

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

---

**Sitzungsdatum:** Mittwoch, den 14.09.2022  
**Beginn:** 19:00 Uhr  
**Ende:** 20:00 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

Herr Joachim Karcher (beratend)

Herr Hans-Gerhard Kleiner (beratend)

Frau Heidi Ochs

Herr Michael Wenz

#### **CDU**

Herr Steffen Langendörfer

Herr Roland Rädle

Herr Norbert Ried

#### **SPD**

Herr Reinhard Haas

Herr Michael Nowotny (Vertreter)

Frau Cornelia Nürnberg

#### **Bündnis 90/Die Grünen**

Frau Heike Günther

Herr Thomas Guthmann

Herr Andreas Hartmann (Vertreter)

Herr Uwe Rohrer

#### **von der Verwaltung**

Frau Sarah Esaias

Herr Joachim Guthmann

Frau Marielle Reuter

**Abwesend:**

**SPD**

Herr Jens Walch (entsch.)

**Bündnis 90/Die Grünen**

Frau Simone Rausch (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 - Haflingerweg 1**  
**Bauantrag: Wohnhauserweiterung**  
**Grundstück: Haflingerweg 1, Auerbach, Flst.Nr. 4493/2**  
**Vorlage: 60/1298/2022**
- 3.2 **Beratung und Beschlussfassung über Baugesuche - Remchinger Straße 12**  
**Bauantrag: Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage**  
**Grundstück: Remchinger Straße 12, Auerbach, Flst.Nr. 119**  
**Vorlage: 60/1360/2022**
- 3.3 **Beratung und Beschlussfassung über Baugesuche - Draisstraße 3**  
**Bauantrag: Umnutzung Werkhalle zu Wohnung mit Balkonanbau**  
**Grundstück: Draisstraße 3, Langensteinbach, Flst.Nr. 8978**  
**Vorlage: 60/1355/2022**
- 3.4 **Beratung und Beschlussfassung über Baugesuche - Fischerweg 8 u. 8/1**  
**Bauantrag: Neubau eines Doppelhauses mit 2 Garagen**  
**Grundstück: Fischerweg 8, Langensteinbach, Flst.Nr. 459/1**  
**Vorlage: 60/1357/2022**
- 3.5 **Beratung und Beschlussfassung über Baugesuche - Brunnenstraße 16**  
**Bauantrag: Aufstellung einer Containeranlage für den Kindergarten Mutschelbach**  
**Grundstück: Brunnenstraße 16, Mutschelbach, Flst.Nr. 3474**  
**Vorlage: 60/1356/2022**

- 3.6 **Beratung und Beschlussfassung über Baugesuche - Birkenstraße 10/1**  
**Bauantrag: Umbau eines Wohnhauses durch Wohnraumerweiterung im**  
**OG und neuer Terrassenfläche im DG**  
**Grundstück: Birkenstraße 10/1, Spielberg, Flst.Nr. 15**  
**Vorlage: 60/1354/2022**
  
- 4 **Beratung und Beschlussfassung über Auftragsvergaben zum Neubau der**  
**Aussegnungshalle in Karlsbad-Langensteinbach**  
**m) Schreinerarbeiten**  
**Vorlage: 60/1344/2022**
  
- 5 **Genehmigung von Protokollen**
  
- 6 **Verschiedenes**
  
- 7 **Fragen der Zuhörer**

## zu 1 **Bekanntgaben**

### **1.1 Container Kindergärten – Betriebserlaubnis**

BM Timm informiert das Gremium, dass den in den Containern untergebrachten Kindergartengruppen in Spielberg kurzfristig die Betriebserlaubnis entzogen wurde. Entsprechend dürfen die Kinder dort nicht mehr in den Kindergarten. Die Typenstatik der Container war abgelaufen, die entsprechenden neuen Dokumente wurden bereits bei der Baurechtsbehörde vorgelegt. Man hofft, dass der KVJS am morgigen Donnerstag den Betrieb wieder freigibt.

GR Haas findet es skandalös, dass der Betrieb so kurzfristig zu Ferienende untersagt wird. Es hieß von Seiten der Elternschaft, dass dies Mitte November andauern könnte.

BM Timm erläutert, dass dieser Termin daraus resultiert, dass dies der spätestens mögliche Zeitpunkt der Entscheidung im Baugenehmigungsverfahren ist. Das bedeutet aber nicht, dass so lange kein Betrieb stattfinden muss. Solche Container dürfen in der Regel sechs Monate ohne Baugenehmigung stehen bleiben, dann ist das unproblematisch. Nun wurde aber von Seiten des KVJS auf die Baugenehmigung bestanden. An dieser Stelle wäre etwas mehr Kooperation und Flexibilität angebracht. Der KVJS legt den Kommunen immer mehr Steine in den Weg. Die Gemeinde versucht alles um die Kinderbetreuung aufrecht zu erhalten.

GR Hartmann gibt möchte wissen, wann der Träger über die Problematik informiert wurde. BM Timm kann die Frage nicht beantworten. Die Gemeinde hat davon erst am Montag erfahren. Die neue Typenstatik war bereits am Freitag bei der Baurechtsbehörde.

**zu 2 Fragen der Gemeinderäte**

Keine.

**zu 3 Beratung und Beschlussfassung über Baugesuche**

**zu 3.1 Beratung und Beschlussfassung über Baugesuche - Haflingerweg 1  
Bauantrag: Wohnhauserweiterung  
Grundstück: Haflingerweg 1, Auerbach, Flst.Nr. 4493/2  
Vorlage: 60/1298/2022**

Das Vorhaben befindet sich im Außenbereich von Karlsbad-Auerbach 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.

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

Geplant ist die Erweiterung des bestehenden Wohnhauses mit einem zweigeschossigen Flachdachanbau.

Nach § 35 Abs. 4 Nr. 5 ist die Erweiterung eines Wohngebäudes auf bis zu höchstens zwei Wohnungen unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- a) das Gebäude ist zulässigerweise errichtet worden,
- b) die Erweiterung ist im Verhältnis zum vorhandenen Gebäude und unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse verhältnismäßig und notwendig.

Das bestehende Wohngebäude wurde rechtmäßig errichtet. Nach einer bereits vorliegenden Stellungnahme des Landwirtschaftsamtes wird die Wohnraumerweiterung auch als verhältnismäßig für den landwirtschaftlichen Betrieb erachtet.

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

**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 - Remchinger Straße 12  
Bauantrag: Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage  
Grundstück: Remchinger Straße 12, Auerbach, Flst.Nr. 119  
Vorlage: 60/1360/2022**

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

Nach dem Abbruch des alten Wohnhauses ist die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage geplant. Es sollen dabei zwei Vollgeschosse mit Satteldach entstehen.

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

Die Vorgaben der Stellplatzsatzung werden erfüllt.

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

OV Kleiner weist darauf hin, dass die beiden Stellplätze auf Grund der Verkehrssituation entlang der Remchinger Straße dringend herzustellen sind. Des Weiteren würde er sich eine Verlagerung des Hauses an die Stelle des Altbestandes wünschen. Der Neubau sei relativ nahe an dem alten Brunnen von Auerbach. Er findet die Lage unglücklich.

Frau Reuter erläutert, dass es sich nicht um einen natur- oder umweltgeschützten Bereich handelt. Es sprechen weiter keine planungsrechtlichen Gründe gegen die Positionierung des Gebäudes.

**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 - Draisstraße 3  
Bauantrag: Umnutzung Werkhalle zu Wohnung mit Balkonanbau  
Grundstück: Draisstraße 3, Langensteinbach, Flst.Nr. 8978  
Vorlage: 60/1355/2022**

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Schießhüttenacker III“ in Karlsbad-Langensteinbach und ist daher nach § 30 Abs. 1 BauGB zu beurteilen.

Geplant sind ein Teilumbau und eine Nutzungsänderung des Obergeschosses im rückwärtigen Gebäudeteil des Gewerbebetriebs. Es soll dort eine Betriebswohnung entstehen.

Als Art der baulichen Nutzung ist laut Bebauungsplan ein Gewerbegebiet festgesetzt. In einem Gewerbegebiet ist eine Wohnung für Betriebsleiter oder Betriebsinhaber ausnahmsweise zulässig. Es gibt im Gebiet mehrere genehmigte Wohnnutzungen. Auch für dieses Grundstück wurde schon einmal eine entsprechende Baugenehmigung erteilt, jedoch das Bauvorhaben nie realisiert.

Die Erteilung einer Ausnahme ist erforderlich.

Für die Wohnung soll zudem ein Balkon angebaut werden. Dieser überschreitet die rückwärtige Baugrenze. Diese Baugrenze wird auch bereits durch einen Teil des Bestandes und durch mehrere weitere Vergleichsfälle überschritten.

Analog dazu ist aus Sicht der Verwaltung auch diese Baugrenzüberschreitung städtebaulich vertretbar, da die Festsetzung der Baugrenze seinerzeit auf Grund des Übergangs zur freien Landschaft erfolgte. Durch die Erweiterung des Gewerbegebiets hat sich diese Situation aber grundlegend verändert.

Eine Befreiung für die Überschreitung der Baugrenze ist erforderlich.

Die Verwaltung empfiehlt das Gemeindeeinvernehmen zu der Ausnahme und der Befreiung und damit zum gesamten Bauvorhaben zu erteilen.

**Der Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt erteilt das Gemeindeeinvernehmen zu der im Sachverhalt erläuterten Ausnahme und der Befreiung. Der Beschluss erfolgt einstimmig, mit 16 Ja-Stimmen, ohne Gegenstimmen und Enthaltungen.**

**zu 3.4      Beratung und Beschlussfassung über Baugesuche - Fischerweg 8 u. 8/1  
Bauantrag: Neubau eines Doppelhauses mit 2 Garagen  
Grundstück: Fischerweg 8, Langensteinbach, Flst.Nr. 459/1  
Vorlage: 60/1357/2022**

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes „Badwiesen“. Die Offenlage des Planentwurfs fand vom 20.06.22 – 20.07.22 statt. Die Planung ist daher nach § 33 Abs. 1 BauGB zu beurteilen.

Für den genannten Geltungsbereich gilt seit 23.05.2019 eine Veränderungssperre (zuletzt verlängert am 05.05.2022). 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).

Geplant ist die Errichtung eines Doppelhauses mit je einer Wohneinheit und je einer Garage. Es sind zwei Vollgeschosse mit Satteldach vorgesehen.

Die Planung entspricht gänzlich den künftigen Festsetzungen des o.g. Bebauungsplanes.

Eine Baugenehmigung kann erteilt werden, sofern der Bauherr eine Erklärung (Baulast) unterzeichnet, in der er sich verpflichtet die zukünftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes einzuhalten.

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

GR N. Ried möchte wissen, ob es zulässig ist, den zweiten Stellplatz vor der Garage auszuweisen. Frau Reuter bestätigt dies. Wenn beide Stellplätze einer Wohneinheit zugeordnet werden, ist eingefangener Stellplatz zulässig.

**Der Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt erteilt das Gemeindeeinvernehmen zur Ausnahme von der Veränderungssperre damit zum gesamten Bauvorhaben. Der Beschluss erfolgt einstimmig, mit 16 Ja-Stimmen, ohne Gegenstimmen und Enthaltungen.**

**zu 3.5 Beratung und Beschlussfassung über Baugesuche - Brunnenstraße 16**  
**Bauantrag: Aufstellung einer Containeranlage für den Kindergarten Mutschelbach**  
**Grundstück: Brunnenstraße 16, Mutschelbach, Flst.Nr. 3474**  
**Vorlage: 60/1356/2022**

Frau Reuter erläutert den Sachverhalt.

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Ob den Gärten/ Am Nöttinger Weg“ in Karlsbad-Mutschelbach und ist daher nach § 30 Abs. 1 BauGB zu beurteilen.

Geplant ist die Errichtung einer Containeranlage im Hof des Kindergartens in Richtung Brunnenstraße als Interimsgebäude. Es handelt sich um einen zweigeschossigen Bau mit Flachdach.

Das gesamte Grundstück des Kindergartens ist als „Vorbehaltsfläche für den Gemeinbedarf“ festgesetzt. Es gibt jedoch keine konkrete Baulinie oder Baugrenze.

Im Plangebiet sind nur ein- oder zweigeschossige Gebäude zulässig. Der Bebauungsplan gibt aber keine konkrete Höhenbegrenzung vor.

Es sind bei zweigeschossigen Gebäuden nur Satteldächer zulässig, entsprechend ist eine Befreiung von der Festsetzung für diese Bauwerk erforderlich.

Die weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes werden nicht berührt.

Die Verwaltung empfiehlt die Befreiung für das Flachdach des Interimsgebäudes zu erteilen und somit das Gemeindeeinvernehmen zu dem gesamten Bauvorhaben auszusprechen.

BM Timm ergänzt, dass diese Container bereits gestellt wurden. Das ist auch zulässig. Da diese Container aber voraussichtlich auch etwas länger stehen werden, wurde frühzeitig ein Bauantrag gestellt.

OV Wenz möchte wissen, ob hier alle notwendigen Formulare und Bescheinigungen für die Betrieb vorliegen.

BM Timm ist nichts Gegenteiliges bekannt.

GR Herrmann erkundigt sich, ob mittlerweile alles in diesem Kindergarten funktioniert. In der ersten Woche gab es wohl noch Probleme mit Wasser und Elektrik.

BM Timm geht davon aus, dass alles funktioniert. Er hat nichts andere vernommen.

**Der Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt erteilt das Gemeindeeinvernehmen zu der Befreiung für das Flachdach und damit zu dem gesamten Bauvorhaben einstimmig, mit 16 Ja-Stimmen, ohne Gegenstimmen und Enthaltungen.**

**zu 3.6 Beratung und Beschlussfassung über Baugesuche - Birkenstraße 10/1  
Bauantrag: Umbau eines Wohnhauses durch Wohnraumerweiterung im OG  
und neuer Terrassenfläche im DG  
Grundstück: Birkenstraße 10/1, Spielberg, Flst.Nr. 15  
Vorlage: 60/1354/2022**

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

Geplant ist das rückwärtige Wohngebäude um- und auszubauen.

Der Wohnraum im Obergeschoss soll durch einen Vorbau, über die bisher bestehende Terrasse hinaus, in Richtung Hof erweitert werden. Darüber entsteht im Dachgeschoss eine neue Terrasse.

Höhe und Bautiefe des Gebäudes verändern sich durch die Baumaßnahme nicht.

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

Die Verwaltung hat keine Bedenken und empfiehlt das Gemeindecinvernehmen zu dem Bauvorhaben zu erteilen.

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

**zu 4 Beratung und Beschlussfassung über Auftragsvergaben zum Neubau der  
Aussegnungshalle in Karlsbad-Langensteinbach  
m) Schreinerarbeiten  
Vorlage: 60/1344/2022**

Herr Adler vom beauftragten Architekturbüro Adler + Retzbach stellt den Sachverhalt vor. Am 02.11.2021 wurde mit den Bauarbeiten zum Neubau der Aussegnungshalle in Karlsbad-Langensteinbach begonnen. Die bisherigen Gewerke wurden in 5 Ausschreibungspaketen a)- l) vergeben.

m) Schreinerarbeiten

Nach beschränkter Ausschreibung wurden 10 Unternehmen zur Abgabe eines Angebotes aufgefordert. Zur Submission am 14.07.2022 lag 1 Angebot vor. Auf Grund der exorbitanten Kostensteigerungen wurde die Auftragsvergabe der Schreinerarbeiten aufgehoben und nach Anpassungen am Leistungsverzeichnis durch das Architekturbüro im Rahmen einer freihändigen Vergabe erneut ausgeschrieben.

Bei der freihändigen Vergabe wurden 7 Unternehmen zur Abgabe eines Angebotes



aufgefordert. Zur Submission am 23.08.2022 lag 1 Angebot vor. Ein weiteres Angebot kam verspätet bei der Gemeinde an, allerdings ist es vergaberechtlich aufgrund des verspäteten Eingangs auszuschließen.

Nach Prüfung (siehe Vergabevorschlag Architekturbüro Adler & Retzbach) ist die Firma Stadler, Karlsbad, preisgünstigster Bieter mit einem Bruttoendpreis von 153.524,28 €.

Gemäß aktualisiertem Vergabeetat stehen für Tischlerarbeiten Mittel in Höhe von 106.500 € brutto zur Verfügung.

Aufgrund von Materialpreissteigerungen, Lieferschwierigkeiten und einem erheblichen Anstieg der Allgemekosten ist nicht mit einem günstigeren Angebot in naher Zukunft zu rechnen.

Die Firma Stadler geht von einer Lieferung des Materials noch in diesem Jahr aus. Der Einbau soll dann im Januar erfolgen.

GR Rädle hat eine Anfrage der ev. Kirchengemeinde erhalten, ob es möglich wäre die Wand in Richtung Norden, rund um das Fenster, farblich zu gestalten.

BM Timm entgegnet, dass dies bereits Thema mit den Kirchenvertretern war, es wurde auch schon ein Künstler ins Gespräch gebracht. Die Thematik soll einer der nächsten Sitzung der Arbeitsgruppe besprochen werden. In der Oktober-Sitzung soll es zudem um die Außenanlagen gehen.

Der Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt vergibt den Auftrag zum Bau der neuen Aussegnungshalle auf dem Friedhof in Karlsbad-Langensteinbach für die Ausschreibung der Schreinerarbeiten an den preisgünstigsten Bieter, die Firma Stadler, Karlsbad, zum Bruttoendpreis von 153.524,28 €. Der Beschluss erfolgt einstimmig, ohne Gegenstimmen und Enthaltungen.

## **zu 5 Genehmigung von Protokollen**

BM Timm 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 20.07.2022 einstimmig mit 16 Ja-Stimmen, ohne Gegenstimmen und Enthaltungen.

## **zu 6 Verschiedenes**

BM Timm informiert das Gremium, dass die Baurechtsbehörde das Versagen des Gemeindeeinvernehmen zu dem Bauvorhaben des Gastropavillons in der Pforzheimer Straße 2 ersetzt und die Baugenehmigung erteilt hat. Im Sinne des Beschlusses des Ausschusses für Bau, Planung und Umwelt wurde dagegen nun von der Gemeindeverwaltung Widerspruch erhoben. Ob unsere Argumente ausreichend sind und diesem Widerspruch abgeholfen wird, bleibt abzuwarten.

**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