Aspekte zu.

## **TOP 7 Schule Altbau: Umrüstung von 10 Schüler Sitz-WC-Toiletten**

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt der Maßnahme „Umrüstung der 10 Schüler-Wandklosetts“

Incl. dem Einbau neuer WC-Trennwänden noch vor der Generalsanierung der Grundschule-Altbau

zu und verzichtet auf einen möglichen Zuschuss in Höhe von ca. 30 %.

## **TOP 8 Friedhof Petershausen; Erneuerung Läuteanlage**

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt der Maßnahme „Erneuerung Läuteanlage (Glocke) durch die Firma Glockengießerei Perner GmbH aufgrund der sicherheitsrelevanten Aspekte zu.

Es soll die Option 2 „Einbau eines neuen Glockenbauwerks“ händisch beauftragt werden.

zur Kenntnis genommen

---

## **4 Anfragen**

Keine

---

## **5 Antrag auf Vorbescheid zum Neubau von 3 Reihenhäusern , Fl.Nr. 1170/21, Gmk. Petershausen, Nähe Moosfeldstraße**

### **Sachverhalt:**

Der Antrag auf Vorbescheid zum Neubau von 3 Reihenhäusern auf der Fl.Nr. 1170/21, Gmk. Petershausen, ist am 02.05.2023 bei der Gemeindeverwaltung eingereicht worden.

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Moosfeld I, 1. Änderung“ und ist somit nach § 30 BauGB zu beurteilen.



Der Antragsteller hat bereits mit Antrag vom 20.04.2022 (15/2022) einen Antrag auf Vorbescheid gestellt, dieser Antrag wurde zurückgezogen, da die Befreiung vom Bauraum nicht zugestimmt wurde.

Der Bauherr hat am 19.04.2023 im Bausprechtag der Gemeinde Petershausen vorgesprochen, im wurde empfohlen einen Antrag auf Vorbescheid zu stellen, da die gesetzlichen Regeln geändert wurden und nun eine Befreiung von Bauraum für einzelne Baukörper nach § 31 Abs. 3 BauGB möglich ist. Da die Gemeinde Petershausen als Gemeinde mit angespanntem Wohnungsmarkt eingestuft ist, ist nun die Anwendung des § 31 Abs. 3 BauGB möglich.

Der Bauherr beabsichtigt ein Gebäude mit den Maßen 11,50 m x 24,00 m und einer Grundfläche von 276 m<sup>2</sup> zu errichten. Das Satteldach soll eine Dachneigung von 35° Grad erhalten.

Folgende Fragen werden im Antrag gestellt:

- 1. Ist das beantragte Bauvorhaben wie im beigelegten Plan hinsichtlich Lage und Größe, wie dargestellt, unter Berücksichtigung des Baumobilisierungsgesetzes bauplanungsrechtlich zulässig?**

Der Bauraum im Bebauungsplan sieht einen wesentlichen kleineren Bauraum vor, auf dem Nachbargrundstück Fl.Nr. 1170/20, Gmk. Petershausen wurde bereits im Jahre 1980 vom Bauraum abgewiesen. Das Gebäude Moosfeldstr. 10 c liegt komplett außerhalb des Bauraums. Das nun geplante Gebäude spiegelt den benachbarten Gebäudekörper, eine Befreiung nach § 31 Abs. 3 BauGB ist aus Sicht der Verwaltung möglich.

#### **Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt das Einvernehmen zu der geplanten Bebauung, wie in den Planunterlagen dargestellt, da es sich nach Art und Maß in die nähere Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

- 2. Ist die beantragte Grundfläche von 276 m<sup>2</sup> für den Dreispänner, wie dargestellt, unter Berücksichtigung des Baumobilisierungsgesetzes bauplanungsrechtlich zulässig?**

Das benachbarte Mehrfamilienhaus hat eine Länge von 23,13 m und eine Breite von 11,49 m und somit eine Grundfläche von 265,76 m<sup>2</sup>. Das geplante Gebäude hat eine ca. 10 m<sup>2</sup> größere Grundfläche.

#### **Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt das Einvernehmen zu der geplanten Bebauung, wie in den Planunterlagen dargestellt, da es sich nach Art und Maß in die nähere Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

- 3. Kann eine Befreiung für das Bauvorhaben außerhalb des Bauraumes in Aussicht gestellt werden?**

Der Umgriff der 1. Änderung umfasst lediglich 3 Baugrundstücke. Für die Fl.Nr. 1170/20, Gmk. Petershausen wurde bereits eine Befreiung erteilt bzw. das Bauvorhaben wurde in dieser Form genehmigt. Die Befreiung für das Vorhaben wurde lediglich einen Anspruch für die Fl.Nr. 1170/22, Gmk. Petershausen ausgelöst. Die Nachverdichtung ist somit auf ein gewisses Maß beschränkt und die Gemeinde kann weiterhin die Planungshoheit ausüben.

#### **Finanzielle Auswirkungen:**



## **Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt das Einvernehmen zur Befreiung von Bauraum nach § 31 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 31 Abs. 1. Die Möglichkeit der Nachverdichtung wird in diesem Bereich als sinnvoll gesehen. Eine Änderung des Bebauungsplans ist damit nicht notwendig.

**angenommen**

**Ja 9 Nein 0**

---

## **6 Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage und KFZ-Stellplatz, Fl.Nr.: 206/12, Gmk. Obermarbach, Hauptstr.**

### **Sachverhalt:**

Der Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage auf Fl.Nr.:206/12, Gmk.: Obermarbach, ist am 04.04.2023 bei der Gemeindeverwaltung eingereicht worden.

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „2.Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan Obermarbach I“. Der Antrag ist nach § 30 BauGB zu beurteilen.

Die Nachbarunterschriften liegen vor.

Die erforderlichen Stellplätze sind zeichnerisch und rechnerisch nachgewiesen.

Die Grundmaße des Neubaus sind 10,97 m auf 8,97 m. Als Dachform ist ein Satteldach vorgesehen mit einer Wandhöhe von 6,34 m ab OKFFB. Firsthöhe ist +8,93 m ab OKFFB.

Die Dachneigung beträgt 30 Grad.

Die Flachdachgarage hat die Grundmaße von 5,97 m auf 3,97 m. Die Wandhöhe der Garage ist mit 2,91 m angegeben.

Der geplante Kellerabgang überschreitet die Baugrenze um 1,25 m auf einer Länge von 5,26 m. Für die Überschreitung der Baugrenze (Legende Baugrenze B.3.1) wird ein Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gestellt.

### **Die Befreiung wird vom Antragsteller wie folgt begründet:**

*Der Befreiung kann zugestimmt werden, da städtebauliche Gründe nicht entgegenstehen und die zulässige Grundfläche die im Bebauungsplan mit 0,4 bzw. 0,6 (§19 Abs. 4 BauNVO) festgesetzt ist, nicht überschritten wird, sondern nur 0,39 bzw. 0,52 beträgt.*

*Die Anordnung der Kelleraußentreppe wurde so gewählt, dass keine nachbarlichen Belange berührt werden.*

*Die Außentreppe kann nach dem Kriterium der planungsrechtlichen Unterordnung als „untergeordnet“ angesehen werden, da von der Kellertreppe nur die notwendige Absturzsicherung die sich über der Erdgleiche befindet wahrnehmbar ist.*

Aus Sicht der Verwaltung kann der Befreiung, aus oben angeführten Gründen, zugestimmt werden.

Die Erschließung für Wasser, Abwasser und ein Anschluss an das öffentliche Straßennetz sind gesichert (Dienstbarkeit)



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

## Finanzielle Auswirkungen:

### Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt das Einvernehmen zum Antrag auf Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage und KFZ-Stellplatz auf Fl.Nr.: 206/12, Gmk.: Obermarbach, vom 04.04.2023 gem. § 30 BauGB. Dem Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird zugestimmt.

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

---

## 7 Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit entsprechenden Stellplätzen, Fl.Nr.1563, Gmk. Kollbach, Gemeindeteil Glonnbercha, Waldstr.

### Sachverhalt:

Der Bauantrag zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit entsprechenden Stellplätzen, auf der Fl.Nr. 1563, Gmk. Kollbach, ist am 06.04.2023 bei der Gemeindeverwaltung eingereicht worden.

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

Die Grundmaße des Neubaus sind 15,99 m auf 7,74 m. An der Nord-Ost-Seite befindet sich ein eingeschößiger Anbau, 5,74 x 2,25, mit einer Flachdachterrasse. Als Dachform ist ein Satteldach vorgesehen mit einer Wandhöhe von 5,96 m und einer Firsthöhe von 7,37 m ab OK Gelände. Die Dachneigung beträgt 20 Grad.

Es werden die 3 erforderlichen Stellplätze zeichnerisch und rechnerisch nachgewiesen

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

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

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

## Finanzielle Auswirkungen:



## **Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt das Einvernehmen zum Antrag zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit entsprechenden Stellplätzen auf der Fl.Nr. 1563, Gmk. Kollbach, Glonnbercha Waldstr., vom 06.04.2023 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 9 Nein 0**

---

## **8 Machbarkeitsstudie zur Verlegung eines Kabelleerrohrs zwischen Rathaus und neuem Feuerwehrhaus; Beauftragung des Ingenieurbüros Ing München-West**

### **Sachverhalt:**

Im Zuge des Leitungsbaus und der Straßensanierung der Kirchstraße ist darüber zu entscheiden hier ein Leerrohr für eine Strom- und Datenverbindung zwischen Rathaus und neuem Feuerwehrhaus mit zu verlegen. Dieses soll ein weiterer Abschnitt eines autonomen Signal- und Stromnetzes der Gemeinde sein. Eine weitere wichtige Verbindung wäre die zwischen Schulhausgelände und Kläranlage, welche bei zukünftigen Tiefbauarbeiten am Heimweg zur Entscheidung vorgelegt wird.

Das neue Feuerwehrhaus muss im Katastrophenfall (z.B. längerer Strom Blackout) auch die Funktion eines Backup Rathauses übernehmen. Das alte Schulhausgebäude kann ohne Generalsanierung nicht für einen Notstrombetrieb ertüchtigt werden. Die inzwischen regelmäßigen Angriffe auf kommunale und staatliche IT Infrastruktur erfordern zusätzliche Sicherheitsmaßnahmen. Zukünftig soll deshalb ein Backup der Rathaus Server im neuen Feuerhaus erfolgen (Spiegelung über Glasfaser). Da Verbindungen über die Netze z.B. der Telekom in vielen KatS Szenarien ebenfalls ausfallen würden und zusätzliche mit sehr hohen laufenden Kosten verbunden wären, empfiehlt sich hier die Nutzung einer autonomen, gemeindlichen Glasfaserinfrastruktur.

Zusätzlich gibt es auf EU und Bundesebene konkrete Gesetzesinitiativen, für die kritischen Infrastrukturen der Gemeinden zukünftig einen autonomen und Schwarzstart fähigen Betrieb dieser Infrastrukturen vorzuschreiben. Alleine für unsere Kläranlage wären hier weitere Investitionen in Höhe mehrerer Millionen Euro erforderlich (z.B. BHKW mit Biosgas über Faulung). Es bietet sich daher an die vorhandenen und zukünftigen Stromerzeugungsanlagen sowie Stromverbraucher der Gemeinde langfristig über ein eigenes Stromnetz zu verbinden, um die zukünftig geforderte Autonomie wirtschaftlicher zu gewährleisten.

Für den geplanten Streckenabschnitt müssten ca. 950 m Kabelschutzrohre verlegt werden, 20 Kabelzugschächte erstellt werden, sowie umfangreiche Tiefbauarbeiten erfolgen. Aktuell könnte das Leerrohr im Zuge der laufenden Bauarbeiten bis zur Einmündung in die Indersdorfer Straße mitverlegt werden. Für den weiteren Verlauf bis zum neuen Feuerwehrhaus müssten erst noch entsprechende Gestattungen vom Freistaat und von der Bahn eingeholt werden. Mit dem noch zu entscheidenden Partner für den privatwirtschaftlichen Glasfaserausbau ist eine Kooperation zu prüfen. Das komplette Projekt wird in der Machbarkeitsstudie untersucht. Vom Ing München-West wurde hier ein Angebot für eine Machbarkeitsstudie zur Verlegung eines Kabelleerrohrs vorgelegt.





Der angenommenen Baukostenrahmen beläuft sich auf 250.000 bis 350.000 € netto.  
Die Machbarkeitsstudie wird zum Preis von 8.096,76 € brutto angeboten

## Finanzielle Auswirkungen:

### Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt der Machbarkeitsstudie zur Verlegung eines Kabelleerrohrs zwischen Rathaus und neuem Feuerwehrhaus zu.

Der 1. Bürgermeister wird ermächtigt, das Büro Ing München-West gemäß dem vorliegenden Angebot vom 24.04.2023 zum Preis von 8.096,76 € mit der Erstellung der Machbarkeitsstudie zu beauftragen.

angenommen

Ja 9 Nein 0

---

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

Keine

---

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

Keine

Um 19:40 Uhr schließt 1. Bürgermeister Marcel Fath die Sitzung des Bau- und Umweltausschusses.

Marcel Fath  
1. Bürgermeister

Thomas Schleicher  
Schriftführer

