

## Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung und Umwelt

---

Sitzungsdatum: Mittwoch, den 11.07.2018  
Beginn: 19:00 Uhr  
Ende: 19:55 Uhr  
Ort, Raum: Bürgersaal des neuen Rathauses Langensteinbach,  
Hirtenstraße 45, 76307 Karlsbad

### Anwesend:

#### Vorsitzende/r

Herr Jens Timm

#### Freie Wähler

Frau Heike Christmann  
Herr Dipl.-Ing. Jürgen Herrmann  
Herr Otto Höger  
Herr Joachim Karcher  
Herr Hans-Gerhard Kleiner  
Herr Roni Lörch  
Herr Oliver Walch

#### CDU

Herr Roland Rädle  
Herr Norbert Ried  
Frau Dr. Karla Schelp

#### SPD

Herr Reinhard Haas  
Herr Edgar Huck  
Herr Klaus Steigerwald

#### Bündnis 90/Die Grünen

Frau Heike Günther  
Herr Andreas Hartmann  
Herr Uwe Rohrer  
Frau Dr. Susanna Vollmer

#### von der Verwaltung

Frau Petra Goldschmidt  
Herr Ronald Knackfuß  
Herr Dr. Klaus Rösch  
Herr Jürgen Steiner  
Frau Saskia Strauß

Abwesend:

CDU

Herr Reinhard Dummler

SPD

Herr Walter Hoffer

von der Verwaltung

Herr Joachim Guthmann

Herr Benedikt Kleiner

Tagesordnung:

- 1 Bekanntgaben
- 2 Fragen der Gemeinderäte
- 3 Beratung und Beschlussfassung über Baugesuche
  - 3.1 Beratung und Beschlussfassung über Baugesuche - Hauptstraße 38  
Bauantrag: Nutzungsänderung einer Gaststätte zum Eventraum  
Grundstück: Hauptstraße 38, Langensteinbach, Flst.Nr. 68  
Vorlage: 60/0573/2018
  - 3.2 Beratung und Beschlussfassung über Baugesuche - Jahnstraße 3  
Bauvoranfrage: Neubau von einem Mehrfamilienhaus, zwei Doppelhäusern und einem Einfamilienhaus  
Grundstück: Jahnstraße 3, Langensteinbach, Flst.Nr. 6848  
Vorlage: 60/0574/2018
  - 3.3 Beratung und Beschlussfassung über Baugesuche - Herrenalber Straße 32/1  
Bauantrag: Umbau Scheune zu Wohnhaus  
Grundstück: Herrenalber Straße 32/1, Spielberg, Flst.Nr. 208  
Vorlage: 60/0578/2018
  - 3.4 Beratung und Beschlussfassung über Baugesuche - Karlsruher Straße 15  
Bauantrag: Neubau eines 8-Familienhauses  
Grundstück: Karlsruher Straße 15, Spielberg, Flst.Nr. 436  
Vorlage: 60/0580/2018

- 3.5 Beratung und Beschlussfassung über Baugesuche - Industriestraße 21**  
Bauantrag: Errichtung von Stellplätzen und einer Stellfläche für "Fliegende Bauten" nach § 69 LBO BW  
Grundstück: Industriestraße 21, Ittersbach, Flst.Nr. 4590  
Vorlage: 60/0581/2018
- 3.6 Beratung und Beschlussfassung über Baugesuche - Doppelstraße 23**  
Bauantrag: Neubau eines Garagengebäudes  
Grundstück: Doppelstraße 23, Spielberg, Flst.Nr. 109  
Vorlage: 60/0583/2018
- 3.7 Beratung und Beschlussfassung über Baugesuche - Beethovenstraße 3**  
Vereinf. Verf.: Errichtung eines Carports in Holzbauweise über dem Vorplatz dreier bestehender Reihengaragen  
Grundstück Beethovenstraße 3, Langensteinbach, Flst.Nr. 534/36  
Vorlage: 60/0584/2018
- 4 Beratung und Beschlussfassung über die Ersatzbeschaffung eines MULTICAR**  
Vorlage: 67/0582/2018
- 5 Genehmigung von Protokollen**
- 6 Verschiedenes**
- 7 Fragen der Zuhörer**

## zu 1 Bekanntgaben

Keine.

## zu 2 Fragen der Gemeinderäte

GR Rädle erkundigt sich nach dem Breitbandausbau in Langensteinbach. Er bemängelt, dass die Informationsveranstaltung für die Bürger nach dem terminierten Fristende für die Vertragsunterzeichnung stattfindet.

OBM Knackfuß erläutert, dass die Schreiben mit der Einladung zur Infoveranstaltung aufgrund eines Fehlers bei der Netze BW sehr spät versandt wurden und daher der Termin für die Bürgerinformation ebenfalls erst später als geplant stattfinden kann. Weiterhin berichtet er, dass der zuständige Mitarbeiter und Ansprechpartner für die Bürger im Bauamt längerfristig erkrankt ist. Es besteht aber dennoch ein enger Kontakt zwischen der Gemeinde und Netze BW.

BM Timm fügt hinzu, dass er das Schreiben vor Versendung leider nicht erhalten hatte. Er betont aber, dass die Bürger den Vertrag selbstverständlich nicht vor der Infoveranstaltung unterzeichnen müssen.

GR Rohrer berichtet, dass die Glasfaserkabel im Eichbusch zwar nach sechsmonatiger Verspätung liegen, aber der Anschluss nicht scharf geschaltet ist. Der Kundenservice von Inexio hilft nicht weiter.

BM Timm sagt zu, hier noch einmal nachzufragen. Es gab bereits mehrfach Gespräche mit Inexio, da die Vorgehensweise von dort zu wünschen übrig lässt.

## zu 3 Beratung und Beschlussfassung über Baugesuche

### zu 3.1 Beratung und Beschlussfassung über Baugesuche - Hauptstraße 38 Bauantrag: Nutzungsänderung einer Gaststätte zum Eventraum Grundstück: Hauptstraße 38, Langensteinbach, Flst.Nr. 68 Vorlage: 60/0573/2018

Das Vorhaben liegt im unbeplanten Innenbereich und ist daher nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Es handelt sich um die Nutzungsänderung eines ehemaligen Gaststättenraumes zu einem Raum für Veranstaltungen (Familien-, Vereins-, Betriebsfeiern o.ä.). Dabei soll nur die Veranstaltung, allerdings nicht die Zubereitung von Speisen in den Räumlichkeiten stattfinden. Bauliche Änderungen erfolgen nicht, geplant sind nur Sanierungsarbeiten der Räume.

GRin Christmann fragt, ob die Gemeinde den Bauherrn unterstützen kann, damit das Vorhaben auch ohne die vom Landratsamt geforderte Barrierefreiheit genehmigt wird.

GR Hermann befürwortet den Antrag.

GR Rädle spricht sich ebenfalls für die Nutzungsänderung aus und fragt, ob eine Möglichkeit besteht, dem Bauvorhaben öffentliche Parkplätze zuzuordnen, um die Stellplatzforderung zu umgehen.

GR Haas sagt, dass die SPD den Antrag unterstützt.

BM Timm sagt zu, die genannten Punkte beim Landratsamt anzusprechen und gemeinsam nach einer Lösung zu suchen.

Der Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt erteilt das Gemeindeeinvernehmen zu dem beantragten Bauvorhaben einstimmig mit 15 Jastimmen, ohne Gegenstimmen und Enthaltungen.

**zu 3.2 Beratung und Beschlussfassung über Baugesuche - Jahnstraße 3**  
**Bauvoranfrage: Neubau von einem Mehrfamilienhaus, zwei Doppelhäusern und einem Einfamilienhaus**  
**Grundstück: Jahnstraße 3, Langensteinbach, Flst.Nr. 6848**  
**Vorlage: 60/0574/2018**

Das Vorhaben liegt teilweise im Bereich des Bebauungsplans „Strietwiesen“ in Karlsbad-Langensteinbach.

Es handelt sich um die geplante Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses, zwei Doppelhäusern und eines Einfamilienwohnhauses.

Das hintere Doppelhaus, sowie das Einfamilienhaus liegen außerhalb des Bebauungsplanbereiches und damit in einem Bereich des Grundstücks, für den kein Baurecht besteht.

Weiterhin setzt der Bebauungsplan die Errichtung von Gebäuden mit geneigten Dächern fest, im Gegensatz zur vorliegenden Flachdachplanung.

Die geplante Bebauung des Grundstücks ist in der momentan vorliegenden Form nicht genehmigungsfähig und widerspricht außerdem der Stellungnahme des Ortschaftsrates zu einer früheren Planung, das Grundstück gebietsangepasst mit Ein-/Zweifamilienhäusern zu bebauen.

GR Rädle fügt hinzu, dass die vorliegende Planung bereits der zweite Versuch einer massiven Nachverdichtung ist, die in dieser Form nicht gewünscht ist und dass hier den Vorgaben des Ortschaftsrates gefolgt werden sollte.

Der Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt versagt das Gemeindeeinvernehmen zu der beantragten Bauvoranfrage einstimmig ohne Jastimmen, mit 15 Neinstimmen und ohne Enthaltungen.

**zu 3.3 Beratung und Beschlussfassung über Baugesuche - Herrenalber Straße 32/1**  
**Bauantrag: Umbau Scheune zu Wohnhaus**  
**Grundstück: Herrenalber Straße 32/1, Spielberg, Flst.Nr. 208**  
**Vorlage: 60/0578/2018**

Das Vorhaben liegt im unbeplanten Innenbereich und ist daher nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Es handelt sich um die Nutzungsänderung einer bestehenden Scheune in ein Wohnhaus in zweiter Reihe in der Herrenalber Straße in Spielberg.

Vergleichbare Baukörper bestehen bereits mit den Gebäuden Herrenalber Straße 24/1, 42/1 und 44/1. Weiterhin handelt es sich um eine Nutzungsänderung im Bestand, die im Zuge der Innenentwicklung grundsätzlich befürwortet wird.

Der Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt erteilt das Gemeindeeinvernehmen zu dem beantragten Bauvorhaben einstimmig mit 15 Jastimmen, ohne Gegenstimmen und Enthaltungen.

**zu 3.4 Beratung und Beschlussfassung über Baugesuche - Karlsruher Straße 15**  
**Bauantrag: Neubau eines 8-Familienhauses**  
**Grundstück: Karlsruher Straße 15, Spielberg, Flst.Nr. 436**  
**Vorlage: 60/0580/2018**

Das Vorhaben liegt im unbeplanten Innenbereich und ist daher nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Es handelt sich um die Errichtung eines Wohngebäudes mit 8 Wohneinheiten und einem Stellplatz pro Wohneinheit. Der Gebäudekomplex ist untergliedert in ein Vorderhaus mit Satteldach, einen Mittelteil mit Flachdach und einem Hinterhaus, ebenfalls mit Satteldach. Das gesamte Gebäude ist mit drei Vollgeschossen und einer Firsthöhe von 11,66 m (Vorderhaus; Nachbargebäude 10,80 m) geplant, das Hinterhaus ist einen Meter niedriger.

Die Bautiefe ist mit 32 m von der Straßenbegrenzungslinie vorgesehen. Die maximale Bautiefe in der Karlsruher Straße wird momentan mit 30,2 m von dem Gebäude Karlsruher Straße 25/1 definiert und ist damit um 1,80 m überschritten.

Durch die Länge des gesamten Gebäudekomplexes ergibt sich außerdem eine bedrückende Situation für das sehr schmale Nachbargrundstück Karlsruher Straße 17.

Das Grundstück soll mit dem Hauptgebäude, den Nebenanlagen und der Verkehrsfläche mit einer Grundflächenzahl von 0,74 überbaut werden. Das Gelände im vorderen Bereich soll an Straßenniveau angepasst und mit Stützmauern zu beiden Nachbargrundstücken gesichert werden. Damit ergibt sich im hinteren Grundstücksbereich ein Höhenversatz von ca. 2 m. Gemäß Urteil des Bundesverwaltungsgerichts fügt sich ein Vorhaben nur in die nähere Umgebung ein, wenn es ein Referenzobjekt gibt, bei dem Grundfläche, Geschossfläche, Höhe und Freifläche des Grundstücks vergleichbar sind. Eine Kombination aus den Maximalmaßen verschiedener Bestandsgebäude kann nicht als Referenz herangezogen werden, da dadurch ein Gebäude entstehen würde, dass in dieser Dimension nicht den Gegebenheiten der Umgebungsbebauung entspricht.

Die Verwaltung empfiehlt daher, das Gemeindeeinvernehmen zu dem beantragen Vorhaben nicht zu erteilen.

Das gegenüberliegende Gebäude Karlsruher Straße 20 hat eine Grundflächenzahl von 0,68 und eine straßenseitige Gebäudehöhe von 12 m.

OV Karcher betont, dass die Zustimmung zu der vorangehenden Planung genau aus dem Grund erteilt wurde, um eine Planung in der nun eingereichten Form zu vermeiden. Weiterhin erkundigt er sich danach, ob der Bauzaun vor dem Grundstück von der Straße abgerückt werden könne, solange keine Bauarbeiten stattfinden.

GRin Dr. Schelp stimmt zu, dass die Planung zu massiv ist und lehnt das Vorhaben ab.

Der Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt empfiehlt dem Gemeinderat, das Gemeindeeinvernehmen zu dem beantragten Bauvorhaben zu versagen.

**zu 3.5 Beratung und Beschlussfassung über Baugesuche - Industriestraße 21**  
**Bauantrag: Errichtung von Stellplätzen und einer Stellfläche für "Fliegende Bauten" nach § 69 LBO BW**

**Grundstück: Industriestraße 21, Ittersbach, Flst.Nr. 4590**  
**Vorlage: 60/0581/2018**

Das Bauvorhaben ist bereits fertiggestellt, der Bauantrag wurde auf Anforderung des Landratsamtes nachträglich eingereicht. Das Vorhaben liegt im Bereich des Bebauungsplans „Stöckmäde“ in Karlsbad-Ittersbach. Es handelt sich um die Errichtung von ca. 1100 m<sup>2</sup> Pflasterfläche und einer Einfriedung in Höhe von ca. 3 m.

Laut Bebauungsplan sind Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sind jedoch zur öffentlichen Verkehrsfläche offen zu halten und nicht abzugrenzen. Weiterhin sind Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen laut Bebauungsplan nur bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig.

Von beiden Festsetzungen wurde allerdings im Bereich des Gewerbegebiets bereits mehrfach abgewichen, weshalb analog dazu eine Befreiung erteilt werden könnte.

Ferner ist das Grundstück an die im öffentlichen Bereich verlegte Kanalisation anzuschließen.

GRin Dr. Schelp erkundigt sich, um was für einen „Fliegenden Bau“ es sich hier handelt. Saskia Strauß konkretisiert, dass im Antrag ein Zelt für Lagernutzung vorgesehen ist. Was für Materialien gelagert werden, geht aus dem Antrag allerdings nicht hervor.

GR Lörch fragt an, ob ein Zaun von drei Metern Höhe üblich ist, um einen Parkplatz einzuzäunen.

BM Timm sieht das im Gewerbegebiet zumindest nicht als unüblich. Die Höhe entsteht auch durch die Sockelmauer, da das Grundstück teilweise aufgeschüttet wurde.

GRin Christmann sieht die Errichtung von Stellplätzen als grundsätzlich zu befürworten.

GRin Günther fragt, ob für die nachträgliche Stellung des Antrags eine Strafe erfolgt.

BM Timm verneint dies von Seiten der Gemeinde. Wenn, dann müsste hier das Landratsamt tätig werden.

GR Hartmann betont, dass fliegende Bauten bis zu zwei Jahren genehmigungsfrei gestellt werden können.

Saskia Strauß erläutert, dass das Vorhaben aber in seiner Gesamtheit genehmigungspflichtig ist und für die Gemeinde insbesondere auch die Größe der versiegelten Fläche und das dadurch anfallende Abwasser relevant ist.

Der Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt erteilt das Gemeindecinvernehmen zu dem beantragten Bauvorhaben mit 9 Jastimmen, 2 Gegenstimmen und 4 Enthaltungen.

**zu 3.6 Beratung und Beschlussfassung über Baugesuche - Dobelstraße 23**  
**Bauantrag: Neubau eines Garagengebäudes**  
**Grundstück: Dobelstraße 23, Spielberg, Flst.Nr. 109**  
**Vorlage: 60/0583/2018**

Das Vorhaben liegt im Bereich des Bebauungsplans „Hinter der Kirche“ in Karlsbad-Spielberg. Es handelt sich um die Errichtung eines Garagengebäudes bestehend aus zwei Garagen. Der Bebauungsplan lässt Nebenanlagen auch Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu.



Der Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt erteilt das Gemeindeeinvernehmen zu dem beantragten Bauvorhaben einstimmig mit 15 Jastimmen, ohne Gegenstimmen und Enthaltungen.

**zu 3.7 Beratung und Beschlussfassung über Baugesuche - Beethovenstraße 3**  
**Vereinf. Verf.: Errichtung eines Carports in Holzbauweise über dem Vorplatz dreier bestehender Reihengaragen**  
**Grundstück Beethovenstraße 3, Langensteinbach, Flst.Nr. 534/36**  
**Vorlage: 60/0584/2018**

Das Vorhaben liegt im Bereich des Bebauungsplans „Sauweid-, Ent- und Badwiesen in Karlsbad-Langensteinbach.

Es handelt sich um die Errichtung eines Carports in Form eines Anbaus vor drei bestehende Garagen. Der Bebauungsplan steht dem Vorhaben nicht entgegen.

Der Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt erteilt das Gemeindeeinvernehmen zu dem beantragten Bauvorhaben einstimmig mit 15 Jastimmen, ohne Gegenstimmen und Enthaltungen.

**zu 4 Beratung und Beschlussfassung über die Ersatzbeschaffung eines MULTICAR**  
**Vorlage: 67/0582/2018**

Der derzeit noch in Betrieb befindliche MULTICAR wurde in 2006 beschafft und ist ein Fahrzeug mit besonderen Eigenschaften. Er hat eine hohe Zuladung (ca. 3 t), Allrad und ist sehr schmal, weshalb er vor allem auf engen Baustellen wie Friedhöfen und Spielplätzen eingesetzt wird. Er ist aber auch sonst universell einsetzbar. Das Fahrzeug ist zu 100 % ausgelastet. Es ist jetzt 12 Jahre alt und hat 171.374 km Fahrleistung. Es wird zunehmend reparaturanfälliger und muss nun ersetzt werden. Im Haushalt sind in 2018 dafür 100.000 € eingestellt.

Die Verwaltung hat recherchiert und bei mehreren Kommunalfahrzeug-Händlern angefragt, ob es Fahrzeuge mit den gleichen Eigenschaften in dieser Qualität gibt. Dies ist nicht der Fall. Daher liegt der Vorlage nun ein Angebot der Fa. Kälber über einen MULTICAR M 31 T vor. Dieses beläuft sich auf 98.770 € brutto.

Das Fahrzeug wird nicht mehr mit Doppelkabine ausgeliefert. Die Vorzüge des Gesamtfahrzeuges wiegen aber dieses Defizit auf.

Das angebotene Fahrzeug ist mit einer Frontanbauplatte ausgestattet. Frontanbauplatten ermöglichen einen sehr schnellen Wechsel von Zusatzgeräten (Gießarm, Kehrbesen usw.). Die Gemeinde erspart sich dadurch sehr viel Arbeitszeit.

GR Hermann erkundigt sich nach dem Altfahrzeug.

Jürgen Steiner erklärt, dass dieses noch weiter genutzt werden soll, bis es tatsächlich nicht mehr läuft, aber keine Reparaturen mehr vorgenommen werden sollen. Eine Veräußerung macht keinen Sinn, da das Fahrzeug jetzt bereits nur zum Schrottpreis verkauft werden könnte.

GR Lörch fragt nach Zusatzgeräten.

Jürgen Steiner berichtet, dass momentan noch keine vorhanden sind, diese aber künftig, sofern sinnvoll, angeschafft werden könnten.



GRin Dr. Schelp möchte wissen, warum bisher ein MULTICAR genutzt wurde, wenn es nur zu Transportzwecken verwendet wurde.

Dies liegt an den Besonderheiten der Abmessung und der möglichen Zuladung, so Steiner. Das MULTICAR ist das stärkste Fahrzeug seiner Größe.

GRin Christmann fragt, ob als Zusatzgerät eine Kehrmachine möglich ist.

Dies wird verneint, da es keine Möglichkeit der Schmutzaufnahme gibt. Ein Kehrbesen sei aber möglich.

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss stimmt der Ersatzbeschaffung des Multicars entsprechend des Angebotes einstimmig mit 15 Jastimmen, ohne Gegenstimmen und Enthaltungen zu.

#### **zu 5 Genehmigung von Protokollen**

Der Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt genehmigt das Protokoll der öffentlichen Sitzung vom 13.06.2018 einstimmig mit 15 Jastimmen, ohne Gegenstimmen und Enthaltungen.

#### **zu 6 Verschiedenes**

BM Timm berichtet, dass die Planung für den Grünschnittsammelplatz in Ittersbach überarbeitet wurde und nun als reine Unterhaltungsmaßnahme ohne Anschluss an den Kanal ausgeführt wird.

#### **zu 7 Fragen der Zuhörer**

Herr Rössler, Langensteinbach, erkundigt sich nach den Kosten für die Anschaffung des MULTICARS.

BM Timm gibt diese nach Angebot mit ca. 83.000 € netto an.

---

gez. Jens Timm  
Vorsitzender

---

gez. Saskia Strauß  
Protokollführer/in

---

Gemeinderat Jürgen Herrmann  
Urkundsperson

---

Gemeinderat Reinhard Haas  
Urkundsperson

---

Gemeinderat Roland Rädle  
Urkundsperson

---

Gemeinderat Uwe Rohrer  
Urkundsperson

