

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

Sitzungsdatum: Mittwoch, den 26.03.2025
Beginn: 19:00 Uhr
Ende: 20:15 Uhr
Ort, Raum: Bürgersaal des neuen Rathauses Langensteinbach,
Hirtenstraße 45, 76307 Karlsbad

Anwesend:

Vorsitzender

Herr Björn Kornmüller

FDP / Liberale Liste Karlsbad

Herr Alexander Hofferer

Herr Hans-Gerhard Kleiner (beratend)

Freie Wähler

Frau Heike Christmann

Herr Otto Höger

Herr Andreas Kunz (beratend)

Herr Philipp Walch

Herr Michael Wenz

CDU

Herr Günter Denninger (beratend)

Herr Jürgen Dummler (beratend)

Frau Tabea Erdmann (beratend)

Frau Jana Daniela Konstandin

Herr Steffen Langendörfer

Frau Tina Nonnenmann

Herr Roland Rädle

SPD

Frau Gisela Baral

Herr Manuel Haas (beratend)

Herr Reinhard Haas

Herr Ortsvorsteher Michael Nowotny (beratend)

Bündnis 90/Die Grünen

Frau Eva Kübler

Frau Simone Rausch

Herr Uwe Rohrer

von der Verwaltung

Herr Joachim Guthmann

Frau Marielle Reuter

Abwesend:

Freie Wähler

Frau Heidi Ochs

(entsch.)

Tagesordnung:

- 1 **Bekanntgaben**
- 2 **Fragen der Gemeinderäte**
- 3 **Beratung und Beschlussempfehlung über die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Holderäcker II“ in Karlsbad-Spielberg**
Vorlage: 60/1806/2025
- 4 **Genehmigung von Protokollen**
- 5 **Verschiedenes**
- 6 **Fragen der Zuhörer**

Der ursprünglich geplante TOP 3 zum Energieliefer-Contracting wird in den nicht öffentlichen Teil verschoben.

zu 1 Bekanntgaben

Keine.

zu 2 Fragen der Gemeinderäte

2.1 Erweiterung Tempo 30 L 622

GRin Christmann fragt nach, wann die im Lärmaktionsplan beschlossene Verlängerung von Tempo 30 an der L622 in Ittersbach bis zum Ortsende umgesetzt wird.

BAL Guthmann gibt Auskunft, dass ein Treffen mit der Straßenverkehrsbehörde stattgefunden hat, dabei wurden diese Maßnahmen besprochen und schließlich auch von der Gemeinde entsprechende Anträge eingereicht. Ob diese schon genehmigt wurden, entzieht sich seiner Kenntnis. Der Sachstand wird beim Ordnungsamt erfragt.

2.2 Zaun AVG NBG Schaftrieb

GR Langendörfer erkundigt sich, ob abgesehen vom Spielplatz eine weitere Zaunanlage zur AVG im NBG Schaftrieb vorgesehen ist.

BAL Guthmann klärt auf, dass der Zaun am Spielplatz fertig gestellt wurde, die restlichen Flächen zur AVG sind klassische Grünanlagen, Eine Zaunanlage wurde von der AVG hier nicht gefordert und ist entsprechend auch nicht vorgesehen.

2.3 Zustand Feldweg verlängerte Poststraße

GR Kleiner greift noch einmal den Zustand des Feldweges am Ende der Poststraße auf. Er weist darauf hin, dass der Zustand schlecht sei, das Bankett seitlich heruntergefahren bzw. von den Landwirten bis fast an den Asphalt heran bewirtschaftet, der Grünstreifen sei kaum noch vorhaben. Er bittet um Prüfung.

2.4 Abholzung Kiefern BAB 8

GRin Baral möchte wissen, ob es schon neue Kenntnisse zur Abholzung von Kiefern an der BAB 8 gibt. Eine Nachfrage gab es dazu in der Gemeinderatssitzung am 12.03.2025. BAL Guthmann hat davon keine Kenntnis. Er wird sich erkundigen.

zu 3 Beratung und Beschlussempfehlung über die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Holderäcker II“ in Karlsbad-Spielberg Vorlage: 60/1806/2025

Die Gemeinderäte Manuel Haas und Reinhard Haas sind befangen und verlassen den Sitzungstisch.

BAL Guthmann führt in das Thema ein.

Der Gemeinderat hat am 28.09.2022 den Aufstellungsbeschluss für das Bebauungsplanverfahren, sowie am 26.10.2022 den Anordnungsbeschluss für die Baulandumlegung zum Baugebiet „Holderäcker II“ in Karlsbad-Spielberg beschlossen. Die Umlegung wurde am 16.11.2022 durch den ständigen Umlegungsausschuss eingeleitet. Die Planungsüberlegungen wurden am 18.10.2022 im Ortschaftsrat Spielberg und am 19.10.2022 im Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt vorgestellt. Beide Gremien haben sich mit großer Mehrheit für den damals überarbeiteten städtebaulichen Entwurf ausgesprochen und dem Gemeinderat empfohlen diesen für das weitere Bebauungsplanverfahren zu übernehmen.

Die Ausgestaltung der textlichen Festsetzungen orientieren sich grundsätzlich an den im Gemeinderat ausführlich diskutierten Festsetzungen für den Bebauungsplan „Schaftrieb“ in Karlsbad-Langensteinbach.

Vom 19.12.2022 bis zum 20.01.2023 fand die vom Gemeinderat beschlossene frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs 1. und § 4 Abs. 1 BauGB statt.

Die dabei eingegangenen Informationen und solche aus für den Bebauungsplan beauftragten notwendigen Gutachten wurden ausführlich vom Planungsbüro Schippalies geprüft und daraufhin in Zusammenarbeit mit der Verwaltung und mit dem Erschließungsträger KIB der Bebauungsplanentwurf ausgearbeitet und in den letzten Monaten weiter sukzessive angepasst.

Frau Schippalies stellt dem Gremium den aktuellen Sachstand und die signifikanten Anpassungen der Festsetzungen des Bebauungsplanes vor.

Die Grundlagen für den nun vorliegenden Bebauungsplanentwurf bilden die Grundstückseinteilung durch den Erschließungsträger und die Erschließungsplanung. Maßgebend für die Anpassungen zuletzt waren z.B. auch die Verarbeitung neuer Themen im Bebauungsplan wie die Entwässerung („Schwammstadtprinzip“), das Nahwärmekonzept und die Tiny-House-Diskussion, sowie Erkenntnis aus den Zuteilungsgesprächen.

Es wurden z.B. die Trafostationsplätze und die öffentlichen Parkplätze optimiert.

Für die Niederschlagswasserbeseitigung wurden Flächen für die Ableitung, Rückhaltung und Versickerung des Niederschlagswassers im rückwärtigen Bereich der Grundstücke (je 1,5 m breit auf jeder Grundstücksseite) im Bebauungsplan aufgenommen. Diese Flächen haben einen Anschluss an das Grabensystem und die Weiterleitung nach Norden in die Rückhaltefläche (Schwammstadtprinzip).

Die Fläche ist mit einem Leitungsrecht durchgängig bis zur Straße gesichert, damit von beiden Seiten eine Zugangsmöglichkeit besteht.

Bei den Mehrfamilienhäusern im WA 1 hat man sich für einen Wegfall der Vorgabe von einer Wohneinheit pro angefangene 100 m² Grundstücksfläche entschieden. Grund ist, dass somit ein flexibler Wohnungsmix möglich ist und damit auch die Anpassung an Marktgegebenheiten. Bauen wird immer teurer. Somit sind auch kleinere Wohneinheiten gefragt und diese wären mit einer Einschränkung der Wohneinheiten auf großen Grundstücken nicht realisierbar.

Ebenfalls im WA1 wurde die maximal zulässige Gebäudehöhe von 9,50 m auf 10,50 m analog zu den Festsetzungen im Schaftrieb erhöht. Es sind so z.B. größere Geschosshöhen oder ein höherer Sockel möglich. Die Zahl der Vollgeschosse wurde auf mindestens II, maximal III festgesetzt. Zudem soll die maximal zulässige Gebäudelänge auf 32 m beschränkt werden. Die BauNVO lässt bei offener Bauweise ohne weitere Regelung 50 m zu. Einen solch langen, ununterbrochenen Gebäuderiegel möchte man im Baugebiet jedoch nicht.

Bei den Einzel- und Doppelhäusern im WA 2 werden auf Grund der Tiny-House-Thematik zwingend zwei Vollgeschosse festgesetzt. Die Festsetzungen für Doppelhäuser mit einer Traufhöhe von mindestens 6,00 m und höchstens 6,50 m sowie zwingend einem Satteldach mit 30 ° Dachneigung wurden ebenfalls vom Bebauungsplan Schaftrieb übernommen. Es ist jedoch auch eine andere Dachform möglich, wenn diese von beiden Haushälften durch Baulast gesichert ist. Auch dies analog zum NBG Schaftrieb. Dort wurden bisher gute Erfahrungen mit diesen Festsetzungen gemacht.

Im WA 3 sind Kettenhäuser auf kleineren Grundstücken von ca. 260 m² vorgesehen. Hier wird eine einseitige Grenzbebauung durch Baulinie vorgegeben. Festgesetzt sind auch zwingend zwei Vollgeschosse und Traufhöhe von mindestens 6,00 m und höchstens 6,50 m. Ursprünglich waren hier Pultdächer geplant. Man hat hier nun auf ein Satteldach als Festsetzung ebenfalls zur Nutzung von Photovoltaik und auf Grund von weniger Verschattung für den Nachbar umgestellt.

Bzgl. Garagen, Carport, Stellplätze werden im WA 2 und im WA 3 Vorgaben gemacht. Ziel ist es das zusammenhängende Grün- und Grabensystem im rückwärtigen Bereich und Wohnstraßencharakter zu sichern. Es wurden so Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgelegt, dies ist gerade bei Eckgrundstücken wichtig

Im WA 1 sind keine speziellen Festsetzungen getroffen. Hier sind Mehrfamilienhäuser geplant, für die in der Regel Tiefgaragen realisiert werden.

Auf Grund der nahen Bebauung an der Bahn, müssen natürlich insbesondere Stellungnahmen der AVG berücksichtigt werden. Diese hat die geplanten Bäume entlang Bahnlinie kritisch gesehen. Dies wurde nochmal geprüft und man ist der Ansicht, dass ausreichend Abstand für schmalwüchsige Bäume vorhanden ist.

Es wurde angeregt eine Zaunanlage gegenüber der Bahnlinie auf Höhe des Haltepunktes und in Richtung Süden gegenüber den privaten Baugrundstücken zu errichten. Dies Anregung wird berücksichtigt und im Zuge der Erschließung hergestellt. Die Bahn verläuft hier in Troglage, die in die Grundstücke hineinragende Feldhecke wird entfernt und durch einen Schutzzaun entlang der Grundstücksgrenze ersetzt. Die Übergänge sind bisher nur als Reisendenübergang definiert (Zugang zu den Steigen). Hier wird von Seiten der AVG noch die Sicherungsart geprüft und wahrscheinlich angepasst.

Des Lärmgutachten über den Verkehrslärm durch die Straße und Bahn hat ergeben, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 am Tag größtenteils eingehalten werden. Lediglich im Norden, entlang der Enzstraße gibt es eine geringfügige Überschreitung der Orientierungswerte innerhalb des zulässigen Abwägungsspielraums. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für die Nacht sind geringfügig überschritten. Auch diese Überschreitung liegt weitgehend im Abwägungsspielraum.

Aktive Schallschutzmaßnahmen (LSW) an der Bahn wären wenig hilfreich für die oberen Schlafgeschosse in der Nacht. Es werden passive Schallschutzmaßnahme (Fenster) festgesetzt. Diese werden in der Regel durch Einhaltung der Vorgaben zur Wärmedämmung bereits erreicht.

Abschließend gibt Frau Schippalies einen Einblick in den aktuellen Arbeitsstand zum Umweltbericht und Artenschutz.

Die Artenschutz-Kartierung ist von 2019/2020, hier hat eine Nachkartierung 2023 stattgefunden. Die Ausnahme für das Nasswiesenbiotop wurde 2018 vom LRA erteilt. Neu ist, dass inzwischen auch Streuobst gesetzlich geschützt ist. Diesbezüglich sind ebenso eine Ausnahme und ein Ausgleich erforderlich. Seit 2022 sind auch FFH-Mähwiesen gesetzlich geschützt. Auch hier ist eine Ausnahme erforderlich. Dafür stehen nun Abstimmungen mit der unteren Naturschutzbehörde an, die Ausnahmeanträge sollen im Mai gestellt werden. Der abschließende Umweltbericht mit Eingriffs- und Ausgleichsbilanz und planinternen und planexternen Ausgleichsmaßnahme kann jetzt auf Basis des nun vorliegenden Bebauungsplanentwurfs erstellt werden.

Wichtig ist nun die Unterzeichnung der Kostentragungsvereinbarungen der Eigentümer mit dem Erschließungsträger auf Grundlage des fortgeschriebenen Bebauungsplanes.

Bis zum Offenlagebeschluss im Gemeinderat sind alle Gutachten und Planungen sowie dann auch die Begründung zum Bebauungsplan fertig zu erstellen, entsprechend können bis dahin noch weitere kleine Anpassungen notwendig sein.

Der Beschluss zur finalen Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit ist zu Ende 2025 geplant.

BM Kornmüller dankt Frau Schippalies für die Ausführungen und bittet das Gremium um Fragen und Stellungnahmen.

GR Langendörfer fragt nach, ob die Außengeräte von Wärmepumpen hier nun auch vor der Baugrenze zulässig sind.

Frau Schippalies bestätigt, dass dies entsprechend in den Festsetzungen bedacht wurde.

GR Dummler erkundigt sich, wer später für den Unterhalt des Zauns zur Bahn und die Grabensystem zuständig ist.

BAL Guthmann erläutert, dass die bei den Grundstückseigentümern liegt. Die Gemeinde kann jedoch per Ersatzmaßnahme eingreifen. Dies wird als per Dienstbarkeit im Grundbuch hinterlegt.

GR Wenz sieht die Erhöhung der Gebäudehöhe von 9,50 m auf 10,50 m im WA1 für höhere Geschosse kritisch.

BAL Guthmann zeigt auf, dass diese Festsetzung nicht unbedingt für höhere Geschosse genutzt wird, sondern insbesondere um Tiefgaragen nicht zu weit in die Erde setzen zu müssen. Erdaushub kostet viel Geld und darum gilt es diesen so weit möglich zu vermeiden.

GR Rädle möchte wissen wie sich die möglichen mehr Wohneinheiten auf die Stellplatz-Thematik auswirkt.

Frau Schippalies klärt auf, dass wir üblich bis zu 75 m² Wohnfläche ein Stellplatz pro Wohneinheit auf dem Grundstück vorzuhalten ist. Da nicht unbegrenzt Platz für Parkplätze ist auf einem Grundstück ist, wird sich auch dadurch die Anzahl der Wohneinheiten regulieren.

GR Nowotny ist der Ansicht, dass Tiefgaragen im WA1 zwingend vorgegeben werden sollten.

Frau Schippalies beschwichtigt. Die Grundstücke dort liegen fast alle im Eigentum der Gemeinde. Bei Verkauf können somit genaue Kriterien festgelegt werden, ohne zwingende Festsetzungen im Bebauungsplan zu treffen.

GRin Christmann sieht lärm mindernde Einfriedungen an der Bahn durch die Festsetzungen eingeschränkt.

Frau Schippalies stimmt dem zu und nimmt die Anregung zur Anpassung auf.

GR Denninger ist der Auffassung, dass für das Neubaugebiet gleich ein Parkraumkonzept entwickelt werden sollte.

BAL Guthmann bittet daran zu denken, dass es keine Festsetzungen über die Stellplatzsatzung hinausgehen sollte. Hier wäre man rechtlich angreifbar.

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen vorliegen, formuliert BM Kornmüller den Beschlussvorschlag.

Der Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt nimmt die Anpassung der Festsetzungen des Bebauungsplanes „Holderäcker II“ zur Kenntnis und empfiehlt dem Gemeinderat diese zu beschließen. Der Beschluss erfolgt mehrheitlich mit 11 Ja-Stimmen, bei 2 Nein-Stimmen und einer Enthaltung.

mehrheitlich beschlossen Ja 11 Nein 2 Enthaltung 1 Befangen 2

zu 4 Genehmigung von Protokollen

GR Manuel Haas und GR Reinhard Haas nehmen wieder an der Sitzung teil.

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 29.01.2025 somit ohne Änderung zur Kenntnis.

zu 5 Verschiedenes

5.1 Anpassung der Planung zum Starkregenschutz Fliederstraße Langensteinbach

BAL Guthmann informiert, dass in Folge von Besprechungen zum Starkregenrisikomanagement (SRRM) die Planung um Hochwasserschutz an der Fliederstraße angepasst werden soll. Es ist nun noch eine Erhöhung des Feldweges mit dahinterliegendem Graben in Richtung Haydnstraße vorgesehen. Das dort antreffende Wasser soll dann im geplanten Erdbecken Fliederstraße gesammelt werden. Dies hat nun einen deutlich erhöhten Grunderwerb zur Folge. Für die Eigentümer wird es ein Infoveranstaltung geben.

BM Kornmüller ergänzt, dass es sich um rund 25 weitere Eigentümer handelt, dies macht natürlich die ganze Thematik nicht einfacher. Die Verwaltung hofft, dass dies nicht zu weiteren Verzögerungen bei der Umsetzung führt.

GRin Christmann erkundigt sich, ob schon bekannt ist, welche Mehrkosten das mit sich bringen wird.

BM Kornmüller verneint dies.

5.2 Flüssigkeitsaustritt Altlastenablagerung “Siegenklamm” unbedenklich

BAL Guthmann klärt das Gremium auf, dass es bei der Altlastenablagerung in der “Siegenklamm” in Karlsbad-Spielberg zu einem verfärbten Flüssigkeitsaustritt gekommen ist. Nach Aufforderung durch das Landratsamt auf gutachterliche Untersuchung wurde nun von einem Sachverständigen bestätigt, dass dieser Flüssigkeitsaustritt unbedenklich ist und kein weiterer Handlungsbedarf besteht.

5.3 Kosten Ing.Büro Vergabe Betriebsführung Straßenbeleuchtung

GR Denninger wollte in einer vorangegangenen Sitzung wissen, wie hoch die Kosten für das beauftragte Büro zur Begleitung der Vergabe für die Betriebsführung der Straßenbeleuchtung ist. Er hat sich erkundigt. Die Kosten beliefen sich auf rund 10.000 €.

zu 6 Fragen der Zuhörer

Ein Pächter der gemeindeeigenen Grundstücke gegenüber dem Kleingartengebiet in Spielberg möchte wissen wie es mit diesem Gebiet weitergeht.

Die Pachtverträge mit der Gemeinde laufen aus. Auf Nachfrage beim Ortschaftsrat Spielberg und beim Liegenschaftsamt bekommt er keine oder keine aussagekräftige Antwort wie es mit diesem Gebiet weitergeht.

BM Kornmüller antwortet, dass die Thematik beim Ortsvorsteher Karcher angesiedelt ist und dieser in der kommenden Woche wieder erreichbar sein wird.

gez. Björn Kornmüller
Vorsitzender

gez. Marielle Reuter
Protokollführerin

Gemeinderat Michael Wenz
Urkundsperson

Gemeinderat Reinhard Haas
Urkundsperson

Gemeinderat Roland Rädle
Urkundsperson

Gemeinderat Uwe Rohrer
Urkundsperson