



---

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

**vom 05.02.2026  
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

Dr. Manfred Groh

Andreas Hartl

Christian Holbl

Michael Oberhofer

Walter Zwirgmaier

-

Johann Baumgartner

Vertretung für 2. Bürgermeister Dr. Rudolf

Simone Jell-Huber

Vertretung für 3. Bürgermeisterin Fr. Meister

**Abwesend sind:**

**Stadträte**

Günther Drobilitsch

entschuldigt

Martin Heilmeier

entschuldigt

Michaela Meister

entschuldigt

Dr. Ludwig Rudolf

entschuldigt

### **Tagesordnung:**

1. Antrag SPD-Fraktion; Durchgang Wesner Tor
2. Antrag SPD-Fraktion; Parkflächenmarkierung in der Innenstadt
3. Erweiterung der Außenbereichssatzung gem. § 35 Abs. 6 BauGB für den Ortsteil "Straß bei Schwindkirchen"; a) Erweiterungsbeschluss; b) Beschluss über die Gelegenheit zur Stellungnahme der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange
4. Bauvoranfrage (Bauturbo); Bauvorhaben: Neubau mehrerer Einzel- und Doppelhäuser; Bauort: Grüntegernbach, Am Wirtsberg, 84405 Dorfen
5. Bauvoranfrage (Bauturbo); Bauvorhaben: Neubau eines Einzelhauses mit Garage; Bauort: Hampersdorf, 84405 Dorfen
6. Bauvoranfrage; Bauvorhaben: Mobilitätskonzept für den Abriss eines ehemaligen Einfamilienhauses und Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Einbau von 3 Wohneinheiten; Bauort: Bäckergrasse, 84405 Dorfen
7. Ersetzung des gemeindlichen Einvernehmens; Anhörung gem. Art. 67 Abs. 4 BayBO; Bauanträge: Errichtung eines Reiterhofs mit landwirtschaftlicher Maschinen- und Bergehalle sowie einer Reiter- und Longierhalle; Bauort: Wasentegernbach, 84405 Dorfen
8. Generalsanierung und Erweiterung der Grundschule Eibach, freiberufliche Leistungen, Architekt LPH 1-9
9. Erweiterung Schulzentrum Dorfen mit Schulkindergarten; a) Vergabe der Lüftungsanlagen; b) Vergabe Mensaküche
10. Entscheidung über die Ausübung eines Vorkaufsrechts nach BauGB über das Grundstück mit der Fl. Nr. 148, Gemarkung Dorfen
11. Anfragen und Bekanntgaben

Wegen persönlicher Beteiligung (Art. 49 GO) hat die/das Stadtratsmitglied(er) an der Beratung und Beschlussfassung des nicht teilgenommen.

Die/das Stadtratsmitglied war bei der Beratung und Beschlussfassung über TOP-Nr. nicht anwesend.

Es wurde über die Genehmigung der Niederschrift der Sitzung vom 22.12.2025 abgestimmt (§ 24 Abs. 1 Satz 3 GeschO).

**Abstimmungsergebnis:**

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

Sodann wurde in die Tagesordnung eingetreten.

Es wurden folgende Beschlüsse gefasst:

|                                                             |
|-------------------------------------------------------------|
| <b>Top 1      Antrag SPD-Fraktion; Durchgang Wesner Tor</b> |
|-------------------------------------------------------------|

**Beschluss:**

Der Ausschuss nimmt zur Kenntnis, dass derzeit kein provisorischer Durchgang vom Kirchtorplatz zum Herzoggraben über Kirchtorplatz 2 errichtet werden kann.

**Abstimmungsergebnis:**

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

|                                                                                |
|--------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Top 2      Antrag SPD-Fraktion; Parkflächenmarkierung in der Innenstadt</b> |
|--------------------------------------------------------------------------------|

**Beschluss:**

Der Bau- und Verkehrsausschuss beschließt, die Parkflächenmarkierung in der Innenstadt (Marienplatz, Unterer Marktplatz, Rathausplatz) vorzunehmen.

**Abstimmungsergebnis:**

|                      |   |
|----------------------|---|
| Anwesend:            | 9 |
| Für den Beschluss:   | 4 |
| Gegen den Beschluss: | 5 |

StM Hartl beantragt, die Parkplätze der Sparkasse am Herzoggraben zu prüfen, ob diese für das MVZ genutzt werden können.

StM Berger beantragt, dass am Unteren Markt im Bereich der Sparkasse geprüft wird, den Belag zu tauschen und einen neuen Belag in anderer Farbe einzubauen.

**Abstimmungsergebnis:**

|                      |   |
|----------------------|---|
| Anwesend:            | 9 |
| Für den Beschluss:   | 6 |
| Gegen den Beschluss: | 3 |

**Top 3      Erweiterung der Außenbereichssatzung gem. § 35 Abs. 6 BauGB für den Ortsteil "Straß bei Schwindkirchen"; a) Erweiterungsbeschluss; 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 „Straß bei Schwindkirchen“ und das Verfahren hierfür einzuleiten.

**Abstimmungsergebnis:**

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

**Top 4      Bauvoranfrage (Bauturbo); Bauvorhaben: Neubau mehrerer Einzel- und Doppelhäuser; Bauort: Grüntegernbach, Am Wirtsberg, 84405 Dorfen**

**Beschluss:**

Der Ausschuss beschließt, für das beabsichtigte Bauvorhaben die Zustimmung nach § 246e BauGB i.V.m. § 36a BauGB in Aussicht zu stellen und einen städtebaulichen Vertrag zu verhandeln.

Folgende Punkte sind mit dem Antragsteller zu verhandeln:

- An der Staatsstraße ist eine Fläche für eine Bushaltestelle zu sichern.
- Es sind zwei bis drei Varianten für eine abschnittsweise Entwicklung einschließlich Erschließungskonzeption vorzulegen.
- Das Baugebiet soll in zwei Abschnitte aufgeteilt werden.
- Das Ansiedlungsmodell der Stadt Dorfen ist anzuwenden.
- Die nördliche Grenze der beantragten Bebauung soll möglichst weit nach Süden geschoben werden.
- Es ist ein Zeitplan mit möglichst langfristiger Entwicklungsachse vorzulegen.
- Der in der Planung aufgezeigte Dorfplatz ist zu sichern.
- Schulwege sind zu sichern.
- Es sollen bei zwei Doppelhäusern jeweils vier Wohneinheiten vorgesehen werden.
- Die in der Planung eingezeichneten Grünzüge sollen erhalten bleiben.
- Zu der Planung soll eine Bürgerversammlung einberufen werden.

**Abstimmungsergebnis:**

|           |   |
|-----------|---|
| Anwesend: | 9 |
|-----------|---|

Für den Beschluss: 9  
Gegen den Beschluss: 0

|              |                                                                                                                       |
|--------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Top 5</b> | <b>Bauvoranfrage (Bauturbo); Bauvorhaben: Neubau eines Einzelhauses mit Garage; Bauort: Hampersdorf, 84405 Dorfen</b> |
|--------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

**Beschluss:**

Der Ausschuss beschließt, für das beabsichtigte Bauvorhaben die Zustimmung nach § 246e BauGB i.V.m. § 36a BauGB zu erteilen, sofern folgende Punkte gewährleistet sind:

- Bauverpflichtung innerhalb von 5 Jahren
- Eingrünung des Bauvorhabens
- Übernahme der Kosten für die Erschließung
- Dingliche Sicherung der Immissionsduldung gegenüber benachbarter landwirtschaftlicher Flächen

Die Verwaltung wird beauftragt, mit dem Bauherrn diese Punkte zu verhandeln und bei Einreichung eines Bauantrages/Vorbescheidsantrages mit einem städtebaulichen Vertrag zu sichern.

**Abstimmungsergebnis:**

Anwesend: 9  
Für den Beschluss: 6  
Gegen den Beschluss: 3

|              |                                                                                                                                                                                                               |
|--------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Top 6</b> | <b>Bauvoranfrage; Bauvorhaben: Mobilitätskonzept für den Abriss eines ehemaligen Einfamilienhauses und Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Einbau von 3 Wohneinheiten; Bauort: Bäcker gasse, 84405 Dorfen</b> |
|--------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

**Beschluss:**

Der Ausschuss beschließt, dem eingereichten Mobilitätskonzept nicht zuzustimmen und 2 Stellplätze gem. § 5 „Ablöse der Stellplätze“ abzulösen. Die weiteren 3 Stellplätze müssen auf einem Grundstück des Antragsstellers nachgewiesen werden.

**Abstimmungsergebnis:**

Anwesend: 9  
Für den Beschluss: 7  
Gegen den Beschluss: 2

|              |                                                                                                                                                                                                                                                              |
|--------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Top 7</b> | <b>Ersetzung des gemeindlichen Einvernehmens; Anhörung gem. Art. 67 Abs. 4 BayBO; Bauanträge: Errichtung eines Reiterhofs mit landwirtschaftlicher Maschinen- und Bergehalle sowie einer Reiter- und Longierhalle; Bauort: Wasentegernbach, 84405 Dorfen</b> |
|--------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

**Beschluss:**

Der Ausschuss beschließt, der Bauvorhaben das gemeindliche Einvernehmen gem. § 35 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. § 36 BauGB zu erteilen.

**Abstimmungsergebnis:**

|                      |   |
|----------------------|---|
| Anwesend:            | 9 |
| Für den Beschluss:   | 5 |
| Gegen den Beschluss: | 4 |

|                                                                                                                         |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Top 8      Generalsanierung und Erweiterung der Grundschule Eibach, freiberufliche Leistungen, Architekt LPH 1-9</b> |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

**Beschluss:**

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

**Abstimmungsergebnis:**

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

|                                                                                                                                |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Top 9      Erweiterung Schulzentrum Dorfen mit Schulkindergarten; a) Vergabe der Lüftungsanlagen; b) Vergabe Mensaküche</b> |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

**Beschluss:**

Der Ausschuss beschließt, die Vergaben für a) Lüftungsanlagen und b) Mensaküche entsprechend des jeweiligen von der Verwaltung gemachten Vorschlags lt. Tischvorlage.

**Abstimmungsergebnis:**

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

|                                                                                                                                             |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Top 10      Entscheidung über die Ausübung eines Vorkaufsrechts nach BauGB über das Grundstück mit der Fl. Nr. 148, Gemarkung Dorfen</b> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

**Beschluss:**

Der Ausschuss beschließt, das Vorkaufsrecht für das Grundstück mit der Fl.Nr. 148, Gemarkung Dorfen nicht auszuüben.

**Abstimmungsergebnis:**

|                    |   |
|--------------------|---|
| Anwesend:          | 9 |
| Für den Beschluss: | 9 |

Gegen den Beschluss: 0

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

StM Zwirgmaier weist darauf hin, dass an der Straße „Am Seebach“ ein Riss in der Straße ist (Höhe Haus-Nr. 3 bis 10 und 17 bis 20).

Der Vorsitzende sagt eine Prüfung durch den Bauhof zu.

Heinz Grundner  
Vorsitzender

Franz Wandinger  
Schriftführer

Heinz Grundner  
Vorsitzende/r

Franz Wandinger  
Schriftführer/in

Nichtöffentliche Sitzung

20:55