



**Niederschrift über die öffentliche  
4. Sitzung des Bau- und Verkehrsausschusses**

**vom 14.10.2020  
im Rathaus, Sitzungssaal, 3. OG**

Alle Mitglieder waren ordnungsgemäß geladen; erschienen sind nachstehende Mitglieder, also mehr als die Hälfte:

**Anwesend sind:**

**Vorsitzende/r**

Grundner, Heinz

**Stadträte**

Berger, Sabine

Drobilitsch, Günther

Frank-Mayer, Ursula

Hartl, Andreas

Heilmeier, Martin

Holbl, Christian

Krage, Sven

Meister, Michaela

Oberhofer, Michael

Rudolf, Ludwig, Dr.

**Abwesend sind:**

**Zur Sitzung waren außerdem geladen und haben teilgenommen:**

Herr Peter Byrne, Architekt zu TOP 2

**Tagesordnung:**

1. Bauantrag; Bauvorhaben; Sanierung eines bestehenden Gebäudes für die Errichtung einer Tagespflege und eines Hauses der Gesundheit; Bauort: Kirchtorplatz, 84405 Dorfen
2. Bebauungsplan Nr. 112 "Östlich Oberfeld"; Billigungsbeschluss und Beschluss über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB
3. 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 "Gewerbegebiet südlich der Bahnlinie" a) Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen der erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung; b) Beschluss über die erneute Öffentliche Auslegung gemäß § 4 Abs. 3 BauGB
4. Bauantrag; Bauvorhaben: Neubau Wohn- und Geschäftshaus, Rosenaustraße/Haager Straße, 84405 Dorfen
5. Bauantrag; Bauvorhaben: Errichtung eines Gartengerätehauses; Bauort: Oberdorfen, 84405 Dorfen
6. Bauantrag; Bauvorhaben: Errichtung eines Einfamilienhauses; Bauort: Niederham, 84405 Dorfen
7. Bauantrag; Bauvorhaben: Erweiterung eines Wohnhauses um Wohnfläche über den Garagen; Bauort: An der Leiten, 84405 Dorfen
8. Bauantrag; Bauvorhaben: Um- und Ausbau des bestehenden Nebengebäudes; Bauort: Polding, 84405 Dorfen
9. Isolierte Befreiung; Bauvorhaben: Errichtung einer Hochwasserschutzmauer; Bauort: Höhenberger Straße, 84405 Dorfen
10. Containerstandplätze Oberdorfen; Erneute Standortentscheidung
11. Teileinziehung eines nicht ausgebauten öffentl. Feld- und Waldweges: Fl.Nr. 2905 (Teil), Gemarkung Eibach, "Feldweg von Pfaffing zur Hochstr."
12. Anfragen und Bekanntgaben

Das Stadtratsmitglied Oberhofer war bei der Beratung und Beschlussfassung über TOP-Nr. 9 nicht anwesend.

Es wurde über die Genehmigung der Niederschrift der Sitzung vom 16.09.2020 abgestimmt (§ 24 Abs. 1 Satz 3 GeschO).

**Abstimmungsergebnis:**

Anwesend:	9
Für den Beschluss:	9
Gegen den Beschluss:	0

StM Drobilitzsch und StM Oberhofer waren bei der Beschlussfassung nicht anwesend.

Sodann wurde in die Tagesordnung eingetreten.

Es wurden folgende Beschlüsse gefasst:

**Top 1     Bauantrag; Bauvorhaben; Sanierung eines bestehendes Gebäudes für die Errichtung einer Tagespflege und eines Hauses der Gesundheit; Bauort: Kirchtorplatz, 84405 Dorfen**

StM Drobilitzsch und StM Oberhofer erscheinen zur Sitzung.

**Beschluss:**

Der Ausschuss beschließt, dem beantragten Bauvorhaben das gemeindliche Einvernehmen gemäß §§ 34 i.V.m. 36 BauGB zu erteilen.

Die Fassadengestaltung ist mit dem Bay. Landesamt für Denkmalpflege bzw. der Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

Mit dem Investor ist ein Städtebaulicher Vertrag bezüglich der geplanten Duplex-Garagen am Herzoggraben und der vorgesehenen Wohneinheiten als Wohnnutzung für besondere Wohnformen zu schließen.

**Abstimmungsergebnis:**

Anwesend:	11
Für den Beschluss:	11
Gegen den Beschluss:	0

Der Kirchtorplatz südlich des geplanten Bauvorhabens wird für die geplante Nutzung als Stellplatzfläche bzw. für eine Bring- und Holzzone zur Verfügung gestellt. Die Nordseite unmittelbar vor dem Gebäude Kirchtorplatz 2 wird für diese Zwecke dauerhaft zur Verfügung gestellt; die Südseite des Kirchtorplatzes nur zu den Hauptgeschäftszeiten Montag bis Freitag von 08.00 bis 18.00 Uhr.

**Abstimmungsergebnis:**

Anwesend:	11
Für den Beschluss:	8
Gegen den Beschluss:	3

<b>Top 2</b>	<b>Bebauungsplan Nr. 112 "Östlich Oberfeld"; Billigungsbeschluss und Beschluss über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB</b>
--------------	---

**Beschluss:**

Der Ausschuss beschließt, den Bebauungsplanentwurf zu billigen und die öffentliche Auslegung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

**Abstimmungsergebnis:**

Anwesend:	11
Für den Beschluss:	11
Gegen den Beschluss:	0

<b>Top 3</b>	<b>1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 "Gewerbegebiet südlich der Bahnlinie" a) Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen der erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung; b) Beschluss über die erneute Öffentliche Auslegung gemäß § 4 Abs. 3 BauGB</b>
--------------	--

**Beschluss:**

Auf die Verlesung der eingegangenen Stellungnahmen kann verzichtet werden, da diese dem Ausschuss vorliegen.

a) Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen

Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange haben keine Anregungen abgegeben:

1. Autobahndirektion Südbayern
2. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
3. Bayernwerk AG
4. Bund Naturschutz Bayern e.V.
5. Deutsche Telekom Technik GmbH
6. Energie Südbayern GmbH
7. Gemeinde Buchbach
8. Gemeinde Lengdorf
9. Gemeinde Obertaufkirchen
10. Gemeinde Schwindegg
11. Gemeinde St. Wolfgang
12. Gemeinde Taufkirchen/Vils
13. Gesundheitsamt Erding
14. Handwerkskammer für München und Oberbayern
15. Immobilien Freistaat Bayern Regionalvertretung München
16. KHW Netz GmbH
17. Stadtwerke Dorfen
18. Vermessungsamt Erding
19. VG Velden

Fehlanzeige

Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange haben Stellungnahmen abgegeben und keine Anregungen abgegeben:

1. Amt für Ernährung Landwirtschaft und Forsten Erding
2. Landratsamt Erding, Bauen und Planungsrecht und Denkmalschutz
3. Regierung von Oberbayern Sg. 24.2
4. Regionaler Planungsverband
5. Staatliches Bauamt Freising
6. Bundeseisenbahnvermögen
7. Landratsamt Erding – Untere Naturschutzbehörde

Der Ausschuss nimmt dies zur Kenntnis.

Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange haben Stellungnahmen abgegeben und Anregungen vorgebracht:

Der Ausschuss beschließt folgende Abwägungen:

1. Bayerischer Bauernverband  
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und in die Hinweise mitaufgenommen.
2. Industrie- und Handelskammer  
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

### 3. Landratsamt Erding – Kreisbrandinspektion

zu Punkt 1, Löschwasser:

Nach Rücksprache mit einem Mitarbeiter von PHI Plan (Zugelassen als Prüfsachverständiger für Brandschutz nach §19 PrüfVBau) sind für die im zu ändernden BP-Gebiet geplanten Gebäude diese stehen in Art und Maß der baulichen Nutzung bereits fest die derzeit zu Verfügung stehenden 73 m<sup>3</sup>/h an Löschwasser ausreichend. Ab Frühjahr 2021 werden durch den Ausbau der Wasserversorgung auf dem Meindl Gelände 96 m<sup>3</sup>/h zur Verfügung stehen.

zu Punkt 2, Verkehrsflächen:

Die Verkehrsflächen stehen entsprechend der DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ zur Verfügung bzw. werden entsprechend angelegt. Die Tragfähigkeit ist im Bestand bereits für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt. Die geplanten Gebäude liegen mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt. Die Erschließung wird somit in Abstimmung mit der Brandschutzdienststelle sichergestellt. Ein Wendehammer mit 21 m Durchmesser kann angelegt werden.

Die geplanten Brüstungshöhen der Gebäude liegen unter 8 m, somit werden Anleiter- und Aufstellflächen nicht erforderlich.

### 4. Landratsamt Erding – Untere Immissionsschutzbehörde

Zeitliche Begrenzung der Nutzung:

Die Immissionsrichtwerte gelten unabhängig der zeitlichen Begrenzung. Mit den festgesetzten Maßnahmen können bei geschlossenen Außenbauteilen die zulässigen Immissionsrichtwerte eingehalten werden. Da zum jetzigen Zeitpunkt nicht feststeht, welche der beiden Plan-Varianten der Bahnausbau-Strecke zur Ausführung kommt, ist alles weitere Spekulation. Sobald eine der beiden Varianten feststeht, kann und muss die Situation neu geprüft werden und das Gebäude dann, sollten die Richtwerte durch weitere Maßnahmen nicht eingehalten werden können, rückgebaut werden.

Gewerbelärm:

Die Immissionsort nach TA Lärm entfallen durch die geplanten Festverglasungen. Zur zeitlichen Begrenzung sh. oben.

Aktiver Schallschutz:

Die erforderliche Pegelminderung der Schallschutzwand wird mittels einer Messung überprüft. Sollte sich herausstellen, dass die Anforderungen nicht erreicht werden, erfolgt eine Anordnung entsprechend den Angaben in der schalltechnischen Untersuchung.

Begründung zur Bebauungsplanänderung:

Die schalltechnische Untersuchung von Frau Hentschel wird in die Begründung mit aufgenommen. Die Fläche wird korrigiert.

Änderung Textbausteine

zu 1. Zeitliche Begrenzung und Erlöschen des Baurechts

Dieser Punkt soll nicht mitaufgenommen werden, Begründung sh. oben

Zu 5.1 aktiver Schallschutz

Text wird so in den Festsetzungen übernommen.

Zu 5.2 baulicher Schallschutz

Text wird so in den Festsetzungen übernommen mit folgender Ausnahme:

*„Bei den Anforderungen an die Schalldämmung der Bauteile ist der Spektrumanpassungswert Straßenverkehr Ctr zu berücksichtigen. Das Gesamtbauschalldämmmaß resultiert aus dem prognostizierten Verkehrslärm (Prognose 2035) und dem Gewerbelärm.“*

Nach Rücksprache mit Frau Hentschel fordert die DIN 4109 dies nicht, sondern spricht hierfür nur eine Empfehlung aus. Bei Schienenverkehr ist diese Forderung technisch kaum zu erreichen. Der Textbaustein wird weiterhin in den Hinweisen aufgenommen.

Zu 5.3 Erschütterungen

Text wird so in den Festsetzungen übernommen

5. Wasserwirtschaftsamt München

Beim vorliegenden Bauleitplanverfahren handelt es sich um eine Bebauungsplanänderung nicht um eine Neuaufstellung. Im jetzigen Bebauungsplan ist festgelegt: „Dass das Niederschlagswasser zu versickern ist und die Versickerungsanlage im Zuge der Baugenehmigung nachzuweisen ist. Bei einer Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer ist eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.“ Um der Stellungnahme des WWA zu entsprechen wird zusätzlich noch die Anlage eines Regenrückhaltebeckens festgesetzt.

6. Landratsamt Erding – Wasserrecht:

Beim vorliegenden Bauleitplanverfahren handelt es sich um eine Bebauungsplanänderung nicht um eine Neuaufstellung. Im jetzigen Bebauungsplan ist festgelegt: „Dass das Niederschlagswasser zu versickern ist und die Versickerungsanlage im Zuge der Baugenehmigung nachzuweisen ist. Bei einer Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer ist eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.“ Um der Stellungnahme des Landratsamtes Erding Abtl. Wasserrecht zu entsprechen wird zusätzlich noch die Anlage eines Regenrückhaltebeckens festgesetzt.

Die Schmutzwasserentsorgung über die Kläranlage Dorfen ist gewährleistet.

7. Deutsche Bahn

Der Bahndurchlass an km 47,586 wird durch das geplante Bauvorhaben nicht gestört. Der von uns zu errichtende Lärmschutz wird entfernt, sobald die Bauarbeiten zur ABS38 beginnen. Seitens der DB AG wird im Zuge der ABS38 der gesetzlich vorgeschriebene Lärmschutz wiederhergestellt. Die Hinweise zu den Infrastrukturen wie z.B. Bepflanzungen, Beleuchtungen, etc. werden in den Bebauungsplan mit aufgenommen.

Zu der geplanten Schallschutzmaßnahme:

Es werden Baumstämme entlang der Grundstücksgrenze aufgerichtet, die die Funktion einer Lärmschutzwand übernehmen sollen, die erforderliche Pegelminderung wird durch eine Messung überprüft.

Da diese aufgerichteten Baumstämme keine bauliche Anlage darstellen ist hier keine Baugenehmigung erforderlich, auch werfen die Stämme keine Abstandsflächen.

Fundamente entfallen, die Baumstämme werden gegen Verrutschen gesichert.

Eine abschließbare Türe kann auf die im BP geforderte Länge von 70 m nicht eingeplant werden.

II. Private Stellungnahmen:

Fehlanzeige

- b) Der Ausschuss beschließt die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 „Gewerbegebiet südl. der Bahnlinie“ gemäß § 4 Abs. 3 BauGB erneut für 2 Wochen auszulegen.

**Abstimmungsergebnis:**

Anwesend: 11  
Für den Beschluss: 11  
Gegen den Beschluss: 0

**Top 4      Bauantrag; Bauvorhaben: Neubau Wohn- und Geschäftshaus, Rosenaustra-  
ße/Haager Straße, 84405 Dorfen**

**Beschluss:**

Der Ausschuss beschließt, dem beantragten Bauvorhaben das gemeindliche Einvernehmen gem. §§ 34 i.V.m. 36 BauGB zu erteilen. Die erforderliche sanierungsrechtliche Genehmigung wird ebenfalls erteilt.

**Abstimmungsergebnis:**

Anwesend: 11  
Für den Beschluss: 11  
Gegen den Beschluss: 0

**Top 5      Bauantrag; Bauvorhaben: Errichtung eines Gartengerätehauses; Bauort:  
Oberdorfen, 84405 Dorfen**

**Beschluss:**

Der Ausschuss beschließt, dem geplanten Bauvorhaben das gemeindliche Einvernehmen gemäß §§ 35 Abs. 2 i.V.m. 36 BauGB zu erteilen.

**Abstimmungsergebnis:**

Anwesend: 11  
Für den Beschluss: 11  
Gegen den Beschluss: 0

**Top 6      Bauantrag; Bauvorhaben: Errichtung eines Einfamilienhauses; Bauort: Nieder-  
ham, 84405 Dorfen**

**Beschluss:**

Der Ausschuss beschließt, dem beantragten Bauvorhaben das gemeindliche Einvernehmen gemäß §§ 35 Abs. 2 und 36 BauGB zu erteilen.

**Abstimmungsergebnis:**

Anwesend: 11  
Für den Beschluss: 11  
Gegen den Beschluss: 0

**Top 7      Bauantrag; Bauvorhaben: Erweiterung eines Wohnhauses um Wohnfläche  
über den Garagen; Bauort: An der Leiten, 84405 Dorfen**

**Beschluss:**

Der Ausschuss beschließt, der beantragten Befreiung und dem Bauvorhaben das gemeindliche Einvernehmen gemäß §§ 31 Abs. 2 und 36 BauGB zu erteilen.

**Abstimmungsergebnis:**

Anwesend:	11
Für den Beschluss:	11
Gegen den Beschluss:	0

<b>Top 8</b>	<b>Bauantrag; Bauvorhaben: Um- und Ausbau des bestehenden Nebengebäudes; Bauort: Polding, 84405 Dorfen</b>
--------------	--

**Beschluss:**

Der Ausschuss beschließt, dem beantragten Bauvorhaben das gemeindliche Einvernehmen gemäß §§ 35 Abs. 2 und 36 BauGB zu erteilen.

**Abstimmungsergebnis:**

Anwesend:	11
Für den Beschluss:	11
Gegen den Beschluss:	0

<b>Top 9</b>	<b>Isolierte Befreiung; Bauvorhaben: Errichtung einer Hochwasserschutzmauer; Bauort: Höhenberger Straße, 84405 Dorfen</b>
--------------	---

StM Oberhofer verlässt die Sitzung.

**Beschluss:**

Die beantragte Hochwasserschutzmauer soll im oberen Bereich mit Holz gestaltet werden.

**Abstimmungsergebnis:**

Anwesend:	10
Für den Beschluss:	3
Gegen den Beschluss:	7

Der Ausschuss beschließt, die beantragte Befreiung gemäß Art. 63 BayBO zu genehmigen.

**Abstimmungsergebnis:**

Anwesend:	10
Für den Beschluss:	6
Gegen den Beschluss:	4

<b>Top 10</b>	<b>Containerstandplätze Oberdorfen; Erneute Standortentscheidung</b>
---------------	--

StM Oberhofer erscheint zur Sitzung.

**Beschluss:**

Der Ausschuss beschließt, die Verwaltung zu beauftragen, zwei weitere Alternativstandorte zu prüfen.

1. Ein Standort an der nordwestlich des Fußballplatzes am westlichen Ortsausgang von Oberdorfen.
2. Ein Standort am Betonwerk im Ortsteil Niederham.

Nach Prüfung dieser Standorte ist der Sachverhalt dem Bau- und Verkehrsausschuss zur Entscheidung erneut vorzulegen.

**Abstimmungsergebnis:**

Anwesend:	11
Für den Beschluss:	11
Gegen den Beschluss:	0

**Top 11 Teileinziehung eines nicht ausgebauten öffentl. Feld- und Waldweges: Fl.Nr. 2905 (Teil), Gemarkung Eibach, "Feldweg von Pfaffing zur Hochstr."**

**Beschluss:**

Der Bau- und Verkehrsausschuss beschließt, den nicht ausgebauten öffentlichen Feld- und Waldweg „Feldweg von Pfaffing zur Hochstr.“, Fl.Nr. 2905, Gemarkung Eibach zum Teil einzuziehen.

Teil 1:

Anfangspunkt der einzuziehenden Strecke: Südlicher Punkt der Fl.Nr. 2905, Gemarkung Eibach

Endpunkt der einzuziehenden Strecke: Ca. 15 Meter südlich des südöstlichen Punktes der Fl.Nr. 2906, Gemarkung Eibach

Länge des einzuziehenden Wegestücks Teil 1: ca. 0,104 km

**Abstimmungsergebnis:**

Anwesend:	11
Für den Beschluss:	11
Gegen den Beschluss:	0

Teil 2:

Anfangspunkt der einzuziehenden Strecke: Südöstlichster Punkt der Fl.Nr. 2884, Gemarkung Eibach

Endpunkt der einzuziehenden Strecke: Nördlicher Punkt der Fl.Nr. 2905, Gemarkung Eibach

Länge des einzuziehenden Wegestücks Teil 2: ca. 0,254 km

**Abstimmungsergebnis:**

Anwesend:	11
Für den Beschluss:	7
Gegen den Beschluss:	4

<b>Top 12    Anfragen und Bekanntgaben</b>
--

Es liegen keine Anfragen vor.

Heinz Grundner  
Vorsitzender

Franz Wandinger  
Schriftführer

Heinz Grundner  
Vorsitzende/r

Franz Wandinger  
Schriftführer/in

Nichtöffentliche Sitzung

22:00