



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

**vom 15.11.2023
im Rathaus Sitzungssaal, 3. OG**

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

Anwesend sind:

Vorsitzende/r

Dr. Ludwig Rudolf

Vertretung für Ersten Bürgermeister Grundner

Stadträte

Sabine Berger

Günther Drobilitsch

Ursula Frank-Mayer

Andreas Hartl

Martin Heilmeier

Sven Krage

Michaela Meister

Michael Oberhofer

-

Anton Stimmer

Vertretung für Zweiten Bürgermeister Dr. Rudolf

Josef Wagenlechner

Vertretung für StM Holbl

Abwesend sind:

Vorsitzende/r

Heinz Grundner

entschuldigt

Stadträte

Christian Holbl

entschuldigt

Tagesordnung:

1. ABS 38, Abschnitt 1.4; vorbereitendes Verfahren nach § 4 Maßnahmengesetzvorbereitungsgesetz (MgvG); Stellungnahme der Stadt Dorfen
2. Bebauungsplan Nr. 120 "Freifeld PV-Anlage Unterstollnkirchen"; a) Abwägung der bei der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen; b) Satzungsbeschluss
3. Bauantrag; Bauvorhaben: Auffüllen einer landwirtschaftlichen Nutzfläche zum Zweck einer besseren Bewirtschaftung; Bauort: Kalling, 84405 Dorfen
4. Bauantrag; Bauvorhaben: Neubau einer Doppelhaushälfte mit Garage und Carport; Bauort: Sophie-Scholl-Str., 84405 Dorfen
5. Bauantrag; Bauvorhaben: Neubau einer Doppelhaushälfte (1 WE) mit Garage, Carport und Stellplatz; Bauort: Sophie-Scholl-Str, 84405 Dorfen
6. Bauantrag; Bauvorhaben: Umbau und Sanierung einer Mühle in Gewerbeeinheiten mit Wohnungen und Treppenhaus; Bauort: Mehlmühle
7. Entscheidung über die Ausübung eines Vorkaufsrechts; Grundstück Fl. Nrn. 1035/12 Gemarkung Dorfen
8. Vergabe der Garten- und Landschaftsbauarbeiten zur Umgestaltung der B15 BA1
9. Anfragen und Bekanntgaben

Es wurde über die Genehmigung der Niederschrift der Sitzung vom 11.10.2023 abgestimmt (§ 24 Abs. 1 Satz 3 GeschO).

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	8
Für den Beschluss:	8
Gegen den Beschluss:	0

StM Drobilitsch, StM Heilmeier und StM Oberhofer waren bei der Beschlussfassung nicht anwesend.

Sodann wurde in die Tagesordnung eingetreten.

Es wurden folgende Beschlüsse gefasst:

Top 1	ABS 38, Abschnitt 1.4; vorbereitendes Verfahren nach § 4 Maßnahmengesetz-vorbereitungsgesetz (MgvG); Stellungnahme der Stadt Dorfen
--------------	--

StM Drobilitsch, StM Heilmeier und StM Oberhofer erscheinen zur Sitzung.

Beschluss:

Die vorgelegte Stellungnahme wird folgendermaßen ergänzt:

Die Stadt Dorfen weist darauf hin, dass bei Überschwemmungen bzw. Starkregenereignissen der Rettungsdienst evtl. nicht gewährleistet werden kann.

Weiterhin weist die Stadt darauf hin, dass bei einer Neuerrichtung einer EÜ die einschlägigen Normen für den Straßenbau berücksichtigt werden sollen.

Bei der EÜ Anning macht die Stadt Dorfen darauf aufmerksam, dass bei möglichen privaten Einwendungen bzgl. einer Versetzung der EÜ Anning Richtung Osten kein Veto der Stadt Dorfen erfolgt.

Bezüglich des Einsatzes für Feuerwehrfahrzeuge ist eine Stellungnahme der zuständigen Feuerwehrdienststelle einzuholen.

Der Bau- und Verkehrsausschuss beschließt, die Gesamtstellungnahme mit dem vorgestellten Inhalt einschließlich der heute beschlossenen Änderungen beim Eisenbahn-Bundesamt einzureichen.

Abstimmungsergebnis:

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

Top 2	Bebauungsplan Nr. 120 "Freifeld PV-Anlage Unterstollnkirchen"; a) Abwägung der bei der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen; b) Satzungsbeschluss
--------------	---

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. Staatliches Bauamt Freising
3. Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
4. Kraftwerke Haag Netz GmbH
5. Polizei Dorfen
6. Stadtwerke Dorfen
7. Bund Naturschutz Bayern e.V.
8. Deutsche Telekom Technik GmbH
9. Vermessungsamt Erding
10. Knettenbrecht + Gurdulic Süd GmbH
11. Telefonica Germany GmbH & Co. OHG
12. Beide Revierinhaber (Pächter)
13. Jagdvorsteher

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

1. Regierung von Oberbayern
2. Landratsamt Erding – Bauen und Planungsrecht, Denkmalschutz
3. Landratsamt Erding – SG Abfallwirtschaft
4. Landratsamt Erding – SG Untere Immissionsschutzbehörde
5. Regionaler Planungsverband München
6. Industrie und Handelskammer München u. Obb.
7. Handwerkskammer München u. Obb.
8. Energienetze Bayern GmbH & Co.KG
9. Bauer Netz GmbH & Co. KG
10. Bayernwerk AG
11. Wasserzweckverband Erding Ost
12. Wasserzweckverband Isener Gruppe
13. WBV Gatterberger Gruppe
14. TenneT TSO GmbH

Der Ausschuss nimmt dies zur Kenntnis.

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

Der Ausschuss beschließt folgende Abwägungen:

1. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Zur landwirtschaftlichen Stellungnahme:

Der Stadt Dorfen ist bekannt, dass es sich bei der überplanten Fläche um landwirtschaftliche Böden mit überdurchschnittlicher Bonität handelt. Der Stadtrat hat die mit Schreiben des AELF vom 01.07.2022 mitgeteilten Kennwerte zur landwirtschaftlichen Bonitätsklasse (Ackerzahl 64

und Zustandsstufe 3, woraus eine mittlere Ertragsfähigkeit abgeleitet werden kann) zur Kenntnis genommen und am 06.07.2022 unter Kenntnis dieser Werte den Beschluss zur Änderung des Flächennutzungsplanes und zur Aufstellung des Bebauungsplanes gefasst.

Zu 1.: Die Zuwegung zu den angrenzenden Flächen bleibt unverändert.

Zu 2: Der Grenzabstand zu landwirtschaftlichen Grundstücken ist gesetzlich vorgeschrieben. Ein entsprechender Hinweis im Bebauungsplan ist entbehrlich.

Zu 3.: Das im Bebauungsplan verankerte Anlagenkonzept einschließlich der fixierten grünordnerischen Maßnahmen verhindert eine Beeinträchtigung der angrenzenden Grundstücke durch Schattenwurf durch die Solarmodule.

Zu 4.: Im Bebauungsplan ist bereits ein entsprechender Hinweis zur Duldung von landwirtschaftlichen Emissionen verankert.

Zu 5.: Es wurde eine entsprechende Festsetzung aufgenommen, wonach die Anlage nach Nutzungsende abzubauen und das Grundstück wieder der landwirtschaftlichen Nutzung zur Verfügung zu stellen ist.

Zu 6.: Wie im Umweltbericht, Kapitel 3, ausführlich dargelegt, wird durch die PV-Anlage Unterstollnkirchen kein naturschutzrechtlicher Ausgleichsbedarf ausgelöst.

Zu 7.: Eine entsprechende Pflege, welche auch einer Verunkrautung entgegenwirkt, ist im Bebauungsplan festgesetzt.

Zu 8. und zur forstfachlich-waldrechtlichen Stellungnahme:

Dass sich die Nordwestecke der geplanten Anlage knapp im Fallbereich des auf Fl.Nr. 779 bestehenden Waldbestandes befindet, wird zur Kenntnis genommen, aufgrund der Distanz zu dem Waldbestand wird keine Notwendigkeit für die Durchführung von Sicherungsmaßnahmen gesehen.

Die Zufahrten bleiben unverändert. Die Zufahrt zum Wald ist weiterhin möglich.

2. Wasserwirtschaftsamt München

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, der Empfehlung des WWA wird gefolgt und der Hinweis Nr. 6 „Wasserwirtschaft“ wird in Nr. 6 „Wasserwirtschaft/Bodenschutz“ geändert und um folgenden Punkt ergänzt:

Die Bodenfeuchteverhältnisse und der pH-Wert des Bodens sind im Vorfeld der Baumaßnahme zu prüfen und entsprechend geeignete Materialien auszuwählen.

Zusätzliche Belastungen mit Zink, die von erdberührten und oberirdische Bauteilen herrühren, sind zu minimieren und die Vorgaben der BBodSchV, insbesondere die zulässige zusätzliche jährliche Fracht an Zink über alle Wirkungspfade, sind einzuhalten.

3. Landratsamt Erding – SG Bodenschutz

Dass keine Altlastenverdachtsflächen bekannt sind, wird zur Kenntnis genommen. Im Bebauungsplan ist bereits ein Hinweis zur Mitteilungspflicht im Falle des Auftretens von optischen oder organoleptischen Auffälligkeiten des Bodens verankert.

4. Landratsamt Erding – SG Untere Naturschutzbehörde

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass aufgrund der Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt auch artenschutzrechtliche Verbotstatbestände mit hinreichender Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden können.

Der Stadt Dorfen ist bekannt, dass es sich bei der überplanten Fläche um landwirtschaftliche Böden mit überdurchschnittlicher Bonität handelt. Der Stadtrat hat die mit Schreiben des AELF vom 01.07.2022 mitgeteilten Kennwerte zur landwirtschaftlichen Bonitätsklasse (Ackerzahl 64 und Zustandsstufe 3, woraus eine mittlere Ertragsfähigkeit abgeleitet werden kann) zur Kenntnis genommen und am 06.07.2022 unter Kenntnis dieser Werte den Beschluss zur Änderung des Flächennutzungsplanes und zur Aufstellung des Bebauungsplanes gefasst.

5. Landratsamt Erding - Wasserrecht

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und ist im Rahmen des Bauantrages zu berücksichtigen.

6. Landratsamt Erding – Öffentliche Sicherheit und Ordnung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die beiden Revierinhaber sowie der Jagdvorsteher wurden beteiligt und haben keine Einwendungen vorgebracht.

7. Landratsamt Erding – Kreisbrandinspektion

Zu 1.: Die Hinweise zur Löschwasserversorgung werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen eines Bauantrages berücksichtigt.

Zu 2.: Die Zufahrten sind unverändert und sind erreichbar. Die Errichtung eines Zufahrtstores wird im Rahmen des Bauantrages berücksichtigt. In den Hinweisen wurde darüber hinaus ein Hinweis aufgenommen, das die Zugänglichkeit und Anfahrbarkeit der Freiflächen-PV-Anlage gemäß den Richtlinien über die Flächen für die Feuerwehr zu gewährleisten ist.

Zu 3.: Zur Absicherung der Anlage ist eine Einfriedung vorgesehen. Die Vorgaben zur Schadens- und Gefahrenabwehr werden im Rahmen eines Bauantrages geprüft.

Der Bauherr wurde zusätzlich über die aufgeführten Anforderungen informiert.

8. Die Autobahn GmbH des Bundes Südbayern

Die 40 m-Anbauverbotszone ist bereits in den Bebauungsplan aufgenommen. Innerhalb der 40 m-Anbauverbotszone können grundsätzlich keine Anlagen errichtet werden, da die Baugrenze außerhalb der Anbauverbotszone liegt. Punkt 4 wird weiterhin wie folgt abgeändert: „Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO sind bis zu einer Grundfläche von 80m² auch außerhalb der Baugrenze, aber nicht innerhalb der Anbauverbotszone, zulässig“.

Um eine Beeinträchtigung der Verkehrsteilnehmer in Bezug auf eine Blendwirkung der Photovoltaikanlage auf die angrenzende BAB A 94 auszuschließen, wurde ein Blendgutachten erstellt. Demnach kann die potenzielle Blendwirkung der PV-Anlage als „geringfügig“ klassifiziert werden. Außerdem ist unter 8. bereits festgelegt, dass die Errichtung von Werbeanlagen unzulässig ist.

In den Hinweisen unter 9.4 wurde bereits der Verweis auf § 11 Abs. 2 FStrG eingefügt.

Die Hinweise bezüglich einer möglichen Privilegierungen innerhalb der 40 m-Anbauverbotszone wurden in den Hinweisen aufgenommen und dem Vorhabenträger mitgeteilt.

9. Bayerischer Bauernverband

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Eine extensive landwirtschaftliche Nutzung ist auch während der Betriebsdauer der PV-Anlage möglich.

Dass nach Nutzungsende die Anlage abzubauen und das Grundstück wieder der landwirtschaftlichen Nutzung zur Verfügung zu stellen ist, ist im Bebauungsplan verbindlich geregelt.

Eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen ist weiterhin sichergestellt, da sich die Errichtung der Anlage nicht auf die Erschließungssituation der umliegenden Flächen auswirkt.

II. Private Stellungnahmen:

./.

b) Der Ausschuss beschließt den Bebauungsplan Nr. 120 „Freifeld PV-Anlage Unterstollnkirchen“ als Satzung. Die Verwaltung wird beauftragt, die Satzung auszufertigen und bekanntzumachen.

Abstimmungsergebnis:

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

Top 3 Bauantrag; Bauvorhaben: Auffüllen einer landwirtschaftlichen Nutzfläche zum Zweck einer besseren Bewirtschaftung; Bauort: Kalling, 84405 Dorfen

Beschluss:

Der Ausschuss beschließt, das gemeindliche Einvernehmen für das vom Antragsteller beantragte Bauvorhaben gemäß §§ 35 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. 36 BauGB zu erteilen.

Abstimmungsergebnis:

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

Top 4 Bauantrag; Bauvorhaben: Neubau einer Doppelhaushälfte mit Garage und Carport; Bauort: Sophie-Scholl-Str., 84405 Dorfen
--

Beschluss:

Der Ausschuss beschließt, für das von den Bauwerben beantragte Bauvorhaben inklusive Befreiungen das gemeindliche Einvernehmen gemäß §§ 31 Abs. 2 i.V.m. 30 Abs. 1 i.V.m. § 36 BauGB zu erteilen.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	11
Für den Beschluss:	9
Gegen den Beschluss:	2

Top 5 Bauantrag; Bauvorhaben: Neubau einer Doppelhaushälfte (1 WE) mit Garage, Carport und Stellplatz; Bauort: Sophie-Scholl-Str, 84405 Dorfen
--

Beschluss:

Der Ausschuss beschließt, für das von den Bauwerben beantragte Bauvorhaben inklusive Befreiungen das gemeindliche Einvernehmen gemäß §§ 31 Abs. 2, 30 Abs. 1 i.V.m. 36 BauGB zu erteilen.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	11
Für den Beschluss:	9
Gegen den Beschluss:	2

Top 6 Bauantrag; Bauvorhaben: Umbau und Sanierung einer Mühle in Gewerbeeinheiten mit Wohnungen und Treppenhaus; Bauort: Mehlmühle**Beschluss:**

Der Ausschuss beschließt, das gemeindliche Einvernehmen für das vom Antragsteller beantragte Vorhaben gemäß §§ 35 Abs. 4 i.V.m. 36 BauGB zu erteilen.

Abstimmungsergebnis:

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

StM Wagenlechner regt an, mit dem Eigentümer bzgl. einer Begradigung des nordwestlichen Hauseckes zur Straße hin zu verhandeln, um eine bessere Einsehbarkeit im Kurvenbereich der Straße zu erhalten.

Top 7 Entscheidung über die Ausübung eines Vorkaufsrechts; Grundstück Fl. Nrn. 1035/12 Gemarkung Dorfen**Beschluss:**

Der Ausschuss beschließt, das Vorkaufsrecht für das Grundstück Fl. Nrn. 1035/12 Gemarkung Dorfen, nicht auszuüben.

Abstimmungsergebnis:

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

Top 8 Vergabe der Garten- und Landschaftsbauarbeiten zur Umgestaltung der B15 BA1**Beschluss:**

Der Ausschuss beschließt die Vergabe entsprechend dem Vergabevorschlag lt. Tischvorlage.

Abstimmungsergebnis:

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

Top 9 Anfragen und Bekanntgaben

StM Frank-Mayer fragt an, wie mit dem Antrag zur Erlegung eines „Stolpersteines“ verfahren wird.

Der Vorsitzende sagt eine Klärung durch die Verwaltung zu.

StM Heilmeier erkundigt sich nach der Lärmproblematik am Schwimmbad.
Die Verwaltung erläutert den Sachstand zur Emissionsproblematik am Schwimmbad Dorfen.

Dr. Ludwig Rudolf
Vorsitzender

Franz Wandinger
Schriftführer

Dr. Ludwig Rudolf
Vorsitzende/r

Franz Wandinger
Schriftführer/in

Nichtöffentliche Sitzung

21:40