



---

**Niederschrift über die öffentliche  
29. Sitzung des Stadtrates**

**vom 05.04.2023  
im Rathaus Sitzungssaal, 3. OG**

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

**Anwesend sind:**

**Vorsitzende/r**

Heinz Grundner

**Stadträte**

Johann Baumgartner

Sabine Berger

Renate Döllel

Günther Drobilitsch

Gerald Forstmaier

Ursula Frank-Mayer

Martin Greimel

Christian Holbl

Simone Jell-Huber

Josef Jung

Mirko Kamolz

Sven Krage

Michaela Meister

Heiner Müller-Ermann

Michael Oberhofer

Dr. Ludwig Rudolf

Anton Stimmer

Josef Wagenlechner

Johann Winkler

Walter Zwirgmaier

**Abwesend sind:**

**Stadträte**

Martin Bachmaier	entschuldigt
Andreas Hartl	entschuldigt
Martin Heilmeyer	entschuldigt
Barbara Lanzinger	entschuldigt
Susanne Streibl	entschuldigt

**Zur Sitzung waren außerdem geladen und haben teilgenommen:**  
Frau Mang-Bohn, Büro Bohn Architekten zu TOP 6

### **Tagesordnung:**

1. Niederlegung des Ehrenamts - Stadtratsmitglied Martin Bachmaier
2. Neubesetzung der Ausschüsse und Bestellung der Verbands- und Aufsichtsräte sowie zum Referenten
3. Satzung über die Erhebung von Gebühren für Sondernutzungen an öffentlichem Verkehrsraum der Stadt Dorfen (SNGS)
4. Bauantrag; Bauvorhaben: Neubau eines Gebäudes mit Supermarkt, weiteren Gewerbeflächen und Boardinghäusern, Ziegelhaus, 84405 Dorfen
5. 21. Änd. Flächennutzungsplan für Freifeld PV-Anl. "Hochstraß" a) Abwägung der bei der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegang. Stellungnahmen b) Billigungsbeschluss und Beschluss über die öffentliche Auslegung und die Behördenbeteiligung
6. Wettbewerb Konversion des ehemaligen Werksgeländes der Ziegelei Meindl; Beschluss des Auslobungstextes
7. Anfragen und Bekanntgaben

Das Stadtratsmitglied Oberhofer war zeitweise bei der Beratung und Beschlussfassung über TOP-Nr. 4 nicht anwesend.

Es wurde über die Genehmigung der Niederschrift der Sitzung vom 22.03.2023 abgestimmt (§ 24 Abs. 1 Satz 3 GeschO).

**Abstimmungsergebnis:**

Anwesend:	20
Für den Beschluss:	20
Gegen den Beschluss:	0

Sodann wurde in die Tagesordnung eingetreten.

Es wurden folgende Beschlüsse gefasst:

<b>Top 1      Niederlegung des Ehrenamts - Stadtratsmitglied Martin Bachmaier</b>
---

**Beschluss:**

a) Der Stadtrat stellt das Ausscheiden von StM Bachmaier aus dem Stadtrat sowie aus den damit verbundenen Ämtern mit sofortiger Wirkung fest.

b) Der Stadtrat beschließt das Nachrücken von Herrn Johann Baumgartner für das ausgeschiedene Stadtratsmitglied Martin Bachmaier in den Stadtrat der Stadt Dorfen. Die Vereidigung erfolgt gemäß Art. 31 Abs. 4 GO durch den Ersten Bürgermeister.

**Abstimmungsergebnis:**

Anwesend:	20
Für den Beschluss:	20
Gegen den Beschluss:	0

<b>Top 2      Neubesetzung der Ausschüsse und Bestellung der Verbands- und Aufsichtsräte sowie zum Referenten</b>
---

**Beschluss:**

Der Stadtrat beschließt, StM Baumgartner als ordentliches Mitglied in den Haupt- und Finanzausschuss, in den Heimausschuss sowie in den Ferienausschuss zu bestellen. Weiterhin beschließt der Stadtrat, StM Baumgartner als 1. und 2. Stellvertreter in den Bau- und Verkehrsausschuss sowie als 1. Stellvertreter in den Rechnungsprüfungsausschuss und als 2. Stellvertreter in den Umwelt-, Natur- und Klimaausschuss zu bestellen.

Der Stadtrat bestellt StM Baumgartner für die Dauer seiner Wahlzeit als Aufsichtsratsmitglied der Stadtwerke Dorfen und der Dorfener Bau und Service GmbH sowie als Stellvertreter in die Verbandsversammlung der Zweckverbände Wasserversorgung Erding-Ost und Kreis- und Stadtparkasse Erding-Dorfen.

Außerdem wird StM Baumgartner die Aufgabe des Referenten für Verkehr und Mobilität übertragen.

**Abstimmungsergebnis:**

Anwesend:	21
Für den Beschluss:	21
Gegen den Beschluss:	0

<b>Top 3</b>	<b>Satzung über die Erhebung von Gebühren für Sondernutzungen an öffentlichem Verkehrsraum der Stadt Dorfen (SNGS)</b>
--------------	--

**Beschluss:**

Der Stadtrat beschließt die Sondernutzungssatzung sowie die Sondernutzungsgebührensatzung samt Anlage gemäß Vorlage zu erlassen.

Von einer Erhebung der Gebühren für eine Freischankfläche wird im Jahr 2023 wegen der Einbußen aufgrund der B15-Brückenbaustelle abgesehen.

**Abstimmungsergebnis:**

Anwesend:	21
Für den Beschluss:	21
Gegen den Beschluss:	0

<b>Top 4</b>	<b>Bauantrag; Bauvorhaben: Neubau eines Gebäudes mit Supermarkt, weiteren Gewerbeflächen und Boardinghäusern, Ziegelhaus, 84405 Dorfen</b>
--------------	--

**Beschluss:**

Der Stadtrat beschließt, den Beschluss in zwei Teilen zu fassen.

StM Oberhofer verlässt die Sitzung.

**Abstimmungsergebnis:**

Anwesend:	20
Für den Beschluss:	12
Gegen den Beschluss:	8

StM Oberhofer erscheint zur Sitzung.

Der Stadtrat beschließt, den Bauantrag für den Neubau eines Supermarktes mit weiteren Gewerbeflächen und Boardinghäusern das gemeindliche Einvernehmen gem. §§ 30 Abs. 1, 31 Abs. 2 in Verbindung mit 36 BauGB nicht zu erteilen.

Sollte der Antragsteller den Bauantrag bis zum 06.04.2023 zurückgenommen haben, wird der Bauantrag mit dem verweigerten Einvernehmen nicht an die Baugenehmigungsbehörde weitergeleitet.

**Abstimmungsergebnis:**

Anwesend:	21
Für den Beschluss:	19
Gegen den Beschluss:	2

Bei der Vorlage eines neuen Bauantrages für den Supermarkt mit Getränkemarkt ist ein Nutzungs- bzw. Verträglichkeitskonzept, insbesondere zum Thema Innenstadtrelevanz und Beeinträchtigung des Fachmarktzentrums Galgenwiese (siehe Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Dorfen), vorzulegen.

Dieses Konzept wird von einer durch die Stadt Dorfen bestimmten Institution geprüft und bewertet.

Die Kosten hierfür sind vom Antragsteller zu übernehmen.

Erst dann kann der Stadtrat der Stadt Dorfen über die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens erneut entscheiden.

### **Abstimmungsergebnis:**

Anwesend:	21
Für den Beschluss:	17
Gegen den Beschluss:	4

<b>Top 5</b>	<b>21. Änd. Flächennutzungsplan für Freifeld PV-Anl. "Hochstraß" a) Abwägung der bei der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen b) Billigungsbeschluss und Beschluss über die öffentliche Auslegung und die Behördenbeteiligung</b>
--------------	--

### **Beschluss:**

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

a) Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen:

I. Träger öffentlicher Belange:

Folgende Träger öffentlicher Belange haben keine Anregungen abgegeben:

1. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
2. Landratsamt Erding – Wasserrecht
3. Gesundheitsamt Erding
4. Vermessungsamt Erding
5. Gemeinde Buchbach
6. Gemeinde Lengdorf
7. Gemeinde Obertaufkirchen
8. Gemeinde Schwindegg
9. VG Velden
10. Stadtwerke Dorfen
11. Jagdgenossenschaft
12. Beide Jagdpächter
13. KWH Netz GmbH
14. Kreisheimatpfleger
15. Bund Naturschutz Bayern e.V.
16. Bundeseisenbahnvermögen
17. Deutsche Telekom
18. Immobilien Freistaat Bayern
19. Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum
20. Telefonica Germany GmbH & Co OHG
21. Knettenbrech + Gurculic Süd GmbH

## 22. WBV Gatterberger Gruppe

Folgende Träger öffentlicher Belange haben Stellungnahmen abgegeben aber keine Anregungen vorgebracht:

1. Regierung von Oberbayern
2. Landratsamt Erding – Kreisbrandinspektion
3. Landratsamt Erding – Bauen und Planungsrecht, Denkmalschutz
4. Landratsamt Erding – Abfallwirtschaft
5. Stadt Dorfen – Tiefbauamt
6. Gemeinde St. Wolfgang
7. Gemeinde Taufkirchen (Vils)
8. PI Dorfen
9. Regionaler Planungsverband
10. Wasserwirtschaftsamt München
11. Handelskammer für München und Oberbayern
12. Industrie- und Handelskammer
13. Bayernwerk AG
14. Energienetze Bayern GmbH & Co. KG
15. TenneT TSO GmbH

Der Stadtrat nimmt dies zur Kenntnis.

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

Der Stadtrat beschließt folgende Abwägungen:

1. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten  
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.  
Der Stadt Dorfen ist bekannt, dass es sich bei der überplanten Fläche teilweise um landwirtschaftliche Böden mit überdurchschnittlicher Bonität handelt. Der Stadtrat hat die mit Schreiben des AELF vom 10.08.2022 mitgeteilten Kennwerte zur landwirtschaftlichen Bonitätsklasse (Ackerzahl 51 bis 62 und weitgehend Zustandsstufe 3, woraus eine mittlere Ertragsfähigkeit abgeleitet werden kann) zur Kenntnis genommen und am 14.09.2022 unter Kenntnis dieser Werte den Beschluss zur Änderung des Flächennutzungsplanes und zur Aufstellung des Bebauungsplanes gefasst.  
Die Punkte Nr. 1 – 8 und die forstfachlich-waldrechtlichen Stellungnahme werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung gewürdigt.
2. Staatliches Bauamt Freising  
Die 20m-Anbauverbotszone ist im Flächennutzungsplan bereits aufgenommen.  
Die Hinweise zur möglichen Reduktion der Anbauverbotszone auf 10 m, zur Erschließung, zu den Sichtflächen und zum Erfordernis eines Blendgutachtens werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung gewürdigt.
3. Landratsamt Erding – Bodenschutz  
Dass keine Altlastenverdachtsflächen bekannt sind, wird zur Kenntnis genommen. In den verbindlichen Bebauungsplan wird ein Hinweis zur Informationspflicht im Falle des Auftretens von Auffüllungen, Abfällen oder Altlasten eingebunden.
4. Landratsamt Erding – Untere Immissionsschutzbehörde  
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.  
Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird geprüft, ob und in welchen Ausmaßen die schutzbedürftige Wohnnutzung auf Fl.Nr. 891/1, 889/2, 888/2 und 1915, Gemarkung

Grüntegernbach ggf. durch Lichtimmissionen (Blendung) oder Lärm (Regenprasseln auf die PV-Module, Trafo) betroffen ist.

5. Landratsamt Erding – Untere Naturschutzbehörde

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, einschließlich des Hinweises, dass davon auszugehen ist, dass artenschutzrechtliche Konflikte durch die Planung im Hinblick auf das Vorkommen von Offenlandarten z. B. der Feldlerche aus der Tiergruppe der Vögel, nicht eintreten und somit auf nähere artenschutzrechtliche Untersuchungen nach § 44 BNatSchG auf Ebene der Bauleitplanung verzichtet werden kann.

Der Stadt Dorfen ist bekannt, dass es sich bei der überplanten Fläche teilweise um landwirtschaftliche Böden mit überdurchschnittlicher Bonität handelt. Der Stadtrat hat die mit Schreiben des AELF vom 10.08.2022 mitgeteilten Kennwerte zur landwirtschaftlichen Bonitätsklasse (Ackerzahl 51 bis 62 und weitgehend Zustandsstufe 3, woraus eine mittlere Ertragsfähigkeit abgeleitet werden kann) zur Kenntnis genommen und am 14.09.2022 unter Kenntnis dieser Werte den Beschluss zur Änderung des Flächennutzungsplanes und zur Aufstellung des Bebauungsplanes gefasst.

6. Landratsamt Erding – Untere Jagdbehörde

Ein Hinweis auf die Auswirkungen der Umzäunung (befriedetes Gebiet usw.) wird zur Kenntnis genommen. Der Vorstand der Jagdgenossenschaft sowie die Jagdpächter wurden am Verfahren beteiligt.

7. Wasserzweckverband Isener Gruppe

Die Hinweise zur Versorgungsleitung auf der FI.Nr. 1494 werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen des Bebauungsplanes gewürdigt.

8. DB AG – DB Immobilien und DE Energie GmbH

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die 110kV-Bahnstromleitung ist im Flächennutzungsplan bereits aufgenommen. Im Bebauungsplan werden die Leitungstrasse mit Trassenachse und Schutzstreifen sowie die damit verbundenen Auflagen verankert.

9. Bayerischer Bauernverband

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Im Bebauungsplan wurde unter B. 3.4. bereits festgesetzt, dass nach Nutzungsende die Fläche wieder einer landwirtschaftlichen Nutzung zuzuführen ist.

Eine extensive landwirtschaftliche Nutzung ist auch während der Betriebsdauer der PV-Anlage möglich.

Eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen ist weiterhin sichergestellt, da sich die Errichtung der Anlage nicht auf die Erschließungssituation der umliegenden Flächen auswirkt. Der Abstand der Umzäunung und der Eingrünung wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung geprüft.

II. Private Stellungnahmen:

1. Einwendung

Maßnahmen zur Reduzierung der Einsehbarkeit sowie etwaige von der Freiflächen-PV-Anlage ausgehende Emissionen werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt. Es ist beabsichtigt, auf der nordwestlichen Seite auf der Bebauungsplanebene drei Modulreihen von der St2086 zurückzunehmen.

Wie im Umweltbericht aufgeführt, führt die Errichtung der Freiflächen-Photovoltaikanlage zur Veränderung des Landschaftsbildes, welches jedoch bereits durch die St 2086 vorbelastet ist. Die Randeingrünung und ggf. der naturschutzrechtliche Ausgleich kommt dem Schutzgut Tiere/Pflanzen zugute.

2. Einwendung

Maßnahmen zur Reduzierung der Einsehbarkeit sowie etwaige von der Freiflächen-PV-Anlage ausgehende Emissionen (Blendwirkung) wird auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt. Es ist beabsichtigt, auf der nordwestlichen Seite auf der Bebauungsplanebene drei Modulreihen von der St2086 zurückzunehmen.

Wie im Umweltbericht aufgeführt, führt die Errichtung der Freiflächen-Photovoltaikanlage zur Veränderung des Landschaftsbildes, welches jedoch bereits durch die St 2086 vorbelastet ist. Außerdem ist von einer Veränderung der lokalklimatischen Situation nicht auszugehen.

3. Einwendung

Wie im Umweltbericht aufgeführt, führt die Errichtung der Freiflächen-Photovoltaikanlage zur Veränderung des Landschaftsbildes, welches jedoch bereits durch die St 2086 vorbelastet ist. Außerdem ist dem Gebiet keine besondere Bedeutung für die Erholung beizumessen. Maßnahmen zur Reduzierung der Einsehbarkeit sowie etwaige von der Freiflächen-PV-Anlage ausgehende Emissionen (Blendwirkung) wird auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt. Es ist beabsichtigt, auf der nordwestlichen Seite auf der Bebauungsplanebene drei Modulreihen von der St2086 zurückzunehmen.

4. Einwendung

Der Stadt Dorfen ist bekannt, dass es sich bei der überplanten Fläche teilweise um landwirtschaftliche Böden mit überdurchschnittlicher Bonität handelt. Der Stadtrat hat die mit Schreiben des AELF vom 10.08.2022 mitgeteilten Kennwerte zur landwirtschaftlichen Bonitätsklasse (Ackerzahl 51 bis 62 und weitgehend Zustandsstufe 3, woraus eine mittlere Ertragsfähigkeit abgeleitet werden kann) zur Kenntnis genommen und am 14.09.2022 unter Kenntnis dieser Werte den Beschluss zur Änderung des Flächennutzungsplanes und zur Aufstellung des Bebauungsplanes gefasst.

Die Punkte zur Erosionsgefahr werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung überprüft.

Maßnahmen zur Reduzierung der Einsehbarkeit sowie etwaige von der Freiflächen-PV-Anlage ausgehende Emissionen (Blendwirkung) wird auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt. Es ist beabsichtigt, auf der nordwestlichen Seite auf der Bebauungsplanebene drei Modulreihen von der St2086 zurückzunehmen.

Wie aus dem Umweltbericht zu entnehmen ist, ist dem Gebiet keine besondere Bedeutung für die Erholung beizumessen.

Die ausschließliche Nutzung von Flächen entlang der Autobahn ist nicht immer möglich. Laut Kriterienkatalog vom 01.03.2023 sollte der Abstand zu Gebäuden mit wohnwirtschaftlicher Nutzung mindestens 20m betragen. Eine Unterschreitung der 20m erfolgt möglicherweise im Osten zum Grundstück mit der Fl.Nr. 1915/2. Dies ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Bei einem Verfahren zum Flächennutzungsplan liegt grundsätzlich keine persönliche Beteiligung vor.

5. Einwendung

Laut Kriterienkatalog vom 01.03.2023 sollte der Abstand zu Gebäuden mit wohnwirtschaftlicher Nutzung mindestens 20m betragen. Eine Unterschreitung der 20m erfolgt möglicherweise im Osten zum Grundstück mit der Fl.Nr. 1915/2. Dies ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Die Installation von PV-Anlagen, sei es auf Dächern oder auf Freiflächen, liegt in der Entscheidung der Eigentümer.

Der Kriterienkatalog des Stadtrates vom 13.01.2010 wurde am 01.03.2023 angepasst, worin konkrete Ausschlusskriterien aufgeführt sind.

Darin wurde u.a. das Kriterium Kuppenlage, welche eine Fernwirkung als Folge hat, als Ausschlusskriterium gestrichen.

Die Punkte zur Erosionsgefahr werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung überprüft.

Die künftige landwirtschaftliche Nutzung der Flächen zur Lebensmittelproduktion liegt in der Entscheidung des Grundstückseigentümers. Auch auf der Fläche der Freiflächen PV-Anlagen kann landwirtschaftliche Lebensmittelproduktion erfolgen, z.B. durch Beweidung. Die Randeingrünung und ggf. der naturschutzrechtliche Ausgleich wird dem Schutzgut Tiere/Pflanzen zugutekommen.

Maßnahmen zur Reduzierung der Einsehbarkeit sowie etwaige von der Freiflächen-PV-Anlage ausgehende Emissionen (Blendwirkung) wird auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt. Es ist beabsichtigt, auf der nordwestlichen Seite auf der Bebauungsplanebene drei Modulreihen von der St2086 zurückzunehmen.

Die ausschließliche Nutzung von Flächen entlang der Autobahn ist nicht immer möglich.

#### 6. Einwendung

Maßnahmen zur Reduzierung der Einsehbarkeit sowie etwaige von der Freiflächen-PV-Anlage ausgehende Emissionen (Blendwirkung) wird auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt. Es ist beabsichtigt, auf der nordwestlichen Seite auf der Bebauungsplanebene drei Modulreihen von der St2086 zurückzunehmen.

- b) Der Stadtrat beschließt, für die 21. Änderung des Flächennutzungsplanes für eine Sonderbaufläche Freifeld PV-Anlage Hochstraß den Entwurf zu billigen und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

#### **Abstimmungsergebnis:**

Anwesend:	21
Für den Beschluss:	17
Gegen den Beschluss:	4

<b>Top 6</b>	<b>Wettbewerb Konversion des ehemaligen Werksgeländes der Ziegelei Meindl; Beschluss des Auslobungstextes</b>
--------------	---

#### **Beschluss:**

Der Stadtrat beschließt, zur weiteren Beratung des Tagesordnungspunktes die Nichtöffentlichkeit herzustellen.

#### **Abstimmungsergebnis:**

Anwesend:	21
Für den Beschluss:	21
Gegen den Beschluss:	0

Nach Wiederherstellung der Öffentlichkeit fasst der Stadtrat folgenden Beschluss:

Der Stadtrat beschließt, für die Preisgerichtssitzung zwei Tage (13.09. und 14.09.2023) vorzusehen.

**Abstimmungsergebnis:**

Anwesend:	21
Für den Beschluss:	11
Gegen den Beschluss:	10

Der Stadtrat beschließt, den Auslobungstext in der Fassung vom 05.04.2023 zu billigen.

**Abstimmungsergebnis:**

Anwesend:	21
Für den Beschluss:	21
Gegen den Beschluss:	0

<b>Top 7      Anfragen und Bekanntgaben</b>
---

Der Vorsitzende gibt bekannt, dass bei der Überprüfung der persönlichen Beteiligung der StM Forstmaier und Zwirgmaier zu TOP 2 der Stadtratssitzung vom 01.02.2023 von der Rechtsaufsichtsbehörde des Landratsamtes Erding folgende Beurteilung vorgenommen wurde:  
Bei StM Forstmaier ergab sich keine persönliche Beteiligung, bei StM Zwirgmaier ergab sich tendenziell keine persönliche Beteiligung.

Dritte Bürgermeister Krage fragt an, ob eine Toilettenöffnung im Jakobmayer für die Öffentlichkeit möglich ist.

Der Vorsitzende erläutert, dass dies derzeit insbesondere hinsichtlich baulicher Änderungen geprüft wird.

StM Jung macht darauf aufmerksam, dass bei der Faust-Aufführung klarzustellen ist, ob die benachbarte Außengastronomie geschlossen wird.

Der Vorsitzende erläutert, dass dies rechtzeitig bekanntgegeben wird.

Heinz Grundner  
Vorsitzender

Anita Feckl  
Schriftführerin TOP 3

Roswitha Gruber  
Schriftführerin TOP 1 und 2

Franz Wandinger  
Schriftführer

Heinz Grundner  
Vorsitzende/r

Schriftführer/in

Nichtöffentliche Sitzung

22:40