

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

---

**Sitzungsdatum:** Mittwoch, den 18.01.2023  
**Beginn:** 19:00 Uhr  
**Ende:** 19:45 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 Otto Höger

Herr Joachim Karcher (Vertreter)

Frau Heidi Ochs

Herr Karl-Heinz Ried (beratend)

Herr Michael Wenz

**CDU**

Herr Jürgen Dummler (Vertreter)

Herr Steffen Langendörfer

Herr Norbert Ried

**SPD**

Herr Reinhard Haas

Herr Michael Nowotny (Vertreter)

**Bündnis 90/Die Grünen**

Frau Heike Günther

Herr Andreas Hartmann (Vertreter)

Frau Simone Rausch

Herr Uwe Rohrer

**von der Verwaltung**

Frau Sarah Esaias

Herr Joachim Guthmann

Herr Ronald Knackfuß

Frau Marielle Reuter

Abwesend:

**Freie Wähler**

Herr Jürgen Herrmann (entsch.)

**CDU**

Herr Roland Rädle (entsch.)

**SPD**

Frau Cornelia Nürnberg (entsch.)

Herr Jens Walch (entsch.)

**Bündnis 90/Die Grünen**

Herr Thomas Guthmann (entsch.)

**Tagesordnung:**

- 1 **Bekanntgaben**
- 2 **Fragen der Gemeinderäte**
- 3 **Beratung und Beschlussfassung über Baugesuche**
  - 3.1 **Beratung und Beschlussfassung über Baugesuche - Lange Straße 30**  
Bauantrag: Neubau eines Dreifamilienwohnhauses mit Carports  
Grundstück: Lange Straße 30, Ittersbach, Flst.Nr. 199  
Vorlage: 60/1412/2023
  - 3.2 **Beratung und Beschlussfassung über Baugesuche - Gartenstraße 7**  
Bauantrag: Wohnhausumbau und Sanierung  
Grundstück: Gartenstraße 7, Ittersbach, Flst.Nr. 4247/16  
Vorlage: 60/1417/2023
  - 3.3 **Beratung und Beschlussfassung über Baugesuche - Brunnenstraße 28**  
Bauantrag: Erweiterung des Wohnhauses  
Grundstück: Brunnenstraße 28, Mutschelbach, Flst.Nr. 3480  
Vorlage: 60/1413/2023
  - 3.4 **Beratung und Beschlussfassung über Baugesuche - Lindenstraße 41**  
Bauantrag: Umnutzung der EG-Wohnung in eine private Physiotherapiepraxis  
Grundstück: Lindenstraße 41, Mutschelbach, Flst.Nr. 2044/2  
Vorlage: 60/1414/2023
  - 3.5 **Beratung und Beschlussfassung über Baugesuche - Schönblickstraße 9**  
Bauantrag: Abbruch des bestehenden Dachstuhls mit DG; Neuerrichtung eines Dachgeschosses mit flach geneigtem Satteldach  
Grundstück: Schönblickstraße 9, Mutschelbach, Flst.Nr. 3439  
Vorlage: 60/1415/2023

- 3.6 **Beratung und Beschlussfassung über Baugesuche - Waldenserstraße 85**  
**Bauantrag: Umbau bestehendes Wohnhaus und Umbau Scheune zu Wohnhaus**  
**Grundstück: Waldenserstraße 85, Mutschelbach, Flst.Nr. 4**  
**Vorlage: 60/1231/2022**
- 4 **Genehmigung von Protokollen**
- 5 **Verschiedenes**
- 6 **Fragen der Zuhörer**

Nach Eröffnung der Verhandlung stellt der Vorsitzende fest, dass durch Ladung vom 11.01.2023 ordnungsgemäß eingeladen worden ist und das Gremium beschlussfähig ist, da 15 Gemeinderäte einschließlich Vorsitzender anwesend sind sowie die Sitzung im Mitteilungsblatt vom 12.01.2023 öffentlich bekannt gemacht worden war.

Als Urkundspersonen werden ernannt:

Gemeinderäte Joachim Karcher, Steffen Langendörfer, Reinhard Haas, Uwe Rohrer.

#### **zu 1 Bekanntgaben**

Keine.

#### **zu 2 Fragen der Gemeinderäte**

##### **2.1 Teilweise Ausfall der Straßenbeleuchtung**

OV Christmann erkundigt sich, warum in letzter Zeit die Straßenbeleuchtung teilweise flächig ausfällt.

OBM Knackfuß gibt Auskunft, dass es sich um einen Ausfall bei den neuen LED-Lampen zu verzeichnen gibt. Es handelt sich wohl um einen Produktionsfehler. Alle Ortsteile sind betroffen. In Ittersbach wurden 33 fehlerhafte Lampen festgestellt.

GR Höger weist auf die Gewährleistung des Herstellers hin. Diese müssten kommen und die Lampen austauschen.

OBM Knackfuß bemerkt, dass hierzu Gespräche mit Hersteller und Montagefirma geführt werden. Die Montagefirma war bereits zur Überprüfung vor Ort und zu diesem Zeitpunkt leuchteten die Lampen und es wurde kein Montagefehler festgestellt. Es wird daher derzeit mit dem Hersteller nach einer Lösung gesucht.

**zu 3 Beratung und Beschlussfassung über Baugesuche**

**zu 3.1 Beratung und Beschlussfassung über Baugesuche - Lange Straße 30  
Bauantrag: Neubau eines Dreifamilienwohnhauses mit Carports  
Grundstück: Lange Straße 30, Ittersbach, Flst.Nr. 199  
Vorlage: 60/1412/2023**

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

Geplant ist der Abbruch des bestehenden Wohngebäudes mit Scheune und der weiteren Nebengebäude.

Im Anschluss soll ein Wohnhaus mit drei Wohneinheiten sowie ein Nebengebäude mit drei Carports und Fahrradunterstellmöglichkeiten errichtet werden.

Das Wohngebäude ist mit zwei Vollgeschossen und Satteldach geplant. Das eingeschossige Nebengebäude soll über ein Pultdach verfügen.

Das Bauvorhaben fügt sich hinsichtlich Höhe in die nähere Umgebungsbebauung ein. Das Wohnhaus Lange Straße 44 hat eine Firsthöhe von 13,30 m (absolute Höhe von 330,06 mNN), der hier geplante Neubau soll über eine Firsthöhe von 10,30 m verfügen (absolute Höhe von 328,11 mNN). Auch hinsichtlich Kubatur und Bautiefe fügt sich das Vorhaben ein.

Die Vorgaben der Stellplatzsatzung werden eingehalten.

Die Verwaltung empfiehlt das Gemeindeeinvernehmen zu erteilen.

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

**zu 3.2 Beratung und Beschlussfassung über Baugesuche - Gartenstraße 7  
Bauantrag: Wohnhausumbau und Sanierung  
Grundstück: Gartenstraße 7, Ittersbach, Flst.Nr. 4247/16  
Vorlage: 60/1417/2023**

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

Ursprünglich war geplant das Bestandsgebäude abzurechen und durch einen Neubau zu ersetzen (siehe Vorlage Nr. 60/1285/2022).

Nun erfolgte eine Umplanung. Dabei soll das Bestandsgebäude erhalten bleiben und umgebaut werden.

Geplant ist eine kleine Erweiterung des Treppenhauses in Richtung Hof, sowie Abriss und Ausbau des Daches. Der neue First bleibt leicht unter der alten Firsthöhe. Um das Dachgeschoss besser nutzen zu können, werden jedoch der Kniestock bzw. die Traufhöhe erhöht.

Die neue Planung fügt sich hinsichtlich Kubatur, Höhe und Bautiefe in die nähere Umgebungsbebauung ein.

Die Verwaltung empfiehlt das Gemeindeeinvernehmen zu erteilen.

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

**zu 3.3      Beratung und Beschlussfassung über Baugesuche - Brunnenstraße 28**  
**Bauantrag: Erweiterung des Wohnhauses**  
**Grundstück: Brunnenstraße 28, Mutschelbach, Flst.Nr. 3480**  
**Vorlage: 60/1413/2023**

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes „Ob den Gärten/ Am Nöttinger Weg“ in Karlsbad-Mutschelbach und ist daher nach § 30 Abs. 3 BauGB zu beurteilen.

Der Bebauungsplan legt die Art der baulichen Nutzung, eine vordere Bauflucht, die Geschossigkeit und Dachform fest. Es handelt sich hier um ein allgemeines Wohngebiet. Des Weiteren richtet sich eine Bebauung, insbesondere zur Bautiefe, nach § 34 BauGB.

Geplant ist ein Anbau an das bestehende Wohnhaus für eine separate Wohneinheit. Es soll ein Vollgeschoss mit Flachdach und ein Kellergeschoss errichtet werden.

Mit dem Anbau wird leicht von der Bauflucht abgerückt. Da es sich hier allerdings nicht um den Hauptbaukörper handelt, wird dies als städtebaulich vertretbar angesehen. Rückwärtig wird die Bautiefe des Bestandes aufgegriffen. Das Vorhaben hält die Vorgaben des Bebauungsplanes ein und fügt sich zudem auch in die Umgebungsbebauung ein.

Die Verwaltung empfiehlt daher das Gemeindeeinvernehmen zu erteilen.

OV Wenz erkundigt sich, ob es von Seiten der Angrenzer Einwendungen gibt. Frau Reuter verneint dies.

Weiter möchte er wissen, ob ein Abstand von 2,50 m ausreichend ist. Das kann Frau Reuter bestätigen.

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

**zu 3.4 Beratung und Beschlussfassung über Baugesuche - Lindenstraße 41**  
**Bauantrag: Umnutzung der EG-Wohnung in eine private Physiotherapiepraxis**  
**Grundstück: Lindenstraße 41, Mutschelbach, Flst.Nr. 2044/2**  
**Vorlage: 60/1414/2023**

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

Geplant ist eine Nutzungsänderung des bestehenden Gebäudes in der Lindenstraße 41. Die Wohnung im EG soll künftig als Physiotherapiepraxis genutzt werden. Die Kubatur des Gebäudes bleibt unverändert.

Das Vorhaben fügt sich nach Art der baulichen Nutzung in die 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 15 Ja-Stimmen, ohne Gegenstimmen und Enthaltungen.**

**zu 3.5 Beratung und Beschlussfassung über Baugesuche - Schönblickstraße 9**  
**Bauantrag: Abbruch des bestehenden Dachstuhls mit DG; Neuerrichtung eines Dachgeschosses mit flach geneigtem Satteldach**  
**Grundstück: Schönblickstraße 9, Mutschelbach, Flst.Nr. 3439**  
**Vorlage: 60/1415/2023**

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes „Ob den Gärten/ Am Nöttinger Weg“ in Karlsbad-Mutschelbach und ist daher nach § 30 Abs. 3 BauGB.

Der Bebauungsplan legt die Art der baulichen Nutzung, eine vordere Bauflucht, die Geschossigkeit und Dachform fest. Es handelt sich hier um ein allgemeines Wohngebiet. Des weiteren richtet sich eine Bebauung, hier insbesondere die Höhenentwicklung nach § 34 BauGB.

Geplant ist den bestehenden Dachstuhl des Hauptbaukörpers abzubrechen und mit einer erhöhten Traufe neu aufzurichten, sodass das Dachgeschoss besser genutzt werden kann. Dachform und Dachneigung entsprechen dem Bebauungsplan.

Der Bebauungsplan macht keine Angaben zur Höhenentwicklung. Der neue First ist rund 20 cm höher als der bestehende. Die Höhenentwicklung entspricht der Umgebungsbebauung.

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

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

**zu 3.6 Beratung und Beschlussfassung über Baugesuche - Waldenserstraße 85  
Bauantrag: Umbau bestehendes Wohnhaus und Umbau Scheune zu Wohnhaus  
Grundstück: Waldenserstraße 85, Mutschelbach, Flst.Nr. 4  
Vorlage: 60/1231/2022**

Das Vorhaben wurde bereits am 19.01.2022 und 16.02.2022 im Gremium, sowie dazwischen im OR Mutschelbach beraten.

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

Geplant ist nach wie vor das bestehende Wohnhaus umzubauen, dabei soll das Dach ausgebaut werden. Auf Grund der „Abstandsflächen“ zum Nachbar musste das ursprünglich komplett als Flachdach geplante Geschoss seitlich eingerückt werden. Zur Erschließung der Wohnungen soll zudem ein Treppenhaus als Anbau zur Straße errichtet werden. Nach Abbruch zweier Nebenanlagen soll die rückwärtige Scheune für eine Wohneinheit ausgebaut werden. Es entstehen somit insgesamt 4 Wohneinheiten.

Die absolute Höhe der beiden Gebäude bleibt weiterhin nach dem Umbau unverändert, ebenso die Bautiefe.

Die Vorgaben der Stellplatzsatzung werden eingehalten.

Das Gemeindeeinvernehmen zum Bauvorhaben wurde bisher versagt. Auch nach Umplanung hat sich die Wirkung zur Straße nicht wesentlich geändert. Die Baurechtsbehörde im Landratsamt hat nun darauf hingewiesen, dass das Vorhaben genehmigungsfähig ist, und sollte die Gemeinde beim Versagen des Einvernehmens bleiben, dieses durch die Behörde ersetzt wird.

Nach Auffassung der Verwaltung fügt sich das Vorhaben als solches in die Umgebung ein, und empfiehlt daher das Gemeindeeinvernehmen zu erteilen.

Unter Kenntnis dieser Sach- und Rechtslage bittet die Verwaltung um erneute Beratung und Entscheidung.

OV Wenz ist der Auffassung, dass die Ansicht zur Straße nur marginal verändert wurde. Ein Gebäude mit Flachdach passt nicht in die historische Ortsmitte von Mutschelbach. Er befürchtet, dass die Realisierung dieses Bauvorhabens negative Auswirkungen auf andere Vorhaben im Ort haben könnte. Er wird dem Vorhaben nicht zustimmen können. Das Ergebnis der heutigen Beratung wird er in der nächsten Sitzung des Ortschaftsrates Mutschelbach bekanntgeben.

**Der Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt erteilt unter Berücksichtigung der Rechtsauffassung der Baurechtsbehörde das Gemeindeeinvernehmen zu dem geplanten Bauvorhaben.**

**Der Beschluss erfolgt mehrheitlich mit 6 Ja-Stimmen, bei 2 Nein-Stimmen und 7 Enthaltungen.**

#### zu 4      **Genehmigung von Protokollen**

Da die Niederschrift der letzten Sitzung vom 16.11.2022 von Seiten der Verwaltung zu spät zur Verfügung gestellt wurde, wird der Beschluss über diese auf die nächste Sitzung am 15.02.2022 vertagt.

#### zu 5      **Verschiedenes**

BM Timm informiert das Gremium, dass an der Minigolfanlage in Langensteinbach in nächster Zeit Baumfällarbeiten vorgenommen werden müssen. Verschiedene Bäume sind nicht mehr verkehrssicher und müssen daher beseitigt werden,.....weichen.

#### zu 6      **Fragen der Zuhörer**

Herr Heinkel aus der Gartenstraße 7/1 möchte wissen wann die Gartenstraße saniert wird. Als er vor einigen Jahren baute bekam er die Auskunft, dass diese in absehbarer Zeit saniert wird, daher habe er u.a. nur einer Interimslösung für die Entwässerung installiert.

BM Timm gibt Auskunft, dass die Straße erst vor kurzem mit einem Dünnbettbelag ausgebessert wurde. Eine Sanierung ist eine Frage der Haushaltsberatungen. Aktuell ist dafür nichts eingeplant.

OBM Knackfuß ergänzt, dass die Straßen in der Regel nach dem AKP, also nach Zustand des Kanals im Untergrund, saniert werden. Der Kanal in der Gartenstraße weist keine Mängel auf, daher ist eine Sanierung der Straße derzeit nicht in der Priorität

---

gez. Jens Timm  
Vorsitzender

---

gez. Marielle Reuter  
Protokollführerin

---

Gemeinderat Joachim Karcher  
Urkundsperson

---

Gemeinderat Reinhard Haas  
Urkundsperson

---

Gemeinderat Steffen Langendörfer  
Urkundsperson

---

Gemeinderat Uwe Rohrer  
Urkundsperson