

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

Sitzungsdatum: Mittwoch, den 13.01.2021
Beginn: 19:00 Uhr
Ende: 19:40 Uhr
Ort, Raum: Bürgersaal des neuen Rathauses Langensteinbach,
Hirtenstraße 45, 76307 Karlsbad

Anwesend:

Vorsitzender

Herr Jens Timm

FDP / Liberale Liste Karlsbad

Herr Björn Kornmüller (beratend)

Freie Wähler

Frau Heike Christmann

Herr Jürgen Herrmann

Herr Otto Höger

Frau Heidi Ochs

Herr Karl-Heinz Ried (beratend)

Herr Michael Wenz

CDU

Herr Steffen Langendörfer

Herr Roland Rädle (beratend)

Herr Norbert Ried

SPD

Herr Reinhard Haas

Herr Michael Nowotny (Vertreter)

Herr Klaus Steigerwald (Vertreter)

Bündnis 90/Die Grünen

Frau Heike Günther

Herr Thomas Guthmann

Frau Simone Rausch

Herr Uwe Rohrer

von der Verwaltung

Herr Joachim Guthmann

Herr Ronald Knackfuß

Frau Marielle Reuter

Abwesend:

CDU

Herr Nicki Konstandin (entsch.)

SPD

Frau Cornelia Nürnberg (entsch.)

Herr Jens Walch (entsch.)

Tagesordnung:

- 1 **Bekanntgaben**
- 2 **Fragen der Gemeinderäte**
- 3 **Beratung und Beschlussfassung über Baugesuche**
- 3.1 **Beratung und Beschlussfassung über Baugesuche - Wiesenstraße 17**
Bauvoranfrage: Anbau an das bestehende Wohnhaus und Umnutzung des Ökonomiegebäudes
Grundstück: Wiesenstraße 17, Mutschelbach, Flst.Nr. 3331
Vorlage: 60/1043/2020
- 3.2 **Beratung und Beschlussfassung über Baugesuche - Baumgartenstraße 10**
Bauantrag: Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage
Grundstück: Baumgartenstraße 10, Ittersbach, Flst.Nr. 385
Vorlage: 60/1044/2020
- 3.3 **Beratung und Beschlussfassung über Baugesuche - Melanchthonstraße 3**
Bauantrag: Umbau und Erweiterung eines Einfamilienhauses in ein Zweifamilienhaus
Grundstück: Melanchthonstraße 3, Langensteinbach, Flst.Nr. 1618/9
Vorlage: 60/1045/2020
- 4 **Genehmigung von Protokollen**
- 5 **Verschiedenes**
- 6 **Fragen der Zuhörer**

Information über die aktuelle Corona-Lage

BM Timm informiert über die aktuelle Corona-Lage. Die Situation ist derzeit schwierig einzuschätzen, die Zahlen im Land und Landkreis sind schwankend auf einem hohen Niveau. Es ist zu beobachten, dass die Auswirkungen der Ansteckungen stärker werden. Man muss beobachten wie sich die Lage auch mit der Mutation des Virus weiter entwickelt. Aus diesem Grund und auch auf Grund der aktuellen Corona-Bestimmungen des Landes werden bis Ende des Monats keine weiteren Sitzungen der Gemeinde Karlsbad stattfinden. Es ist auch untersagt andere Sitzungen in den gemeindeeigenen Räumlichkeiten abzuhalten.

GRin Christmann erkundigt sich, ob die Gemeinde in irgendeiner Weise Einfluss oder Kontakt zu den Impfzentren hat. Es entsteht der Eindruck, dass im Landkreis weniger Impfdosen zur Verfügung stehen als anderswo, zudem ist es sehr schwierig telefonisch einen Termin zu bekommen.

BM Timm erläutert, dass die Impfdosen gleichmäßig auf die Landkreise verteilt wurden, in manchen Landkreisen wird so geimpft, dass alle verfügbaren Dosen zunächst als Erstimpfung rausgegeben werden und man auf Nachschub vertraut, anderswo wird entsprechend für eine erste und zweite Impfung rationiert. Grundsätzlich ist man aber bemüht Termine zügig zu vergeben. Über die Hotline gestaltet sich dies tatsächlich schwierig, die Terminvergabe über das Online-Tool funktioniert besser. Wir alle brauchen aber wohl keine Hoffnung zu haben, dass das Durchimpfen schnell vollzogen wird.

Die Idee einen Fahrdienst für Ältere zu den Impfzentren einzurichten wurde aufgenommen. Intern und auch in Absprache mit dem LRA soll das Vorgehen geklärt werden.

zu 1 Bekanntgaben

BM Timm gibt den in der letzten nicht öffentlichen Sitzung gefassten Beschluss zur Vergabe der Unterhaltsreinigung für die Jahn- und Schelmenbuschhalle bekannt. Beauftragt wurde die Firma bequem + sauber aus Karlsbad.

zu 2 Fragen der Gemeinderäte

2.1 Stromverteilerkasten Pfinztalstraße

OVin Christmann merkt an, dass der Baustromkasten zum Betrieb der Ampelschaltung während der Umleitung auf der Pfinztalstraße noch steht. Dieser würde nun nicht mehr benötigt und könnte entfernt werden.

BM Timm sagt zu, dass die Verwaltung sich um den Sachverhalt kümmert.

2.2 Löcher Fassade Rathaus Auerbach

GR Guthmann macht darauf aufmerksam, dass nach Entfernung der Tafel zum Neubaugebiet „Im Thäle“ am Rathaus Auerbach Löcher in der Fassade übrig geblieben sind. Diese sollten zum Schutz des Gebäudes zeitnah geschlossen werden.

BM Timm sagt auch hier zu, dass die Verwaltung sich um den Sachverhalt kümmert.

zu 3 Beratung und Beschlussfassung über Baugesuche

**zu 3.1 Beratung und Beschlussfassung über Baugesuche - Wiesenstraße 17
Bauvoranfrage: Anbau an das bestehende Wohnhaus und Umnutzung des
Ökonomiegebäudes
Grundstück: Wiesenstraße 17, Mutschelbach, Flst.Nr. 3331
Vorlage: 60/1043/2020**

Frau Reuter erläutert dem Gremium den Sachverhalt.

Das Vorhaben befindet sich im Grenzbereich zwischen unbeplanten Innenbereich und Außenbereich in Karlsbad-Mutschelbach.

Geplant ist die Errichtung eines Anbaus an das bestehende Wohnhaus als Verbindungsbau zum Ökonomiegebäude, welches zu Wohnraum umgenutzt werden soll.

Der Bauherr stellt dazu konkret folgende Fragen:

1. Ist ein Anbau an das Bestandsgebäude, so wie in den Plänen dargestellt, möglich?
2. Ist eine Umnutzung des Ökonomiegebäudes zum Wohngebäude, so wie in den Plänen dargestellt, möglich?

Zu klären ist somit die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit. Hier insbesondere ob es sich um Innenbereich nach § 34 BauGB oder Außenbereich nach § 35 BauGB handelt.

Zu 1.:

In der näheren Umgebungsbebauung gibt es für die Wohngebäude im Innenbereich eine max. Bautiefe von 25,00 m (Referenzobjekte Wiesenstraße 25 und 29). Diese würde hier mit einer Bautiefe von rund 19,00 m eingehalten. Ein solcher Anbau kann noch als Anbau im „Innenbereich“ bewertet werden. Somit wird dieser Anbau an der Grenze zum „Außenbereich“ als bauplanungsrechtlich genehmigungsfähig angesehen.

Zu 2.:

Das Ökonomiegebäude wurde als solches im Außenbereich nach § 35 BauGB Ende der 1970er Jahre genehmigt. Nach Auffassung der Verwaltung und auch nach Rücksprache mit dem Kreisbaumeister handelt es sich hier nach wie vor nach bauplanungsrechtlichen Gesichtspunkten um „Außenbereich“. Nach § 35 Abs. 1 BauGB ist ein solches Vorhaben im Außenbereich nur zulässig, wenn es einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dient und diesem untergeordnet ist. Diese Tatbestände sieht die Verwaltung als nicht erfüllt an.

Daher empfiehlt die Verwaltung das Gemeindecinvernehmen zu

1. zu erteilen und zu
2. zu versagen.

GRin Rausch ist im Luftbild aufgefallen, dass auf dem Grundstück selbst und in der näheren Umgebung einige Bauten und Verschläge zu erkennen sind. Sie erkundigt sich nach der Rechtmäßigkeit bzw. dem Zusammenhang zur nun gestellten Bauvoranfrage.

Frau Reuter erläutert, dass es sich im rückwärtigen Bereich der Wiesenstraße durchweg um landwirtschaftliche Flächen handelt. Bauliche Anlagen sind hier grundsätzlich nicht zulässig. Wenn dann, nur wenn Sie einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dienen und auch dann nur in einem gewissen Maße. Hier handelt es sich um einen „Wildwuchs“ an verschie-

denen Hütten und Verschlägen, die zum Großteil wohl nicht zulässig sind. Auf die Bauvoranfrage hat dies keine weitere Auswirkung.

OV Wenz bittet darum Wert auf das Wort „Anbau“ statt „Zwischenbau“ zu legen. Dieses ist im Sachvortrag gefallen. Ein Zwischenbau würde leichter suggerieren, dass ein Wohnen auch im weiteren Verlauf des Grundstücks möglich wäre.

Frau Reuter bestätigt, dass es sich um einen „Anbau“ handelt, ein solcher wurde auch wörtlich in der Bauvoranfrage beantragt. Es handelt sich um einen Anbau, das Wort „Zwischenbau“ wurde fälschlicherweise verwendet. Entsprechend lautet auch der Beschlussvorschlag.

Der Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt erteilt das Gemeindeeinvernehmen zum Anbau an das Bestandsgebäude und versagt das Gemeindeeinvernehmen zur Umnutzung des Ökonomiegebäudes. Der Beschluss erfolgt einstimmig mit 15 Ja-Stimmen, ohne Gegenstimmen und Enthaltungen.

**zu 3.2 Beratung und Beschlussfassung über Baugesuche - Baumgartenstraße 10
Bauantrag: Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage
Grundstück: Baumgartenstraße 10, Ittersbach, Flst.Nr. 385
Vorlage: 60/1044/2020**

Das Vorhaben befindet sich im unbeplanten Innenbereich von Karlsbad-Ittersbach und ist daher nach § 34 BauGB zu beurteilen. Der ehemals bestehende Bebauungsplan „Viertel“ ist nicht mehr anwendbar, da es ihm an der erforderlichen Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches fehlt.

Geplant ist die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage. Es sollen zwei Vollgeschosse mit Flachdach entstehen.

Hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung fügt sich das Vorhaben in die nähere Umgebungsbebauung ein. Die maximale Bautiefe der Nachbarbebauung wird eingehalten.

Die Verwaltung hat keine Bedenken und empfiehlt das Gemeindeeinvernehmen zu erteilen.

OVin Christmann erkundigt sich warum der Bebauungsplan nicht mehr anwendbar ist. Frau Reuter und Herr Guthmann erläutern, dass der Bebauungsplan keinen abgegrenzten räumlichen Geltungsbereich hatte. Somit mangelte es ihm an einem essentiellen Bestandteil für eine rechtskräftige Satzung. Daher wurde dieser für ungültig erklärt.

OVin Christmann fragt weiter, warum man nicht einen neuen Bebauungsplan aufstellte. Herr Guthmann gibt an, dass zu diesem Zeitpunkt bereits fast alle betreffenden Grundstücke bebaut waren. Dies wurde damals diskutiert und man kam zu dem Entschluss, dass für eine weitere Bebauung der § 34 BauGB ausreichen würde.

GRin Günther fragt nach, ob ein Flachdach nach § 34 BauGB zulässig ist.

Herr Guthmann erklärt, dass nach § 34 BauGB nur Art und Maß der baulichen Nutzung ausschlaggebende Kriterien sind, aber keine Gestaltungsvorschriften. Eine solche wäre die Dachform.

Der Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt erteilt das Gemeindeeinvernehmen zu dem geplanten Bauvorhaben einstimmig mit 15 Ja-Stimmen, ohne Gegenstimmen und ohne Enthaltungen.

**zu 3.3 Beratung und Beschlussfassung über Baugesuche - Melanchthonstraße 3
Bauantrag: Umbau und Erweiterung eines Einfamilienhauses in ein Zweifamilienhaus
Grundstück: Melanchthonstraße 3, Langensteinbach, Flst.Nr. 1618/9
Vorlage: 60/1045/2020**

Die Gemeinderäte Norbert Ried und Karl-Heinz Ried erklären sich für befugten und verlassen die Sitzung.

Freu Reuter erläutert den Sachverhalt. Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Unterhalb der Hohlgass“ in Karlsbad-Lagensteinbach.

Als Art der baulichen Nutzung ist ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Beim Maß der baulichen Nutzung wurde u.a. eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,7 und ein Vollgeschoss festgesetzt. Zudem wird die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen reguliert.

Geplant sind der Umbau und eine damit einhergehende Erweiterung des bestehenden Wohnhauses. Es soll eine zweite Wohneinheit gebildet werden.

Die Baugrenze wird rückwärtig durch einen Vorbau überschritten. Die Maße dieses Vorhabens sind innerhalb derer für ein untergeordnetes Bauteil (5,00 x 1,50 m). Eine solche Baugrenzüberschreitung ist üblicherweise möglich, bedarf aber einer Befreiung.

Nach Berechnung durch den Vermesser liegt eine Überschreitung der durch den Bebauungsplan zulässigen GFZ vor. Die GFZ wird um 4,7 % überschritten, rechnerisch läge die GFZ somit bei 0,73. Aus Sicht der Verwaltung handelt es sich hier um ein geringes Maß, eine Überschreitung und damit verbundene Notwendigkeit einer Befreiung, wird als städtebaulich vertretbar angesehen.

Ebenfalls nach Berechnung des Vermessers handelt es sich bei dem Dachgeschoss um ein „Vollgeschoss“. Somit sieht die Planung zwei Vollgeschosse vor. Eine Befreiung für die Geschossigkeit ist nicht möglich. Eine solche Abweichung vom Bebauungsplan berührt die Grundzüge der Planung, eine Befreiung kann somit nach § 31 Abs. 2 BauGB nicht erteilt werden.

Die Verwaltung geht allerdings davon aus, dass für die Berechnung der Geschossigkeit die falsche Berechnungsgrundlage angewandt wurde und das Dachgeschoss formal kein Vollgeschoss darstellt.

Das Vorhaben liegt nicht in einem Belastungsbereich nach der Stellplatzsatzung, die Vorgaben der Satzung (hier 1,5 Stellplätze je Wohneinheit, insgesamt 3 Stellplätze) werden erfüllt.

Die Verwaltung empfiehlt das Gemeindeeinvernehmen zu Befreiung für
1. die Überschreitung der zulässigen Geschossflächenzahl,

2. die Überschreitung der Baugrenze im Rahmen eines untergeordneten Bauteils zu erteilen, und
3. das Einvernehmen zur Überschreitung der Geschossigkeit (nach aktuell vorliegender Berechnung ist das DG ein Vollgeschoss) zu versagen.

Der Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt erteilt das Gemeindeeinvernehmen zu der Befreiung für die Überschreitung der zulässigen Geschossflächenzahl sowie der Baugrenze mit einem untergeordneten Bauteil. Einer Überschreitung der Geschossigkeit wird nicht zugestimmt. Der Beschluss erfolgt einstimmig, bei 13 Ja-Stimmen, ohne Gegenstimmen und ohne Enthaltungen.

zu 4 Genehmigung von Protokollen

Die Gemeinderäte Norbert Ried und Karl-Heinz Ried nehmen wieder an der Sitzung teil.

Aus den Reihen des Gremiums bittet OV Wenz darum bei TOP 3.5 auf Seite 7 hinzuzufügen, dass der OR das Bauvorhaben „in Teilen“ kritisch gesehen hat. Die Änderung in der Niederschrift wird vorgenommen.

Der Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt genehmigt das Protokoll der öffentlichen Sitzung vom 09.12.2020 einstimmig mit 15 Ja-Stimmen, ohne Gegenstimmen und Enthaltungen.

zu 5 Verschiedenes

Es gibt keine weiteren Punkte zu besprechen.

zu 6 Fragen der Zuhörer

Keine.

gez. Jens Timm
Vorsitzender

gez. Marielle Reuter
Protokollführerin

Gemeinderat Jürgen Herrmann
Urkundsperson

Gemeinderat Reinhard Haas
Urkundsperson

Gemeinderat Norbert Ried
Urkundsperson

Gemeinderat Uwe Rohrer
Urkundsperson

