



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

**vom 17.01.2024  
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

Sven Krage

Michael Oberhofer

Dr. Ludwig Rudolf

-

Gerald Forstmaier

Vertretung für StM Hartl

Simone Jell-Huber

Vertretung für StM Meister

**Abwesend sind:**

**Stadträte**

Andreas Hartl

entschuldigt

Michaela Meister

entschuldigt

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

Herr Ledermann, Büro Ledermann zu TOP 1

Herr Unterreitmeier, Fa. aquasoli zu TOP 2

Frau Elisabeth Thaler, Stadt Dorfén

**Tagesordnung:**

1. Breitbandausbau "Graue Flecken" - Sachstandsbericht
2. Vorstellung der Planung; a) zum Hochwasserschutz am Seebach; b) zum Hochwasserschutz Dorfen-Süd; c) zum ökologischen Gewässerausbau mit Rückhalt in der Fläche bei Grüntegernbach am Feuerwehrhaus
3. Haushaltsvorberatung 2024 Investitionsmaßnahmen Teil 1 - Baumaßnahmen
4. Auftragsvergabe Brückenbauarbeiten bei Niederham
5. Sachstandsbericht zum Bau des Fontänenfeldes am Unteren Marktplatz
6. Schwimmbad Dorfen; a) Sachstandsbericht zur Situation im Schwimmbad; b) Empfehlungsbeschluss an den Stadtrat
7. Bebauungsplan Nr. 123 "Freifeld PV-Anlage Parschenberg"; a) Abwägung der bei der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen; b) Satzungsbeschluss
8. Bauantrag; Bauvorhaben: Antrag auf Nutzungsänderung bestehend. Gewerbebau in eine Gewerbeeinheit (Spielothek) und eine Betriebsleiter Wohnung inkl. Mobilitätskonzept; Bauort: Schäfflergasse, 84405 Dorfen
9. Bauantrag; Bauvorhaben: Anbau eines Abstellplatzes für Reparaturfahrzeuge; Bauort; Rosenöd, 84405 Dorfen
10. Bauantrag; Bauvorhaben: Erweiterung eines Produktionsgebäudes; Bauort: Karl-Heilmeier-Str., 84405 Dorfen
11. Neubau einer Wohnanlage mit 21 Wohnungen und besonderer Wohnform, Schießhallenplatz, Dorfen; Vergabe Fenster- und Außentüren
12. Entscheidung über die Ausübung eines Vorkaufsrechts; Grundstück Fl-Nr. 113, Gemarkung Dorfen
13. Anfragen und Bekanntgaben

Das Stadtratsmitglied Forstmaier war bei der Beratung und Beschlussfassung über TOP-Nr. 11 nicht anwesend.

Es wurde über die Genehmigung der Niederschrift der Sitzung vom 05.12.2023 abgestimmt (§ 24 Abs. 1 Satz 3 GeschO).

**Abstimmungsergebnis:**

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

Der Ausschuss beschließt, die Tagesordnung um TOP 12 „Entscheidung über die Ausübung eines Vorkaufsrechts; Grundstück Fl-Nr. 113, Gemarkung Dorfen“ zu erweitern.

**Abstimmungsergebnis:**

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

Sodann wurde in die Tagesordnung eingetreten.

Es wurden folgende Beschlüsse gefasst:

<b>Top 1      Breitbandausbau "Graue Flecken" - Sachstandsbericht</b>
---

**Beschluss:**

Herr Ledermann vom Büro Ledermann berichtet über den aktuellen Sachstand.

Der Ausschuss nimmt den Sachstandsbericht zum Breitbandausbau „Graue Flecken“ zur Kenntnis.

**Abstimmungsergebnis:**

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

<b>Top 2      Vorstellung der Planung; a) zum Hochwasserschutz am Seebach; b) zum Hochwasserschutz Dorfen-Süd; c) zum ökologischen Gewässerausbau mit Rückhalt in der Fläche bei Grüntegernbach am Feuerwehrhaus</b>
--

**Beschluss:**

Der Ausschuss nimmt den Sachvortrag von Herrn Unterreitmeier, Büro aquasoli zur Kenntnis und beauftragt die weiteren Planungsleistungen für die jeweiligen Teilbereiche.

**Abstimmungsergebnis:**

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

<b>Top 3      Haushaltsvorberatung 2024 Investitionsmaßnahmen Teil 1 - Baumaßnahmen</b>
---

**Beschluss:**

Der Ausschuss beschließt, dem Stadtrat, den in der Niederschrift als Anlage beiliegenden Investitionsplan Teil 1 „Baumaßnahmen“ zur Beschlussfassung zu empfehlen.

**Abstimmungsergebnis:**

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

<b>Top 4      Auftragsvergabe Brückenbauarbeiten bei Niederham</b>
--

**Beschluss:**

Der Ausschuss beschließt die Vergabe der Brückenbauarbeiten bei Niederham an die günstigste Firma lt. Tischvorlage.

**Abstimmungsergebnis:**

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

<b>Top 5      Sachstandsbericht zum Bau des Fontänenfeldes am Unteren Marktplatz</b>
--

**Beschluss:**

Der Ausschuss hebt den Beschluss zur Errichtung eines Fontänenfeldes am Unteren Marktplatz auf.  
Die Planung wird nicht weiterverfolgt.

**Abstimmungsergebnis:**

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

<b>Top 6      Schwimmbad Dorfen; a) Sachstandsbericht zur Situation im Schwimmbad; b) Empfehlungsbeschluss an den Stadtrat</b>
--

**Beschluss:**

- a) Der Ausschuss nimmt vom Sachstandsbericht Kenntnis.
- b) Der Ausschuss empfiehlt dem Stadtrat folgenden Beschluss zur Inbetriebnahme des Schwimmbades ab dem Jahr 2024: Zur Aufrechterhaltung des Schwimmbadbetriebes hinsichtlich der personellen Ausstattung wird, zusätzlich zum städtischen Personal, ein Dienstleister beauftragt.  
Die Öffnungszeiten werden täglich von Mai bis August auf 10 – 20 Uhr festgelegt (im September von 10. bis 19 Uhr). Im Jahresverlauf öffnet das Schwimmbad im Jahr 2024 am 18. Mai (Antrag StM Jell-Huber) und schließt am ersten Schultag nach den Sommerferien im September. Die Eintrittspreise für das Jahr 2024 bleiben wie im Vorjahr bestehen.

**Abstimmungsergebnis:**

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

**Top 7      Bebauungsplan Nr. 123 "Freifeld PV-Anlage Parschenberg"; 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.      Amt für ländliche Entwicklung
3.      Landratsamt Erding – Brandschutzdienststelle
4.      Stadtwerke Dorfen
5.      Polizei Dorfen
6.      Vermessungsamt Erding
7.      KWH Netz GmbH
8.      Bund Naturschutz e.V.
9.      Bayerischer Bauernverband
10.     Deutsche Telekom Technik GmbH
11.     Gemeinde Obertaufkirchen
12.     Gemeinde Schwindegg
13.     Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
14.     Telefonica Germany GmbH & Co. OHG
15.     WBV Gatterberger Gruppe

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

1.      Regierung von Oberbayern

2. Staatliches Bauamt Freising
3. Wasserwirtschaftsamt München
4. Landratsamt Erding – Wasserrecht
5. Landratsamt Erding – Abfallwirtschaft
6. Landratsamt Erding – Untere Immissionsschutzbehörde
7. Landratsamt Erding – Bauen und Planungsrecht, Denkmalschutz
8. Regionaler Planungsverband München
9. Bayerischer Bauernverband
10. Energienetze Bayern GmbH & Co. KG
11. Bayernwerk Netz GmbH
12. Gemeinde St. Wolfgang
13. Handwerkskammer für München und Oberbayern
14. Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern
15. Bauer Netz 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.

Der Stadt Dorfen ist bekannt, dass es sich bei der überplanten Fläche um landwirtschaftliche Böden mit Durchschnittswerten und auch Böden mit Gründlandzahlen, die über dem Landkreisdurchschnitt liegen, handelt. Der Stadtrat hat die mit Schreiben des AELF vom 05.09.2022 und 11.08.2022 mitgeteilten Kennwerte zur landwirtschaftlichen 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 Zuwegungen zu den angrenzenden Flächen bleiben unverändert. Die uneingeschränkte Sicherstellung der Zufahrten zur Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen wurde bereits in den textlichen Festsetzungen zur Grünordnung unter Punkt 6.4 aufgenommen.

Die gesetzlichen Abstände wurden bereits in den textlichen Festsetzungen zur Grünordnung unter Punkt 6.6 aufgenommen.

Aufgrund der umgebenden Eingrünungsflächen und des Weges im Osten ist kein Schattenwurf auf die Nachbargrundstücke möglich.

Die Duldungspflicht sowie eine mögliche Haftungsfreistellung wurden bereits in den textlichen Hinweisen unter Punkt 7.1 aufgenommen.

Es wurde die Festsetzung unter Punkt 4.4 aufgenommen, dass die Nutzung auf die mögliche Funktionszeit der PV-Anlage befristet ist. Nach Nutzungsende ist die Anlage abzubauen und das Grundstück wieder der landwirtschaftlichen Nutzung zur Verfügung zu stellen. Nach Rückbau der PV-Anlage sind bei einer Beseitigung der zur Eingrünung und Eingriffsminimierung dienenden Gehölze die dann gültigen Rechtsvorschriften zu beachten.

Aufgrund der eingehaltenen Vermeidungsmaßnahmen ist kein Ausgleichsflächenbedarf notwendig.

In den textlichen Festsetzungen zur Grünordnung wurde unter Punkt 6.1 festgesetzt, dass die Pflege der bepflanzten Flächen sicherzustellen ist und Neupflanzungen vor Beschädigungen zu schützen sind.

Die 25 m Abstand zu den Waldbäumen können nur teilweise eingehalten werden, die Maße werden im Plan daher ergänzt. Unter Punkt 7.6 wurde der Ausschluss des Haftungsrisikos eingefügt. Der Hinweis unter Punkt 7.6 wird darüber hinaus dahingehend angepasst, dass eine Haftungsfreistellung erfolgen muss.

2. Landratsamt Erding – Bodenschutz

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Altlastenverdachtsflächen bekannt sind. Es wurde zusätzlich unter 7.7 ein Hinweis zur Informationspflicht im Falle des Auftretens von Auffüllungen, Abfällen oder Altlasten eingebunden.

3. Landratsamt Erding – Untere Naturschutzbehörde

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es sind keine Änderungen vorzunehmen.

4. Landratsamt Erding – Untere Jagdbehörde

Ein Hinweis auf die Auswirkungen der Umzäunung (befriedetes Gebiet usw.) wird zur Kenntnis genommen. Jagdvorsteher wurde am Verfahren beteiligt.

5. Kreisheimatpfleger

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wurde am Verfahren beteiligt.

II. Private Stellungnahmen:

./.

- b) Der Ausschuss beschließt den Bebauungsplan Nr. 123 „Freifeld PV-Anlage Parschenberg“ als Satzung. Die Verwaltung wird beauftragt, die Satzung auszufertigen und bekanntzumachen.

**Abstimmungsergebnis:**

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

<b>Top 8</b>	<b>Bauantrag; Bauvorhaben: Antrag auf Nutzungsänderung bestehend. Gewerbebau in eine Gewerbeeinheit (Spielothek) und eine Betriebsleiter Wohnung inkl. Mobilitätskonzept; Bauort: Schäfflergasse, 84405 Dorfen</b>
--------------	--

**Beschluss:**

Der Ausschuss beschließt, dem Mobilitätskonzept nicht zuzustimmen und das gemeindliche Einvernehmen nicht zu erteilen.

**Abstimmungsergebnis:**

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

<b>Top 9</b>	<b>Bauantrag; Bauvorhaben: Anbau eines Abstellplatzes für Reparaturfahrzeuge; Bauort; Rosenöd, 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:	11
Für den Beschluss:	11
Gegen den Beschluss:	0

<b>Top 10</b>	<b>Bauantrag; Bauvorhaben: Erweiterung eines Produktionsgebäudes; Bauort: Karl-Heilmeier-Str., 84405 Dorfen</b>
---------------	---

**Beschluss:**

Der Ausschuss beschließt, dem Bauvorhaben das gemeindliche Einvernehmen gem. § 31 Abs. 2 i. V. m. § 36 BauGB zu erteilen.

**Abstimmungsergebnis:**

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

<b>Top 11</b>	<b>Neubau einer Wohnanlage mit 21 Wohnungen und besonderer Wohnform, Schießhallenplatz, Dorfen; Vergabe Fenster- und Außentüren</b>
---------------	---

StM Forstmaier verlässt die Sitzung.

**Beschluss:**

Der Ausschuss beschließt die Vergabe der Fenster und Außentüren an die günstigste Firma lt. Tischvorlage.

**Abstimmungsergebnis:**

Anwesend:	10
-----------	----

Für den Beschluss: 10  
Gegen den Beschluss: 0

<b>Top 12 Entscheidung über die Ausübung eines Vorkaufsrechts; Grundstück FI-Nr. 113, Gemarkung Dorfen</b>
--

StM Forstmaier erscheint zur Sitzung.

**Beschluss:**

Der Ausschuss beschließt, das vorhandene Vorkaufsrecht für das betroffene Grundstück FI-Nr. 113, Gemarkung Dorfen, gem. § 24 Abs. 1 Nr. 3 BauGB nicht auszuüben.

**Abstimmungsergebnis:**

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

<b>Top 13 Anfragen und Bekanntgaben</b>
---

StM Frank-Mayer fragt an, warum beim Hemadlenzn keine alkoholischen Getränke im Freien konsumiert werden dürfen.

Der Vorsitzende erwidert, dass keine neuen Ausschankzeiten im Vergleich zum Vorjahr vorgesehen sind.

StM Heilmeier verweist auf flächensparendes Bauen und führt beispielhaft die Zweigeschossigkeit eines EDEKA-Marktes auf.

Heinz Grundner  
Vorsitzender

Maria Bauer  
Schriftführerin  
TOP 1 u. 3

Jürgen Dietrich  
Schriftführer  
TOP 2, 4,5 und 6

Franz Wandinger  
Schriftführer

Heinz Grundner  
Vorsitzende/r

Franz Wandinger  
Schriftführer/in

Nichtöffentliche Sitzung

23:10