

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

Sitzungsdatum: Mittwoch, den 06.03.2024
Beginn: 19:00 Uhr
Ende: 21:10 Uhr
Ort, Raum: Bürgersaal des neuen Rathauses Langensteinbach,
Hirtenstraße 45, 76307 Karlsbad

Anwesend:

Vorsitzender

Herr Björn Kornmüller

FDP / Liberale Liste Karlsbad

Herr Oliver Bossert (beratend)
Herr Hans-Gerhard Kleiner (beratend)

Freie Wähler

Frau Heike Christmann
Herr Jürgen Herrmann
Herr Otto Höger
Herr Joachim Karcher (beratend)
Frau Heidi Ochs
Herr Karl-Heinz Ried (beratend)
Herr Michael Wenz

CDU

Herr Günter Denninger (beratend)
Herr Jürgen Dummler (beratend)
Herr Steffen Langendörfer
Herr Roland Rädle
Herr Norbert Ried

SPD

Herr Manuel Haas (beratend)
Herr Reinhard Haas
Herr Michael Nowotny (beratend)
Frau Cornelia Nürnberg
Herr Jens Walch

Bündnis 90/Die Grünen

Frau Heike Günther
Herr Andreas Hartmann (Vertreter)
Frau Simone Rausch
Herr Uwe Rohrer
Frau Dr. Susanna Vollmer (beratend)

von der Verwaltung

Frau Sarah Esaias
Herr Joachim Guthmann
Frau Marielle Reuter

Sachverständige

Frau Stadtplanerin Petra Schippalies zu TOP 7
Herr Andreas Adler zu TOP 4 und 5

Abwesend:

Bündnis 90/Die Grünen

Herr Thomas Guthmann (entschuldigt)

von der Verwaltung

Herr Ronald Knackfuß (entschuldigt)

Tagesordnung:

- 1 **Bekanntgaben**
- 2 **Fragen der Gemeinderäte**
- 3 **Beratung und Beschlussfassung über Baugesuche - Remchinger Straße 107/1**
Bauantrag: Dachgeschossaufstockung eines 2-Familienhauses
Grundstück: Remchinger Straße 107/1, Auerbach, Flst.Nr. 16
Vorlage: 60/1603/2024
- 4 **Beratung und Beschlussfassung über die Auftragsvergaben für die Dachsanierung der Wasenhalle in Karlsbad-Ittersbach**
1. Gerüstbauarbeiten
2. Abbruch- und Rückbauarbeiten
3. Metallbauarbeiten Fensterbau
Vorlage: 60/1604/2024
- 5 **Beratung und Beschlussfassung über die Planung zur Außenbereichsgestaltung der ehemaligen Minigolfanlage in Karlsbad-Langensteinbach**
Vorlage: 60/1605/2024
- 6 **Beratung und Beschlussfassung über den Planungsauftrag zur Neuverlegung eines Teilstückes der Trinkwasserleitung zwischen HB Spielberg und HB Sallenjagen**
Vorlage: 60/1606/2024
- 7 **Beratung und Beschlussfassung über die Zulassung sog. Tiny-Houses im BG "Holderäcker II" in Karlsbad-Spielberg**
Vorlage: 60/1607/2024
- 8 **Genehmigung von Protokollen**
- 9 **Verschiedenes**
- 10 **Fragen der Zuhörer**

Der Vorsitzende Bürgermeister Kornmüller eröffnet die Sitzung und stellt fest, dass durch Ladung vom 28.02.2024 ordnungsgemäß eingeladen worden ist und das Gremium beschlussfähig ist, da 16 Gemeinderäte einschließlich Vorsitzender anwesend sind sowie die Sitzung im Mitteilungsblatt vom 29.02.2024 öffentlich bekannt gemacht worden war.

zu 1 Bekanntgaben

Keine.

zu 2 Fragen der Gemeinderäte

2.1 Entwässerungsgraben Gruppenhof/ Rillenpflaster Eichgasse

OVin Christmann bittet darum den Entwässerungsgraben im Gruppenhof wieder freizulegen. Weiter ist sie sich nicht sicher, ob das Rillen-Pflaster am barrierefreien Übergang in der Eichgasse richtig herum verlegt wurde.

BM Kornmüller lässt beide Anmerkungen prüfen.

2.2 Ausbesserung Straßenschaden Jahnstraße

GR Rädle moniert abermals, dass die Jahnstraße auf Höhe der Baustelle Hausnummer 3 noch nicht wieder in Stand gesetzt wurde. Er bittet dringend darum.

BM Kornmüller sichert zu, dies schnell in die Wege zu leiten.

2.3 Schlaglöcher alte Ittersbacher Straße (Waldweg)

GRin Heike Günther erinnert an den schlechten Zustand der alten Ittersbacher Straße durch den Großen Wald in Richtung Gewerbegebiet Ittersbach. Die Schlaglöcher dort sind sehr gefährlich.

BM Kornmüller wird die Thematik zunächst intern und mit dem Forst besprechen. Vermutlich ist hier für eine Sanierung ein Haushaltansatz im nächsten Haushalt erforderlich.

2.4 Lampe Schneckengässle

GR Denninger hat festgestellt, dass eine kaputte Lampe im Schneckengässle abmontiert wurde. Diese fehlt nun schon längere Zeit.

Herr Guthmann erläutert, dass diese LED-Lampen von der Gemeinde abmontiert werden und dann zur Reparatur nach Österreich eingeschickt werden müssen. Man wartet aktuell auf den Rücklauf.

zu 3 Beratung und Beschlussfassung über Baugesuche - Remchinger Straße 107/1

Bauantrag: Dachgeschossaufstockung eines 2-Familienhauses

Grundstück: Remchinger Straße 107/1, Auerbach, Flst.Nr. 16

Vorlage: 60/1603/2024

Frau Reuter stellt den Sachverhalt vor.

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

Geplant ist die beiden Dachhälften anzuheben, um das Dachgeschoss besser als Wohnraum nutzen zu können.

Bei der nördlichen Dachhälfte, zum Nachbar hin, soll nur die Traufe angehoben werden. Der bestehende First wird grundsätzlich wieder aufgenommen. Durch eine verstärkte Dämmung wird die absolute Firsthöhe künftig jedoch 25 cm über der des Nachbarn liegen. Die südliche Dachhälfte wird in der Traufe um rund 2,10 m angehoben. Die Firsthöhe steigt um rund 0,9 m. Diese Firsthöhe liegt unter der des nördlichen Dachabschnittes.

Nach Auffassung der Verwaltung fügt sich das Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die nähere Umgebungsbebauung ein. Auch die leichte Überschreitung der Firsthöhe wird als städtebaulich vertretbar angesehen.

Es wird daher empfohlen, das Gemeindeeilvernehmen zu erteilen.

OV Kleiner befürwortet einerseits den Erhalt und den Ausbau der Substanz im Ortskern, befürchtet jedoch andererseits eine Verschärfung der Parksituation.

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

zu 4 Beratung und Beschlussfassung über die Auftragsvergaben für die Dachsanierung der Wasenhalle in Karlsbad-Ittersbach

- 1. Gerüstbauarbeiten**
- 2. Abbruch- und Rückbauarbeiten**
- 3. Metallbauarbeiten Fensterbau**

Vorlage: 60/1604/2024

Herr Guthmann führt in das Thema ein.

Nachdem man vermehrt Einregenstellen im Dach der Wasenhalle Ittersbach festgestellt hat, wurde das Architekturbüro Adler & Retzbach beauftragt die Sanierung zu planen. In den Haushalt wurden entsprechende Mittel eingestellt. Nun sollen die ersten Gewerke vergeben werden. Die Arbeiten in der Halle sollen bis Ende der Sommerferien abgeschlossen sein.

Herr Adler stellt die einzelnen Gewerke und Vergaben kurz vor.

1. Gerüstbauarbeiten

Nach beschränkter Ausschreibung wurden 8 Unternehmen zur Abgabe eines Angebotes aufgefordert. Zur Submission am 20.02.2024 lagen 4 Angebote vor.

Nach Prüfung und Wertung ergibt sich die Firma Burkart, Rheinstetten als preisgünstigster Bieter mit einem Bruttoendpreis von 95.151,52 €.

Der Vergabevorschlag liegt über dem Rahmen der Kostenberechnung. Die vom Büro berechneten Kosten für das Gewerk belaufen sich auf 89.250 € und werden durch Einsparungen bei anderen Gewerken kompensiert.

2. Abbruch- u. Rückbauarbeiten

Nach beschränkter Ausschreibung wurden 8 Unternehmen zur Abgabe eines Angebotes aufgefordert. Zur Submission am 20.02.2024 lagen 7 Angebote vor.

Nach Prüfung und Wertung ergibt sich die Firma AED, Lorch, als preisgünstigster Bieter mit einem Bruttoendpreis von 39.073,65 €.

Der Vergabevorschlag liegt unter der Kostenberechnung. Die vom Büro berechneten Kosten für das Gewerk belaufen sich auf 57.120 €.

3. Metallbauarbeiten - Fensterbau

Nach beschränkter Ausschreibung wurden 12 Unternehmen zur Abgabe eines Angebotes aufgefordert. Zur Submission am 20.02.2024 lagen 8 Angebote vor.

Nach Prüfung und Wertung ergibt sich die Firma HEWE, Lahr, als preisgünstigster Bieter mit einem Bruttoendpreis von 46.814,60 €.

Der Vergabevorschlag liegt über dem Rahmen der Kostenberechnung. Die vom Büro berechneten Kosten für das Gewerk belaufen sich auf 39.270 € und werden durch Einsparungen bei anderen Gewerken kompensiert.

GR Kleiner möchte wissen, ob am Dach Material mit Schadstoffen verbaut wurde. Herr Adler gibt an, dass die Dämmung vor rund 20 Jahren getauscht wurde, daher gibt es dahingehend aktuell keinen Verdacht. Zudem gäbe es eine entsprechende Untersuchung des TÜV.

GR Rädle stellt fest, dass sich nach Zeiten der Kostensteigerung, die Berechnungen und Angebote erfreulicherweise wieder angleichen. Er fragt nach, ob man der Ansicht ist, dass der Kostenrahmen eingehalten werden kann. Insbesondere, da noch Gewerke ausstehen bei denen die Preise nach wie vor hoch sind.

Herr Adler gibt an, dass tatsächlich noch einige Gewerke kommen, die hochpreisig sind, darunter z.B. die geplante PV-Anlage mit über 100.000 €. Er geht jedoch davon aus, dass am Ende der Kostenrahmen gehalten werden kann.

GR Rohrer fragt nach, in welchem Zeitfenster die Maßnahmen stattfinden sollen.

Herr Guthmann klärt auf, dass die ersten Gewerke in den Osterferien beginnen sollen. Die Halle muss dann zeitweise komplett gesperrt werden. Die Maßnahmen sind sowohl mit der Schulleitung, als auch den Vereinen abgestimmt und Alternativen gefunden worden. Zum Schuljahresbeginn sollen die Maßnahmen in der Halle abgeschlossen sein.

Herr Adler ergänzt, dass davon auszugehen ist, dass nach den Sommerferien noch Arbeiten außen abgeschlossen werden müssen.

OVin Christmann spricht ein Lob bzgl. der Unterbringung der Vereine an die Verwaltung aus.

GR Nowotny moniert, dass die Zeitspanne von zwei Jahren zwischen Kostenberechnung und Angebotsabgabe zu lange sei. Zeit ist Geld, das Meiste wird jedes Jahr teurer. Hier sieht er Optimierungsbedarf.

1. Der Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt vergibt den Auftrag für das Gewerk Gerüstbau an die Firma Burkart, Rheinstetten, zum Bruttoendpreis von 95.151,21 €.

2. Der Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt vergibt den Auftrag für das Gewerk Abbruch- u. Rückbauarbeiten an die Firma AED, Lorch, zum Bruttoendpreis von 39.073,65 €.

3. Der Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt vergibt den Auftrag für das Gewerk Metallbauarbeiten- Fensterbau an die Firma HEWE, Lahr, zum Bruttoendpreis von 46.814,60 €.

Die Beschlüsse erfolgen jeweils einstimmig, mit 16 Ja-Stimmen, ohne Gegenstimmen und Enthaltungen.

**zu 5 Beratung und Beschlussfassung über die Planung zur Außenbereichsgestaltung der ehemaligen Minigolfanlage in Karlsbad-Langensteinbach
Vorlage: 60/1605/2024**

BM Kornmüller führt in den Tagesordnungspunkt ein.

Im Zuge der aktuell laufenden Sanierung der ehemaligen Gaststätte sollen im Rahmen des Gesamtkonzeptes die Freianlagen einer zukunftsfähigen Nutzung für alle Alters- und Bevölkerungsgruppen neugestaltet werden. Er begrüßt zur Erläuterung der Maßnahmen Andreas Adler vom beauftragten Büro Adler & Retzbach.

Herr Adler zeigt zunächst den aktuellen Baufortschritt im Gebäude und stellt dann die Konzeption für die Außenanlagen an Hand einer Präsentation vor.

Das Gelände hat unterschiedliche Höhengniveaus, Die Erschließung der geplanten Bereiche erfolgt über eine barrierearme Wegeanlage. Dazu ist auch die Errichtung eines "Wartungsweges" für Fahrzeuge aus Schotterrasen vorgesehen.

Der Kleinkindbereich soll an die marode Gerätehütte angrenzen. Es ist vorgesehen diese zum Teil zu öffnen, und als überdachter Aufenthaltsbereich zu gestalten. Der kleinere geschlossene Bereich dient der Unterbringung von Gerätschaften.

Weiter hinten soll ein großes Kombispielgerät errichtet werden.

Eine Ebene weiter oben ist ein Soccer Billiard, sowie zwei Bodentrampolins für Kinder und Erwachsene vorgesehen. Darüber hinaus ein kleinerer befestigter Platz, welcher multifunktional für Boule oder andere Aktivitäten genutzt werden kann.

Angedacht ist in Richtung Freibad auch eine Freikinofläche, die das Freizeit- und Aktivitätsareal sinnvoll abrundet.

Die ganze Anlage soll naturnah gestaltet werden, möglichst viele Bäume sollen erhalten bleiben. Ziel ist es letztlich auch eine pflege- und in der Wartung kostenarme Anlage zu schaffen.

Das Gesamtbudget von ca. 340.000 € netto kann mit dieser Planung eingehalten werden.

Die Arbeiten sollen in zwei Bauabschnitten erfolgen. Der erste Bauabschnitt mit Bereitung der Flächen, Anlage der Wege, Bepflanzung etc. soll bis Ende 2024 ausgeführt werden. Im Frühjahr 2025 soll dann die Montage der Spielgeräte an der Reihe sein.

BM Kornmüller ist der Ansicht, dass die Anlage langfristig gut zu unterhalten sein wird. Die ursprüngliche Planung hätte zudem den Kostenrahmen deutlich überschritten.

GR Walch sieht eine gelungene Planung und zeigt sich zufrieden mit der Einhaltung des Budgets.

GR Haas findet ebenfalls einen lobenswerten Vorschlag vor. Die Planung sei naturschonend und für verschiedene Gesellschaftsgruppen reizvoll. Er erkundigt sich, ob es noch Einsparpotenzial gibt. Die Gemeinderäte müssten schließlich die Planung unter allen Gesichtspunkten gut nach außen vertreten können.

Herr Adler sieht hier leider kaum noch Spielraum.

BM Kornmüller ergänzt, dass der Kostenrahmen vom Gemeinderat gesetzt wurde. Dieser soll eingehalten werden. Darüber hinaus wird ein Haushaltsvollzug in diesem Jahr angestrebt.

GR Rädle dankt dem Gremium für die Entscheidung die "grüne Lunge" in Langensteinbach zu erhalten. Aus Kostengründen ist man von der Anlage eines Adventuregolfplatzes abgekommen, aber auch aus Unterhaltgründen. Hier sieht er beim "Soccerbillard" einen gewissen Betreuungsbedarf. Er fragt nach wie hier die Ausgabe der Bälle angedacht ist. Zudem würde er sich eine Rutsche im Gelände und viele Bänke wünschen.

Weiter gibt er zu bedenken, dass die Anlage von außen wenig einsehbar ist, daher ist Vandalismus zu befürchten. Entsprechend robust müssten die Geräte sein.

Ansonsten sieht auch er ein gutes Grundkonzept in Verbindung mit der Gaststätte und dem Freibadgelände.

BM Kornmüller gibt an, dass man versucht hat zumindest ein Gerät zu installieren, welches dem Adventuregolf ähnlich ist. Mit den Pächtern der Gaststätte ist die Vergabe der Bälle bereits abgestimmt. Die Ausgabe erfolgt gegen Personalausweis. Damit hat man bei den Geocaching-Geräten gute Erfahrung gemacht. Vandalismus sei natürlich immer zu befürchten. Man wird hier auch die Citystreife entsprechend instruieren.

Herr Adler ergänzt, dass Bänke in der Detailplanung vorgesehen sind. Ebenfalls eine Rutsche an dem großen Kombigerät.

GR Karcher sieht auch die ursprünglichen Pläne als verabschiedet an. Bei Ausgaben in Höhe von rund 300.000 € würde sich seine Fraktion jedoch gerne die Gegebenheiten vor Ort noch einmal gemeinsam ansehen.

BM Kornmüller und Herr Adler sagen dies zu.

GRin Vollmer gefällt die Konzeption ebenfalls. Sie fragt nach, ob die Anlage für alle frei nutzbar sein wird.

BM Kornmüller bestätigt dies. Es wird ein öffentlicher Park sein, unabhängig von der Gaststätte, außer der Nutzung des Soccerbillard.

GR Denninger zeigt sich erfreut, dass man laut Präsentation plant durch die Einbeziehung des TD Geld zu sparen. Bei anderen Projekten sei das bisher immer verneint worden.

GR Nowotny bekräftigt, dass der Beschluss zu der zweistufigen Planung grundsätzlich gefasst werden sollte.

BM Kornmüller ist ebenfalls dieser Ansicht. Ein Beschluss zum ersten Bauabschnitt wird angestrebt.

Auch GR Kleiner sieht eine gelungene Planung. Auch für ihn als Skeptiker sei diese zu begrüßen. Die Anlage wird ein sozialer Treffpunkt sein. Im südlichen Teil des Orts hat auch in Verbindung zum Klinikum ein großer Spielplatz gefehlt. Die Planung wird zudem auch den Pächter der Gaststätte stützen.

GR N. Ried erkundigt sich, ob sich bei diesem Projekt möglicherweise der Verkehrsverein einbringen könnte.

BM Kornmüller will dies prüfen.

GR Hartmann bedauert es, dass das Areal nicht im Sanierungsgebiet liegt. Er möchte weiter wissen, ob eine Verbindung des Pächters auch zum Freibadkiosk angedacht ist.

BM Kornmüller entgegnet, dass hier aktuell kein Bedarf sei. Der Kiosk hat einen unabhängigen Pächter. Sollte sich das irgendwann ändern, werden natürlich Gespräche gesucht.

GRin Ochs wünscht sich abschließend noch eine Einbeziehung der Jugend über Herrn Basler. Zudem erkundigt sie sich nach dem Wartungsauswand der Anlage.

Herr Adler sieht dies vergleichbar mit anderen Spielplätzen. Genauer kann man dies nach der Detailplanung sagen.

GRin Christmann ergänzt, dass auch jemand von der Initiative "Barrierefreies Miteinander" bei einer Ortsbegehung dabei sein sollte.

Der Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt stimmt der Außenbereichsgestaltung der ehemaligen Minigolfanlage gemäß vorgestellter Planung in den Grundzügen zu. Vor der weiteren Detailplanung soll eine gemeinsame Begehung erfolgen. Der Beschluss erfolgt einstimmig, mit 15 Ja-Stimmen, ohne Gegenstimmen, bei einer Enthaltung.

**zu 6 Beratung und Beschlussfassung über den Planungsauftrag zur Neuverlegung eines Teilstückes der Trinkwasserleitung zwischen HB Spielberg und HB Sallenjagen
Vorlage: 60/1606/2024**

Herr Guthmann erläutert den Sachverhalt.

Um schnellstmöglich das äußerst rohrbruchanfällige Teilstück der Verbindungsleitung zwischen HB Spielberg und HB Sallenjagen zu erneuern, sind die notwendigen Planungsleistungen umgehend zu vergeben. Mit den Planungen soll das Ingenieurbüro Leuze, Karlsruhe, welches auch den Neubau des HB Sallenjagen plant, beauftragt werden. Grund für die kurzfristige Planungsvergabe ist gleichfalls die Untersuchung von Synergieeffekten zwischen Behälterbau und Leitungsverlegung für eine effizientere und kostengünstigere Ausführung der Baumaßnahme.

Im Haushalt 2024 sind für die vorbereitende Planung der Maßnahme 100.000 Euro eingestellt.

Der Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt vergibt den Planungsauftrag zur Neuverlegung eines Teilstückes der Trinkwasserleitung zwischen HB Spielberg und HB Sallenjagen in Karlsbad-Langensteinbach an das Ingenieurbüro Leuze, Karlsruhe. Der Beschluss erfolgt einstimmig, mit 16 Ja-Stimmen, ohne Gegenstimmen und Enthaltungen.

**zu 7 Beratung und Beschlussfassung über die Zulassung sog. Tiny-Houses im BG "Holderäcker II" in Karlsbad-Spielberg
Vorlage: 60/1607/2024**

Herr Guthmann führt zunächst in den Tagesordnungspunkt ein, ehe die Stadtplanerin Frau Schippalies die Thematik vertieft darstellt.

Im Zuge der Gespräche des Erschließungsträgers KiB mit den Grundstückseigentümern ist auch der Wunsch zur Ausweisung/Zulassung von sog. Tiny-Houses im Baugebiet „Holderäcker II“ aufgekommen. Eine Diskussion in den politischen Gremien zur Zulassung von Tiny-Houses in Neubaugebieten wurde bisher noch nicht geführt.

Insbesondere die Auswirkungen an die städtebauliche Charakteristik innerhalb des Baugebiets „Holderäcker II“ muss bei der Entscheidung über die Zulassung bedacht und abgewogen werden.

Zu Beginn stellt Frau Schippalies dar, dass es keine feste Definition für sogenannte Tiny Houses, Mikro- oder Singlehäuser gibt. Solche sind in der Regel nicht mehr als 45 m², meist jedoch zwischen 20 und 30 m² groß, ca. 2,5 (fahrbar) bis 4 m breit, ca. 8 und 10 m lang, sowie zwischen 3 und 5 m hoch.

Die Tiny Houses gelten in der Regel als bauliche Anlagen, die Erschließung muss gesichert sein. Zum ortsfesten, dauerhaften Wohnen (Gebäudeklasse I) in Wohngebieten gelten dieselben baurechtlichen Vorgaben wie für herkömmliche Einzelhäuser und damit hohe Anforderungen (Isolierung, Energieeffizienz, Statik und Brandschutz, Lärmschutz, Stellplatznachweis). Auch das GEG (Gebäudeenergiegesetz) ist anzuwenden.

In der Regel werden eigene Tiny House Siedlungen oder Quartiere vorgesehen, die den speziellen Anforderungen (Grundstücksgröße, Lage, Gemeinschaft) entsprechen.

Beim Baugebiet Holderäcker II handelt es sich um ein Neubaugebiet mit neuer Erschließung, die bisher auf eine klassische Wohnbebauung ausgerichtet ist (in Bezug auf Tiefe und Anordnung der Grundstücke).

Die Dichtevorgaben der übergeordneten Behörden sind berücksichtigt, daher gibt es einen hohen Anteil an dreigeschossigen Wohngebäuden, Kettenhäusern und Doppelhäusern.

Die Planung wurde zudem zwischenzeitlich vertieft, die Erschließungsplanung auf dem bisherigen Ansatz erarbeitet und Zuteilungsgespräche geführt. Daher sollte die städtebauliche Planung in dieser Form eigentlich fortgeführt werden.

Die im Baugebiet Holderäcker eingeteilten Grundstücke sind in der Regel 26,0 m tief, außer entlang der Bahn, hier sind auch geringe Tiefen ab 21,0 m anzutreffen.

Bei der notwendigen Mindestbreite des Grundstücks für ein Tiny House von 9,0 m und der eingeteilten Grundstückstiefe von 26,0 m würden sich Grundstücksgrößen von mind. 234 qm ergeben, bei breiteren Tiny Houses mehr.

Grundstücke sollte den Anforderungen an Kleinsthäuser entsprechend aber nicht mehr als 150 bis max. 200 qm besitzen. Insofern sind die im Raster eingeteilten Grundstücke zu tief, um dort sinnvoll Tiny Houses anzuordnen. Sonst würde auf zu großen Grundstücksflächen nur wenig Wohnfläche geschaffen werden können.

Das ist nicht Ziel der Planung, und widerspricht auch den Vorgaben der Landes- und Regionalplanung hinsichtlich der geforderten Dichtewerten bei Neubaugebieten

Tiny Houses sind bauliche Anlagen und deshalb in Baugebieten generell zulässig, wenn die baurechtlichen Anforderungen an Wohngebäude erfüllt sind.

Aufgrund der Nachfrage ist für das vorliegende Plangebiet zu prüfen, ob und wenn ja wo Tiny Houses in das bisherige Planungskonzept nachträglich integriert werden können und sollen, unter Beibehaltung der gewünschten städtebaulichen Planung und der Zuteilungswünsche.

Es bietet sich aufgrund der städtebaulichen Zielsetzung für das Plangebiet ein Ausschlussverfahren an.

- nicht auf Grundstücken für Mehrfamilienhäuser
- nicht in Nachbarschaft zu Mehrfamilienhäusern (wegen der städtebaulichen Wirkung bei unterschiedlicher Geschossigkeit)
- nicht auf Grundstücken für Doppel- und Kettenhäuser (zwingende Grenzbebauung und Traufhöhe festgesetzt)
- nicht in städtebaulich wirksamen Sichtachsen

Weiter zeigt Frau Schippalies die damit verbleibenden Grundstücke mit zulässiger Einzel- oder Doppelhausbebauung auf, welche noch nicht zugeteilt sind.

Im Ergebnis würden Tiny Houses lediglich im südlichen Teil des Plangebiets zwischen konventionellen Ein- und Zweifamilienhäusern eingestreut werden können, da aufgrund der Zuteilungen kaum noch zusammenhängende Flächen zur Verfügung stehen, auf denen gemeinschaftliche Tiny Houses explizit vorgesehen werden könnten.

Ein mit Tiny Houses durchsetztes Neubaugebiet widerspricht dem städtebaulichen Planungskonzept. Es könnte nicht die im Planungsgebiet gewünschte homogene Baustruktur gewährleistet werden.

Aus städtebaulicher Sicht bietet es sich deshalb eher an, für Tiny Houses eigene Siedlungen oder Quartiere zu planen, oder diese auf bisher mindergenutzten Flächen in Gemeindegebieten anzuordnen, um so zu einer Nachverdichtung beizutragen.

Das vorliegende Baugebiet wird dafür als nicht geeignet eingestuft.

Abschließend führt Frau Schippalies aus, dass es zur Sicherstellung der gewünschten homogenen Baustruktur wichtig wäre, generell eine zwingende Zweigeschossigkeit im Plangebiet festzusetzen.

Sollte dem vorgetragenen Eigentümerwunsch nach Tiny Houses im Plangebiet entsprochen werden, könnte überlegt werden, davon eine Ausnahme zu definieren.

Ob die Zweigeschossigkeit mit oder ohne Ausnahmeregelung in die Planung aufgenommen werden soll, obliegt letztlich der Entscheidung des Gemeinderats. Weiter empfiehlt Frau Schippalies eine dahingehende Abstimmung mit der Baurechtsbehörde.

GR Nowotny gibt an grundsätzlich ein Fan von Tiny Houses zu sein, und gesteht ein, dass die baurechtliche Einordnung nicht ganz einfach ist. Obwohl er ein Befürworter ist, ist auch er der Ansicht, dass gut überlegt werden muss, wo die Tiny Houses hinpassen. Dieses Gebiet ist vermutlich nicht geeignet.

OV Karcher kann bisher nur für sich sprechen, die Diskussion im Ortschaftsrat wird nachgeholt. Auch er sieht in den Tiny Houses eine Bauform, der die Zukunft gehört. Man sei jedoch auf der planerischen Zielgeraden des Baugebietes, daher sieht er es kritisch eine Überplanung vorzunehmen. In anderen Neubaugebieten sollte diese Diskussion früher stattfinden.

GR Rohrer ist der Ansicht, wenn schon ein Neubaugebiet erschlossen wird, muss auch eine entsprechende Verdichtung stattfinden. Mit Tiny Houses dazwischen würde man diese Prämisse aufweichen. Er könnte sich eine kleine Tiny House-Siedlung z.B. im Nachverdichtungsbereich hinter der Frankenstraße vorstellen.

Auch GR Rädle sieht die Überlegungen kritisch. Bei den möglichen Grundstücken handelt es sich um die "hochwertigsten" des ganzen Gebietes. Sicherlich handelt es sich bei den Tiny Houses um eine Wohnform die an Gewicht zunehmen wird. Es sollten dafür jedoch andere Areale zur Nachverdichtung im Gemeindegebiet gefunden werden, die dann den Bedarf decken können.

GR Haas gibt an, dass die SPD die Ansicht der Vorredner teilt. Das Gebiet sei in der Planung schon weit fortgeschritten. Ziel ist es dabei viel Wohnraum zu schaffen, daher passen die Tiny Houses nicht ins Konzept.

GR Kleiner sieht in den Tiny Houses eine Wohnform auf Zeit, die in diesem Gebiet fehl am Platz ist.

BM Kornmüller sieht durch die Wortmeldungen einen Konsens im Gremium. Es sollen konkrete Festsetzungen getroffen werden, die keine Ausnahmen vorsehen.

GR Nowotny empfiehlt dem interessierten Grundstückseigentümer möglicherweise ein anderes Areal anzubieten.

GRin Christmann möchte noch wissen, wie viele Tiny Houses denn zusammen als Gemeinschaft errichtet werden sollten.

Frau Schippalies ist der Ansicht, dass es eigentlich mindestens 8 sein sollten.

GRin Rausch sieht dies nicht so. Tiny Houses müssen keine Kommune bilden. Manche möchten auch alleine, ohne Gemeinschaftscharakter leben.

GR Dummler möchte sich versichern, dass Tiny Houses nicht auch zwei Vollgeschosse haben können, und somit die Festsetzungen wieder ausgehebelt werden.
Herr Guthmann gibt an, dass die Festsetzungen entsprechend eindeutig definiert werden, z.B. auch in Verbindung mit Mindesttraufhöhen.

**Der Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt beschließt die Festsetzungen im Baugebiet Holderäcker II so zu definieren (z.B. zwingend zwei Vollgeschosse), sodass die Errichtung von “Tiny Houses” ausgeschlossen sein wird.
Der Beschluss erfolgt, vorbehaltlich der Stellungnahme des Ortschaftsrates Spielberg, einstimmig, mit 16 Ja-Stimmen, ohne Gegenstimmen und Enthaltungen.**

zu 8 **Genehmigung von Protokollen**

BM Kornmüller gibt an, dass das Protokoll durchgereicht wurde und aus den Reihen des Gremiums keine Änderungswünsche vorgetragen wurden.
Der Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt nimmt das Protokoll der öffentlichen Sitzung vom 22.11.2023 somit ohne Änderung zur Kenntnis.

zu 9 **Verschiedenes**

9.1 Änderungen im Baurecht

Frau Reuter stellt dem Gremium die neuesten Änderungen im Baurecht, insbesondere der Landesbauordnung vom November 2023 vor. Ziel ist grundsätzlich die Digitalisierung und Beschleunigung von baurechtlichen Verfahren, was zunächst positiv zu sehen ist. Die Änderungen haben jedoch deutliche Auswirkungen auf die Verfahren in der Bauverwaltung. Geändert hat sich z.B., dass Bauanträge nicht mehr bei der Gemeinde, sondern direkt bei der Baurechtsbehörde eingereicht werden. Dies digital. Die Gemeinde wird daraufhin von der Baurechtsbehörde über ein Bauvorhaben auf Gemeindegebiet informiert. Das Erteilen des Einvernehmens durch die Gemeinde bleibt unberührt.
Zudem wurde die Nachbarbeteiligung deutlich eingeschränkt. Angrenzer werden durch die Gemeinde nur noch auf Veranlassung der Baurechtsbehörde bei Anträgen auf Befreiung oder Ausnahme, die die Angrenzer tatsächlich betreffen, über ein Bauvorhaben informiert. Wie sich dies in Fällen ohne Bebauungsplan darstellt, also ohne planungsrechtliche Befreiungen, ist rechtlich noch nicht eindeutig geklärt.
Mit Bekanntgabe der Baugenehmigung ist für betroffene Angrenzer ein Widerspruchsverfahren möglich.

GR Hartmann fragt nach, ob die Gemeinde die Angrenzer nicht weiterhin, auf freiwilliger Basis informieren könnte.
Frau Reuter sieht hier keine rechtliche Grundlage, da z.B. in der Konsequenz auch keine Einwendungen zulässig sind.

9.2 Rollender Supermarkt

BM Kornmüller informiert, dass für die Ortsteile ohne Supermarkt, also Auerbach und Mutschelbach, ein “rollender Supermarkt” angeboten werden kann. Der Auerbacher Ortschaftsrat sieht hier aktuell keinen Bedarf, da es im Ort ein Geschäft mit allem wichtigen gibt. Der Ortsteil Mutschelbach hat Interesse gezeigt.

Am 19.03.2024 soll es einen “Kennenlerntag” geben. Der rollende Supermarkt wird vor Ort sein. Angedacht ist, dass 3 Stationen im Ort angesteuert werden. Ziel ist es die Nahversorgung zu sichern.

zu 10 Fragen der Zuhörer

Frau Barbara Rinke von der Interessengemeinschaft “Barrierefreies Miteinander in Karlsbad” freut sich, wenn sie an Projekten beteiligt werden. Zur Frage der richtigen Anordnung des Rillenpflasters in der Eichgasse zu Beginn der Sitzung erläutert sie, dass es eine senkrechte und waagerechte Anordnung zur Straße gibt. Die senkrechte dient zur Unterstützung von Sehbehinderten, die waagerechte ist für Rollstuhlfahrer. Sie berät gerne zu diesem Thema.

gez. Björn Kornmüller
Vorsitzender

gez. Marielle Reuter
Protokollführerin

Gemeinderat Jürgen Herrmann
Urkundsperson

Gemeinderat Reinhard Haas
Urkundsperson

Gemeinderat Roland Rädle
Urkundsperson

Gemeinderat Uwe Rohrer
Urkundsperson