



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

**vom 09.10.2024  
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

Andreas Hartl

Martin Heilmeier

Christian Holbl

Gerald Forstmaier

Vertretung für StM Frank-Mayer

Martin Greimel

Vertretung für StM Oberhofer

Simone Jell-Huber

Vertretung für StM Meister

Walter Zwirglmaier

Vertretung für StM Krage

**Abwesend sind:**

**Stadträte**

Ursula Frank-Mayer

entschuldigt

Sven Krage

entschuldigt

Michaela Meister

entschuldigt

Michael Oberhofer

entschuldigt

Dr. Ludwig Rudolf

entschuldigt

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

Hr. Dietrich Jürgen, Stadtverwaltung zu Top 2, 3, 4, 5 und 6

### **Tagesordnung:**

1. Isolierte Befreiung; Bauvorhaben: Errichtung von zwei Stellplätzen und einer Stützwand; Bauort: Feldstraße, 84405 Dorfen
2. Antrag der Landlistenfraktion; Zisternen als Regenwasserrückhaltung
3. Antrag des Umweltreferenten; vertragliche Festlegungen für den Umwelt- und Hochwasserschutz im Ansiedlungsmodell
4. Antrag des Hochwasserreferenten; vorbeugender Hochwasserschutz
5. Sachstandsbericht zur Kläranlagenerweiterung
6. Sachstandsbericht zu den Hochwasserplanungen - am Seebach, Schwindkirchen, Dorfen Süd und Grüntegernbach Ost
7. Vergabe; ökologische Umgestaltung eines namenlosen Baches beim Feuerwehrhaus Grüntegernbach
8. Bebauungsplan Nr. 124 "Zeilhofener Feld"; a) Aufhebung des Beschlusses des Bau- und Verkehrsausschusses vom 31.07.2024; b) Abwägung der bei der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen; c) Satzungsbeschluss
9. Bauantrag; Bauvorhaben: Nutzungsänderung eines Lagerraumes durch Einbau eines Appartements; Bauort: Wasentegernbach, 84405 Dorfen
10. Antrag auf Ablöse eines Stellplatzes in der Haager Straße in 84405 Dorfen
11. Anfragen und Bekanntgaben

Es wurde über die Genehmigung der Niederschrift der Sitzung vom 18.09.2024 abgestimmt (§ 24 Abs. 1 Satz 3 GeschO).

**Abstimmungsergebnis:**

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

Sodann wurde in die Tagesordnung eingetreten.

Es wurden folgende Beschlüsse gefasst:

<b>Top 1</b>	<b>Isolierte Befreiung; Bauvorhaben: Errichtung von zwei Stellplätzen und einer Stützwand; Bauort: Feldstraße, 84405 Dorfen</b>
--------------	---

Um 18 Uhr fand zu Top 1 Ö ein Ortstermin in der Feldstraße in Oberdorfen statt.

**Beschluss:**

Der Ausschuss beschließt, die beantragten isolierten Befreiungen gem. Art. 63 BayBO zu genehmigen. Die geplante Mauer beim Grünstreifen am Wendehammer ist mindestens in einer Entfernung von 1 m zur Grundstücksgrenze des südlichen Nachbarn zu errichten.

**Abstimmungsergebnis:**

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

<b>Top 2</b>	<b>Antrag der Landlistenfraktion; Zisternen als Regenwasserrückhaltung</b>
--------------	--

Der Ausschuss beschließt, Tagesordnungspunkt Top 2 und Top 3 in der Beratung zu tauschen.

**Abstimmungsergebnis:**

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

**Beschluss:**

Der Ausschuss beschließt, bei Bebauungsplänen 5m<sup>3</sup> Zisternen mit gedrosselter Zwangsentleerung zur Rückhaltung von Regenwasser je Bauparzelle und je angefangener 150m<sup>2</sup> überbauter Fläche festzusetzen.

**Abstimmungsergebnis:**

Anwesend:	10
Für den Beschluss:	6
Gegen den Beschluss:	4

<b>Top 3     Antrag des Umweltreferenten; vertragliche Festlegungen für den Umwelt- und Hochwasserschutz im Ansiedlungsmodell</b>
---

**Beschluss:**

Der Ausschuss empfiehlt dem Stadtrat folgenden Beschluss:

Wohngebäude (Einzelhaus, Doppelhaushälfte u.a.) die im Rahmen des Ansiedlungsmodells gebaut werden und dadurch einen günstigen Bauplatz erhalten, sollen vertraglich festgeschrieben,

- eine Photovoltaikanlage mit mindestens 5kW peak realisieren

**Abstimmungsergebnis:**

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

- eine Photovoltaikanlage anlog Art.44aBAYBO verbindlich zu realisieren

**Abstimmungsergebnis:**

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

- eine Zisterne für die Gartenbewässerung und Toilettenspülung realisieren. Die Zisternen sollen ein aktives Rückhaltevolumen von mind. 5m<sup>3</sup> aufweisen.  
Bei Mehrfamilienhäusern und im Geschosswohnungsbau ist das Volumen der Zisterne in Abhängigkeit der Gartengröße und Anzahl der Wohneinheiten und die PV Anlage entsprechend der Anzahl der Wohneinheiten anzupassen.

**Abstimmungsergebnis:**

Anwesend:	10
Für den Beschluss:	5
Gegen den Beschluss:	5

Der Ausschuss fasst den Empfehlungsbeschluss zur Errichtung von Photovoltaikanlagen an

den Stadtrat.

**Abstimmungsergebnis:**

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

**Top 4     Antrag des Hochwasserreferenten; vorbeugender Hochwasserschutz**

**Beschluss:**

StM Forstmaier beantragt, in Bebauungsplänen die Regenrückhaltebecken auf 30-jährige Regenereignisse auszulegen.

**Abstimmungsergebnis:**

Anwesend:	10
Für den Beschluss:	5
Gegen den Beschluss:	5

**Top 5     Sachstandsbericht zur Kläranlagenerweiterung**

**Beschluss:**

Der Ausschuss nimmt den Sachstandsbericht zur Kläranlagenerweiterung zur Kenntnis.

**Abstimmungsergebnis:**

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

**Top 6     Sachstandsbericht zu den Hochwasserplanungen - am Seebach, Schwindkirchen, Dorfen Süd und Grüntegernbach Ost**

**Beschluss:**

Der Ausschuss nimmt den Sachstandsbericht zu den Hochwasserplanungen am Seebach, Schwindkirchen, Dorfen Süd und Grüntegernbach Ost zur Kenntnis.

**Abstimmungsergebnis:**

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

**Top 7     Vergabe; ökologische Umgestaltung eines namenlosen Baches beim Feuerwehrhaus Grüntegernbach**

**Beschluss:**

Der Ausschuss beschließt, die Vergabe entsprechend des von der Verwaltung vorgelegten Vorschlags.

**Abstimmungsergebnis:**

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

**Top 8      Bebauungsplan Nr. 124 "Zeilhofener Feld"; a) Aufhebung des Beschlusses des Bau- und Verkehrsausschusses vom 31.07.2024; b) Abwägung der bei der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen; c) Satzungsbeschluss**

**Beschluss:**

a)

Der Ausschuss beschließt, den Beschluss der Sitzung des Bau- und Verkehrsausschusses vom 31.07.2024 zu TOP 3 öffentlich aufzuheben.

b)

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

Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen

I.      Behörden und Träger öffentlicher Belange:

Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange haben keine Anregungen abgegeben:

1.      Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
2.      Staatliches Bauamt Freising
3.      Vermessungsamt Erding
4.      Gemeinde Buchbach
5.      Gemeinde Lengdorf
6.      Gemeinde Obertaufkirchen
7.      Gemeinde Schwindegg
8.      Gemeinde St. Wolfgang
9.      Gemeinde Taufkirchen (Vils)
10.     Verwaltungsgemeinschaft Velden/ Vils
11.     Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
12.     Bund Naturschutz Bayern e.V.
13.     Immobilien Freistaat Bayern
14.     Katholisches Pfarramt Maria Dorfen
15.     Kreisbrandrat
16.     Kreishandwerkerschaft
17.     Kreisheimatpflege
18.     Kreisjugendring
19.     KWH Netz GmbH
20.     Stadtwerke Dorfen

21. Telefonica Germany GmbH & Co. OHG
22. Knettenbrech + Gurdulic
23. WBV Gatterberger Gruppe

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

1. Wasserwirtschaftsamt München
2. Landratsamt Erding – Bauen und Planungsrecht, Denkmalschutz
3. Landratsamt Erding – Untere Immissionsschutzbehörde
4. Landratsamt Erding – Untere Naturschutzbehörde
5. Landratsamt Erding – Abfallwirtschaft
6. Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern
7. Bauer Netz GmbH
8. Bayernwerk Netz GmbH
9. Zweckverband Isener Gruppe
10. Erzbischöfliches Ordinariat München
11. TenneT TSO GmbH
12. Energienetze Bayern
13. Regionaler Planungsverband
14. Handwerkskammer für München und Oberbayern

Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange haben Stellungnahmen:

Der Ausschuss beschließt folgende Abwägung:

1. Regierung von Oberbayern

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Außerdem hat die Stadt Dorfen bereits ein kommunales Flächenmanagement beauftragt.

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

Der Hinweis bezüglich der Bodenqualität wird zur Kenntnis genommen.

In den Hinweisen wird die vorgeschlagene Empfehlung aufgenommen.

Es wurde bereits ein Hinweis zur Duldung und zu den Grenzabständen aufgenommen.

Ebenso bleiben die Erschließung und Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen gesichert.

Eine Behinderung oder Einschränkung der landwirtschaftlichen Betriebe entsteht nicht.

3. Landratsamt Erding – Jagd

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

4. Landratsamt Erding – 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.

5. Polizei Dorfen

Die Lage der Zufahrt wurde am nordöstlichen Ende des Grundstücks festgesetzt, da hier in Bezug auf die Verkehrssicherheit die günstigsten Bedingungen vorliegen. Richtung Homating sind trotz Steigung die notwendigen 70 m einsehbar (innerörtlicher Bereich). In diesem Bereich liegt eine günstige Straßenkrümmung vor.

Richtung Zeilhofen können 70 m Sicht aufgrund der Nähe zur Straßenkreuzung (ca. 35 m) nicht gehalten werden. Doch ist hier aufgrund der Straßenkreuzung und ansteigender Straße von verminderter Geschwindigkeit auszugehen.

#### 6. Bayerischer Bauernverband

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. In den Hinweisen wurde die Duldung der Emissionen bereits aufgenommen.

Eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung der anliegenden Flächen ist weiterhin gewährleistet. Die Einhaltung der Grenzabstände wurde im Bebauungsplan bereits aufgenommen.

#### 7. Deutsche Telekom Technik GmbH

Es wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

#### 8. Zweckverband zur Wasserversorgung Erding – Ost

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Wasserzweckverband Erding-Ost wird im Rahmen des Bauantrages beteiligt.

### II. Private Einwendungen:

#### 1. Private Einwendung (vom 03.05.2024):

Die Versickerungsfähigkeit wurde im genannten Bodengutachten bestätigt und als ausreichend bemessen.

Der Neubau muss laut Festsetzungen das anfallende Regenwasser der Dachflächen in Rigolen zwischenspeichern und versickern, was zur Entlastung der Gesamtsituation beiträgt, da auf diese Weise die Hangwassermenge, die in den Graben bzw. auf die Zeilhofener Hauptstraße gelangt, gemindert wird.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass sich keine Verschärfung der Situation hinsichtlich Wasser und Schlamm ergibt (siehe Gutachten vom 01.10.2024). Das Gutachten wurde vom Tiefbauamt der Stadt Dorfen geprüft und für in Ordnung befunden.

Die angesprochenen Probleme durch mit Lehm angereichertes Regenwasser nach einer Freilegung des Straßengrabens werden zur Kenntnis genommen. Durch die Bauleitplanung werden diese nicht berührt. Der Straßengraben befindet sich außerhalb des Umgriffs. Es sind die Straßenseitengräben in Zeilhofen (westlich der Homatinger Straße) und nördlich der Zeilhofer Straße zu ertüchtigen.

#### 2. Private Einwendung (vom 14.06.2024)

Die Versickerungsfähigkeit wurde im genannten Bodengutachten bestätigt und als ausreichend bemessen.

Der Neubau muss laut Festsetzungen das anfallende Regenwasser der Dachflächen in Rigolen zwischenspeichern und versickern, was zur Entlastung der Gesamtsituation beiträgt, da auf diese Weise die Hangwassermenge, die in den Graben bzw. auf die Zeilhofener Hauptstraße gelangt, gemindert wird.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass sich keine Verschärfung der Situation hinsichtlich Wasser und Schlamm ergibt (siehe Gutachten vom 01.10.2024). Das Gutachten wurde vom Tiefbauamt der Stadt Dorfen geprüft und für in Ordnung befunden.

Die angesprochenen Probleme durch mit Lehm angereichertes Regenwasser nach einer Freilegung des Straßengrabens werden zur Kenntnis genommen. Durch die Bauleitplanung werden diese nicht berührt. Der Straßengraben befindet sich außerhalb des Umgriffs. Es sind die Straßenseitengräben in Zeilhofen (westlich der Homatinger Straße) und nördlich der Zeilhofer Straße zu ertüchtigen.

### III. Sonstiges:

Im Bebauungsplan ist auf wild abfließendes Oberflächenwasser hinzuweisen. Weiterhin ist das nordwestliche Wallgrabensystem zu streichen und das nordöstliche Wallgrabensystem bis zur nördlichen Grenze des Bebauungsplans zu erweitern.

c)

Der Ausschuss beschließt, den Bebauungsplan Nr. 124 „Zeilhofener Feld“ erneut für 2 Wochen auszulegen. Es können nur Einwendungen zu den geänderten Teilen vorgelegt werden.

#### **Abstimmungsergebnis:**

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

<b>Top 9</b>	<b>Bauantrag; Bauvorhaben: Nutzungsänderung eines Lagerraumes durch Einbau eines Apartments; Bauort: Wasentegernbach, 84405 Dorfen</b>
--------------	--

#### **Beschluss:**

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

#### **Abstimmungsergebnis:**

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

<b>Top 10</b>	<b>Antrag auf Ablöse eines Stellplatzes in der Haager Straße in 84405 Dorfen</b>
---------------	--

#### **Beschluss:**

Der Ausschuss beschließt, den Stellplatz gem. § 6 der „Satzung über die Herstellung von Stellplätzen, Garagen und Fahrradstellplätzen und deren Ablösung“ abzulösen. Der Ablösungsvertrag ist mit dem Eigentümer abzuschließen.

#### **Abstimmungsergebnis:**

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

<b>Top 11    Anfragen und Bekanntgaben</b>
--

**Bekanntgaben:**

Der Vorsitzende gibt folgendes bekannt:

Das städtische Gebäude am Stiftling wird im Herbst dieses Jahres abgerissen.

Die auf 12 Tonnen beschränkte Brücke bei Furt wird bis Ende des Jahres so ertüchtigt, dass die Müllfahrzeuge diese wieder überqueren können. Wetterbedingt kann eine zeitliche Verzögerung eintreten.

Die Bauarbeiten an der DB Trasse zum Ersatz von vier Stellwerken beginnen im November 2024.

**Anfragen:**

StM Jell-Huber erkundigt sich nach den Bohrungen im Bereich Unterseebach.

Die Verwaltung erläutert, dass diese Bohrungen zur Vorbereitung der Planungen für den Hochwasserschutz am Seebach durchgeführt wurden.

StM Heilmeier erkundigt sich nach dem Stand eines Einbaus einer Zisterne in Watzling.

Die Verwaltung wird StM Heilmeier den Sachstand zukommen lassen.

StM Heilmeier merkt an, dass das Auffangbecken am Oberfeld südlich der Oberdorfener Straße immer Wasser gefüllt ist.

Er bittet um Auskunft, warum dies so ist.

StM Heilmeier erkundigt sich nach dem Stand des Grünflächenkonzepts im Innenstadtbereich.

Die Verwaltung verweist auf den Bedarfsplan zur Städtebauförderung indem die Maßnahme festgeschrieben ist.

Heinz Grundner  
Vorsitzender

Franz Wandinger  
Schriftführer

Heinz Grundner  
Vorsitzende/r

Franz Wandinger  
Schriftführer/in

Nichtöffentliche Sitzung

21:45