STADT DORFEN

Niederschrift über die öffentliche 47. Sitzung des Bau- und Verkehrsausschusses

vom 12.03.2025 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
Dr. Ludwig Rudolf
Walter Zwirglmaier

-

Barbara Lanzinger	Vertretung für StM Oberhofer
Susanne Streibl	Vertretung für StM Hartl

Abwesend sind:

Stadträte

Andreas Hartl	entschuldigt
Michael Oberhofer	entschuldigt

Zur Sitzung waren außerdem geladen und haben teilgenommen:
Herrn Unterreitmeier, Büro aquasoli zu TOP 1
Frau Schneider, Büro Stadt Raum Planung zu TOP 2

Tagesordnung:

1. Hochwasserschutz Dorfen Süd; Vorstellung der Entwurfsplanung

2. Ortsstraße Haager Straße: Vorstellung der Feinuntersuchung

3. Jahresvergabe Matariallieferung 2025/2026

4. Jahresvergabe Spritzdecken 2025

5. Antrag auf Sondernutzungserlaubnis für einen Foodtruck am Unteren Marktplatz

6. Erlass einer Erweiterung einer Außenbereichssatzung gem. § 35 Abs. 6 BauGB für den Ortsteil "Dürneibach"; a) Aufstellungsbeschluss; b) Beschluss über die Gelegenheit zur Stellungnahme der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange

7. Einbeziehungssatzung "Oberdorfen Süd"; a) Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung b) Billigungsbeschluss und Beschluss über die erneute Beteiligung nach § 4a Abs.3 BauGB

8. Bauantrag; Bauvorhaben: Durchführung von Brandschutzmaßnahmen und Umnutzungen am Gebäude WfbM und Förderstätte; Bauort: Algasing, 84405 Dorfen

9. Bauantrag; Bauvorhaben: Abgrabung und Aufschüttung im Bereich der Gartenstraße, Fl.-Nr. 848, 849, 850 und 851, Gemarkung Dorfen

10. Bauantrag; Bauvorhaben: Errichtung eines Hackschnitzelgebäudes mit Heizungsanlage; Bauort: Hinterberg, 84405 Dorfen

11. Bauvoranfrage; Bauvorhaben: Errichtung eines Einfamilienhauses; Bauort: Schrallhamer Feld, 84405 Dorfen

12. Entscheidung über die Ausübung eines Vorkaufsrechts über die Grundstücke mit den FlNrn. 36 und 289, Gemarkung Dorfen

13. Bauantrag; Bauvorhaben: Errichtung eines Rechenzentrums; Bauort; Zieglhaus, 84405 Dorfen

14. Anlage eines Zen-Gartens; Sachstandsbericht

15. Anfragen und Bekanntgaben

Dritte Bürgermeisterin Meister war bei der Beratung und Beschlussfassung über TOP-Nr. 3 nicht anwesend.

Das Stadtratsmitglied Streibl war bei der Beratung und Beschlussfassung über TOP-Nr. 3 und 4 nicht anwesend.

Das Stadtratsmitglied Lanzinger war bei der Beratung und Beschlussfassung über TOP-Nr. 7 und 8 nicht anwesend.

Es wurde über die Genehmigung der Niederschrift der Sitzung vom 12.02.2025 abgestimmt (§ 24 Abs. 1 Satz 3 GeschO).

Abstimmungsergebnis:

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

StM Heilmeier beantragt, TOP 5 öffentlich abzusetzen.

Abstimmungsergebnis:

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

Der Ausschuss beschließt, die Tagesordnung um TOP 13 „Bauantrag; Bauvorhaben: Errichtung eines Rechenzentrums; Bauort; Zieglhaus, 84405 Dorfen“ und TOP 14 „Anlage eines Zen-Gartens; Sachstandsbericht“ zu erweitern.

Abstimmungsergebnis:

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

Sodann wurde in die Tagesordnung eingetreten.

Es wurden folgende Beschlüsse gefasst:

Top 1 Hochwasserschutz Dorfen Süd; Vorstellung der Entwurfsplanung

Beschluss:

Der Bau- und Verkehrsausschuss nimmt die Vorstellung zum Hochwasserschutz Dorfen Süd zur Kenntnis.

Abstimmungsergebnis:

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

Top 2 Ortsstraße Haager Straße: Vorstellung der Feinuntersuchung

Beschluss:

Der Bau- und Verkehrsausschuss nimmt die Vorstellung der Feinuntersuchung zur Haager Straße zur Kenntnis und beauftragt die Verwaltung, die Planung auf Basis einer Befahrbarkeit in beide Fahrtrichtungen weiterzuentwickeln und dem Bau- und Verkehrsausschuss zur Entscheidung vorzulegen.

Abstimmungsergebnis:

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

Top 3 Jahresvergabe Matariallieferung 2025/2026

Dritte Bürgermeisterin Frau Meister und StM Streibl verlassen die Sitzung.

Beschluss:

Der Bau- und Verkehrsausschuss beschließt, die Vergabe der Materiallieferung 2025/2026 an den wirtschaftlichsten Anbieter laut Tischvorlage zu vergeben.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	9
Für den Beschluss:	9
Gegen den Beschluss:	0

Top 4 Jahresvergabe Spritzdecken 2025

Dritte Bürgermeisterin Frau Meister erscheint zur Sitzung.

Beschluss:

Der Bau- und Verkehrsausschuss beschließt, die Vergabe der Spritzdecken 2025 an den wirtschaftlichsten Anbieter laut Tischvorlage zu vergeben.

Abstimmungsergebnis:

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

Top 5	**Antrag auf Sondernutzungserlaubnis für einen Foodtruck am Unteren Marktplatz**

StM Streibl erscheint zur Sitzung.

Beschluss:

Der Ausschuss beschließt, die Sondernutzungserlaubnis nicht zu erteilen.

Abstimmungsergebnis:

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

Top 6	**Erlass einer Erweiterung einer Außenbereichssatzung gem. § 35 Abs. 6 BauGB für den Ortsteil "Dürneibach"; a) Aufstellungsbeschluss; b) Beschluss über die Gelegenheit zur Stellungnahme der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange**

Beschluss:

Der Ausschuss beschließt die Erweiterung der Außenbereichssatzung gem. § 35 Abs. 6 BauGB für den Ortsteil „Dürneibach“ und das Verfahren hierfür einzuleiten.
Die Antragssteller haben die Verfahrens- und Planungskosten zu übernehmen.

Abstimmungsergebnis:

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

Top 7	**Einbeziehungssatzung "Oberdorfen Süd"; a) Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung b) Billigungsbeschluss und Beschluss über die erneute Beteiligung nach § 4a Abs.3 BauGB**

StM Lanzinger verlässt die Sitzung.

Beschluss:

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

a) Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen

I. Träger öffentlicher Belange:

Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange haben keine Anregungen abgegeben:

1. Amt für ländliche Entwicklung

2. Bayrisches Landesamt für Denkmalpflege
3. Bayernwerk AG
4. Bund Naturschutz Bayern e.V.
5. Deutsche Telekom Technik GmbH
6. Gemeinde Buchbach
7. Gemeinde Lengdorf
8. Gemeinde Obertaufkirchen
9. Jagdpächter Schmitt
10. Immobilien Freistaat Bayern
11. Katholisches Pfarramt Maria Dorfen
12. Kreisbrandrat
13. Kreishandwerkerschaft
14. Kreisheimatpfleger
15. Kreisjugendring
16. KWH Netz GmbH
17. Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
18. Staatliches Bauamt Freising
19. Stadt Erding
20. Stadtwerke Dorfen
21. Telefonica Germany GmbH & Co. OHG
22. Untere Jagdbehörde
23. Vermessungsamt Erding
24. Verwaltungsgemeinschaft Velden/Vils
25. Knettenbruch + Gurdulic Süd GmbH

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

1. Jagdvorstand
2. Landratsamt Erding, Bauen und Planungsrecht, Denkmalschutz
3. Landratsamt Erding, Bodenschutz
4. Landratsamt Erding, Abfallwirtschaft
5. Landratsamt Erding, Untere Immissionsschutzbehörde
6. Landratsamt Erding, Wasserrecht
7. Wasserwirtschaftsamt München
8. Handwerkskammer für München und Oberbayern
9. Gemeinde Taufkirchen (Vils)
10. Gemeinde Sankt Wolfgang
11. Gemeinde Schwindegg
12. Polizeiinspektion Dorfen
13. Industrie und Handelskammer für München und Oberbayern
14. TenneT Bauleitplanung
15. Elektro Bauer Buchbach
16. Regionaler Planungsverband München

Der Ausschuss nimmt dies zur Kenntnis

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

Der Ausschuss beschließt folgende Abwägungen:

<u>1. Regierung von Oberbayern</u>

zu RP 14 B I 2.2.1:

In die Gewässer bzw. in die Uferbereiche wird durch die Satzung nicht eingegriffen.

zu RP 14 Z B I 2.2.4:
Seitens der Fachbehörden (Wasserwirtschaftsamt München, Landratsamt Erding Fachbereich Wasserecht) steht der Planung nichts entgegen.
Ein kommunales Flächenmanagement wurde bereits in Auftrag gegeben.

2. Landratsamt Erding, Wasserrecht
Das Umgriffsgebiet ist nicht im festgesetzten und auch nicht im faktischen Überschwemmungsgebiet. Das Wasserwirtschaftsamt hat zugestimmt.

3. Landratsamt Erding, Naturschutz

D. NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG
(AUSGLEICHSBEDARF UND MASSNAHMEN)

Durch die Ausweisung der Satzung soll für das Landschaftsschutzgebiet keine schädigende Wirkung ausgehen. Da die Flächen bereits vor Ausweisung des Landschaftsschutzgebiets nicht im Sinne des Schutzzwecks genutzt wurden, sind grundsätzlich keine negativen Auswirkungen zu befürchten. Desweiteren wird Rücksicht auf das angrenzende Fauna-Flora-Habitat genommen. Die Satzung wird mit einem ausreichenden Abstand zum Fauna-Flora-Habitat Gebiet geplant. Ausgleichsmaßnahmen wurden bereits in der Satzung festgeschrieben.
Bei der Gestaltung sollen freiwachsende heimische Feuchtgebüsch- und Auwaldgehölze Verwendung finden, die der Eigenart des Landschaftsschutzgebiets entsprechen.

1. Alternativstandortprüfung

Das Ziel der Planung lässt sich nicht an anderer Stelle verträglicher umsetzen. Alternative Standorte im Ortsbereich Oberdorfen stehen nicht zur Verfügung. Das Baulückenkataster der Stadt Dorfen zeigt zwar einzelne Lücken, jedoch sind diese nicht käuflich zu erwerben.
Die bauliche Entwicklung richtet sich zudem nach „Innen“ (Das Flurstück ist von Gebäuden umgeben), so dass hier im weitesten Sinn eine Baulücke überplant wird.

2. Landschaftsplanerisches Konzept / Nutzungskonzept

Auf Grund der Lage im Landschaftsschutzgebiet „Isental und südliche Quellbäche“ darf die Planung dem Schutzzweck des Landschaftsschutzgebietsverordnung nicht widersprechen. Gemäß § 67 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG kann auf Antrag eine Befreiung gewährt werden, wenn dies aus Gründen des öffentlichen Interesses, einschließlich sozialer und wirtschaftlicher Art notwendig ist.

Die Planung wird das Landschaftsschutzgebiet „Isental und südliche Quellbäche“ nur am Rande tangieren bzw. richtet sich die überplante Fläche nach „Innen“ (Die Fläche ist von Gebäuden umgeben). Daher ist aus den vorliegenden Gegebenheiten ein Eingriff in das Schutzgebiet hinein ausgeschlossen und daher ist die Ausdehnung der Planung abschließend.

Schutzzweck des Landschaftsschutzgebietes ist es:

1. die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes zu erhalten, insbesondere das Isental mit

seinen Quellbächen in seiner Eigenschaft als ökologischer Ausgleichsraum und als Verknüpfungsbereich zweier angrenzendes Naturräume, dem tertiären Isar-Inn-Hügelland im Norden und der Altmoränenlandschaft im Süden zu erhalten.

2. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes zu bewahren, insbesondere die vielfältig strukturierte Auenlandschaft und die schluchtartigen Trog- und Kerbtäler der Quellbäche des Isenlaufs zu schützen.

3. die besondere Bedeutung für die Erholung zu gewährleisten, insbesondere das Isental als örtliches Erholungsgebiet zu sichern.

Durch die Bebauung wird die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes nicht beeinträchtigt und die Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes weiterhin bewahrt.
Insbesondere die vielfältige, strukturierte Auenlandschaft und die Trog- und Kerbtäler der Quellbäche des Isenverlaufs werden weiterhin geschützt.

Ebenso wird weiterhin die besondere Bedeutung für die Erholung gewährleistet und das Isental künftig als örtliches Erholungsgebiet gesichert. Der Schutzzweck des Landschaftsschutzgebietes ist also weiterhin gegeben und gewährleistet.

Die Stadt Dorfen steht in Ihrer Verantwortung gegenüber künftigen Generationen Eigennutzung und familiäre Nähe für junge Familien zu ermöglichen. Insbesondere die Eigentumsbildung und das Halten junger einheimischer Generationen vor Ort ist Teil einer positiven Bevölkerungsentwicklung. Für die Stadt Dorfen besteht somit ein öffentliches Interesse, Wohnraum für die junge Bevölkerung zu schaffen.

Aus Sicht der Stadt Dorfen sowie der unteren Naturschutzbehörde liegen die Voraussetzungen für die Befreiungslage bei dem geplanten Einzelbauvorhaben vor, so dass die Erlaubnis nach § 5 LSG-Verordnung erteilt werden kann.

4. Zweckverband zur Wasserversorgung Erding-Ost
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und werden im Rahmen der Baugenehmigung behandelt.

5. Amt für Ernährung. Landwirtschaft und Forstern Ebersberg-Erding
Die Duldungspflicht wurde bereits in der Satzung als Hinweis aufgenommen. Die Bewirtschaftung und Erreichbarkeit der verbleibenden landwirtschaftlichen Grünflächen sind weiterhin gesichert. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Baugenehmigung behandelt. Die Abstandsflächen sind ausreichend.
In der Satzung wird mittels PZ 15.11 noch auf die Baumwurfzone hingewiesen.

6. Bayerischer Bauernverband
Die Hinweise wurden bereits in die Satzung aufgenommen.

7. Erzbischöfliches Ordinariat München
Nach Abklärung mit dem Landratsamt Erding wird eine Einbeziehung von Teilflächen der Grundstücke mit den Flurnummern 1950 und 1473, Gemarkung Zeilhofen, im Rahmen des Aufstellungsverfahrens für diese Satzung nicht in den Umgriff mit aufgenommen.

II. Private Stellungnahmen:

1. Private Stellungnahme vom 07.08.2024

Die Hinweise zur Jagd werden zur Kenntnis genommen. Der Umgriff befindet sich außerhalb des festgesetzten und faktischen Überschwemmungsgebiets und das Wasserwirtschaftsamt und Landratsamt haben dem zugestimmt.

2. Private Stellungnahme vom 03.09.2024
Der Umgriff befindet sich außerhalb des festgesetzten und faktischen Überschwemmungsgebiets. Zustimmung des Wasserwirtschaftsamts und des Landratsamts liegt vor.

III. Sonstiges

Die Rohfußbodenhöhen der Gebäude werden auf mind. 25 cm über dem natürlichen Gelände unter den Festsetzungen aufgenommen.

b) Der Ausschuss beschließt, der Öffentlichkeit und den Behörden und Trägern öffentlicher Belange erneut Gelegenheit zu geben, sich zur geänderten Satzung zu äußern.

Abstimmungsergebnis:

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

Top 8 Bauantrag; Bauvorhaben: Durchführung von Brandschutzmaßnahmen und Umnutzungen am Gebäude WfbM und Förderstätte; Bauort: Algasing, 84405 Dorfen

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

Top 9 Bauantrag; Bauvorhaben: Abgrabung und Aufschüttung im Bereich der Gartenstraße, Fl.-Nr. 848, 849, 850 und 851, Gemarkung Dorfen

StM Lanzinger erscheint zur Sitzung.

Beschluss:

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

Abstimmungsergebnis:

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

Top 10 Bauantrag; Bauvorhaben: Errichtung eines Hackschnitzelgebäudes mit Heizungsanlage; Bauort: Hinterberg, 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 11 Bauvoranfrage; Bauvorhaben: Errichtung eines Einfamilienhauses; Bauort: Schrallhamer Feld, 84405 Dorfen

Beschluss:

Der Ausschuss beschließt, der beantragten Befreiung die gemeindliche Zustimmung gem. § 31 Abs. 3 i. V. m. § 36 BauGB zu erteilen.

Abstimmungsergebnis:

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

Top 12 Entscheidung über die Ausübung eines Vorkaufsrechts über die Grundstücke mit den FlNrn. 36 und 289, Gemarkung Dorfen

Beschluss:

Der Ausschuss beschließt, das Vorkaufsrecht für die Grundstücke mit den FlNrn. 36 und 289, Gemarkung Dorfen nicht auszuüben.

Abstimmungsergebnis:

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

Top 13 Bauantrag; Bauvorhaben: Errichtung eines Rechenzentrums; Bauort; Zieglhaus, 84405 Dorfen

Beschluss:

Der Ausschuss beschließt, für die beantragten Befreiungen das gemeindliche Einvernehmen gem. §§ 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 14 Anlage eines Zen-Gartens; Sachstandsbericht

Beschluss:

Der Ausschuss nimmt den Sachstandsbericht zur Anlage eines Zen-Gartens zur Kenntnis.

Abstimmungsergebnis:

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

Top 15 Anfragen und Bekanntgaben

Der Vorsitzende gibt bekannt, dass Vorschläge für den Fassadenpreis 2024 bis zur nächsten Bauausschuss-Sitzung bei der Bauverwaltung einzureichen sind.

StM Heilmeier fragt an, ob die Pausenberger Straße von der Autobahn GmbH repariert wird. Die Schäden wurden angemeldet. Ein Sachstandsbericht folgt.

StM Heilmeier fragt an, wann die Vorstellung der Bahnplanung für die ABS 38 im Stadtrat erfolgt.
Die Verwaltung erwidert, dass dies in der Mai-Sitzung des Stadtrates geplant ist.
Das Lärmschutzkonzept kann jedoch nicht vor der Sitzung an den Stadtrat verteilt werden.

StM Heilmeier merkt an, dass beim Bauernmarkt verstärkt Hundekot festgestellt wird.
Die Verwaltung prüft, ob ein Hundekottütenspender aufgestellt werden kann.

StM Heilmeier fragt an, ob das Staatliche Bauamt darüber informiert wurde, dass die Staatsstraße im Innerortsbereich von Dorfen repariert werden soll.
Die Verwaltung erwidert, dass mit dem Staatlichen Bauamt telefonisch Kontakt aufgenommen wurde und das Staatliche Bauamt per Mail um entsprechende Maßnahmen gebeten wurde.

StM Heilmeier fragt an, ob die Stadt die Straße/den Weg von Watzling Richtung Norden herrichten kann. Er verweist auf einen Beschluss aus dem Jahr 2008.
Die Verwaltung erwidert, den Beschluss von 2008 entsprechend zu vollziehen.

StM Frank-Mayer erkundigt sich nach dem Sachstand von Gartenhäuschen bzw. diversen Hütten nördlich des Hochwasserrückhaltebeckens an der Birkenallee.

Der Vorsitzende erläutert die Nutzung und verweist auf die Überprüfung durch das Landratsamt Erding.

Dritte Bürgermeisterin Meister erkundigt sich nach drei Sitzbänken, die im Bereich der Grünfläche der B15-Brücke aufgestellt wurden.
Die Verwaltung erwidert, dass die Grünflächenplanung mit den Sitzgelegenheiten im Bauausschuss vorgestellt wurde.

Heinz Grundner Vorsitzender	Jürgen Dietrich Schriftführer TOP 1 bis 4	Franz Wandinger Schriftführer

Heinz Grundner Vorsitzende/r	Franz Wandinger Schriftführer/in

Nichtöffentliche Sitzung

23:10