

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

Sitzungsdatum: Mittwoch, den 15.09.2021
Beginn: 19:00 Uhr
Ende: 20:20 Uhr
Ort, Raum: Berghalle Spielberg, Hinter der Kirche 2, 76307
Karlsbad

Anwesend:

Vorsitzender

Herr Roland Rädle

FDP / Liberale Liste Karlsbad

Herr Björn Kornmüller (beratend)

Freie Wähler

Frau Heike Christmann

Herr Jürgen Herrmann

Herr Otto Höger

Herr Joachim Karcher (beratend)

Herr Hans-Gerhard Kleiner (beratend)

Frau Heidi Ochs

Herr Karl-Heinz Ried (beratend)

Herr Michael Wenz

CDU

Herr Günter Denninger (Vertreter)

Herr Norbert Ried

SPD

Herr Reinhard Haas

Herr Michael Nowotny (beratend)

Frau Cornelia Nürnberg

Herr Jens Walch

Bündnis 90/Die Grünen

Frau Heike Günther

Herr Thomas Guthmann

Frau Simone Rausch

von der Verwaltung

Herr Thomas Anderer

Herr Joachim Guthmann

Frau Marielle Reuter

Abwesend:

Vorsitzender

Herr Jens Timm (entsch.)

CDU

Herr Nicki Konstandin (entsch.)

Herr Steffen Langendörfer (entsch.)

Bündnis 90/Die Grünen

Herr Uwe Rohrer (entsch.)

von der Verwaltung

Frau Sarah Esaias (entsch.)

Herr Ronald Knackfuß (entsch.)

Tagesordnung:

- 1 **Bekanntgaben**
- 2 **Fragen der Gemeinderäte**
- 3 **Beratung und Beschlussfassung über Baugesuche**
- 3.1 **Beratung und Beschlussfassung über Baugesuche - Remchinger Straße 98/1**
Bauantrag: Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage
Grundstück: Remchinger Straße 98/1, Auerbach, Flst.Nr. 53
Vorlage: 60/1182/2021
- 3.2 **Beratung und Beschlussfassung über Baugesuche - Hauptstraße 9**
Bauantrag: Teilabbruch und Neuerrichtung des bestehenden Wohnhauses
Grundstück: Hauptstraße 9, Langensteinbach, Flst.Nr. 120
Vorlage: 60/1179/2021
- 3.3 **Beratung und Beschlussfassung über Baugesuche - Hirtenstraße 17**

Bauvoranfrage: Abbruch von Gebäuden, Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses

Grundstück: Hirtenstraße 17-23, Langensteinbach, Flst.Nr. 193, 194
Vorlage: 60/1131/2021
- 3.4 **Beratung und Beschlussfassung über Baugesuche - Ettlinger Straße 18**
Nutzungsänderung: Änderung Einfamilienhaus in gewerbliche Nutzung mit 4 Appartements und ein Büro
Grundstück: Ettlinger Straße 18, Langensteinbach, Flst.Nr. 30/1
Vorlage: 60/1184/2021

- 3.5** Beratung und Beschlussfassung über Baugesuche - Wikingerstraße 28/1
Bauantrag: Abbruch eines Wirtschaftsgebäudes; Neubau eines Wohngebäudes
Grundstück: Wikingerstraße 28, Langensteinbach, Flst.Nr. 78/1
Vorlage: 60/1183/2021
- 3.6** Beratung und Beschlussfassung über Baugesuche - Funkmast "Rastplatz Steinig"
Bauantrag: Errichtung einer Funksende- und Empfangsanlage für das Vodafone Mobilfunknetz
Grundstück: Gewinn Steinig/ Rastanlage BAB 8, Langensteinbach, Flst.Nr. 7961/4
Vorlage: 60/1185/2021
- 3.7** Beratung und Beschlussfassung über Baugesuche - Im Steinig 5
Bauantrag: Neubau einer Dunglege und von Stallungen
Grundstück: Im Steinig 5, Langensteinbach, Flst.Nr. 8334/1
Vorlage: 60/1188/2021
- 3.8** Beratung und Beschlussfassung über Baugesuche - Obere Dorfstraße 4
Bauantrag: Wohnhausausbau und Sanierung, Umbau Scheunenteil zu Wohnraum mit Nutzungsänderung
Grundstück: Obere Dorfstraße 4, Ittersbach, Flst.Nr. 104/1
Vorlage: 60/1180/2021
- 3.9** Beratung und Beschlussfassung über Baugesuche - Singener Straße 14
Bauantrag: Nutzungsänderung Schuppen zu Hobbyraum, Errichtung Abstellraum und Balkon
Grundstück: Singener Straße 14, Mutschelbach, Flst.Nr. 1730/3
Vorlage: 60/1189/2021
- 3.10** Beratung und Beschlussfassung über Baugesuche - Zeilstraße 5/1
Bauantrag: Abbruch einer Scheune; Neubau eines Wohnhauses
Grundstück: Zeilstraße 5, Spielberg, Flst.Nr. 150/1
Vorlage: 60/1186/2021
- 3.11** Beratung und Beschlussfassung über Baugesuche - Herrenalber Straße 2
Bauantrag: Erweiterung eines Wohnhauses durch 2 Anbauten und 2 Dachgauben
Grundstück: Herrenalber Straße 2, Spielberg, Flst.Nr. 174
Vorlage: 60/1187/2021
- 4** Beratung und Beschlussfassung über die Auftragsvergabe der Putz- und Malerarbeiten für die Fassadensanierung am Heimatmuseum Karlsbad-Ittersbach
Vorlage: 60/1181/2021

- 5 **Genehmigung von Protokollen**
- 6 **Verschiedenes**
- 7 **Fragen der Zuhörer**

zu 1 **Bekanntgaben**

Der Vorsitzende, BM-Stellv. Rädle, erinnert an die für den morgigen Donnerstag, den 16.09.2021, geplante Bürgerveranstaltung zum Gemeindeentwicklungskonzept im Rahmen des Antrags zum Sanierungsgebiet. Die Veranstaltung beginnt um 19:00 Uhr in der Schelmenbuschhalle Langensteinbach.

zu 2 **Fragen der Gemeinderäte**

2.1 Betreute Wohnformen im Schaftrieb

GR Denninger möchte wissen, ob es im Baugebiet Schaftrieb auch betreute Wohnformen geben wird.

Herr Guthmann erläutert, dass im Bebauungsplanentwurf Flächen für Mischgebiet und allgemeines Wohngebiet vorgesehen sind.

Nach dem Zuteilungsentwurf hat die Gemeinde selbst Flächen auf denen solche Projekte realisiert werden könnten. Die Vergabe der gemeindeeigenen Baugrundstücke liegt beim Gemeinderat. Somit hat die Gemeinde direkt Einfluss darauf, welche Bauformen auf diesen Grundstücken zur Realisierung gelangen sollen. .

GR Denninger meint, dass seines Wissens nach auch bereits Praxen geplant sein sollen. Daher fragt er, ob dies zu Konkurrenzsituationen kommen kann.

Herr Guthmann gibt Auskunft, dass dies auch auf privaten Grundstücken realisiert werden kann. Eine Konkurrenzsituation sieht er nicht. Die Vergabe der gemeindeeigenen Grundstücke liegt letztlich beim Gemeinderat.

GR Denninger erkundigt sich weiter, ob auch Flächen für einen Kindergarten vorgesehen sind. Herr Guthmann kann dies bejahen.

GR Denninger bittet darum zeitnah in entsprechende Planungen einzusteigen. Es muss frühzeitig klar sein was man will und welcher Zeithorizont zur Realisierung vorgegeben ist.

Herr Guthmann klärt auf, dass es derzeit noch keinen Zeitdruck gibt. Das Verfahren zur Baugebietsentwicklung stockt aktuell, da noch nicht alle Verträge unterschrieben sind. Wenn die letzten Unterschriften vorliegen, dann wird die Umlegung der Grundstücke vollzogen und das Bebauungsplanverfahren vorangetrieben. Dies dauert mindestens ein halbes Jahr. Die Erschließung des Gebietes danach nimmt 12-15 Monate in Anspruch. Für private Baumaßnahmen verschiebt sich ein möglicher Baubeginn daher vermutlich bis mindestens Mitte/ Ende 2023.

2.2 Ersatzkindergarten St. Franziskus

GRin Christmann fragt nach, wo nun der Kindergarten St. Franziskus ersatzweise untergebracht wird und wann die Interimslösung genutzt werden kann.

BM-Stellv. Rädle gibt Auskunft, dass Container an der "Wagenburg" beim SV Langensteinbach aufgestellt werden sollen. Die dahinterliegende Grünfläche wird auch entsprechend mit Spielgeräten durch den Technischen Dienst aufbereitet. Die favorisierte Lösung im Weidenhof war nicht umsetzbar, da hier Widerspruch von den Nachbarn geäußert wurde. Hinsichtlich des Standorts bei der Wagenburg laufen Gespräche mit den Vereinen, um Problemstellungen zu lösen.

Herr Anderer ergänzt, dass der Technische Dienst mit den Vorbereitungen, insbesondere der Grünfläche begonnen hat. In KW 38 sollen die Container gestellt werden. Dann gilt es noch diese betriebsfertig zu machen, Ver- und Entsorgung zu sichern, sodass hoffentlich in rund zwei Wochen die Container bezogen werden können.

zu 3 Beratung und Beschlussfassung über Baugesuche

zu 3.1 Beratung und Beschlussfassung über Baugesuche - Remchinger Straße 98/1 Bauantrag: Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage Grundstück: Remchinger Straße 98/1, Auerbach, Flst.Nr. 53 Vorlage: 60/1182/2021

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

Geplant ist die Errichtung eines Einfamilienhauses.

Im vorderen Teil des Grundstücks soll eine Doppelgarage errichtet werden, rückwärtig ein Pool.

Das Einfamilienhaus ist mit zwei Vollgeschossen und Flachdach geplant.

Die Bautiefe ist mit der der Nachbarbebauung vergleichbar. Auch hinsichtlich Höhe und Kubatur fügt sich das Vorhaben in die nähere Umgebungsbebauung ein.

Die Vorgaben der Stellplatzsatzung werden erfüllt.

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

Der Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt erteilt das Gemeindeeinvernehmen zu dem geplanten Bauvorhaben einstimmig, mit 14 Ja-Stimmen, ohne Gegenstimmen und Enthaltungen.

**zu 3.2 Beratung und Beschlussfassung über Baugesuche - Hauptstraße 9
Bauantrag: Teilabbruch und Neuerrichtung des bestehenden Wohnhauses
Grundstück: Hauptstraße 9, Langensteinbach, Flst.Nr. 120
Vorlage: 60/1179/2021**

Frau Reuter erläutert den Sachverhalt.

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

Geplant ist das Erdgeschoss des Gebäudekomplexes unverändert zu lassen. Der Altbestand mit Satteldach zur Hauptstraße wird ab dem 1. OG abgebrochen und der neuere, rückwärtige Gebäudeteil von 2010 nach vorne verlängert. Dieser Neubau/Anbau bildet dann gemeinsam mit dem hinteren Teil eine Wohnung. Es werden somit zwei Wohneinheiten weniger, die Geschäftseinheiten bleiben gleich.

Somit werden Höhe und Kubatur des rückwärtigen Bestandes aufgenommen.

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

Bauordnungsrechtliche Belange werden von der Baurechtsbehörde im Landratsamt geprüft.

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

GR Denninger erkundigt sich nach dem Verbleib der Stellplätze für dieses Grundstück.

Frau Reuter zeigt an Hand eines Lageplanes, dass fünf Stellplätze mittels Baulast auf dem gegenüberliegenden Areal vorgehalten werden müssen. Nach Neugestaltung der Grundstücke werden die Stellplätze im rückwärtigen Bereich errichtet werden. Das Grundstück, auf welchem die Stellplätze sein werden, wurde vom Eigentümer Hauptstraße 9 bereits käuflich erworben. Die Anlage der Stellplätze soll nach Fertigstellung des Gebäudekomplexes davor erfolgen.

GR Denninger ist der Auffassung, dass diese Baulast nicht Gegenstand der Beratung zum Bauvorhaben Hauptstraße 18-20 war. Hätte er davon gewusst, hätte er dem Bauvorhaben so nicht zugestimmt. Er fühlt sich von der Verwaltung nicht ausreichend informiert.

Herr Guthmann entgegnet, dass die Stellplätze bei diesem Bauvorhaben sicherlich Gegenstand der Diskussion waren. Weiter weist er wieder darauf hin, dass Stellplätze bauordnungsrechtliche Belange sind und nichts mit dem bauplanungsrechtlichen Einfügen nach § 34 BauGB zu tun haben. Nur darüber kann die Gemeinde entscheiden.

Frau Reuter ergänzt, dass sowohl dem Bauherrn, als auch der Verwaltung und dem Landratsamt von Anfang an das Thema der Stellplatz-Baulast bewusst war. Entsprechend wurden auch im Bauantrag mehr Stellplätze vorgesehen als allein für die Wohneinheiten nötig gewesen wären.

Der Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt erteilt das Gemeindeeinvernehmen zu dem geplanten Bauvorhaben einstimmig, mit 13 Ja-Stimmen, ohne Gegenstimmen, bei einer Enthaltung.

zu 3.3 Beratung und Beschlussfassung über Baugesuche - Hirtenstraße 17
Bauvoranfrage: Abbruch von Gebäuden, Neubau eines Mehrfamilienwohn-
hauses
Grundstück: Hirtenstraße 17-23, Langensteinbach, Flst.Nr. 193, 194
Vorlage: 60/1131/2021

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

Die zum Abbruch vorgesehene Bausubstanz ist im Abbruchlageplan gelb markiert.

Mit der Bauvoranfrage soll die Möglichkeit der Bebauung mit einem Mehrfamilienhaus grundsätzlich abgeklärt werden.

Das Bauvorhaben wurde bereits im Bauausschuss am 09.06.2021 beraten. Und dabei mehrheitlich abgelehnt.

Der Bauherr stellt weiterhin folgende Fragen:

- 1. Ist ein Gebäude in der dargestellten Form und Größe genehmigungsfähig?*
- 2. falls nein, welche Änderungen/ Anpassungen wären nötig?*

Die Verwaltung beantwortet die Fragen wie folgt:

Unverändert zur ersten Planung: Hinsichtlich Bautiefe ist die Bebauung wie im Lageplan dargestellt unbedenklich. In der näheren Umgebung gibt es mehrere Gebäude, die deutlich tiefer in den Grundstücken stehen. Die weitere Kubatur und die überbaute Grundstücksfläche entspricht ebenfalls der Umgebungsbebauung. Die bauordnungsrechtlichen Belange wie z.B. Abstandsflächen sind im Bauantrag zu beachten, ebenso die Errichtung von Stellplätzen.

Die geplante Firsthöhe wurde nun angepasst. Das Gebäude wird insgesamt etwas tiefer geplant, sodass sich die Firsthöhe nun harmonisch in die Umgebungsbebauung einfügt.

Die Verwaltung empfiehlt daher nun das Gemeindeeinvernehmen zu der gestellten Bauvoranfrage zu erteilen.

GR Denninger stellt fest, dass keine Stellplätze in den vorgelegten Unterlagen dargestellt sind. Er kann dem Bauvorhaben so nicht zustimmen.

Frau Reuter erläutert, dass es sich hier lediglich um eine Bauvoranfrage zu grundsätzlichen Bebaubarkeit des Grundstücks, insbesondere zur Kubatur, handelt. Es ist noch nicht klar wie viele Wohneinheiten entstehen sollen, entsprechend kann es auch noch keine konkrete Aussage zu den Stellplätzen geben.

Herr Guthmann ergänzt, dass der Bauherr mittels eines Bauvorbescheides nur einen Rechtsanspruch auf die darin gestellten Fragen hat. Alles Weitere muss im Bauantrag verarbeitet werden.

Der Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt erteilt das Gemeindeeinvernehmen zu der Bauvoranfrage. Der Beschluss erfolgt einstimmig, mit 12 Ja-Stimmen, ohne Gegenstimmen, bei 2 Enthaltungen.

**zu 3.4 Beratung und Beschlussfassung über Baugesuche - Ettlinger Straße 18
Nutzungsänderung: Änderung Einfamilienhaus in gewerbliche Nutzung mit
4 Apartments und ein Büro
Grundstück: Ettlinger Straße 18, Langensteinbach, Flst.Nr. 30/1
Vorlage: 60/1184/2021**

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

Geplant ist die Nutzungsänderung des bestehenden Wohnhauses hin zu einer gewerblichen Nutzung. Die Räumlichkeiten im OG und DG sollen zu 4 „Kleinstapartements“, zur temporären Vermietung, umgebaut werden. Dabei wird im DG rückwärtig eine Dachgaube ergänzt.

In den Räumlichkeiten im EG ist eine Büronutzung vorgesehen.

Das Grundstück an der Ettlinger Straße liegt im Mischgebiet. Eine gewerbliche Nutzung ist nach § 6 BauNVO als Art der baulichen Nutzung im Gebiet zulässig.

Die Kubatur bleibt, bis auf die zusätzliche Gaube rückwärtig, unverändert.

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

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

GR Denninger erkundigt sich, ob „Gar“ die Abkürzung für Garage ist? Bzw. wo die Stellplätze für das Vorhaben vorgesehen sind. Dies ist aus dem Lageplan nicht ersichtlich.

Frau Reuter bestätigt, dass es eine Garage gibt. Im Grundrissplan sind zudem zwei Stellplätze im Hof vor der Garage vorgesehen.

GR Denninger ist der Auffassung, dass dies zu wenig Stellplätze sind.

Herr Guthmann erläutert, dass es sich um eine gewerbliche Nutzung handelt. Zum einen greift hier nicht die Stellplatzsatzung der Gemeinde, zum anderen gibt es über die „GaragenVO“ einen Stellplatzschlüssel für verschiedene gewerbliche Nutzungen. Laut Antragstellung ist die Anzahl der Stellplätze ausreichend. Weniger Stellplätze kann es z.B. auch auf Grund der Nähe zum Bahnhof geben. Die Gemeinde hat dies nicht zu beurteilen, das tut die Baurechtsbehörde im Landratsamt.

GRin Rausch gibt an, dass sie sich mit einer Ferienvermietung schwer tue. Wohnraum für Familien würden gebraucht.

BM-Stellv. Rädle entgegnet, dass dies Sache des Bauherrn bzw. Eigentümers ist. Die Gemeinde hat keinen Einfluss darauf was mit privatem Eigentum geschieht, wenn die rechtlichen Rahmenbedingungen erfüllt sind.

Der Ausschuss für Bau Planung und Umwelt wolle das Gemeindeeinvernehmen zu dem geplanten Bauvorhaben erteilen. Der Beschluss erfolgt mehrheitlich mit 11 Ja-Stimmen, bei einer Nein-Stimme und 2 Enthaltungen.

zu 3.5 Beratung und Beschlussfassung über Baugesuche - Wikingerstraße 28/1
Bauantrag: Abbruch eines Wirtschaftsgebäudes; Neubau eines Wohngebäudes
Grundstück: Wikingerstraße 28, Langensteinbach, Flst.Nr. 78/1
Vorlage: 60/1183/2021

Frau Reuter erläutert den Sachverhalt.

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

Geplant ist der Abbruch des bestehenden Wirtschaftsgebäudes. An derselben Stelle soll grenzständig ein Einfamilienhaus errichtet werden.

Es sind dabei zwei Vollgeschosse mit Satteldach vorgesehen.

Bauplanungsrechtlich fügt sich das Vorhaben hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, insbesondere in Bezug auf Bautiefe, Kubatur und Höhe, in die nähere Umgebungsbebauung ein.

Bauordnungsrechtliche Belange, wie z.B. Abstandsregelungen sind von der Baurechtsbehörde im Landratsamt zu prüfen.

Von Seiten der Angrenzer sind Einwendungen eingegangen. Auch diese sind vom Landratsamt zu prüfen.

Die Vorgaben zur Stellplatzsatzung werden eingehalten.

Um Beratung und Entscheidung wird gebeten.

BM-Stellv. Rädle sagt eingangs der Diskussion, dass die Einwendungen eines Angrenzers zu verschiedenen Punkten bereits beim Gremium bekannt sind. Er gibt zu bedenken, dass die Gemeinde über das Bauplanungsrecht zu urteilen hat. Bauordnungsrechtliches und privatrechtliches muss separate beurteilt werden. In den Beschlussvorschlag könnten aber entsprechende Hinweise aufgenommen werden.

GR Haas unterstützt die Anmerkungen des Vorsitzenden.

GRin Christmann erkundigt sich, ob das bestehende Wirtschaftsgebäude komplett abgebrochen werden soll. Falls ja, ob dann nicht ein Grenzabstand eingehalten werden müsste. Herr Guthmann gibt Auskunft, dass das Gebäude komplett abgebrochen werden soll. Grundsätzlich erlischt dann der Bestandsschutz zur Grenzbebauung und es müssten Abstände eingehalten werden. Von diesen Abständen können aber nach § 6 Abs. 3 LBO auch Ausnahmen erteilt werden, wenn z.B. in der Umgebung ortstypisch eine Grenzbebauung vorliegt. Darüber entscheidet aber ausschließlich das Landratsamt.

GRin Christmann fragt weiter, ob dies nicht auch beim Baugesuch Lange Straße 71 möglich gewesen wäre.

Herr Guthmann ist der Ansicht, dass die Fälle nicht vergleichbar sind. Letztlich ist das eine Ermessenentscheidung der Baurechtsbehörde.

GRin Christmann möchte noch wissen, ob es weitere Einwendungen von Nachbarn als die bekannten von dem direkten Gebäudeangrenzer gab.

Herr Guthmann klärt auf, dass ein weiterer Angrenzer den Erholungswert seines Gartens durch das Bauvorhaben gestört sieht.

GRin Ochs fragt nach, ob die Firstrichtung die gleiche wie beim Vordergebäude ist und falls ja, wo das Problem bei dieser Firrstellung liegt
Frau Reuter kann die Firstrichtung bestätigen. Durch die traufseitige Ausrichtung des Gebäudes zum Nachbargrundstück könnte bei Starkregen das Wasser über die Dachrinne schießen und die Giebelseite des angrenzenden, traufständig gebauten Wirtschaftsgebäudes treffen und dort, so die Befürchtung des Nachbarn, für Feuchteschäden am Gebäude sorgen.

Nachdem es keine weiteren Wortmeldungen gibt, formuliert der Vorsitzende den Beschlussvorschlag.

Der Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt erteilt das Gemeindeeinvernehmen zum geplanten Bauvorhaben. An die zuständige Baurechtsbehörde werden noch folgende Hinweise übermittelt: Die Gemeinde weist zudem ausdrücklich auf die bauordnungsrechtlichen Problemstellungen, insbesondere auf die Abstandsflächen hin, sowie auf die privatrechtlichen Konfliktpunkte (Auflagerecht).

Der Beschluss erfolgt einstimmig, mit 8 Ja-Stimmen, ohne Gegenstimmen, bei 6 Enthaltungen.

- zu 3.6 **Beratung und Beschlussfassung über Baugesuche - Funkmast "Rastplatz Steinig"**
 Bauantrag: Errichtung einer Funksende- und Empfangsanlage für das Vodafone Mobilfunknetz
 Grundstück: Gewinn Steinig/ Rastanlage BAB 8, Langensteinbach, Flst.Nr. 7961/4
 Vorlage: 60/1185/2021

Das Vorhaben befindet sich im Außenbereich von Karlsbad-Langensteinbach und ist daher nach § 35 BauGB zu beurteilen.

Nach § 35 Abs. 1 BauGB ist ein Vorhaben im Außenbereich nur zulässig, wenn keine öffentlichen Belange entgegenstehen, die Erschließung gesichert ist und dieses Vorhaben z.B. nach Nr. 3 der öffentlichen Versorgung mit Telekommunikationsdienstleistungen dient.

Geplant ist die Errichtung einer Funksende- und Empfangsanlage für das Mobilfunknetz auf dem Grundstück des Autobahnparkplatzes „Steinig“ direkt an der BAB A8.
Der Masten soll rund 50 m hoch und über einen max. Durchmesser von 1,70 m verfügen.
Der unterirdische Sockel misst 9,00 m Durchmesser.

Nach Auffassung der Verwaltung stehen von Seiten der Gemeinde keine öffentlichen Belange entgegen. Somit kann das Gemeindeeinvernehmen erteilt werden. Ebenso entspricht die Positionierung dem Grundsatzbeschluss des Gemeinderats, wonach Mobilfunksendemasten außerhalb der Wohnbereiche errichtet werden sollen.

Themen wie Natur- und Umweltschutz werden von der Baurechtsbehörde im Landratsamt geprüft.

Die angrenzende Forstverwaltung der Stadt Karlsruhe hat ihr Einvernehmen bereits erteilt.

GRin Christmann kann das Bauvorhaben nicht richtig lokalisieren. Sie fragt nach, ob es sich hier um das Grundstück des P+R-Parkplatzes handelt.

Frau Reuter verneint dies. Es handelt sich um den Rastplatz „Steinig“ direkt an der BAB 8 nach der Autobahnauffahrt Karlsbad in Richtung Stuttgart. Der P+R-Parkplatz liegt noch am Autobahnzubringer.

Der Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt erteilt das Gemeindeeinvernehmen zu dem geplanten Bauvorhaben einstimmig, mit 13 Ja-Stimmen, ohne Gegenstimmen, bei einer Enthaltung.

**zu 3.7 Beratung und Beschlussfassung über Baugesuche - Im Steinig 5
Bauantrag: Neubau einer Dunglege und von Stallungen
Grundstück: Im Steinig 5, Langensteinbach, Flst.Nr. 8334/1
Vorlage: 60/1188/2021**

Das Vorhaben befindet sich im Außenbereich von Karlsbad-Langensteinbach und ist daher nach § 35 BauGB zu beurteilen.

Nach § 35 Abs. 1 BauGB ist ein Vorhaben im Außenbereich nur zulässig, wenn keine öffentlichen Belange entgegenstehen, die Erschließung gesichert ist und dieses Vorhaben z.B. nach Nr. 1 einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dient.

Geplant ist die Errichtung einer überdachten Dunglege und ein fester Platz für Stallungen in Leichtbauweise. Dabei sollen die bestehenden Wechselbrücken für die Puten zusammengefasst und mit Holz verschalt werden.

Es handelt sich hier um einen privilegierten landwirtschaftlichen Betrieb, die Erschließung ist gesichert.

Nach Auffassung der Verwaltung stehen von Seiten der Gemeinde auch keine öffentlichen Belange entgegen. Somit kann das Gemeindeeinvernehmen erteilt werden.

Themen wie Natur- und Umweltschutz werden von der Baurechtsbehörde im Landratsamt geprüft.

GRin Ochs fragt nach, ob der Platz vor der Dunglege und den Stallungen gepflastert ist. Frau Reuter antwortet, dass die komplette Hofanlage im Zentrum des Hofes befestigt ist, die Zufahrt ist gesichert.

GR Kleiner möchte wissen, ob es sich um ein großes Grundstück handelt.

Frau Reuter kann dies bestätigen und zeigt an Hand des Lageplanes die Grundstücksgrenze auf.

Der Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt erteilt das Gemeindeeinvernehmen zum geplanten Bauvorhaben einstimmig mit 14 Ja-Stimmen, ohne Gegenstimmen und Enthaltungen.

**zu 3.8 Beratung und Beschlussfassung über Baugesuche - Obere Dorfstraße 4
Bauantrag: Wohnhausausbau und Sanierung, Umbau Scheunenteil zu
Wohnraum mit Nutzungsänderung
Grundstück: Obere Dorfstraße 4, Ittersbach, Flst.Nr. 104/1
Vorlage: 60/1180/2021**

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

Geplant ist das bestehende Wohnhaus zu sanieren und auszubauen. Die angrenzende Scheune soll ebenfalls zu Wohnraum ausgebaut werden. Es sind somit künftig vier Wohneinheiten vorgesehen.

Die Höhe und Kubatur der bestehenden Gebäude ändert sich grundsätzlich nicht, am bestehenden Wohnhaus werden am Dach nur beidseitig Schleppläuben ergänzt.

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

Die Vorgaben der Stellplatzsatzung werden erfüllt.

Bauordnungsrechtliche Belange werden von der Baurechtsbehörde im Landratsamt Karlsruhe beurteilt.

Die Verwaltung empfiehlt das Gemeindeeinvernehmen zu erteilen.

GR Nowotny fragt nach wie die Stellplätze hinter dem Carport angefahren werden. Frau Reuter klärt auf, dass es sich nicht um Autostellplätze handelt sondern um Fahrradabstellplätze. Diese können über den Hof erreicht werden. Die 4 Stellplätze für die 4 Wohneinheiten befinden sich als „Längsparker“ an der Seite der Hofzufahrt. Ein Stellplatz je Wohneinheit ist nach unserer Stellplatzsatzung für Wohnungen unter 75 m² Wohnfläche zulässig.

Der Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt erteilt das Gemeindeeinvernehmen zu dem geplanten Bauvorhaben einstimmig, mit 14 Ja-Stimmen, ohne Gegenstimmen und Enthaltungen.

**zu 3.9 Beratung und Beschlussfassung über Baugesuche - Singener Straße 14
Bauantrag: Nutzungsänderung Schuppen zu Hobbyraum, Errichtung Abstellraum und Balkon
Grundstück: Singener Straße 14, Mutschelbach, Flst.Nr. 1730/3
Vorlage: 60/1189/2021**

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

Die Planung sieht den Ausbau des vorhandenen Nebengebäudes zu einem Hobbyraum, sowie einen Zusammenschluss mit dem Wohnhaus vor.

Dabei wird das Dach leicht angehoben, die Planung wurde zum Teil schon realisiert. Im Vergleich zur Planung im Dezember 2020 (Beratung im BPUA am 09.12.20) hat sich die Kubatur nicht verändert.

Geplant ist nun noch den Vorgartenbereich umzubauen. Die bestehende Rampe, die zum Großteil auf Gemeindegrund liegt, wird zurückgebaut, das Gelände vor dem Haus abgegraben und durch einen Abstellraum ersetzt. Auf diesem soll zudem ein Balkon errichtet werden.

Bauplanungsrechtlich ist hier insbesondere die Bautiefe zu beachten. Ähnliche bzw. größere Bautiefen, auch von Wohnnutzungen, liegen im Straßenzug vor (Referenzobjekt: Singener Straße 8). Das Vorhaben fügt sich daher weiterhin nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die nähere Umgebungsbebauung ein.

Die Nachbarn haben eine Zustimmungserklärung unterzeichnet. Die Stellungnahme der Forstverwaltung steht noch aus.

Bauordnungsrechtlich könnte weiterhin der Waldabstand problematisch sein. Dies ist aber von der Baurechtsbehörde im Landratsamt zu prüfen.

Die Verwaltung empfiehlt das Gemeindecinvernehmen zu erteilen.

GR Walch erkundigt sich, was von der Planung schon realisiert wurde und wie die Angrenzer zu dem Vorhaben stehen.

Frau Reuter gibt Auskunft, dass der rückwärtige Umbau zumindest äußerlich bereits realisiert wurde, insbesondere der Dachumbau. Im Gegensatz zur ersten Planung haben die Nachbarn dieses Mal ihr Einverständnis bereits im Vorfeld erklärt. Wie bereits erwähnt, steht aber die Rückmeldung der Forstverwaltung noch aus.

GRin Christmann fragt nach, ob zusätzlicher Wohnraum entstehen soll.

Frau Reuter erläutert, dass eine Nutzungsänderung in einen Hobbyraum erfolgen soll, kein Wohnraum. In wie weit dies für den Waldabstand relevant ist, wird sich klären, auch ein Hobbyraum ist ein Aufenthaltsraum.

GRin Rausch möchte wissen, ob die überbaubare Grundstücksfläche bei der Beurteilung eine Rolle spielt.

Frau Reuter erklärt, dass sich diese bei dem geplanten Vorhaben kaum verändert. Die Grundfläche des Anbaus verändert sich nicht, der Bereich vor dem Haus ist auch schon teilweise versiegelt. Einen ähnlichen Versiegelungsgrad im Quartier gibt es in der Singener Straße 4.

Der Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt erteilt das Gemeindecinvernehmen zu dem geplanten Bauvorhaben. Der Beschluss erfolgt einstimmig, mit 9 Ja-Stimmen, ohne Gegenstimmen bei 5 Enthaltungen.

**zu 3.10 Beratung und Beschlussfassung über Baugesuche - Zeilstraße 5/1
Bauantrag: Abbruch einer Scheune; Neubau eines Wohnhauses
Grundstück: Zeilstraße 5, Spielberg, Flst.Nr. 150/1
Vorlage: 60/1186/2021**

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

Geplant ist der Abbruch der bestehenden Scheune und der Neubau eines Wohnhauses an selber Stelle.

Es soll ein Einfamilienhaus mit zwei Vollgeschossen und Satteldach errichtet werden.

Die vom angrenzenden Wohnhaus vorgegebene max. Bautiefe wird in den Maßen eines untergeordneten Bauteils (max. 1,50 m x 5,00 m) überschritten. Dies ist nach Rücksprache mit dem Kreisbaumeister zulässig und somit genehmigungsfähig.

Auch hinsichtlich Höhe und Kubatur sowie nach Art der baulichen Nutzung fügt sich das Wohnhaus in die nähere Umgebungsbebauung ein.

Die Vorgaben der Stellplatzsatzung werden eingehalten.

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

Der Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt erteilt das Gemeindeeinvernehmen zu dem geplanten Bauvorhaben einstimmig, mit 14 Ja-Stimmen, ohne Gegenstimmen und Enthaltungen.

**zu 3.11 Beratung und Beschlussfassung über Baugesuche - Herrenalber Straße 2
Bauantrag: Erweiterung eines Wohnhauses durch 2 Anbauten und 2 Dachgauben
Grundstück: Herrenalber Straße 2, Spielberg, Flst.Nr. 174
Vorlage: 60/1187/2021**

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

Geplant ist die Erweiterung des bestehenden Wohnhauses. Dabei sollen zwei Schleppegauben errichtet werden. Zudem ist der Vorbau eines Treppenhauses zur Herrenalber Straße und der Anbau eines Wintergartens rückwärtig vorgesehen.

Die Wohneinheiten bleiben unverändert.

Die Bautiefe im Quartier ist deutlich tiefer als die, des nun geplanten rückwärtige Anbaus. Die Höhe des Gebäudes bleibt unverändert.

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

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

Der Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt erteilt das Gemeindeeinvernehmen zu dem geplanten Bauvorhaben einstimmig, mit 14 Ja-Stimmen, ohne Gegenstimmen und Enthaltungen.

zu 4 Beratung und Beschlussfassung über die Auftragsvergabe der Putz- und Malerarbeiten für die Fassadensanierung am Heimatmuseum Karlsbad- Ittersbach
Vorlage: 60/1181/2021

Herr Guthmann erläutert den Sachverhalt.

Nachdem im Haushalt 2021/2022 Mittel für die Sanierungsarbeiten im Unterhalt in Höhe von 100.000 € für das Jahr 2021 bereitgestellt wurden, erhielt das Architekturbüro Suedes den Auftrag für die Planung und Ausführung der Arbeiten.

Die denkmalschutzrechtliche Genehmigung liegt vor. Vom Architekturbüro wurden die Putz- und Malerarbeiten dementsprechend geplant und ausgeschrieben.

Acht Unternehmen wurden zur Abgabe eines Angebotes aufgefordert. Zur Submission am 31.08.2021 lagen drei Angebote vor.

Nach Wertung ergibt sich folgende Biiterrangfolge:

Bieter			Brutto
1.	Firma	WS, Karlsbad	54.252,10 €
2.	Firma	Müller, Karlsruhe	63.980,05 €
3.	Firma	Loos, Bretten	66.388,91 €

Nach Prüfung ergibt sich die die Firma WS, Karlsbad, als preisgünstigster Bieter mit einem Bruttoendpreis von 54.252.10 €.

Zur Fassadensanierung sind weiterhin Gerüstbauarbeiten, Firma. Kern, Ettlingen (9.025,67 €) und Steinmetzarbeiten, Firma Wolf, Pforzheim (13.075,72 €), notwendig.

Der Haushaltsansatz wird bei der Vergabe der notwendigen Sanierungsarbeiten eingehalten.

Der Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt vergibt den Auftrag für die Putz- und Malerarbeiten am Heimatmuseum an den preisgünstigen Bieter, die Firma WS Malerbetrieb (Firma Wolfgang Späth), Karlsbad, zu einem Bruttoendpreis von 54.252,10 €. Der Beschluss erfolgt einstimmig, mit 14 Ja-Stimmen, ohne Gegenstimmen und Enthaltungen.

zu 5 Genehmigung von Protokollen

BM-Stellv. Rädle gibt an, dass das Protokoll der letzten Sitzung 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 21.07.2021 einstimmig mit 13 Ja-Stimmen, ohne Gegenstimmen und einer Enthaltung.

zu 6 Verschiedenes

BM-Stellv. Rädle gibt an, dass von Seiten der Verwaltung keine weiteren Punkte zu besprechen sind.

GR Denninger möchte noch einmal zu Protokoll geben, dass es seiner Ansicht nach bei der Beratung zum Bauvorhaben Hauptstraße 18 keinen Hinweis auf eine etwaige Baulast gab. Es soll im Protokoll stehen, dass er sich bei der damaligen Entscheidung unzureichend informiert fühlt.

zu 7 Fragen der Zuhörer

Keine.

gez. Roland Rädle
Vorsitzender

gez. Marielle Reuter
Protokollführerin

Gemeinderat Jürgen Herrmann
Urkundsperson

Gemeinderat Reinhard Haas
Urkundsperson

Gemeinderat Norbert Ried
Urkundsperson

Gemeinderat Heike Günther
Urkundsperson