



N I E D E R S C H R I F T

Gremium: Gemeinde Karlsfeld
Bau- und Werkausschuss Nr. 4

Sitzung am: Mittwoch, 9. April 2025

Sitzungsraum: Rathaus, Großer Sitzungssaal

Sitzungsbeginn: 18:00 Uhr

Sitzungsende: 18:10 Uhr

Anwesend/ siehe Anwesenheitsliste

Abwesend:

Status: Öffentliche Sitzung
Es folgte eine nichtöffentliche Sitzung.

Tagesordnung

1. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Bau- und Werkausschusssitzung vom 19.03.2025
2. Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau zweier Doppelhaushälften mit Doppelgaragen auf den Grundstücken Fl.Nrn. 1023/13 und -/42 der Gemarkung Karlsfeld, Buchenweg 9 und Wehrstaudenstraße (62)
3. Antrag auf Baugenehmigung zum Umbau eines Zweifamilienhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 832/25 der Gemarkung Karlsfeld, Wiesenweg 30
4. Bekanntgaben und Anfragen

Anwesende:

Name	Vertreter für
Herr Stefan Kolbe	
Herr Christian Bieberle	
Herr Marco Brandstetter	
Herr Michael Fritsch (noch nicht anwesend)	Frau Janine Rößler-Huras
Herr Michael Gold	
Frau Cornelia Haberstumpf-Göres	
Herr Hans Hirth	
Herr Thomas Kirmse	
Herr Peter Neumann	
Herr Paul-Philipp Offenbeck	
Herr Christian Sedlmair	
Herr Bernd Wanka	

Entschuldigte:

Name
Frau Janine Rößler-Huras
Herr Franz Trinkl

Unentschuldigte:

Name
-

Verwaltung:

Herr Günter Endres

Schriftführerin:

Frau Daniela Demus

Der 1. Bürgermeister eröffnet die Sitzung, stellt sowohl die form- und fristgerechte Ladung als auch die Beschlussfähigkeit fest.

Bau- und Werkausschuss
9. April 2025
Nr. 34/2025
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Bau- und Werkausschusssitzung vom 19.03.2025

Beschluss:

Die Niederschrift der öffentlichen Bau- und Werkausschusssitzung vom 19.03.2025 wird genehmigt.

Abstimmungsergebnis:

anwesend:	10
Ja-Stimmen:	10
Nein-Stimmen:	0

Herr Sedlmair und Herr Fritsch sind bei der Abstimmung noch nicht anwesend.

EAPL-Nr.: 0242.211

Bau- und Werkausschuss

9. April 2025

Nr. 35/2025

Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau zweier Doppelhaushälften mit Doppelgaragen auf den Grundstücken Fl.Nrn. 1023/13 und -/42 der Gemarkung Karlsfeld, Buchenweg 9 und Wehrstaudenstraße (62)

Sachverhalt:

Das Vorhaben liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, in einem Bereich ohne Bebauungsplan. Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt gemäß § 34 Abs. 1 BauGB. Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht einem "Allgemeinen Wohngebiet" WA (§ 4 BauNVO).

Das Grundstück liegt im Bereich des faktischen Überschwemmungsgebiets "Würm und Würmkanal".

Das Grundstück ist bebaut. Anstelle des Bestands soll ein Doppelhaus (E + I + D, Hauptgrundfläche 10,99 m auf 16,00 m, Wand- / Firsthöhe 7,02 m / 11,31 m, Satteldach 38°) errichtet werden.

Die Stellplätze werden oberirdisch in 2 Doppelgaragen und 2 offenen Stellplätzen nachgewiesen.

Bauplanungsrecht

Das Vorhaben fügt sich in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Als Bezugsfall wurde Buchenweg 5 herangezogen.

Örtliche Bauvorschriften

Abstandsflächensatzung:

Die gemeindlichen Abstandsflächensatzung ist nicht eingehalten.

Bei der südlichen Doppelhaushälfte darf nur einmal die $\frac{1}{2}$ Abstandsfläche (Ostseite) nachgewiesen werden.

Stellplatzsatzung:

Die gemeindliche Stellplatzsatzung ist grundsätzlich eingehalten.

Die offenen Stellplätze sind noch zu vermessen, wobei der Stellplatz der südlichen Doppelhaushälfte mind. 2,65 m auf 6,00 m aufweisen muss.

Gaubensatzung:

Die gemeindliche Gaubensatzung ist eingehalten.

Erschließung

Die Zufahrt ist gesichert.
Die Wasserversorgung ist gesichert.
Die Schmutzwasserbeseitigung ist gesichert.
Die Niederschlagswasserbeseitigung ist gesichert.

Hinweise:

- Die Abstandsflächentiefen sind teilweise nicht richtig berechnet bzw. die Abstandsflächen sind nicht vollständig dargestellt.
- Bei der südlichen Doppelhaushälfte ist für die Kanalhausanschlussleitung eine Grunddienstbarkeit erforderlich.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau zweier Doppelhaushälften wird nur für die nördliche Doppelhaushälfte erteilt.

Die Abstandsflächensatzung ist bei der südlichen Doppelhaushälfte nicht eingehalten. Es kann nur einmal $H \frac{1}{2}$ angesetzt werden. An der Giebelseite ist $0,8 H$ nachzuweisen. Hier kommt es zu einer Abstandsflächenüberschreitung.

Der offene Stellplatz bei der südlichen Doppelhaushälfte muss mind. eine lichte Breite/Tiefe von 6,00 m/2,65 m aufweisen.

Das gemeindliche Einvernehmen für die südliche Doppelhaushälfte wird in Aussicht gestellt, wenn der Bauantrag entsprechend nachgebessert wird.

Auflage (südliche Doppelhaushälfte):

Da die Kanalhausanschlussleitung über das Grundstück der nördlichen Doppelhaushälfte geführt wird, ist zeitnah eine Grunddienstbarkeit zugunsten der Gemeindewerke Karlsfeld vorzulegen.

Hinweis:

Die Abstandsflächentiefen sind teilweise nicht richtig berechnet bzw. die Abstandsflächen sind nicht vollständig dargestellt.

Abstimmungsergebnis:

anwesend:	11
Ja-Stimmen:	11
Nein-Stimmen:	0

Herr Fritsch ist bei der Abstimmung noch nicht anwesend.

EAPL-Nr.: 0242.211; 6024.01

Bau- und Werkausschuss

9. April 2025

Nr. 36/2025

Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

Antrag auf Baugenehmigung zum Umbau eines Zweifamilienhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 832/25 der Gemarkung Karlsfeld, Wiesenweg 30

Sachverhalt:

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 12 – „Wiesenweg/Wildmoosstraße“. Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt gemäß § 30 Abs. 1 BauGB.

Es ist ein „Allgemeines Wohngebiet“ WA (§ 4 BauNVO) festgesetzt.

Das Grundstück ist mit einem Zweifamilienhaus bebaut. Das Dachgeschoss wird als Speicher genutzt.

Im Zuge des Umbaus – Zusammenlegung der bestehenden 2 Wohnungen im Erd- und Obergeschoß zu 1 Wohneinheit und Ausbau des Dachgeschoß zu einer 2. Wohneinheit – wird das Dach aufgesteilt (E + I, Hauptgrundfläche 13,00 m + **0,32 m** auf 10,80 m + **0,32 m**, Wand- / Firsthöhe 7,20 m / ~~9,55 m~~ **10,94 m**, Satteldach 24° **35°**) und Gauben sowie ein Balkon südseitig im Dachgeschoß errichtet werden. Darüber hinaus wird im Westen im Erdgeschoß unter dem vorhandenen Balkon ein Wintergarten (5,15 m auf 1,50 m) angebaut. Die erforderlichen Stellplätze werden oberirdisch in einer Garage (Bestand) und einer Doppelgarage (Bestand) sowie als 2 offene Stellplätze (neu, Längs-/Senkrechtparker) auf dem Grundstück nachgewiesen.

Bauplanungsrecht

Folgende Festsetzungen des Bebauungsplans sind nicht eingehalten:

- Dachneigung 35° anstatt 18° - 24°.
- Überschreiten der westlichen Baugrenze um 0,38 m auf einer Länge von 5,15 m durch den Wintergarten und der östlichen Baugrenze um 1,75 m auf einer Länge von 13,32 m durch den Dachgeschossausbau (bereits durch Bestand).

Die erforderlichen Befreiungen gemäß § 31. Abs. 2 BauGB können erteilt werden, soweit der Kniestock nicht verändert wird und kein Vollgeschoss im Dachgeschoß entsteht (die Höhe des vorhandenen Kniestocks ist durch das Landratsamt festzustellen).

Es werden zwar die Grundzüge der Planung berührt, die Abweichung ist aber städtebaulich vertretbar.

Entsprechende Bezugsfälle sind bereits vorhanden.

Örtliche Bauvorschriften

Abstandsflächensatzung:

Die gemeindliche Abstandsflächensatzung ist eingehalten.

Stellplatzsatzung:

Die gemeindliche Stellplatzsatzung ist eingehalten.

Gaubensatzung:

Die gemeindliche Gaubensatzung ist nicht eingehalten.

Die Summe der Breiten von Dachgauben auf einem Dach darf insgesamt nicht mehr als 1/3 der gesamten Firstlänge einnehmen (Ostseite).

Erschließung

Die Zufahrt ist gesichert.

Die Wasserversorgung ist gesichert.

Die Abwasserbeseitigung ist gesichert.

Hinweis:

An der südlichen Grundstücksgrenze befinden sich hinter der Doppelgarage ein bzw. zwei Geräteschuppen, die ohne Genehmigung und teilweise außerhalb des Bauraums errichtet wurden. Im Weiteren wird der zulässige Grenzausbau überschritten. Für die Überschreitung der westlichen Baugrenze wäre darüber hinaus eine Befreiung vom Bebauungsplan erforderlich. Diese wird aber nicht in Aussicht gestellt.

Das Gebäude ist mind. auf das max. zulässige Maß zurück zubauen.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Umbau eines Zweifamilienhauses wird nicht erteilt.

Die gemeindliche Gaubensatzung ist nicht eingehalten.

An der südlichen Grundstücksgrenze befinden sich hinter der Doppelgarage ein bzw. zwei Geräteschuppen, die ohne Genehmigung und teilweise außerhalb des Bauraums errichtet wurden. Im Weiteren wird dadurch der zulässige Grenzausbau überschritten. Für die Überschreitung der westlichen Baugrenze wäre darüber hinaus eine Befreiung vom Bebauungsplan erforderlich. Diese wird aber nicht in Aussicht gestellt.

Das Gebäude ist auf das max. zulässige Maß zurück zubauen.

Das gemeindliche Einvernehmen wird in Aussicht gestellt, wenn die Gaubensatzung eingehalten ist.

Das gemeindliche Einvernehmen wird zu folgenden Befreiungen vom Bebauungsplan in Aussicht gestellt:

- Dachneigung 35° anstatt 18° - 24°; der Kniestock darf dabei nicht verändert werden und kein Vollgeschoss im Dachgeschoß entstehen (die Höhe des vorhandenen Kniestocks ist durch das Landratsamt festzustellen).
- Überschreiten der westlichen Baugrenze um 0,38 m auf einer Länge von 5,15 m durch den Wintergarten und der östlichen Baugrenze um 1,75 m auf einer Länge von 13,32 m durch den Dachgeschossausbau (bereits durch Bestand).

Abstimmungsergebnis:

anwesend:	11
Ja-Stimmen:	11
Nein-Stimmen:	0

Herr Fritsch ist bei der Abstimmung noch nicht anwesend.

EAPL-Nr.: 0242.211; 6024.01

Niederschriftauszug

Bekanntgaben und Anfragen

A) Beteiligungsverfahren Verlängerung „Karlsfeld Ost“

Frau Hotzan berichtet von einem Schreiben vom Bayerischen Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie, mit welchem die MTU Aero Engines AG einen Antrag auf Verlängerung der bergrechtlichen Erlaubnis „Karlsfeld Ost“ zur Aufsuchung von Erdwärme zu gewerblichen Zwecken um drei Jahre bis zum 31.07.2028 gestellt hat.

Im bisherigen Arbeitsprogramm wurden seit der Erschließung der Malmkarbonate zwei Tiefbohrungen niedergebracht. Die Bohrungen wurden im Kurzzeitpumpversuch mittels Airlift-Verfahren getestet.

Im Verlängerungszeitraum erfolgen u.a. kombinierte Förder- und Reinjektionstest, die Festlegung der Zirkulationsrichtung, Erstellung des markscheiderischen Risswerks, Erstellung des Wärmebergbaugutachtens, Anbindung an das MTU-Werksnetz sowie Beantragung der bergrechtlichen Bewilligung.

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach § 15 BbergG werden die zu beteiligenden Behörden (Regierung von Oberbayern, Landesamt für Umwelt, Bergamt Südbayern, Landratsämter Dachau und München, Landeshauptstadt München) um Stellungnahme zu der Verlängerung der Erlaubnis entgegenstehen öffentlichen Interessen aus Gründen des Landschafts- und Naturschutzes, der Landesplanung und Raumordnung, der Wirtschaftsförderung, des Gewässer- und Trinkwasserschutzes, der Hydrogeologie und Geologie des tieferen Untergrundes, der Bergaufsicht, des Baurechts, des Baurechts und des Denkmalschutzes – je nach Zuständigkeit der beteiligten Behörden – bis 30.04.2025 per E-Mail gebeten.

Die im Feld liegenden Gemeinden und Städte (Oberschleißheim, Unterschleißheim, Dachau, Bergkirchen, Haimhausen, Karlsfeld, Hebertshausen) erhalten den Antrag zur Kenntnis. Eine Beteiligung der Kommunen erfolgt noch gesondert bei Durchführung konkreter Maßnahmen im Erlaubnisfeld, z. B. bei der Durchführung der Bohrungen im bergrechtlichen Betriebsplanverfahren durch das Bergamt Südbayern.

Bau- und Verkaufsschusssitzung
am 09.04.2025

Demus
Schriftführerin

Kolbe
Erster Bürgermeister