



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

**vom 15.05.2024
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

Andreas Hartl

Martin Heilmeier

Christian Holbl

Michaela Meister

Michael Oberhofer

-

Josef Jung

Vertretung für 3. Bgm. Krage

Anton Stimmer

Vertretung für 2. Bgm. Dr. Rudolf

Abwesend sind:

Stadträte

Sven Krage

entschuldigt

Dr. Ludwig Rudolf

entschuldigt

Zur Sitzung waren außerdem geladen und haben teilgenommen:

Herr Goetz, Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München zu TOP 1 und 2

Frau Marina Lauffer, Stadt Dorfen

Tagesordnung:

1. Bebauungsplan Nr. 63 "Wasentegernbach Südwest"; Billigungsbeschluss über neuen Umgriff
2. Bebauungsplan Nr. 64 "Georg-von-Dillis-Siedlung III"; Billigungsbeschluss über neuen Umgriff
3. Bebauungsplan Nr. 121 "GE Reithel Teil 1"; a) Abwägung der bei der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen; b) Billigungsbeschluss und Beschluss über die Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB
4. 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 "Gewerbegebiet südlich der Bahnlinie"; a) Änderungsbeschluss; b) Beschluss über die Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB
5. Bauantrag; Bauvorhaben: Nutzungsänderung einer beheizten Lagerhalle zu einem Boarding Haus mit 60 Wohneinheiten; Bauort: Orlfing, 84405 Dorfen
6. Bauantrag; Bauvorhaben: Umbau eines landwirtschaftlichen Gebäudes in eine Wohneinheit; Bauort: Embach, 84405 Dorfen
7. Bauantrag; Bauvorhaben: Umnutzung und Umbau einer Scheune in ein Künstleratelier; Bauort: Oberdorfen, 84405 Dorfen
8. Bauantrag; Bauvorhaben: Anbau einer Terrassenüberdachung; Bauort: Oberdorfen, 84405 Dorfen
9. Bauantrag; Bauvorhaben: Neubau Einfamilienhaus mit zwei Doppelgaragen; Bauort: Hochstraß, 84405 Dorfen
10. Ersatz- und Neubau Kinderhaus Grüntegernbach; Vergabe von a) Dachdecker-/ Spenglerarbeiten; b) Fenster mit Raffstoreanlagen; c) Schlosserarbeiten; d) Malerarbeiten
11. Neubau einer Wohnanlage mit 21 Wohnungen und besonderer Wohnform, Schießhallenplatz, Dorfen; Vergabe von Trockenbauarbeiten
12. Anfragen und Bekanntgaben

Das Stadtratsmitglied Oberhofer war bei der Beratung und Beschlussfassung über TOP-Nr. 3 - 12 nicht anwesend.

Es wurde über die Genehmigung der Niederschrift der Sitzung vom 10.04.2024 abgestimmt (§ 24 Abs. 1 Satz 3 GeschO).

Abstimmungsergebnis:

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

StM Drobilitsch war bei der Beschlussfassung nicht anwesend.

Sodann wurde in die Tagesordnung eingetreten.

Es wurden folgende Beschlüsse gefasst:

Top 1	Bebauungsplan Nr. 63 "Wasentegernbach Südwest"; Billigungsbeschluss über neuen Umgriff
--------------	---

StM Drobilitsch erscheint zur Sitzung.

Beschluss:

Herr Goetz und die Verwaltung stellen den Planentwurf und die zur Verkleinerung des Umgriffs geführten Stellungnahmen, insbesondere der Regierung von Oberbayern, vor.

StM Heilmeier beantragt, das als optional aufgeführte Gebäude im Südosten des Baugebiets in das Baugebiet aufzunehmen.

Der Ausschuss beschließt den Umgriff des Bebauungsplanes Nr. 63 „Wasentegernbach Südwest“ wie vorgestellt zu verkleinern und billigt die Planung.

Abstimmungsergebnis:

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

Top 2	Bebauungsplan Nr. 64 "Georg-von-Dillis-Siedlung III"; Billigungsbeschluss über neuen Umgriff
--------------	---

Beschluss:

Herr Goetz und die Verwaltung stellen den Planentwurf und die zur Verkleinerung des Umgriffs geführten Stellungnahmen, insbesondere der Regierung von Oberbayern, vor.

Der Ausschuss beschließt, den Umgriff des Bebauungsplanes Nr. 64 „Georg-von-Dillis-Siedlung III“ wie vorgestellt in der Variante 5 a zu verkleinern und billigt die Planung.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	11
-----------	----

Für den Beschluss: 8
Gegen den Beschluss: 3

Top 3 Bebauungsplan Nr. 121 "GE Reithel Teil 1"; a) Abwägung der bei der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen; b) Billigungsbeschluss und Beschluss über die Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB

StM Oberhofer verlässt die Sitzung.

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. Amt für Ländliche Entwicklung
2. Die Autobahn GmbH des Bundes Niederlassung Südbayern
3. Bauer Netz GmbH & Co KG.
4. Bund Naturschutz Bayern e.V. 2. Kreisgruppenvors. Erding
5. Bundeseisenbahnvermögen Niederlassung Süd
6. Deutsche Telekom Technik GmbH
7. Erzbischöfliches Ordinariat München
8. Gemeinde Buchbach
9. Gemeinde Obertaufkirchen
10. Gemeinde Schwindegg
11. Gesundheitsamt Erding
12. Immobilien Freistaat Bayern Regionalvertretung München
13. Kath. Pfarramt Maria Dorfen
14. Kreisbrandrat
15. Kreishandwerkschaft
16. Kreisheimatpfleger
17. Kreisjugendring Erding
18. KWH Netz GmbH
19. Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
20. Polizeiinspektion Dorfen
21. RVO Erding
22. Stadt Erding
23. Stadtwerke Dorfen
24. Telefonica Germany GmbH & Co. OHG
25. Vermessungsamt Erding
26. Verwaltungsgemeinschaft Velden/Vils
27. Wasserzweckverband Erding Ost
28. KNETTENBRUCH + GURDULIC Süd GmbH
29. WBV Gatterberger Gruppe

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

1. Regierung von Oberbayern
2. Landratsamt Erding – Abfallwirtschaft

3. Landratsamt Erding – Bauen und Planungsrecht, Denkmalschutz
4. Handwerkskammer für München und Oberbayern
5. Regionaler Planungsverband München
6. Industrie- und Handwerkskammer für München und Oberbayern
7. Gemeinde Sankt Wolfgang
8. Gemeinde Lengdorf
9. Energienetze Bayern
10. Bayernwerk Netz
11. Tennet TSO

Der Ausschuss nimmt dies zur Kenntnis.

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

Der Ausschuss beschließt folgende Abwägungen:

1. Wasserwirtschaftsamt München

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich außerhalb des Überschwemmungsgebietes.

Der Vorschlag des Wasserwirtschaftsamtes wird als Hinweis im Bebauungsplan aufgenommen.

2. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ebersberg-Erding

Es wird zur Kenntnis genommen, dass es sich bei der Fläche um Böden mit durchschnittlicher Bonität handelt.

Der Hinweis unter Punkt „6. Landwirtschaft“ wird dahingehend ergänzt, dass landwirtschaftliche Arbeiten auch an Feierabende sowie an Sonn- und Feiertage oder während der Nachtzeit vorgenommen werden.

In den Hinweisen wird unter Punkt „4. Landwirtschaft“ aufgenommen, dass die Grenzabstände nach Art. 48 AGBGB einzuhalten sind. Somit sind auch mögliche Beeinträchtigungen auszuschließen.

Die Erreichbarkeit und Bearbeitbarkeit der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen wird durch die Planung nicht berührt.

Ausgleichsflächen:

Es besteht ein Ausgleichsbedarf in Höhe von 16.460 Wertpunkten. 9.600 Wertpunkt können innerhalb des Bebauungsplanes erbracht werden (naturnahes Rückhaltebecken und Grabenaufwertung). Die restlichen 6.800 Wertpunkte sollen vom Ökokonto der Stadt Dorfen abgebucht werden soll.

3. Staatliches Bauamt Freising

Eigene Planungen und Maßnahmen:

Die Planung zum Ausbau des Geh- und Radweges wird schematisch im Plan übernommen.

Anbauverbotszone:

Die breite des Anbauverbotszone wird mit dem Staatlichen Bauamt abgestimmt und mit Rücksicht auf die Planungen des Staatlichen Bauamt Freising entsprechend angepasst.

Nr. 6 der Festsetzungen wird dahingehend abgeändert, dass innerhalb der Anbauverbotszone werbende oder sonstige Hinweisschilder unzulässig sind.

Es wird ein Hinweis aufgenommen, dass für Baumpflanzungen mindestens ein Abstand von 8m, gemessen vom äußeren Fahrbahnrand, eingehalten werden muss und solche mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen sind.

Erschließung des Baugebietes:

Eine rückwärtige Erschließung über die Karl-Heilmeier-Straße ist nicht möglich. Dies wurde mit dem Staatlichen Bauamt bereits so abgesprochen. Die genaue Ausbildung der Zufahrt erfolgt nach der Erstellung des Verkehrsgutachtens.

Sollte eine Linksabbiegespur notwendig werden, wird mit dem Grundstückseigentümer eine Vereinbarung abgeschlossen, dass die Kosten vom Grundstückseigentümer zu tragen sind.

Sichtfelder:

Das Sichtdreieck wird abgeändert und auf 100 km/h ausgelegt.

Die Ausführungen zur Freihaltung des Sichtfeldes werden in den Hinweisen aufgenommen.

Lärmschutz:

Es wurde bereits ein Lärmgutachten in Auftrag gegeben.

4. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

Es wird in den Hinweisen aufgenommen, dass für Bodeneingriffe jeglicher Art eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig ist.

5. Landratsamt Erding – Untere Immissionsschutzbehörde

Ein Lärmgutachten wurde bereits in Auftrag gegeben; die Festsetzungen werden entsprechend angepasst.

6. Landratsamt Erding – Untere Naturschutzbehörde

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, insbesondere, dass keine artenschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten sind.

Die grünordnerischen Maßnahmen werden im Zuge des Entwurfes konkretisiert. Die Empfehlungen werden in die planerischen und textlichen Festsetzungen übernommen.

Bzgl. der Ausgleichsflächen wird auf die Abwägung unter Nr. 2 verwiesen. Einen Überschuss an Ausgleichsflächen innerhalb des Geltungsbereiches wird es nicht geben. Es wurden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen festgesetzt und unter Punkt 8.1 des Umweltberichtes aufgelistet. Diese werden daraufhin geprüft, ob es Überschneidungen mit festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen gibt.

7. Landratsamt Erding - Wasserrecht

Das Erfordernis der wasserrechtlichen Genehmigung wurde bereits in den Hinweisen unter Punkt „1. Wasserwirtschaft“ aufgenommen.

Das Wasserwirtschaftsamt wurde am Verfahren beteiligt und hat das Einverständnis gegeben.

8. Landratsamt Erding – Bodenschutz

Die Informationspflicht wird im Bebauungsplan aufgenommen.

9. Landratsamt Erding – Öffentliche Sicherheit und Ordnung

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

10. Landratsamt Erding – Kreisheimatpflege

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wurde am Verfahren beteiligt.

11. Polizei Dorfen

Das Sichtdreieck wird abgeändert und auf 100 km/h ausgelegt.

12. Die Autobahn GmbH

Die Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszone werden im Plan übernommen.

Außerdem werden die Ausführungen als Hinweise aufgenommen.

13. Stadtwerke Dorfen

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und werden dem Bauherrn mitgeteilt.

II. Private Stellungnahmen

./.

b)

Der Ausschuss beschließt, für den Bebauungsplan Nr. 121 „GE Reithel Teil 1“ den Entwurf zu billigen und die Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und nach § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Abstimmungsergebnis:

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

Top 4	4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 "Gewerbegebiet südlich der Bahnlinie"; a) Änderungsbeschluss; b) Beschluss über die Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB
--------------	--

Beschluss:

Der Ausschuss beschließt auf Antrag von StM Hartl, den Antrag auf Änderung eines Teilbereiches des Bebauungsplans Nr. 30 „Gewerbegebiet südlich der Bahnlinie“ in ein sonstiges Sondergebiet „Beherbergungsstätte und Studentenwohnheim“ gem. § 11 BauNVO zu vertagen, bis der städtebauliche Entwurf des Planungsbüro Palais Mai Ende 2024 vorliegt.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	10
Für den Beschluss:	7
Gegen den Beschluss:	3

Top 5	Bauantrag; Bauvorhaben: Nutzungsänderung einer beheizten Lagerhalle zu einem Boarding Haus mit 60 Wohneinheiten; Bauort: Orfing, 84405 Dorfen
--------------	--

Beschluss:

Der Ausschuss beschließt, dem beantragten Bauvorhaben das gemeindliche Einvernehmen gemäß §§ 36 BauGB i.V.m. 30 Abs. 2 BauGB zu erteilen.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	10
Für den Beschluss:	9
Gegen den Beschluss:	1

Top 6	Bauantrag; Bauvorhaben: Umbau eines landwirtschaftlichen Gebäudes in eine Wohneinheit; Bauort: Embach, 84405 Dorfen
--------------	--

Beschluss:

Der Ausschuss beschließt, dem Bauvorhaben das gemeindliche Einvernehmen gem. § 35 Abs.

4 Nr. 1 i. V. m. § 36 BauGB zu erteilen, sofern die Erschließung mittels Dienstbarkeit gesichert ist.

Abstimmungsergebnis:

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

Top 7	Bauantrag; Bauvorhaben: Umnutzung und Umbau einer Scheune in ein Künstleratelier; Bauort: Oberdorfen, 84405 Dorfen
--------------	---

Beschluss:

Der Ausschuss beschließt, dem Bauvorhaben das gemeindliche Einvernehmen gem. §§ 31 Abs. 2, 30 Abs. 1 i. V. m. 36 BauGB zu erteilen.

Auf Antrag von StM Heilmeyer ist der nachzuweisende Stellplatz auf dem Baugrundstück nachzuweisen.

Abstimmungsergebnis:

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

Top 8	Bauantrag; Bauvorhaben: Anbau einer Terrassenüberdachung; Bauort: Oberdorfen, 84405 Dorfen
--------------	---

Beschluss:

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

Abstimmungsergebnis:

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

Top 9	Bauantrag; Bauvorhaben: Neubau Einfamilienhaus mit zwei Doppelgaragen; Bauort: Hochstraß, 84405 Dorfen
--------------	---

Beschluss:

Der Ausschuss beschließt, für das von den Antragstellern beantragte Bauvorhaben das gemeindliche Einvernehmen gemäß §§ 35 Abs. 4 Nr. 2 i.V.m. 36 BauGB zu erteilen.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	10
Für den Beschluss:	10

Gegen den Beschluss: 0

Top 10	Ersatz- und Neubau Kinderhaus Grüntegernbach; Vergabe von a) Dachdecker-/Spenglerarbeiten; b) Fenster mit Raffstoreanlagen; c) Schlosserarbeiten; d) Malerarbeiten
---------------	---

Beschluss:

Der Ausschuss beschließt, die Vergabe entsprechend des von der Verwaltung gemachten Vorschlags lt. Tischvorlage.

Abstimmungsergebnis:

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

Top 11	Neubau einer Wohnanlage mit 21 Wohnungen und besonderer Wohnform, Schießhallenplatz, Dorfen; Vergabe von Trockenbauarbeiten
---------------	--

Beschluss:

Der Ausschuss beschließt, die Vergabe entsprechend des von der Verwaltung gemachten Vorschlags lt. Tischvorlage.

Abstimmungsergebnis:

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

Top 12	Anfragen und Bekanntgaben
---------------	----------------------------------

Der Vorsitzende gibt ein Eilgeschäft betreffend die Vergabe der Zimmererarbeiten für den Neubau des Kinderhauses Grüntegernbach bekannt.

StM Heilmeier fragt an, ob sein Antrag auf Geschwindigkeitsbegrenzung auf der A 94 in der nächsten Stadtratssitzung behandelt wird.

Der Vorsitzende sagt eine Behandlung in der Juni-Stadtratssitzung zu.

StM Heilmeier fragt an, ob bei den Ausschreibungen heimische Handwerker berücksichtigt werden.

Die Verwaltung erwidert, dass dies der Fall ist.

StM Berger fragt an, welchen Zweck ein auf der Ampel an der Kreuzung B 15 – Buchbacher Straße – Erdinger Straße montiertes Gerät hat.

StM Hartl fragt an, wann die Bepflanzung der Grünflächen an der B 15-Isenbrücke erfolgt.

StM Jung fragt an, ob die sich in der Isen befindlichen Bäume vom WWA München entsorgt werden.

Die Verwaltung erwidert, dass die Meldung an das WWA München bereits erfolgt ist.

Heinz Grundner
Vorsitzender

Franz Wandinger
Schriftführer

Heinz Grundner
Vorsitzende/r

Franz Wandinger
Schriftführer/in

Nichtöffentliche Sitzung

22:00