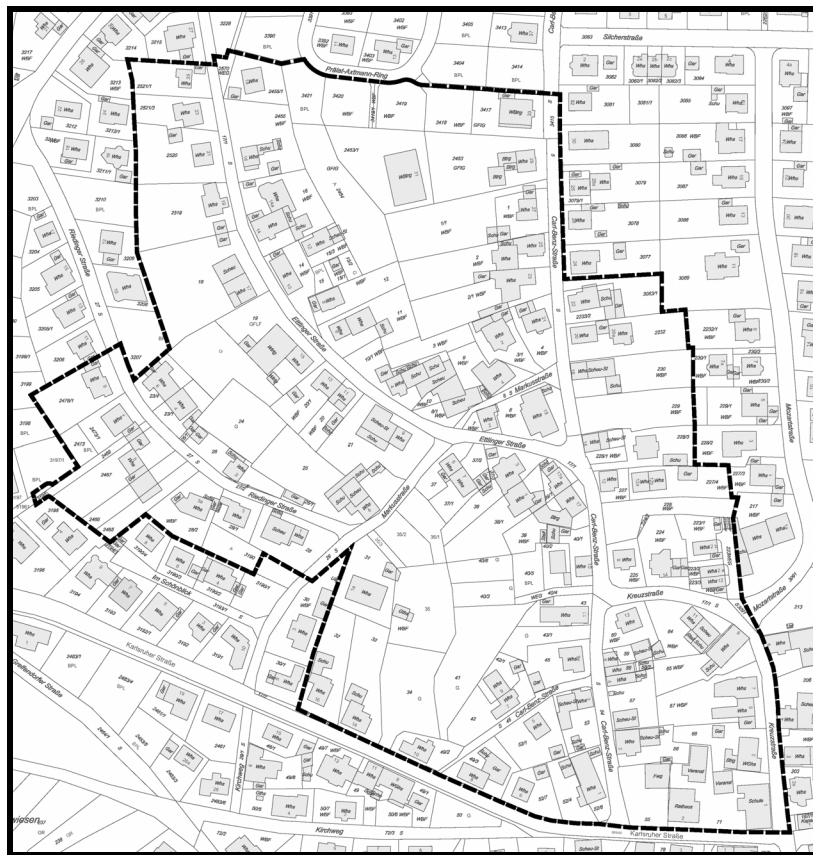


Gemeinde Marxzell

Bebauungsplan “Pfaffenrot Alter Ortsetter”

– Offenlage –

Synopse



Inhaltsverzeichnis:

Träger öffentlicher Belange:

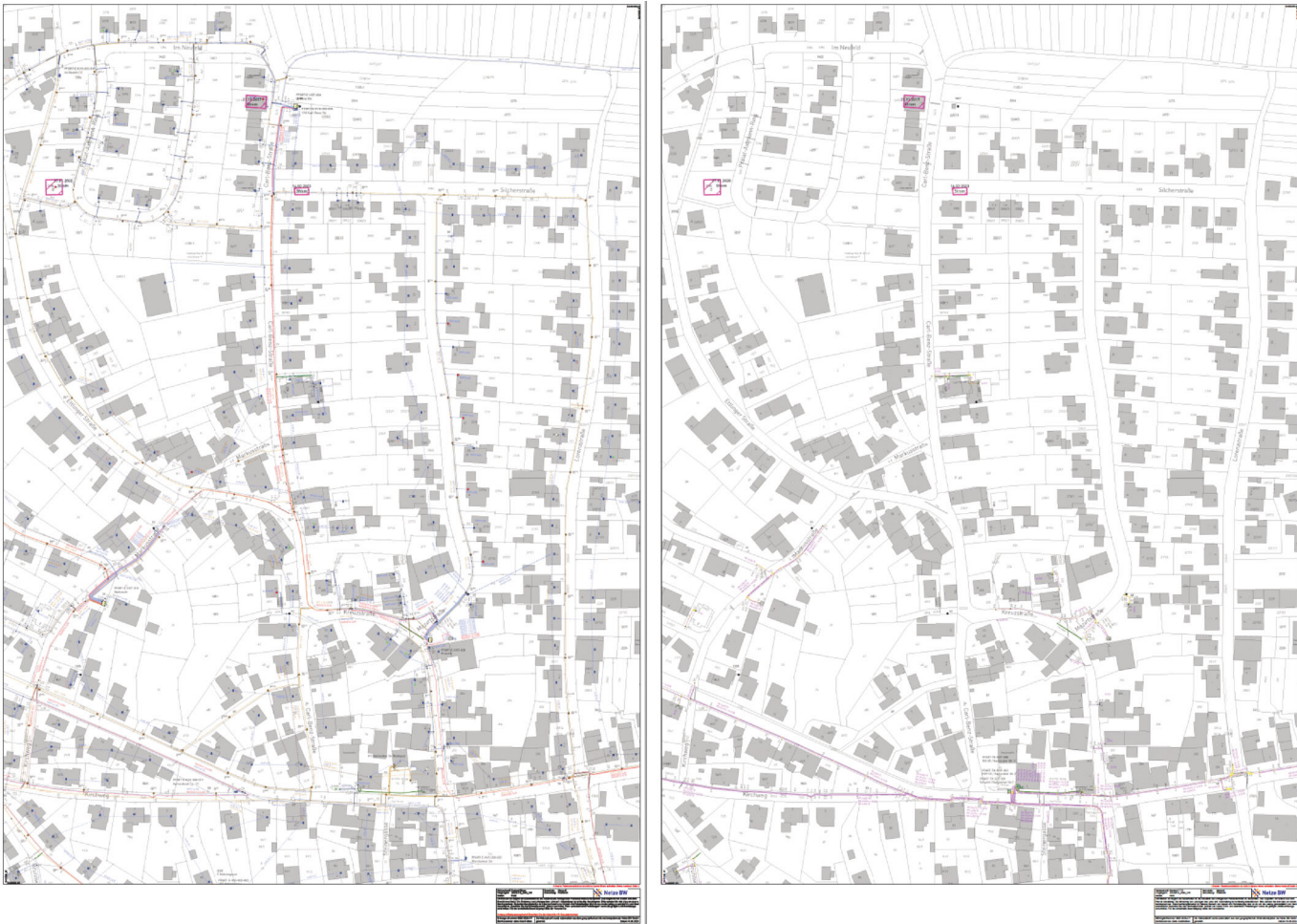
1	Gemeinde Malsch	3
2	Netze BW GmbH	3
3	Stadt Ettlingen	4
4	Inexio Informationstechnologie und Telekommunikation GmbH	4
5	Deutsche Telekom Technik GmbH	5
6	Handwerkskammer Karlsruhe	5
7	Kampfmittelbeseitigungsdienst	5
8	Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau	6
9	Polizeipräsidium Karlsruhe, Sachbereich Verkehr	6
10	Stadt Karlsruhe	6
11	Nachbarschaftsverband Karlsruhe	6
12	AVG mbH	7
13	Netze BW GmbH	7
14	Landratsamt Karlsruhe, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz - Naturschutz	7
15	Landratsamt Karlsruhe, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz - Wasserrecht - Altlasten/Bodenschutz - Gewässer - Abwasser und Industrieabwasser/AwSV	7
16	Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland (BUND)	12
17	Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland (BUND)	12
18	IHK Karlsruhe	12

Öffentlichkeit:

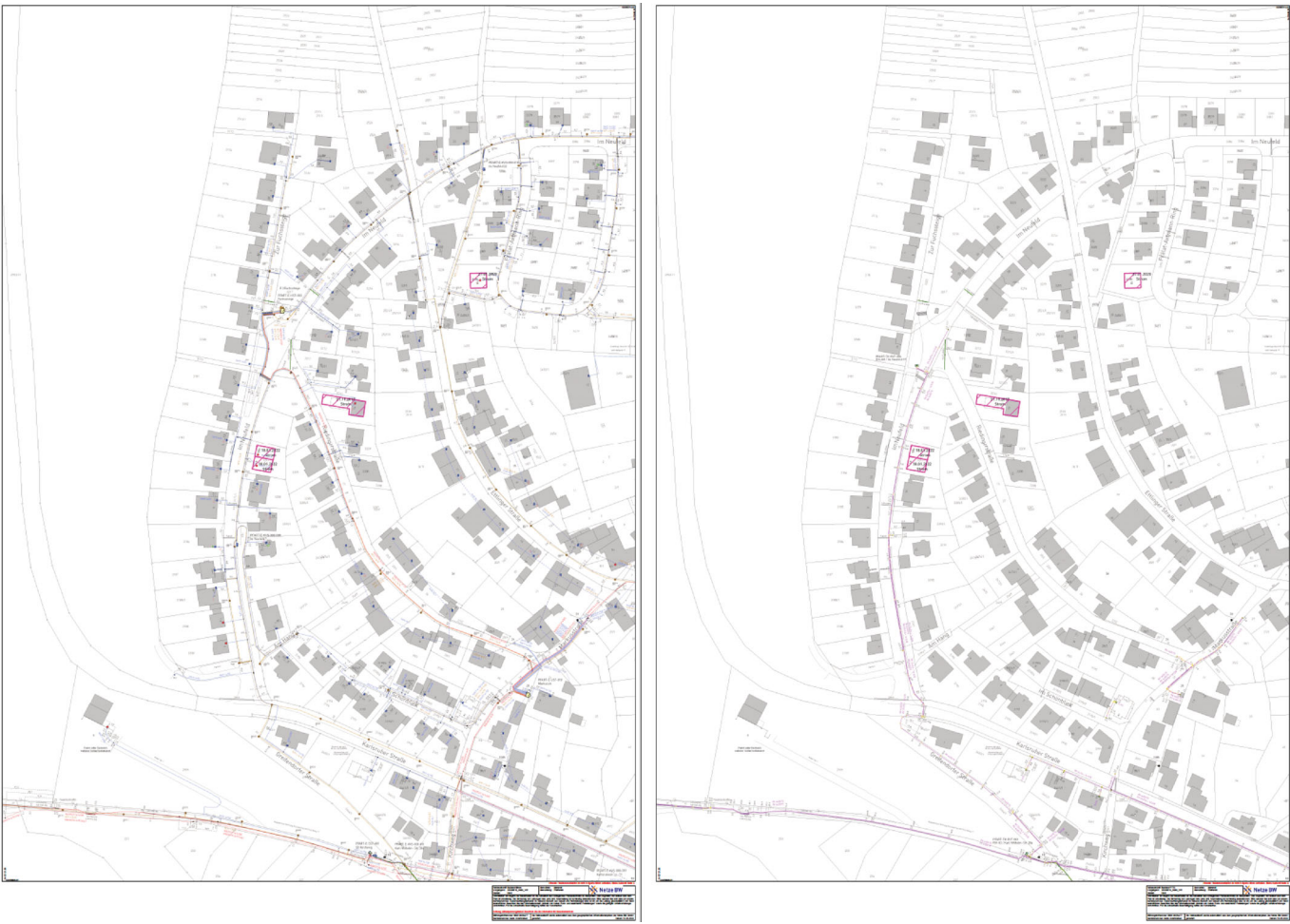
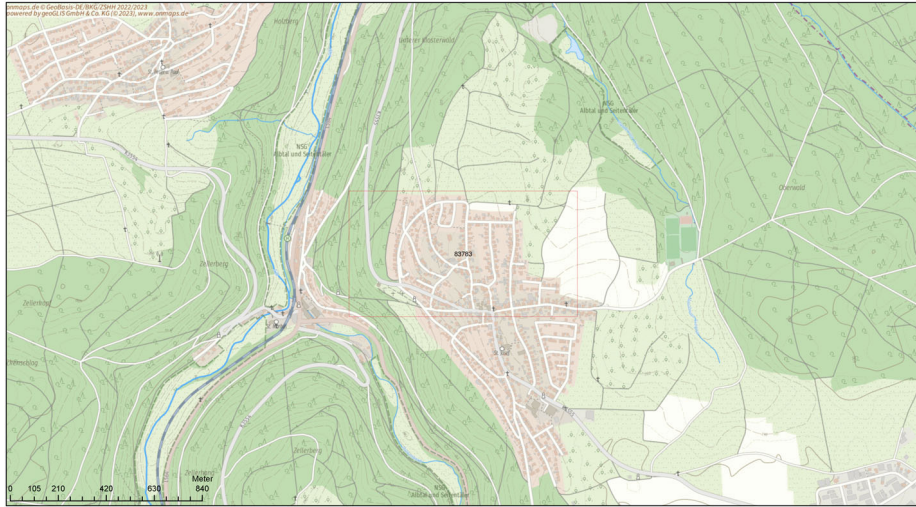
1	Private Stellungnahme 1	13
2	Private Stellungnahme 2	16
3	Private Stellungnahme 3	17
4	Private Stellungnahme 4	20

17. April 2026
Marxzell_Pfaffenrot Alter Ortsetter_Synopse_Offenlage.wpd

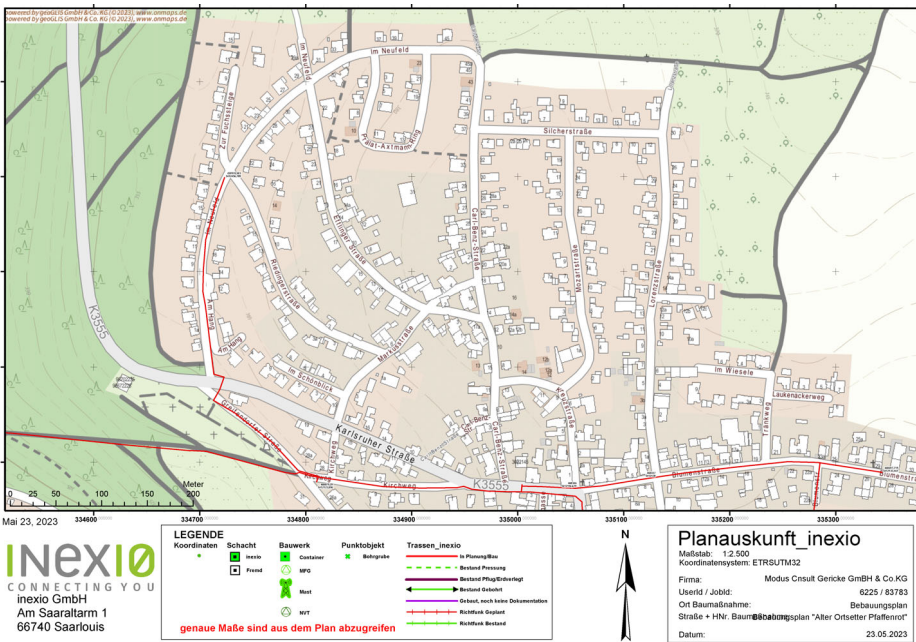
Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 12.05.2023 - 26.06.2023 sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 22.05.2023 -23.06.2023 zur Aufstellung des Bebauungsplans "Pfaffenrot Alter Ortsetter" der Gemeinde Marxzell

Nr.	TÖB	Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag	Beschluss
1	Gemeinde Malsch Schreiben vom 15.05.2023	Die Belange der Gemeinde Malsch werden von Ihrer Planung nicht berührt.	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.	
2	Netze BW GmbH Schreiben vom 16.05.2023	Gerne stellen wir Ihnen Leitungsauskünfte für das von Ihnen angefragte Gebiet zur Verfügung. Darin enthalten sind Planunterlagen zu den Netzen der Netze BW GmbH sowie dritter Versorgungsunternehmen, die die Netze BW beauftragt haben, Auskünfte zu erteilen. Es ist jedoch möglich, dass noch andere Leitungen weiterer Netzbetreiber in diesem Gebiet liegen. Bitte erfragen Sie diese direkt beim jeweiligen Netzbetreiber oder bei der Gemeinde. Für den von Ihnen angefragten Bereich, umfasst die Leitungsauskunft 20230516_0383_V01 folgende Gesellschaften und deren Sparten: Netze BW GmbH Sparten: Strom, Telekommunikation Bitte beachten Sie zusätzlich die Hinweise auf der nächsten Seite.	Wird zur Kenntnis genommen. Andere Netzbetreiber wurden ebenfalls am Verfahren beteiligt. Ein Hinweis ist dem Bebauungsplan beigelegt worden.	Wird zur Kenntnis genommen.	
		Anlage: Hinweise und Servicenummern der Netze BW GmbH für Leitungsauskünfte:	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.	
			Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.	

17. April 2026
Marxzell_Pfaffenrot Alter Ortsetter_Synopse_Offenlage.wpd

Nr.	TÖB	Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag	Beschluss
			Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.	
3	Stadt Ettlingen Schreiben vom 17.05.2023	Von Seiten der Stadt Ettlingen keine Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.	
4	Inexio Informationstechnologie und Telekommunikation GmbH Schreiben vom 23.05.2023	 INEXIO CONNECTING YOU inexio GmbH Am Saaraltarm 1 66740 Saarflours LEGENDE Plananlagen Planauskunft_inexio Maßstab: 1:10.001 Koordinatensystem: ETRS/UTM32 Firma: Modus Cnsult Gericke GmbH & Co.KG Urskiz / abt.: 6225 / 83783 Ort Baumaßnahme: Bebauungsplan Straße + HN: Baun@Bebauungsplan "Alter Ortsetter Pfaffenrot" Datum: 23.05.2023	Wird zur Kenntnis genommen. Ein Hinweis ist dem Bebauungsplan beigelegt worden.	Wird zur Kenntnis genommen.	

17. April 2026
Marxzell_Pfaffenrot Alter Ortsetter_Synopse_Offenlage.wpd

Nr.	TÖB	Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag	Beschluss
			Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.	
		Anlage: ► Planauskunft - Nutzungsvereinbarung ► Merkblatt zum Schutz von Telekommunikationsanlagen	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.	
5	Deutsche Telekom Technik GmbH Schreiben vom 23.05.2023	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: Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich schriftlich angezeigt werden.	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.	
6	Handwerkskammer Karlsruhe Schreiben vom 26.05.2023	Die Handwerkskammer Karlsruhe begrüßt die bedarfsgerechte Konzipierung des Bebauungsplanes, um der stetigen Nachfrage an Wohnraum zu entsprechen. Wir bitten stets darum, in Ihren zukünftigen Planungsvorhaben, den Bedarf hinsichtlich der Nachfrage von gewerblich genutzten Flächen zu beachten.	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.	
7	Kampfmittelbeseitigungsdienst Schreiben vom 01.06.2023	Aufgrund der ausgedehnten Kampfhandlungen und Bombardierungen, die während des 2. Weltkrieges stattfanden, ist es ratsam, im Vorfeld von jeglichen Bau(Planungs-)verfahren eine Gefahrenverdachtsforschung 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. 35 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.	Wird zur Kenntnis genommen. Ein Hinweis ist dem Bebauungsplan beigelegt worden.	Wird zur Kenntnis genommen.	

17. April 2026
Marxzell_Pfaffenrot Alter Ortsetter_Synopse_Offenlage.wpd

Nr.	TÖB	Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag	Beschluss
		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 Kosten-erstattung übernommen werden. Soweit der Kampfmittelbeseitigungsdienst nicht tätig werden kann, sind für diese Aufgaben gewerbliche Unternehmen zu beauftragen.			
		Anlage: ► Kostensätze und Entgelte für die Leistungen des Kampfmittelbeseitigungsdienstes Baden-Württemberg ► Auftrag zur Überprüfung auf Kampfmittelbelastung/Luftbildauswertung ► Merkblatt zum "Antrag auf Überprüfung eines Grundstückes auf Kampfmittelbelastung/ Luftbildauswertung" ► Merkblatt Kampfmittelfrei Bauen	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.	
8	Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Schreiben vom 07.06.2023	Unter Verweis auf unsere weiterhin gültige Stellungnahme mit dem Aktenzeichen 2511//20-08527 vom 31.08.2020 sowie den Hinweis "Geotechnik" im Bebauungsplanentwurf (Stand: 24.04.2023) sind von unserer Seite zum offengelegten Planvorhaben keine weiteren Hinweise oder Anregungen vorzubringen.	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.	
		Anlage: TöB-Stellungnahmen des LGRB – Merkblatt für Planungsträger	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.	
9	Polizeipräsidium Karlsruhe, Sachbereich Verkehr Schreiben vom 14.06.2023	Seitens des Polizeipräsidiums Karlsruhe bestehen zu dem Bebauungsplan "Alter Ortsetter Pfaffenrot", Gemeinde Marxzell, keine Bedenken oder weitere Anregungen. Die vorgesehene Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnungen über 50 Quadratmeter wird als zweckmäßig erachtet und ausdrücklich befürwortet.	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.	
10	Stadt Karlsruhe Schreiben vom 16.06.2023	Nach Überprüfung der uns überlassenen Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass die Stadt Karlsruhe keine Bedenken oder Anregungen vorzubringen hat.	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.	
11	Nachbarschaftsverband Karlsruhe Schreiben vom 16.06.2023	Der räumliche Geltungsbereich, des vorliegenden Bebauungsplanentwurfes, liegt zentral innerhalb der Ortslage Pfaffenrots und umfasst rund 8,7 ha. Die Art der baulichen Nutzung wird zu großen Teilen als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Die Ausnahme bildet der Bereich der Ortsmitte, im Südosten an der Karlsruher Straße, der als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Verwaltung/Veranstaltung/Feuerwehr" festgesetzt wird. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans ermöglicht die Gemeinde eine behutsame Nachverdichtung, bei gleichzeitiger Sicherung für den Ortsteil bedeutender baulicher Strukturen und Freiflächen. Die Planungsstelle des Nachbarschaftsverbandes begrüßt diese Ziele vollumfänglich. Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) 2030 des Nachbarschaftsverbandes Karlsruhe wird das Plangebiet als bestehende gemischte Baufläche oder Wohnbaufläche ausgewiesen. Darüber hinaus wird eine Einrichtung für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Feuerwehr" dargestellt. Das Plangebiet ist somit nur zu Teilen aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und wird gemäß § 13a BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.	

17. April 2026
 Marxzell_Pfaffenrot Alter Ortsetter_Synopse_Offenlage.wpd

Nr.	TÖB	Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag	Beschluss
12	AVG mbH Schreiben vom 21.06.2023	In Abstimmung mit dem KVV nehmen wir zu der Planung wie folgt Stellung: Die AVG ist von dem Vorhaben nicht betroffen und hat somit hierzu keine Einwände oder sonstige Anmerkungen. Der KVV weist darauf hin, dass die auf Seite 33 unter Punkt 5.3.2. genannte Erschließung von Pfaffenrot nach Marxzell, durch die Buslinie 154 anstatt der früheren Liniennummer 114 erfolgt. Am Abend und am Wochenende besteht zudem ein ergänzendes On Demand-Angebot mit dem KVV. MyShuttle, sodass auch in den Randzeiten eine Anbindung von Pfaffenrot an die Stadtbahnlinie S1 gegeben ist. Darüber hinaus besteht mit der VPE-Linie 917 eine Anbindung im Schulverkehr an den Schulstandort Conweiler. Die unter Punkt 6.3.2. auf Seite 45 ausgeführte Aussage, dass durch die Planungen keine Änderungen für den ÖPNV erzeugt werden, wird begrüßt. Der KVV bezieht dies daher auch auf die Lage der Haltestellen und die Befahrbarkeit der vom ÖPNV genutzten Straßen.	Wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung zum Bebauungsplan wird entsprechend der Anregung angepasst. Der Bebauungsplan regelt Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung. Die Lage einzelner Haltestellen und die Befahrbarkeit werden durch den Bebauungsplan nicht geregelt, hier können sich deswegen grundsätzlich auch Änderungen ergeben. Derzeit werden jedoch keine Änderungen vorgesehen.	Wird zur Kenntnis genommen. Der Stellungnahme der Verwaltung wird zugestimmt.	
13	Netze BW GmbH Schreiben vom 21.06.2023	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.	Wird zur Kenntnis genommen. Ein Hinweis ist dem Bebauungsplan beigelegt worden.	Wird zur Kenntnis genommen.	
14	Landratsamt Karlsruhe, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz - Naturschutz Schreiben vom 22.06.2023	Gegen das o.g. Bebauungsplanverfahren bestehen aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde keine Bedenken. Es sei angemerkt, dass Bauherren künftiger im Planungsgebiet befindlicher Baumaßnahmen, insbesondere Abbruchvorhaben, auf die Notwendigkeit des Artenschutzes nach BNatSchG in geeigneter Form hingewiesen werden sollten, siehe "5. Zusammenfassung" Artenschutzpotentialabschätzung (Seite 21).	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.	
15	Landratsamt Karlsruhe, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz - Wasserrecht - Altlasten/Bodenschutz - Gewässer - Abwasser und Industrieabwasser/AwSV Schreiben vom 22.06.2023	<u>Wasserrecht</u> Keine Bedenken	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.	
		<u>Altlasten & Bodenschutz</u> Keine Bedenken	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.	
		<u>Oberirdische Gewässer</u> Keine Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.	
		<u>Grundwasser/Wasserversorgung</u> Hinweise: Das Vorhaben befindet sich in der Zone B des Heilquellenschutzgebiets Waldbronn. Die Rechtsverordnung zum Schutz des Grundwassers vom 10.11.2005 ist zu beachten. Die Berücksichtigung der Grundwasserverhältnisse ist Planungsaufgabe des Architekten. Anfragen zu Grundwasserständen können kostenpflichtig schriftlich, per e-Mail oder per Fax an das Regierungspräsidium Karlsruhe gerichtet werden: Regierungspräsidium Karlsruhe, Abteilung 5, Referat 53.2, Landesbetrieb Gewässer, Waldhofer Straße 100, 69123 Heidelberg, Tel.-Nr.06221/1375-228, e-Mail: stefan.wild@rpk.bwl.de.	Wird zur Kenntnis genommen. Ein Hinweis ist dem Bebauungsplan beigelegt worden.	Wird zur Kenntnis genommen.	

17. April 2026
Marxzell_Pfaffenrot Alter Ortsetter_Synopse_Offenlage.wpd

Nr.	TÖB	Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag	Beschluss
		Für eine eventuell erforderliche Grundwasserhaltung ist rechtzeitig vor Baubeginn eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Karlsruhe, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz zu beantragen. Bau und Betrieb von Grundwasser-Wärmepumpenanlagen bzw. Erdwärmegewinnungsanlagen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Die Genehmigungsfähigkeit ist frühzeitig beim Landratsamt Karlsruhe, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz, zu erfragen.			
		<u>Abwasser</u> Im Bebauungsplan wurden keine Angaben zur Art der vorhandenen Kanalisation (Misch- oder Trennsystem usw.) gemacht. Bei Neubauten sind die Möglichkeiten der Regenwasserbewirtschaftung (z.B. Gründach, Regenwassernutzung, Versickerung usw.) frühzeitig zu berücksichtigen und auszuschöpfen.	Das bestehende Entwässerungssystem wird in der Begründung benannt (Mischsystem). Diesbezüglich gelten die allgemeinen Regelwerke.	Wird zur Kenntnis genommen.	
		<u>Immissionsschutz</u> Nach Anhörung der Gewerbeaufsicht nehmen wir wie folgt Stellung: Mit Ausnahme für den Teilbereich 4 bestehen gegen die planungsrechtliche Festsetzung aus unserer Sicht keine Bedenken. Die Immissionsrichtwerte für Allgemeine Wohngebiete (WA) von 55 dB(A) tagsüber sowie 40 dB(A) nachts sind gemäß der TA Luft einzuhalten und dürfen nicht überschritten werden.	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.	
		Im Teilbereich 4 auf der Carl-Benz-Straße befindet sich ein gewerblicher Betrieb (örtliches Bauunternehmen). Gemäß den Angaben in der Begründung Teil B zur planrechtlichen Festsetzung des Bebauungsplans "Alter Ortsetter Pfaffenrot" vom April 2023 sind die nördlichen Flurstücke als Mischgebiet (MI) durch den bestehenden Bebauungsplan "Etzacker" ausgewiesen. Durch die nun angedachte Ausweisung dieser Flurstücke im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes "Alter Ortsetter Pfaffenrot" als Allgemeines Wohngebiet (WA) gelten niedrigere Immissionsrichtwerte nach TA Lärm, welche eingehalten werden müssen. Darüber hinaus sind zum bestehenden Gewerbebetrieb (Bauunternehmen) keine Angaben hinsichtlich möglicher Lärm- und Staubemissionen enthalten, weshalb eine abschließende fachliche Stellungnahme unsererseits dahingehend derzeit nicht möglich ist. Es besteht daher ein potenzielles Konfliktpotenzial für den Teilbereich 4 und der nahen Wohnbebauung zum Gewerbebetrieb. Es wird daher empfohlen ein schalltechnisches Gutachten sowie eine Staubemissionsprognose unter Berücksichtigung des bestehenden Gewerbebetriebes erarbeiten zu lassen, auf dessen Grundlage eine fachliche Lärm- und Staubbeurteilung erfolgen kann.	Wird zur Kenntnis genommen. Die Planung wurde nach Abstimmung mit dem Betriebsinhaber und seinem Nachbarn angepasst. Für den genehmigten, mischgebietstypischen Betrieb wird ein erweiterter Bestandsschutz (Fremdkörperfestsetzung) festgesetzt. Bereits heute ist der bestehende Gewerbebetrieb emissionsbegrenzend von Wohnbebauung umgeben. Im WA 2* wird das Heranrücken an den Betrieb nur zugelassen, wenn dies für den Betrieb keine dynamische Betreiberpflicht zur Reduktion seiner Gewerbelärm- oder Staubemissionen auslöst. Von einer gutachterlichen Untersuchung der Lärm- und Staubemissionen wird vor diesem Hintergrund abgesehen.	Wird zur Kenntnis genommen. Der Stellungnahme der Verwaltung wird zugestimmt.	
		Hinweise: 1) Im vorliegenden Bebauungsplanverfahren sind keine Angaben hinsichtlich möglicher Wärmepumpen im Planungsgebiet aufgeführt. Sofern hierfür Wärmepumpen eingesetzt werden sollen und da diese Lärmemittenten darstellen, fallen diese ebenfalls unter die Vorgaben der TA Lärm. Es wird empfohlen den Betrieb von Wärmepumpen im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahren zu berücksichtigen, eine Schalltechnische Untersuchung dahingehend zu erarbeiten und konkrete Festsetzungen (u.a. max. zulässige Schallpegelleistungen sowie Vorgaben zu Aufstellungsorte) in der Entscheidung aufzunehmen. Andernfalls sind spätestens im Baugenehmigungsverfahren die Beheizung der Gebäude darzulegen und deren Schallemissionen zu beurteilen. Das Landratsamt Karlsruhe ist im Rahmen des dazugehörigen Anhörungsverfahrens als Träger öffentlicher Belange für eine fachtechnische Stellungnahme zu beteiligen.	Wird zur Kenntnis genommen. Die TA Lärm ist von Wärmepumpen unabhängig vom Bebauungsplanverfahren bereits allgemein zu beachten, ein Gutachten im Verfahren daher entbehrlich. Ein Hinweis wird dem Bebauungsplan beigelegt.	Wird zur Kenntnis genommen. Der Stellungnahme der Verwaltung wird zugestimmt.	
		2) Im Rahmen der weiteren konkreteren Planungen sind aus immissionsschutzrechtlicher Sicht (Baulärm) die Lärm- und Staubimmissionen der in der Nähe befindlichen Bebauung, insbesondere auch die Wohnbebauung, durch die Bauphase zu berücksichtigen. Im Regelfall ist es sinnvoll ein Lärm- und Staubschutzkonzept zu erstellen, mit dem die Einhaltung des Standes der Technik zur Lärm-/Staubminderung sichergestellt, das Ausschöpfen von Minderungsmöglichkeiten durch organisatorische und betriebliche Maßnahmen optimiert und ein konstruktives Beschwerdemanagement implementiert wird.	Ist in der Genehmigungs- und Ausführungsplanung bei Bedarf allgemein zu berücksichtigen.	Wird zur Kenntnis genommen. Der Stellungnahme der Verwaltung wird zugestimmt.	

17. April 2026
Marxzell_Pfaffenrot Alter Ortsetter_Synopse_Offenlage.wpd

Nr.	TÖB	Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag	Beschluss
		3) Ausführungen zu Verkehrslärm wurden von uns nicht auf Plausibilität geprüft.	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.	
		<u>Industrieabwasser/AwSV</u> Keine Bedenken	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.	
		B. Stellungnahme Kreisbrandmeister 1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können: Ausreichende Wasserversorgung für Gebäude zur Brandbekämpfung - Grundschutz - Durchführung von wirksamen Löscharbeiten und der Rettung von Menschen und Tieren. 1.1 Art der Vorgabe Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist eine Wassermenge von mind. 48 m³/Std. über mindestens zwei Stunden erforderlich. Die geforderte Löschwassermenge muss innerhalb eines Löschbereiches von max. 300 m um die Objekte sichergestellt werden. Geeignete Entnahmestellen (z.B. Hydranten) müssen in einer Entfernung von höchstens 80 m zu Gebäuden vorhanden sein. Entnahmestellen (z.B. Hydranten) sind mindestens einmal im Jahr, möglichst vor Beginn des Winters, zu überprüfen und zu warten. Der Netzdruck darf bei der Löschwasserentnahme an keiner Stelle des Netzes unter 1,5 bar abfallen. Bei der Verwendung von Überflurhydranten ist die DIN EN 14384 zu beachten Bei der Verwendung von Unterflurhydranten ist die DIN EN 14339 zu beachten. Unterflurhydranten sind mit Hinweisschildern nach DIN 4066 zu kennzeichnen. Es sind Zufahrtsmöglichkeiten für Feuerlösch- und Rettungsfahrzeuge bzw. Zu- oder Durchgänge für die Feuerwehr zu den Gebäuden zu berücksichtigen. Die Vorgaben des § 2 LBOAVO sowie der VwV-Feuerwehrflächen sind zu beachten. 1.2 Rechtsgrundlage §§ 3, 4, 15 und 33 LBO DVGW Arbeitsblatt W 405 § 2 LBOAVO 1.3 Möglichkeiten der Überwindung Keine	Das Plangebiet ist bereits weitestgehend entwickelt. Steht Vollziehbarkeit der Bebauungsplanung nicht entgegen. Ein Hinweis wird dem Bebauungsplan beigelegt.	Wird zur Kenntnis genommen. Der Stellungnahme der Verwaltung wird zugestimmt.	
		B. Stellungnahme Gesundheitsamt Nach Durchsicht der eingereichten Unterlagen bestehen von Seiten des Gesundheitsamts keine Einwände oder Bedenken zur Planung.	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.	
		B. Stellungnahme Amt für Straßenverkehr Aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht bestehen gegen den vorgenannten Bebauungsplan keine Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.	
		B. Stellungnahme Abfallwirtschaftsbetrieb In der vergangenen Stellungnahme wurde darauf hingewiesen, dass alle Grundstücke durch die Abfallabfuhr ohne Rückwärtsfahren erreichbar sein müssen. Dies wird an sich im aktuellen Entwurf berücksichtigt. In der Carl-Benz-Straße könnte das dazu führen, dass die Anwohner zur Abholung die Abfallbehälter an die nächste Durchgangsstraße stellen müssen.	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.	

TÖB	Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag	Beschluss
	Außerdem wurde darauf verwiesen, dass Erdaushub vornehmlich verwertet werden soll. Die Verwertung nimmt eine immer größere Stellung ein. Deshalb möchten wir daran erinnern, dass 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 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.	Wird zur Kenntnis genommen. Ein Hinweis wird dem Bebauungsplan beigelegt.	Wird zur Kenntnis genommen.	
	B. Stellungnahme Baurechtsamt 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. Bebauungsplan der Innenentwicklung, Grundfläche unter 7 ha, keine UVP-pflichtigen Vorhaben, kein Natura 2000-Gebiet, keine Störfallrelevanz. 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.	Wird zur Kenntnis genommen.	
	2. Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zum o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage Allgemeine Hinweise: Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen. Wir regen, an bei Verfahren nach § 13a BauGB einen entsprechenden Hinweis/Vormerkung zum Flächennutzungsplan vorzunehmen und beim nächsten Änderungs-/Fortschreibungsverfahren mit bekannt zu machen. Somit ist gewährleistet, dass kein 13a-Verfahren bei der nächsten Änderung/Fortschreibung vergessen wird und der FNP immer auf dem neuesten Stand ist.	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.	
	Sofern weitere Gutachten eingeholt werden, sind diese gem. § 4a Abs. 3 BauGB erneut auszulegen.	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.	
	Auf dem Bebauungsplan ist fälschlicherweise Nicola Bodner als Bürgermeisterin eingetragen. Die Gemeindeordnung für Baden-Württemberg gilt aktuell in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), die durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. April 2023 (GBl. S. 137) geändert worden ist.	Wird angepasst.	Wird zur Kenntnis genommen.	
	Zu den planungsrechtlichen Festsetzungen: 1.3: Der Geltungsbereich beinhaltet eine Vielzahl von Bestandsgebäuden, welche teilweise deutlich den Festsetzungen des neuen B-Planes widersprechen (Baugrenzenüberschreitung, ...).	Die Festsetzungen wurden teilweise angepasst. Dabei wurde sich am Bestand orientiert, dieser jedoch weiterhin nicht in jedem Fall aufgegriffen. Denn dieser genießt zum einen meist Bestandsschutz. Zudem soll die Planung die künftige Zulässigkeit regeln im Sinne der für die Zukunft angestrebten städtebaulichen Ordnung und Entwicklung (beispielsweise einen Abstand zur Straße, Höhenentwicklung, etc.), weshalb nicht jede zufällig gewachsene Struktur vollständig aufgegriffen wird. Wird in der Begründung klargestellt.	Wird zur Kenntnis genommen. Der Stellungnahme der Verwaltung wird zugestimmt.	

17. April 2026
 Marxzell_Pfaffenrot Alter Ortsetter_Synopse_Offenlage.wpd

Nr.	TÖB	Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag	Beschluss
		Die Regelungen in 1.3 sind dahingehend viel zu unpräzise, da beispielsweise auch klar geregelt werden sollte, was untergeordnet ist und ob Anbauten/Erweiterungen auch abweichend zum B-Plan möglich sind. Es sollte klar beschrieben werden, wann sich die Gebäude nicht mehr auf einen "Bestandsschutz" berufen können. Erfahrungsgemäß kommt es bei unpräziser Regelung für den Bestand zu erheblichen Problemen.	Die Festsetzung 1.3 wurde angepasst. Die sonstigen Festsetzungen beispielsweise zur überbaubaren Grundstücksfläche werden hierdurch nicht aufgehoben.	Wird zur Kenntnis genommen. Der Stellungnahme der Verwaltung wird zugestimmt.	
		1.5.3: Der untere Bezugspunkt für Gebäude in zweiter Reihe ist nicht verständlich. Unklar ist, was die "Mitte der unteren Gebäudefassade" sein soll (Unten zu was?). Wir empfehlen, hier ebenfalls eine Regelung in Bezug auf die Erschließungsstraße zu suchen oder Höhen über NN festzusetzen.	Begrenzend wird weiterhin die maximale Anzahl der Vollgeschosse, die maximale Anzahl der Wohneinheiten, die Dachform (SD(WD)) und eine erhöhte Stellplatzverpflichtung geregelt. Vor diesem Hintergrund und aufgrund der in der Topografie vielfältig gewachsenen Strukturen und verschiedenen Geländehöhenlagen wird auf die Festsetzung der Trauf- und Firsthöhen verzichtet.	Wird zur Kenntnis genommen. Der Stellungnahme der Verwaltung wird zugestimmt.	
		1.7.1 WA1: Die Grundstücke mit seitlicher Grenzbebauung sind zeichnerisch festzulegen. Die hier ange-dachte Abweichungsregelung ist nicht praktikabel. Weiter ist klarzustellen, ob dies nur für Bestandsgebäude gilt oder auch für Ersatzbauten bzw. Neubauten. Gleiches gilt für die Traufgassen.	Die Regelung wurde angepasst, da im Plangebiet (und seiner Umgebung) die offene Bauweise die dominante und ortstypische ist. Bisher zulässige Grenzbauten dürfen im Rahmen ihres Bestandsschutzes weiterhin auf dieser Grenze stehen bleiben.	Wird zur Kenntnis genommen. Der Stellungnahme der Verwaltung wird zugestimmt.	
		Zu den örtlichen Bauvorschriften: 2.1.1: Die Regelung zu Sockeln ist hinsichtlich der Höhe zu unpräzise. Was dient hier als Bezugspunkt?	Es handelt sich um eine Ansichtshöhe über (fertigem) Gelände.	Wird zur Kenntnis genommen. Der Stellungnahme der Verwaltung wird zugestimmt.	
		2.1.2: Die Vorgaben zum Traufhöhenversatz können in der Praxis, gerade bei starker Hanglage zu erheblichen Problemen führen. Der Zweitbauende hat hierbei meistens das Nachsehen. Wir empfehlen dringend die Notwendigkeit dieser Festsetzungen zu überdenken und ggf. präziser zu beschreiben (Was passiert, wenn durch das Einhalten des Versatzes eine Traufhöhenüberschreitung erforderlich wird (Befreiung)? Ein deutliches Unterschreiten ist oft unzumutbar.	Statt dessen wird ein gleich hoher First oder Firsthöhenversatz geregelt.	Wird zur Kenntnis genommen. Der Stellungnahme der Verwaltung wird zugestimmt.	
		Die Regelungen zu Dachaufbauten macht durch den Abstand b Zwerchgiebel/-häuser faktisch unmöglich. Sofern dies nicht gewollt ist, sollte diese Regelung ausschließlich auf Dachgauben angewendet und Zwerchgiebel davon ausgenommen werden.	Der Abstand b bezieht sich auf Gauben; dies wird klar-gestellt.	Wird zur Kenntnis genommen. Der Stellungnahme der Verwaltung wird zugestimmt.	
		Die Regelungen für Solaranlagen sollten dringend überdacht werden. Die Installation dringend notwen-diger Solaranlagen sollte nicht unnötig erschwert werden und die Betreiber nicht unnötig einschränken.	Die Regelungen für Solaranlagen wurden vereinfacht.	Wird zur Kenntnis genommen. Der Stellungnahme der Verwaltung wird zugestimmt.	
		2.2.3: Die Bezugspunkte für die Höhe sind anzugeben. Weitere Anregungen oder Bedenken gegen die vorgelegte Planung wurden nicht geäußert.	Die Einfriedungshöhe wird auf das Gelände bezogen.	Wird zur Kenntnis genommen. Der Stellungnahme der Verwaltung wird zugestimmt.	

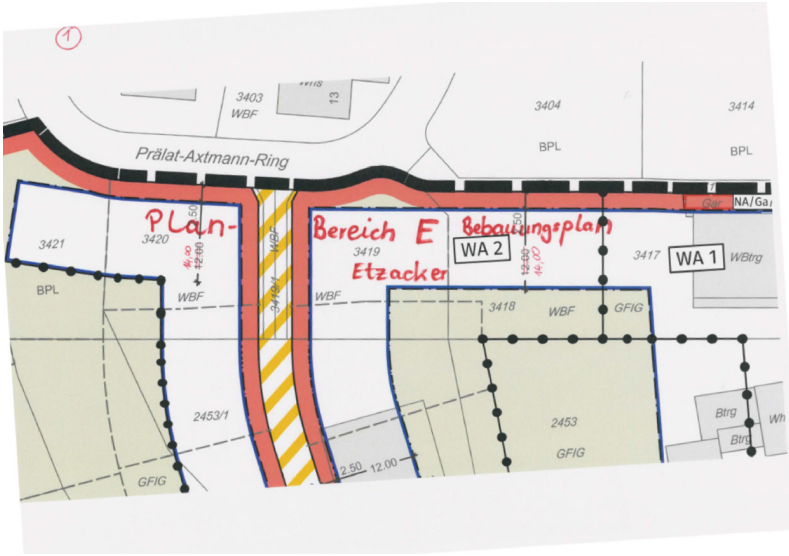
17. April 2026
Marxzell_Pfaffenrot Alter Ortsetter_Synopse_Offenlage.wpd

Nr.	TÖB	Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag	Beschluss
16	Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland (BUND) Schreiben vom 26.06.2023	Im Namen der Landesverbände von BUND, LNV und NABU möchte ich folgende Kurzstellungnahme übermitteln: •Das Ziel der innerörtlichen Entwicklung zur Schaffung von Wohnraum wird nachdrücklich unterstützt. •Die Ausführungen in der "Potenzialabschätzung zum Artenschutz" erscheinen grundsätzlich plausibel. •Aus Kenntnis der Praxis halten wir es für geboten, dass die Voraussetzungen dafür geschaffen werden, dass das Auslösen artenschutzrechtlicher Tatbestände vermieden wird (hier insbesondere: Fledermäuse, Vögel, Reptilien) –vgl. Zusammenfassung in der o.g. Unterlage auf Seite 21. •Über die artenschutzrechtliche Relevanz von Sanierungen, Umbauten und Abrissen sowie des Fällens von Bäumen mit Baumhöhlen für Fledermäuse und insbesondere in Gebäuden und Höhlen brütende Vogelarten sowie den ganzjährigen Schutz dauerhafter Lebensstätten (beispielsweise Schwalbennester) sollte regelmäßig aktiv durch die Gemeinde informiert werden und dies ist auch im Bebauungsplan niederzulegen.	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.	
17	Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland (BUND) Schreiben vom 27.06.2023	Zu dem wir in unserer Funktion als höhere Raumordnungsbehörde bereits mit Schreiben vom 3. September 2020 Stellung genommen haben. Aus raumordnerischer Sicht haben sich keine neuen Erkenntnisse ergeben. Der vorliegenden Planung stehen weiterhin keine Belange der Raumordnung entgegen. Bezüglich der Begründung Ziffer 4.3 möchten wir darauf hinweisen, dass dort auf den alten Flächennutzungsplan 2010 verwiesen wird. Dies sollte auf den bereits seit 2021 wirksamen FNP 2030 aktualisiert werden.	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.	
18	IHK Karlsruhe Schreiben vom 30.06.2023	Nach Überprüfung der uns überlassenen Unterlagen teilen wir ihnen mit, dass die Industrieund Handelskammer Karlsruhe zu der o.g. Planung keine Bedenken oder Anregungen vorzubringen hat.	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.	

17. April 2026
Marxzell_Pfaffenrot Alter Ortsetter_Synopse_Offenlage.wpd

Nr.	Öffentlichkeit	Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag	Beschluss
1	Private Stellungnahme 1 Schreiben vom 03.06.2023	Bezüglich des Entwurfs Seite 41 vom April 2023 (siehe Anhang) möchte ich folgendes anmerken: die Option, auf unserem Grundstück ein weiteres Gebäude zu errichten, wollen wir streichen, da es zum einen keine Zufahrt gibt - der Fußweg wurde vor ein paar Tagen wieder als solcher beschildert - und wir zum anderen den naturnahen Garten, den wir seit 40 Jahren bestellen, in der ausufernden Beton- und Schottergartenwüste Pfaffenrot für Insekten, Vögel und andere Tiere als Oase erhalten möchten. Schließlich sollen die Attribute "natürlich lebendig" im Ortslogo nicht völliger Fake werden.	Wird zur Kenntnis genommen. Eine Baupflicht wird durch den Bebauungsplan nicht ausgelöst. Die bisherige Gartenfläche kann – unabhängig vom zeichnerischen Teil des Bebauungsplans – auch weiterhin (langfristig) als Gartenfläche genutzt werden. Die Herausnahme in der Planzeichnung ist nicht erforderlich, beispielsweise mit Anlieger-Frei-Verkehr. Das städtebauliche Konzept ist dabei nur als eine von vielen Entwicklungsoptionen zu betrachten. Entgegenkommend wird die Darstellung im städtebaulichen Konzept angepasst.	Wird zur Kenntnis genommen. Der Stellungnahme der Verwaltung wird zugestimmt.	
		41 von 80 — + Automatischer Zoom Vor allem bereits bestehende Privatwege, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten bauplanungsrechtlich gesichert werden, sollen zur Erschließung der rückwärtigen Bereiche genutzt werden. Aus diesem Grund werden, auch auf Wunsch eines Eigentümers, im rückwärtigen Bereich der Karlsruher Straße, Markusstraße und Carl-Benz-Straße Nachverdichtungen ermöglicht.  Abb. 6: Städtebauliches Konzept – Teilbereich 3	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.	

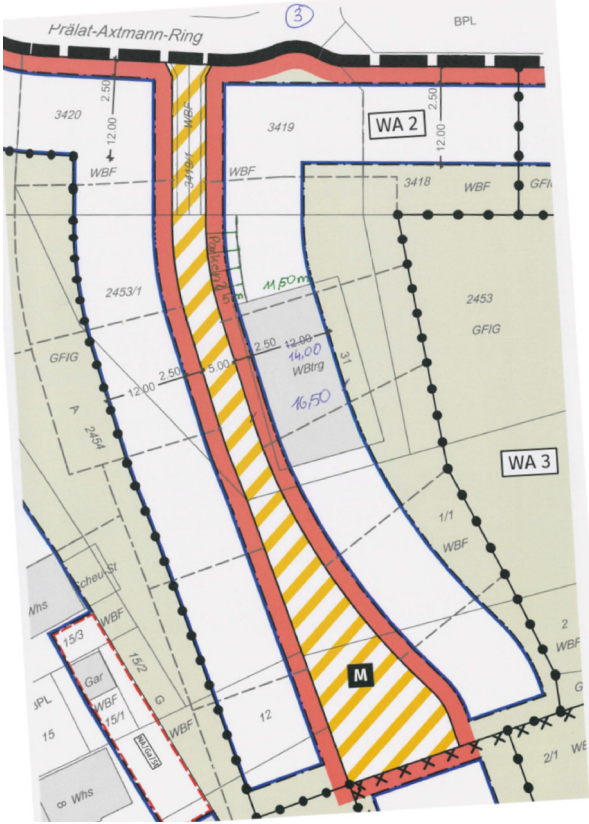
17. April 2026
Marxzell_Pfaffenrot Alter Ortsetter_Synopse_Offenlage.wpd

Nr.	Öffentlichkeit	Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag	Beschluss
		<u>Schreiben vom 03.06.2023:</u> Bezugnehmend auf unsere E-Mails vom 24.05.2023 und 01.06.2023 erläutern wir Ihnen folgend und mit beigefügten Skizzen unsere Änderungen und Ergänzungen:	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.	
		1.Im ursprünglichen, rechtskräftig gültigen Bebauungsplan "Etzacker" ist im Planbereich E die hintere Baulinie auf 14 m festgelegt. Von Ihnen wurde diese Baulinie auf 12 m reduziert. Diese Baulinie soll wieder auf 14 m festgelegt werden.	Festgesetzt ist Baulinie sondern Baugrenze. Die Tiefe wird auf 14 m erhöht.	Wird zur Kenntnis genommen. Der Stellungnahme der Verwaltung wird zugestimmt.	
		2. Im Bereich Carl-Benz-Str. 29, Flurstück Nr. 2453 wird eine zweite Reihe auf Hinterkante 30 m nicht gewünscht. Bei 30 m ist eine Grundstücksgrenze vorgesehen. Die "zweite Reihe" soll als Hinterlieger 2453/3 realisiert werden. Der Zuweg Flurstück Nr. 2453/2 ist bereits vorhanden. Ein zusätzliches Überfahrts- und Leitungsrecht bei den Flurstücken Nr. 3417 und 2453, wie bereits für Flurstück Nr. 2453/1 bestehend, wäre möglich. Diese Option erhöht die Wohnqualität der zukünftigen "zweite Reihe" und des Hauses Nr.29. Wenn die Nebengebäude von Haus Nr. 29 abgerissen werden, entsteht Platz für schöne große Gärten beider Anwesen. Die Größe des Baufensters ist nicht der angestrebten Grundstücksfläche geschuldet sondern vielmehr der Möglichkeit, den noch unbekannten Baukörper ausrichten und verschieben zu können. 3. Die Baulinien, die die Flurstücke Nr. 2453/1 und 1/1 betreffen, sollen nicht auf 12 m sondern auf 14 m umgesetzt werden. Dadurch ist eine flexiblere Positionierung des Gebäudes (Ausrichtung/Drehung) möglich und Raum für Gestaltung des Vorgartens bzw. für Stellplätze gegeben. Zum Beispiel: Bei 2,50 m sind Stellplätze nur längs der Straße möglich oder winkelrecht nur als Garagen-/Carport-Zufahrt. Im Übrigen schlagen wir das auch für die westlich gelegenen Grundstücke vor, da die Sackgassengestaltung mit Wendehammer eine angespannte Parksituation erwarten läßt. Wir halten die oben genannten Punkte für sinnvoll und gut umsetzbar. Für Ihre Rückfragen auch seitens des Planungsbüros können Sie uns jederzeit auch persönlich erreichen.	Die Bebauungstiefe von 30 m stellt ein Angebot dar, welches der Eigentümer des Flurstücks 2453 nicht nutzen muss. Nach Abstimmungen mit den Grundeigentümern Carl-Benz-Straße 33 und 29 wurde die Überbaubarkeit im Blockinnenbereich grundlegend angepasst und eine Zuwegung durch Wegerecht vorgesehen, auch da deren Umsetzung als realistischer erachtet wird als die Umsetzung nach dem bisherigen Entwurf.	Wird zur Kenntnis genommen. Der Stellungnahme der Verwaltung wird zugestimmt.	
		<u>Anlagen:</u> 1. Planbereich E Bebauungsplan Etzacker 2. a Bestandsplan 2. b zu plandendes Baufenster 3. hintere Baulinie Flurstücke Nr. 2453/ und 1 /1	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.	
			Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.	

17. April 2026
Marxzell_Pfaffenrot Alter Ortsetter_Synopse_Offenlage.wpd

Nr.	Öffentlichkeit	Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag	Beschluss
		② a Bestand LAGEPLAN Maßstab 1:500 Gemarkung: Pfaffenrot Fist. Nr. 2453 u. 2453/2 ② b zu planendes Baufenster LAGEPLAN Maßstab 1:500 Gemarkung: Pfaffenrot Fist. Nr. 2453 u. 2453/2	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.	

17. April 2026
Marxzell_Pfaffenrot Alter Ortsetter_Synopse_Offenlage.wpd

Nr.	Öffentlichkeit	Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag	Beschluss
			Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.	
2	Private Stellungnahme 2 Schreiben vom 18.06.2023	Hiermit lege ich Einspruch ein gegen die Planung "Alter Ortsetter" für mein Flurstück Nr. 19 in der Ettlinger Straße 15. Nach dem vorliegenden Entwurf vom 24.04.2023 ist ein nicht unerheblicher Teil meines Grundstücks als nicht überbebaubare Grünfläche vorgesehen. Dies betrifft ungefähr ein Drittel der Gesamtgröße meines Grundstückes. Bei den weiteren Anliegern der Ettlinger Straße ist der jeweilige Anteil der nicht überbaubaren Grünfläche wesentlich kleiner vorgesehen. Mein Vater hat vor Jahren dem Besitzer des Grundstückes Nr. 18 eine Baulast dahingehend unterschrieben, dass er bei einer Bebauung von dem Grundstück Nr. 18 einen Abstand von 6 Metern einhält. Insbesondere unter Berücksichtigung dieses Umstandes verlange ich, dass die Grünfläche meines Grundstückes mit der Flur Nr. 19 auf maximal 2,5 Meter Abstand zur Grundstücksgrenze zurückgenommen wird. Des Weiteren ist auf dem Entwurf vom 24.04.2023 eine Grundstücksgrenze durch mein Flurstück Nr. 19 eingezeichnet. Diese Grenze gibt es nicht. Ich habe einen Grundbuchauszug vom 05.10.2022 vorliegen. Danach ist das Grundstück Flur Nr. 19 insgesamt 2382 qm groß. Eine Aufteilung des Grundstückes ist darin nicht festgehalten. Daher erhebe ich einen weiteren Einspruch gegen die Festlegung einer nicht vorhandenen Grundstücksgrenze meines Grundstückes Flur Nr. 19. Ich bitte um Eingangsbestätigung und Information über das weitere Vorgehen.	Es sind keine Grünflächen sondern nicht überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt. Die Tiefen und Breiten des Baufensters resultiert aus der städtebaulichen Gesamtbetrachtung der Überbaubarkeit im Blockinneren. Wird zur Kenntnis genommen. Die Grundstücksgrenzen des Katasters werden nicht durch den Bebauungsplan festgelegt. Ob dieser Grundstücksteil abgeteilt ist, ist insofern für den Eigentümer und für die Planung nicht von Belang.	Wird zur Kenntnis genommen. Der Stellungnahme der Verwaltung wird zugestimmt.	

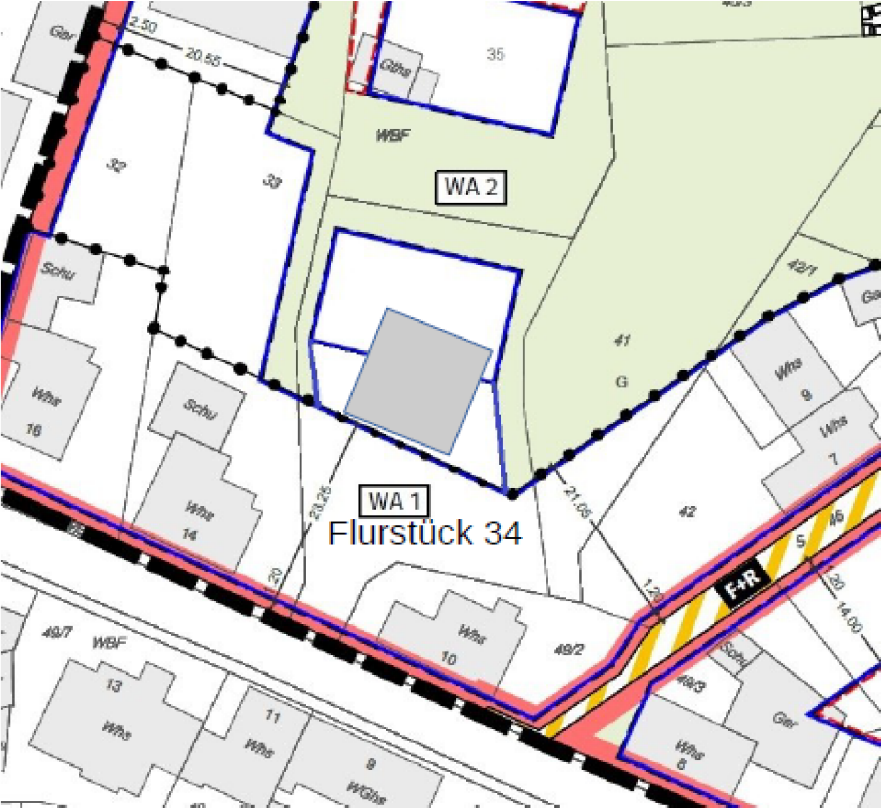
17. April 2026
Marxzell_Pfaffenrot Alter Ortsetter_Synopse_Offenlage.wpd

Nr.	Öffentlichkeit	Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag	Beschluss
3	Private Stellungnahme 3 Schreiben vom 22.06.2023	In obiger Angelegenheit zeige ich der guten Ordnung halber nochmals die Vertretung von [...], Am Hang 4, 76359 Marxzell an. Mein Mandant ist durch den Bebauungsplan unmittelbar betroffen. Er ist Eigentümer des Flurstücks 3195. Gegen den ausgelegten Entwurf des Bebauungsplanes erheben wir Einwendungen. Im Einzelnen: 1 Zunächst nehme ich auf mein Schreiben vom 13.07.2022 Bezug. Dieses Schreiben füge ich in der Anlage einschließlich der bereits vorgelegten Skizze des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs bei. An den vorgebrachten Einwendungen wird festgehalten. Auf das bisherige Vorbringen wird ausdrücklich Bezug genommen. 2. Auch die jetzt vorgesehene Planung trägt den Einwendungen, die bereits vorgetragen wurden, in keins-ter Art und Weise Rechnung. Mein Mandant wird sich daher, falls der Bebauungsplan beschlossen wer-den sollte, zur Wehr setzen müssen und kündigt bereits jetzt an, dass ein Normenkontrollverfahren die Folge sein wird, wenn nicht den Einwendungen Rechnung getragen wird. 3. Bereits jetzt mache ich im Übrigen darauf aufmerksam, dass die vorgelegten Unterlagen nicht den in den gesetzlichen Bestimmungen festgelegten Anforderungen entsprechen. Dies gilt vor allem im Hin-blick darauf, dass sich der Bürger aufgrund der ausgelegten Unterlagen und der Entwurfsveröffent-lichungen des Büros Modus Consult kein wirkliches Bild davon machen kann, in welchem Umfang er in seinem persönlichen Eigentum davon betroffen ist. 4. Es wird insbesondere nochmals darauf hingewiesen, dass die berechtigten Belange meines Mandanten bislang in die Abwägungen in keinster Art und Weise eingestellt wurden. 5. Es wird weiter darauf hingewiesen, dass nach diesseitiger Auffassung eine Erschließung des Bebau-ungsplangebietes nicht möglich sein wird, ohne dass auch auf das Grundstück meines Mandanten Zu-griff genommen wird. Bereits jetzt wird angekündigt, dass mein Mandant nicht bereit ist, auch nur ei-nenn cm² seines Grundbesitzes freiwillig abzugeben.	Das Grundstück Am Hang 4 wurde aus dem Geltungsbe-reich herausgenommen. Ein Zuwegung über dieses in den Geltungsbereich ist nicht mehr vorgesehen.	Wird zur Kennt-nis genommen. Der Stellung-nahme der Ver-waltung wird zugestimmt.	
		<u>Schreiben vom 13.07.2022:</u> In obiger Angelegenheit komme ich auf den am 04.07.2022 durchgeführten Augenscheinstermin zurück. Wir hatten in dem Augenscheinstermin die Örtlichkeiten in Anwesenheit des Stadtplaners Herrn Diplom-Ingenieur [...], des Bauingenieurs Herrn Diplom-Ingenieur [...] sowie in Anwesenheit von Herrn [...] und seines Beraters Herrn Rechtsanwalt [...]und des Unterzeichners besichtigt. Ich darf der guten Ordnung halber folgendes festhalten: 1. Die Geländeverläufe wurden durch ein Schnurgerüst aufgezeigt. Es wurde insbesondere auch darge-stellt, wie die nach dem Bebauungsplan vorgelegten Radien zur Erschließung der Erschließung der vom Bebauungsplan einbezogenen Grundstücke verlaufen würden. Hierbei hat sich herausgestellt, dass bedingt durch die steilen topographischen Geländeverhältnisse die angedachte Erschließung schlicht nicht möglich ist.	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kennt-nis genommen.	

17. April 2026
Marxzell_Pfaffenrot Alter Ortsetter_Synopse_Offenlage.wpd

Nr.	Öffentlichkeit	Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag	Beschluss
		2. Es wurde diesseits aufgezeigt, dass die geplante Erschließungsstraße mit unzureichender Fahrbahnbreite, nicht ausreichenden Fahrbahnradien und fehlenden Wendemöglichkeiten für den zu erwartenden Verkehr nicht ausreichend sein wird. Dies gilt insbesondere im Hinblick auf die brandschutzrechtlichen Erfordernisse, die Zufahrt durch die Feuerwehr sowie durch die Rettungsdienste ist nicht gewährleistet. Auch die allgemeine Versorgung, Möbeltransporte etc., kann über diese Straße nicht abgewickelt werden. 3. Die jetzige Straße "am Hang" ist von den Anstiegsverhältnissen und von der Dimensionierung her schon jetzt über die Grenzen der Kapazitätsbelastung beansprucht. Es würde eine wesentliche Verschärfung der schon jetzt bestehenden Verkehrsproblematik auch im Bereich der Einmündungen in die Hauptverkehrsstraße eintreten. 4. Die vorgesehene Entwässerung wird in dieser Form nicht durchführbar sein, da die Entwässerungsleitungen über Grundstücke, die nicht in dem Bebauungsplan einbezogen sind, geführt werden müsste. 5. Es wurde aufgezeigt, dass infolge des äußerst steilen Anstiegs des Hanges im Anschluss an die vorgesehene Erschließungsstraße eine Bebauung ermöglicht würde, die sich bezogen auf das Grundstück unseres Mandanten erdrückend und nicht hinnehmbar auswirken würde. Es würden sich vor allen Dingen dadurch, dass eine Bebauung nicht ohne die Errichtung von Stützmauern möglich wäre, im Endergebnis Wandhöhen ergeben, die mit dem Charakter der jetzt vorhandenen Bebauung überhaupt nichts mehr zu tun hätte. Die Bebauung wurde auch bei einer zweigeschossigen Bebauung, die ja wegen der Topographie und der entsprechenden Vorschriften in der Baunutzungsverordnung und der Landesbauordnung sehr hoch hinausgehen würde, sich als unzumutbar im Sinne des §§ 15 S. 2 der Baunutzungsverordnung darstellen. 6. Die jetzige Planung wird auch dem Gesichtspunkt einer angemessenen und rücksichtsvollen Nachverdichtung unter Berücksichtigung der zu beachtenden klimatischen Verhältnisse nicht gerecht. Während in den anderen Bereichen des Bebauungsplangebietes zwischen den einzelnen Häuserreihen für die Durchlüftung vorgesehen sind, werden die drei oberhalb der Erschließungsstraße vorgesehenen Häuser unmittelbar auch unmittelbar an die Grenze des Grundstücks unseres Mandanten gesetzt. Eine hinreichende Durchlüftung und ein hinreichender Abstand ist daher zwischen den neu geplanten Häusern und dem Grundstück unseres Mandanten nicht mehr gewährleistet, im Gegensatz zu anderen Planungsbereichen. Hier wird man den klimatischen notwendigen Vorgaben nicht gerecht. 7. Der guten Ordnung halber weise ich auch darauf hin, dass die bislang ausgelegten Entwürfe keine irgendwie gearteten Maßvorgaben enthalten, so dass auch die Höhen und letztlich die Kubaturen der vorgesehene Gebäude nicht ersichtlich sind. 8. Die Umsetzung der vorliegenden Planung könnte und würde diesseits nicht akzeptiert werden. Die vorliegende Planung ist auch aus technischen Gründen nicht umsetzbar. Eine Erschließung von der Talseite her ist nicht möglich. 9. Die vorliegende Planung wäre insgesamt auch ohne Durchführung eines Umlegungsverfahrens nicht möglich.	Das Baufenster wurde vom Unterlieger weiter abgerückt bzw. weggedreht. Auch unter Berücksichtigung der Topografie und größenbedingt ist damit keine erdrückende oder rücksichtslose Wirkung und keine unzumutbare Wirkung oder unzureichende Belüftung / kleinklimatische Situation zu befürchten, zumal die Abstandsflächen zu beachten sind. Die Anzahl der Gebäude im Baufenster legt der Bebauungsplan nicht fest.	Wird zur Kenntnis genommen. Der Stellungnahme der Verwaltung wird zugestimmt.	

Nr.	Öffentlichkeit	Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag	Beschluss
		10. Die vorliegende Planung berücksichtigt die klimatischen Erfordernisse nicht. 11. Eine Planung könnte und sollte, wenn überhaupt, so vorgenommen werden, dass die Erschließung von der Riedingerstraße aus erfolgt. Weiter sollte und muss beachtet werden, dass die drei vorgesehenen Häuser oberhalb der talseitigen Erschließungsstraße in dieser Form in Wegfall geraten müssen. Es muss ein eine Grünzäsur gewährleistet sein. 12. Ich bitte um Verständnis dafür, dass ich ganz klar und eindeutig zum Ausdruck bringen möchte und muss, dass unser Mandant sich berechtigterweise gegen die vorliegende Planung, sollte sie denn umgesetzt werden, mit allem Nachdruck mit allen rechtlichen Möglichkeiten zur Wehr setzen muss und auch zur Wehr setzen wird. Aus dem in der Anlage beigefügten Messprotokoll des Vermessungsbüros Gebauer & Manser ist sehr schön ersichtlich und erkennbar, dass die vorgesehene Erschließung schlicht nicht umgesetzt werden kann.			
		<u>Anlage:</u>	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.	

Nr.	Öffentlichkeit	Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag	Beschluss
4	Private Stellungnahme 4 Schreiben vom 22.06.2023	In unserem Flurstück 34 ist in den Planfestsetzungen Alter Ortsetter eine sehr beschränkte Baugrenze eingezeichnet. Diese entspricht unserem Baugesuch für ein Doppelhaus. Nachdem die Baubehörde vom Landratsamt dem Baugesuch nicht zugestimmt hat, haben wir das Baugesuch vorerst zurückgezogen. Zwischenzeitlich sind jedoch die Bau- und Finanzierungskosten massiv gestiegen, dass wir in der ursprünglichen Form das Bauvorhaben derzeit nicht verwirklichen können. Unsere Überlegung ist, das Baufenster (Skizze anbei) zu vergrößern, damit die Option besteht, ggf. auch ein Einfamilienhaus in Richtung Süden zu platzieren. Wir bitten die Planfestsetzungen Alter Ortsetter entsprechend unserer Skizze anzupassen, um beide Optionen offen zu halten. Bei Fragen stehen wir jederzeit zu Verfügung. <u>Anlage:</u>  Möglichkeit einer Bebauung durch EFH im südlichen Bereich sollte möglich sein. Eine Bebauung eines Doppelhauses ist derzeit fraglich.	Wird zur Kenntnis genommen. Die überbaubare Grundstücksfläche wurde angepasst. Der konzipierte Gebäudebereich würde darin liegen.	Wird zur Kenntnis genommen. Der Stellungnahme der Verwaltung wird zugestimmt.	
			Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.	