

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

---

**Sitzungsdatum:** Mittwoch, den 11.03.2026  
**Beginn:** 19:00 Uhr  
**Ende:** 19:45 Uhr  
**Ort, Raum:** Bürgersaal des neuen Rathauses Langensteinbach,  
Hirtenstraße 45, 76307 Karlsbad

### **Anwesend:**

#### **Vorsitzender**

Herr Björn Kornmüller

#### **FDP / Liberale Liste Karlsbad**

Herr Alexander Hofferer

#### **Freie Wähler**

Frau Heike Christmann

Herr Otto Höger

Herr Andreas Kunz (beratend)

Frau Heidi Ochs

Herr Karl-Heinz Ried (beratend)

Herr Philipp Walch

Herr Ortsvorsteher Michael Wenz

#### **CDU**

Herr Günter Denninger (beratend)

Herr Jürgen Dummler (beratend)

Frau Jana Daniela Konstandin

Herr Ortsvorsteher Steffen Langendörfer

Frau Tina Nonnenmann

Herr Roland Rädle

#### **SPD**

Frau Gisela Baral

Herr Manuel Haas (beratend)

Herr Reinhard Haas

#### **Bündnis 90/Die Grünen**

Frau Eva Kübler

Frau Simone Rausch

Herr Uwe Rohrer

#### **Gemeinderat**

Herr Hans-Gerhard Kleiner (beratend)

#### **von der Verwaltung**

Herr Dominik Guthier

Herr Joachim Guthmann

Herr Dirk Höger

Frau Marielle Reuter  
Herr Christian Zechiel

**Abwesend: -**

**Tagesordnung:**

- 1 Bekanntgaben**
- 2 Fragen der Gemeinderäte**
- 3 Beratung und Beschlussfassung über Baugesuche - Draisstraße 16  
Vorlage: 60/1975/2026**
- 4 Beratung und Beschlussfassung über Baugesuche - Ittersbacher Straße 20  
Bauantrag: Errichtung einer Dachgaube, Erhöhung Teilbereich Dach, Errichtung Dachaufbau mit Dachterrasse  
Grundstück: Ittersbacher Straße 20, Langensteinbach, Flst.Nr. 534/28  
Vorlage: 60/1965/2026**
- 5 Umsetzung des Allgemeinen Kanalisationsplans (AKP) – Vorstellung Sanierungskonzept in Karlsbad- Auerbach  
Vorlage: 60/1973/2026**
- 6 Beratung und Beschlussfassung über die Auftragsvergabe zur Deckensanierung im Heerweg in Karlsbad-Ittersbach  
Vorlage: 60/1974/2026**
- 7 Beratung und Beschlussfassung über die Beauftragung der Spielgerät - Ersatzbeschaffung "Piratenschiff" im Kindergarten Ittersbach  
Vorlage: 60/1971/2026**
- 8 Genehmigung von Protokollen**
- 9 Verschiedenes**
- 10 Fragen der Zuhörer**

**zu 1 Bekanntgaben**

Keine.

**zu 2 Fragen der Gemeinderäte**

GRin Christmann erkundigt sich, wann die Baumaßnahmen an der Aussegnungshalle in Ittersbach beginnen.

BAL Guthmann klärt auf, dass aktuell die Vergaben durch den Planer bearbeitet werden. Voraussichtlich in der April-Sitzung sollen dazu Beschlussfassungen erfolgen, sodass die Bauarbeiten im Sommer vorgesehen sind.

**zu 3 Beratung und Beschlussfassung über Baugesuche - Draisstraße 16  
Vorlage: 60/1975/2026**

GR Walch ist befangen und verlässt den Sitzungstisch.

BAL Guthmann hält den Sachvortrag.

Auf dem Baugrundstück ist die Errichtung eines Gebäudes mit gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss sowie einer Betriebsleiterwohnung im Obergeschoss geplant.

Das Vorhabengrundstück liegt im Bereich des Bebauungsplanes „Schießhüttenacker III“.

Als Art der baulichen Nutzung setzt dieser ein Gewerbegebiet (GE) fest.

Nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ausnahmsweise zulässig, sofern sie dem Gewerbebetrieb zugeordnet und untergeordnet sind.

Die geplante Nutzung umfasst:

Erdgeschoss: ca. 75 m<sup>2</sup> Büro-, Verwaltungs- und Ausstellungsfläche für eine Fliesenausstellung,

Obergeschoss: ca. 130 m<sup>2</sup> Betriebsleiterwohnung mit separatem Zugang.

Das Gebäude dient der funktionalen Ergänzung zum bestehenden Lagerstandort des Fliesenleger-Fachbetriebs auf dem angrenzenden Flurstück 9004. Dieses wird weiterhin als reine Lager- und Logistikfläche genutzt (ca. 150 m<sup>2</sup>). Beide Grundstücke bilden damit eine betriebliche Einheit.

Die Bauherrin ist zugleich Miteigentümerin des Nachbarflurstücks 9004, wodurch die dauerhafte gewerbliche Verbindung beider Standorte sichergestellt ist.

Das Vorhaben entspricht grundsätzlich der Festsetzung eines Gewerbegebiets. Die vorgesehene Betriebsleiterwohnung ist zulässig, da die Wohnnutzung der gewerblichen Nutzung funktional und flächenmäßig untergeordnet ist (ca. 130 m<sup>2</sup> Wohnen gegenüber ca. 242 m<sup>2</sup> gewerblicher Nutzfläche).

Aus städtebaulicher Sicht bestehen gegen die beantragte Bauvoranfrage keine grundsätzlichen Bedenken, sofern die gewerbliche Hauptnutzung dauerhaft gesichert bleibt und die Wohnung ausschließlich von Betriebsangehörigen bzw. Aufsichts- oder Bereitschaftspersonen genutzt wird. Die funktionale Zuordnung ist durch Baulast zu sichern.

GRin Rausch erkundigt sich nochmal nach dem Zusammenhang der Bebauung auf Flst.Nr. 9004 und 9005.

BAL Guthmann klärt über die bestehenden Gebäude auf.

**Der Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt erteilt das Gemeindecinvernehmen zur der gestellten Bauvoranfrage einstimmig, mit 14 Ja-Stimmen, ohne Gegenstimmen und einer Enthaltung.**

**einstimmig beschlossen Ja 14 Nein 0 Enthaltung 1 Befangen 1**

**zu 4 Beratung und Beschlussfassung über Baugesuche - Ittersbacher Straße 20  
Bauantrag: Errichtung einer Dachgaube, Erhöhung Teilbereich Dach,  
Errichtung Dachaufbau mit Dachterrasse  
Grundstück: Ittersbacher Straße 20, Langensteinbach, Flst.Nr. 534/28  
Vorlage: 60/1965/2026**

GR Walch nimmt wieder an der Sitzung teil.

Frau Reuter erläutert den Sachverhalt.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des alten Bebauungsplanes „Sauweid, Ent- und Badwiesen“ in Karlsbad-Langensteinbach. Aus Sicht der Verwaltung ist dieser Bebauungsplan hier im Quartier jedoch nicht anwendbar. Ein Blick auf den beigefügten Lageplan zeigt, dass die eigentlichen Baufluchten von Anfang an nicht beachtet wurden und letztlich die Gebäude in der näheren Umgebung alle nach dem Einfügen nach § 34 BauGB errichtet wurden.

Entsprechend würde die Verwaltung auch dieses Vorhaben nach § 34 BauGB beurteilen.

Geplant ist den östlichen Dachteil angrenzend zur Ittersbacher Straße 22 leicht anzuheben, um diesen Dachteil besser als Wohnraum nutzen zu können. Die neue Firsthöhe liegt dann immer noch unter der des östlichen Teils der Ittersbacher Straße 22.

Zur Straße hin ist eine Dachgaube vorgesehen. Gauben sind im Gebiet vorhanden, einschließlich beim Nachbargebäude Ittersbacher Straße 22.

Der westliche Gebäudeteil, mit bisher nur einem Vollgeschoss, soll ebenfalls eine Gaube zur Straße erhalten. Auf dieser Gaube ist eine Art Dachterrasse vorgesehen, die von der höher gelegenen Gaube des östlichen Gebäudeteils betreten werden kann.

Obergeschoss und Dachgeschoss können so als separate Wohneinheit genutzt werden.

Aus Sicht der Verwaltung fügt sich das Vorhaben nach § 34 BauGB nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Umgebungsbebauung ein.

Sollte das Vorhaben nach Auffassung der Baurechtsbehörde doch nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu beurteilen sein, empfiehlt die Verwaltung den dann entsprechend notwendigen Befreiungen für das Vorhaben zuzustimmen.

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

**einstimmig beschlossen Ja 16 Nein 0 Enthaltung 0 Befangen 0**

**zu 5      Umsetzung des Allgemeinen Kanalisationsplans (AKP) – Vorstellung  
Sanierungskonzept in Karlsbad- Auerbach  
Vorlage: 60/1973/2026**

BAL Guthmann führt kurz in das Thema ein.

Der Allgemeine Kanalisationsplan (AKP) bildet die Grundlage für wasserrechtliche Genehmigungen und stellt sicher, dass die Abwasserentsorgung den allgemein anerkannten Regeln der Technik entspricht. In Verbindung mit der Eigenkontrollverordnung (EKVO) dient er der regelmäßigen Überprüfung des baulichen und hydraulischen Zustands der öffentlichen Kanalisation.

Herr Zechiel erläutert die weiteren Details.

Das gesamte Kanalnetz der Gemeinde Karlsbad wird turnusmäßig befahren, dokumentiert und ausgewertet, um Schadstellen frühzeitig zu erkennen und geeignete Sanierungsmaßnahmen abzuleiten. Der AKP für den Ortsteil Auerbach stammt aus dem Jahr 2002.

Im vergangenen Jahr wurden im Ortsteil Auerbach bereits sechs gravierende Schadstellen im offenen Sanierungsverfahren (Tiefbauweise) beseitigt. Nach Abschluss dieser Arbeiten ist nun für weitere geschädigte Bereiche eine Ertüchtigung im geschlossenen Verfahren vorgesehen. Grundlage hierfür ist die durchgeführte Zustandsbewertung des Kanalnetzes.

Mit der Erstellung des Sanierungskonzeptes wurde das Ing.-Büro Lindschulte (ehem. Wald+Corbe) beauftragt.

Im Rahmen der Planung wurden insgesamt 20 Haltungen mit Dimensionen von DN 250 bis DN 600 zur Sanierung festgelegt:

- Bei 17 Haltungen ist eine Sanierung im Schlauchlinerverfahren vorgesehen.
- Bei 3 Haltungen kommen punktuelle Reparaturverfahren zur Ausführung.

Die Gesamtlängen der geplanten Schlauchlinersanierung betragen:

- DN 250 – ca. 80 m
- DN 300 – ca. 340 m
- DN 400 – ca. 270 m
- DN 600 – ca. 40 m

Im Zuge der Kanalsanierung werden zudem die angrenzenden Schachtbauwerke instandgesetzt, um die nachhaltige Funktionsfähigkeit und Dichtheit der Entwässerungsanlage sicherzustellen.

Die Kosten werden auf ca. 300.000 € brutto geschätzt.

Mit Durchführung der nun vorgesehenen Maßnahmen wird in etwa die Hälfte der aktuell sanierungsbedürftigen Kanäle im Ortsteil Auerbach ertüchtigt sein. Es besteht jedoch weiterhin Sanierungsbedarf – sowohl in Auerbach als auch in den übrigen Ortsteilen der Gemeinde Karlsbad. Die kontinuierliche Fortschreibung der Sanierungsplanung bleibt daher erforderlich.

BAL Guthmann ergänzt, dass in Ittersbach und Spielberg aktuell neue Kamerabefahrungen durchgeführt werden, sodass dort auch die entsprechenden Schadstellen identifiziert werden können.

Alle Maßnahmen in den 5 Ortsteilen werden sich wohl auf 4-5 Mio. Euro belaufen. Bisher sind in jedem Haushaltsjahr 300.000 € vorgesehen. Um die Ertüchtigung weiter voranzutreiben muss dieser Posten bei der nächsten Haushaltsplanung wohl erhöht werden.

BM Kornmüller kann dies nur unterstreichen. Eine Sanierung der Kanalisation sieht er als nicht verhandelbar an.

GRin Christmann erkundigt sich wie die Schlauchliner in den Kanal eingebracht werden. Herr Zechiel erläutert das Verfahren schrittweise von der Reinigung und Vorbereitung des bestehenden Kanals hin zur Einbringung des zunächst elastischen Glasfasermaterials und bis zur Aushärtung.

GR Rädle möchte wissen, ob es einen Zusammenhang zwischen dem Alter der Kanäle und der Schäden gibt.

Herr Zechiel klärt auf, dass man das nicht kausal in Zusammenhang bringen kann. Bei den Schäden kommt es auf verschiedene Faktoren an, in welchem Untergrund der Kanal liegt, wie viele Anschlüsse vorliegen, aus welchem Material er besteht.

GR Denninger fragt noch, ob bei den vorgestellten Kosten auch die Planungskosten enthalten sind.

Herr Zechiel gibt an, dass noch ca. 30.000 € Planungskosten dazu kommen werden.

GR Kleiner hakt noch bzgl. Verkehrsbeeinträchtigungen während der Baumaßnahme nach. Herr Zechiel weist darauf hin, dass es in der Regel eine recht kurze halbseitige Sperrung für die Maßnahme bedarf, da die Kanaldeckel meist nicht in der Mitte der Straße liegen, sondern in einer Fahrbahn.

GR Kleiner erkundigt sich weiter, ob die brüchigen Bodenverhältnisse in Auerbach schlecht für eine Sanierung des bestehenden Kanals seien.

Herr Zechiel erläutert, dass zu Beginn der Sanierungsmaßnahme ein Fräsroboter durch den alten Kanal geht und alle entstandenen Hindernisse beseitigt. Danach erfolgt der Einbau des Liners. Dieser berührt aber weder das Gestein, noch den alten Kanal selbst, da noch einmal eine Schutzhülle außenherum angebracht ist. Wo es größere Schäden gab wurde der Kanal aber auch bereits im letzten Jahr im offenen Verfahren saniert.

**Der Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt beauftragt die Verwaltung, in Zusammenarbeit mit dem Planungsbüro Lindschulte (ehemals Wald+Corbe), die dargestellten Sanierungsmaßnahmen im Ortsteil Auerbach auf Grundlage der vorliegenden Planung und Kostenberechnung in Höhe von ca. 300.000 € brutto (ohne Nebenkosten) auszuschreiben.**

**Der Beschluss erfolgt einstimmig, mit 16 Ja-Stimmen, ohne Gegenstimmen und Enthaltungen.**

**einstimmig beschlossen Ja 16 Nein 0 Enthaltung 0 Befangen 0**

**zu 6 Beratung und Beschlussfassung über die Auftragsvergabe zur Deckensanierung im Heerweg in Karlsbad-Ittersbach  
Vorlage: 60/1974/2026**

Herr Höger stellt der Sachverhalt vor.

Der Heerweg im Ortsteil Ittersbach befindet sich in einem sehr schlechten baulichen Zustand. Ebenso der Gefälleabschnitt der Panoramastraße bis zur L622. Die vorhandene Asphaltdecke weist erhebliche Risse, Ausmagerungen sowie Unebenheiten auf. Hierdurch sind sowohl die Verkehrssicherheit als auch die Verkehrsqualität deutlich beeinträchtigt.

Zur kurzfristigen Verbesserung des Fahrbahnzustands sowie zur Verlängerung der Restnutzungsdauer der Straße ist vorgesehen, eine Sanierung in DSK-Bauweise (Dünne Schicht im Kalteinbau) durchzuführen.

Die geplante Maßnahme stellt eine wirtschaftlich sinnvolle Sofortmaßnahme dar, mit der bei vergleichsweise geringen Kosten eine deutliche Verbesserung des Fahrbahnzustands erreicht werden kann. Insbesondere die Anforderungen an eine hinreichende Ebenheit der Fahrbahn – und damit an die Verkehrssicherheit auch für Fahrradfahrer – sollen durch die Maßnahme erfüllt werden.

Der Einbau erfolgt vollflächig über die gesamte Fahrbahnbreite. Hierdurch entsteht eine neue, geschlossene Fahrbahndecke, wodurch neben der funktionalen Verbesserung auch das optische Erscheinungsbild der Straße deutlich aufgewertet wird.

Die Ausführung erfolgt in zwei zeitlich getrennten Schichten (Einbauebenen), da die untere Schicht zunächst austrocknen muss. Bei dem verwendeten Material handelt es sich um ein wassergebundenes Baustoffgemisch. Trotz dieses zweistufigen Aufbaus ermöglicht die DSK-Bauweise eine schnelle und weitgehend witterungsunabhängige Sanierung mit nur geringen Verkehrsbehinderungen. Die Einbauzeit beträgt lediglich wenige Tage je Schicht.

Aufgrund der positiven Erfahrungen mit der DSK-Bauweise sowie mit der ausführenden Firma SUT Straßen- und Umwelttechnik GmbH bei den Projekten in der Römerstraße und der verlängerten Lange Straße wird auch bei dieser Maßnahme von einem technisch und wirtschaftlich erfolgreichen Sanierungsergebnis ausgegangen.

BM Kornmüller ergänzt, dass die Sanierung des Heerwegs auch wichtig für die örtliche Radwegeverbindung ist. Dahingehend soll auch die alte Ittersbacher Straße im Wald zwischen Langensteinbach und Gewerbegebiet Ittersbach als Lückenschluss zeitnah saniert werden.

**Der Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt vergibt den Auftrag für die Deckensanierung des Heerweges (einschl. Teilabschnitt Panoramastraße) in**

**Karlsbadlttersbach an die Firma SUT Straßen- und Umwelttechnik GmbH, Arnschwang, zu einem Bruttoendpreis von 73.124,50 €.  
Der Beschluss erfolgt einstimmig mit 16 Ja-Stimmen, ohne Gegenstimmen und Enthaltungen.**

**einstimmig beschlossen Ja 16 Nein 0 Enthaltung 0 Befangen 0**

zu 7 Beratung und Beschlussfassung über die Beauftragung der Spielgerät - Ersatzbeschaffung "Piratenschiff" im Kindergarten Ittersbach  
Vorlage: 60/1971/2026

Herr Guthier erläutert den Sachverhalt.

Für die Ersatzbeschaffung des in die Jahre gekommenen Spielgerätes „Piratenschiff“ im Kindergarten Ittersbach wurden im Haushaltsplan 2025/2026 Mittel in Höhe von 36.000 € eingestellt.

Das bestehende Spielgerät der Firma Proludic stammt aus dem Jahr 1999. Aufgrund seines Gesamtzustandes sind weitere Reparaturen sowie der Austausch einzelner Bauteile nicht mehr wirtschaftlich, sodass eine Ersatzbeschaffung erforderlich ist.

In Abstimmung mit dem Amt für Bau, Planung und Umwelt wurden unter Einbindung der Kindergartenleitung Ittersbach sowie des Elternbeirates mehrere Fachfirmen zur Angebotsabgabe aufgefordert. Hierzu fanden Vor-Ort-Termine mit den Firmen Crea-Play, HABA Pro, HAGS sowie S.H. Spessart Holzgeräte statt.

Auf Grundlage der jeweiligen Besichtigungen wurden Entwurfsplanungen erstellt und entsprechende Angebote vorgelegt. Nach eingehender Prüfung der örtlichen Gegebenheiten, der gestalterischen Ausführung sowie der Wirtschaftlichkeit der Angebote konnte – nach geringfügigen Anpassungen – die Firma S.H. Spessart Holzgeräte sowohl hinsichtlich der Ausführungsqualität als auch im Preis-Leistungs-Verhältnis überzeugen. Insgesamt wurde hier das wirtschaftlichste Angebot abgegeben.

Die Ausführung des neuen Spielgerätes soll entsprechend dem vorliegenden Alternativangebot erfolgen. Da wird es sich künftig nicht mehr um ein "Piratenschiff" sondern um drei verbundene Klettertürme handeln.

Die Kosten für die Lieferung der Spielgeräte-Kombination belaufen sich auf 25.804,00 € netto bzw. 30.706,76 € brutto.

Von den im Haushalt bereitgestellten 36.000,00 € verbleiben somit 5.293,24 €. Diese Restmittel sind ausreichend für den Rückbau und die Entsorgung des bestehenden Spielgerätes sowie für die Montage, Fundamentierung und Herstellung des Fallschutzes für das neue Spielgerät.

GRin Rausch fragt nach aus welchem Material der Fallschutz besteht.  
Herr Guthier gibt an, dass man hier bei Sand bleiben wird.

**Der Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt stimmt der Beauftragung der Firma S.H. Spessart Holzgeräte mit der Lieferung der Spielgerätkombination zum Preis von 30.706,76 € zu. Der Beschluss erfolgt einstimmig mit 16 Ja-Stimmen, ohne Gegenstimmen und Enthaltungen.**

**einstimmig beschlossen Ja 16 Nein 0 Enthaltung 0 Befangen 0**

**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 11.02.2026 somit ohne Änderung zur Kenntnis.

**zu 9 Verschiedenes**

Von Seiten der Verwaltung gibt es keine weiteren Themen zu besprechen.

**zu 10 Fragen der Zuhörer**

Keine.

---

gez. Björn Kornmüller  
Vorsitzender

---

gez. Marielle Reuter  
Protokollführerin

---

Gemeinderätin Heidi Ochs  
Urkundsperson

---

Gemeinderat Reinhard Haas  
Urkundsperson

---

Gemeinderat Roland Rädle  
Urkundsperson

---

Gemeinderat Uwe Rohrer  
Urkundsperson