

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

Sitzungsdatum: Mittwoch, den 14.06.2023
Beginn: 19:00 Uhr
Ende: 20:25 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

Herr Jürgen Herrmann

Herr Otto Höger

Herr Joachim Karcher (Vertreter)

Herr Hans-Gerhard Kleiner (beratend)

Herr Karl-Heinz Ried (Vertreter bis einsch. TOP 3.2)

Herr Michael Wenz (ab TOP 3.3)

CDU

Herr Günter Denninger (Vertreter)

Herr Roland Rädle

SPD

Herr Klaus Steigerwald (Vertreter)

Herr Jens Walch

Bündnis 90/Die Grünen

Frau Heike Günther (ab TOP 3.3)

Herr Thomas Guthmann

Frau Simone Rausch

Herr Uwe Rohrer

von der Verwaltung

Frau Sarah Esaias

Herr Joachim Guthmann

Frau Marielle Reuter

Abwesend:

Freie Wähler

Frau Heike Christmann (entsch.)
Frau Heidi Ochs (entsch.)

CDU

Herr Steffen Langendörfer (entsch.)
Herr Norbert Ried (entsch.)

SPD

Herr Reinhard Haas (entsch.)
Frau Cornelia Nürnberg (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 - Wikingerstraße 29**
Bauantrag: Erweiterung best. Schule für Hausmeisterwohnung und Lehrerwohnung
Grundstück: Wikingerstraße 29, Langensteinbach, Flst.Nr. 76/1
Vorlage: 60/0737/2019/1
 - 3.2 **Beratung und Beschlussfassung über Baugesuche - Wilferdinger Straße 16**
Bauantrag: Neubau einer Garage für PKW und PKW-Anhänger
Grundstück: Wilferdinger Straße 16, Langensteinbach, Flst.Nr. 2104/3
Vorlage: 60/1490/2023
 - 3.3 **Beratung und Beschlussfassung über Baugesuche - Jahnstraße 13**
Bauvoranfrage: Zweifamilienhaus zu einem Mehrgenerationenhaus
Grundstück: Jahnstraße 13, Langensteinbach, Flst.Nr. 8534
Vorlage: 60/1491/2023
 - 3.4 **Beratung und Beschlussfassung über Baugesuche - Speicherstraße 10/1**
Bauantrag: Ausbau eines Scheunenteils und Umnutzung zu Wohnzwecken
Grundstück: Speicherstraße 10/1, Langensteinbach, Flst.Nr. 426
Vorlage: 60/1476/2023

- 3.5 **Beratung und Beschlussfassung über Baugesuche - Hauptstraße 3/2**
Bauantrag: Umbau und Nutzungsänderung des bestehenden Lager- und Garagengebäudes zu Wohngebäude mit zwei Wohneinheiten
Grundstück: Hauptstraße 3, Langensteinbach, Flst.Nr. 127
Vorlage: 60/1493/2023

- 3.6 **Beratung und Beschlussfassung über Baugesuche - Herrenalber Straße 8**
Bauantrag: Anbau und Sanierung eines 3-Familienhauses in Spielberg
Grundstück: Herrenalber Straße 8, Spielberg, Flst.Nr. 164
Vorlage: 60/1492/2023

- 3.7 **Beratung und Beschlussfassung über Baugesuche - Albtalstraße 32**
Antrag auf Befreiung: Aufstellen eines Außengerätes einer Wärmepumpe außerhalb der Baugrenze
Grundstück: Albtalstraße 32, Spielberg, Flst.Nr. 3732
Vorlage: 60/1466/2023/1

- 3.8 **Beratung und Beschlussfassung über Baugesuche - Industriestraße 15**
Antrag auf Befreiung: Aufstellen von zwei Außengeräten einer Wärmepumpe außerhalb der Baugrenze
Grundstück: Industriestraße 15, Ittersbach, Flst.Nr. 3795/60
Vorlage: 60/1475/2023

- 3.9 **Beratung und Beschlussfassung über Baugesuche - Lange Straße 79/1**
Bauantrag: Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage
Grundstück: Lange Straße 79, Ittersbach, Flst.Nr. 287
Vorlage: 60/1486/2023

- 3.10 **Beratung und Beschlussfassung über Baugesuche - Feldbergstraße 6**
Bauantrag: Wohnhausanbau im UG u. OG mit Dachgeschoss
Grundstück: Feldbergstraße 6, Ittersbach, Flst.Nr. 775
Vorlage: 60/1488/2023

- 3.11 **Beratung und Beschlussfassung über Baugesuche - Waldenserstraße 65/1**
Bauvoranfrage: Aufstockung einer Garage
Grundstück: Waldenserstraße 65, Mutschelbach, Flst.Nr. 33
Vorlage: 60/1489/2023

- 4 **Beratung und Beschlussfassung über die Umgestaltung des Außengeländes beim Kindergarten Mutschelbach**
Vorlage: 67/1482/2023

- 5 **Genehmigung von Protokollen**

- 6 **Verschiedenes**

- 7 **Fragen der Zuhörer**

zu 1 Bekanntgaben

Keine.

zu 2 Fragen der Gemeinderäte

2.1 Durchgang Baustelle Speicherstraße 5

GR Denninger möchte erneut über den Fußweg vorbei an der Baustelle Speicherstraße 5 sprechen. Er regt an die Buchenhecke zurückzuschneiden, sodass Kinder auf dem Schulweg besser durchkommen.

BM Timm erläutert, dass der eingerichtete Weg hinter der Hecke für Kinder gut begehbar ist. Er weiß nicht wie lange große Gerätschaften stehen werden. Die Thematik wird aber noch einmal begutachtet.

zu 3 Beratung und Beschlussfassung über Baugesuche

**zu 3.1 Beratung und Beschlussfassung über Baugesuche - Wikingerstraße 29
Bauantrag: Erweiterung best. Schule für Hausmeisterwohnung und Lehrer-
wohnung
Grundstück: Wikingerstraße 29, Langensteinbach, Flst.Nr. 76/1
Vorlage: 60/0737/2019/1**

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

Eine erste Planung war bereits im Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt am 11.09.2019 (siehe Vorlage 60/0737/2019) beraten und seinerzeit mehrheitlich beschlossen worden.

Die geänderte Planung sieht nun die Errichtung eines Dreifamilienwohnhauses in zweiter Reihe vor. Der ursprünglich geplante Zwischenbau zum Vorderhaus entfällt. Im Untergeschoss befinden sich Kellerräume, im EG, OG und DG ist je eine Wohnung geplant.

Das Vorhaben fügt sich hinsichtlich der Bautiefe (Referenzobjekt 43/1) und Kubatur in die nähere Umgebung ein. Das Bestandsgebäude an der Straße hat eine Firsthöhe von 11,80 m, beim Neubau beträgt die FH 9,70 m. Die angrenzende Scheune überragt den Neubau um rund 1,20 m. Somit ist das Vorhaben städtebaulich vertretbar.

Für die Wohnungen sind auf dem Grundstück drei Stellplätze vorgesehen. Die Vorgaben der Stellplatzsatzung werden eingehalten.

Die bauordnungsrechtlichen Belange werden vom Landratsamt geprüft.

Es wurde von Seiten der Verwaltung bereits ein Hinweis an das Landratsamt gegeben, dass die Titulierung des Bauvorhabens irreführend ist, da die Schule in der Wikingerstraße 29 nicht mehr existiert.

Die Verwaltung empfiehlt dennoch das bauplanungsrechtliche Gemeindeeinvernehmen zu erteilen.

GR Rädle fragt nach, ob es analog zur letzten Planung wieder Nachbareinwendungen gibt. Frau Reuter erläutert, dass sich der betreffende Nachbar im Rahmen der Angrenzeranhörung bei der Verwaltung telefonisch gemeldet hat und nach den Änderungen gefragt hat. Dies wurden ihm erläutert. Er hat daraufhin keine weiteren Einwendungen vorgebracht.

GR Denninger erinnert sich an eine Garage im EG bei der letzten Planung. Frau Reuter klärt auf, dass das EG nun für Wohnraum eingeplant ist. Die ursprünglich geplanten Stellplätze in der Garage sind nun statt dem Zwischenbau zwischen den beiden Häusern vorgesehen.

GR Höger weist drauf hin, dass der im Lageplan dargestellt zweite Stellplatz vor dem Haus nicht existiert. Frau Reuter gibt an, dies an das Landratsamt weiterzugeben.

Der Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt erteilt das Gemeindeeinvernehmen zu dem geplanten Bauvorhaben einstimmig, mit 9 Ja-Stimmen, ohne Gegenstimmen bei 3 Enthaltungen.

**zu 3.2 Beratung und Beschlussfassung über Baugesuche - Wilferdinger Straße 16
Bauantrag: Neubau einer Garage für PKW und PKW-Anhänger
Grundstück: Wilferdinger Straße 16, Langensteinbach, Flst.Nr. 2104/3
Vorlage: 60/1490/2023**

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

Geplant ist die Errichtung einer Garage im rückwärtigen Grundstücksteil mit einem versetzten Pultdach. Die Garage soll zur Unterbringung von PKW und Anhänger dienen.

In der Umgebung finden sich mehrere vergleichbare Nebengebäude im rückwärtigen Grundstücksbereich. Dieser ist auf Grund der Bautiefe noch zum Innenbereich zu zählen.

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

Themen wie z.B. die Grenzbebauung werden im Landratsamt geprüft. Zur Sicherung der Erschließung ist eine Zufahrtsbaulast auf den Grundstücken 2104/1 und 2104/4 erforderlich.

Die Verwaltung empfiehlt das Gemeindeeinvernehmen zu erteilen.

Der Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt erteilt das Gemeindeeinvernehmen zu dem geplanten Bauvorhaben einstimmig, mit 12 Ja-Stimmen, ohne Gegenstimmen und Enthaltungen.

zu 3.3 Beratung und Beschlussfassung über Baugesuche - Jahnstraße 13
Bauvoranfrage: Zweifamilienhaus zu einem Mehrgenerationenhaus
Grundstück: Jahnstraße 13, Langensteinbach, Flst.Nr. 8534
Vorlage: 60/1491/2023

GRin Günther und GR Wenz nehmen mittlerweile an der Sitzung teil. GR K. Ried hat daher nur noch eine beratende Funktion.

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

Geplant ist ein Umbau und eine Erweiterung eines bestehenden Zweifamilienwohnhauses hin zu einem Mehrgenerationenhaus mit drei Wohneinheiten, welches barrierefrei für das Wohnen im Alter ausgebaut werden soll.

Es sind dabei eine Aufstockung mit einem zusätzlichen Dachgeschoss, der Anbau eines Fahrstuhls zur Straße hin und der Anbau von drei Balkonen vorgesehen.

Konkret stellt die Bauherrschaft folgende Fragen:

- 1. Kann eine Befreiung für die Erhöhung der Geschossflächenzahl (GFZ) auf 0,69 in Aussicht gestellt werden? (es entsteht kein zusätzliches Vollgeschoss)*
- 2. Können Befreiungen für die Baugrenzüberschreitungen der Balkone im 1. DG und 2. DG in Aussicht gestellt werden?*

Die Verwaltung beantwortet die Fragen wie folgt:

Zu 1.: In der 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde die GFZ für Doppelhaus- und Hausgruppengrundstücke auf 0,70 erhöht. Auf dem Baugrundstück wurden kein Doppelhaus und keine Hausgruppe, sondern ein Einzelhaus in offener Bauweise errichtet. Nach Auffassung der Verwaltung gelten die Festsetzungen jedoch auch für das Baugrundstück, da der Bebauungsplan einheitlich für alle Grundstücke eine besondere Bauweise definiert. Dementsprechend ist keine Befreiung erforderlich, die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden eingehalten.

Zu 2.: Der Balkon im 2. DG überschreitet die Baugrenze mit einem Dreieck analog zu den bestehenden Balkonen im 1. DG. Nach Auffassung der Verwaltung kann hierzu eine Befreiung in Aussicht gestellt werden.

Zudem ist ein weiterer Balkon/ Dachterrasse im 1. DG rückwärtig geplant. Hier überschreitet bereits das Bestandsgebäude die Baugrenze um 3,00 m. Die Dachterrasse würde noch einmal 1,00 m weiter hinausragen. Diese weitere Baugrenzüberschreitung wird von der Verwaltung kritisch gesehen.

Weiter sind folgende Thematiken zu betrachten:

Um die Barrierefreiheit herzustellen, soll ein Aufzug an das Gebäude angebaut werden. Dieser ragt in den Maßen 2,00 m x 2,73 m vor die vordere Baugrenze. Hierfür ist ebenso eine Befreiung von den Festsetzungen erforderlich.

Um das Dachgeschoss als Wohnraum nutzen zu können, ist eine Dachneigung von 40° erforderlich. Der Bebauungsplan setzt jedoch Dachneigungen von 25-30° bzw. 60° fest. Auch hier wäre eine Befreiung von den Festsetzungen für die DN von 40° erforderlich.

Der Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt wolle über die Befreiungen beraten und entscheiden.

GRin Rausch sieht die Balkone kritisch. Für sie reichen diese zu weit zum Nachbarn.

GR Denninger erkundigt sich in Anbetracht der problematischen Parksituation in der Jahnstraße nach den vorhandenen und geplanten Stellplätzen für das Grundstück. Frau Reuter erläutert, dass die Stellplätze nicht Gegenstand der Bauvoranfrage sind. Weiter handelt es sich hier es sich hier um den Ausbau eines Bestandsobjektes. Auch bei einem späteren Bauantrag könnten nach § 37 Abs. 3 S. 2 LBO keine zusätzlichen Stellplätze gefordert werden.

GR Rädle ist der Ansicht, dass ein solches Vorhaben grundsätzlich zu begrüßen ist. Für ihn ist wichtig mit welchen Maßnahmen die Nachbarn negativ berührt werden. Die Überschreitung der Baugrenze mit dem Fahrstuhl beeinträchtigt die Angrenzer nicht. Die rückwärtigen Balkone werden jedoch auch von ihm kritisch gesehen.

BM Timm lässt über die notwendigen Befreiungen einzeln abstimmen.

Der Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt entscheidet über die einzelnen Punkte wie folgt:

1. Das Gemeindeeilvernehmen zur Baugrenzüberschreitung des kleinen Balkones im zweiten DG, analog zu den bestehenden Balkonen, wird erteilt. Der Beschluss erfolgt mehrheitlich mit 7 Ja-Stimmen, bei 3 Nein-Stimmen und 3 Enthaltungen.

2. Das Gemeindeeilvernehmen zur Baugrenzüberschreitung des Balkons rückwärtig im 1. DG wird versagt. Der Beschluss erfolgt mehrheitlich mit 2 Ja-Stimmen, bei 11 Gegenstimmen, ohne Enthaltungen.

3. Das Gemeindeeilvernehmen zur Baugrenzüberschreitung des Fahrstuhls wird einstimmig mit 12 Ja-Stimmen, ohne Gegenstimmen, bei einer Enthaltung erteilt.

4. Das Gemeindeeilvernehmen zur Befreiung für eine Überschreitung des festgesetzten Dachneigung wird versagt. Der Beschluss erfolgt mehrheitlich mit 4 Ja-Stimmen, bei 5 Nein-Stimmen und 4 Enthaltungen.

**zu 3.4 Beratung und Beschlussfassung über Baugesuche - Speicherstraße 10/1
Bauantrag: Ausbau eines Scheunenteils und Umnutzung zu Wohnzwecken
Grundstück: Speicherstraße 10/1, Langensteinbach, Flst.Nr. 426
Vorlage: 60/1476/2023**

GR Denninger ist als Angrenzer befangen und nimmt im Zuhörerraum Platz.

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

Geplant ist der Ausbau eines Teils der Scheune zwischen dem Vorderhaus und dem bereits als Wohnhaus genutzten hinteren Teil der Scheune.

Die Kubatur bleibt unverändert, zur Hofseite wird lediglich ein Balkon errichtet. Die weiteren Baumaßnahmen finden im Bestand statt.

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

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Sanierungsgebietes „Ortsmitte Langensteinbach“. Das o.g. Vorhaben widerspricht nicht den Sanierungsabsichten der Gemeinde. Es sind keine Versagungsgründe ersichtlich, die die Sanierungsziele gefährden oder den Fortgang der Sanierung insgesamt maßgeblich erschweren könnten. Die sanierungsrechtliche Genehmigung kann daher gem. § 145 Abs. 1 BauGB erteilt werden.

Die Verwaltung empfiehlt das Gemeindeeinvernehmen insgesamt zu erteilen.

Der Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt erteilt das Gemeindeeinvernehmen zu dem geplanten Bauvorhaben einstimmig, mit 12 Ja-Stimmen, ohne Gegenstimmen und Enthaltungen.

**zu 3.5 Beratung und Beschlussfassung über Baugesuche - Hauptstraße 3/2
Bauantrag: Umbau und Nutzungsänderung des bestehenden Lager- und
Garagengebäudes zu Wohngebäude mit zwei Wohneinheiten
Grundstück: Hauptstraße 3, Langensteinbach, Flst.Nr. 127
Vorlage: 60/1493/2023**

GR Denninger nimmt wieder an der Sitzung teil.

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Ortsmitte I“ in Karlsbad-Langensteinbach. Es handelt sich lediglich um eine Klarstellungssatzung, die dort ein Mischgebiet festlegt und Vergnügungsstätten ausschließt. Alles Weitere ist nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Geplant ist das bestehende Nebengebäude zu einem Wohnhaus mit zwei kleinen Wohneinheiten umzunutzen und die Räumlichkeiten im Inneren entsprechend anzupassen.

Eine Wohnnutzung in dieser Bautiefe ist im Quartier bereits vorhanden.

Themen wie Brandschutz, Belichtung und Belüftung der bestehenden Grenzbebauung sind durch die Baurechtsbehörde im Landratsamt Karlsruhe zu prüfen.

Planungsrechtlich entspricht das Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung dem Bebauungsplan bzw. fügt sich in die Umgebungsbebauung ein.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Sanierungsgebietes „Ortsmitte Langensteinbach“. Das o.g. Vorhaben widerspricht nicht den Sanierungsabsichten der Gemeinde. Es sind keine Versagungsgründe ersichtlich, die die Sanierungsziele gefährden oder den Fortgang der Sanierung insgesamt maßgeblich erschweren könnten. Die sanierungsrechtliche Genehmigung kann daher gem. § 145 Abs. 1 BauGB erteilt werden.

Die Verwaltung empfiehlt daher das Gemeindeeinvernehmen zu dem Vorhaben zu erteilen.

GRin Rausch erkundigt sich, ob für die Stellplätze der große Baum auf dem Grundstück gefällt wird.

Frau Reuter bestätigt dies. Es handelt sich um eine große, alte Linde. Eine Fällung erscheint im ersten Augenblick sehr schade, der Nachbar hat bei einem Telefonat jedoch seine Erleichterung darüber gezeigt, denn insbesondere die Wurzeln des Baumes würden bereits das Fundament seines Hauses und die Verrohrung angreifen.

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

**zu 3.6 Beratung und Beschlussfassung über Baugesuche - Herrenalber Straße 8
Bauantrag: Anbau und Sanierung eines 3-Familienhauses in Spielberg
Grundstück: Herrenalber Straße 8, Spielberg, Flst.Nr. 164
Vorlage: 60/1492/2023**

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

Geplant ist das bestehende Wohnhaus profilgleich über der Hofeinfahrt zu erweitern und letztlich grenzständig zu errichten. Rückwärtig soll ein bestehendes Nebengebäude abgebrochen und ein neuer Carport errichtet werden.

Weiter sind verschiedene kleiner Baumaßnahmen am bestehenden Gebäude und eine Sanierung vorgesehen.

Bauplanungsrechtlich ist die Erweiterung des Wohnhauses nach Art und Maß der baulichen Nutzung genehmigungsfähig. In der Umgebung liegt eine offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO vor, d.h. dass Gebäudekomplexe, bzw. sogenannte Hausgruppen, maximal 50 m lang sein dürfen. Dieses Maß wird auch mit dem auf der anderen Seite angrenzenden Haus nicht überschritten. Grundsätzlich müsste bauordnungsrechtlich jedoch ein Grenzabstand entsprechend der errechneten Abstandsflächen vorliegen. Eine Grenzbebauung ist in diesem Falle nur durch die Übernahme einer Baulast durch den Angrenzer möglich. Diese Thematik ist jedoch separat zu klären.

Frau Reuter berichtet, dass die Aufforderung zur Erklärung der Baulastenübernahme vom Landratsamt mittlerweile bereits eingetroffen ist. Zudem haben die betreffenden Angrenzer klar gemacht, dass sie eine entsprechende Erklärung nicht unterzeichnen werden. Sie empfiehlt dennoch das planungsrechtliche Einvernehmen zu erteilen.

GR Rädle gibt an, dass für ihn die Thematiken an dieser Stelle schwer zu trennen sind.

BM Timm erläutert: Da die Angrenzer nicht bereit sind, die notwendige Baulast zu übernehmen und somit dem Bauantrag offensichtlich Rechte Dritter entgegenstehen, kann die Gemeinde auch mangels Sachbescheidungsinteresses darauf verzichten eine Entscheidung über das Gemeindeeinvernehmen herbeizuführen.

Von Seiten des Gremiums wird zustimmendes Nicken signalisiert, es gibt keinen Widerspruch.

Der Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt verzichtet auf Grund des fehlenden Sachbescheidungsinteresses auf eine Stellungnahme zum Gemeindeeinvernehmen.

zu 3.7 Beratung und Beschlussfassung über Baugesuche - Albtalstraße 32
Antrag auf Befreiung: Aufstellen eines Außengerätes einer Wärmepumpe außerhalb der Baugrenze
Grundstück: Albtalstraße 32, Spielberg, Flst.Nr. 3732
Vorlage: 60/1466/2023/1

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes „Albtalstraße“ in Karlsbad-Spielberg.

Auf die Vorlage Nr. 60/1466/2023 wird verwiesen.

Geplant ist die Errichtung eines Außengerätes einer Wärmepumpe im Zuge der Modernisierung der Heizung des Gebäudes. Dieses soll außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden.

Bei einer solchen Anlage handelt es sich um einen Teil der Feuerungsanlage, die baurechtlich gesehen Teil der Hauptanlage ist. Daher ist eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes erforderlich.

Nach Rücksprache mit dem Landratsamt Karlsruhe werden entsprechende Befreiungen für solche Geräte außerhalb der Baugrenze jedoch großzügig erteilt. Die Gesetzgebung entspricht hier noch nicht den Anforderungen, da die Wärmepumpen aktuell nicht als Nebenanlagen gesehen werden und deshalb bisher nicht durch einen rechtlichen Befreiungstatbestand ohne weiteres außerhalb der Baugrenze errichtet werden können.

Die Verwaltung empfiehlt das Gemeindeeinvernehmen, zur Überschreitung der Baugrenze mit dem Außengerät der Wärmepumpe, zu erteilen.

GR Rohrer erkundigt sich, ob der Stellplatz vor dem Haus erhalten bleibt. Die Positionierung der Wärmepumpe macht seiner Ansicht nach vor dem Haus Sinn.

Freu Reuter kann die Stellplatz-Frage bestätigen; dieser bleibt erhalten.

OV Kleiner möchte wissen, ob die Größe der Wärmepumpe egal ist.

Die Verwaltung kann dazu keine konkreten Angaben machen. Dies bewegt sich jedoch in einem „normalen“ Rahmen für ein Einfamilienhaus.

OV Kleiner fragt weiter, ob hier eine Gesetzesänderung zu erwarten ist.

BM Timm gibt an, dass der Gemeindegtag aktuell darauf hinarbeitet.

Der Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt erteilt das Gemeindeeinvernehmen zu der beantragten Befreiung. Der Beschluss erfolgt mehrheitlich mit 10 Ja-Stimmen, bei einer Gegenstimme und zwei Enthaltungen.

zu 3.8 Beratung und Beschlussfassung über Baugesuche - Industriestraße 15
Antrag auf Befreiung: Aufstellen von zwei Außengeräten einer Wärmepumpe außerhalb der Baugrenze
Grundstück: Industriestraße 15, Ittersbach, Flst.Nr. 3795/60
Vorlage: 60/1475/2023

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes „Stöckmädle“ in Karlsbad-Ittersbach.

Geplant ist die Errichtung von zwei Außengeräten einer Wärmepumpe im Zuge der Modernisierung der Heizung des Gebäudes. Diese sollen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden.

Bei einer solchen Anlage handelt es sich um einen Teil der Feuerungsanlage, die baurechtlich gesehen Teil der Hauptanlage ist. Daher ist für die Errichtung außerhalb der Baugrenzen eine Befreiung erforderlich.

Nach Rücksprache mit dem Landratsamt Karlsruhe werden entsprechende Befreiungen für solche Geräte außerhalb der Baugrenze jedoch großzügig erteilt. Die Gesetzgebung entspricht hier noch nicht den Anforderungen, da die Wärmepumpen aktuell nicht als Nebenanlagen gesehen werden und deshalb bisher nicht durch einen rechtlichen Befreiungstatbestand ohne weiteres außerhalb der Baugrenze errichtet werden können.

Die Verwaltung empfiehlt das Gemeindeeinvernehmen, zur Überschreitung der Baugrenze mit dem Außengerät der Wärmepumpe, zu erteilen.

Der Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt erteilt das Gemeindeeinvernehmen zu der Überschreitung der Baugrenze. Der Beschluss erfolgt mehrheitlich mit 10 Ja-Stimmen, bei einer Gegenstimme und zwei Enthaltungen.

zu 3.9 Beratung und Beschlussfassung über Baugesuche - Lange Straße 79/1
Bauantrag: Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage
Grundstück: Lange Straße 79, Ittersbach, Flst.Nr. 287
Vorlage: 60/1486/2023

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

Geplant ist die Errichtung eines Einfamilienhauses mit separater Garage. Es ist vorgesehen zwei Vollgeschosse mit Walmdach zu errichten.

Die Bautiefe, Höhe und Kubatur orientieren sich an der Umgebungsbebauung. Daher fügt sich die Planung nach Art und Maß der baulichen Nutzung gemäß § 34 BauGB ein.

Die Vorgaben der Stellplatzsatzung werden eingehalten.

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

GR Denninger erkundigt sich nach den Stellplätzen.

Frau Reuter gibt an, dass für das Bauvorhaben zwei Stellplätze notwendig sind. Es ist eine Doppelgarage geplant. Davor können auch noch einmal zwei Stellplätze verwendet werden. Die Anzahl ist also mehr als ausreichend.

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

**zu 3.10 Beratung und Beschlussfassung über Baugesuche - Feldbergstraße 6
Bauantrag: Wohnhausanbau im UG u. OG mit Dachgeschoss
Grundstück: Feldbergstraße 6, Ittersbach, Flst.Nr. 775
Vorlage: 60/1488/2023**

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

Geplant ist das bestehende Wohnhaus zu erweitern, insbesondere durch einen Anbau in Richtung Straße. Dieser Anbau erweitert das EG und OG, und bietet im Dachgeschoss noch eine Dachterrasse.

Rückwärtig ist die Errichtung eines Wintergartens im OG geplant, welches auf Grund der Topographie hangseits direkt in den Garten führt.

Das Vorhaben fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Umgebungsbebauung ein. Die Bautiefe, Höhe und Kubatur entsprechen den Kriterien nach § 34 BauGB, der vordere Anbau bleibt auch hinter der Bauflucht der Angrenzer zurück.

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 13 Ja-Stimmen, ohne Gegenstimmen und Enthaltungen.

**zu 3.11 Beratung und Beschlussfassung über Baugesuche - Waldenserstraße 65/1
Bauvoranfrage: Aufstockung einer Garage
Grundstück: Waldenserstraße 65, Mutschelbach, Flst.Nr. 33
Vorlage: 60/1489/2023**

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

Geplant ist den rückwärtigen Garagenkomplex mit einem Flachdachbau aufzustocken. Dafür wird das bestehende Satteldach zurückgebaut und durch ein Vollgeschoss mit einer Wohneinheit ersetzt.

Die Bauherrschaft stellt dazu folgende Frage:
Ist die geplante Grenzbebauung genehmigungsfähig?

Diese Frage ist letztlich nur durch die Baurechtsbehörde im Landratsamt Karlsruhe zu beantworten. Es ist anzunehmen, dass eine Baulastenübernahme durch den Angrenzer erforderlich ist.

Rein planungsrechtlich gibt es gegen das Bauvorhaben von Seiten der Verwaltung keine Bedenken. Es wird im Bestand ausgebaut, zudem gibt es in vergleichbarer Bautiefe im Straßenzug ebenfalls schon Wohnbebauung. Der dahinterliegende, durch den Bebauungsplan „Au“ geschützte Grünzug wird nicht angetastet.

Die Verwaltung empfiehlt daher das planungsrechtliche Gemeindeeinvernehmen zu der Bauvoranfrage zu erteilen.

Frau Reuter ergänzt, dass die betreffenden Angrenzer bereits zum Gespräch im Bauamt waren. Sie signalisieren grundsätzlich eine notwendige Anbaubaulast zu übernehmen. Würden aber bitten das bestehende „Schmutzdeck“, welches durch den Grenzverlauf, der nicht parallel zum Garagenkomplex verläuft, entsteht, zu beseitigen. Dafür würden sie z.B. zur Grenzbegradigung auch einen Grundstückstausch anbieten. Entsprechendes muss privatrechtlich geregelt werden. Der Kontakt zwischen Architekt, Bauherr und Nachbar wurde hergestellt.

GR Denninger schlägt vor bei diesem Tagesordnungspunkt analog zu TOP 3.6 vorzugehen. BM Timm sieht hier eine andere Sachlage und keinen Grund auf eine Entscheidung zu verzichten. Entsprechende gibt er die Beschlussvorlage zur Abstimmung.

Der Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt erteilt das Gemeindeeinvernehmen zu der vorgestellten Planung. Der Beschluss erfolgt mehrheitlich mit 10 Ja-Stimmen, bei zwei Gegenstimmen und einer Enthaltung.

**zu 4 Beratung und Beschlussfassung über die Umgestaltung des Außengeländes beim Kindergarten Mutschelbach
Vorlage: 67/1482/2023**

BM Timm und ALin Esaias stellen den Sachverhalt vor.

Im Jahr 2019 wurde von der ev. Kirchengemeinde Mutschelbach das Außengelände des Mutschelbacher Kindergartens komplett überplant. Planungsbüro war die Fa. BagagePlan aus Freiburg.

Notwendig war die Planung, da der U3-Außenbereich noch nicht gestaltet und mit Spielmöglichkeiten versehen und der Ü3-Außenbereich sanierungsbedürftig war.

Die Planung wurde so angelegt, dass nicht die gesamte Umgestaltung in einer Maßnahme durchgeführt werden muss, sondern in Abhängigkeit der verfügbaren Finanzmittel dies in

Teilschritten ausgeführt werden kann. Eine Umsetzung der Maßnahme wurde erst in Aussicht gestellt, wenn die Sanierungsarbeiten an den Kita-Häusern der Gesamtgemeinde Karlsbad umgesetzt ist, bzw. aufgrund von angedachten Neubauten die Gebäude abschließend saniert sind. Mit der Sanierungsmaßnahme im evangelischen Kindergarten Spielberg sind diese Maßnahmen, bis auf die beiden vorgesehenen Neubauten „Pestalozzikita“ und „Die kleinen Strolche“ umgesetzt. Aus diesem Grund wurden auch entsprechende Mittel für die Gestaltung der Außenanlage der Kita in Mutschelbach im Haushalt eingestellt.

2021 wurde der U3-Bereich in Eigenleistung durch den Technischen Dienst der Gemeinde entsprechend der Planung überarbeitet und durch eine Spende der Stiftung von Herrn Piston mit Spielgeräten ausgestattet.

Anfang 2023 wurde ein Teilbereich des Ü3-Außengelände von der Fa. BagageArt saniert. Eine neue Hangrutsche wurde eingebaut, ein kleines Amphitheater aus Sandsteinblöcken angelegt und der Umgebungsbereich entsprechend angepasst und gestaltet. Auch diese Maßnahme wurde von der Stiftung von Herrn Piston finanziell großzügig unterstützt.

Jetzt steht noch eine letzte, größere Teilmaßnahme im Ü3-Bereich an, um die Umgestaltung komplett abzuschließen. Wesentliche Punkte sind die Verlegung und Neugestaltung des Sandspielbereichs, die Verlegung der Schaukel und der Ersatz des vorhandenen Kombispielgerätes durch ein neues Kletterobjekt. Dazu kommen Arbeiten für die erforderlichen Anpassungen des Geländes, eine Hangsicherung und Bepflanzung. Für diese Arbeiten liegt das beigefügte Angebot der Fa. BagageArt vor. Mit dieser Firma hat die Gemeinde bei den ausgeführten Arbeiten sehr gute Erfahrungen gemacht, was die Qualität der Arbeit, Termintreue und Einhaltung der Kosten angeht.

Der Angebotspreis beläuft sich auf 72.537,46 €.

Dazu kommen 10 % dieser Summe für die Ausführungsplanung und Bauleitung der Fa. BagagePlan, also 7.253,75 €.

Die Gesamtkosten belaufen sich demnach auf 79.791,21 €.

Im Haushalt sind 2023 für diese Maßnahme 87.000 € eingestellt. Nachdem die Umgestaltung auf das mit dem Träger und der Kita vereinbarte Gesamtkonzept abgestimmt ist, und dies ein Folgeauftrag zu den vorangegangenen Arbeiten ist, sollte die Umsetzung der Maßnahme mit der vorgeschlagenen Firma erfolgen.

Unabhängig von diesem Gesamtkonzept für die Außengestaltung, werden natürlich, wie in den vergangenen Jahren, auch notwendige Reparaturen und kleinere Maßnahmen in den Außenbereichen aller Kindergärten vorgenommen.

Allerdings besteht bei einigen Einrichtungen der Wunsch und teilweise auch die Notwendigkeit die Gartenbereiche aufgrund des Alters der Anlagen und den veränderten Rahmenbedingungen der konzeptionellen Arbeit in den Kindergärten, diese im Laufe der kommenden Jahre neu zu konzipieren und zu gestalten. Hierüber ist dann im Laufe der nächsten Haushaltsplanaufstellung zu beraten und zu entscheiden.

GRin Günther tut sich mit der Vergabe über 11.000 € für den “kunstvoll ausgekieselten Bereich mit Granitfindlingen” schwer. Sie versteht nicht was hier kunstvoll ausgekieselst werden muss.

ALin Esaias erläutert die Maßnahme. Das Wort “kunstvoll” ist wohl etwas zu hochgegriffen. GR Walch verteidigt die Planung. Findlinge in dieser Größe sind teuer. Der Kies dazwischen wird tatsächlich rund bearbeitet und sinnig verteilt. Der Begriff “kunstvoll” ist nicht falsch. Ein solcher Kies hat sich als guter Fallschutz erwiesen, zudem ist er sehr langlebig.

GR Denninger ist ebenfalls der Ansicht, dass die Planung zu teuer ist. Es sollten 10.000 € eingespart werden.

BM Timm entgegnet, dass allein schon das Klettergerät über 20.000 € in der Anschaffung kostet. Die Planung fängt gut die natürliche Topographie ab. Wenn man Stützmauern eingesetzt hätte, wäre dies noch teurer geworden.

GR Rädle würde empfehlen nicht vom Gesamtkonzept abzurücken.

Der Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt stimmt der Planung für den 3. Bauabschnitt für den Außenbereich des Kindergarten Mutschelbach zu. Der Beschluss erfolgt mehrheitlich mit 12 Ja-Stimmen, bei einer Gegenstimme, ohne 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 10.05.2023 einstimmig mit 13 Ja-Stimmen, ohne Gegenstimmen und Enthaltungen.

zu 6 Verschiedenes

6.1 Poller Römerstraße

BM Timm informiert, dass die fehlenden Poller in der Römerstraße bestellt sind und wieder eingesetzt werden sollen.

6.2 Softwareupdates Wassergewinnungsverband

BM Timm gibt weiter bekannt, dass die Gemeinde 10.000 € in Software-Updates für den Wassergewinnungsverband investieren musste.

6.3 Abschlussrechnung Gutachterausschuss 2022

Weiter teilt er dem Gremium mit, dass der Gemeinde die vorläufige Abschlussrechnung für den gemeinsamen Gutachterausschuss für das Jahr 2022 vorliegt. Demnach muss die Gemeinde rund 20.000 € nachzahlen. Es ergaben sich rund 270 Kauffälle im letzten Jahr, es wurde jedoch nur ein Gutachten erstellt. Dies liegt daran, dass die Mitarbeiterinnen in Ettligen in erster Linie mit den Arbeiten rund um die neuen Bodenrichtwertkarten im Zusammenhang mit der Grundsteuerreform beschäftigt waren. Entsprechend wurden beantragte Gutachten geschoben.

6.4 Berichte des Abfallwirtschaftsbetriebes

Laut Deponiebericht ist rund um die Erddeponie in Ittersbach alles in Ordnung. Ebenso bei der ehemaligen Hausmülldeponie zwischen Ittersbach und Spielberg. Es wurden Luft und Wasser rund um die Deponie untersucht, ebenso die Temperatur und Oberflächenveränderungen überprüft. Auch hier liegen keine Auffälligkeiten vor.

Die Erhöhung der Erddeponie wurde vom Landkreis beschlossen. Aktuell wird dies jedoch nicht umgesetzt. Das Regierungspräsidium zeigt sich aufgrund der gesetzlichen Vorgaben nicht einverstanden.

zu 7 Fragen der Zuhörer

Keine.

gez. Jens Timm
Vorsitzender

gez. Marielle Reuter
Protokollführerin

Gemeinderat Jürgen Herrmann
Urkundsperson

Gemeinderat Jens Walch
Urkundsperson

Gemeinderat Roland Rädle
Urkundsperson

Gemeinderat Uwe Rohrer
Urkundsperson