



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

**vom 13.11.2024
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

-

Susanne Streibl

Vertretung für StM Hartl

Walter Zwirgmaier

Vertretung für 3. Bürgermeister Krage

Abwesend sind:

Stadträte

Andreas Hartl

entschuldigt

Sven Krage

entschuldigt

Zur Sitzung waren außerdem geladen und haben teilgenommen:

Herr Salzeder, Leitung Bauhof Stadt Dorfén, zu TOP 1

Tagesordnung:

1. Antrag Umwelt und Hochwasserreferent; kein Streusalz auf Kieswegen im Gemeindegebiet Dorfen
2. Bebauungsplan Nr. 64 "Georg-von-Dillis-Siedlung III"; a) Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen; b) Billigungsbeschluss u. Beschluss über erneute Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB oder Satzungsbeschluss; c) Empfehlungsbeschluss an den Stadtrat
3. Bebauungsplan Nr. 63 "Wasentegernbach Südwest"; a) Abwägung der bei der Öffentlichkeits- u. Behördenbeteiligung eingeg. Stellungnahmen; b) Billigungsbeschluss u. Beschluss über erneute Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB oder Satzungsbeschluss
4. Bebauungsplan Nr. 124 "Zeilhofener Feld"; a) Abwägung der bei der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen; b) Satzungsbeschluss
5. Isolierte Befreiung; Bauvorhaben: Errichtung einer elektrischen Schnellladestation mit Beleuchtungsobjekten; Bauort: Reithel, 84405 Dorfen
6. Bauvoranfrage; Bauvorhaben: Neubau von 6 Häusern; Bauort: Esterndorf, 84405 Dorfen
7. Bauantrag; Bauvorhaben: Anbau eines Balkons an das bestehende Wohnhaus; Bauort: Mösl, 84405 Dorfen
8. Bauvoranfrage; Bauvorhaben: Errichtung eines Rechenzentrums; Bauort: Zieglhaus, 84405 Dorfen
9. Neubau einer Wohnanlage mit 21 Wohnungen und besonderer Wohnform, Schießhallenplatz, Dorfen; Vergabe von a) Malerarbeiten; b) Schreinerarbeiten – Innentüren; c) Schlosser- und Metallbauarbeiten
10. Anfragen und Bekanntgaben

Es wurde über die Genehmigung der Niederschrift der Sitzung vom 09.10.2024 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	Antrag Umwelt und Hochwasserreferent; kein Streusalz auf Kieswegen im Gemeindegebiet Dorfen
--------------	--

Beschluss:

StM Frank-Mayer und StM Zwirgmaier beantragen, dass die Stadt Dorfen auf den Einsatz von Streusalz auf Kieswegen verzichtet.

Abstimmungsergebnis:

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

Top 2	Bebauungsplan Nr. 64 "Georg-von-Dillis-Siedlung III"; a) Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen; b) Billigungsbeschluss u. Beschluss über erneute Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB oder Satzungsbeschluss; c) Empfehlungsbeschluss an den Stadtrat
--------------	---

Beschluss:

a) 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. Die Autobahn des Bundes GmbH
2. Bayerische Landesamt für Denkmalpflege
3. Bund Naturschutz e.V.
4. Gemeinde Buchbach
5. Gemeinde Lengdorf
6. Gemeinde Obertaufkirchen
7. Gemeinde Schwindegg
8. Gemeinde St. Wolfgang
9. Verwaltungsgemeinschaft Velden/ Vils

10. Immobilien Freistaat Bayern, Regionalvertretung München
11. Kreisbrandrat
12. Kreisheimatpflege
13. KWH Netz GmbH
14. Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
15. Stadtwerke Dorfen
16. Telefonica Germany GmbH & Co. OHG
17. Vermessungsamt Erding
18. Knettenbruch + Gurdulic Süd GmbH
19. WBV Gatterberger Gruppe
20. Jagdpächter
21. Jagdvorstand
- 22.

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

1. Wasserwirtschaftsamt München
2. Staatliches Bauamt Freising
3. Polizei Dorfen
4. Landratsamt Erding – Kreisstraße
5. Landratsamt Erding – Untere Jagdbehörde
6. Landratsamt Erding – Untere Naturschutzbehörde
7. Landratsamt Erding – Bauen und Planungsrecht, Denkmalschutz
8. Landratsamt Erding – Abfallwirtschaft
9. Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern
10. Regionaler Planungsverband München
11. Gemeinde Taufkirchen (Vils)
12. TenneT TSO GmbH
13. WZV Isener Gruppe
14. Energienetze Bayern GmbH & Co. KG
15. Bayernwerk Netz GmbH
16. WZV Erding-Ost
17. Bauer Netz GmbH & Co. KG

Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange haben Stellungnahmen:

Der Ausschuss beschließt folgende Abwägung:

1. Regierung von Oberbayern

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Aufgrund des bereits in Auftrag gegebenen kommunalen Flächenmanagements und aufgrund der Reduzierung des Umgriffs steht die Planung nun dem LEP nicht mehr grundsätzlich entgegen. Jedoch ist ein Empfehlungsbeschluss an den Stadtrat zu fassen, der die Absicht beinhaltet, Flächen in ähnlicher Größe wie durch gegenständlichen Bebauungsplan in Anspruch genommen werden, aus dem FNP herauszunehmen, siehe c).

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

Der Hinweis bezüglich der Bodenwertigkeit wird zur Kenntnis genommen. Die Stadt Dorfen sieht sich dennoch gezwungen, die Neuausweisung von Flächen auf den landwirtschaftlich hochwertigen Nutzflächen vorzunehmen. Außerdem wurde der Umgriff mit Beschluss des Bau- und Verkehrsausschusses vom 15.05.2024 erheblich reduziert. Dadurch werden erheblich weniger landwirtschaftliche Flächen in Anspruch genommen.

Die Abstände zu potenziellen Erweiterungsbauten werden mit über 450 m von der Stadt Dorfen als ausreichend bewertet. Immissionsschutzfachliche Konflikte sind daher nicht zu erwarten.

Es wird in der Satzung unter C 9.2. darauf hingewiesen, dass mit Lärm- und Geruchsbelästigungen aus der benachbarten landwirtschaftlichen Flur, auch abends sowie an Sonn- und Feiertagen, zu rechnen ist. Diese sind als ortsüblich hinzunehmen und zu dulden.

Es wird ein Hinweis aufgenommen, dass die Grenzabstände für Pflanzungen einzuhalten sind. Eine Regelung auf Ebene des Bebauungsplanes zu Einschränkungen von Parkmöglichkeiten ist nicht abschließend möglich. Es werden ausreichend breite Erschließungsstraßen festgesetzt. Die Vermeidung von Falschparkern kann nur durch Anordnungen nach der StVO und durch Kontrollen erfolgen.

Aufgrund der Fortsetzung des Aufstellungsverfahrens nach § 13 b bzw. § 13 a BauGB kann auf eine Eingriffs-, Ausgleichsbilanzierung verzichtet werden. Ausgleichsflächen werden damit nicht notwendig.

Für offene Stellplätze wird im Entwurf ein Bauraum in der Nähe des Waldes neu festgesetzt. Der für die Bebauung mit Hauptgebäuden vorgesehene Bauraum rückt mit dem Entwurf im Vergleich zum Vorentwurf vom 26.07.2023 nicht näher an den Wald heran. Der Bauraum ermöglicht die Überdachung von Stellplätzen an der Nordseite der Hauptgebäude als Puffer zum Wald. Die Stellplätze sind nicht für den dauerhaften Aufenthalt von Menschen vorgesehen. Die in der Stellungnahme genannten Punkte werden damit beachtet. Vorsorglich erfolgt ein Hinweis auf die Gefahren für den Wald und andererseits auf die vom Wald ausgehenden Gefahren (z. B. durch Baumwurf oder Astbruch) in den Planunterlagen. Die Planunterlagen werden gemäß Sachvortrag angepasst.

3. Landratsamt Erding – Untere Immissionsschutzbehörde

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Abstand zum westlich liegenden landwirtschaftlichen Betrieb wird mit über 450 m von der Stadt Dorfen als ausreichend bewertet. Immissionsschutzfachliche Konflikte werden daher nicht erwartet.

Es wird in der Satzung unter C 9.2. darauf hingewiesen, dass mit Lärm- und Geruchsbelästigungen aus der benachbarten landwirtschaftlichen Flur, auch abends sowie an Sonn- und Feiertagen, zu rechnen ist. Diese sind als ortsüblich hinzunehmen und zu dulden. Eine Änderung der Planunterlagen ist nicht erforderlich.

4. Landratsamt Erding – Bodenschutz

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Altlasten bekannt sind. Der Hinweis unter 2.6.3 wird bezüglich der Mitteilungspflicht ergänzt. Die Planunterlagen werden gemäß Sachvortrag ergänzt.

5. Landratsamt Erding – Wasserrecht

Der Abstand zur Goldach wurde bereits aufgenommen. Unter 10.1 wurde ein Hinweis zur Versickerung aufgenommen. Das Wasserwirtschaftsamt hat die Zustimmung erteilt. Die übrigen Anregungen finden sich bereits im Bebauungsplan. Eine Änderung der Planunterlagen ist nicht erforderlich.

6. Landratsamt Erding – Öffentliche Sicherheit und Ordnung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Jagdgenossenschaft und Jagdpächter wurden am Verfahren beteiligt. Eine Änderung der Planunterlagen ist nicht erforderlich.

7. Bayerischer Bauernverband

Es wird in der Satzung unter C.9. 2 darauf hingewiesen, dass mit Lärm- und Geruchsbelästigungen aus der benachbarten landwirtschaftlichen Flur, auch abends sowie an Sonn- und Feiertagen, zu rechnen ist. Diese sind als ortsüblich hinzunehmen und zu dulden.

Durch die Breite der geplanten öffentlichen Verkehrsfläche von 6,0 m können landwirtschaftliche Fahrzeuge mit einer Breite bis zu 3,5 m diese befahren.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde mittlerweile reduziert, der Verbrauch an landwirtschaftlichen Flächen sinkt daher.

Es wird ein Hinweis aufgenommen, dass die Grenzabstände einzuhalten sind.

Die Planunterlagen werden gemäß Sachvortrag ergänzt.

8. Deutsche Telekom Technik GmbH

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es sind keine Planänderungen erforderlich.

II. Private Stellungnahmen

1. Private Stellungnahme, 16.09.2024

Zu 3.1.1

Die Festsetzung wird dahingehend geändert, dass eine zusätzliche Grundfläche von 30 % der zulässigen Grundfläche für Außentreppen, Vordächer, Balkone und Terrassen zugelassen wird.

Abstimmungsergebnis:

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

Zu 3.1.2

Eine Gesamtgrundflächenzahl von 0,6 bedeutet, dass 60% der Grundstücksfläche von baulichen Anlagen überdeckt sein dürfen. Die 0,6 sind also nicht mit der festgesetzten Grundfläche zu multiplizieren, sondern mit der Grundstücksfläche. Bei einer Gesamtgrundflächenzahl von 0,8 bedeutet dies nur 20 % des Grundstücks bleiben unversiegelt.

Die BauNVO gibt in § 17 Orientierungswerte für Obergrenzen der Werte zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung an. Für Allgemeine Wohngebiete wird eine Grundflächenzahl von 0,4 angegeben. Inklusive der Überschreitungsmöglichkeiten ergibt sich ein Orientierungswert als Obergrenze für die Gesamtgrundflächenzahl von 0,6. Dies wird als Obergrenze für gesunde Wohnverhältnisse bewertet. Eine noch höhere Versiegelung wäre städtebaulich mit einer besonderen Situation zu begründen, eine solche findet man im Allgemeinen nur im Ortskern. Der Wert von 0,8 Gesamtversiegelung ist für Gewerbegebiete vorgesehen. Eine hohe Versiegelung führt zu einer Gefährdung durch Hitzebelastung, erhöht die Menge an Niederschlagswasser und es mangelt an Flächen die mit Vegetation bedeckt werden können.

Die Regierung von OBB, Höhere Landesplanungsbehörde empfiehlt eine höhere bauliche Dichte, dies zielt aber v.a. darauf mehr Einwohner je ha zu erreichen. Dies funktioniert indem mehr Wohneinheiten je Grundstück entwickelt werden, z.B. durch Mehrfamilienhäuser. Durch die Festsetzung einer zulässigen höheren Versiegelung wird dies aber nicht erreicht.

StM Drobilitsch beantragt, die GRZ auf 0,7 zu erhöhen.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	11
Für den Beschluss:	3
Gegen den Beschluss:	8

Somit verbleibt die Gesamt-GRZ bei 0,6.

Zu 3.3

Der Bebauungsplan Nr. 62 „Georg-von-Dillis-Siedlung II“ setzt für die Gebäude in den südlich gelegenen Grundstücken eine maximale Wandhöhe von max. 4,2 m vor, weshalb die Festsetzung im gegenständlichen Bereich mit dem Ziel eines maßvollen Übergangs und Anschluss an den Bestand begründbar ist. Aus städtebaulicher Sicht sollte daher die Wandhöhe im südlichen Bereich weiterhin 4,5m bergseitig betragen.

StM Heilmeier beantragt, die max. Wandhöhe bergseitig auf 5,40 m zu erhöhen.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	11
Für den Beschluss:	3
Gegen den Beschluss:	8

Somit verbleibt die Wandhöhe bergseitig bei 4,50 m.

Zu 4.1

Der Abstand von 5,0 m zur nördlichen Grundstücksgrenze wurde grundsätzlich gewählt, um an den östlichen Bestand anzuschließen, der ähnliche Abstände aufweist. Ferner ergeben sich Vorteile für die Bepflanzung des Vorgartens, die hier auch eine Begrünungsfunktion für die öffentliche Verkehrsfläche übernimmt. Darüber hinaus wird es dadurch eher sichergestellt, dass das Lichttraumprofil der öffentlichen Verkehrsfläche freigehalten wird. Nutzungen die im Vorgarten untergebracht werden (Müllcontainer, Fahrradstellplätze, Stellplätze, Zufahrten, etc. können dann großzügiger gestaltet werden und reduzieren den Parkdruck auf den öffentlichen Verkehrsflächen, die von landwirtschaftlichen Maschinen genutzt werden.

Die Grundstücke für die Doppelhäuser sind nicht unmittelbar an die Durchgangsstraße für landwirtschaftliche Fahrzeuge angebunden. Darüber hinaus verfügen sie nicht über die gleiche Tiefe. Die südlichen Grundstücke verfügen trotz dieser Vorgabe über die Möglichkeit für großzügige Südgärten.

Abstimmungsergebnis:

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

Zu 6.4

StM Drobilitzsch beantragt, dass die Gesamtbreite der Dachaufbauten 3,50 m. beträgt.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	11
Für den Beschluss:	8
Gegen den Beschluss:	3

2. Private Stellungnahme, 23.09.2024

Zu 3.1.1

Die Festsetzung wird dahingehend geändert, dass eine zusätzliche Grundfläche von 30 % der zulässigen Grundfläche für Außentreppe, Vordächer, Balkone und Terrassen zugelassen wird.

Zu 3.1.2

Eine Gesamtgrundflächenzahl von 0,6 bedeutet, dass 60% der Grundstücksfläche von baulichen Anlagen überdeckt sein dürfen. Die 0,6 sind also nicht mit der festgesetzten Grundfläche zu multiplizieren, sondern mit der Grundstücksfläche. Bei einer Gesamtgrundflächenzahl von 0,8 bedeutet dies nur 20 % des Grundstücks bleiben unversiegelt.

Die BauNVO gibt in § 17 Orientierungswerte für Obergrenzen der Werte zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung an. Für Allgemeine Wohngebiete wird eine Grundflächenzahl von 0,4 angegeben. Inclusive der Überschreitungsmöglichkeiten ergibt sich ein Orientierungswert

als Obergrenze für die Gesamtgrundflächenzahl von 0,6. Dies wird als Obergrenze für gesunde Wohnverhältnisse bewertet. Eine noch höhere Versiegelung wäre städtebaulich mit einer besonderen Situation zu begründen, eine solche findet man im Allgemeinen nur im Ortskern. Der Wert von 0,8 Gesamtversiegelung ist für Gewerbegebiete vorgesehen. Eine hohe Versiegelung führt zu einer Gefährdung durch Hitzebelastung, erhöht die Menge an Niederschlagswasser und es mangelt an Flächen die mit Vegetation bedeckt werden können.

Die Regierung von OBB, Höhere Landesplanungsbehörde empfiehlt eine höhere bauliche Dichte, dies zielt aber v.a. darauf mehr Einwohner je ha zu erreichen. Dies funktioniert indem mehr Wohneinheiten je Grundstück entwickelt werden, z.B. durch Mehrfamilienhäuser. Durch die Festsetzung einer zulässigen höheren Versiegelung wird dies aber nicht erreicht. StM Drobilitsch beantragt, die GRZ auf 0,7 zu erhöhen.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	11
Für den Beschluss:	3
Gegen den Beschluss:	8

Somit verbleibt die Gesamt-GRZ bei 0,6.

Zu 3.5

Die Höhenbezugspunkte sind tatsächlich in Abhängigkeit der Erschließungsplanung zu sehen. Als neuer Bezugspunkt wird das Straßenniveau festgesetzt.

Zu 5.2

Der Bereich wird grundsätzlich aufgrund der erforderlichen Stellplätze nach der Stellplatzsatzung benötigt. Der Bereich wird jedoch dahingehend eingeschränkt, dass festgesetzt wird, dass in dem Bereich zur Verkehrsfläche nur offene Stellplätze errichtet werden dürfen.

Zu 5.5

Für den Bereich in WA 2 und WA 3 wird das Straßenniveau als neuer Bezugspunkt festgesetzt. In WA 1 wird kein unterer Bezugspunkt für die in den roten Baugrenzen zulässigen Garagen und Carports festgesetzt.

Abstimmungsergebnis:

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

Zu 6.4

StM Drobilitsch beantragt, dass die Gesamtbreite der Dachaufbauten 3,50 m beträgt.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	11
Für den Beschluss:	8
Gegen den Beschluss:	3

b)

Der Ausschuss beschließt, den Bebauungsplan Nr. 64 „Georg-von-Dillis-Siedlung III“ erneut für 2 Wochen auszulegen.

c)

Der Bau- und Verkehrsausschuss beschließt dem Stadtrat zu empfehlen, Flächen in ähnlichem Umfang aus dem Flächennutzungsplan herauszunehmen.

Abstimmungsergebnis:

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

Top 3	Bebauungsplan Nr. 63 "Wasentegernbach Südwest"; a) Abwägung der bei der Öffentlichkeits- u. Behördenbeteiligung eingeg. Stellungnahmen; b) Billigungsbeschluss u. Beschluss über erneute Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB o-der Satzungsbeschluss
--------------	---

Beschluss:

a)

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. Bund Naturschutz e.V.
3. Bundeseisenbahnvermögen
4. Gemeinde Buchbach
5. Gemeinde Lengdorf
6. Gemeinde Obertaufkirchen
7. Gemeinde Schwindegg
8. Verwaltungsgemeinschaft Velden/ Vils
9. Immobilien Freistaat Bayern Regionalvertretung München
10. Kreisbrandrat
11. Kreisheimatpflege
12. KWH Netz GmbH
13. Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
14. Stadtwerke Dorfen
15. Telefonica Germany GmbH & Co. OHG
16. Vermessungsamt Erding
17. Knettenbrech + Gurdulic Süd GmbH
18. WBV Gatterberger Gruppe
19. erster Jagdpächter

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

1. Wasserwirtschaftsamt München
2. Landratsamt Erding – Untere Immissionsschutzbehörde
3. Landratsamt Erding – Untere Naturschutzbehörde
4. Landratsamt Erding – Kreisstraße

5. Landratsamt Erding – Untere Jagdbehörde
6. Polizei Dorfen
7. Bayernwerk Netz GmbH
8. Energienetze Bayern GmbH & Co. KG
9. WZV Isener Gruppe
10. Regionaler Planungsverband München
11. zweiter Jagdpächter
12. Gemeinde St. Wolfgang
13. Gemeinde Taufkirchen (Vils)
14. Erzbischöfliches Ordinariat München
15. Wasserzweckverband Erding-Ost

Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange haben Stellungnahmen:

Der Ausschuss beschließt folgende Abwägung:

1. Regierung von Oberbayern

Die Ausführungen insbesondere die grundsätzliche Zustimmung werden zur Kenntnis genommen. Aufgrund des bereits in Auftrag gegebenen kommunalen Flächenmanagements und aufgrund der Reduzierung des Umgriffs steht die Planung nun dem LEP nicht mehr grundsätzlich entgegen. Die planbegleitende Bauverpflichtung kann nur durch städtebaulichen Vertrag gesichert werden.

Eine Änderung der Planunterlagen ist nicht erforderlich.

2. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es ist jedoch mit keiner Einschränkung der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen zu rechnen.

Eine Änderung der Planunterlagen ist nicht erforderlich.

3. Landratsamt Erding – Wasserrecht

Die Hinweise des LRA Wasserrecht werden zur Kenntnis genommen und ihm Rahmen einer Entwässerungsplanung berücksichtigt.

4. Landratsamt Erding - Abfallwirtschaft

Die vorhandene Wendeanlage wird entsprechend der Vorgaben angepasst. Nach Einschätzung der Stadt Dorfen werden die Anforderungen beider Wendeanlagen erfüllt. Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belegten Flächen können für Wendemanöver verwendet werden. Die übrigen Anforderungen werden bei der Erschließungsplanung berücksichtigt.

5. Landratsamt Erding – Bodenschutz

Es wurde bereits ein entsprechender Hinweis zur Mitteilungspflicht aufgenommen

Eine Änderung der Planunterlagen ist nicht erforderlich.

6. Landratsamt Erding – Bauen und Planungsrecht – Denkmalschutz

Eine Vermaßung wird übernommen.

Die Planunterlagen werden gemäß Sachvortrag ergänzt.

7. Landratsamt Erding – Öffentliche Sicherheit und Ordnung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Jagdgenossenschaft und Jagdpächter wurden am Verfahren beteiligt.

Eine Änderung der Planunterlagen ist nicht erforderlich.

8. Bayerischer Bauernverband

Die Planunterlagen wurde um Hinweise zu den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen entstehenden Lärm- Staub- und Geruchsemissionen

ergänzt. Es wird in der Satzung darauf hingewiesen, dass mit Lärm- und Geruchsbelästigungen aus der benachbarten landwirtschaftlichen Flur, auch abends sowie an Sonn- und Feiertagen, zu rechnen ist. Diese sind als ortsüblich hinzunehmen und zu dulden.

Durch die Breite der geplanten öffentlichen Verkehrsfläche von 6,0 m kann eine Fahrgasse von bis zu 3,5 m auch bei vorhandenem ruhendem Verkehr oder einschränkender Straßenraumgestaltung grundsätzlich eingehalten werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde reduziert, der Verbrauch an landwirtschaftlichen Flächen sinkt daher.

Die Gemeinde ist sich der Verpflichtung zum sparsamen Umgang mit Flächen bewusst und hat daher ein kommunales Flächenmanagement in Auftrag gegeben um die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu ermitteln.

Es wurde bereits ein Hinweis aufgenommen, dass die Grenzabstände einzuhalten sind.

9. Handwerkskammer für München und Oberbayern

Die Stellungnahme verweist auf die Stellungnahme vom 22.12.2023 zum Vorentwurf des Bebauungsplanes. Mit dem Entwurf wurde der Geltungsbereich erheblich reduziert. Die Untere Immissionsschutzbehörde wurde ebenfalls am Verfahren beteiligt und hat keine Einwände vorgebracht. Es wird davon ausgegangen, dass sich die Wohngebäude durch passive Schallschutzmaßnahmen ausreichend gegenüber Gewerbelärmimmissionen schützen können. Die Begründung wird entsprechend angepasst.

10. Industrie- und Handelskammer

Mit dem Entwurf wurde der Geltungsbereich erheblich reduziert. Die Untere Immissionsschutzbehörde wurde ebenfalls am Verfahren beteiligt und hat keine Einwände vorgebracht. Es wird davon ausgegangen, dass sich die Wohngebäude durch passive Schallschutzmaßnahmen ausreichend gegenüber Gewerbelärmimmissionen schützen können. Die Begründung wird entsprechend angepasst.

11. Eisenbahn - Bundesamt

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Es wird ein Hinweis aufgenommen, dass von der Bahnanlage ausgehende Emissionen zu dulden sind. Die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, wurden am Verfahren beteiligt.

Die Planunterlagen werden gemäß Sachvortrag ergänzt.

12. Deutsche Bahn

Es wird ein Hinweis aufgenommen, dass von der Bahnanlage ausgehende Emissionen zu dulden sind.

Die Entsorgung von Niederschlagswasser soll im Plangebiet erfolgen. Daher wird derzeit davon ausgegangen, dass keine Bahnflächen in Anspruch genommen werden müssen.

13. Deutsche Telekom Technik GmbH

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es sind keine Planänderungen erforderlich.

II. Private Stellungnahmen

./.

III.

Sonstige Planänderungen:

Bei den im westlichen Bereich festgesetzten Einzelhäusern werden alternativ auch Hausgruppen festgesetzt.

Der Grünstreifen bzw. die Ortsrandeingrünung im südlichen Bereich wird auf 10 m verbreitert und ein Mulden-/Wallsystem errichtet.

b)

Der Ausschuss beschließt, den Bebauungsplan Nr. 63 „Wasentegernbach Südwest“ erneut für 2 Wochen auszulegen.

Abstimmungsergebnis:

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

Top 4 Bebauungsplan Nr. 124 "Zeilhofener Feld"; a) Abwägung der bei der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen; b) Satzungsbeschluss

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. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
2. Bayernwerk AG
3. Bund Naturschutz e.V.
4. Kreisbrandrat
5. KWH Netz GmbH
6. Landratsamt Erding – Untere Immissionsschutzbehörde
7. Landratsamt Erding – Abfallrecht

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

1. Regierung von Oberbayern
2. Staatliches Bauamt Freising
3. Landratsamt Erding – Bauen und Planungsrecht, Denkmalschutz
4. Landratsamt Erding – Untere Naturschutzbehörde
5. Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern
6. Handwerkskammer für München und Oberbayern
7. Regionaler Planungsverband München
8. Energienetze Bayern GmbH & Co. KG
9. Bauer Netz GmbH & Co. KG
10. Jagdgenossenschaft Zeilhofen, 1. Vorstand

Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange haben Stellungnahmen:

Der Ausschuss beschließt folgende Abwägung:

1. Wasserwirtschaftsamt München

Das Wasserwirtschaftsamt München stimmt der Planung zu. Zum wildabfließenden Wasser wurde bereits ein Hinweis aufgenommen. Außerdem wurde durch das Gutachten, welches vom Tiefbauamt ebenfalls überprüft und positiv bewertet wurde, festgestellt, dass kein Nachteil für das tiefer liegende Grundstück zu erwarten ist. Dies bestätigt das Wasserwirtschaftsamt München in der E-Mail vom 06.11.2024.

Der Hinweis, dass der Notüberlauf unterhalb platziert werden soll, ist im Rahmen des Bauantrages zu überprüfen.

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

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen wird durch die Planung nicht eingeschränkt.

3. Landratsamt Erding – Wasserrecht

Zum wildabfließenden Wasser wurde bereits ein Hinweis aufgenommen. Außerdem wurde durch das Gutachten, welches vom Tiefbauamt ebenfalls überprüft und positiv bewertet wurde, festgestellt, dass kein Nachteil für das tiefer liegende Grundstück zu erwarten ist.

Das Wasserwirtschaftsamt München stimmte der Planung zu.

4. 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.

5. Deutsche Telekom Technik GmbH

Die Hinweise sind bereits im Plan enthalten (C.21 und C.28). Der Hinweis C.28 wird auf Baumpflanzungen erweitert.

6. 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 26.10.2024):

1. Punkt

Vor der Erstellung des wassertechnischen Gutachtens wurde das Grundstück vermessen. Aufgrund der Vermessung konnte im Rahmen des wassertechnischen Gutachtens, welches vom Tiefbauamt ebenfalls überprüft und positiv bewertet wurde, festgestellt werden, dass das vom Norden kommende Wasser am nordöstlichen Wall Richtung Homatinger Straße verläuft. Ein Aufstauen des Wassers an der Nordostseite ist nicht vorgesehen, lediglich ein Umleiten Richtung Südosten. Ein Abfließen von Stauwasser über das Nordeck Richtung Südwesten ist aufgrund der Topografie nicht zu erwarten.

2. Punkt

Mit wildabfließendem Wasser ist bereits jetzt ohne Bebauung zu rechnen. Ausschlaggebend ist, dass gemäß § 37 WHG kein Nachteil für das darunter liegende Grundstück entstehen darf (darauf verweist auch das Wasserwirtschaftsamt München und das Landratsamt Erding – Wasserrecht). Durch das Gutachten wurde aber eben festgestellt, dass kein Nachteil für das tiefer liegende Grundstück zu erwarten ist. Das Wasserwirtschaftsamt München bestätigt die Nachvollziehbarkeit des Ansatzes im wassertechnischen Gutachten zur Bestimmung der Fließwege des Oberflächenabflusses über Höhen- und Falllinien.

3. Punkt Nummer 1:

Festgesetzt wurde im Bebauungsplan die Errichtung einer Mulde bzw. Wall, um so das Hangwasser umzuleiten.

Das Wasser wird dadurch Richtung Homatinger Straße umgeleitet. Es ist nicht damit zu rechnen, dass vermehrte Wassermengen Richtung Hausnummer 25 fließt, da die Höhenvermessung ergeben hat, dass das Gelände Richtung Homatinger Straße fällt und das Wasser somit in diese Richtung fließt. Ein Aufstauen von Regenwasser ist weder geplant noch vorgesehen.

3. Punkt Nummer 2:

Wie eben erläutert, fließt das Hangwasser Richtung Homatinger Straße und in den dortigen Graben, welcher ertüchtigt wird.

3. Punkt Nummer 3:

An der Nordostseite des Grundstücks wird kein Wasser gesammelt. Auch im Falle von Schlammablagerungen wird das Wasser weiterhin Richtung Homatinger Straße fließen.

3. Punkt Nummer 4:

Wie eben erläutert, fließt das Hangwasser Richtung Homatinger Straße und in den dortigen Graben, welcher ertüchtigt wird. Darüber hinaus wurde die Festsetzung der Mulde bzw. des Walls an der nordwestlichen entfernt, damit das dortige Wasser frei und nicht gesammelt abfließen kann.

3. Punkt Nummer 5:

Bestehende Problematiken bei Starkregenereignissen im Bereich des Wohnhauses Nr. 25 werden durch den Bebauungsplan nicht verschlechtert. Zu diesem Fazit kommt das Gutachten. Das in Abbildung 2 der Stellungnahme dargestellte Szenario lässt sich anhand des Geländeaufmaßes im Gutachten nicht nachvollziehen. Im Straßenabschnitt vor Hausnummer 25 befindet sich kein Geländetiefpunkt, der einen Wassereintritt an dieser Stelle befürchten ließe, da das Wasser vorher straßenabwärts fließen wird, ähnlich wie in Abbildung Nr. 1 dargestellt. Mit einer Erhöhung der Wassermenge ist hier lt. Gutachten nicht zu rechnen. Insgesamt ist daher festzustellen, dass eine Verschlechterung der Situation für die Hausnummer 25 ausgeschlossen werden kann.

b)

Der Ausschuss beschließt den Bebauungsplan Nr. 124 „Zeilhofener Feld“ als Satzung. Die Verwaltung wird beauftragt, die Satzung auszufertigen und bekanntzumachen.

Abstimmungsergebnis:

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

Top 5	Isolierte Befreiung; Bauvorhaben: Errichtung einer elektrischen Schnellladestation mit Beleuchtungsobjekten; Bauort: Reithel, 84405 Dorfen
--------------	---

Beschluss:

Der Ausschuss beschließt, die isolierte Befreiung gem. § 31 Abs. 2 BauGB i.V.m. Art. 63 Abs. 3 BayBO zu genehmigen.

Abstimmungsergebnis:

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

Top 6 Bauvoranfrage; Bauvorhaben: Neubau von 6 Häusern; Bauort: Esterndorf, 84405 Dorfen**Beschluss:**

Der Ausschuss beschließt, dem Bauvorhaben das gemeindliche Einvernehmen nach § 34 Abs. 1 i.V.m. § 36 BauGB zu erteilen.

Die Grundstückszufahrten sind aus verkehrssicherheitstechnischer Sicht zu optimieren.

Abstimmungsergebnis:

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

Top 7 Bauantrag; Bauvorhaben: Anbau eines Balkons an das bestehende Wohnhaus; Bauort: Mösl, 84405 Dorfen**Beschluss:**

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

Abstimmungsergebnis:

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

Top 8 Bauvoranfrage; Bauvorhaben: Errichtung eines Rechenzentrums; Bauort: Zieglerhaus, 84405 Dorfen**Beschluss:**

Der Ausschuss beschließt, für das Bauvorhaben inklusive der beantragten Befreiungen das gemeindliche Einvernehmen gemäß §§ 31 Abs. 2, 30 Abs. 1 i.V.m. 36 BauGB zu erteilen.

Abstimmungsergebnis:

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

Top 9 Neubau einer Wohnanlage mit 21 Wohnungen und besonderer Wohnform, Schießhallenplatz, Dorfen; Vergabe von a) Malerarbeiten; b) Schreinerarbeiten – Innentüren; c) Schlosser- und Metallbauarbeiten

Beschluss:

Der Ausschuss beschließt die Vergabe der Malerarbeiten, Schreinerarbeiten – Innentüren und Schlosser- und Metallbauarbeiten an die günstigste Firma lt. Tischvorlage.

Abstimmungsergebnis:

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

Top 10 Anfragen und Bekanntgaben

Der Vorsitzende gibt bekannt:

- Beim Parkplatz nördlich der Bahn unmittelbar östlich der B15 wird ein Bediengebäude der DB AG errichtet. Hierzu wird in den nächsten Wochen die Baustelle gerodet.
- Von der BASE (Bundesamt für die Sicherung der Nuklearen Entsorgung) wurde mitgeteilt, dass der Bereich im Raum Dorfen als atomares Endlager mit „nicht bzw. wenig geeignet“ eingestuft wurde.
- Im Schulzentrum an der Josef-Martin-Bauer-Straße muss die Kita neu errichtet und vergrößert werden. Zusätzlich werden eine Mensa und entsprechende Gruppenräume benötigt. Hierzu wurde ein VGV-Verfahren durchgeführt.
Die Vergabe der Architektenleistungen erfolgt in der nächsten Stadtratssitzung.

Es liegen keine Anfragen vor.

Heinz Grundner
Vorsitzender

Franz Wandinger
Schriftführer

Heinz Grundner
Vorsitzende/r

Franz Wandinger
Schriftführer/in

Nichtöffentliche Sitzung

21:25