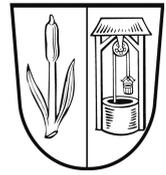


Gemeinde

Karlsfeld



NIEDERSCHRIFT

Gremium: Gemeinde Karlsfeld
Bau- und Werkausschuss Nr. 12

Sitzung am: Mittwoch, 16. November 2022

Sitzungsraum: Rathaus, Großer Sitzungssaal

Sitzungsbeginn: 18:00 Uhr

Sitzungsende: 18:57 Uhr

Anwesend/ siehe Anwesenheitsliste
Abwesend:

Status: Öffentliche Sitzung
Es folgte eine nichtöffentliche Sitzung.

Tagesordnung

1. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Bau- und Werkausschusssitzung vom 19.10.2022
2. Vorstellung der Ergebnisse der Straßenzustandserfassung und des Erhaltungskonzept 2022
3. Antrag auf Vorbescheid zur Aufstockung eines Einfamilienhauses mit zwei Einliegerwohnungen und Ausbildung einer Dachterrasse im vorderen Bereich des Hauses für die neu entstehende Wohneinheit auf dem Grundstück Fl.Nr. 760/5 der Gemarkung Karlsfeld, Krenmoosstraße 33a
4. Antrag auf Baugenehmigung Neubau eines Doppelhauses mit Garagen auf dem Grundstück Fl.Nr. 792/24 der Gemarkung Karlsfeld, Fasanenstraße 98
5. Bebauungsplan Nr. 98 "Jägerstraße/ Allacher Straße"
-Behandlung der im ergänzenden Verfahren/ erneute öffentliche Auslegung vorgebrachten Stellungnahmen
- Billigungsbeschluss oder Satzungsbeschluss
6. Antrag zur Aufsuchungserlaubnis Erdwärme Karlsfeld Nord
Kenntnisgabe
7. Bekanntgaben und Anfragen

Anwesende:

Name	Vertreter für
Herr Stefan Kolbe	
Herr Christian Bieberle	
Herr Marco Brandstetter	
Herr Stefan Handl	Herr Bernd Wanka
Herr Thomas Kirmse	Herr Franz Trinkl
Herr Peter Neumann	
Herr Paul-Philipp Offenbeck	
Herr Werner Proprentner	
Frau Janine Rößler-Huras	
Herr Christian Sedlmair	
Frau Cornelia Stadler	

Entschuldigte:

Name
Herr Robin Drummer
Frau Cornelia Haberstumpf-Göres
Herr Franz Trinkl
Herr Bernd Wanka

Unentschuldigte:

Name
-

Verwaltung:

Herr Günter Endres
Herr Michael Froschmeier
Frau Simone Hotzan

Schriftführerin:

Frau Daniela Demus

Fachreferenten:

Herr Banzer / Eagle Eye Technology GmbH

Presse:

Herr Sponder / MM-Dachauer Nachrichten

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

Bau- und Werkausschuss
16. November 2022
Nr. 141/2022
Status: öffentlich

Niederschriftauszug

Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Bau- und Werkausschusssitzung vom 19.10.2022

Beschluss:

Die Niederschrift der öffentlichen Bau- und Werkausschusssitzung vom 19.10.2022 wird genehmigt

Abstimmungsergebnis:

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

EAPL-Nr.: 0242.211

Bau- und Werkausschuss
16. November 2022
Nr. 142/2022
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

Vorstellung der Ergebnisse der Straßenzustandserfassung und des Erhaltungskonzept 2022

Sachverhalt:

Im Auftrag der Gemeinde hat die Fa. Eagle Eye Technology GmbH großflächig Daten über den Zustand der Gemeindestraßen erhoben und daraus verschiedene Szenarien zur Straßenerhaltung abgeleitet.

Herr Banzer von Eagle Eye Technology GmbH stellt den Schlussbericht vor und erläutert die Ergebnisse.

Beschluss:

Der Bau- und Werkausschuss nimmt die Ergebnisse des Schlussberichts der Eagle Eye Technology GmbH zur Kenntnis.

Abstimmungsergebnis:

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

EAPL-Nr.: 0242.211

Bau- und Werkausschuss
16. November 2022
Nr. 143/2022
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

Antrag auf Vorbescheid zur Aufstockung eines Einfamilienhauses mit zwei Einliegerwohnungen und Ausbildung einer Dachterrasse im vorderen Bereich des Hauses für die neu entstehende Wohneinheit auf dem Grundstück Fl.Nr. 760/5 der Gemarkung Karlsfeld, Krenmoosstraße 33a

Sachverhalt:

Das Vorhaben liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes Nr. 1a – „Karlsfeld Nord“. Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt hinsichtlich der überbaubaren Flächen gemäß § 30 Abs. 3 BauGB, im Übrigen nach § 34 Abs. 1 BauGB.

Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht einem "Allgemeinen Wohngebiet" WA (§ 4 BauNVO).

Das Grundstück ist mit einem Mehrfamilienhaus (E + 1, Wand- / Firsthöhe 6,37 m / 8,37 m bzw. 6,70 m / 8,92 m, Satteldach 26°) mit 3 Wohneinheiten bebaut. Der Bestand soll um ein weiteres Geschöß (E + 2, Wand- / Firsthöhe 8,62 m / 11,195 m bzw. Wandhöhe 9,94 m sowie 8,24 m, Satteldach ~ 29° bzw. Flachdach sowie Flachdach mit Dachterrasse) erhöht werden.

Die Stellplätze werden in der bestehenden Doppelgarage sowie als 4 offene Stellplätze auf dem Grundstück nachgewiesen sowie oberirdisch 8 Fahrradabstellplätze im Ordnungssystem.

Mit dem Antrag auf Vorbescheid soll die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit abgeklärt werden.

Folgende Festsetzungen des Baulinienplans sind nicht eingehalten:

- Bauweise E + 2 Obergeschosse anstatt E + 1 Obergeschoss
- Aufstockung zu ca. 50 % und Stellplätze vollständig außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen.
- Teilweise Flachdach sowie Flachdach mit Dachterrasse anstatt Satteldach bzw. vorgegebene Firstrichtung.

Die erforderliche Befreiung zur Bauweise E + 2 Obergeschosse anstatt E + 1 Obergeschoss wird nicht erteilt.

Die erforderlichen Befreiungen zur Überschreitung der Baugrenzen sowie der Dachform wird nicht in Aussicht gestellt.

Das Vorhaben fügt sich nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Für den Bestand sind mind. 3 Stellplätze nachzuweisen, für die zusätzlichen Wohneinheiten 2 bis 4 Stellplätze.

Die offenen Stellplätze liegen teilweise nicht vollständig auf dem Grundstück.

Der nordwestliche Stellplatz ist zu verlegen, da sonst keine Zugangsmöglichkeit zum Hauseingang besteht. Die Situierung der Fahrradabstellplätze in diesem Bereich ist ebenfalls zu überdenken.

Die Abstandsflächen sind nicht vollständig dargestellt. An mind. 2 Seiten ist 0,8 H nachzuweisen.

Die gemeindlichen Satzungen – Abstandsflächen und Stellplatzsatzung – sind einzuhalten.

Es wird auf die bereits jetzt bestehende nahezu vollständige Versiegelung der Grundstücksfläche verwiesen. Folglich ist nicht mehr nur von einer geringfügigen Auswirkung auf die natürlichen Funktionen des Bodens auszugehen. Anzusprechen ist dabei die problematische Versickerung des Niederschlagswassers im Zusammenhang mit hohen Grundwasserständen im Gemeindegebiet.

Hinweis:

- An der nordwestlichen Grundstücksgrenze kommt es zu einer Abstandsflächenüberschreitung. Die beiliegende Zustimmung zur Abstandsflächenübernahme ist nur vom Antragsteller und an falscher Stelle unterschrieben.
- Die letzte Baugenehmigung beinhaltet ein Wohngebäude mit 3 Wohneinheiten.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Vorbescheid zur Aufstockung eines Einfamilienhauses mit zwei Einliegerwohnungen und Ausbildung einer Dachterrasse wird nicht erteilt.

Die erforderliche Befreiung zur Bauweise E + 2 Obergeschosse anstatt E + 1 Obergeschoss wird nicht erteilt.

Die erforderlichen Befreiungen zur Überschreitung der Baugrenzen sowie der Dachform wird nicht in Aussicht gestellt.

Das Vorhaben fügt sich nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Für den Bestand sind mind. 3 Stellplätze nachzuweisen, für die zusätzlichen Wohneinheiten 2 bis 4 Stellplätze.

Die offenen Stellplätze liegen teilweise nicht vollständig auf dem Grundstück.

Der nordwestliche Stellplatz ist zu verlegen, da sonst keine Zugangsmöglichkeit zum Hauseingang besteht. Die Situierung der Fahrradabstellplätze in diesem Bereich ist ebenfalls zu überdenken.

Die Abstandsflächen sind nicht vollständig dargestellt. An mind. 2 Seiten ist 0,8 H nachzuweisen.

Die gemeindlichen Satzungen – Abstandsflächen und Stellplatzsatzung – sind einzuhalten.

Es wird auf die bereits jetzt bestehende nahezu vollständige Versiegelung der Grundstücksfläche verwiesen. Folglich ist nicht mehr nur von einer geringfügigen Auswirkung auf die natürlichen Funktionen des Bodens auszugehen. Anzusprechen ist dabei die problematische Versickerung des Niederschlagswassers im Zusammenhang mit hohen Grundwasserständen im Gemeindegebiet.

Hinweis:

- An der nordwestlichen Grundstücksgrenze kommt es zu einer Abstandsflächenüberschreitung. Die beiliegende Zustimmung zur Abstandsflächenübernahme ist nur vom Antragsteller und an falscher Stelle unterschrieben.
- Die letzte Baugenehmigung beinhaltet ein Wohngebäude mit 3 Wohneinheiten.

Abstimmungsergebnis:

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

EAPL-Nr.: 0242.211; 6024.11

Bau- und Werkausschuss
16. November 2022
Nr. 144/2022
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

Antrag auf Baugenehmigung Neubau eines Doppelhauses mit Garagen auf dem Grundstück Fl.Nr. 792/24 der Gemarkung Karlsfeld, Fasanenstraße 98

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 vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiets "Würm und Würmkanal".

Das Grundstück ist bebaut. Anstelle des Bestands soll ein Doppelhaus (E + 1 + D, Grundfläche 15,02 m auf 10,49 m, Wand- / Firsthöhe 6,60 m / 11,85 m, Krüppelwalmdach 45°/45°) errichtet werden.

Die Stellplätze werden oberirdisch in 2 Garagen, 1 Carport und als 1 offener Stellplatz nachgewiesen.

Die Firsthöhe von 11,85 m fügt sich nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Der Bezugsfall Fasanenstraße 73a, b (der angegebene Bezugsfall Fasanenstraße 96 kann nicht herangezogen werden) weist nur eine Firsthöhe von ca. 10,45 m auf.

Die gemeindliche Stellplatzsatzung ist nicht eingehalten. Bei der Nettowohnfläche sind auch die Flächen der Treppenträume mitzurechnen. Folglich fehlen 2 Stellplätze auf dem Grundstück. Eine Abweichung von der Stellplatzsatzung wird nicht in Aussicht gestellt.

Die gemeindliche Gaubensatzung ist grundsätzlich eingehalten
Die Gaube ist aber mind. um die Wandstärke (= 0,49 m) zurückzusetzen.

Die gemeindliche Abstandsflächensatzung ist eingehalten.

Hinweis:

- Wird das Grundstück nicht real geteilt, ist der zulässige Grenzausbau um 1,00 m überschritten.
- Das Dachgeschoß ist rechnerisch ein Vollgeschoß (im Statistikbogen nur 2 VG).
- Im Grundriss ist die Vorderkante des Carports nicht dargestellt.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Doppelhauses wird nicht erteilt. Die Firsthöhe von 11,85 m fügt sich nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Der Bezugsfall Fasanenstraße 73a, b (der angegebene Bezugsfall Fasanenstraße 96 kann nicht herangezogen werden) weist nur eine Firsthöhe von ca. 10,45 m auf.

Die gemeindliche Stellplatzsatzung ist nicht eingehalten. Bei der Nettowohnfläche sind auch die Flächen der Treppenräume mitzurechnen. Folglich fehlen 2 Stellplätze auf dem Grundstück. Eine Abweichung von der Stellplatzsatzung wird nicht in Aussicht gestellt.

Die gemeindliche Gaubensatzung ist grundsätzlich eingehalten
Die Gaube ist aber mind. um die Wandstärke (= 0,49 m) zurückzusetzen.

Das gemeindliche Einvernehmen wird in Aussicht gestellt, wenn die Planung entsprechend angepasst wird (> Firsthöhe, 2 zusätzlichen Stellplätze, Lage Gauben).

Hinweis:

- Wird das Grundstück nicht real geteilt, ist der zulässige Grenzausbau um 1,00 m überschritten.
- Das Dachgeschoß ist rechnerisch ein Vollgeschoß.
- Im Grundriss ist die Vorderkante des Carports nicht dargestellt.

Abstimmungsergebnis:

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

EAPL-Nr.: 0242.211; 6024.01

Bau- und Werkausschuss
16. November 2022
Nr. 145/2022
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

Bebauungsplan Nr. 98 "Jägerstraße/ Allacher Straße"
-Behandlung der im ergänzenden Verfahren/ erneute öffentliche Auslegung
vorgebrachten Stellungnahmen
- Billigungsbeschluss oder Satzungsbeschluss

Der Tagesordnungspunkt wird aufgrund noch ausstehendem Klärungsbedarf abgesetzt.

Bau- und Werkausschuss
16. November 2022
Nr. 146/2022
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

Antrag zur Aufsuchungserlaubnis Erdwärme Karlsfeld Nord Kenntnisgabe

Sachverhalt:

Die Unternehmen opportunities & friends GmbH, Garching und MAN Truck & Bus SE München haben einen Antrag auf Neuerteilung der bergrechtlichen Erlaubnis „Karlsfeld-Nord“ zur Aufsuchung von Erdwärme zu gewerblichen Zwecken für einen Zeitraum von fünf Jahren gestellt.

Ziel ist die Erschließung der geothermalen Tiefengrundwässer in den Malmkarbonaten für Zwecke der geothermischen Wärmeversorgung des MAN-Standorts.

Zur Umsetzung einer geothermischen Dublette in zentralen Bereichen des Erlaubnisfeldes werden zwei von einem Sammelbohrplatz ausgehende Ablenkbohrungen vorgesehen, die auf der Grundlage von den im Rahmen der Aufsuchung gewonnenen hydraulischen Erkenntnissen als Förder- und Reinjektionsbohrung genutzt werden sollen. Die geplanten Bohrstrecken betragen für die Förderbohrung ca. 3.000 m bzw. ca. 2.800 m für die Reinjektionsbohrung.

Das Arbeitsprogramm sieht nach Sicherung des Bohrstandortes die Durchführung der erforderlichen standortbezogenen Genehmigungsverfahren, die Herrichtung des Bohrplatzes, die Durchführung der geothermischen Dublette, deren Tests und bei Fündigkeit die Erstellung des Wärmebergbaugutachtens und Beantragung einer bergrechtlichen Bewilligung vor.

Im Rahmen der Beteiligung nach § 15 BBergG wird den zu beteiligenden Behörden (Landesamt für Umwelt, Regierung von Oberbayern, Bergamt Südbayern, Landratsämter Dachau und Fürstenfeldbruck, Landeshauptstadt München als kreisfreie Stadt) Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Den im Erlaubnisfeld liegenden Gemeinden wird der Antrag zur Kenntnis übermittelt. Eine Beteiligung der betroffenen Gemeinden erfolgt bei standortbezogenen Maßnahmen, z.B. Seismikuntersuchungen oder Bohrungen, im bergrechtlichen Betriebsplanverfahren durch die Regierung von Oberbayern, Bergamt Südbayern.

Im Jahr 2020 wurde eine bergrechtliche Erlaubnis für den Bereich „Karlsfeld-Ost“ an die MTU Aero Engines AG erteilt.

Beschluss:

Die Gemeinde Karlsfeld nimmt Kenntnis vom Antrag zur Aufsuchungserlaubnis Erdwärme.

Abstimmungsergebnis:

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

EAPL-Nr.: 8616.1; 0242.211

Bau- und Werkausschuss
16. November 2022
Nr. 147/2022
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

Bekanntgaben und Anfragen

A) Gespräch mit dem Bürger

Frau Leukhart spricht die Baustelle am Frühlingsplatz an.
Die Baustelle belegt seit 2 Jahren die öffentliche Fahrspur. Die Aktivitäten sollten auf das Grundstück verlegt werden. Laut Herrn Rustler war die Baustelle bis Juli begrenzt.

Der Erste Bürgermeister sagt eine Prüfung zu.

Bau- und Werkausschuss
am 16.11.2022

Demus
Schriftführerin

Kolbe
Erster Bürgermeister