

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

Sitzungsdatum: Mittwoch, den 05.05.2021
Beginn: 19:00 Uhr
Ende: 20:05 Uhr
Ort, Raum: Schelmenbuschhalle Langensteinbach, Am
Schelmenbusch, 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

Herr Hans-Gerhard Kleiner (beratend)

Frau Heidi Ochs

Herr Karl-Heinz Ried (beratend)

Herr Michael Wenz

CDU

Herr Jürgen Dummler (Vertreter)

Herr Steffen Langendörfer

Herr Roland Rädle (Vertreter)

SPD

Herr Reinhard Haas

Herr Michael Nowotny (Vertreter)

Frau Cornelia Nürnberg

Bündnis 90/Die Grünen

Frau Heike Günther

Herr Thomas Guthmann

Herr Andreas Hartmann (beratend)

Frau Simone Rausch

Herr Uwe Rohrer

von der Verwaltung

Frau Sarah Esaias

Herr Joachim Guthmann

Frau Marielle Reuter

Abwesend:

CDU

Herr Nicki Konstandin (entsch.)
Herr Norbert Ried (entsch.)

SPD

Herr Jens Walch (entsch.)

von der Verwaltung

Herr Ronald Knackfuß (entsch.)

Tagesordnung:

- 1 **Bekanntgaben**
- 2 **Fragen der Gemeinderäte**
- 3 **Beratung und Beschlussfassung über Baugesuche**
 - 3.1 **Beratung und Beschlussfassung über Baugesuche - Bockstalstraße 92**
Bauantrag: Umbau eines Einfamilienhauses
Grundstück: Bockstalstraße 92, Mutschelbach, Flst.Nr. 102/1
Vorlage: 60/1103/2021
 - 3.2 **Beratung und Beschlussfassung über Baugesuche - Bockstalstraße 98**
Bauantrag: Errichtung einer Gaube
Grundstück: Bockstalstraße 98, Mutschelbach, Flst.Nr. 1723
Vorlage: 60/1104/2021
 - 3.3 **Beratung und Beschlussfassung über Baugesuche - Oberer Sonnenberg 13**
Bauantrag: Garagenerweiterung, Dachterrasse
Grundstück: Oberer Sonnenberg 13, Mutschelbach, Flst.Nr. 1951
Vorlage: 60/1113/2021
 - 3.4 **Beratung und Beschlussfassung über Baugesuche - Wilhelm-Roether-Straße 31**
Antrag auf Befreiung: Errichtung einer Holzunterstandes
Grundstück: Wilhelm-Roether-Straße 31, Langensteinbach, Flst.Nr. 2038/3
Vorlage: 60/1105/2021
 - 3.5 **Beratung und Beschlussfassung über Baugesuche - Spielberger Straße 42**
Bauantrag: Erstellung eines Stellplatzes für ein Tiny House auf Rädern mit KFZ-Zulassung
Grundstück: Spielberger Straße 42, Langensteinbach, Flst.Nr. 497
Vorlage: 60/1106/2021

- 3.6 **Beratung und Beschlussfassung über Baugesuche - Zehntstraße 6/1**
Bauvoranfrage: Errichtung einer Halle oder eines Wohnhauses
Grundstück: Zehntstraße 6/1, Auerbach, Flst.Nr. 41/4
Vorlage: 60/1107/2021
- 3.7 **Beratung und Beschlussfassung über Baugesuche - Wikingerstraße 31**
Bauantrag: Dachgaubeneinbau
Grundstück: Wikingerstraße 31, Langensteinbach, Flst.Nr. 77/1
Vorlage: 60/1108/2021
- 3.8 **Beratung und Beschlussfassung über Baugesuche - Keltenstraße 6**
Bauantrag: Abbruch von Garage und Balkon; Wohnhaus An- und Umbau
Grundstück: Keltenstraße 6, Langensteinbach, Flst.Nr. 267/1
Vorlage: 60/1109/2021
- 4 **Beratung und Beschlussempfehlung zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften "Gartenstraße" in Karlsbad-Ittersbach**
Vorlage: 60/1102/2021
- 5 **Genehmigung von Protokollen**
- 6 **Verschiedenes**
- 7 **Fragen der Zuhörer**

zu 1 Bekanntgaben

Keine.

zu 2 Fragen der Gemeinderäte

2.1 Impftermine in der Gemeinde Karlsbad

GRin Christmann erkundigt sich, ob das mobile Impfteam des Landkreises nach Impfung der nächsten Gruppe auch wieder für weitere Berechtigte kommen wird.

BM Timm gibt Auskunft, dass die Ü70-Jährigen eingeladen wurden, die Nachfrage war aber nicht sehr groß, sodass sich auch noch Ü60-Jährige anmelden konnten. Das Impfteam ist weiter bis Ende Mai ausgebucht. Wie es danach weiter geht, steht noch nicht fest.

Das Problem ist, dass es nicht genug Impfstoff gibt. Die Impfzentren hätten Kapazitäten um mehr zu impfen. Wenn genug Impfstoff vorhanden ist, sollen auch die Betriebsärzte impfen. Wenn man sich mit Menschen unterhält, ist aber festzustellen, dass doch schon viele geimpft sind.

GR Rohrer führt an, dass es unkomplizierter wäre, wenn die Leute bereit wären sich auch Astrazeneca impfen zu lassen.

BM Timm sieht dies ebenso. Bei jeder Impfung gibt es ein Restrisiko. Es wurden ja immerhin nun auch schon viele Menschen mit dem Impfstoff von Astrazeneca geimpft. Mit dem Landratsamt ist man bzgl. der Impfteams weiter im Austausch.

Es gestaltet sich auch schwierig Masken und Schnelltests zu bekommen. Der Bürgersaal im Rathaus Langensteinbach ist mittlerweile in ein Logistikzentrum für die Verteilung dieser Güter umfunktioniert worden.

GR Rädle fragt nach wie sich der Sprung bei den Infektionszahlen in Karlsbad erklären lässt. BM Timm erläutert, dass es keine zentrale Infektionsquelle gibt. Die Zahlen verteilen sich auch über alle Ortsteile. Meist ist es so, dass, wenn sich jemand in einer Familie infiziert, sich auch die weiteren Familienmitglieder infizieren. Daher gibt es oft Sprünge von 4 oder 5 Fällen gleichzeitig. Das Infektionsgeschehen ist diffus.

zu 3 Beratung und Beschlussfassung über Baugesuche

zu 3.1 Beratung und Beschlussfassung über Baugesuche - Bockstalstraße 92 Bauantrag: Umbau eines Einfamilienhauses Grundstück: Bockstalstraße 92, Mutschelbach, Flst.Nr. 102/1 Vorlage: 60/1103/2021

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

Geplant ist der Umbau eines Einfamilienhauses. Insbesondere eine Anpassung des Daches und ein rückwärtiger Anbau.

Das Dach wird komplett saniert, dabei sollen die kleineren Dachaufbauten entfernt werden, stattdessen sind Dachfenster geplant.

Der bisherige große „Dachüberstand“ zum Garten soll zurückgenommen werden, stattdessen ist ein Flachdachanbau geplant. Die Bautiefe bleibt identisch.

Das Vorhaben fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die nähere Umgebungsbebauung ein.

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

GR Herrmann weist darauf hin, dass sich auf dem Baugrundstück eine Quelle befindet. Diese könnte einer Bebauung entgegenstehen.

Frau Reuter gibt an, dass der Verwaltung dazu nichts bekannt ist. Man wird den Hinweis aber an das Landratsamt zur Prüfung im Rahmen des Bauantragsverfahrens weiterleiten.

Der Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt erteilt das Gemeindeeinvernehmen zu dem geplanten Bauvorhaben einstimmig, mit 16 Ja-Stimmen, ohne Gegenstimmen und Enthaltungen.

zu 3.2 Beratung und Beschlussfassung über Baugesuche - Bockstalstraße 98
Bauantrag: Errichtung einer Gaube
Grundstück: Bockstalstraße 98, Mutschelbach, Flst.Nr. 1723
Vorlage: 60/1104/2021

Das Vorhaben befindet sich im unbeplanten Innenbereich von Karlsbad-Mutschelbach und ist daher nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Geplant ist die Errichtung einer Dachgaube im älteren Gebäudeteil zur Wohnraumerweiterung. Es entsteht keine neue Wohneinheit.

Bauplanungsrechtlich fügt sich das Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die nähere Umgebungsbebauung ein.

Bauordnungsrechtliche Belange wie z.B. der Waldabstand sind von den zuständigen Behörden zu beurteilen.

Die Verwaltung empfiehlt das Gemeindeeinvernehmen zu erteilen.

Der Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt erteilt das Gemeindeeinvernehmen zu dem geplanten Bauvorhaben einstimmig, mit 16 Ja-Stimmen, ohne Gegenstimmen und Enthaltungen.

zu 3.3 Beratung und Beschlussfassung über Baugesuche - Oberer Sonnenberg 13
Bauantrag: Garagenerweiterung, Dachterrasse
Grundstück: Oberer Sonnenberg 13, Mutschelbach, Flst.Nr. 1951
Vorlage: 60/1113/2021

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Sonnenberg“ in Karlsbad-Mutschelbach. Seit der 1. Änderung handelt es sich um einen qualifizierten Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB. U.a. wurden als Merkmal der überbaubaren Grundstücksflächen Baugrenzen festgesetzt.

Geplant ist der Ausbau der Bestandsgarage und des Zwischenbaus, sodass auf der Garage ein Abstellraum und eine Dachterrasse mit Wintergarten entstehen können.

Teile der Garage standen schon vor Festsetzung der vorderen Baugrenze über dieser, ähnlich weiterer Gebäudeteile entlang des Straßenzuges.

Für den Ausbau bzw. die Aufstockung der Garage, die somit nicht mehr als privilegiertes Nebengebäude bewertet werden kann, ist nun eine Befreiung für die Überschreitung der Baugrenze erforderlich.

Nach Festsetzung der vorderen Baugrenze wurde bereits ein Um- und Ausbau über diese Baugrenze hinaus genehmigt.

Der Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt erteilt das Gemeindeeinvernehmen zur Befreiung zur Überschreitung der Baugrenze einstimmig, mit 14 Ja-Stimmen, ohne Gegenstimmen, bei zwei Enthaltungen.

zu 3.4 Beratung und Beschlussfassung über Baugesuche - Wilhelm-Roether-Straße 31
Antrag auf Befreiung: Errichtung einer Holzunterstandes
Grundstück: Wilhelm-Roether-Straße 31, Langensteinbach, Flst.Nr. 2038/3
Vorlage: 60/1105/2021

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes „Ober der Kleingass und Weidenhof“.

Geplant ist die Errichtung eines Holzunterstandes.

Laut Ziffer 2.2 der Festsetzungen des Bebauungsplan sind außerhalb der durch den Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche keinerlei Nebenanlagen zulässig. Der Bebauungsplan ist von 1970. Mittlerweile ist es üblich, dass Nebenanlagen in der Regel bis zu einer Größe von 25 m³ Raumvolumen in neueren Bebauungsplänen zulässig sind. Dahingehend wurden auch schon in älteren Bebauungsplänen Befreiungen genehmigt, bzw. Anpassungen in den Bebauungsplänen vorgenommen (siehe „9. Änderung Im Oberrn Berg/Im Untern Berg/Im Zeil“).

Der geplante Holzunterstand hat ein Raumvolumen von ca. 20 m³. Die Errichtung an sich wäre nach der Landesbauordnung verfahrensfrei möglich, jedoch Bedarf es in diesem Fall der Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

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

GR Haas erkundigt sich, ob Einwendungen der Angrenzer eingegangen sind. Frau Reuter gibt Auskunft, dass es bisher keine Einwendungen gibt. Die Frist läuft allerdings noch einige Tage.

Der Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt erteilt das Gemeindeeinvernehmen zu der beantragten Befreiung erteilen einstimmig, mit 16 Ja-Stimmen, ohne Gegenstimmen und Enthaltungen.

zu 3.5 Beratung und Beschlussfassung über Baugesuche - Spielberger Straße 42
Bauantrag: Erstellung eines Stellplatzes für ein Tiny House auf Rädern mit KFZ-Zulassung
Grundstück: Spielberger Straße 42, Langensteinbach, Flst.Nr. 497
Vorlage: 60/1106/2021

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes „Badwiesen“ und ist daher nach § 33 Abs. 1 und 3 BauGB zu beurteilen. Für den genannten Geltungsbereich gilt seit 15.15.2019 eine Veränderungssperre (verlängert am 24.03.2021).

Im Rahmen der Veränderungssperre ist es möglich Bauvoranfragen bzw. auch Bauanträge zu stellen und zu genehmigen, wenn diese nicht gegen die künftige Planung im Gebiet sprechen (§ 14 Abs. 2 BauGB).

Der Bauherr hat eine entsprechende Ausnahme von der Veränderungssperre beantragt.

Geplant ist hier nun einen Stellplatz für ein „Tiny House“ im vorderen Bereich des Grundstücks zu errichten. Das Tiny House soll beweglich sein. Dennoch handelt es sich um eine „bauliche Anlage“ nach § 2 Abs. 1 S. 2 LBO, es ist eine gesicherte Erschließung und schließlich Baugenehmigung erforderlich.

Im künftigen Bebauungsplan soll die Bebauung in den vorderen Grundstücksbereichen der Spielberger Straße grundsätzlich möglich sein. Jedoch wird es verschiedene Einschränkungen geben müssen. Insbesondere werden aufgrund der Lärmbelastungen voraussichtlich passive Schallschutzmaßnahmen zu treffen sein. Die entsprechenden Festsetzungen sind allerdings noch nicht abschließend geklärt.

Nach Auffassung der Verwaltung kann somit auf Grund des aktuellen Planungsstandes das Gemeindevorhaben zu einer Ausnahme von der Veränderungssperre derzeit nicht erteilt werden.

GR Herrmann weist darauf hin, dass das Tiny House schon steht.

GR Rädle merkt an, dass das Objekt beweglich sein soll. Er fragt an, ob es nicht möglich wäre eine „Zwischen-Lösung“ zu finden. Sodass das Tiny House temporär stehen bleiben könnte.

Herr Guthmann erläutert, dass es eine solche Option formal nicht gibt. Man kann nur versuchen mit dem Landratsamt über eine Duldung zu sprechen. Aktuell ist die Verwaltung mit Sachverständigen dabei zu prüfen, in wie weit wohnen an dieser Stelle durch z.B. passiven Schallschutz möglich ist. Über die endgültigen Festsetzungen kann noch keine Auskunft getroffen werden.

GRin Christmann möchte wissen, wie das Tiny House genutzt wird. Durch die Familie oder z.B. zeitweise Vermietung.

Die Verwaltung kann dazu keine Aussage treffen, man geht aber davon aus, dass ein Familienmitglied dort eingezogen ist.

GRin Ochs erkundigt sich, ob bei einem solchen Objekt ein Anschluss an die Kanalisation notwendig ist.

Herr Guthmann bestätigt dies.

GR Haas fragt, ob Einwendungen der Angrenzer vorliegen. Sollte dies nicht der Fall sein, könnte eine Duldung mitgetragen werden.

Frau Reuter gibt Auskunft, dass alle Angrenzer dem Bauvorhaben zugestimmt haben.

BM Timm sieht auch ein gewisses Dilemma. Dem Antragsteller war bei Bestellung des Tiny Houses möglicherweise auch nicht bewusst, dass ein solches genehmigungspflichtig ist.

GR Langendörfer hofft, dass durch eine Duldung kein Präzedenzfall geschaffen wird. Er fragt sich, wie man dies verhindern könnte.

BM Timm erläutert, dass eine Entscheidung hierüber letztlich nicht die Gemeinde, sondern nur das Landratsamt treffen kann. Formal kann nun nur das Einvernehmen zum Antrag auf Ausnahme von der Veränderungssperre versagt werden.

Der Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt versagt das Gemeindeeinvernehmen zu der beantragten Ausnahme von der Veränderungssperre. Der Beschluss erfolgt einstimmig, mit 15 Ja-Stimmen, ohne Gegenstimmen, bei einer Enthaltung.

**zu 3.6 Beratung und Beschlussfassung über Baugesuche - Zehntstraße 6/1
Bauvoranfrage: Errichtung einer Halle oder eines Wohnhauses
Grundstück: Zehntstraße 6/1, Auerbach, Flst.Nr. 41/4
Vorlage: 60/1107/2021**

Das Vorhaben befindet sich im unbeplanten Innenbereich von Karlsbad-Auerbach und ist daher nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Der Bauherr möchte durch die Bauvoranfrage die Bebaubarkeit des Grundstücks geklärt wissen.

Konkret stellt er folgende Fragen:

1. Abriss der Scheune und Neubau eines Einfamilienhauses:

a) Ist das Vorhaben hinsichtlich Art der Nutzung gem. § 34 BauGB planungsrechtlich zulässig?

b) Ist das Vorhaben hinsichtlich des Maßes der Nutzung mit Wohnfläche von 150 m², einer Grundfläche von 80 m² und einer Firsthöhe von 10,00 m planungsrechtlich zulässig?

2. Abriss der Scheune und Neubau einer Industriehalle:

a) Ist das Vorhaben hinsichtlich Art der Nutzung gem. § 34 BauGB planungsrechtlich zulässig?

b) Ist das Vorhaben mit einer Grundfläche von 250 m² und einer Firsthöhe von 10,00 m planungsrechtlich zulässig?

Die Verwaltung beantwortet die Fragen zunächst wie folgt und gibt diese zur Beratung ins Gremium.

Zu 1. a) Das Grundstück liegt im Mischgebiet. Als Art der baulichen Nutzung ist eine Wohnbebauung grundsätzlich zulässig.

Zu 1. b) Bzgl. des Maßes der baulichen Nutzung, explizit zur Bautiefe, gibt es hier keine eindeutige Rechtslage. Die Definition des „Quartiers“ und entsprechende Referenzobjekte sind Auslegungssache. Ein Umbau im Bestand wäre nach Aussage des Kreisbaumeisters genehmigungsfähig, nach Abbruch erlischt aber der Bestandsschutz.

Eine Firsthöhe von 10,00 m wäre genehmigungsfähig, hier gibt es entsprechend vergleichbare Höhen in der näheren Umgebungsbebauung.

Zu 2. a) Das Grundstück liegt im Mischgebiet. Als Art der baulichen Nutzung ist dort neben dem Wohnen allgemein auch Gewerbe, welches das Wohnen nicht wesentlich stört, zulässig. (Vgl. § 6 BauNVO) Ob eine bestimmte Nutzung letztlich zulässig ist, oder nicht, kann nicht abschließend beantwortet werden.

Zu 2. b) Antwort analog zu Frage 1. b).

Das Gremium wolle über die genannten Fragestellungen beraten und entscheiden.

OV Kleiner beantragt, diesen TOP im Ortschaftsrat Auerbach vorzubereiten.
Diesem Antrag folgt das Gremium.

GR Nowotny fragt nach, welches Gewerbe möglicherweise dort angesiedelt werden soll.
Frau Reuter kann dazu keine Auskunft geben. Die Verwaltung versucht dies bis zur OR-Sitzung in Erfahrung zu bringen.

Der Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt verweist den Tagesordnungspunkt zur Vorberaterung an den Ortschaftsrat Auerbach. Die Entscheidung wird somit verfragt.

zu 3.7 Beratung und Beschlussfassung über Baugesuche - Wikingerstraße 31
Bauantrag: Dachgaubeneinbau
Grundstück: Wikingerstraße 31, Langensteinbach, Flst.Nr. 77/1
Vorlage: 60/1108/2021

Das Vorhaben befindet sich um unbeplanten Innenbereich von Karlsbad-Langensteinbach und ist daher nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Geplant ist die Errichtung einer Dachgaube hofseits in Richtung Osten.

In der näheren Umgebungsbebauung gibt es bereits vergleichbare Dachaufbauten, das Vorhaben fügt sich daher nach den Maßgaben des § 34 BauGB ein.

Bauordnungsrechtliche Belange, z.B. der Grenzabstand, werden von der Baurechtsbehörde im Landratsamt Karlsruhe geprüft.

Die Verwaltung empfiehlt daher das Gemeindeeinvernehmen zu erteilen.

Der Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt erteilt das Gemeindeeinvernehmen zu dem geplanten Bauvorhaben einstimmig, mit 16 Ja-Stimmen, ohne Gegenstimmen und Enthaltungen.

zu 3.8 Beratung und Beschlussfassung über Baugesuche - Kelttenstraße 6
Bauantrag: Abbruch von Garage und Balkon; Wohnhaus An- und Umbau
Grundstück: Kelttenstraße 6, Langensteinbach, Flst.Nr. 267/1
Vorlage: 60/1109/2021

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes „Frankenstraße/ Kelttenstraße“ und ist daher nach § 33 Abs. 1 und 3 BauGB zu beurteilen. Für den genannten Geltungsbereich gilt seit 12.10.2017 eine Veränderungssperre (verlängert am 30.09.2020).

Im Rahmen der Veränderungssperre ist es möglich Bauvoranfragen bzw. auch Bauanträge zu stellen und zu genehmigen, wenn diese nicht gegen die künftige Planung im Gebiet sprechen (§ 14 Abs. 2 BauGB).

Zum geplanten Vorhaben wurde vorab bereits eine Bauvoranfrage gestellt (s. Vorlage 60/0931/2020). Der Bauvorbescheid wurde vom Landratsamt Karlsruhe am 08.07.2020 entsprechend erteilt.

Die in der Bauvoranfrage dargestellte Planung wurde nun konkretisiert und als Bauantrag eingereicht. Geplant ist der Abbruch der bestehenden Garage und der Umbau des Bestandsgebäudes sowie ein Anbau mit Flachdach. Der Anbau besteht aus zwei Vollgeschossen, im UG soll sich die Garage befinden.

Die Planung entspricht den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Die Verwaltung empfiehlt das Gemeindevorhaben zur Ausnahme von der Veränderungssperre gem. § 14 Abs. 2 BauGB und zum gesamten Bauvorhaben zu erteilen.

GRin Rausch ist aufgefallen, dass am Bestandsgebäude schon Bauarbeiten ausgeführt werden.

Die Verwaltung geht davon aus, dass es sich um verfahrensfreie Maßnahmen unabhängig von dem Bauantrag handelt.

Der Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt erteilt das Gemeindevorhaben zur Ausnahme von der Veränderungssperre und zum Bauvorhaben selbst. Der Beschluss erfolgt einstimmig, mit 15 Ja-Stimmen, ohne Gegenstimmen, bei einer Enthaltung.

zu 4 Beratung und Beschlussempfehlung zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften "Gartenstraße" in Karlsbad-Ittersbach Vorlage: 60/1102/2021

Details zum bisherigen Verfahren können der Vorlage Nr. 60/1102/2021 entnommen werden. Die Planerin Frau Petra Schippalies stellt dem Gremium den aktuellen Planentwurf vor.

Nach der letzten Beratung im Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt wurde den betroffenen Eigentümern Gelegenheit zur Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf gegeben. Daraufhin wurde der Planentwurf nochmals in Detailpunkten modifiziert und konkretisiert.

Im WA1, entlang der Gartenstraße, war zunächst nur ein Satteldach als Dachform vorgesehen, im rückwärtigen WA2 waren auch andere Dachformen möglich. Diesbezüglich hat man aber nun noch einmal nachgesteuert, denn auch in der Gartenstraße gibt es nach § 34 BauGB bereits andere Dachformen, somit sollen diese auch im WA1 zugelassen werden.

Hinsichtlich der Höhen wurde auch noch einmal nachjustiert, sodass es nun eine für die Eigentümer fassbare Gleichbehandlung gibt, welche nicht zum Nachteil des Interesses der Gemeinde ist.

Es wurden nun die selben Festsetzungen zu Dachform und Höhen für WA1 und WA2 festgesetzt, letztlich hat sich nur der Bezugspunkt verändert, die Höhenentwicklung selbst bleibt gleich. Es sind Wand- und Gebäudehöhen festgesetzt. Dabei sind nur zwei Vollgeschosse zulässig, ein Staffelgeschoss muss 3,00 m zurückgesetzt werden, sodass es auch nicht als Vollgeschoss in Erscheinung tritt.

Die Anzahl der Wohneinheiten ist bisher in Abhängigkeit zur Grundstücksgröße mit einer WE pro 300 m² Grundstücksfläche festgesetzt. Es handelt sich hierbei um eine angemessene Nachverdichtung. Diese Festsetzung bedarf aber noch einer weiteren grundstücksbezogenen Konkretisierung.

Frau Schippalies erläutert weiter, dass der Geltungsbereich an der Drehergasse ergänzt und die Baubereiche auf die gleiche Tiefe angepasst wurden. Zudem gibt es Anpassungen bei den Flächen für Garagen, Carport und Stellplätze, welche im zeichnerischen Teil zu erkennen sind.

Der Bebauungsplan ist zudem zwischen einer Planung nach § 13a und 13b BauGB für Innen- und Außenbereich zu differenzieren. Im Außenbereich nach § 13b ist trotz WA nur Wohnen, keine Gewerbe, zulässig.

Zum Artenschutz gab es eine Untersuchung durch einen externen Sachverständigen, hierbei sind keine besonderen Konflikte zu erwarten. Die Empfehlungen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung sind in den B-Plan eingearbeitet. Die Randeingrünung des Gebietes ist gesichert durch Freihalten von Bauflächen und Vorgaben zur Gestaltung als Grün- und Gartenfläche. Pro 300 m² Grundstück ist ein Baum zu pflanzen.

Im Anschluss an die Beratung im Ausschuss ist die Billigung des Planentwurfes durch den Gemeinderat vorgesehen, woran sich die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange anschließt.

BM Timm dankt Frau Schippalies für die Präsentation. Bei den Anpassungen wurden die Wünsche der Grundstückseigentümer berücksichtigt, für die Gemeinde entstehen aber in der Gesamtwirkung der Gartenstraße keine Nachteile.

GRin Rausch erkundigt sich wie die Hinterliegergrundstücke angedient erschlossen werden. Frau Schippalies zeigt im Plan auf, dass zwei Grundstück über den oberen Teil der Drehergasse erschlossen werden, die anderen über die Gartenstraße mittels Privatwegen, die über Geh-, Fahr- und Leitungsrechts gesichert werden.

OVin Christmann dankt für die Planung. Nach Rückmeldung der Eigentümer sind diese damit zufrieden.

Der Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt nimmt den Planentwurf zum Bebauungsplan „Gartenstraße I“ zur Kenntnis und empfiehlt dem Gemeinderat dessen Festsetzungen zu billigen. Der Beschluss erfolgt einstimmig, mit 16 Ja-Stimmen, ohne Gegenstimmen und Enthaltungen.

zu 5 Genehmigung von Protokollen

BM Timm gibt an, dass das Protokoll durchgereicht wurde und aus den Reihen des Gremiums keine Änderungswünsche vorgetragen wurden.

Der Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt genehmigt das Protokoll der öffentlichen Sitzung vom 14.04.2021 einstimmig mit 16 Ja-Stimmen, ohne Gegenstimmen und Enthaltungen.

zu 6 Verschiedenes

Von Seiten der Verwaltung gibt es keine weiteren Punkte zu besprechen.

zu 7 Fragen der Zuhörer

Keine.

gez. Jens Timm
Vorsitzender

gez. Marielle Reuter
Protokollführerin

Gemeinderat Jürgen Herrmann
Urkundsperson

Gemeinderat Reinhard Haas
Urkundsperson

Gemeinderat Roland Rädle
Urkundsperson

Gemeinderat Uwe Rohrer
Urkundsperson