



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

**vom 13.03.2024
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

Michaela Meister

Michael Oberhofer

Dr. Ludwig Rudolf

-

Gerald Forstmaier

Vertretung für StM Hartl

Walter Zwirgmaier

Vertretung für 3. Bgm. Krage

Abwesend sind:

Stadträte

Andreas Hartl

entschuldigt

Sven Krage

entschuldigt

Zur Sitzung waren außerdem geladen und haben teilgenommen:

Herr Polizeihauptkommissar Lauffer zu TOP 1

Tagesordnung:

1. Sachstandsbericht zur Nachtschaltung der Lichtsignalanlage B15 - Gartenstraße und der Buchbacher Straße (Kreuzung Radweg)
2. Bebauungsplan Nr. 122 "Freifeld PV-Anlage Hochstraß"; a) Abwägung der bei der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen; b) Satzungsbeschluss
3. Fahrradfreundliche Kommune - Festlegung des Anteils der Zunahme des Radverkehrs im Modal-Split-Verfahren
4. Antrag nach BImSchG: Antrag auf Genehmigung zur wesentlichen Änderung einer bestehenden genehmigungsbedürftigen Anlage; Bauort: Nicklhub, 84405 Dorfen
5. Bauantrag; Bauvorhaben: Einbau von 3 Wohnungen in das landw. Nebengebäude, Neubau von Carports mit Hackschnitzelheizung; Bauort: Voldering, 84405 Dorfen
6. Antrag auf Errichtung einer Freischankfläche; Marienplatz (Parkplatz)
7. Bauantrag; Bauvorhaben: Bau von Nebengebäuden mit zwei getrennten Atelierräumen; Bauort: Eglafing, 84405 Dorfen
8. Antrag auf Vorbescheid; Bauvorhaben: Errichtung von zwei Einfamilienhäusern mit Garage; Bauort: Zeilhofen, 84405 Dorfen
9. Neubau einer Wohnanlage mit 21 Wohnungen und besonderer Wohnform, Schießhallenplatz 1, Dorfen; Vergabe: Dachdecker- und Spenglerarbeiten
10. Anfragen und Bekanntgaben

Es wurde über die Genehmigung der Niederschrift der Sitzung vom 14.02.2024 abgestimmt (§ 24 Abs. 1 Satz 3 GeschO).

Abstimmungsergebnis:

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

Sodann wurde in die Tagesordnung eingetreten.

Es wurden folgende Beschlüsse gefasst:

Top 1	Sachstandsbericht zur Nachtschaltung der Lichtsignalanlage B15 - Gartenstraße und der Buchbacher Straße (Kreuzung Radweg)
--------------	--

Beschluss:

Der Ausschuss nimmt den Sachstandsvortrag zur Kenntnis.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	11
Für den Beschluss:	10
Gegen den Beschluss:	1

Top 2	Bebauungsplan Nr. 122 "Freifeld PV-Anlage Hochstraß"; 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. Kreisbrandrat
3. Vermessungsamt Erding
4. Stadtwerke Dorfen
5. Jagdgenossenschaft
6. Beide Jagdpächter
7. WH Netz GmbH
8. Bund Naturschutz Bayern e.V.
9. Deutsche Telekom
10. Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
11. Telefonica Germany GmbH & Co OHG

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

1. Regierung von Oberbayern
2. Wasserwirtschaftsamt München
3. Landratsamt Erding – Abfallwirtschaft
4. Landratsamt Erding – Bauen und Planungsrecht, Denkmalschutz
5. Landratsamt Erding – Untere Immissionsschutzbehörde
6. Wasserzweckverband Isener Gruppe
7. PI Dorfen
8. Regionaler Planungsverband
9. Handelskammer für München und Oberbayern
10. Industrie- und Handelskammer
11. Bayernwerk AG
12. Bauer Netz GmbH & Co. KG
13. Energienetze Bayern GmbH & Co. KG

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

Bereich Landwirtschaft:

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.

Zu 1.: Die Zufahrten zu den angrenzenden Flächen bleiben unverändert.

Zu 2.: Die Grenzabstände nach Art. 47 und 48 AGBGB werden als Hinweis aufgenommen.

Zu 3.: Schattenwurf durch die Solarmodule ist aufgrund des Südhangs und der niedrigen Modulhöhen von max. 2,85 m in der nördlichsten Reihe nicht zu erwarten. Durch Umplanung nach der frühzeitigen Behördenbeteiligung beträgt der Abstand der Solarmodule zur Grundstücksgrenze: mind. 3,0 m im Norden, 3,0 m im Süden, 4,5 m im Westen und 15 m im Osten. Die geplante dreireihige Hecke im Osten ist durch den öffentlichen Wirtschaftsweg von der nächstgelegenen landwirtschaftlichen Feldfläche getrennt. Dadurch kann der gesetzliche Grenzabstand von 4 m eingehalten werden.

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

Zu 5.: Im Bebauungsplan ist bereits unter Punkt B.3.4 eine Festsetzung zur zeitlichen Begrenzung der Nutzung des Sondergebiets und zur Folgenutzung getroffen. Durch Umplanung nach der frühzeitigen Behördenbeteiligung wird die entfallende landwirtschaftliche Fläche reduziert und minimiert und die Ausweisung von Ausgleichsflächen fällt mehr nicht mehr an.

Zu 6.: Die Ausweisung von Ausgleichsflächen entfällt nach der Umplanung und Reduzierung des Umgriffs. Die für die Landwirtschaft entfallende Fläche wird dadurch geringgehalten.

Zu 7.: Eine entsprechende Pflege, welche auch einer Verunkrautung entgegenwirkt, ist im Bebauungsplan unter B.4.1 festgesetzt.

Zu 8.: siehe „Bereich Forsten“

Bereich Forsten:

An der ungünstigsten Stelle, die südwestliche Ecke des Solarfelds, besteht ein Abstand von 28,5 m von der Waldgrenze bis zum Bauraum. Alle übrigen Bereiche sind weiter vom Waldrand entfernt. Von einer Gefährdung durch Baumwurf, herabfallende Äste, etc. kann daher nicht ausgegangen werden, da der Sicherheitsbereich von 25-30 m zur Waldgrenze an allen Stellen eingehalten wird.

2. Staatliches Bauamt Freising

Der Hinweis zur Reduktion der Anbauverbotszone auf 10 m wird zur Kenntnis genommen. Da sich diese aber außerhalb des Umgriffs des Bebauungsplanes befindet, ist keine Änderung zu veranlassen. Auch die Anpflanzungen entlang der Staatsstraße entfallen.

Die Erschließung wird abgeändert und über die bestehende westlich gelegene Gemeindeverbindungsstraße erfolgen. Zusätzlich wird in die Planung aufgenommen, dass unmittelbare Zugänge oder Abfahrten auf die Staatsstraße nicht zulässig sind.

Da die Erschließung des Solarfelds nach Umplanung über eine bereits bestehende untergeordnete Straße erfolgt, ist eine Darstellung der Sichtfelder nicht mehr notwendig. Es wird keine neue Zufahrt auf die Staatsstraße geben. Auch löst die Installation eines Solarfelds im laufenden Betrieb keine nennenswerten Verkehrsbewegungen aus.

Aufgrund der Orientierung des Solarfelds nach Süden, der Topografie und des Abstands zur Staatsstraße verzichtet das Bauamt Freising nach Rücksprache mit der Stadt Dorfen auf die Erstellung eines Blendgutachtens. Die Verkehrssicherheit ist durch die Module des Solarfelds nicht gefährdet. Sollte die festgesetzte Südausrichtung der Module verändert werden, muss ein Blendgutachten die Unbedenklichkeit nachweisen. Dies wurde auch unter B.2.1 festgehalten.

3. Landratsamt Erding – Bodenschutz

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Informationspflicht wurde bereits im Bebauungsplan aufgenommen.

4. Landratsamt Erding – Wasserrecht

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es sind keine Änderungen zu veranlassen.

5. Landratsamt Erding – Untere Naturschutzbehörde

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.

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. DB Services Immobilien GmbH und DB Netze

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Zu 1. und 2.: Die Leitungstrasse mit Schutzzone (2 x 30 m) wurde im Bebauungsplan bereits aufgenommen.

Zu 3.: Es wurde im Bebauungsplan bereits festgesetzt, dass keine baulichen Anlagen innerhalb der Schutzzone zulässig sind, außer PV-Module, soweit Sicherheitsaspekte eingehalten werden. Durch die Einführung eines Bauraums für Nebengebäude wird diese textliche Festsetzung auch in der Planzeichnung ablesbar. Zusätzlich wird ein Hinweis aufgenommen, dass aufgrund der Höhenkoten, die innerhalb der Schutzzone gelten, die DB im Rahmen eines Bauantrages zwingend zu beteiligen ist.

Zu 4.: Es wurde ein Hinweis mit dem Verweis auf die Sicherheitsvorschriften gemäß DIN VDE 0105 unter C.14 aufgenommen.

Zu 5.: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und wurden in den Hinweisen aufgenommen und wird im Rahmen eines Bauantrages geprüft.

Zu 6.: Es wurde bereits ein Hinweis aufgenommen, dass Schattenwürfe vorhandener Anlagenbestandteile hinzunehmen sind.

Zu 7.: Es wurde bereits ein Hinweis aufgenommen, dass innerhalb des Schutzstreifens keine leicht brennbaren Stoffe ohne feuerhemmende Bedachung gelagert werden darf.

Zu 8.: Es wurde bereits ein Hinweis aufgenommen, dass Induktionsauswirkungen in der Nähe von 110-kV-Bahnstromleitungen berücksichtigt werden müssen und deswegen alle leitenden Teile geeignet mit der Erde verbunden werden müssen.

Zu 9.: Es wurde bereits ein Hinweis aufgenommen, dass Schäden durch Eisabwurf oder Vogelkot hinzunehmen ist.

Zu 10.: Es wurde bereits aufgenommen, dass Dienstbarkeiten für Bepflanzungen innerhalb des Schutzstreifen zu vereinbaren sind und die Endwuchshöhe in der Regel nicht 3,50m überschreiten darf.

8. Bayerischer Bauernverband

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

Die Installation von PV-Anlagen auf Dachflächen und Gebäuden ist nicht immer möglich. Durch Umplanungen während des Bauleitplanverfahrens wird die Modulfläche im Vergleich zum bisherigen Entwurf reduziert. Zusätzlich kann jetzt wegen ökologischer Pflegefestsetzungen im Sondergebiet auf Ausgleichsflächen verzichtet werden, was zusätzlich landwirtschaftliche Fläche einspart.

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

Die Anlage wird in ihrer Fläche nach der frühzeitigen Behördenbeteiligung bereits stark begrenzt, so dass es für den Betreiber der Solaranlage nun wichtig ist, auch sein eigenes inzwischen stark flächenreduziertes Sondergebiet bis zur Grundstücksgrenze optimal zu nutzen. Die Fläche für die Landwirtschaft wird gegenüber dem Vorentwurf geschont, da aufgrund der ökologischen Pflegefestsetzungen auf Ausgleichsflächen verzichtet werden kann. Daher soll der Zaun an der Grundstücksgrenze errichtet werden dürfen. Angrenzende Landwirte müssen die Grundstücksgrenze akzeptieren, da ein Zurücknehmen des Zauns um 50 cm aufgrund der betroffenen Grenzlänge von ca. 670 m mit einem entsprechenden Flächenverlust für die Solaranlage verbunden wäre. Gesetzlich einzuhaltende Abstände müssen bei der Eingrünung jedoch beachtet werden.

Die Stadt Dorfen hat mit Beschluss vom 01.03.2023 den Kriterienkatalog für Freiflächen PV-Anlagen aktualisiert. Die Verknüpfung von PV-Freiflächen an Bedingungen ist hier nicht vorgesehen.

II. Private Stellungnahmen:

./.

- b) Der Ausschuss beschließt den Bebauungsplan Nr. 122 „Freifeld PV-Anlage Hochstraß“ als Satzung. Die Verwaltung wird beauftragt, die Satzung auszufertigen und bekanntzumachen.

Abstimmungsergebnis:

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

Top 3	Fahrradfreundliche Kommune - Festlegung des Anteils der Zunahme des Radverkehrs im Modal-Split-Verfahren
--------------	---

Beschluss:

Der Bau- und Verkehrsausschuss beschließt, auf Grundlage der Zahlen aus der Verkehrszählung vom 21.11.2019 (Modal Split Untersuchung) sich zum Ziel zu setzen, den Radverkehrsanteil bis zum Jahr 2031 (7 Jahre) um 5 Prozentpunkte zu steigern.

Abstimmungsergebnis:

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

Top 4	Antrag nach BImSchG: Antrag auf Genehmigung zur wesentlichen Änderung einer bestehenden genehmigungsbedürftigen Anlage; Bauort: Nicklhub, 84405 Dorfen
--------------	---

Beschluss:

Der Ausschuss beschließt, dem geplanten Bauvorhaben das gemeindliche Einvernehmen einschließlich der beantragten Befreiungen gemäß § 30 Abs. 2 i. i. V. m. § 31 Abs. 2, § 36 BauGB und § 10 Abs. 5 BImSchG zu erteilen.

Abstimmungsergebnis:

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

Top 5	Bauantrag; Bauvorhaben: Einbau von 3 Wohnungen in das landw. Nebengebäude, Neubau von Carports mit Hackschnitzelheizung; Bauort: Voldering, 84405 Dorfen
--------------	---

Beschluss:

Der Ausschuss beschließt, für das von der Antragstellerin beantragte 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 Antrag auf Errichtung einer Freischankfläche; Marienplatz (Parkplatz)

Beschluss:

Der Bau- und Verkehrsausschuss beschließt, die Genehmigung gem. Antrag zu erteilen.

Abstimmungsergebnis:

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

Top 7 Bauantrag; Bauvorhaben: Bau von Nebengebäuden mit zwei getrennten Ate-lierräumen; Bauort: Eglafing, 84405 Dorfen

Beschluss:

Der Ausschuss beschließt, das gemeindliche Einvernehmen nach § 35 Abs. 2 i.V.m. § 36 BauGB zu erteilen.

Abstimmungsergebnis:

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

Top 8 Antrag auf Vorbescheid; Bauvorhaben: Errichtung von zwei Einfamilienhäu- sern mit Garage; Bauort: Zeilhofen, 84405 Dorfen

Beschluss:

Der Tagesordnungspunkt wird abgesetzt.

Top 9 Neubau einer Wohnanlage mit 21 Wohnungen und besonderer Wohnform, Schießhallenplatz 1, Dorfen; Vergabe: Dachdecker- und Spenglerarbeiten

Beschluss:

Der Ausschuss beschließt die Vergabe der Dachdecker- und Spenglerarbeiten entsprechend des von der Verwaltung gemachten Vorschlags lt. Tischvorlage.

Abstimmungsergebnis:

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

Top 10 Anfragen und Bekanntgaben

Es liegen keine Anfragen vor.

Der Vorsitzende gibt bekannt, dass die Ausschreibung der Zimmererarbeiten der Kita Grüntegernbach aufgehoben werden musste.

Heinz Grundner
Vorsitzender

Franz Wandinger
Schriftführer

Heinz Grundner
Vorsitzende/r

Franz Wandinger
Schriftführer/in

Nichtöffentliche Sitzung

20:50