



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

**vom 05.12.2023  
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**

Sabine Berger

Günther Drobilitsch

Ursula Frank-Mayer

Martin Heilmeier

Christian Holbl

Michaela Meister

Michael Oberhofer

-

Anton Stimmer

Vertretung für Zweiten Bgm. Dr. Rudolf

Walter Zwirgmaier

Vertretung für Dritten Bgm. Krage

**Abwesend sind:**

**Stadträte**

Andreas Hartl

entschuldigt

Sven Krage

entschuldigt

Dr. Ludwig Rudolf

entschuldigt

**Tagesordnung:**

1. Außenbereichssatzung "Gmain"; a) Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung b) Billigungsbeschluss und Beschluss über die erneute Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB
2. Antrag auf Vorbescheid; Bauvorhaben: Errichtung eines Doppelhauses und eines Reihenhauses; Grüngiebinger Straße, 84405 Dorfen
3. Antrag auf Vorbescheid; Bauvorhaben: Neubau einer Dreifachgarage mit Gerätelager; Bauort: Hans-Schöberl-Weg, 84405 Dorfen
4. Bauantrag; Bauvorhaben: Nutzungsänderung einer landwirtsch. Halle in eine Kfz-Werkstatt; Bauort: Zettl, 84405 Dorfen
5. Bauantrag; Bauvorhaben: Nutzungsänderung Einbau einer Hackschnitzelheizung in Teillager und Werkstatt; Bauort: Zettl, 84405 Dorfen
6. Bauantrag; Bauvorhaben: Abbruch best. Wohnhaus, Neubau Doppelgarage mit Carport; Bauort: Niederhöning, 84405 Dorfen
7. Isolierte Befreiung; Bauvorhaben: Errichtung eines Gartenhauses; Bauort: Am Radweg, 84405 Dorfen
8. Widmung; Ortsstraße "Joachim-Ringelnitz-Weg"; Fl.Nrn. 800/160 und 800/180 (Teil), jeweils Gemarkung Dorfen
9. Entscheidung über die Ausübung eines Vorkaufsrechts; Grundstück Fl. Nr. 405/0 Gemarkung Dorfen
10. Entscheidung über die Ausübung eines Vorkaufsrechts; Grundstück Fl. Nrn. 1032/3, 1032/6 und 1032/8 Gemarkung Dorfen
11. Antrag auf Vorbescheid; Bauvorhaben: Tektur zum Neubau eines Betriebsleiterhauses; Bauort: Oberdorfener Straße, 84405 Dorfen
12. Anfragen und Bekanntgaben

Das Stadtratsmitglied Drobilitzsch war bei der Beratung und Beschlussfassung über TOP-Nr. 1 nicht anwesend.

Das Stadtratsmitglied Oberhofer war bei der Beratung und Beschlussfassung über TOP-Nr. 10 nicht anwesend.

Es wurde über die Genehmigung der Niederschrift der Sitzung vom 15.11.2023 abgestimmt (§ 24 Abs. 1 Satz 3 GeschO).

### **Abstimmungsergebnis:**

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

StM Drobilitzsch war bei der Beschlussfassung nicht anwesend.

Sodann wurde in die Tagesordnung eingetreten.

Es wurden folgende Beschlüsse gefasst:

<b>Top 1</b>	<b>Außenbereichssatzung "Gmain"; a) Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung b) Billigungsbeschluss und Beschluss über die erneute Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB</b>
--------------	---

### **Beschluss:**

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

a) Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen:

I. Behörden und Träger öffentlicher Belange:

Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange haben keine Anregungen abgegeben:

1. Amt für ländliche Entwicklung
2. Autobahn GmbH des Bundes
3. Bund Naturschutz Bayern
4. Deutsche Telekom
5. Gemeinde Buchbach
6. Gemeinde Lengdorf
7. Gemeinde Schwindegg
8. Immobilien Freistaat Bayern
9. Kreishandwerkerschaft
10. PI Dorfen
11. Stadtwerke Dorfen
12. Telefonica Germany GmbH & Co. OHG
13. Vermessungsamt Erding
14. Verwaltungsgemeinschaft Velden
15. Westenthanner Energieversorgung

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

1. Bayernwerk AG
2. Tennet TSO GmbH
3. Kreisheimatpflegerin
4. Regierung von Oberbayern
5. Energienetze Bayern GmbH
6. Gemeinde St. Wolfgang
7. Handwerkskammer München und Oberbayern
8. Gemeinde Taufkirchen/Vils
9. Wasserbeschafferverband Gatterberger Gruppe
10. Regionaler Planungsverband
11. Staatliches Bauamt Freising
12. Bayerischer Bauernverband
13. Landratsamt Erding Abtl. Abfallwirtschaft
14. Landratsamt Erding Abtl. Untere Immissionsschutzbehörde
15. Landratsamt Erding Abtl. Bauen und Planen
16. Landratsamt Erding Untere Naturschutzbehörde

Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange haben Stellungnahmen:

Der Ausschuss beschließt folgende Abwägung:

1. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten  
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und die noch nicht enthaltenen Hinweise werden in die Satzung mitaufgenommen.
2. Landratsamt Erding Abtl. Bodenschutz  
Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Altlastenverdachtsflächen bekannt sind. Zusätzlich wird ein Hinweis zur Informationspflicht im Falle des Auftretens von Auffüllungen, Abfällen oder Altlasten eingebunden.
3. Landratsamt Erding Abtl. Wasserrecht und Wasserwirtschaftsamt  
Die Stellungnahmen werden vom Ausschuss zur Kenntnis genommen. Die Satzung wird mit den entsprechenden Hinweisen ergänzt.
4. Kreisbranddirektion Erding  
Die Stellungnahme der Kreisbranddirektion Erding vom 14.06.2023 wird zur Kenntnis genommen. Mit erneuter Stellungnahme vom 21.08.2023 konnte Punkt 3 der Stellungnahme vom 14.06.2023 entkräftet werden.

Der Ausschuss beschließt folgende Abwägungen:

II. Private Stellungnahmen:

#### 1. Privater Einwander

Das Grundstück der Einwander befindet sich in unmittelbarer Nähe an den von der Verwaltung ausgelegten Entwurf zur Satzung. Entsprechend der an die Verwaltung gerichteten Stellungnahme fanden bereits mehrere Versuche des Einwanderers bei der Unteren Bauaufsichtsbehörde im Landratsamt Erding statt, um die Errichtung eines Austragshauses zu ermöglichen. Das von den Antragstellern gewollte Vorhaben soll indirekte Nähe (siehe Lageplan) zum bisherigen Wohnhaus mit den Abmessungen 11 m x 9 m, E + D + Garage sowie barrierefrei errichtet werden. Der bisherige Geltungsbereich des Satzungsentwurfs muss daher um das betroffene Grundstück erweitert werden. Nach Rücksprache der Verwaltung bei der Abtl. Bauleitplanung Landratsamt

Erding wurde von dieser unverbindlich mitgeteilt, dass die Erweiterung des bestehenden Geltungsbereiches zur Schaffung von zusätzlichem Baurecht auf dem betroffenen Grundstück grundsätzlich als möglich angesehen wird.

## 2. und 3. Privater Einwender

Mit Schreiben vom 01.05.2023 und 11.05.2023 wurde von den beiden Einwendern jeweils vorgebracht, warum die Voraussetzungen für den Erlass einer Außenbereichssatzung anscheinend im Ortsteil „Gmain“ gegeben sind, während Anträge auf Außenbereichssatzungen in anderen Ortsteilen, die augenscheinlich ebenfalls die erforderlichen Voraussetzungen erfüllen, bisher abgelehnt worden sind. Hierzu wurden auch Luftbilder mit möglichen Umgriffen für Außenbereichssatzungen beigefügt. Nach Rücksprache mit dem Landratsamt Erding wurde festgestellt, dass unter bestimmten Voraussetzung grundsätzlich die Möglichkeit gesehen wurde, für die Hausnummern Parschenberg 1-4a eine Außenbereichssatzung zu erlassen, sofern der Verwaltung hierzu ein Antrag vorliegt. Darüber wurden die Einwender informiert. Für die gegenständliche Außenbereichssatzung „Gmain“ ergeben sich jedoch keine Änderungen.

b) Der Ausschuss beschließt den geänderten Geltungsbereich der Satzung wie vorgestellt. Die Verwaltung wird beauftragt, der Öffentlichkeit und den Behörden erneut für 2 Wochen Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben.

### Abstimmungsergebnis:

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

<b>Top 2</b>	<b>Antrag auf Vorbescheid; Bauvorhaben: Errichtung eines Doppelhauses und eines Reihenhauses; Grüngiebinger Straße, 84405 Dorfen</b>
--------------	--

StM Drobilitsch erscheint zur Sitzung.

### Beschluss:

Der Ausschuss beschließt, für den von den beiden Antragstellern beantragten Vorbescheid inkl. der erforderlichen Befreiungen die Zustimmung gemäß §§ 31 Abs. 3 i.V.m. 30 Abs.1 i.V.m. 36 BauGB nicht zu erteilen.

### Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	10
Für den Beschluss:	8
Gegen den Beschluss:	2

<b>Top 3</b>	<b>Antrag auf Vorbescheid; Bauvorhaben: Neubau einer Dreifachgarage mit Gerätelager; Bauort: Hans-Schöberl-Weg, 84405 Dorfen</b>
--------------	--

### Beschluss:

Der Ausschuss beschließt, für den von der Antragstellerin beantragten Vorbescheid das gemeindliche Einvernehmen gemäß §§ 35 Abs. 2 i.V.m. 36 BauGB zu erteilen.

**Abstimmungsergebnis:**

Anwesend:	10
Für den Beschluss:	10
Gegen den Beschluss:	0

<b>Top 4      Bauantrag; Bauvorhaben: Nutzungsänderung einer landwirtsch. Halle in eine Kfz-Werkstatt; Bauort: Zettl, 84405 Dorfen</b>
--

**Beschluss:**

Der Ausschuss beschließt, für das vom Antragsteller beantragte Bauvorhaben das gemeindliche Einvernehmen gemäß §§ 35 Abs. 4 Nr. 6 i.V.m. 36 BauGB zu erteilen.

**Abstimmungsergebnis:**

Anwesend:	10
Für den Beschluss:	10
Gegen den Beschluss:	0

<b>Top 5      Bauantrag; Bauvorhaben: Nutzungsänderung Einbau einer Hackschnitzelheizung in Teilelager und Werkstatt; Bauort: Zettl, 84405 Dorfen</b>
---

**Beschluss:**

Der Ausschuss beschließt, für das vom Antragsteller beantragte Bauvorhaben das gemeindliche Einvernehmen gemäß §§ 35 Abs. 2 i.V.m. 36 BauGB zu erteilen.

**Abstimmungsergebnis:**

Anwesend:	10
Für den Beschluss:	10
Gegen den Beschluss:	0

<b>Top 6      Bauantrag; Bauvorhaben: Abbruch best. Wohnhaus, Neubau Doppelgarage mit Carport; Bauort: Niederhöning, 84405 Dorfen</b>
---

**Beschluss:**

Der Ausschuss beschließt, für das vom Antragsteller beantragte Bauvorhaben das gemeindliche Einvernehmen gemäß §§ 35 Abs. 2 i.V.m. 36 BauGB zu erteilen.

**Abstimmungsergebnis:**

Anwesend:	10
Für den Beschluss:	10
Gegen den Beschluss:	0

<b>Top 7</b>	<b>Isolierte Befreiung; Bauvorhaben: Errichtung eines Gartenhauses; Bauort: Am Radweg, 84405 Dorfen</b>
--------------	---

**Beschluss:**

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

**Abstimmungsergebnis:**

Anwesend:	10
Für den Beschluss:	10
Gegen den Beschluss:	0

<b>Top 8</b>	<b>Widmung; Ortsstraße "Joachim-Ringelnatz-Weg"; Fl.Nrn. 800/160 und 800/180 (Teil), jeweils Gemarkung Dorfen</b>
--------------	---

**Beschluss:**

Der Ausschuss beschließt, die Fl.Nrn. 800/160 und 800/180 (Teil), jeweils Gemarkung Dorfen, zur Ortsstraße zu widmen: „Joachim-Ringelnatz-Weg“.

Anfangspunkt: Nordostecke von Fl.Nr. 800/179, Gemarkung Dorfen

Endpunkt: Nördlicher Punkt der Fl.Nr. 800/160, Gemarkung Dorfen

Länge: ca. 0,140 km

Baulastträgerin: Stadt Dorfen

**Abstimmungsergebnis:**

Anwesend:	10
Für den Beschluss:	10
Gegen den Beschluss:	0

<b>Top 9</b>	<b>Entscheidung über die Ausübung eines Vorkaufsrechts; Grundstück Fl. Nr. 405/0 Gemarkung Dorfen</b>
--------------	---

**Beschluss:**

Der Ausschuss beschließt, das vorhandene Vorkaufsrecht für das betroffene Grundstücke Fl. Nr. 405, Gemarkung Dorfen, gemäß § 24 Abs. 1 Nr. 3 BauGB nicht auszuüben.

**Abstimmungsergebnis:**

Anwesend:	10
Für den Beschluss:	10
Gegen den Beschluss:	0

<b>Top 10</b>	<b>Entscheidung über die Ausübung eines Vorkaufsrechts; Grundstück Fl. Nrn. 1032/3, 1032/6 und 1032/8 Gemarkung Dorfen</b>
---------------	--

StM Oberhofer verlässt die Sitzung.

**Beschluss:**

Der Ausschuss beschließt, das vorhandene Vorkaufsrecht für die betroffenen Grundstücke Fl. Nrn. 1032/3, 1032/6 und 1032/8, Gemarkung Dorfen, gemäß § 24 Abs. 1 Nr. 3 BauGB nicht auszuüben.

### **Abstimmungsergebnis:**

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

<b>Top 11    Antrag auf Vorbescheid; Bauvorhaben: Tektur zum Neubau eines Betriebsleiterhauses; Bauort: Oberdorfener Straße, 84405 Dorfen</b>
---

StM Oberhofer erscheint wieder zur Sitzung.

### **Beschluss:**

Der Ausschuss beschließt, für den vom Antragsteller beantragten Vorbescheid das gemeindliche Einvernehmen gemäß §§ 35 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. 36 BauGB unter der Auflage zu erteilen, dass die Erschließung gesichert ist.

### **Abstimmungsergebnis:**

Anwesend:	10
Für den Beschluss:	10
Gegen den Beschluss:	0

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

Die Verwaltung berichtet, dass am 27.11.2023 das VgV-Verhandlungsverfahren mit dem ersten Preisträger erfolgreich verlaufen ist.

Weiterhin berichtet die Verwaltung, dass die Initiative des Deutschen Städtetags zur Tempo 30 Regelung vor dem Bundesrat gescheitert ist.

StM Berger fragt nach der Stellplatzanzahl bei der Sparkasse, wenn dort Ärzte einziehen. Der Vorsitzende berichtet, dass es sich dabei um eine Nutzungsänderung handelt, die keine weiteren Stellplätze auslöst.

StM Berger berichtet von der Aktion „Ratschbanker!“ und fragt an, ob dies in Dorfen ebenfalls umsetzbar ist. Der Vorsitzende sichert eine Überprüfung zu.

StM Frank-Mayer fragt nach dem Sachstand zu den Stolpersteinen im öffentlichen Raum. Der Vorsitzende erläutert, dass hierzu keine Genehmigung erforderlich ist.

StM Frank-Mayer regt bezüglich des Winterdienstes an, die Fußwege besser zu räumen.

Auf Anfrage von StM Heilmeier bezüglich des eingereichten Antrages zum Schwimmbad gibt der Vorsitzende an, dass dieser in der Haushaltsberatung behandelt wird.

Heinz Grundner  
Vorsitzender

Lisa Mangstl  
Schriftführerin

Heinz Grundner  
Vorsitzende/r

Franz Wandinger  
Schriftführer/in

Nichtöffentliche Sitzung

19:40