Gemeinde Marxzell

Bebauungsplan “Höhenstraße Ost”

– Synopse zur förmlichen Beteiligung –



Karlsruhe
April 2025

MODUS CONSULT Gericke GmbH & Co. KG

Inhaltsverzeichnis

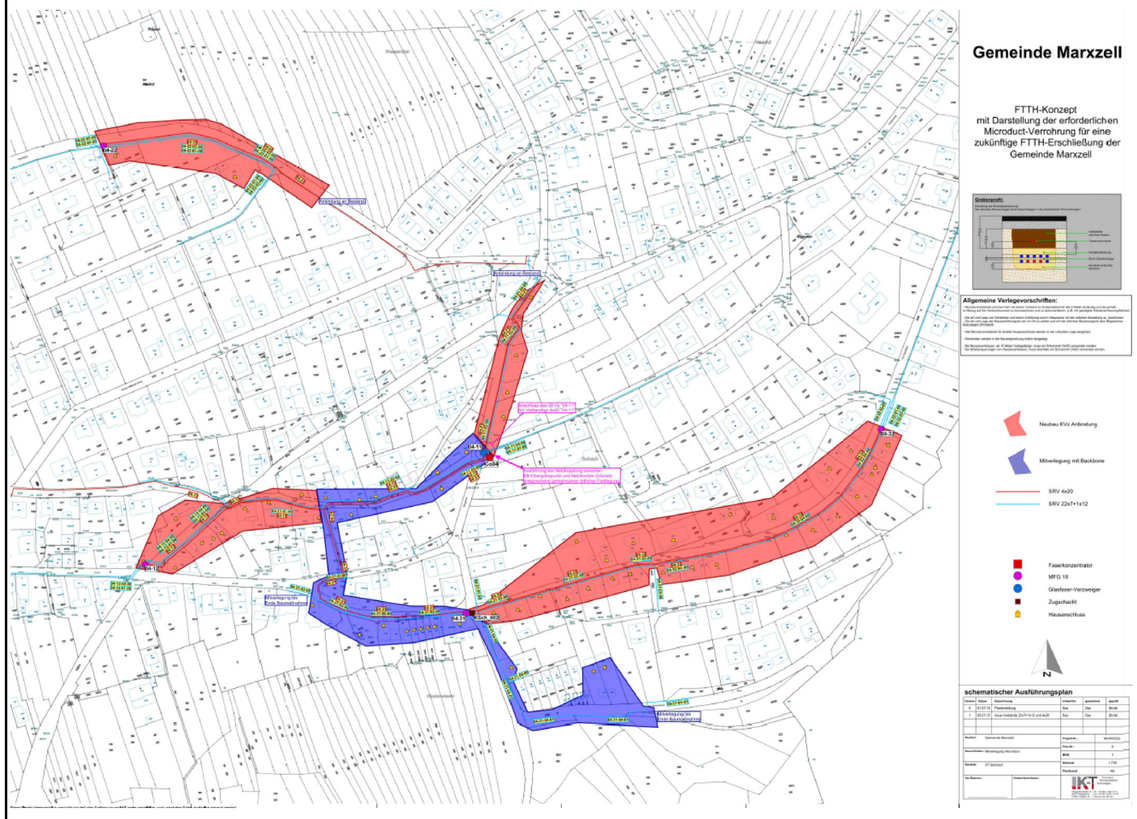
Behörden und sonstige Träger Öffentlicher Belange:

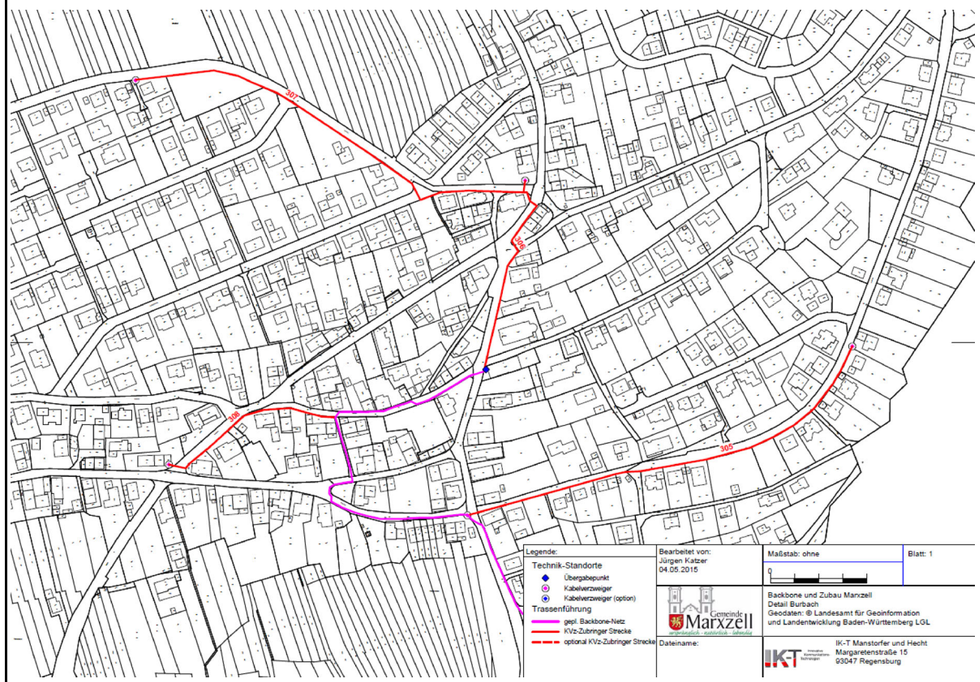
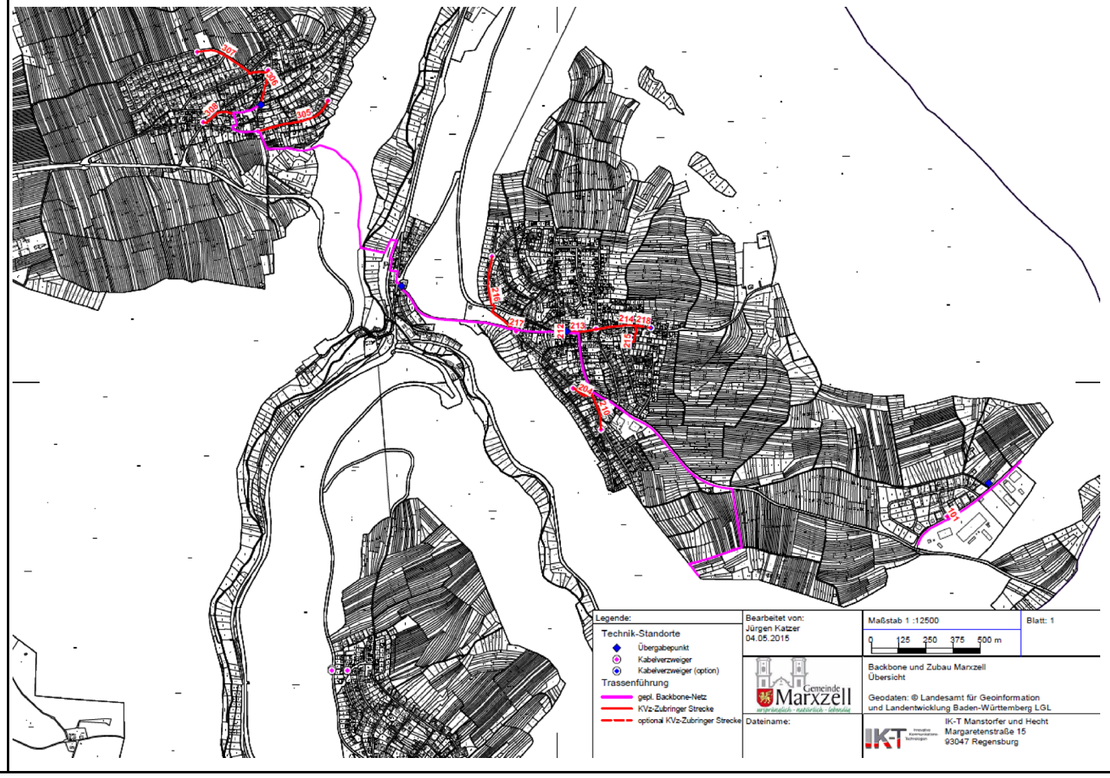
1 inexio Informationstechnologie und Telekommuniation GmbH ... 3
2 Regierungspräsidium Karlsruhe – Referat 42, Steuerung und Baufinanzen ... 5
3 Regierungspräsidium Stuttgart – Landesamt für Denkmalpflege ... 5
4 Stadt Ettlingen ... 5
5 Regierungspräsidium Karlsruhe – Referat 21 – Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz ... 5
6 Gemeinde Karlsbad ... 5
7 Gemeinde Malsch ... 6
8 Regierungspräsidium Stuttgart – Referat 16 – Kampfmittelbeseitigungsdienst BW ... 6
9 Deutsche Telekom AG ... 6
10 Polizeipräsidium Karlsruhe – Führungs- und Einsatzstab – Stabsbereich Einsatz – Sachbereich Verkehr ... 7
11 Landratsamt Karlsruhe – Amt für Umwelt und Arbeitsschutz – Naturschutzbehörde ... 8
12 Albtal-Verkehrs-Gesellschaft mbH ... 8
13 Netze BW GmbH ... 8
14 Regierungspräsidium Freiburg – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau ... 9
15 Regionalverband Mittlerer Oberrhein ... 11
16 Handwerkskammer Karlsruhe ... 12
17 Landratsamt Karlsruhe – Amt für Umwelt und Arbeitsschutz – Sachgebiete Wasserrecht - Altlasten/Bodenschutz - Gewässer- Abwasser und Immissionsschutz ... 12
18 Landratsamt Karlsruhe – Amt für Umwelt und Arbeitsschutz – Naturschutzbehörde ... 14
19 Landratsamt Karlsruhe – Gesundheitsamt ... 14
20 Landratsamt Karlsruhe – Kreisbrandmeister ... 14
21 Landratsamt Karlsruhe – Abfallwirt-schaftsbetrieb des Landkreises Karlsruhe ... 14
22 Landratsamt Karlsruhe – Amt für Mobilität und Beteiligungen ... 15
23 Landratsamt Karlsruhe – Amt für Vermessung, Geoinformation und Flurneuordnung ... 15
24 Landratsamt Karlsruhe – Forstamt ... 15
25 Landratsamt Karlsruhe – Landwirtschafts-amt ... 15
26 Landratsamt Karlsruhe – Amt für Ordnung und Recht – Bestattungsrecht ... 15
27 Landratsamt Karlsruhe – Baurechtsamt ... 16
28 Industrie- und Handelskammer Karlsruhe ... 17
29 BUND, LNV, NABU ... 17

Öffentlichkeit:

1 Private Stellungnahme 1 ... 26
2 Private Stellungnahme 2 ... 29
3 Private Stellungnahme 3 ... 34
4 Private Stellungnahme 4 ... 34
5 Private Stellungnahme 5 ... 35
6 Private Stellungnahme 6 ... 36
7 Private Stellungnahme 7 ... 37
8 Private Stellungnahme 8 ... 37
9 Private Stellungnahme 9 ... 38
10 Private Stellungnahme 10 ... 39

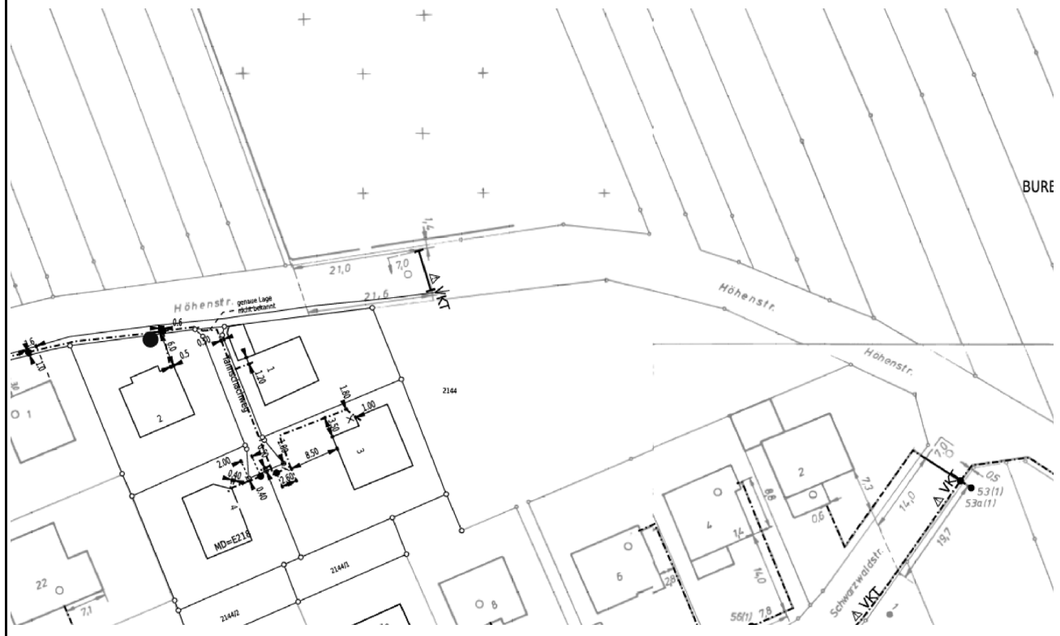
Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 15.11.2024 - 20.12.2024 sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 18.11.2024 - 20.12.2024 zur Aufstellung des Bebauungsplans “Höhenstraße Ost” der Gemeinde Marxzell

Nr.	TÖB	Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
1	inexio Informations-technologie und Telekommunia-tion GmbH Schreiben vom 15.11.2024	Im angefragten Bereich befinden sich derzeit Leitungen unseres Unternehmens. Für weitere Auskünfte zum angefragten Bereich, zu den übersandten Unterlagen oder zu anderen Liegenschaften steht Ihnen unser Online Portal "https://planauskunft.inexio.net" zur Verfügung. Bitte beachten Sie auch unsere weiterführenden Informationen im anhängenden Merkblatt.	Wird zur Kenntnis genommen. Die Leitungen liegen gemäß den Plandarstellungen im nicht überbaubaren Bereich auf dem aktuell kommunalen Grundstück bzw. unter Verkehrsfläche / entlang einer bestehenden Trafostation. Sie sind zu schützen (unter Berück-sichtigung evtl. Standortabweichungen in der Örtlichkeit). Eine Verlegung in die Höhestraße ist nicht geplant, wäre aber theoretisch möglich. Wird zur Kenntnis genommen. Ein Hinweis wird dem Bebauungsplan beigefügt.	Wird zur Kenntnis genommen. Der Stellungnahme der Verwaltung wird zugestimmt. An der Planung wird festgehalten.
		Anlage: ▸ Merkblatt zum Schutz von Telekommunikationsanlagen vom 25.10.2019	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.
			Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.

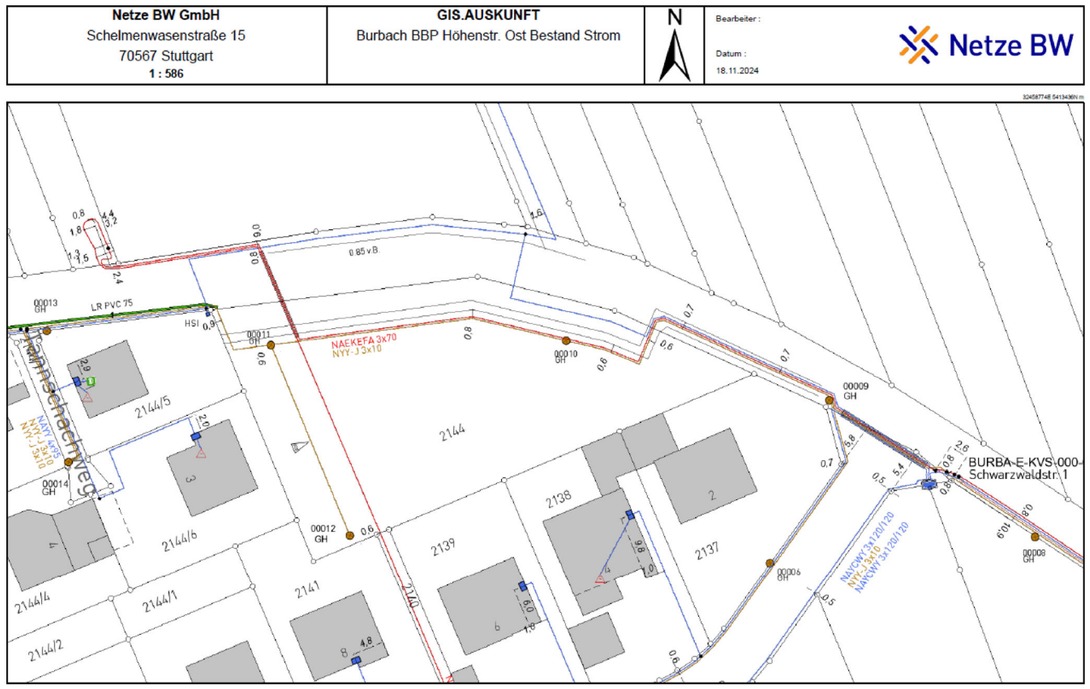
Nr.	TÖB	Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
			Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.
			Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	TÖB	Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
2	Regierungspräsidium Karlsruhe – Referat 42, Steuerung und Baufinanzen Schreiben vom 15.11.2024	Da durch den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Höhenstraße Ost“ der Gemeinde Marxzell keine Bundes- oder Landesstraße tangiert wird, werden die Belange, welche die Abteilung 4 des Regierungspräsidiums Karlsruhe vertritt, nicht berührt.	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.
3	Regierungspräsidium Stuttgart – Landesamt für Denkmalpflege Schreiben vom 18.11.2024	Aus denkmalfachlicher Sicht bestehen zu der Planung in vorliegender Form keine Bedenken. Archäologische Kulturdenkmale sind entweder nicht betroffen oder wegen der Geringfügigkeit der zu erwartenden Bodeneingriffe nicht gefährdet. Seitens der Archäologischen Denkmalpflege bitten wir um Berücksichtigung der Regelungen der §§ 20 und 27 DschG: Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Zuwiderhandlungen werden gem. §27 DSchG als Ordnungswidrigkeiten geahndet. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten hierüber schriftlich in Kenntnis gesetzt werden. Wir bitten diesen Hinweis in die Planunterlagen, sofern nicht bereits enthalten, zu übernehmen. Seitens der Bau- und Kunstdenkmalpflege bestehen nach aktuellem Sachstand keine Anregungen oder Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis zum Bebauungsplan wird aktualisiert.	Wird zur Kenntnis genommen.
4	Stadt Ettlingen Schreiben vom 19.11.2024	Zum o. g. Bebauungsplanverfahren bestehen von unserer Seite keine Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.
5	Regierungspräsidium Karlsruhe – Referat 21 – Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz Schreiben vom 19.11.2025	Das Plangebiet ist sowohl im Regionalplan Mittlerer Oberrhein 2003 als auch im Entwurf zum 4. Regionalplan (Stand 2. Offenlage) als bestehende Siedlungsfläche mit überwiegender Wohn-/Mischnutzung enthalten. Der Planung stehen keine Belange der Raumordnung entgegen.	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.
6	Gemeinde Karlsbad Schreiben vom 26.11.2024	Die Gemeinde Karlsbad ist von der Planung nicht berührt und hat entsprechend auch keine Einwendungen.	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	TÖB	Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
7	Gemeinde Malsch Schreiben vom 26.11.2024	Die Belange der Gemeinde Malsch sind von der Planung nicht berührt.	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.
8	Regierungspräsi-dium Stuttgart – Referat 16 – Kampf-mittelbeseitigungsdienst BW Schreiben vom 28.11.2024	Damit wir für Sie tätig werden können, bitten wir Sie den beigefügten Antrag auszufüllen, zu unterschreiben und mit Lageplänen an uns zurück zu senden. Aufgrund der ausgedehnten Kampfhandlungen und Bombardierungen, die während des 2. Weltkrieges stattfanden, ist es ratsam, im Vorfeld von jeglichen Bau(Planungs-)verfahren eine Gefahrenverdachtserforschung in Form einer Auswertung von Luftbildern der Alliierten durchzuführen. Alle nicht vorab untersuchten Bauflächen sind daher als potentielle Kampfmittelverdachtsflächen einzustufen. Seit dem 02.01.2008 kann der Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg allerdings Luftbildauswertungen für Dritte, zur Beurteilungen möglicher Kampfmittelbelastungen von Grundstücken auf vertraglicher Basis nur noch kostenpflichtig durchführen. Diese Auswertung kann bei uns mittels eines Vordrucks beantragt werden. Die dafür benötigten Formulare können auch unter www.rp-stuttgart.de (->Service->Formulare und Merkblätter) gefunden werden. Bitte beachten Sie hierzu auch den Anhang. Die momentane Bearbeitungszeit hierfür beträgt zur Zeit mind.52 Wochen ab Auftragseingang. Eine Abweichung von der angegebenen Bearbeitungszeit ist nur in dringenden Fällen (Gefahr in Verzug) möglich. Bitte sehen Sie von Nachfragen diesbezüglich ab. Weiterhin weisen wir bereits jetzt darauf hin, dass sich aufgrund der VwVKampfmittelbeseitigungsdienst des Innenministeriums Baden-Württemberg vom 31.08.2013 (GABl. S. 342) die Aufgaben des Kampfmittelbeseitigungsdienstes Baden-Württemberg auf die Entschärfung, den Transport und die Vernichtung von Kampfmitteln beschränken. Die Beratung von Grundstückseigentümern sowie die Suche nach und die Bergung von Kampfmitteln kann vom Kampfmittelbeseitigungsdienst nur im Rahmen seiner Kapazität gegen vollständige Kostenerstattung übernommen werden. Soweit der Kampfmittelbeseitigungsdienst nicht tätig werden kann, sind für diese Aufgaben gewerbliche Unternehmen zu beauftragen.	Wird zur Kenntnis genommen. Ein Hinweis wird dem Bebauungsplan beigefügt.	Wird zur Kenntnis genommen.
		Anlagen: ▸ Auftrag zur Überprüfung auf Kampfmittelbelastung/Luftbildauswertung ▸ Merkbaltt “Kampfmittelfrei bauen” ▸ Kostensätze und Entgelte für die Leistungen des Kampfmittelbeseitungsdienstes Baden-Württemberg	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.
9	Deutsche Telekom AG Schreiben vom 29.11.2024	Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Unsere Anlagen dürfen beim Bau weder beschädigt noch in der Lage verändert werden. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten. Die aktuellen Pläne finden Sie unter der Website: https://trassenauskunftkabel.telekom.de/start.html	Die Telekommunikationslinien gemäß Plan der Telekom liegen bereits in der festgesetzten Straßenverkehrsfläche.	Wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	TÖB	Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Wir bitten, die Verkehrswege so an die vorhandenen umfangreichen Telekommunikationslinien der Telekom anzupassen, dass diese Telekommunikationslinien nicht verändert oder verlegt werden müssen.		
		<u>Anlagen:</u> ▸ Kabelschutzanweisung	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.
			Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.
10	Polizeipräsidium Karlsruhe – Führungs- und Einsatzstab – Stabsbereich Einsatz – Sachbereich Verkehr Schreiben vom 03.12.2024	Ausweislich der Planfestsetzungen ist die Erschließungsstraße des Plangebiets als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen. Ein verkehrsberuhigter Bereich (Z. 325.1 StVO) kann von der zuständigen Straßenverkehrsbehörde verkehrsrechtlich angeordnet werden, sofern die in der StVO und der VwV-StVO aufgeführten baulichen und verkehrlichen Voraussetzungen, insbesondere das Vorliegen der Aufenthaltsfunktion, in vollem Umfang erfüllt sind. Im Vorfeld verkehrsrechtlicher Anordnungen ist unter anderem die Polizei anzuhören. Es wird daher im Bebauungsplanverfahren eine verkehrsrechtlich unverbindliche Definition der Verkehrsfläche angeraten. Nach abschließender Prüfung und Bewertung der Verkehrsflächen kann beim Vorliegen der in der StVO und VwV-StVO angeführten Voraussetzungen die Anordnung des verkehrsberuhigten Bereichs trotzdem erfolgen. Im vorliegenden Fall wird davon ausgegangen, dass die Anordnung eines verkehrsberuhigten Bereichs nicht ausgeschlossen ist. Sollte die verkehrsrechtliche Anordnung jedoch nicht möglich sein, würde dies unter Umständen eine Änderung des Bebauungsplans erfordern. Das Einfahren von verkehrsberuhigten Bereichen in das übergeordnete Straßennetz erfolgt nach den Vorrangregelungen des § 10 StVO. Zur Verdeutlichung dieser Vorrangregelung werden verkehrsberuhigte Bereiche an den Einmündungen	Die öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung wird nur von sehr geringem Verkehr frequentiert und soll eine überwiegende Aufenthaltsfunktion haben und auch entsprechend ausgestaltet werden (z.B. niveaugleicher Ausbau für die ganze Straßenbreite). Für den ruhenden Verkehr ist Vorsorge getroffen (Stellplätze auf dem Privatgrundstück). Das Verkehrszeichen für Verkehrsberuhigter Bereich kann an der Zufahrt aufgestellt werden. Weitere Verkehrszeichen sind in der Fläche nicht nötig. Insofern entspricht die Zweckbestimmung der planerischen Absicht.	Wird zur Kenntnis genommen. Der Stellungnahme der Verwaltung wird zugestimmt.

Nr.	TÖB	Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		zu den übergeordneten Straßen in der Regel durch abgesenkte Bordsteine abgegrenzt. Die Planfestsetzungen sollten dahingehend angepasst werden.		
11	Landratsamt Karlsruhe – Amt für Umwelt und Arbeitsschutz – Naturschutzbehörde Schreiben vom 03.12.2024	Sofern die unter Nr. 5 des Artenschutzfachbeitrags beschriebenen Maßnahmen sowie die Festsetzungen mit Naturschutzbezug vollumfänglich umgesetzt werden, hat die untere Naturschutzbhörde keine Bedenken gegen die Planung.	Wird zur Kenntnis genommen. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind umzusetzen.	Wird zur Kenntnis genommen.
12	Albtal-Verkehrs-Gesellschaft mbH Schreiben vom 04.12.2024	Die AVG ist von dem Vorhaben nicht betroffen und hat somit hierzu keine Einwände oder sonstige Anmerkungen.	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.
13	Netze BW GmbH Schreiben vom 09.12.2024	Der oben genannte Bebauungsplan wurde von uns eingesehen und hinsichtlich der Stromversorgung (Mittel- und Niederspannung) überprüft. Die Stromversorgung für das Gebiet kann aus unserem bestehenden 20/0,4 kV-Ortsnetz erfolgen, das Niederspannungs-Stromversorgungsnetz wird als Kabelnetz ausgeführt. Weitere Maßnahmen unsererseits werden wir nach Erfordernis zu einem späteren Zeitpunkt realisieren und sind zurzeit nicht geplant. Inner- und außerhalb des Plangebietes sind Versorgungsleitungen vorhanden. In der Anlage erhalten Sie zu Planungszwecken die Übersicht unserer Versorgungsanlagen. Zur Vermeidung von Schäden an Versorgungsleitungen bitten wir Sie, die Baufirmen auf das Einholen von Lageplänen hinzuweisen. Lagepläne müssen rechtzeitig vor Baubeginn bei der NETZE BW GmbH angefordert werden. Postfach 13 49 74603 Öhringen E-Mail: Leitungsauskunft-Nord@netze-bw.de Wir bedanken uns für die Beteiligung am Bebauungsplanverfahren und bitten weiterhin um Beteiligung. Nach Abschluss des Verfahrens bitten wir um Benachrichtigung über das Inkrafttreten des Bebauungsplanes.	Die benannten Leitungen auf den Baugrundstücken (heutiges kommunales Grundstück) werden verlegt.	Wird zur Kenntnis genommen. Der Stellungnahme der Verwaltung wird zugestimmt.

Nr.	TÖB	Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
			Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.
14	Regierungspräsi-dium Freiburg – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Schreiben vom 11.12.2024	Das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) im Regierungspräsidium Freiburg nimmt auf Grundlage der ihm vorliegenden Informationen und seiner regionalen Kenntnisse zu den Aufgabenbereichen, die durch das Vorhaben berührt werden, wie folgt Stellung: **1. Geologische und bodenkundliche Grundlagen** **1.1 Geologie** Die lokalen geologischen Verhältnisse können der digitalen Geologischen Karte von Baden-Württemberg 1: 50 000 (GeoLa) im LGRB-Kartenviewer entnommen werden. Nähere Informationen zu den lithostratigraphischen Einheiten bieten die geowissenschaftlichen Informationsportale LGRBwissen und LithoLex.	Laut dem LGRB-Kartenviewer befindet sich das Plangebiet auf “Lössführende Fließerde”. Ein großer Teil des Ortsteil Burbach liegt auf dieser Fließerde. Es wird davon ausgegangen, dass dadurch keine geologischen Belange dem Vorhaben entgegen stehen. Die Hinweise wurden dem Bebauungsplan bereits hinzugefügt.	Wird zur Kenntnis genommen. Der Stellungnahme der Verwaltung wird zugestimmt.
		1.2 Geochemie Die geogenen Grundgehalte in den petrogeochemischen Einheiten von Baden-Württemberg sind im LGRB-Kartenviewer abrufbar. Nähere Informationen zu den geogenen Grundgehalten sind im geowissenschaftlichen Informationsportal LGRBwissen beschrieben.	Der Ortsteil Burbach liegt auf der petrogeochemischen Einheit “Oberer Buntsandstein”. Die geogonen Grundgehalte (Aluminiumoxid, Arsen, Barium, Calciumoxid, Chrom, Kupfer, Eisen-3-Oxid, Kaliumoxid, Magnesiumoxid, Molybdän, Natriumoxid, Nickel, Phosphorpentoxid, Blei und Schwefel) sind für den Ortsteil Burbach gleich. Da sich das Plangebiet im Innenbereich des Ortsteils befindet, wird davon ausgegangen, das dem keine geogenen Grundgehalte entgegenstehen.	Wird zur Kenntnis genommen. Der Stellungnahme der Verwaltung wird zugestimmt.
		1.3 Bodenkunde Das Plangebiet liegt nach der Bodenkundliche Karte Maßstab 1: 50 000 (GeoLa BK 50) im Siedlungsbereich. Da für Siedlungsflächen weder in der BK 50 noch nach der Bodenschätzung Daten zur	Für die genaue Lage des Plangebiets gibt es in der GeoLa BK 50 aufgrund der innerörtlichen Lage keine Daten. Direkt anschließend an das Plangebiet kommen Böden des Bodentyps “Pseudovergleyte	Wird zur Kenntnis genommen. Der Stellungnahme der

Nr.	TÖB	Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		Verfügung stehen wird aus bodenkundlicher Sicht folgende Stellung genommen. Böden in Siedlungsflächen erfüllen trotz anthropogener Überprägung wichtige Bodenfunktionen. Daher ist auch dort entsprechend § 2 Abs. 1 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) auf den sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten. Mit der zuständigen Unteren Bodenschutzbehörde sollte abgestimmt werden, welche konkreten bodenschutzfachlichen Vorgaben umzusetzen sind. Folgende Hinweise: Nach § 2 Abs. 3 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) ist bei geplanten Vorhaben, die auf nicht versiegelten, nicht baulich veränderten oder unbebauten Flächen von mehr als 0,5 Hektar einwirken werden, ein Bodenschutzkonzept zur Gewährleistung des sparsamen, schonenden und haushälterischen Umgangs mit dem Boden im Rahmen der weiteren Vorhabensplanung bzw. -durchführung zu erstellen. Eine Erstellung des Bodenschutzkonzepts nach DIN 19639 wird dringend empfohlen. Des Weiteren ist nach § 3 Abs. 4 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LkreiWiG) bei einem zu erwartenden Anfall von mehr als 500 m³ Bodenaushub der verfahrensführenden Behörde ein Abfallverwertungskonzept vorzulegen. Der Bodenaushub ist hierbei möglichst hochwertig zu verwerten (§ 3 Abs. 2 LKreiWiG).	Parabraunerde, Pseudogley-Parabraunerde, pseudovergleyte Parabraunerde-Braunerde, lessivierte Braunerde und Braunerde aus lösslehmreichen Fließerden und Lösslehm” vor. Wird zur Kenntnis genommen. Dem Schutz des Bodens dienen neben der Begrenzung der GRZ insbesondere bereits die Festsetzungen 1.11.1 und 1.11.2. Wird zur Kenntnis genommen. Das Plangebiet ist kleiner als 0,5 ha. Ein Bodenschutzkonzepts nach DIN 19639 ist im Bebauungsplan vorliegend nicht erforderlich. Da das Plangebiet relativ eben ist, ist im zudem angebotsbezogenen Bebauungsplanverfahren kein Abfallverwertungskonzept zu erstellen.	Verwaltung wird zugestimmt. Wird zur Kenntnis genommen. Der Stellungnahme der Verwaltung wird zugestimmt. Wird zur Kenntnis genommen. Der Stellungnahme der Verwaltung wird zugestimmt.
		2. Angewandte Geologie Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein hydrogeologisches bzw. geotechnisches Übersichtsgutachten, Detailgutachten oder ein hydrogeologischer bzw. geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.	Wird zur Kenntnis genommen.	
		2.1 Ingenieurgeologie Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, empfiehlt das LGRB die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan: Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich quartärer Lockergesteine (lössführende Fließerde) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit. Darunter werden die Gesteine der Plattensandstein-Formation (Oberer Buntsandstein) erwartet. Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Die im Untergrund anstehenden sehr harten Sandsteinbänke der Plattensandstein-Formation können Violetthorizonte (fossile Bodenbildungen) enthalten, die in der Regel nur eine geringe Festigkeit aufweisen. Es ist auf einen einheitlich tragfähigen Gründungshorizont zu achten. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.	Wird zur Kenntnis genommen. Der geotechnische Hinweis zum Bebauungsplan wurde entsprechend aktualisiert.	Wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	TÖB	Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		2.2 Hydrogeologie Sofern vorhanden, wird auf frühere Stellungnahmen des LGRB zu Planflächen verwiesen. Aktuell findet im Plangebiet keine Bearbeitung hydrogeologischer Themen durch das LGRB statt und es sind derzeit auch keine geplant.	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.
		2.3 Geothermie Informationen zu den oberflächennahen geothermischen Untergrundverhältnissen sind im Informationssystem „Oberflächennahe Geothermie für Baden-Württemberg“ (ISONG) hinterlegt. ISONG liefert erste Informationen (Möglichkeiten und Einschränkungen) zur geothermischen Nutzung des Untergrundes mit Erdwärmesonden und Erdwärmekollektoren. Bitte nehmen Sie vor Verwendung des Informationssystems die Erläuterungen zur Kenntnis.	Wird zur Kenntnis genommen. Derzeit wird keine Nutzung des Untergrundes mit Erdwärmesonden und Erdwärmekollektoren im Plangebiet geplant. Wahrscheinlicher erscheint aufgrund der geringeren Grundstücksgröße die künftige Beheizung durch Luft-Wasser-Wärmepumpen.	Wird zur Kenntnis genommen.
		2.4 Rohstoffgeologie (Mineralische Rohstoffe) Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.
		3. Landesbergdirektion **3.1 Bergbau** Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbaugebiet. Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder künstlich geschaffenen Althohlräumen (bspw. Stollen, Bunker, unterirdische Keller) betroffen.	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.
		Allgemeine Hinweise **Anzeige, Übermittlung und Bereitstellung von Geologie-Daten nach Geologiedatengesetz (GeolDG)** Für geologische Untersuchungen und die daraus gewonnenen Daten besteht nach den Bestimmungen des Geologiedatengesetzes (GeolDG) eine Übermittlungspflicht gegenüber dem LGRB. Weitere Informationen hierzu stehen Ihnen im LGRBanzeigeportal zur Verfügung.	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.
		Weitere Informationsquellen des LGRB im Internet Informationen zu den Untergrundverhältnissen sowie weitere raumbezogene Informationen können fachübergreifend und maßstabsabhängig der LGRBhomepage entnommen werden. Bitte nutzen Sie hierzu auch den LGRB-Kartenviewer sowie LGRBwissen. Insbesondere verweisen wir auf unser Geotop-Kataster. Beachten Sie bitte auch unser aktuelles Merkblatt für Planungsträger.	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.
		Anlagen: TöB-Stellungnahmen des LGRB – Merkblatt für Planungsträger	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.
15	Regionalverband Mittlerer Oberrhein Schreiben vom 11.12.2024	Vorgesehen ist die Schaffung von Wohnbebauung auf einem bisher unbebauten Grundstück im Ortsteil Burbach mit vier Einfamilienhäusern. Im bisherigen Bebauungsplan ist dort eine Grünfläche festgesetzt. Der Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbands Karlsruhe stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans (ca. 0,27 ha) eine bestehende Grünfläche (Parkanlage) dar und soll auf dem Wege der Berichtigung angepasst werden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Regionalplan Mittlerer Oberrhein 2003 in einem	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.

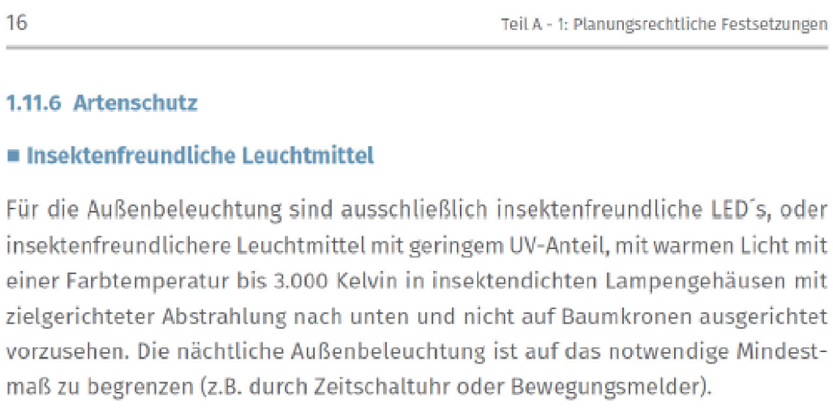
Nr.	TÖB	Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		regionalplanerisch abgestimmten Bereich für Siedlungserweiterung und im Entwurf zum Vierten Regionalplan Mittlerer Oberrhein in einer bestehenden Siedlungsfläche mit überwiegend Wohn-/Mischnutzung. Die Siedlungsdichte im Bebauungsplan erfüllt mit rund 60 Einwohnern pro Hektar den Mindestwert für Siedlungsdichten im Entwurf des Vierten Regionalplans Mittlerer Oberrhein von ebenfalls 60 Einwohnern pro Hektar in Gemeinden mit Eigenentwicklung. Regionalplanerische Belange stehen dem Bebauungsplan nicht entgegen.		
16	Handwerkskammer Karlsruhe Schreiben vom 17.12.2024	Die von uns wahrzunehmenden Belange werden durch das Planungsziel (die städtebauliche Verträglichkeit einer behutsamen und geordneten Nachverdichtung zu regeln) nicht berührt.	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.
17	Landratsamt Karlsruhe – Amt für Umwelt und Arbeitsschutz – Sachgebiete Wasserrecht - Altlasten/Bodenschutz - Gewässer- Abwasser und Immissionsschutz Schreiben vom 18.12.2024	Gegen das Vorhaben bestehen aus Sicht der Bereiche Wasserrecht - Altlasten/Bodenschutz - Gewässer - Abwasser und Immissionsschutz keine Bedenken. Die beigefügten Hinweise sind zu beachten. <u>Wasserrecht</u> Keine Bedenken	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.
		<u>Altlasten & Bodenschutz</u> Gegen die planungsrechtlichen Festsetzungen bestehen aus unserer Sicht keine Bedenken. Folgende Hinweise geben wir: Beim Auf- und Einbringen von Materialien auf oder in den Boden, bzw. zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht (bspw. Grünflächen), sowie beim Auf- und Einbringen unterhalb oder außerhalb einer durchwurzelbaren Bodenschicht (bspw. im Landschaftsbau oder zum Massenausgleich im Rahmen von Baumaßnahmen) sind die Vorgaben der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) einzuhalten. Weitere Erläuterungen enthält zudem die Vollzugshilfe der Länderarbeitsgemeinschaft Boden (LABO) zu §§ 6 – 8 BBodSchV. Für die Herstellung von technischen Bauwerken unter Verwendung von mineralischen Ersatzbaustoffen ist die Ersatzbaustoffverordnung (EBV) anzuwenden.	Wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis zum Bebauungsplan wird angepasst.	Wird zur Kenntnis genommen.
		<u>Oberirdische Gewässer</u> Keine Bedenken	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.
		<u>Grundwasser/Wasserversorgung</u> Keine Bedenken	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	TÖB	Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		Abwasser Die Art der vorhandenen Entwässerung (Misch- /Trennkanalisation usw.) sollte im Bebauungsplan ergänzt werden. Es sollte im Vorfeld überprüft werden, ob die vorhandenen Boden- und Grundwasserverhältnisse eine schadlose Versickerung des Niederschlagswassers überhaupt ermöglichen. In Wohngebieten ist nur die schadlose Versickerung von Niederschlagswasser erlaubnisfrei. Niederschlagswasser wird schadlos beseitigt, wenn es flächenhaft oder in Mulden auf mindestens 30 cm mächtigen bewachsenen Boden in das Grundwasser versickert wird. Sofern eine Versickerung von Niederschlagswasser auf privaten Grundstücken realisiert wird, ist als Planungshilfe für den Bauherrn und Architekten der Informationsflyer „Versickerung von Niederschlagswasser in Wohngebieten“ des Landratsamt Karlsruhe, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz zu beachten. Das erforderlich Entwässerungskonzept für die Niederschlagswasserbeseitigung sollte frühzeitig bei der Planung berücksichtigt werden. Vorsorglich regen wir an, von der Möglichkeit des § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB Gebrauch zu machen und bereits auf Ebene der Bauleitplanung Flächen für die Entwässerung / Versickerung vorzusehen und festzusetzen, damit in späteren Verfahren die Erschließung hinsichtlich der Entwässerung gesichert ist.	Der Anschluss der wenigen geplanten Grundstücke an den bestehenden Mischwasserkanal ist möglich. Auch besteht im Falle einer Versickerungsfähigkeit auf dem Grundstück ausreichend Platz um dort – falls gefordert und möglich – eine eigene Versickerung vorzusehen (allerdings ist bekannt, dass der Boden im Bereich des Friedhofs relativ lehmig ist). Die Konkretisierung der Entwässerung kann im nachgelagerten Bauverfahren erfolgen.	Wird zur Kenntnis genommen. Der Stellungnahme der Verwaltung wird zugestimmt. An der Planung wird festgehalten.
		Immissionsschutz Nach Anhörung der Gewerbeaufsicht nehmen wir wie folgt Stellung: Gegen die planungsrechtlichen Festsetzungen bestehen aus unserer Sicht keine Bedenken. Des Weiteren weisen wir auf folgende Punkte hin: 1) Wir weisen darauf hin, dass, sofern Wärmepumpen errichtet werden sollen und da diese Lärmemittenten darstellen, diese ebenfalls unter die Vorgaben der TA Lärm fallen. Es wird empfohlen, den Betrieb von Wärmepumpen im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens zu berücksichtigen und konkrete Festsetzungen (u.a. max. zulässige Schallleistungspegel sowie Vorgaben zu Aufstellungsorte) in die Satzung aufzunehmen. Andernfalls sind spätestens in Baugenehmigungsverfahren die Stellung von Wärmepumpen an den jeweiligen Gebäuden darzulegen und deren Schallemissionen zu beurteilen. Das Landratsamt Karlsruhe ist im Rahmen des dazugehörigen Anhörungsverfahrens Träger öffentlicher Belange für eine fachtechnische Stellungnahme zu beteiligen.	Wird zur Kenntnis genommen. Ein Hinweis auf die TA Lärm ist dem Bebauungsplan bereits beigefügt. Von einer Festsetzung wird im Sinne des Gebots der planerischen Zurückhaltung abgesehen, zumal nur wenige Baugrundstücke geplant sind und die TA Lärm allgemein gilt.	Wird zur Kenntnis genommen. Der Stellungnahme der Verwaltung wird zugestimmt.
		2) Bei Installation und Betrieb von Photovoltaikanlagen muss vermieden werden, dass Umwelteinwirkungen durch Licht auftreten, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen. Mit Verweis auf die LAI-Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) mit Beschluss der LAI vom 13.09.2012, Stand 3.11.2015 sind Schwellenwertüberschreitung, bzw. schädliche Umwelteinwirkungen nach § 3 Abs. 1 BImSchG ausgehend von kleineren Photovoltaikanlagen wie sie häufig auf Ein- und Mehrfamilienhäusern, kleinen oder mittleren Gewerbeimmobilien oder landwirtschaftlichen Gebäuden installiert sind, in der Regel nicht zu erwarten. Soweit von Photovoltaikanlagen, die keiner baurechtlichen Genehmigungspflicht unterliegen, im Ausnahmefall ebenfalls Lichtemissionen ausgehen, die als schädliche Umwelteinwirkung nach § 3 Abs. 1 BImSchG zu qualifizieren sind, gelten dafür die Bestimmungen der LAI-Hinweise zur Messung,	Wird zur Kenntnis genommen. Ein allgemeiner Hinweis ist dem Bebauungsplan beigefügt worden.	Wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	TÖB	Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI). Wir empfehlen, mögliche Maßnahmen gemäß der Veröffentlichung der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) „Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen“ zur Verminderung und Vermeidung von Blendwirkungen durch Photovoltaikanlagen bereits durch sorgsame Planung der Anlage zu berücksichtigen, da nachträgliche Änderungen kostenaufwändig sind. Folgende Maßnahmen dienen zum Beispiel zur Verminderung und Vermeidung von Blendwirkungen von Photovoltaikanlagen auf Dächern: ▸ Einsatz von Modulen mit geringem Reflexionsgrad, die dem Stand der Technik entsprechen ▸ Optimierung von Modulaufstellung bzw. -ausrichtung oder -neigung.		
18	Landratsamt Karlsruhe – Amt für Umwelt und Arbeitsschutz – Naturschutz-behörde Schreiben vom 18.12.2024	Sofern die unter Nr. 5 des Artenschutzfachbeitrags beschriebenen Maßnahmen sowie die Festsetzungen mit Naturschutzbezug vollumfänglich umgesetzt werden, hat die untere Naturschutzbehörde keine Bedenken gegen die Planung.	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.
19	Landratsamt Karlsruhe – Gesundheitsamt Schreiben vom 18.12.2024	Von Seiten des Gesundheitsamts bestehen keine Bedenken oder Anregungen zur Planung.	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.
20	Landratsamt Karlsruhe – Kreisbrand-meister Schreiben vom 18.12.2024	Eine Stellungnahme ist nicht erforderlich, da die Belange des abwehrenden Brandschutzes im Entwurf bereits berücksichtigt sind.	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.
21	Landratsamt Karlsruhe – Abfallwirt-schaftsbetrieb des Landkreises Karlsruhe Schreiben vom 18.12.2024	Bitte beachten Sie in der weiteren Planung, dass nach § 3 Abs. 1 der Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises Karlsruhe alle Grundstücke, auf denen überlassungspflichtige Abfälle anfallen, an die öffentliche Abfallabfuhr angeschlossen werden müssen.	Wird zur Kenntnis genommen. Dem steht die Planung nicht entgegen. Ggf. müssen die Mülltonnen an die Straße gebracht werden.	Wird zur Kenntnis genommen. Der Stellungnahme der Verwaltung wird zugestimmt.
		Ebenso bitten wir bei der weiteren Planung und Ausführung um Beachtung der Maßgaben des Kreislaufwirtschaftsgesetzes und der Landesbauordnung für Baden-Württemberg. Demnach steht gem. § 6 Abs. 1 und § 7 Abs. 2 KrWG die Vermeidung von Abfällen an erster Stelle und ist vorrangig vor einer Entsorgung. Hierzu soll nach Möglichkeit ein Erdmassenausgleich vor Ort stattfinden. Um diesen zu gewährleisten oder die Menge an zu entsorgenden Bodenaushub möglichst gering zu halten, weisen wir	Wird zur Kenntnis genommen. Das Plangebiet ist kleiner als 0,5 ha. Da das Plangebiet relativ eben ist, ist im angebotsbezogenen Bebauungsplanverfahren kein Abfallverwertungskonzept zu erstellen. § 10 LBO ist zudem keine Rechtsgrundlage für eine örtlichen Bauvorschrift.	Wird zur Kenntnis genommen. An der Planung wird festgehalten.

Nr.	TÖB	Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		auf die Möglichkeit des § 10 LBO BW hin, der zu diesem Zweck die Erhaltung der Oberflächen oder die Veränderung von Höhenlagen vorsieht. Sollte es unvermeidbar sein, dass Erdaushub zur Entsorgung anfällt, bitten wir um Prüfung einer vorrangigen Verwertung. Bitte beachten Sie außerdem, dass es gesetzlich verpflichtend ist, ab 500 m³ anfallendem Bodenaushub ein Verwertungskonzept zu erstellen.		
22	Landratsamt Karlsruhe – Amt für Mobilität und Beteiligungen Schreiben vom 18.12.2024	Wir möchten bezüglich der unter Ziffer 4.4.2 der Begründung beschriebenen Fahrzeiten des Bedarfsangebots MyShuttle darauf hinweisen, dass das Angebot im Bediengebiet „Marxzell und Ittersbach“ montags bis donnerstags zwischen 20:00 und 01:00 Uhr, freitags von 20:00 bis 02:30 Uhr, samstags von 08:00 bis 02:30 Uhr sowie in Sonn- und Feiertagen von 08:00 bis 24:00 Uhr genutzt werden kann. Des Weiteren der Hinweis, dass es sich bei der Linie S1 nicht um eine Straßenbahn i. S. d. PbefG handelt und daher besser von einer Stadtbahn gesprochen werden sollte. Da an der bestehenden Struktur des ÖPNV festgehalten werden soll, bestehen keine weiteren Bedenken seitens des Sachgebiets ÖPNV gegen das geplante Vorhaben.	Wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird ergänzt.	Wird zur Kenntnis genommen. Der Stellungnahme der Verwaltung wird zugestimmt.
23	Landratsamt Karlsruhe – Amt für Vermessung, Geoinformation und Flurneu-ordnung Schreiben vom 18.12.2024	Weder Belange der Flurneuordnung noch der Vermessung sind betroffen. Bedenken und Anregungen werden nicht vorgebracht.	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.
24	Landratsamt Karlsruhe – Forstamt Schreiben vom 18.12.2024	Wald und forstrechtliche Belange sind nicht betroffen.	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.
25	Landratsamt Karlsruhe – Landwirtschafts-amt Schreiben vom 18.12.2024	Gegen obenstehende Maßnahme der Gemeinde Marxzell bestehen aus Sicht der Landwirtschaft keine Bedenken. Agrarstrukturelle Belange sind von obenstehender Maßnahme nicht betroffen.	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.
26	Landratsamt Karlsruhe – Amt für Ordnung und Recht – Bestattungsrecht Schreiben vom 18.12.2024	Aus ordnungsrechtlicher Sicht gibt es nach den hier vorgelegten Planunterlagen keine Bedenken. Bitte beachten Sie folgende Hinweise: Bei dem Bauvorhaben sind die Nutzungsbeschränkungen des § 8 Abs. 1 des Bestattungsgesetzes (BestattG BW) zu beachten, d.h., bei der Errichtung der geplanten Gebäude an den bestehenden Friedhof heran ist grundsätzlich ein Abstand von mindestens 10 m einzuhalten (wobei die Baurechtsbehörde hiervon Ausnahmen zulassen kann, wenn Ruhe und Würde des Friedhofs nicht wesentlich beeinträchtigt werden und polizeiliche Gründe nicht entgegenstehen.	Wird zur Kenntnis genommen. Der 10 m Pietätsabstand vom Friedhof eingehalten. Die Würde und Ruhe des Friedhofs ist, auch aufgrund der geplanten Ausweisung eines allgemeinen Wohngebebiets, nicht beeinträchtigt.	Wird zur Kenntnis genommen. Der Stellungnahme der Verwaltung wird zugestimmt.

Nr.	TÖB	Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
27	Landratsamt Karlsruhe – Baurechtsamt Schreiben vom 18.12.2024	**1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können** **1.1 Art der Vorgabe** Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der rechtskräftige Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbands Karlsruhe weist im Plangebiet eine Grünfläche (Parkanlage) aus. Er ist im Wege der Berichtigung anzupassen. Bitte wenden Sie sich dazu an den NVK, damit ein entsprechender Hinweis/eine Vormerkung zum Flächennutzungsplan genommen und die Berichtigung beim nächsten Änderungs-/Fortschreibungsverfahren nicht vergessen wird. So ist gewährleistet, dass der Flächennutzungsplan immer auf dem neuesten Stand ist. Da die Planfläche im Regionalplan als schutzbedürftiger Bereich für die Erholung dargestellt ist, empfehlen wir eine enge Abstimmung mit dem Regionalverband Mittlerer Oberrhein. Die Voraussetzungen des § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung, Grundfläche unter 7 ha, keine UVP-pflichtigen Vorhaben, kein Natura 2000-Gebiet, keine Störfallrelevanz) liegen vor, der Bebauungsplan kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. **1.2 Rechtsgrundlage** § 8 Abs. 2 BauGB, § 1 Abs. 4 und 5 und § 1 a Abs. 2 BauGB § 13a BauGB **1.3 Möglichkeiten der Überwindung** Entfällt	Wird zur Kenntnis genommen und verwaltungsseitig veranlasst. Gemäß dem Regionalverband mittlerer Oberrhein stehen regionalplanerische Belange des (nicht parzellenscharfen) Regionalplans dem Bebauungsplan nicht entgegen, zumal im Regionalplan die Fläche als regionalplanerisch abgestimmter Bereich für Siedlungserweiterung festgelegt ist.	Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen. Der Stellungnahme der Verwaltung wird zugestimmt.
		2. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angaben des Sachstandes Entfällt	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.
		3. Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zum o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage **Allgemein:** <u>Hinweise:</u> Mit dem Abstand von 10m zur Friedhofsanlage ist der Pietätsabstand eingehalten. Bezüglich der genauen Auslegung, auf welche Stelle sich der Abstand bezieht, empfehlen wir, bei Ihrem Friedhofsamt nachzufragen. Auf die Änderung des § 3 Absatz 2 BauGB wird vorsorglich hingewiesen. Demnach sind die Entwürfe der Bauleitpläne mit der Begründung und den bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet über eine oder mehrere andere leicht zu erreichenden Zugangsmöglichkeiten, etwa durch öffentlich zugängliche Lesegeräte oder durch eine öffentliche Auslegung, zur Verfügung zu stellen. Die nach § 4 Absatz 2 BauGB Beteiligten sollen von der Veröffentlichung im Internet auf elektronischem Weg benachrichtigt werden. Die Internetseite oder Internetadresse, die Dauer der Veröffentlichungsfrist sowie Angaben dazu, welche Arten	 Wird zur Kenntnis genommen. Der 10 m Pietätsabstand ist eingehalten. Wird zur Kenntnis genommen.	 Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	TÖB	Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sind vor Beginn der Veröffentlichungsfrist ortsüblich bekannt zu machen; in der Bekanntmachung ist u.a. darauf hinzuweisen, ▸ dass Stellungnahmen elektronisch übermittelt werden sollen, bei Bedarf aber auch auf anderem Weg abgegeben werden können, ▸ welche anderen leicht zu erreichenden Zugangsmöglichkeiten bestehen.		
28	Industrie- und Handelskammer Karlsruhe Schreiben vom 20.12.2024	Nach Überprüfung der uns überlassenen Unterlagen teilen wir ihnen mit, dass die Industrie- und Handelskammer Karlsruhe zu der o.g. Planung keine Bedenken oder Anregungen vorzubringen hat.	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.
29	BUND, LNV, NABU Schreiben vom 20.12.2024	Gemeinsame Stellungnahme der nach § 63 BNatSchG sowie § 3 Umwelt-Rechtsbehelfsgesetz anerkannten Verbände: ▸ Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland (BUND) Landesverband Baden-Württemberg e. V. ▸ Landesnaturschutzverband Baden-Württemberg e. V. (LNV) ▸ Naturschutzbund Deutschland (NABU) Landesverband Baden-Württemberg e. V. **Grundsätzliches:** Der vorliegende Bebauungsplanentwurf nach § 13a BauGB sieht die Überbauung einer baurechtlich festgesetzten innerörtlichen Grünfläche unter Rodung alter Bäume im Nordwesten des Plangebiets vor. Ein Verlust, der durch die vorgesehenen Ersatzpflanzungen in keiner Weise auszugleichen ist. Artenschutzrechtliche Konflikte rücken dagegen im vorliegenden Fall nicht in den Blick. Die vorgesehene Dichte der Bebauung ist gering; einen wirksamen Beitrag zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums leistet die Planung nicht, sie ist vielmehr als Verstoße gegen das Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden anzusehen. Im Folgenden wird auf einzelne Abschnitte der vorgelegten Unterlagen eingegangen. Im letzten Abschnitt dieser Stellungnahme werden diese Inhalte zu einem Fazit zusammengeführt.	Wird zur Kenntnis genommen. Beim vorliegend kleinen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB gelten in Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden kommt die gewählte Innenentwicklung vor der Außenentwicklung entgegen. Auf nachfolgende Ausführungen wird ergänzend verwiesen.	
		Zu den vorgelegten Unterlagen  16 Teil A - 1: Planungsrechtliche Festsetzungen 1.11.6 Artenschutz ■ Insektenfreundliche Leuchtmittel Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich insektenfreundliche LED´s, oder insektenfreundlichere Leuchtmittel mit geringem UV-Anteil, mit warmen Licht mit einer Farbtemperatur bis 3.000 Kelvin in insektendichten Lampengehäusen mit zielgerichteter Abstrahlung nach unten und nicht auf Baumkronen ausgerichtet vorzusehen. Die nächtliche Außenbeleuchtung ist auf das notwendige Mindestmaß zu begrenzen (z.B. durch Zeitschaltuhr oder Bewegungsmelder).	Wird zur Kenntnis genommen.	

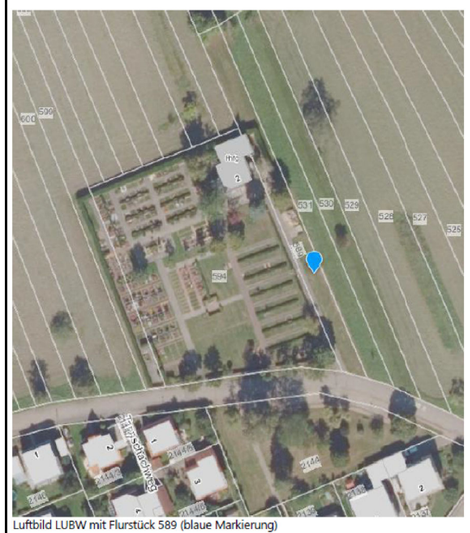
Nr.	TÖB	Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		Da die Planung in direkten Kontakt zum Friedhof sowie zum Außenbereich steht, kommt dem Schutz der Umwelt vor schädlichen Lichtwirkungen besondere Bedeutung zu. **Die geforderten Einschränkungen bei der Außenbeleuchtung nach 1.11.6 sind nicht ausreichend**. Es fehlt ein Gesamtkonzept für die Außenbeleuchtung. Anstatt der Begrenzung auf max. 3.000 Grad Kelvin sind 2.200 Grad zu fordern, da nicht nur Insekten, sondern auch Fledermäuse durch die Lichtbelastung stark beeinträchtigt werden. Das Stichwort „Zeitschaltuhr“ im Text ist wenig hilfreich, da keine Vorgaben zur Steuerung genannt sind. Ein Verbot der Fassadenbeleuchtung findet sich gar nicht, wäre allerdings unbedingt festzulegen.	Die Begrenzung der Farbtemperatur auf max. 3.000 Kelvin wird als ausreichend erachtet. Die Vorgabe, die nächtliche Außenbeleuchtung auf ein notwendiges Mindestmaß zu begrenzen, reicht unseres Erachtens zur Regelung aus. Eine Zeitschaltuhr ist nicht zwingend notwendig und wird daher nicht festgesetzt. Durch die Festsetzungen zu insektenfreundlichen Leuchtmittel müssen Lampen zielgerichtet nach unten ausgerichtet sein, dadurch ist üblicherweise nach oben gerichtete Fassadenbeleuchtungen ausgeschlossen. Im Übrigen ist nur ein kleines allgemeines Wohngebiet als Abrundung am Ortsrand geplant, was nutzungs- und größenbedingt keinen Konflikt durch Licht erwarten lässt, welcher der weitergehenden Regelung im Bebauungsplan bedürfen würde (u.a. auch vor dem Hintergrund des Gebots der planerischen Zurückhaltung). Artenschutzrecht ist zudem gesetzlich geregelt und gilt entsprechend allgemein und ggf. ergänzend.	Wird zur Kenntnis genommen. Der Stellungnahme der Verwaltung wird zugestimmt. An der Planung wird festgehalten.
		■ **Kleintierpassierbarkeit** Zaunanlagen sind durchlässig für Kleintiere auszuführen; es ist ein durchgängiger Abstand vom mind. 15 cm zwischen der Zaununterkante und dem Gelände einzuhalten. Hierzu siehe auch unter Punkt 2.3 bei den örtlichen Bauvorschriften.	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.
		Der Passus zur Kleintierpassierbarkeit ist positiv hervorzuheben. Sie wäre dann durch entsprechende Kommunikationsarbeit der Gemeinde mit begleitenden Kontrollen zu gewährleisten.	Wird zur Kenntnis genommen. Die Kleintierdurchlässigkeit lässt sich auch in den Bauvorlagen darstellen.	Wird zur Kenntnis genommen. Der Stellungnahme der Verwaltung wird zugestimmt.
		■ **Vogelschutz** Ungegliederte Glasflächen größer 4 m², die eine Durchsicht ermöglichen oder in denen sich die umgebenden Freiflächen, insbesondere Gehölze spiegeln, sind zu vermeiden. Auf verglaste Gebäude- und Balkonecken ist zu verzichten. Ausnahmsweise möglich ist dort die Verwendung von halbtransparenten Materialien (z.B. für Balkongeländer, Glasüberdachungen, Durchgänge oder die Verkleidung von Nebengebäuden) oder Vogelschutzverglasung.	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	TÖB	Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		Die Formulierung ist keine Festsetzung, sondern als Empfehlung formuliert. Ungegliederte Fassaden sind nicht „zu vermeiden“, sondern es müsste heißen „sind nicht zulässig“. Vogelschutzverglasung wäre zu definieren, siehe nächster Abschnitt.	Bei der Formulierung handelt es sich nicht um eine Empfehlung, sondern um eine Festsetzung (“sind zu vermeiden” entspricht “müssen vermieden werden”). Die Vogelschutzverglasung ist in den Hinweisen (Teil A-4) näher definiert.	Wird zur Kenntnis genommen. Der Stellungnahme der Verwaltung wird zugestimmt.
		Teil A - 4: Hinweise, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen 33 Auf insektenfreundliche Beleuchtung ist zu achten, vgl. auch § 21 NatSchG. Größere Glasfronten sollten in Hinblick auf Vogelschlag geplant werden. Mit modernen Mustern durch Folierung und Druck auf Scheiben kann mit einer Überdeckung von unter 10% der Glasfläche erreicht werden, dass das Risiko für Vogelschlag signifikant gesenkt wird (siehe Broschüre "vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht", Schweizerische Vogelwarte). Um das nachträgliche Anbringen von Folien zu vermeiden, ist es empfehlenswert, den Schutz vor Vogelschlag frühzeitig in die Planungen des Gebäudes einfließen zu lassen.	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.
		Die Formulierung, dass auf etwas „zu achten“ ist, kann als Empfehlung gelesen werden, ist allerdings nicht die erforderliche Festsetzung.	Hinweise sind keine Festsetzungen. Eine Festsetzung zur Beleuchtung ist bereits Teil der Planung, ergänzend gilt § 21 NatSchG.	Wird zur Kenntnis genommen. Der Stellungnahme der Verwaltung wird zugestimmt.
		Zur Gewährleistung des Vogelschutzes sind die Vorgaben des Leitfadens „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ verbindlich festzuschreiben. Durch die Festschreibung des Einsatzes von Mustern, die nach der österrischen Testnorm ONR 191040 als hochwirksam getestet wurden, ist die Wirksamkeit des Vogelschutzes an den Glasflächen zu garantieren.	Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein Allgemeines Wohngebiet, in dem große Glasflächen eher untypisch sind. Es ist nicht notwendig Vogelschutzverglasung zwingend festzusetzen. Im Übrigen gelten die allgemeinen gesetzlichen artenschutzrechtlichen Vorgeben.	Wird zur Kenntnis genommen. Der Stellungnahme der Verwaltung wird zugestimmt.

Nr.	TÖB	Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen **1. Anlass und Ziel der Planung** **1.1 Erfordernis der Planaufstellung** Die Gemeinde Marxzell plant die Entwicklung des Flurstücks Nr. 2144 im Ortsteil Burbach, um dem hohen Bedarf an Wohnraum gerecht zu werden. Bisher wurde dieses Vorhaben aufgrund der Bemühungen der Gemeinde, den gebührenden Abstand zum Friedhof einzuhalten, nicht umgesetzt. Angesichts des anhaltenden Wohnraumbedarfs wird dieser Ansatz nun jedoch einer Überprüfung unterzogen. Die Gemeinde möchte mit der Aufstellung des Bebauungsplan "Höhenstraße Ost" die planungsrechtliche Grundlage schaffen und eine unkontrollierte und unmaßstäbliche Bauentwicklung vorbeugen.	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.
		Der behaupteten Erfordernis wird nachdrücklich widersprochen. Einem Eingriff in eine Grünanlage mit teilweise altem Baumbestand steht unseres Erachtens kein nennenswerter städtebaulicher Mehrwert gegenüber. Die Schaffung von vier Wohngrundstücken hat in Relation zum Eingriff in die einzige planerisch gesicherte hochwertige Grünfläche in Burbach keinen spürbaren städtebaulichen Vorteil, da der Zugewinn an Wohnraum mit vier Ein- bzw. Zweifamilienhäusern bescheiden ist und demgegenüber der Eingriff in den schützenswerten Baum- und Grünbestand in keinem angemessenen Verhältnis steht. Die ebenso behauptete Gefahr einer „unkontrollierten und unmaßstäblichen (baulichen) Entwicklung“ stellt sich nach unserer Auffassung als konstruiert dar. Es wird ja in den vorgelegten Unterlagen beschrieben, dass die Fläche im bestehenden Bebauungsplan als Grünfläche ausgewiesen ist. Inwiefern dann auf einem gemeindeeigenen Grundstück baulicher Wildwuchs zu besorgen wäre, erschließt sich nicht. Bei Blick auf die bestehende Bebauung in Burbach scheinen zudem durchaus Potenziale zur Innenverdichtung im Bestand zu bestehen, die keine bestehenden Grünflächen (sowie eine Außenbereichsfläche für den Parkplatz) in Anspruch nehmen würden. Inwiefern die Gemeinde Marxzell sich aktiv für Wiederbesetzung von Leerständen einsetzt, ist uns nicht bekannt, wäre allerdings unseres Erachtens darzulegen.	Wird zur Kenntnis genommen. Der städtebauliche Mehrwert ergibt sich daraus, dass Nachverdichtungsflächen innerhalb des Innenbereichs geschaffen werden und nicht in wertvolle Außenbereichsflächen eingegriffen werden muss. Aufgrund der städtebaulichen Situation vor Ort wurde von einer größeren Nachverdichtung im Sinne von einem Mehrfamilienhaus abgesehen, damit die Nachverdichtung verträglich bleibt. Da die Grünanlage direkt am Ortsrand eine geringe Bedeutung hat wird hier die Möglichkeit zur Nachverdichtung vorgezogen, auch wenn dadurch Baumbestand entfällt. Das Vorbeugen vor einer unkontrollierten und unmaßstäblichen Bauentwicklung ist ein Ziel im Rahmen der Planung. Klarstellend wird in der Begründung vor “unkontrollierte” das Wort “dabei” ergänzt. Die Wiederbesetzung von Leerständen steht der Planung nicht entgegen. Sie ist jedoch in der Planung oft schwierig umsetzbar und wird dadurch alleine dem Bedarf nicht gerecht. Insgesamt überwiegt das öffentliche Interesse an der Planung zur Schaffung von Wohnraum.	Wird zur Kenntnis genommen. Der Stellungnahme der Verwaltung wird zugestimmt. An der Planung wird festgehalten.

Nr.	TÖB	Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		1.2 Verfahrensart Die Fläche des Bebauungsplanes liegt innerhalb der Ortslage in Burbach in der Gemeinde Marxzell. Der Bebauungsplan soll demnach als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß §13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Dies bedeutet, dass auf die Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB, auf den Umweltbericht gemäß § 2a BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet werden kann. Die Voraussetzungen hierfür liegen vor, da es sich um eine Planung mit einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m² handelt.	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.
		Wir sind der Auffassung, dass die mit dem Bebauungsplan unmittelbar verbundene Verlagerung der Parkplätze in den Außenbereich (Flurstück 589) – siehe nächster Abschnitt - zwingend dazu führt, dass das Vorhaben nicht mehr als Innenentwicklung angesehen werden kann, sondern als Bebauungsplan im Regelverfahren zu planen wäre.	Für den Friedhof fordert die LBO 10 Stellplätze. Es ist geprüft, dass diese Anzahl (und mehr) nahe des Friedhofs durch Abmarkierung geschaffen werden kann. Aufgrund der kleinen Ortsgröße und entsprechend seltenen Beerdigungen und der kleinen Friedhofsgröße wird dies als vertretbar angesehen, auch unter Beachtung des vorliegenden Wohngebiets. Eine Verlagerung der Stellplätze in den Außenbereich ist nicht notwendig. Die genaue Ausführung kann einer späteren Planung überlassen bleiben. Die Begründung wird daher angepasst.	Wird zur Kenntnis genommen. Der Stellungnahme der Verwaltung wird zugestimmt. An der Planung wird festgehalten.
		2. Räumlicher Geltungsbereich Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans mit einer Fläche von ca. 0,27 ha befindet sich im Ortsteil Burbach im nördlichen Bereich der Gemeinde Marxzell und umfasst das Flurstück Nr. 2144 komplett sowie das Flurstück Nr. 2145 (Höhenstraße) teilweise. Der Geltungsbereich liegt südlich der Höhenstraße, nahe der Kreuzung Friedhofstraße /Schwarzwaldstraße. Die genaue zeichnerische Abgrenzung des Geltungsbereiches ist im Übersichtsplan Geltungsbereich (Anlage C-2) dargestellt.	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.
		Die räumliche Abgrenzung des Bebauungsplanes ist falsch gewählt, denn sie berücksichtigt nicht, die mit Vorhaben verbundene Verlagerung der Bestandsparkplätze – wie in den vorgelegten Unterlagen beschrieben – auf das Flurstück 589.	Die Verlagerung der Stellplätze in den Außenbereich ist nicht notwendig. Für die Abmarkierung von Stellplätzen auf der Straße müssen diese nicht Teil des Geltungsbereichs sein.	

Nr.	TÖB	Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		Teil B-1: Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen 45 **4.6 Vorhandene und angrenzende Nutzungen** **4.6.1 Vorhandene Nutzungen und Gebäude** Das Plangebiet ist als Grünfläche mit Baumbestand angelegt. Entlang der Höhenstraße sind Sitzbänke unter den Bäumen vorhanden. Im westlichen Bereich verläuft ein Fußweg in Nordsüd Richtung, der eine fußläufige Anbindung zwischen Höhenstraße und Schwarzwaldstraße herstellt. Im zentralen Bereich liegen mit Sand befüllte kreisförmige Brunnenreste vor. An manchen Bäumen hängen Nistkästen für Vögel. Im nördlichen Grenzbereich sind entlang der Höhenstraße Stellplätze für Senkrechtparker (ca. 20 Stk.) vorhanden. Diese Parkplätze werden hauptsächlich durch die Besucher des Friedhofs genutzt. An der nordwestlichen Geltungsbereichgrenze direkt an der Höhenstraße steht ein Inexio - Versorgungskasten. Die Fläche wird durch die Einwohner zum Spaziergang und zum Verweilen genutzt.	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.
		5.2 Nutzungskonzept Aus den genannten Planungsgrundsätzen ist eine Konzeption entwickelt worden, die der vorgegebenen Planungssituation Rechnung trägt. Das Plangebiet befindet sich innerhalb einer unbebauten Restfläche am bestehenden nördlichen Siedlungsrand von Burbach. Für die geplante Wohnbebauung ist im Rahmen des Verfahrens ein städtebauliches Konzept entwickelt worden (siehe C-3). Das Konzept sieht 4 Einzelhäuser in lockeren Bebauung vor, die in Verlängerung der vorhandenen benachbarten Bebauung entlang der Höhenstraße zu entwickeln sind. Es entstehen 4 Grundstücke mit einer Grundstücksgröße von ca. 385 m² - 510 m², die über die Höhenfeldstraße erschlossen werden. Der vorhandene Fußweg soll nach Osten versetzt und als verkehrsberuhigter Bereich zur Erschließung des Grundstücks in zweiter Reihe ausgebaut werden. Dadurch bleibt die vorhandene fußläufige Anbindung in Nord-Süd-Richtung zwischen der Schwarzwaldstraße und der Höhenstraße (Friedhof) aufrecht erhalten. Die geplanten Wohngebäude sind entsprechend der benachbarten Bebauung bzw. der Festsetzungen im rechtskräftigen Bebauungsplan in offener Bauweise mit max. 2 Vollgeschossen zzgl. Dachgeschoss geplant. Die bestehenden Stellplätze entlang der Höhenstraße sollen auf das Flurstück Nr. 589 östlich des Friedhofs verlegt werden.	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.
		Aus den Abschnitten 4.6.1 und 5 geht klar hervor, dass die Planung die Verlegung der bestehenden Parkplätze erfordert, ohne weiter planerisch darauf einzugehen. Damit verstößt der Planentwurf gegen das planerische Gebot der Konfliktbewältigung, da der mit der vorliegenden Planung verbundene	Die Verlagerung der Stellplätze in den Außenbereich ist nicht notwendig. Die Begründung wird daher angepasst. Für die inzwischen beabsichtigte Abmarkierung von Stellplätzen auf der	Wird zur Kenntnis genommen. Der Stellungnahme der

Nr.	TÖB	Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		Wegfall sämtlicher für den Friedhof erforderlichen Stellplätze entlang der Höhenstraße nicht zeitgleich durch eine planerisch abgesicherte Ersatzlösung kompensiert wird. Das planerische Gebot der Konfliktbewältigung ist in § 1 Absatz 7 BauGB geregelt und beinhaltet, dass ein Bebauungsplan grundsätzlich die von ihm selbst geschaffenen Konflikte oder ihm sonst zurechenbare Konflikte planerisch zu lösen hat.	Straße müssen diese nicht Teil des Geltungsbereichs sein. Das Gebot der Konfliktbewältigung ist beachtet.	Verwaltung wird zugestimmt.
		Auch wenn der Erhalt oder die Schaffung von Parkplätzen für PKW keineswegs im Fokus der Arbeit von BUND, LNV und NABU steht, so ist doch in einer dörflichen Umgebung davon auszugehen, dass derzeit und auch mittelfristig PKW-Parkplatzbedarf am örtlichen Friedhof besteht. Vorliegend bedeutet das, dass der Planentwurf verbindlich und planerisch die Frage regeln muss, wo die durch die Überplanung wegfallenden ca. 20 Stellplätze errichtet werden sollen. Der „schlichte“ Hinweis des Planungsbüros in Ziffer 5.3.1 der Begründung, dass die wegfallenden Stellplätze im östlichen Randbereich des Friedhofes auf dem Grundstück Flurstück Nr. 589 neben der Schuttmulde entstehen sollen, wird diesen planungsrechtlichen Anforderungen nicht gerecht. Vielmehr hätte der jetzt ausgelegte Bebauungsplan in seinem Geltungsbereich so konzipiert werden müssen, dass auch die Neuanlage der Friedhofstellplätze hiervon umfasst wird. Unklar bleibt auch beispielsweise, ob und wie auf dem schmalen Grundstück 589 (Breite ca. 7 Meter) überhaupt die benötigten Parkplätze geschaffen werden können. Erst durch eine entsprechende planerische Ausarbeitung und Erweiterung des Geltungsbereichs wäre es möglich, dass die durch den Bebauungsplan geschaffenen Konflikte – nämlich Wegfall der Stellplatze entlang der Höhenstraße – im Rahmen des gleichen Bebauungsplanes gelöst werden. Ohne Bebauungsplan ist es unseres Erachtens unmöglich, eine rechtlich nicht zu beanstandende Schaffung von Parkflächen – wo vorgesehen – zu planen. Auf die Vorgaben des § 35 BauGB sei verwiesen.	Für den Friedhof fordert die LBO 10 Stellplätze. Es ist geprüft, dass diese Anzahl (und mehr) nahe des Friedhofs durch Abmarkierung geschaffen werden kann. Aufgrund der kleinen Ortsgröße und entsprechend seltenen Beerdigungen und der kleinen Friedhofs-größe wird dies als vertretbar angesehen, auch unter Beachtung des vorliegenden Wohngebiets. Eine Verlagerung der Stellplätze in den Außenbereich ist nicht notwendig. Die genaue Ausführung kann einer späteren Planung überlassen bleiben. Die Begründung wird daher angepasst.	Wird zur Kenntnis genommen. Der Stellungnahme der Verwaltung wird zugestimmt.
		 Luftbild LUBW mit Flurstück 589 (blaue Markierung)	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	TÖB	Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		6.2 Maß der baulichen Nutzung **6.2.1 Grundflächenzahl** Durch Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) im WA soll eine zu starke städtebauliche Verdichtung im Gebiet vermieden werden, im Hinblick auf die benachbarte Wohnbebauung und den angrenzenden Friedhof. Es wird eine GRZ von insgesamt 0,3 für das Plangebiet festgesetzt. Somit liegt die festgesetzte GRZ um 0,1 unter dem Orientierungswert gemäß § 17 BauNVO für die Allgemeine Wohngebiete. Dadurch wird sichergestellt, dass ausreichend unversiegelte Freibereiche zwischen der geplanten Bebauung entstehen können, die als attraktive grüne Gärten gestaltet werden können und die Erholung der Bewohner sicherstellen. Durch die Überschreitungsmöglichkeit durch Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche auf 0,45 wird einerseits eine verträgliche städtebauliche Verdichtung im Gebiet ermöglicht und gleichzeitig eine zu hohe Versiegelung verhindert.	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.
		Wir sehen dies als Verstoß gegen das Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden; zudem bestehen erfahrungsgemäß wenige bis keine Möglichkeiten, Versiegelung privater Flächen zu überwachen und die Einhaltung von Vorgaben aus Bebauungsplänen auf privaten Wohngrundstücken zu gewährleisten.	Wird zur Kenntnis genommen. Das Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wird beachtet, da keine weiteren Außenbereichsflächen für die Nachverdichtung in Anspruch genommen werden. Dabei ist die geplante Dichte und Versiegelung für die Örtlichkeit und das Umfeld angemessen. Dass vorliegend Einzelhäuser am besten passen, liegt einmal am Umfeld, zudem auch an der Grundstücksform. Dabei ist die Einhaltung der zulässigen Versiegelung rechtlich geboten und dem Grunde nach auch überwachbar. Insgesamt überwiegt das öffentliche Interesse an der Planung zur Schaffung von Wohnraum.	Wird zur Kenntnis genommen. Der Stellungnahme der Verwaltung wird zugestimmt. An der Planung wird festgehalten.
		Fazit Der vorgelegte Bebauungsplan beansprucht nicht nur – dann zu beseitigenden – alten Baumbestand und eine planungsrechtlich festgesetzte Grünfläche, er stellt dem dazu auch nur eine Bebauung geringer Dichte gegenüber, so dass eine Abwägung unseres Erachtens zugunsten des Erhalts ausfallen muss. Den vorgelegten Entwurf als rechtswidrig und nicht genehmigungsfähig ergibt sich unseres Erachtens zudem daraus, dass durch den mit der Planung verbundenen Konflikt um die bestehenden Parkplätze und deren Verlagerung sowohl gegen das Gebot der Konfliktbewältigung verstoßen wird, wie auch, dass durch die vorgesehene Parkplatzverlagerung der Geltungsbereich des Planes falsch abgegrenzt ist, in den Außenbereich eingegriffen wird und damit ein Regelverfahren zu wählen wäre. Weiterhin ist zu rügen, dass eigentlich gute Überlegungen – beispielsweise zum Schutz der Tierwelt – nicht als ausreichend konkretisierte und vollstreckbare Festsetzungen niedergelegt wurden.	Wird zur Kenntnis genommen. Es wurde bewusst eine behutsame und verträgliche Nachverdichtung gewählt, damit das örtliche Gesamtbild nicht gestört wird. Eine ausreichende Begrünung des Plangebiets ist durch Pflanzgebote sichergestellt, mehrere der bestehenden Bäume sind zudem zu erhalten. Ein förmlicher Ausgleich im Sinne der Eingriffsregelung ist im Bebauungsplan der Innenentwicklung nicht erforderlich. Jedoch kann – unabhängig vom formalen Bebauungsplanverfahren – auf kommunaler Fläche eine Neupflanzung von 4 Bäumen in Reihe ostseits des Friedhofs als Aufwertungsmaßnahme nahe des Plangebiets vorgesehen werden, an welche beispielsweise Nistkästen aus dem Plangebiet aufgehängt werden können. Für den Friedhof fordert die LBO 10 Stellplätze. Es ist geprüft, dass diese Anzahl (und mehr) nahe des Friedhofs durch Abmarkierung	Wird zur Kenntnis genommen. Der Stellungnahme der Verwaltung wird zugestimmt. An der Planung wird festgehalten.

Nr.	TÖB	Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
			auf der Straße geschaffen werden kann. Aufgrund der kleinen Ortsgröße und entsprechend seltenen Beerdigungen und der kleinen Friedhofsgröße wird dies als vertretbar angesehen, auch unter Beachtung des vorliegenden Wohngebiets. Eine Verlagerung der Stellplätze in den Außenbereich ist nicht notwendig, das Gebot der Konfliktbewältigung ist beachtet. Die genaue Ausführung kann einer späteren Planung überlassen bleiben. Die Festsetzungen zum Artenschutz sind ausreichend und hinreichend konkret festgesetzt. Weitere CEF-Maßnahmen sind nicht erforderlich. Im Übrigen gilt das gesetzliche Artenschutzrecht bereits unabhängig vom Bebauungsplan. Dieses steht der Vollziehbarkeit des Bebauungsplans jedoch nicht entgegen. Insgesamt überwiegt das öffentliche Interesse an der Planung zur Schaffung von Wohnraum.	

Nr.	Öffentlichkeit		Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
1	Private Stellungnahme 1 Schreiben vom 05.12.2024	1.1	Hiermit erhebe ich gegen den ausgelegten Entwurf des Bebauungsplanes “Höhenstraße Ost” fristgemäß nachfolgende Einwendungen. Im Einzelnen:	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.
			1. Der Bebauungsplan “Höhenstraße Ost” (Planentwurf) ist städtebaulich nicht erforderlich, da dem Eingriff in die planerisch seit Jahrzehnten ausgewiesen Grünanlage mit wertvollem Baumbestand letztlich kein nennenswerter städtebaulicher Mehrwert gegenüber steht: Die Schaffung von vier Wohngrundstücken hat in Relation zum Eingriff in die einzige planerisch gesicherte hochwertige Grünfläche in Burbach keinen spürbaren städtebaulichen Vorteil, da der Zugewinn an Wohnraum mit vier Ein-bzw. Zweifamilienhäusern bescheiden ist und demgegenüber der Eingriff in den schützenswerten Baum- und Grünbestand in keinem angemessenen Verhältnis steht.	Die Grünfläche ist für die Öffentlichkeit nicht notwendigerweise zu erhalten. Das Ziel der Schaffung von Wohnraum auf einer Fläche in kommunaler Hand durch Nachverdichtung und ähnlich des Umfeldes überwiegt vorliegend den Eingriff und den Erhalt der Grünfläche. Die Planung ist dabei nicht unangemessen, zumal Artenschutzrecht der Planung nicht entgegensteht, teilweise Bäume erhalten bleiben und ausreichend grünordnerische Festsetzungen getroffen sind.	Wird zur Kenntnis genommen. Der Stellungnahme der Verwaltung wird zugestimmt. An der Planung wird festgehalten.
			Ebenso besteht- entgegen der Begründung zum Planentwurf (Seite 41) - keine Gefahr, dass die Grünfläche einer „unkontrollierten und unmaßstäblichen (baulichen) Entwicklung" ausgesetzt ist, da die im bestehenden Bebauungsplan nach§ 9 Absatz 1 BauGB ausgewiesene Grünfläche gerade eine Bebauung ausschließt und die Gemeinde als Grundstückseigentümerin die Entwicklung dieser Flächen selbst in der Hand hat! Diese Begründung ist - mit Verlaub - “an den Haaren” herbeigezogen!	Das Vorbeugen vor einer unkontrollierten und unmaßstäblichen Bauentwicklung ist ein Ziel im Rahmen der Planung und nicht deren Anlass. Klarstellend wird in der Begründung vor “unkontrollierte” (in Kap. 1) das Wort “dabei” ergänzt.	Wird zur Kenntnis genommen. Der Stellungnahme der Verwaltung wird zugestimmt.
			Die jetzt avisierte Überbauung der vorhandenen Grünanlage am Friedhof greift in die Grundzüge der bisherigen Bebauungsplanung ein, da die früheren Gremien der Gemeinde Marxzell diese eigens ausgewiesene Grünfläche geschaffen haben, um die städtebauliche Trennung von zwei sensiblen städtebaulichen Nutzungen - Friedhofsnutzung und Wohnnutzung - zu gewährleisten (siehe im Einzelnen hierzu unten). Mit dieser Vorgehensweise setzen sich die heutigen Gremien der Gemeinde Marxzell in einen evidenten Widerspruch zum städtebaulichen Gespür früherer Gemeinde- und Ortschaftsräte.	Die Planung entspricht den zugehörigen städtebaulichen Zielen und muss sich nicht an das bisherige Planungsrecht im Gebiet halten. Dabei bleibt das Wohnen mit dem Friedhof verträglich und hält von diesem den gebotenen Abstand.	Wird zur Kenntnis genommen. Der Stellungnahme der Verwaltung wird zugestimmt.
			Nimmt man das angeblich bestehenden Interesse an Nachverdichtung ernst, könnte in Burbach beispielsweise eine Überplanung des unbeplanten Innenbereiches mit der Zielsetzung erfolgen, die faktischen hinteren Bebauungsgrenzen so zu verändern, dass auch eine Wohnbebauung in zweiter Reihe möglich ist. Hierdurch würde man ein beträchtliches Nachverdichtungspotential schaffen, ohne dass schützenswerte Grün- und Baumgrundstücke in Anspruch genommen werden und eine der schönsten und von der Gemeinde bislang aufmerksam gepflegten Grünflächen mit wertvollem Baumbestand (Nistplätze für die Vogelwelt) in Burbach „platt" gemacht wird !	Die Planung steht einer Nachverdichtung an anderer Stelle nicht entgegen, ist für sich genommen jedoch ebenfalls zulässig und städtebaulich erforderlich. Auf die vorigen Ausführungen wird ergänzend verwiesen.	Wird zur Kenntnis genommen. Der Stellungnahme der Verwaltung wird zugestimmt.
		1.2	2. Soweit die Planer des Bebauungsplanentwurfes mit Blick auf die künftig an den Friedhof unmittelbar heranrückende Wohnbebauung lediglich formal auf die Einhaltung der Abstandsvorschrift des § 8 des Baden-Württembergischen Bestattungsgesetzes verweisen, machen es sich die Planer "ein wenig einfach": zum einen ist fraglich, ob die Vorgaben des baden - württembergischen Bestattungsgesetzes für die Problematik einer im Rahmen der Bauleitplanung heranrückenden Wohnbebauung überhabt einschlägig und abschließend sind, da die Vorschriften des Bestattungsgesetztes Landesrecht sind, die mangels Gesetzgebungskompetenz des Landes überhaupt keine so weitreichenden in die Bauleitplanung eingreifenden abschließende städtebaulichen Regelungen treffen können (vgl. Sauthoff WiVerw 2021, Seite 16 ff.): Die städtebauliche Abwägung im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplanes aber, wie nahe	Die Planungssituation der Gemeinde Marxzell hat sich seit den 90er Jahren geändert; inzwischen wird städtebaulich zudem stärker als früher der Fokus auf der Nutzung von Innenbereichsflächen zur Nachverdichtung und zur Schaffung von Wohnraum gelegt. Der gesetzliche Pietätsabstand vom Friedhof ist eingehalten und die Planung rückt zwar an den Friedhof heran, jedoch nicht zu sehr. Eine gewisse räumliche Zäsurwirkung hat zudem die Straße. Es gibt außerdem bereits ein (vormals ebenfall herangerücktes) Wohnhaus in ähnlicher Entfernung vom Friedhof. Die Würde und Ruhe des Friedhofs ist von der Planung, auch mit der geplanten Ausweisung	Wird zur Kenntnis genommen. Der Stellungnahme der Verwaltung wird zugestimmt. An der Planung wird festgehalten.

Nr.	Öffentlichkeit		Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		1.2.1	im Einzelfall Wohnbebauung und Friedhofsnutzung einander"kommen dürfen", ist ausschließlich auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) des Bundes und der dort enthaltenen Planungsrundsätze zu erfolgen. Die Vorschriften des Bestattungsgesetzes von BW können zwar "erste" Anhaltspunkte sein, ersetzen aber keine umfassende städtebauliche Abwägung im konkreten Einzelfall. Soweit dies wie vorliegend in der Planbegründung nicht erfolgt ist, stellt dies ein Abwägungsausfall dar, der zur Nichtigkeit des Bebauungsplanes führen kann. Es ist in der verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung allgemeiner Konsens, dass der "Schutz der Bestattung und des Totengedenkens eine Rücksichtnahme durch die Nachbarschaft erfordern" und sich die Gemeinde bei der "Aufstellung eines an den Friedhof angrenzenden Bebauungsplanes von Pietätserwägungen leiten lassen darf" (vgl. OVG Koblenz, Urteil vom 30.05.2018 - 8 A 10034/18.0VG). Diese Gesichtspunkte sind auf den konkreten Einzelfall zu übertragen und einer umfassenden planerischen Abwägung zuzuführen. Zu dieser städtebaulichen Problematik der an den Friedhof unmittelbar heranrückenden Wohnbebauung "schweigt" sich aber die Begründung des vorliegenden Planentwurfes - bis auf den lapidaren Hinweis auf § 8 Bestattungsgesetz BW - vollkommen aus: offenbar sehen die Planer die Problematik der sehr nahe an den Friedhof heranrückenden Wohnbebauung ebenfalls und die guten städtebaulichen Gründe, die bei Aufstellung des Bebauungsplanes "Schaitigen Rain" zur Festsetzung der Grünanlage und der bislang klaren räumlichen Trennung von Wohnnutzung und Friedhofsnutzung geführt haben. Auch bei der in den 90-iger Jahren erfolgten Nachverdichtung westlich der Grünanlage wurde bewusst darauf geachtet, die Wohnbebauung so anzuordnen, dass sie nicht unmittelbar gegenüber dem Friedhofsareal entsteht und damit genügend Abstand zwischen Wohnnutzung und Friedhof lässt. Die Gremien der Gemeinde Marxzell sollten sich nochmals vor Augen halten, ob es wirklich sinnvoll und planerisch angemessen ist, wenn künftig die Wohnnutzung und Friedhofsnutzung so eng miteinander verzahnt sind, dass z.B. während der Abhaltung von Trauerfeiern in einem Abstand von ca. 10 Metern Rasenmäher Lärm, Radiomusik und Grillfeste vernehmbar sind - die Konflikte sind doch mit so einem geringen Abstand vorprogrammiert! Ebenso ist es für die künftige Wohnnutzung sicherlich alles andere als angenehm, wenn sich künftig unmittelbar angrenzend an den Vorgarten Bereich Trauergesellschaften versammeln und parkplatzsuchende Trauergäste in größerer Anzahl die Wohnruhe "auf dem Lande" empfindlich stören bzw. die Garten- und Wohnnutzung der neu geschaffenen Wohnbebauung auf Trauerfeiern etc. Rücksicht nehmen muss.	eines allgemeinen Wohngebebiets mit seinen zu erwartenden wohngebietstypischen Emissionen, weiterhin beachtet, und der gewählte Abstand des Wohngebiets ist nicht unüblich. Der Erhalt der nach bestehendem Planungsrecht festgesetzten Grünfläche ist nicht geboten und dessen Entfall ist durch die Planungsziele begründet. Der Schutz der Bestattung und des Totengedenkens erfordern eine Rücksichtnahme durch die Nachbarschaft, dem jedoch das allgemeine Wohngebiet – auch der durch dieses zu erwartende geringe Mehrverkehr – nicht entgegensteht, und die diesem auch zumutbar ist; das Gebot der Konfliktbewältigung ist beachtet. Zumal im kleinen Ortsteil auf dem kleinen Friedhof nicht dauernd direkt an der Straße Beerdigungen oder Bestattungen stattfinden. Zudem bleibt auch das städtebaulich zu erwartende Ortsbild mit der Planung angemessen, und es sind die erforderlichen gestalterischen Vorgaben in den örtlichen Bauvorschriften getroffen. Insgesamt überwiegt das öffentliche Interesse zur Schaffung von Wohnraum. Dies gilt auch für die Nutzung der Grünfläche in Verbindung mit dem Friedhofsgang.	
		1.3	3. Ferner verstößt der jetzige Planentwurf gegen das planerische Gebot der Konfliktbewältigung, da der mit der vorliegenden Planung verbundene Wegfall sämtlicher für den Friedhof erforderlichen Stellplätze entlang der Höhenstraße nicht zeitgleich durch eine planerisch abgesicherte Ersatzlösung kompensiert wird. Das planerische Gebot der Konfliktbewältigung ist in § 1 Absatz 7 BauGB geregelt und beinhaltet, dass ein Bebauungsplan grundsätzlich die von ihm selbst geschaffenen Konflikte oder ihm sonst zurechenbare Konflikte planerisch zu lösen hat. Das bedeutet vorliegend, dass der Planentwurf auch verbindlich und planerisch die Frage regeln muss, wo die durch die Überplanung wegfallenden ca. 20 Stellplätze(!) errichtet werden sollen. Der "schlichte" Hinweis des Planungsbüros in Ziffer 5.3.1 der Begründung, dass die wegfallenden Stellplätze im östlichen	Für den Friedhof fordert die LBO 10 Stellplätze. Es ist geprüft, dass diese Anzahl (und mehr) nahe des Friedhofs durch Abmarkierung auf der Straße geschaffen werden kann. Aufgrund der kleinen Ortsgröße und entsprechend seltenen Beerdigungen und der kleinen Friedhofsgröße wird dies als vertretbar angesehen, auch unter Beachtung des vorliegenden Wohngebiets. Eine Verlagerung der Stellplätze in den Außenbereich ist nicht notwendig, das Gebot der Konfliktbewältigung ist beachtet. Die genaue Ausführung kann einer späteren Planung überlassen bleiben. Die Begründung wird entsprechend angepasst.	Wird zur Kenntnis genommen. Der Stellungnahme der Verwaltung wird zugestimmt. An der Planung wird festgehalten.

Nr.	Öffentlichkeit		Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
			Randbereich des Friedhofes auf dem Grundstück Flurstück Nr. 589 neben der Schuttmulde entstehen sollen, wird diesen planungsrechtlichen Anforderungen nicht gerecht. Vielmehr hätte der jetzt ausgelegte Bebauungsplan in seinem Geltungsbereich so konzipiert werden müssen, dass auch die Neuanlage der Friedhofstellplätze hiervon umfasst wird. Erst dann wäre sichergestellt, dass die durch den Bebauungsplan geschaffenen Konflikte - nämlich Wegfall der Stellplatze entlang der Höhenstraße - im Rahmen des gleichen Bebauungsplanes gelöst werden.		
		1.3.1	Nur auf der Grundlage dieser Gesamtbetrachtung kann auch der Gemeinderat sämtliche mit der Überplanung der Grünanlage verbundenen Vor- und Nachteile gerecht untereinander abwägen - bis hin zu der Frage, wie hoch denn insgesamt die Eingriffsbilanz in den Naturhaushalt ist, wenn man noch den Flächenverlust für die Neuanlage der Stellplätze auf den Wiesenflächen berücksichtigt.	Beim vorliegend kleinen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB gelten in Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden kommt die gewählte Innenentwicklung vor der Außenentwicklung entgegen. Auf die vorigen Ausführungen wird ergänzend verwiesen.	Wird zur Kenntnis genommen. Der Stellungnahme der Verwaltung wird zugestimmt. An der Planung wird festgehalten.
		1.3.2	Ebenso stellt sich dann die Frage, ob die vorliegende Planung noch ein sog. Bebauungsplan der Innenentwicklung mit der Privilegierung nach § 13 a BauGB darstellt, da sich das Plangebiet wesentlich in den Außenbereich ausdehnt und somit diese Privilegierung entfallen dürfte (vgl. Battis/Krautzberger/Löhr § 13 a BauGB, Rdnr.4 mwN). Oder wird hier "bewusst" die Frage der Stellplatzkompensation ausgeklammert, um die Privilegierung nach § 13a BauGB (u.a. Verzicht auf Umweltbericht) nicht zu riskieren?	Es handelt sich um ein § 13a Verfahren nach BauGB, da ausschließlich Innenbereichsflächen mit einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m² in Anspruch genommen werden. Die Schaffung von Stellplätzen im Außenbereich ist für die Planung nicht erforderlich.	Wird zur Kenntnis genommen. Der Stellungnahme der Verwaltung wird zugestimmt.
		1.3.3	Schließlich kann der Gemeinderat auch die Frage, wie hoch den Letzten Endes der finanzielle Ertrag der Grundstücksverkäufe für die Gemeinde ist, nur dann seriös beantworten, wenn man die Kosten für einen etwaigen Grunderwerb und die bauliche Neuanlage sämtlicher Stellplätze mit Zu- und Abfahrtskorridor auf einer bislang unbefestigten Wiesenfläche gegen rechnet!	Im Vordergrund steht die Schaffung von Wohnraum. Die Abmarkierung der Stellplätze auf der Straße stellt eine kostengünstige Möglichkeit zur Schaffung der erforderlichen Stellplätze für den Friedhof dar.	Wird zur Kenntnis genommen. Der Stellungnahme der Verwaltung wird zugestimmt. An der Planung wird festgehalten.
		1.3.4	Diese um die Neuanlage der Stellplätze verkürzte Planung hat noch einen weiteren juristischen Nachteil: Da sich die für die Stellplätze vorgesehene Ersatzfläche außerhalb des künftigen Bebauungsplanes befindet und auch nicht innerhalb der bebauten Ortslage liegt, beurteilt sich die planungsrechtliche Zulässigkeit der im Außenbereich vorgesehenen Stellplätze nach § 35 BauGB: Nach dieser Vorschrift sind aber nur unter engen planungsrechtlichen Voraussetzungen Außenbereichsvorhaben zulässig. Stellplätze für eine Friedhofsnutzung sind in -aller Regel nicht im Außenbereich privilegiert- sondern als sog. sonstige Vorhaben nach § 35 Absatz 2 BauGB im Außenbereich im Grundsatz unzulässig. Damit läuft die Gemeinde Gefahr, dass mit Wegfall der Stellplätze an der Höhenstraße für den Friedhof keine baurechtlich gesicherten "Ersatz-Stellplätze" bestehen und damit die Friedhofsnutzung - strenggenommen - bis zur Herstellung von Ersatzstellplätzen untersagt werden müsste! Man kann hier nicht einfach darauf verweisen, dass sich die Besucher des Friedhofes ihre Parkplätze "schon" in den benachbarten Wohnstraßen suchen werden.	Die Schaffung von Stellplätzen im Außenbereich ist für die Planung nicht erforderlich. Die für den Friedhof notwendigen Stellplätze sollen auf der Straße abmarkiert werden.	Wird zur Kenntnis genommen. Der Stellungnahme der Verwaltung wird zugestimmt.

Nr.	Öffentlichkeit		Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		1.4	Fazit zu 1 bis 3.: Die vorgesehene Überplanung der Grünfläche am Friedhof mit einer Wohnbebauung hat wenig städtebaulichen Ertrag (vier Bauplätze), zerstört eine über Jahrzehnte von den früheren Gremien geschaffene Grünanlage mit wertvollem Baumbestand vollständig, schafft neue evidente Konflikte zwischen Wohnen und Friedhofsnutzung, lässt die Frage der gesicherten Anlage neuer Stellplätze ebenso offen wie die Höhe des finanziellen Vorteils für die Gemeinde unter Berücksichtigung sämtlicher relevanter Kostenfaktoren. Ebenso enthält der bisherige Planentwurf handwerkliche Mängel, die zu einer Überarbeitung der Planung und gegebenenfalls erneuter Offenlage führen dürfte (z.B. Erweiterung der Planung um Stellplatzfläche für eine zulässige Friedhofsnutzung). Bei allem Respekt: lohnt sich das wirklich?	Auf die vorigen Ausführungen wird ergänzend verwiesen. Insgesamt überwiegt das öffentliche Interesse an der Planung zur Schaffung von Wohnraum, die vorliegend städtebaulich erforderlich und hier innerörtlich auf einem kommunalem Grundstück möglich ist.	Wird zur Kenntnis genommen. Der Stellungnahme der Verwaltung wird zugestimmt. An der Planung wird festgehalten.
2	Private Stellungnahme 2 Schreiben vom 12.12.2024	2.1	Die Gemeinde Marxzell beabsichtigt, die Grünanlage am Burbacher Friedhof mit einer Wohnbebauung zu überplanen. Im Rahmen der Auslegung des Planentwurfes des Bebauungsplanes „Höhenstraße Ost“ erheben wir als Eigentümer des an das Plangebiet angrenzenden - mit einem Wohnhaus bebauten – Grundstücks, Flurstück Nr. [redacted] folgende Einwendungen gegen die offengelegte Planung:	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.
		2.2	1.) Der vorgesehene Bebauungsplan zerstört eine eigens im bisherigen Bebauungsplan ausgewiesene Grünanlage mit einem wertvollen Baumbestand, ohne dass dies im Rahmen der angeblichen Nachverdichtung einen nennenswerten Vorteil an zusätzlichem Wohnraum schafft.	Die Grünfläche ist für die Öffentlichkeit nicht notwendigerweise zu erhalten. Das Ziel der Schaffung von Wohnraum auf einer Fläche in kommunaler Hand durch Nachverdichtung und ähnlich des Umfeldes überwiegt vorliegend den Eingriff und den Erhalt der Grünfläche. Die Planung ist dabei nicht unangemessen, zumal Artenschutzrecht der Planung nicht entgegensteht, teilweise Bäume erhalten bleiben und ausreichend grünordnerische Festsetzungen getroffen sind.	Wird zur Kenntnis genommen. Der Stellungnahme der Verwaltung wird zugestimmt. An der Planung wird festgehalten.
			Die Begründung zur Planung lässt völlig außer Betracht, dass sich auf dem Parkgrundstück eine ganze Reihe von Bäumen befindet, die über Jahrzehnte gewachsen sind und daher einen erheblichen ökologischen Wert darstellen sowie als Brutrevier für Vögel und Fledermäuse dienen. Gerade im Frühjahr und Sommer sind auf den Bäumen tagsüber vielerlei Singvögel und abends Fledermäuse „anzutreffen“ – die Grünanlage ist ein ideales Gebiet für diese Tierarten in der Übergangszone zwischen Wohnbebauung und freiem Feld.	Der ökologische Zustand der Fläche ist bekannt, der Artenschutz ausreichend untersucht. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände, die Vögel und die Fledermäuse stehen gemäß dem Fachbeitrag Artenschutz der Planung nicht entgegen, zumal ein Teil der Bäume zu erhalten ist und weitere ökologische Festsetzungen getroffen sind. So können beispielsweise Hausgärten ebenfalls einen Übergang zur Landschaft und eine Vernetzung darstellen. Die Nistkästen im Plangebiet sind zu versetzen. Ergänzend kann – unabhängig vom formalen Bebauungsplan-verfahren – auf kommunaler Fläche eine Neupflanzung von 4 Bäumen in Reihe ostseits des Friedhofs als Aufwertungsmaßnahme nahe des Plangebiets vorgesehen werden, an welche beispiels-weise Nistkästen aus dem Plangebiet aufgehängt werden können. Insgesamt überwiegt das öffentliche Interesse an der Planung zur Schaffung von Wohnraum.	Wird zur Kenntnis genommen. Der Stellungnahme der Verwaltung wird zugestimmt.

Nr.	Öffentlichkeit		Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
			Es ist der einzige Grünbereich in Burbach, der eigens hierzu in einem Bebauungsplan ausgewiesen ist und einen wichtigen städtebaulichen Puffer zwischen Friedhof und anschließender Wohnbebauung bildet. Dadurch wird gewährleistet, dass einerseits die Friedhofsnutzung ungestört von der Wohnnutzung stattfindet – ebenso wird die Wohnnutzung nicht durch die Friedhofsnutzung gestört. Aus unserer Sicht liegen keine triftigen Gründe vor, diese von der Gemeinde auch über Jahrzehnte hinweg gepflegte Grünfläche zugunsten von vier Bauplätzen zu opfern – zumal Burbach im Gewann „Stießen Äcker“ im Rahmen der Flächennutzungsplanung über genug Wohnbauflächen verfügt, die jederzeit via Bebauungsplanung aktiviert werden können. Die Zerstörung der Grünfläche am Friedhof ist daher „völlig unnötig“ und nimmt auch den Menschen in Burbach die oft genutzte Möglichkeit, bei der täglichen Grabpflege oder anlässlich von Trauerfeierlichkeiten ein wenig „inne“ zu halten. Gerade als Angrenzer beobachten wir immer wieder, dass die Grünfläche für Trauergäste und Friedhofsbesucher eine gern genutzte Möglichkeit zur Besinnung darstellt – eine Funktion, die ja auch die früheren Gremien der Gemeinde offenbar so gesehen haben, sonst hätten sie ja die Grünfläche auch bei Planänderungen nicht unberührt gelassen.	Die Planungssituation der Gemeinde Marxzell hat sich seit den 90er Jahren geändert; inzwischen wird städtebaulich zudem stärker als früher der Fokus auf der Nutzung von Innenbereichsflächen zur Nachverdichtung und zur Schaffung von Wohnraum gelegt. Die Planung steht der Schaffung von Wohnraum an anderer Stelle nicht entgegen, ist für sich genommen jedoch ebenfalls zulässig und städtebaulich erforderlich. Dabei kann bereits die Grabpflege oder der Aufenthalt auf dem Friedhof subjektiv zu einem Innehalten führen, und Möglichkeit zur Besinnung besteht auch dem Weg vom/zum Friedhof entlang der Landschaft. Insgesamt überwiegt aufgrund des Wohnraummangels das öffentliche Interesse an der Planung zur Schaffung von Wohnraum.	Wird zur Kenntnis genommen. Der Stellungnahme der Verwaltung wird zugestimmt. An der Planung wird festgehalten.
		2.3	2.) Die vorliegende Planung leidet zudem an dem Defizit, dass sämtliche für den Friedhof entlang der Höhenstraße bislang ausgewiesenen Parkplätze zugunsten der Wohnbebauung entfallen und planerisch nicht festgesetzt wird, wo diese Ersatzparkplätze für den Friedhof entstehen. Damit stünde der Friedhof praktisch ohne Stellplätze da und müsste folgerichtig seine Nutzung einschränken. Soweit in der Begründung zum Planentwurf auf einen Ersatzstandort östlich des Friedhofes verwiesen wird, hat dies keinerlei rechtlich verbindliche Wirkung – der Bebauungsplan klammert damit ein wichtiges Problem aus seinem Regelungsgehalt aus und ist damit nach unserer Ansicht fehlerhaft. Der Bebauungsplan schafft damit Probleme, die vorher nicht bestanden haben – ein schlichtes Zuparken von Anwohnerstraßen ist sicherlich keine Lösung! **Wichtig:** Nimmt man das Argument der Schaffung von Ersatzstellplätzen für die Friedhofsnutzung ernst, relativiert sich auch der etwaige finanzielle Vorteil für die Gemeinde durch den Verkauf der avisierten Baugrundstücke: dem Ertrag der vier (!) Grundstücksverkäufe sind neben den Planungskosten für die vorliegende Planung und das vorliegende Bebauungsplanverfahren auch die Planungs-, Grunderwerbs- und Herstellungskosten für über 20 Stellplätzen samt Erschließungsstraße gegenüber zu stellen – damit dürfte sich der finanzielle Gewinn für die Gemeinde deutlich reduzieren!	Für den Friedhof fordert die LBO 10 Stellplätze. Es ist geprüft, dass diese Anzahl (und mehr) nahe des Friedhofs durch Abmarkierung auf der Straße geschaffen werden kann. Aufgrund der kleinen Ortsgröße und entsprechend seltenen Beerdigungen und der kleinen Friedhofsgröße wird dies als vertretbar angesehen, auch unter Beachtung des vorliegenden Wohngebiets. Eine Verlagerung der Stellplätze in den Außenbereich ist nicht notwendig, das Gebot der Konfliktbewältigung ist beachtet. Die genaue Ausführung kann einer späteren Planung überlassen bleiben. Im Vordergrund steht die Schaffung von Wohnraum. Die Abmarkierung der Stellplätze auf der Straße stellt eine kostengünstige Möglichkeit zur Schaffung der erforderlichen Stellplätze für den Friedhof dar.	Wird zur Kenntnis genommen. Der Stellungnahme der Verwaltung wird zugestimmt. An der Planung wird festgehalten.
		2.4.1	3.) Neben diesen grundsätzlichen Gesichtspunkten, die gegen die offengelegte Planung sprechen, bestehen speziell aus Sicht der betroffenen Angrenzer und Nachbarn des neuen Plangebietes folgende Einwendungen:	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.
			a.) Soweit der vorgesehen Bebauungsplan hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung neben der Wohnnutzung noch weitere bauliche Nutzungen wie z.B. Ladennutzung, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe als zulässige Nutzung festsetzt, lehnen wir dies komplett ab! Die im neuen Plangebiet vorgesehenen Baufenster liegen sehr nahe an der bereits bestehenden Wohnbebauung entlang der Schwarzwaldstraße. Jegliche Nutzung über die reine Wohnnutzung hinaus würde unsere planerisch geschützte Wohnruhe als angrenzende Grundstückseigentümer in	Bereits im bestehenden Bebauungsplan ist für den Bereich um das Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, mit eben diesen zulässigen Nutzungen. Diese Nutzungen werden als nicht störend in einem Allgemeinen Wohngebiet angesehen, weshalb sie auch in dem Geltungsbereich des Bebauungsplans “Höhenstraße Ost” zulässig sein sollen. Eine weitere Einschränkung oder Ausweisung als Reines Wohngebiet wird als nicht notwendig und	Wird zur Kenntnis genommen. Der Stellungnahme der Verwaltung wird zugestimmt. An der Planung wird festgehalten.

Nr.	Öffentlichkeit		Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
			einem eigens ausgewiesenen Wohngebiet empfindlich stören und damit unsere Nachbarrechte verletzen. Dabei ist zu unseren Gunsten zu berücksichtigen, dass wir und unsere Nachbarn ihre Ruhe- und Gartenbereiche in Richtung bisheriger Grünanlage nach Norden ausgerichtet haben. Eine über die Wohnnutzung hinausgehende sonstige bauliche Nutzung - wie z.B. Handwerksbetriebe oder Schank- und Speisewirtschaften bzw. Anlage für soziale oder sonstige Zwecke - verträgt sich mit Blick auf die von diesen baulichen Nutzungen ausgehenden Immissionen sowie die Nutzung von hierzu erforderlichen Stellplätzen weder mit der angrenzenden Wohnnutzung entlang der Schwarzwaldstraße noch mit der angrenzenden Friedhofsnutzung entlang der Höhenstraße.	als zu einschränkend erachtet. Vielmehr schafft ein allgemeines Wohngebiet eine gewisse, verträgliche Möglichkeit einer Nutzungsmischung im Quartier. Die Abstände der Baufenster zu den Grundstücksgrenzen und zur Nachbarbebauung sind ausreichend, zumal die Abstandsflächen einzuhalten sind. Auch eine Nutzung über die reine Wohnnutzung stört die angrenzende Wohnbebauung nicht – die zudem selber in einem allgemeinen Wohngebiet liegt. Schützenswerte Nachbar-rechte und der Gebietserhaltungsanspruch werden dadurch nicht verletzt. Zum Friedhof ist ausreichend Abstand eingehalten. Das geplante Wohngebiet bleibt mit diesem verträglich.	
		2.4.2	Von Rechtswegen müsste das neue Plangebiet hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung als reines Wohngebiet ausgewiesen werden. Allerdings scheint dies problematisch, da das neue Plangebiet unmittelbar an den Burbacher Friedhof angrenzt und mit Blick auf die enge räumliche Verzahnung zwischen Wohnen und Friedhofsnutzung städtebauliche Konflikte entstünden, die mit dem Charakter einer Wohnnutzung im reinen Wohngebiet nicht vereinbar wäre: so zum Beispiel die Störung der Wohnruhe, die durch den motorisierten Besucherverkehr des Friedhofes entsteht – ebenso die Einschränkungen bei der Gartennutzung der Wohnbauflächen aus Rücksichtnahme auf die Pietätsaspekte der angrenzenden Friedhofsnutzung. Dies unterstreicht erneut, wie problematisch es ist, so nahe an den Friedhof überhaupt eine Wohn- bzw. sonstige bauliche Nutzung heranzuführen. Vielmehr spricht auch dieser Aspekt dafür, die bestehende Grünanlage so zu belassen, wie sie ist und auf eine Überplanung des „Parks am Friedhof“ mit baulichen Festsetzungen zu verzichten.	Für die Festsetzung als reines Wohngebiet gibt es keine Notwendigkeit. Der gesetzliche Pietätsabstand vom Friedhof ist eingehalten und die Planung rückt zwar an den Friedhof heran, jedoch nicht zu sehr. Eine gewisse räumliche Zäsurwirkung hat zudem die Straße; der Friedhof grenzt nicht direkt an das Wohngebiet an. Es gibt außerdem bereits ein (vormals ebenfall herangerücktes) Wohnhaus in ähnlicher Entfernung vom Friedhof. Die Würde und Ruhe des Friedhofs ist von der Planung, auch mit der geplanten Ausweisung eines allgemeinen Wohngebebiets mit seinen zu erwartenden wohngebietstypischen Emissionen, weiterhin beachtet, und der gewählte Abstand des Wohngebiets ist nicht unüblich. Der Erhalt der nach bestehendem Planungsrecht festgesetzten Grünfläche ist nicht geboten und dessen Entfall ist durch die Planungsziele begründet. Der Schutz der Bestattung und des Totengedenkens erfordern eine Rücksichtnahme durch die Nachbarschaft, dem jedoch das allgemeine Wohngebiet – auch der durch dieses zu erwartende geringe Mehrverkehr – nicht entgegensteht, und die diesem auch zumutbar ist; das Gebot der Konfliktbewältigung ist beachtet. Zumal im kleinen Ortsteil auf dem kleinen Friedhof nicht dauernd direkt an der Straße Beerdigungen oder Bestattungen stattfinden. Zudem bleibt auch das städte-baulich zu erwartende Ortsbild mit der Planung angemessen, und es sind die erforderlichen gestalterischen Vorgaben in den örtlichen Bauvorschriften getroffen. Insgesamt überwiegt das öffentliche Interesse zur Schaffung von Wohnraum. Dies gilt auch für die Nutzung der Grünfläche in Verbindung mit dem Friedhofsgang.	Wird zur Kenntnis genommen. Der Stellungnahme der Verwaltung wird zugestimmt. An der Planung wird festgehalten.

Nr.	Öffentlichkeit		Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		2.4.3	b.) Ferner lehnen wir gemessen an den künftigen Grundstücksgrößen auch das vorgesehene Maß der baulichen Nutzung ab. Insbesondere die Festsetzung von 2 Vollgeschossen mit einer gleichzeitig vorgesehenen Firsthöhe von bis zu 10,25 m wird dazu führen, dass vier Gebäude mit faktisch 3 Vollgeschossen auf engem Raum errichtet werden, wodurch der Charakter der angrenzenden, aufgelockerten Wohnbebauung empfindlich gestört wird. Für die südlichen Angrenzer entsteht dadurch eine erdrückende Situation mit Einschränkungen bei Belichtung und Belüftung, da der Grenzabstand der neu geplanten mehrgeschossigen Gebäude zu den bestehenden angrenzenden Grundstücken nur wenige Meter beträgt. Dies verstößt gegen das Gebot der Rücksichtnahme und verletzt die Nachbarrechte der Eigentümer von angrenzenden Wohngrundstücken empfindlich, zumal die benachbarten Bestandseigentümer mit ihren Gebäuden einen weitaus größeren Grenzabstand zur Nachbarbebauung nach allen Seiten eingehalten haben - wodurch die Bestands-Grundstücke bei weitem nicht so stark überbaut sind, wie dies jetzt im neuen Plangebiet vorgesehen ist. Diese intensive Überbauung des künftigen Plangebietes wird auch einem städtebaulich sensiblen Übergang zum angrenzenden Friedhof nicht gerecht, da von der künftigen Wohnbebauung aus – zumindest vom Ober- und Dachgeschoss – nicht gewünschte Aus- und Einblicke auf den Friedhof möglich sind. Dies verträgt sich mit dem schützenswerten Pietätsgefühl der Friedhofsnutzung keinesfalls.	Die geplante Nachverdichtung integriert sich in das Ortsbild und ermöglicht mit zwei Vollgeschossen gleichzeitig eine gewisse Verdichtung und Kompaktheit nach oben, ohne im Vergleich zu den First- und Traufhöhen der Umgebung zu groß zu werden. Zulässig sind dabei maximal zwei Vollgeschosse, in der Umgebung bestehen teilweise Gebäude mit zwei Vollgeschossen, angrenzend sind 2 Vollgeschosse festgesetzt. Eine erdrückende Wirkung geht von der geplanten Bebauung aufgrund der hierfür zu kleinen Baufenster und der zulässigen Höhen eindeutig nicht aus. Auch sind keine Probleme hinsichtlich Belichtung und Belüftung zu erwarten, auch da die Abstandsflächen einzuhalten sind und die Grenzabstände ausreichend. Das Gebot der Rücksichtnahme und die schützenswerten Nachbarrechte sind mit der Planung beachtet. Auf eine Anpassung der Planung besteht kein Anspruch. Auch bedeutet die offene Bauweise mit Einzelhäusern mit einer GRZ von 0,3 und zwei Vollgeschossen keine verdichtete Bauweise. Dabei steht auch die Sicht aus den oberen Geschossen auf Nachbargrundstücke oder auf den Friedhof der Planung, dem Gebot der Rücksichtnahme und der Pietät des Friedhofs nicht entgegen, sondern berücksichtigt diese. Zumal bereits das vordere Baufenster auf dem Flurstück 2144/5 mit ebenfalls zulässigen 2 Vollgeschossen ähnlich nah an den Friedhof reicht wie die Planung.	Wird zur Kenntnis genommen. Der Stellungnahme der Verwaltung wird zugestimmt. An der Planung wird festgehalten.
		2.4.4 <

Nr.	Öffentlichkeit		Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
			um die Wohnstandards der Bestandbebauung zu wahren – so wie das jetzt geplant ist, sind auch mit Blick auf die künftigen geringen Gebäudeabstände Konflikte zwischen Bestandsbebauung und neu hinzukommender Bebauung vorprogrammiert.	führt zudem zu einer abgetreppt gereihten Bebauung entlang der Straße, welche die Grundstücksform aufgreift und nutzt. Insgesamt überwiegt das öffentliche Interesse an der Planung.	
		2.4.6	e.) Abschließend wenden wir uns gegen die offengelegte Planung auch unter dem Aspekt, dass mit Blick auf die künftige Wohnnutzung von mindestens 2 Wohnungen pro Wohngebäude ein hoher Stellplatzbedarf - im Schnitt ca. 3 Stellplätze pro Gebäude (Kapitel Ziffer 2.6) - ausgelöst wird, der mit Blick auf die kleinen und ungünstig geschnittenen Grundstücksflächen gar nicht auf den jeweiligen Grundstücken befriedigt werden kann. Dadurch wird der Parkdruck im bestehenden Wohngebiet spürbar zunehmen, zumal ja im Rahmen der ausgelegten Planung sogar die bestehenden Stellplätze entlang der Höhenstraße ohne Kompensation (!) obsolet werden, wodurch sich die Stellplatzfrage noch weiter verschärfen und zuspitzen wird. Die Friedhofsnutzung und die hinzukommende Wohnnutzung werden sich künftig mit einem Mangel an Stellplätzen arrangieren müssen – eine gelungene Planung ist das nicht ! Dies wird vielmehr zur starken Zunahme des Ziel – und Quellverkehrs in den bestehenden Wohnstraßen wie Schwarzwaldstraße und Höhenstraße führen.	Der zu erfüllende Stellplatzschlüssel ist angemessen und lässt keinen erhöhten Parkdruck auf die Umgebung durch die Planung erwarten (zumal das Gebiet klein ist). Der Ziel- und Quellverkehr wird durch das kleine zusätzliche Gebiet kaum zunehmen und die Anordnung der Stellplätze für den Friedhof auf ausgewiesenen Stellplätzen auf der Straße wird aufgrund der insgesamt geringen Verkehre verträglich bleiben. Dabei ist es möglich, auf den Grundstücken innerhalb in den dafür vorgesehenen Flächen für Nebenanlagen zwei Stellplätze zu schaffen. Zudem können auch Stellplätze innerhalb der Baugrenzen (z.B. überbaute Garage) hergestellt werden. Die Grundstückszuschnitte und -formen sind nutzbar und berücksichtigen u.a. die spitz zulaufende Geometrie des Plangebiets und den Kurvenbereich, alle vorgeschlagenen Grundstücke haben einen nutzbaren Gartenbereich. Durch die Bebauung wird es nicht zu einem erhöhten Parkdruck kommen, da die notwendigen Parkplätze auf den Privatgrundstücken nachzuweisen sind. Die Parkplätze für den Friedhof werden auf einem gemeindeeigenem Grundstück neben dem Friedhof hergestellt. Für die Ortsrandlage wird das als genügend erachtet. An der Planung wird festgehalten.	Wird zur Kenntnis genommen. Der Stellungnahme der Verwaltung wird zugestimmt. An der Planung wird festgehalten.
		2.5	**Fazit:** All dies macht deutlich, dass die vorliegende Planung verfehlt ist und unter dem grundlegenden Mangel leidet, auf wenig Gebietsfläche ein Maximum an Nutzung unter zu bringen, ohne sich um die städtebaulichen Folgen dieser Überdimensionierung an dieser sensiblen Stelle Gedanken zu machen. Die Gemeinde wäre gut beraten, die Grünanlage als wichtiges Refugium für die Friedhofsnutzung in Burbach und als wichtigen städtebaulichen Puffer zum angrenzenden Wohngebiet zu bewahren und andere – planerisch bereits vorgezeichnete – Wege der Baulandaktivierung zu beschreiten! Wir setzen darauf, dass die Gremien der Gemeinde Marxzell doch noch ein Einsehen haben – nicht zuletzt aus Gründen einer guten städtebaulichen Entwicklung von Burbach und zur Vermeidung finanzieller „Enttäuschungen“ aus den avisierten Grundstücksverkäufen !	Die Planung ermöglicht eine ortsverträgliche und behutsame Nachverdichtung auf geringem Raum eine zu ermöglichen. Überdimensioniert ist das Projekt nicht, es passt sich durch die Festsetzungen gut der Umgebung an. Zum Friedhof wird ausreichend Abstand eingehalten, und als Puffer zum Wohngebiet oder zur Friedhofsergänzung ist die Fläche nicht erforderlich. Die Planung steht der Baulandaktivierung an anderer Stelle nicht entgegen. Dennoch weißt das Plangebiet Nach-verdichtungspotenzial auf, welches die Gemeinde nutzen möchte. Die Planung entspricht dem Grundsatz einer nachhaltigen, geordneten städtebaulichen Entwicklung, auch wenn dadurch eine Grünfläche mit Gehölzbestand verloren geht, die heute durchaus einen Wert hat für Natur, Mensch und Angrenzer. Primäres Ziel ist dabei die Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum und die Integration in die Umgebung, vor allem entlang der Straße, nicht die Gewinnmaximierung entgegen diesen Prinzipien. Dem entspricht die Planung. Insgesamt überwiegt das öffentliche Interesse an der Planung.	Wird zur Kenntnis genommen. Der Stellungnahme der Verwaltung wird zugestimmt. An der Planung wird festgehalten.

Nr.	Öffentlichkeit		Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
3	Private Stellungnahme 3 Schreiben vom 12.12.2024	3.1	Die Gemeinde Marxzell beabsichtigt, die Grünanlage am Burbacher Friedhof mit einer Wohnbebauung zu überplanen. Im Rahmen der Auslegung des Planentwurfes des Bebauungsplanes „Höhenstraße Ost“ erheben wir als Eigentümer des an das Plangebiet angrenzenden - mit einem Wohnhaus bebauten – Grundstücks, Flurstück Nr. [redacted] folgende Einwendungen gegen die offengelegte Planung:	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.
		3.2	Anregung inhaltsgleich mit Anregung 2.2	Siehe Stellungnahme der Verwaltung zur Anregung 2.2.	Siehe Beschluss-vorschlag zur Anregung 2.2.
		3.3	Anregung inhaltsgleich mit Anregung 2.3	Siehe Stellungnahme der Verwaltung zur Anregung 2.3.	Siehe Beschluss-vorschlag zur Anregung 2.3.
		3.4.1	Anregung inhaltsgleich mit Anregung 2.4.1	Siehe Stellungnahme der Verwaltung zur Anregung 2.4.1.	Siehe Beschluss-vorschlag zur Anregung 2.4.1.
		3.4.2	Anregung inhaltsgleich mit Anregung 2.4.2	Siehe Stellungnahme der Verwaltung zur Anregung 2.4.2.	Siehe Beschluss-vorschlag zur Anregung 2.4.2.
		3.4.3	Anregung inhaltsgleich mit Anregung 2.4.3	(Anstatt “südliche” Angrenzer heißt es hier “westliche” Angrenzer) Siehe Stellungnahme der Verwaltung zur Anregung 2.4.3.	Siehe Beschluss-vorschlag zur Anregung 2.4.3.
		3.4.4	Anregung inhaltsgleich mit Anregung 2.4.4	Siehe Stellungnahme der Verwaltung zur Anregung 2.4.4.	Siehe Beschluss-vorschlag zur Anregung 2.4.4.
		3.4.5	Anregung inhaltsgleich mit Anregung 2.4.5	Siehe Stellungnahme der Verwaltung zur Anregung 2.4.5.	Siehe Beschluss-vorschlag zur Anregung 2.4.5.
		3.4.6	Anregung inhaltsgleich mit Anregung 2.4.6	Siehe Stellungnahme der Verwaltung zur Anregung 2.4.6.	Siehe Beschluss-vorschlag zur Anregung 2.4.6.
		3.5	Anregung inhaltsgleich mit Anregung 2.5	Siehe Stellungnahme der Verwaltung zur Anregung 2.6.	Siehe Beschluss-vorschlag zur Anregung 2.6.
4	Private Stellungnahme 4 Schreiben vom 12.12.2024	4.1	Die Gemeinde Marxzell beabsichtigt, die Grünanlage am Burbacher Friedhof mit einer Wohnbebauung zu überplanen. Im Rahmen der Auslegung des Planentwurfes des Bebauungsplanes „Höhenstraße Ost“ erheben wir als Eigentümer des an das Plangebiet angrenzenden - mit einem Wohnhaus bebauten – Grundstücks, Flurstück Nr. [redacted] folgende Einwendungen gegen die offengelegte Planung:	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.
		4.2	Anregung inhaltsgleich mit Anregung 2.2	Siehe Stellungnahme der Verwaltung zur Anregung 2.2.	Siehe Beschluss-vorschlag zur Anregung 2.2.
		4.3	Anregung inhaltsgleich mit Anregung 2.3	Siehe Stellungnahme der Verwaltung zur Anregung 2.3.	Siehe Beschluss-vorschlag zur Anregung 2.3.

Nr.	Öffentlichkeit		Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		4.4.1	Anregung inhaltsgleich mit Anregung 2.4.1	Siehe Stellungnahme der Verwaltung zur Anregung 2.4.1.	Siehe Beschluss-vorschlag zur Anregung 2.4.1.
		4.4.2	Anregung inhaltsgleich mit Anregung 2.4.2	Siehe Stellungnahme der Verwaltung zur Anregung 2.4.2.	Siehe Beschluss-vorschlag zur Anregung 2.4.2.
		4.4.3	Anregung inhaltsgleich mit Anregung 2.4.3	Siehe Stellungnahme der Verwaltung zur Anregung 2.4.3.	Siehe Beschluss-vorschlag zur Anregung 2.4.3.
		4.4.4	Anregung inhaltsgleich mit Anregung 2.4.4	Siehe Stellungnahme der Verwaltung zur Anregung 2.4.4.	Siehe Beschluss-vorschlag zur Anregung 2.4.4.
		4.4.5	Anregung inhaltsgleich mit Anregung 2.4.5	Siehe Stellungnahme der Verwaltung zur Anregung 2.4.5.	Siehe Beschluss-vorschlag zur Anregung 2.4.5.
		4.4.6	Anregung inhaltsgleich mit Anregung 2.4.6	Siehe Stellungnahme der Verwaltung zur Anregung 2.4.6	Siehe Beschluss-vorschlag zur Anregung 2.4.6
		4.5	Anregung inhaltsgleich mit Anregung 2.5	Siehe Stellungnahme der Verwaltung zur Anregung 2.6.	Siehe Beschluss-vorschlag zur Anregung 2.6.
5	Private Stellungnahme 5 Schreiben vom 12.12.2024	5.1	Die Gemeinde Marxzell beabsichtigt, die Grünanlage am Burbacher Friedhof mit einer Wohnbebauung zu überplanen. Im Rahmen der Auslegung des Planentwurfes des Bebauungsplanes „Höhenstraße Ost“ erheben wir als Eigentümer des an das Plangebiet angrenzenden - mit einem Wohnhaus bebauten – Grundstücks, Flurstück Nr. [redacted] folgende Einwendungen gegen die offengelegte Planung:	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.
		5.2	Anregung inhaltsgleich mit Anregung 2.2	Siehe Stellungnahme der Verwaltung zur Anregung 2.2.	Siehe Beschluss-vorschlag zur Anregung 2.2.
		5.3	Anregung inhaltsgleich mit Anregung 2.3	Siehe Stellungnahme der Verwaltung zur Anregung 2.3.	Siehe Beschluss-vorschlag zur Anregung 2.3.
		5.4.1	Anregung inhaltsgleich mit Anregung 2.4.1	Siehe Stellungnahme der Verwaltung zur Anregung 2.4.1.	Siehe Beschluss-vorschlag zur Anregung 2.4.1.
		5.4.2	Anregung inhaltsgleich mit Anregung 2.4.2	Siehe Stellungnahme der Verwaltung zur Anregung 2.4.2.	Siehe Beschluss-vorschlag zur Anregung 2.4.2.
		5.4.3	Anregung inhaltsgleich mit Anregung 2.4.3	Siehe Stellungnahme der Verwaltung zur Anregung 2.4.3.	Siehe Beschluss-vorschlag zur Anregung 2.4.3.

Nr.	Öffentlichkeit		Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		5.4.4	Anregung inhaltsgleich mit Anregung 2.4.4	Siehe Stellungnahme der Verwaltung zur Anregung 2.4.4.	Siehe Beschluss-vorschlag zur Anregung 2.4.4.
		5.4.5	Anregung inhaltsgleich mit Anregung 2.4.5	Siehe Stellungnahme der Verwaltung zur Anregung 2.4.5.	Siehe Beschluss-vorschlag zur Anregung 2.4.5.
		5.4.6	Anregung inhaltsgleich mit Anregung 2.4.6	Siehe Stellungnahme der Verwaltung zur Anregung 2.4.6	Siehe Beschluss-vorschlag zur Anregung 2.4.6
		5.5	Anregung inhaltsgleich mit Anregung 2.5	Siehe Stellungnahme der Verwaltung zur Anregung 2.6.	Siehe Beschluss-vorschlag zur Anregung 2.6.
6	Private Stellungnahme 6 Schreiben vom 12.12.2024	6.1	Die Gemeinde Marxzell beabsichtigt, die Grünanlage am Burbacher Friedhof mit einer Wohnbebauung zu überplanen. Im Rahmen der Auslegung des Planentwurfes des Bebauungsplanes „Höhenstraße Ost“ erheben wir als Eigentümer des an das Plangebiet angrenzenden - mit einem Wohnhaus bebauten – Grundstücks, Flurstück Nr. [redacted] folgende Einwendungen gegen die offengelegte Planung:	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.
		6.2	Anregung inhaltsgleich mit Anregung 2.2	Siehe Stellungnahme der Verwaltung zur Anregung 2.2.	Siehe Beschluss-vorschlag zur Anregung 2.2.
		6.3	Anregung inhaltsgleich mit Anregung 2.3	Siehe Stellungnahme der Verwaltung zur Anregung 2.3.	Siehe Beschluss-vorschlag zur Anregung 2.3.
		6.4.1	Anregung inhaltsgleich mit Anregung 2.4.1	Siehe Stellungnahme der Verwaltung zur Anregung 2.4.1.	Siehe Beschluss-vorschlag zur Anregung 2.4.1.
		6.4.2	Anregung inhaltsgleich mit Anregung 2.4.2	Siehe Stellungnahme der Verwaltung zur Anregung 2.4.2.	Siehe Beschluss-vorschlag zur Anregung 2.4.2.
		6.4.3	Anregung inhaltsgleich mit Anregung 2.4.3	Siehe Stellungnahme der Verwaltung zur Anregung 2.4.3.	Siehe Beschluss-vorschlag zur Anregung 2.4.3.
		6.4.4	Anregung inhaltsgleich mit Anregung 2.4.4	Siehe Stellungnahme der Verwaltung zur Anregung 2.4.4.	Siehe Beschluss-vorschlag zur Anregung 2.4.4.
		6.4.5	Anregung inhaltsgleich mit Anregung 2.4.5	Siehe Stellungnahme der Verwaltung zur Anregung 2.4.5.	Siehe Beschluss-vorschlag zur Anregung 2.4.5.
		6.4.6	Anregung inhaltsgleich mit Anregung 2.4.6	Siehe Stellungnahme der Verwaltung zur Anregung 2.4.6	Siehe Beschluss-vorschlag zur Anregung 2.4.6

Nr.	Öffentlichkeit		Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		6.5	Anregung inhaltsgleich mit Anregung 2.5	Siehe Stellungnahme der Verwaltung zur Anregung 2.6.	Siehe Beschluss-vorschlag zur Anregung 2.6.
7	Private Stellungnahme 7 Schreiben vom 12.12.2024	7.1	Die Gemeinde Marxzell beabsichtigt, die Grünanlage am Burbacher Friedhof mit einer Wohnbebauung zu überplanen. Im Rahmen der Auslegung des Planentwurfes des Bebauungsplanes „Höhenstraße Ost“ erheben wir als Eigentümer des an das Plangebiet angrenzenden - mit einem Wohnhaus bebauten – Grundstücks, Flurstück Nr. [redacted] folgende Einwendungen gegen die offengelegte Planung:	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.
		7.2	Anregung inhaltsgleich mit Anregung 2.2	Siehe Stellungnahme der Verwaltung zur Anregung 2.2.	Siehe Beschluss-vorschlag zur Anregung 2.2.
		7.3	Anregung inhaltsgleich mit Anregung 2.3	Siehe Stellungnahme der Verwaltung zur Anregung 2.3.	Siehe Beschluss-vorschlag zur Anregung 2.3.
		7.4.1	Anregung inhaltsgleich mit Anregung 2.4.1	Siehe Stellungnahme der Verwaltung zur Anregung 2.4.1.	Siehe Beschluss-vorschlag zur Anregung 2.4.1.
		7.4.2	Anregung inhaltsgleich mit Anregung 2.4.2	Siehe Stellungnahme der Verwaltung zur Anregung 2.4.2.	Siehe Beschluss-vorschlag zur Anregung 2.4.2.
		7.4.3	Anregung inhaltsgleich mit Anregung 2.4.3	Siehe Stellungnahme der Verwaltung zur Anregung 2.4.3.	Siehe Beschluss-vorschlag zur Anregung 2.4.3.
		7.4.4	Anregung inhaltsgleich mit Anregung 2.4.4	Siehe Stellungnahme der Verwaltung zur Anregung 2.4.4.	Siehe Beschluss-vorschlag zur Anregung 2.4.4.
		7.4.5	Anregung inhaltsgleich mit Anregung 2.4.5	Siehe Stellungnahme der Verwaltung zur Anregung 2.4.5.	Siehe Beschluss-vorschlag zur Anregung 2.4.5.
		7.4.6	Anregung inhaltsgleich mit Anregung 2.4.6	Siehe Stellungnahme der Verwaltung zur Anregung 2.4.6	Siehe Beschluss-vorschlag zur Anregung 2.4.6
		7.5	Anregung inhaltsgleich mit Anregung 2.5	Siehe Stellungnahme der Verwaltung zur Anregung 2.6.	Siehe Beschluss-vorschlag zur Anregung 2.6.
8	Private Stellungnahme 8 Schreiben vom 12.12.2024	8.1	Die Gemeinde Marxzell beabsichtigt, die Grünanlage am Burbacher Friedhof mit einer Wohnbebauung zu überplanen. Im Rahmen der Auslegung des Planentwurfes des Bebauungsplanes „Höhenstraße Ost“ erheben wir als Eigentümer des an das Plangebiet angrenzenden - mit einem Wohnhaus bebauten – Grundstücks, Flurstück Nr. [redacted] folgende Einwendungen gegen die offengelegte Planung:	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.
		8.2	Anregung inhaltsgleich mit Anregung 2.2	Siehe Stellungnahme der Verwaltung zur Anregung 2.2.	Siehe Beschluss-vorschlag zur Anregung 2.2.

Nr.	Öffentlichkeit		Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		8.3	Anregung inhaltsgleich mit Anregung 2.3	Siehe Stellungnahme der Verwaltung zur Anregung 2.3.	Siehe Beschluss-vorschlag zur Anregung 2.3.
		8.4.1	Anregung inhaltsgleich mit Anregung 2.4.1	Siehe Stellungnahme der Verwaltung zur Anregung 2.4.1.	Siehe Beschluss-vorschlag zur Anregung 2.4.1.
		8.4.2	Anregung inhaltsgleich mit Anregung 2.4.2	Siehe Stellungnahme der Verwaltung zur Anregung 2.4.2.	Siehe Beschluss-vorschlag zur Anregung 2.4.2.
		8.4.3	Anregung inhaltsgleich mit Anregung 2.4.3	Siehe Stellungnahme der Verwaltung zur Anregung 2.4.3.	Siehe Beschluss-vorschlag zur Anregung 2.4.3.
		8.4.4	Anregung inhaltsgleich mit Anregung 2.4.4	Siehe Stellungnahme der Verwaltung zur Anregung 2.4.4.	Siehe Beschluss-vorschlag zur Anregung 2.4.4.
		8.4.5	Anregung inhaltsgleich mit Anregung 2.4.5	Siehe Stellungnahme der Verwaltung zur Anregung 2.4.5.	Siehe Beschluss-vorschlag zur Anregung 2.4.5.
		8.4.6	Anregung inhaltsgleich mit Anregung 2.4.6	Siehe Stellungnahme der Verwaltung zur Anregung 2.4.6	Siehe Beschluss-vorschlag zur Anregung 2.4.6
		8.5	Anregung inhaltsgleich mit Anregung 2.5	Siehe Stellungnahme der Verwaltung zur Anregung 2.6.	Siehe Beschluss-vorschlag zur Anregung 2.6.
9	Private Stellungnahme 9 Schreiben vom 12.12.2024	9.1	Die Gemeinde Marxzell beabsichtigt, die Grünanlage am Burbacher Friedhof mit einer Wohnbebauung zu überplanen. Im Rahmen der Auslegung des Planentwurfes des Bebauungsplanes „Höhenstraße Ost“ erheben wir als Eigentümer des an das Plangebiet angrenzenden - mit einem Wohnhaus bebauten – Grundstücks, Flurstück Nr. [redacted] folgende Einwendungen gegen die offengelegte Planung:	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.
		9.2	Anregung inhaltsgleich mit Anregung 2.2	Siehe Stellungnahme der Verwaltung zur Anregung 2.2.	Siehe Beschluss-vorschlag zur Anregung 2.2.
		9.3	Anregung inhaltsgleich mit Anregung 2.3	Siehe Stellungnahme der Verwaltung zur Anregung 2.3.	Siehe Beschluss-vorschlag zur Anregung 2.3.
		9.4.1	Anregung inhaltsgleich mit Anregung 2.4.1	Siehe Stellungnahme der Verwaltung zur Anregung 2.4.1.	Siehe Beschluss-vorschlag zur Anregung 2.4.1.
		9.4.2	Anregung inhaltsgleich mit Anregung 2.4.2	Siehe Stellungnahme der Verwaltung zur Anregung 2.4.2.	Siehe Beschluss-vorschlag zur Anregung 2.4.2.

Nr.	Öffentlichkeit		Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		9.4.3	Anregung inhaltsgleich mit Anregung 2.4.3	Siehe Stellungnahme der Verwaltung zur Anregung 2.4.3.	Siehe Beschluss-vorschlag zur Anregung 2.4.3.
		9.4.4	Anregung inhaltsgleich mit Anregung 2.4.4	Siehe Stellungnahme der Verwaltung zur Anregung 2.4.4.	Siehe Beschluss-vorschlag zur Anregung 2.4.4.
		9.4.5	Anregung inhaltsgleich mit Anregung 2.4.5	Siehe Stellungnahme der Verwaltung zur Anregung 2.4.5.	Siehe Stellungnahme der Verwaltung zur Anregung 2.4.5.
		9.4.6	Anregung inhaltsgleich mit Anregung 2.4.6	Siehe Stellungnahme der Verwaltung zur Anregung 2.4.6	Siehe Beschluss-vorschlag zur Anregung 2.4.6
		9.5	Anregung inhaltsgleich mit Anregung 2.5	Siehe Stellungnahme der Verwaltung zur Anregung 2.6.	Siehe Beschluss-vorschlag zur Anregung 2.6.
10	Private Stellungnahme 10 Schreiben vom 12.12.2024	10.1	Die Gemeinde Marxzell beabsichtigt, die Grünanlage am Burbacher Friedhof mit einer Wohnbebauung zu überplanen. Im Rahmen der Auslegung des Planentwurfes des Bebauungsplanes „Höhenstraße Ost“ erheben wir als Eigentümer des an das Plangebiet angrenzenden - mit einem Wohnhaus bebauten – Grundstücks, Flurstück Nr. [redacted] folgende Einwendungen gegen die offengelegte Planung:	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.
		10.2	Anregung inhaltsgleich mit Anregung 2.2	Siehe Stellungnahme der Verwaltung zur Anregung 2.2.	Siehe Beschluss-vorschlag zur Anregung 2.2.
		10.3	Anregung inhaltsgleich mit Anregung 2.3	Siehe Stellungnahme der Verwaltung zur Anregung 2.3.	Siehe Beschluss-vorschlag zur Anregung 2.3.
		10.4.1	Anregung inhaltsgleich mit Anregung 2.4.1	Siehe Stellungnahme der Verwaltung zur Anregung 2.4.1.	Siehe Beschluss-vorschlag zur Anregung 2.4.1.
		10.4.2	Anregung inhaltsgleich mit Anregung 2.4.2	Siehe Stellungnahme der Verwaltung zur Anregung 2.4.2.	Siehe Beschluss-vorschlag zur Anregung 2.4.2.
		10.4.3	Anregung inhaltsgleich mit Anregung 2.4.3	Siehe Stellungnahme der Verwaltung zur Anregung 2.4.3.	Siehe Beschluss-vorschlag zur Anregung 2.4.3.
		10.4.4	Anregung inhaltsgleich mit Anregung 2.4.4	Siehe Stellungnahme der Verwaltung zur Anregung 2.4.4.	Siehe Beschluss-vorschlag zur Anregung 2.4.4.
		10.4.5	Anregung inhaltsgleich mit Anregung 2.4.5	Siehe Stellungnahme der Verwaltung zur Anregung 2.4.5.	Siehe Beschluss-vorschlag zur Anregung 2.4.5.

Nr.	Öffentlichkeit		Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		10.4.6	Anregung inhaltsgleich mit Anregung 2.4.6	Siehe Stellungnahme der Verwaltung zur Anregung 2.4.6	Siehe Beschluss-vorschlag zur Anregung 2.4.6
		10.5	Anregung inhaltsgleich mit Anregung 2.5	Siehe Stellungnahme der Verwaltung zur Anregung 2.6.	Siehe Beschluss-vorschlag zur Anregung 2.6.