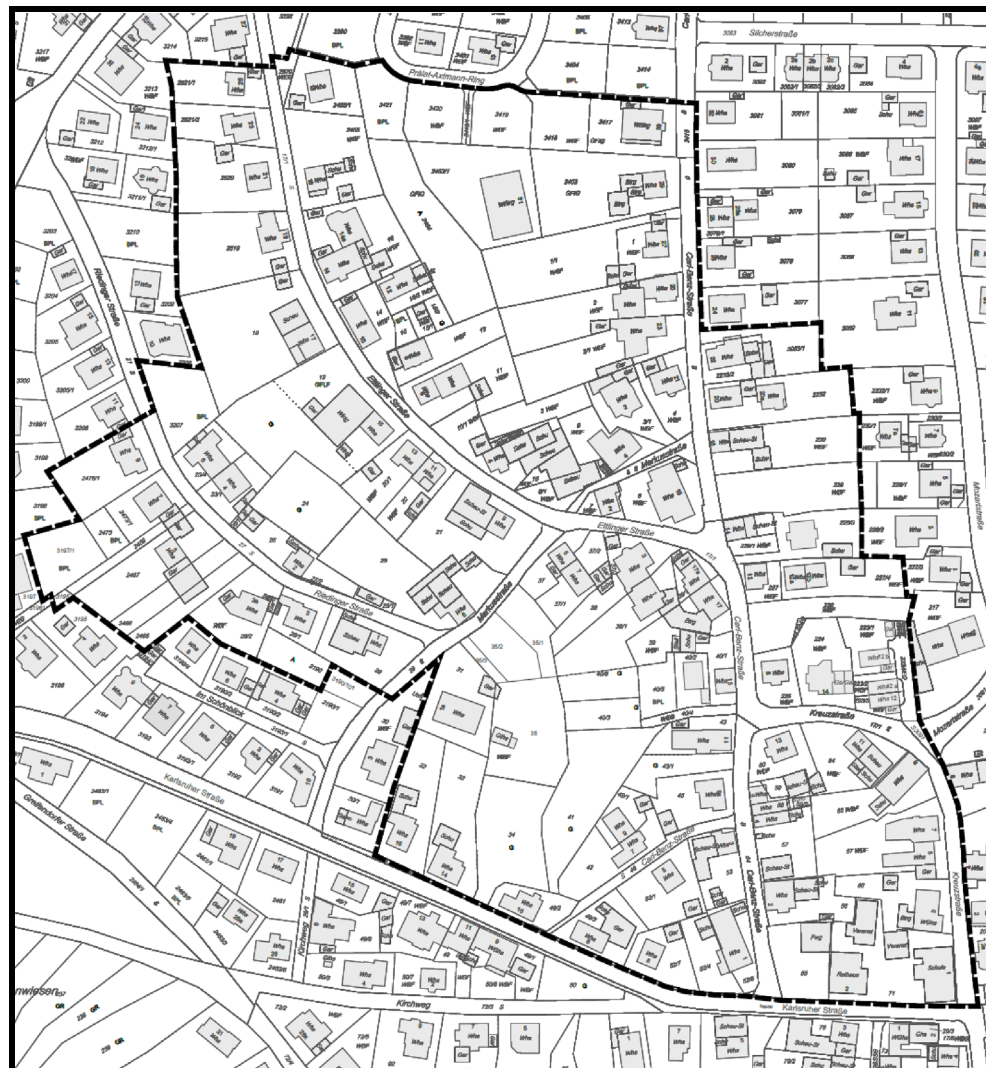


Gemeinde Marxzell

Bebauungsplan “Alter Ortsetter Pfaffenrot”

– Offenlage –

Synopse



Inhaltsverzeichnis:

Träger öffentlicher Belange:

1	Kampfmittelbeseitigungsdienst	3
2	Handwerkskammer Karlsruhe	3
3	Stadt Ettlingen	3
4	KVV Karlsruher Verkehrsverbund GmbH	3
5	Telekom Deutschland GmbH	4
6	inexio Informationstechnologie und Telekommunikation GmbH	4
7	Landratsamt Karlsruhe – Amt für Umwelt und Arbeitsschutz - Naturschutz -	6
8	Nachbarschaftsverband Karlsruhe	6
9	Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau	7
10	Netze BW GmbH	8
11	Regierungspräsidium Karlsruhe, Abteilung 2 – Wirtschaft, Raumordnung, Bau-, Denkmal- und Gesundheitswesen	9
12	Gemeinde Straubenhardt	10
13	Landratsamt Karlsruhe – Amt für Umwelt und Arbeitsschutz	10
14	Landratsamt Karlsruhe – Abfallwirtschaftsbetrieb	11
15	Landratsamt Karlsruhe – Baurechtsamt	11
16	Landratsamt Karlsruhe – Verfahrenskoordination	12
17	Polizeipräsidium Karlsruhe	12
18	Stadt Bad Herrenalb	12
19	Industrie- und Handelskammer Karlsruhe	13
20	Regionalverband Mittlerer Oberrhein	13

Träger öffentlicher Belange:

1	Private Stellungnahme 1	14
2	Private Stellungnahme 2	15
3	Private Stellungnahme 3	15
4	Private Stellungnahme 4	15
5	Private Stellungnahme 5	15
6	Private Stellungnahme 6	16
7	Private Stellungnahme 7	17
8	Private Stellungnahme 8	17
9	Private Stellungnahme 9	17
10	Private Stellungnahme 10	17
11	Private Stellungnahme 11	18
12	Private Stellungnahme 12	18
13	Private Stellungnahme 13	19

14. März 2023
Marxzell-Alter Ortsetter Pfaffenrot_Synopse_Frühzeitige.wpd

Nr. TÖB

Anregung

Stellungnahme der Verwaltung

Beschlussvorschlag

Beschluss

Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 07.08.2020 - 11.09.2020

sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3

Abs. 1 BauGB vom 10.08.2020 - 11.09.2020

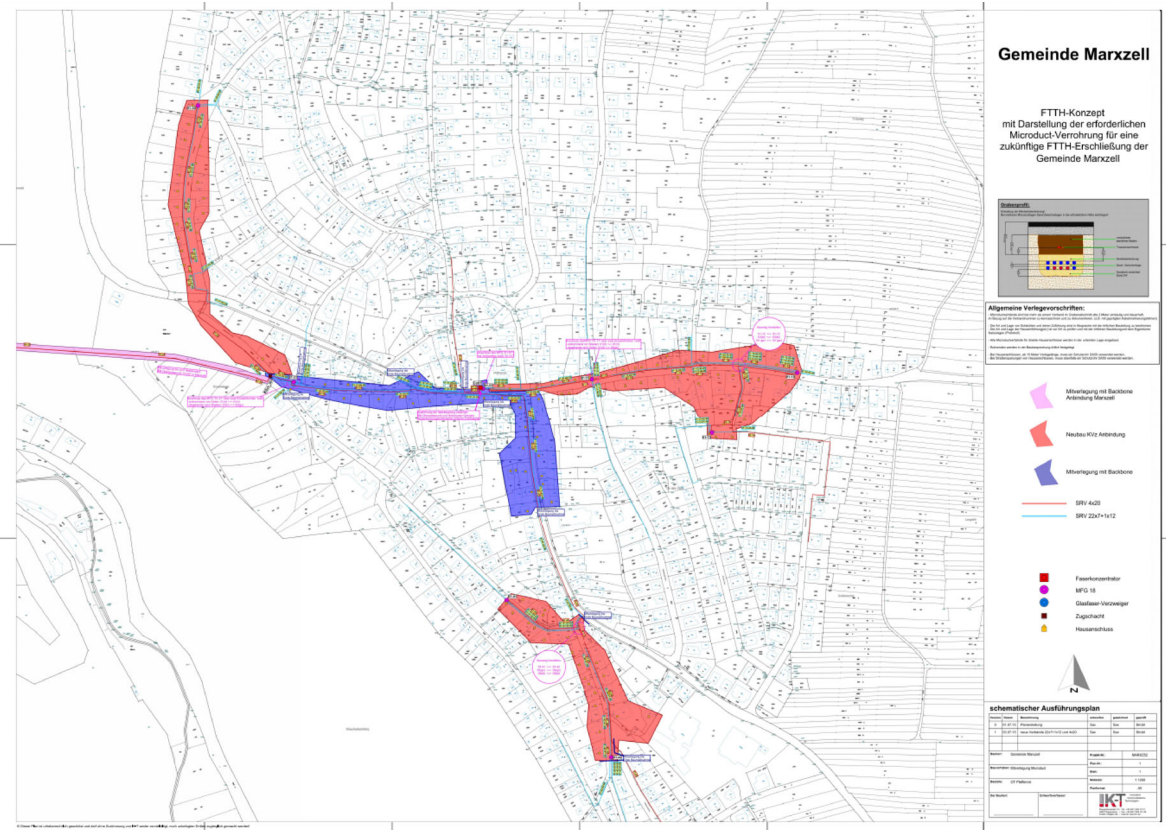
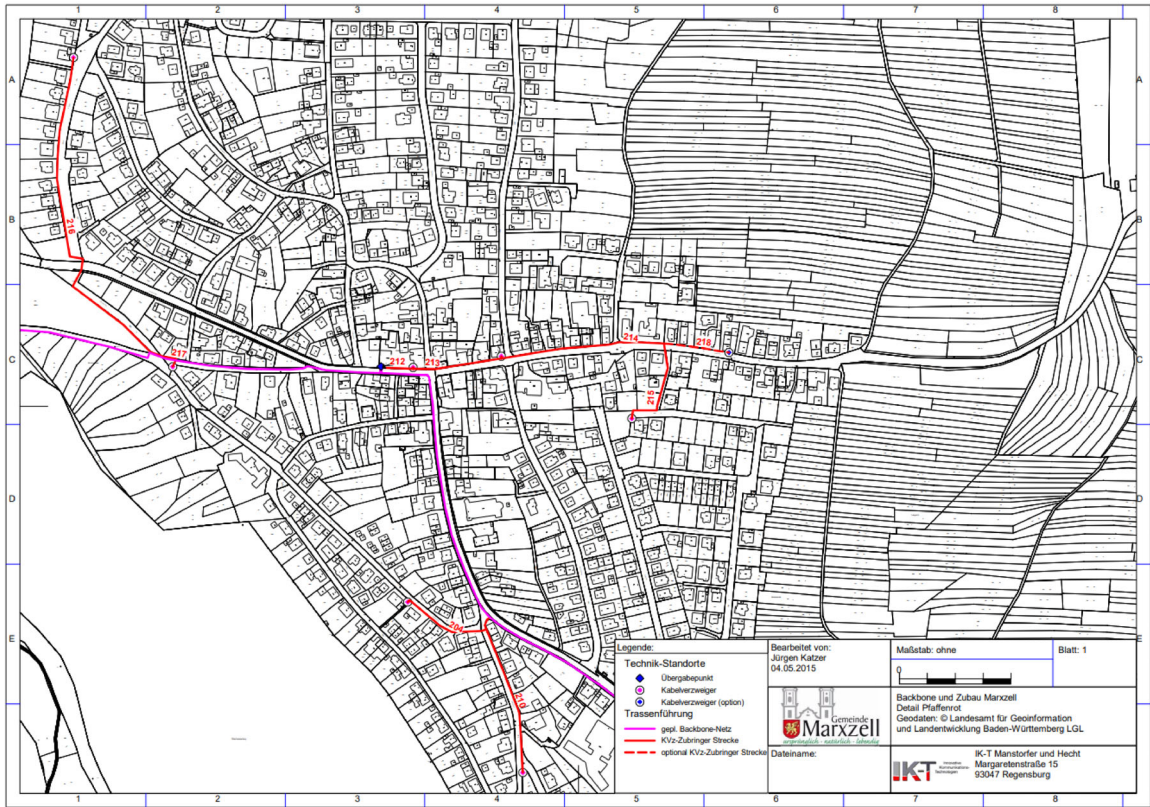
zur Aufstellung des Bebauungsplans "Alter Ortsetter Pfaffenrot" der Gemeinde Marxzell

Nr.	TÖB	Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag	Beschluss
1	Kampfmittelbeseitigungsdienst Schreiben vom 07.08.2020	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. 32 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 VwV-Kampfmittelbeseitigungsdienst 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.	Wird zur Kenntnis genommen. Ein Hinweis ist dem Bebauungsplan beigelegt worden.	Wird zur Kenntnis genommen.	
		Anhang: ▸ Auftrag zur Überprüfung auf Kampfmittelbelastung/Luftbilddauswertung ▸ Anhang Allgemeine Vertragsbedingungen ▸ VwV-Kampfmittelbeseitigungsdienst	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.	
2	Handwerkskammer Karlsruhe Schreiben vom 10.08.2020	Die Handwerkskammer hat keine Anregungen oder Bedenken zum Bebauungsplan "Alter Ortsetter Pfaffenrot" vorzubringen.	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.	
3	Stadt Ettlingen Schreiben vom 12.08.2020	Zum o.g. Bebauungsplan bringt die Stadt Ettlingen keine Anregungen oder Bedenken vor.	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.	
4	KVV Karlsruher Verkehrsverbund GmbH Schreiben vom 17.08.2020	Der KVV ist vom Vorhaben nicht betroffen und hat hierzu keine Anmerkungen.	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.	

14. März 2023
 Marxzell-Alter Ortsetter Pfaffenrot_Synopse_Frühzeitige.wpd

Nr.	TÖB	Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag	Beschluss
5	Telekom Deutschland GmbH Schreiben vom 17.08.2020	Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Sofern Verkehrsflächen nicht mehr zur Verfügung stehen, bitten wir Sie, die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn zu veranlassen. Wir bitten Sie Ihre Planung entsprechend anzupassen, dass Veränderungen oder Verlegungen von Telekommunikationslinien vermieden werden können. Diese Anlagen wären nur mit einem unverhältnismäßigen hohen Aufwand zu verlegen. Regelungen zur Zulassung der oberirdischen Ausführungen von TK-Linien sind in § 68 Absatz 2 und 3 TKG abschließend enthalten. Die Kriterien zur Art und Weise der Trassenführung von TK-Linien sind damit bundesgesetzlich geregelt. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten. Im Untersuchungsgebiet sind von uns derzeit keine Maßnahmen beabsichtigt. Sollte sich während der Baudurchführung ergeben, dass TK-Linien im Sanierungsgebiet nicht mehr zur Verfügung stehen, sind uns die durch den Ersatz dieser Anlagen entstehenden Kosten nach § 150 Abs. 1 BauGB zu erstatten. Der Ausbau durch die Deutschen Telekom erfolgt nur dann, wenn dies aus wirtschaftlicher Sicht sinnvoll erscheint. Dies bedeutet aber auch, dass die Telekom da, wo bereits eine Infrastruktur eines alternativen Anbieters besteht oder geplant ist, nicht automatisch eine zusätzliche, eigene Infrastruktur errichtet. Wir weisen in diesem Zusammenhang auf §77i Abs. 7 TKG (Diginetzgesetz), dass im Rahmen der Erschließung von Neubaugebieten durch die Kommune stets sicherzustellen ist, dass geeignete passive Netzinfrastrukturen, ausgestattet mit Glasfaserkabeln, bedarfsgerecht mitverlegt werden. 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 so früh wie möglich, mindestens 9 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Maßnahmen der Telekom sind im Plangebiet derzeit nicht vorgesehen.	Wird zur Kenntnis genommen. Ein Hinweis zu bestehenden Leitungen ist dem Bebauungsplan beigelegt worden. Die bestehenden Verkehrsflächen werden durch die Bebauungsplanung gesichert. Ein Rückbau oder Verlegung öffentlicher Straßen ist nicht vorgesehen. Steht der Planung nicht entgegen.	Wird zur Kenntnis genommen. Der Stellungnahme der Verwaltung wird zugestimmt.	
6	inexio Informationstechnologie und Telekommunikation GmbH Schreiben vom 19.08.2020	Im angefragten Bereich befinden sich derzeit Leitungen unseres Unternehmens. Leider fehlen uns die Vermessungsdaten. Daher bitte ich Sie mit Vorsicht zu agieren. 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. Bestehende Leitungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sowie private Hausanschlüsse müssen nicht im Bebauungsplanverfahren gesichert werden. Ein Hinweis ist dem Bebauungsplan beigelegt worden.	Wird zur Kenntnis genommen. Der Stellungnahme der Verwaltung wird zugestimmt.	

14. März 2023
Marxzell-Alter Ortsetter Pfaffenrot_Synopse_Frühzeitige.wpd

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

14. März 2023
 Marxzell-Alter Ortsetter Pfaffenrot_Synopse_Frühzeitige.wpd

Nr.	TÖB	Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag	Beschluss
		Anlage: Merkblatt zum Schutz von Telekommunikationsanlagen	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.	
7	Landratsamt Karlsruhe – Amt für Umwelt und Arbeitsschutz - Naturschutz - Schreiben vom 20.08.2020	1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können. 1.1. Art der Vorgabe 1.2. Rechtsgrundlage 1.3. Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen) 2. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können mit Angabe des Sachstandes. 3. Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zum o. g. Plan gegliedert nach Sachkomplexen jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage. Bei der Planung handelt es sich um eine Nachverdichtung im Innenbereich, die von der Naturschutzbehörde grundsätzlich begrüßt wird. Die unter Ziff. 6.5.6 (Maßnahmen für Boden, Natur und Landschaft, Bepflanzungen) geplanten Festsetzungen werden positiv beurteilt.	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.	
		Im Inhaltsverzeichnis ist unter Teil A-3 ein Umweltbericht als Bestandteil aufgeführt, während ab Seite 35 dort nur von Umweltbelangen die Rede ist und erläutert wird, dass die Erstellung eines Umweltberichtes nicht vorgesehen ist. Dies wird von der Naturschutzbehörde zur Kenntnis genommen. Zur Klarheit sollte dies einheitlich formuliert sein.	Wird zur Kenntnis genommen. Der Anregung wird gefolgt.	Wird zur Kenntnis genommen.	
		Allerdings ist auch bei Vorhaben im Innenbereich der Artenschutz zwingend zu beachten. Das Planungsgebiet umfasst Gebäude, Bäume und Gehölzstrukturen mit durchaus naturschutzfachlichem Wert für gebäudebewohnende Arten, wie z. B. Vögel und Fledermäuse. Auch ein Vorkommen von Reptilien kann punktuell nicht ausgeschlossen werden. Im Planungsgebiet gab es zumindest 2013 einen Nachweis baumbewohnender Hirschkäfer. Vor diesem Hintergrund sind zumindest entsprechende artenschutzrechtliche Prüfungen vorzunehmen. Der Fachplaner hat unter Ziff. 2.1.4 (Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt) bereits angemerkt, dass nicht bekannt ist, ob artenschutzrechtliche Verbotstatbestände der dauerhaften Realisierbarkeit der Planung entgegenstehen. Ob eine artenschutzrechtliche Übersichtsbegehung dies bereits heute bestätigen muss, soll während des Bebauungsplanverfahrens entschieden werden. Aus Sicht der Naturschutzbehörde wird empfohlen dies zumindest zum jetzigen Planungszeitpunkt wegen der möglichen weitreichenden rechtlichen Folgen überschlägig vorzunehmen, damit artenschutzrechtliche Punkte rechtzeitig bei der Umsetzung der Planung berücksichtigt werden können.	Wird zur Kenntnis genommen. Entsprechend der Anregung wurde eine Potenzialabschätzung zum Artenschutz für das Plangebiet durchgeführt. Grundsätzlich ist jedoch Artenschutz unabhängig vom Bebauungsplan zu beachten. Da zurzeit nicht absehbar ist, in welchen Bereichen des Bebauungsplans eine bauliche Entwicklung insbesondere zeitnah erfolgen wird, sind zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG vor Eingriffen in Grünflächen oder bei Bestandsbegebäuden spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung notwendig. Hier ist abzuklären in welchem Umfang eine Nutzung durch Fledermäuse, Reptilien und europäisch geschützte Vogelarten besteht und welche Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen notwendig sind. Eine Festsetzung und Hinweise sind dem Bebauungsplan beigelegt worden.	Wird zur Kenntnis genommen. Der Stellungnahme der Verwaltung wird zugestimmt. An der Planung wird festgehalten.	
8	Nachbarschaftsverband Karlsruhe Schreiben vom 21.08.2020	Sie beabsichtigen mit der Aufstellung des Bebauungsplans "Alter Ortsetter Pfaffenrot" und den örtlichen Bauvorschriften die Sicherung, Ordnung und Entwicklung der bestehenden städtebaulichen Situation und den Erhalt des kleinteilig strukturierten Ortsbilds im Ortskern. Der aktuelle Flächennutzungsplan 2010 (5. Aktualisierung) des Nachbarschaftsverbands Karlsruhe stellt im betroffenen Bereich eine "Gemischte Baufläche" sowie im nördlichen, westlichen und südlichen Randbereich eine "Wohnbaufläche" dar. Darüber hinaus kennzeichnet der FNP eine Fläche im Süden des Umgriffs mit der Zweckbestimmung Feuerwehr. Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt wird und die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes durch die Planung nicht wesentlich beeinträchtigt wird, kann der Flächennutzungsplan nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens, im Wege einer Berichtigung, geändert werden. Bitte informieren Sie uns, sobald die Satzung des Bebauungsplanes beschlossen ist. Wir werden die Darstellung des Flächennutzungsplanes nach dem Beschluss der Versammlung des NVK dahingehend ändern, dass die "Wohnbauflächen" entsprechend des Bebauungsplans ausgeweitet wird. Im Bereich der Feuerwehr und des Rathauses bleibt die "Gemischte Baufläche" und die Zweckbestimmung Feuerwehr weiterhin bestehen.	Wird zur Kenntnis genommen. Der NVK wird nach Satzungsbeschluss informiert.	Wird zur Kenntnis genommen.	

14. März 2023
 Marxzell-Alter Ortsetter Pfaffenrot_Synopse_Frühzeitige.wpd

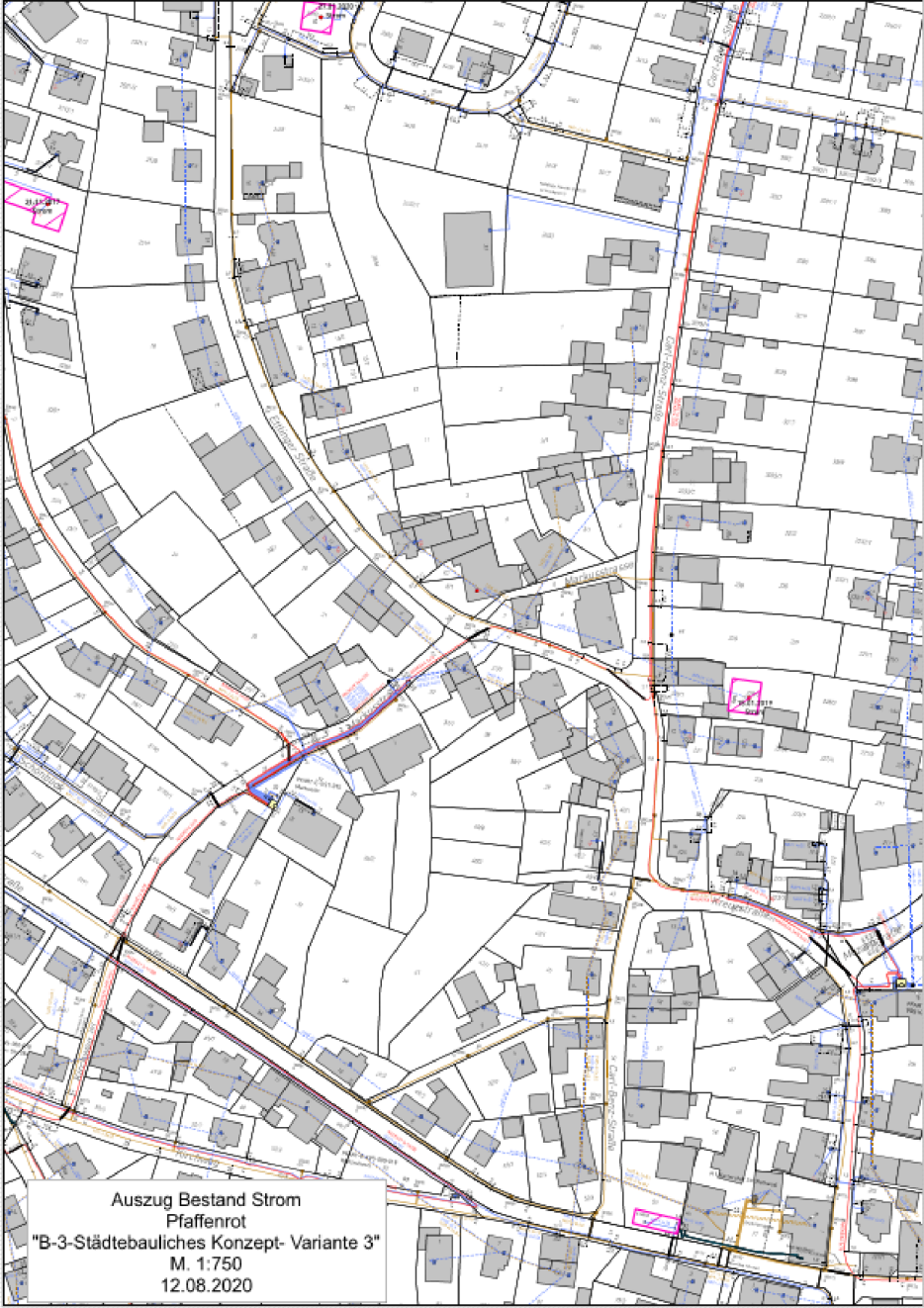
Nr.	TÖB	Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag	Beschluss
9	Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Schreiben vom 31.08.2020	Im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für geowissenschaftliche und bergbehördliche Belange äußert sich das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau auf der Grundlage der ihm vorliegenden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zum Planungsvorhaben. 1 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können Keine 2 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes Keine	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.	
		3 Hinweise, Anregungen oder Bedenken <u>Geotechnik</u> 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 ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros. Eine wasserwirtschaftliche Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, empfiehlt das LGRB andernfalls die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan: Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Plattensandstein-Formation (Oberer Buntsandstein). Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Die im Untergrund anstehenden sehr harten Sandsteinbänke der Plattensandstein-Formation können Violettthorizonte (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. Ein Hinweis ist dem Bebauungsplan beigelegt worden.	Wird zur Kenntnis genommen.	
		<u>Boden</u> Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.	
		<u>Mineralische Rohstoffe</u> Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.	
		<u>Grundwasser</u> Auf die Lage des Plangebietes innerhalb eines Heilquellenschutzgebietes und die Bestimmungen der Rechtsverordnung wird verwiesen.	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.	
		<u>Bergbau</u> Bergbehördliche Belange sind nicht berührt.	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.	
		<u>Geotopschutz</u> Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.	
		<u>Allgemeine Hinweise</u> Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk,	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.	

14. März 2023
Marxzell-Alter Ortsetter Pfaffenrot_Synopse_Frühzeitige.wpd

Nr.	TöB	Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag	Beschluss
		 REGIERUNGSPRÄSIDIUM FREIBURG Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau  TöB-Stellungnahmen des LGRB – Merkblatt für Planungsträger Das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau im Regierungspräsidium (LGRB) nutzt für die Erarbeitung der Stellungnahmen zu Planungsvorgängen, die im Rahmen der Anhörung als Träger öffentlicher Belange (TöB) abgegeben werden, einen digitalen Bearbeitungsablauf (Workflow). Um diesen Workflow effizient zu gestalten und die TöB-Planungsvorgänge fristgerecht bearbeiten zu können, sind folgende Punkte zu beachten. 1 Übermittlung von digitalen Planungsunterlagen Alle zum Verfahren gehörenden Unterlagen sind nach Möglichkeit dem LGRB <u>zur</u> digital bereitzustellen. Übermitteln Sie uns digitale und georeferenzierte Planungsf lächen (Geodaten), damit wir diese in unser Geographisches Informationssystem (GIS) einbinden können. Dabei reichen die Flächenabgrenzungen aus. Günstig ist das Shapefile-Format. Falls dieses Format nicht möglich ist, können Sie uns die Daten auch im AutoCAD-Format (dxf- oder dwg-Format) oder einem anderen gängigen Geodaten- bzw. GIS-Format zusenden. Bitte übermitteln Sie Datensätze (bis max. 20 MB Größe) per E-Mail an abteilung9@rpf.bwl.de. Größere Datensätze bitten wir auf einer CD zu übermitteln. Alternativ können wir alle zum Verfahren gehörenden Unterlagen auch im Internet, möglichst gesammelt in einer einzigen ZIP-Datei herunterladen. Bei Flächennutzungsplanverfahren, welche die gesamte Fläche einer Gemeinde/VVG/GVV umfassen, benötigen wir zusätzlich den Kartenteil in Papierform. 2 Dokumentation der Änderungen bei erneuter Vorlage Bei erneuter Vorlage von Planungsvorhaben sollten Veränderungen gegenüber der bisherigen Planung deutlich gekennzeichnet sein (z. B. als Liste der Planungsänderungen). 3 Information zur weiteren Einbindung des LGRB in das laufende Verfahren Wir bitten Sie, von einer standardmäßigen Übermittlung von weiteren Unterlagen ohne eine erforderliche Beteiligung des LGRB abzusehen. Hierunter fallen Abwägungsergebnisse, Satzungsbeschlüsse, Mitteilungen über die Rechtswirksamkeit, Bekanntmachungen, Terminniederschriften ohne Beteiligung des LGRB (Anhörung, Scoping, Erörterung), immissionsschutzrechtliche Genehmigungen, wasserrechtliche Erlaubnisse, bau- und naturschutzrechtliche Genehmigungen, Entscheidungen nach dem Flurbereinigungsrecht, Eingangsbestätigungen. Sollten wir weitere Informationen zum laufenden Verfahren für erforderlich halten, werden wir Sie darauf in unserer Stellungnahme ausdrücklich hinweisen. 4 Einheitlicher E-Mail-Betreff Bitte verwenden Sie im E-Mail-Verkehr zu TöB-Stellungnahmen als Betreff an erster Stelle das Stichwort TöB und danach die genaue Bezeichnung Ihrer Planung. 5 Hinweis zum Datenschutz Sämtliche digitalen Daten werden ausschließlich für die Erstellung der TöB-Stellungnahmen im LGRB verwendet.  REGIERUNGSPRÄSIDIUM FREIBURG Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau  6 Anzeigepflicht für Bohrungen Für Bohrungen besteht eine gesetzliche Anzeigepflicht gemäß § 8 Geologiedatengesetz (GeolDG) beim LGRB. Hierfür steht eine elektronische Erfassung unter http://www.lgrb-bw.de/informationssysteme/geoanwendungen/banz zur Verfügung. Allgemeine Hinweise auf Informationsgrundlagen des LGRB Die Stellungnahmen des LGRB als Träger öffentlicher Belange basieren auf den Geofachdaten der geowissenschaftlichen Landesaufnahme, welche Sie im Internet abrufen können: A Bohrdatenbank Die landesweiten Bohr-, bzw. Aufschlussdaten können im Internet unter folgenden Adressen abgerufen werden: - Als Tabelle: http://www.lgrb-bw.de/bohrungen/aufschlussdaten/adb - Als interaktive Karte: http://maps.lgrb-bw.de/?view=lgrb_adb - Als WMS-Dienst: http://services.lgrb-bw.de/index.phtml?REQUEST=GetCapabilities&VERSION=1.1.1&SERVICE=WMS&SERVICE_NAME=lgrb_adb B Geowissenschaftlicher Naturschutz Für Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes verweisen wir auf unser Geotop-Kataster. Die Daten des landesweiten Geotop-Katasters können im Internet unter folgenden Adressen abgerufen werden: - Als interaktive Karte: http://maps.lgrb-bw.de/?view=lgrb_geotop - Als WMS-Dienst: http://services.lgrb-bw.de/index.phtml?REQUEST=GetCapabilities&VERSION=1.1.1&SERVICE=WMS&SERVICE_NAME=lgrb_geotop C Weitere im Internet verfügbare Kartengrundlagen Eine Übersicht weiterer verfügbarer Kartengrundlagen des LGRB kann im Internet unter folgender Adresse abgerufen werden: http://www.lgrb-bw.de/informationssysteme/geoanwendungen und im LGRB-Kartenviewer visualisiert werden (http://maps.lgrb-bw.de/). Unsere Tätigkeit als TöB -Beiträge des LGRB für die Raumordnung und Bauleitplanung- haben wir aktuell in der LGRB-Nachricht Nr. 2019/05 zusammengefasst und unter https://lgrb-bw.de/download_pool/lgrb_n_2019-05.pdf veröffentlicht. Sie interessieren sich für unsere LGRB-Nachrichten? Abonnieren Sie unseren LGRB-Newsletter unter https://lgrb-bw.de/Newsletter/. Für weitere Fragen oder Anregungen stehen wir unter der E-Mail-Adresse: abteilung9@rpf.bwl.de gerne zur Verfügung. Die aktuelle Version dieses Merkblattes kann im Internet unter folgender Adresse abgerufen werden: https://lgrb-bw.de/download_pool/2020_07_rpf_lgrb_merkblatt_toeb_stellungnahmen.pdf Wir bedanken uns für Ihre Unterstützung!	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.	
10	Netze BW GmbH Schreiben vom 02.09.2020	Die uns mit Ihrem Schreiben vom 07. Aug. 2020 zugesandten Unterlagen haben wir auf unsere Versorgungsbelange hin durchgesehen. ► Gegen die Änderung des Bebauungsplans erheben wir grundsätzlich keine Einwände. ► Das Plangebiet ist bereits mit elektrischer Energie versorgt. ► Bitte beziehen Sie uns für weitere Planungen rechtzeitig mit ein um alles Erforderliche abzusprechen, den zuständigen Sachbearbeiter für die Projektierung erreichen Sie wie folgt, ► H. Heneka unter der Rufnummer 07243 /180-375, sobald unsere Projektierung hierzu abgeschlossen ist, werden wir Sie kontaktieren. ► 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.	Wird zur Kenntnis genommen. Ein Hinweis zu bestehenden Leitungen ist dem Bebauungsplan beigegefügt worden. Die bestehenden Verkehrsflächen werden durch die Bebauungsplanung gesichert. Ein Rückbau oder Verlegung öffentlicher Straßen ist nicht vorgesehen. Steht der Planung nicht entgegen.	Wird zur Kenntnis genommen. Der Stellungnahme der Verwaltung wird zugestimmt.	

14. März 2023

Marxzell-Alter Ortsetter Pfaffenrot_Synopse_Frühzeitige.wpd

Nr.	TÖB	Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag	Beschluss
			Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.	
11	Regierungspräsidium Karlsruhe, Abteilung 2 – Wirtschaft, Raumordnung, Bau-, Denkmal- und Gesundheitswesen Schreiben vom 03.09.2020	In unserer Funktion als höhere Raumordnungsbehörde nehmen wir folgendermaßen Stellung: Durch die vorliegende Planung soll der Ortskern von Pfaffenrot städtebaulich entwickelt und eine behutsame Nachverdichtung ermöglicht werden. Der Geltungsbereich umfasst ca. 8,8 ha und wird überwiegend als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Das Verfahren wird als beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Der aktuell rechtskräftige Flächennutzungsplan stellt im Plangebiet bestehende Wohnbaufläche bzw. gemischte Baufläche dar. Es kann eine Anpassung im Wege der Berichtigung erfolgen. Der Regionalplan Mittlerer Oberrhein legt den Bereich überwiegend als bestehende Siedlungsfläche mit überwiegender Wohn- und Mischnutzung fest. Im Norden des Plangebiets liegt ein regionalplanerisch abgestimmter Bereich für Siedlungserweiterung sowie schutzbedürftiger Bereich für die Erholung. Der Planung stehen keine Belange der Raumordnung entgegen.	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.	

14. März 2023
 Marxzell-Alter Ortsetter Pfaffenrot_Synopse_Frühzeitige.wpd

Nr.	TÖB	Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag	Beschluss
12	Gemeinde Straubenhardt Schreiben vom 09.09.2020	Die Belange der Gemeinde Straubenhardt sind von der Planung nicht berührt. Gegenüber der Entwurfsplanung werden daher keine Bedenken oder Einwendungen vorgebracht. Wir wünschen Ihnen für die weiteren Verfahrensschritte ein gutes Gelingen.	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.	
13	Landratsamt Karlsruhe – Amt für Umwelt und Arbeitsschutz Sachgebiete Wasserrecht - Altlasten/ Bodenschutz - Gewässer - Abwasser - Immissionsschutz und Kreislaufwirtschaft - Industrieabwasser/AwSV Schreiben vom 10.09.2020	<u>Altlasten und Bodenschutz</u> Nach derzeitiger Aktenlage befindet sich im Planungsgebiet keine Altlast oder altlastverdächtige Fläche. Aufgrund gewerblicher Vornutzungen werden die Flurstücke 02465 , 02466 und 02467 im Rahmen einer Spedition als "AS Spedition Kunz, MAR 017", Objekt-Nr. 04259 und das Flurstück 00002-001 im Rahmen einer Tankstelle als "AS Freie Tankstelle Sarbacher, MAR 023", Objekt-Nr. 04264 im Bodenschutz- und Altlastenkataster des Landratsamtes Karlsruhe mit dem Handlungsbedarf "B" für Belassen, "Entsorgungsrelevanz" geführt. Es darf nicht grundsätzlich von frei verwertbarem Bodenaushub ausgegangen werden. Anfallender Bodenaushub ist daher fachgerecht zu beproben, zu deklarieren und zu entsorgen. 1. Im Zuge der Bauarbeiten ist auf Bodenverunreinigungen (ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen, z.B. durch Mineralöle, Teer) oder verunreinigtes Grundwasser zu achten. Sofern sich hierzu Hinweise ergeben, ist unverzüglich das Landratsamt Karlsruhe, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz zu informieren. Möglicher anfallender Bodenaushub ist vor Abfuhr entsprechend der VwV Boden (Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial) zu untersuchen. 2. Werden im Rahmen von Verfüllungen, Auffüllungen und Geländemodellierungen die Verwertung (das Auf- und Einbringen) von aufbereiteten mineralischen Bau- und Abbruchabfälle (Recyclingmaterial) oder Böden vorgesehen so sind die in Baden-Württemberg gültigen technischen Hinweise ► Mitteilung des Umweltministeriums Baden-Württemberg "Vorläufige Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial" vom 13.04.2004, ► Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums Baden-Württemberg für die Verwertung von Abfall-eingestuftem Bodenmaterial, 14.03.2007 Az. 25-8980.08M20 Land/3 einzuhalten. 3. Bei der Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht (z. B. Grünfläche, gärtnerische Nutzung o. ä.) sind die Vorsorgewerte der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung bzw. die Zuordnungswerte 0 (Z 0) der vorgenannten Verwaltungsvorschrift für Bodenmaterial einzuhalten. Sofern im Zuge von Baumaßnahmen eine Neubewertung der Flurstücke bzw. das Ausscheiden aus dem Bodenschutz- und Altlastenkataster angestrebt wird, sind die Ergebnisse der benannten Bodenanalysen in Form einer durch einen Sachverständigen erstellten Dokumentation mit Bewertungsvorschlag zur Prüfung beim Landratsamt Karlsruhe, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz - vorzulegen. Grundsätzlich ist bei Eingriffen in den Boden sowie während des Rückbaus der Bestandsgebäude mit besonderer Sorgfalt auf Verunreinigungen des Bodens und der abzubrechenden Bausubstanz durch Fremdstoffe, Ölsuren oder Gerüche zu achten. Sollten Hinweise darauf festgestellt werden, ist unverzüglich das Landratsamt Karlsruhe, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz zu informieren. Weitere Maßnahmen sind in diesem Fall mit dem Landratsamt Karlsruhe abzustimmen. Anfallenden Bau- und Abbruchabfälle sind einer ordnungsgemäßen und schadlosen, sowie möglichst hochwertigen Verwertung zuzuführen.	Wird zur Kenntnis genommen. Eine textliche und zeichnerische Kennzeichnungen sind dem Bebauungsplan beigefügt worden. Steht der Planung nicht entgegen.	Wird zur Kenntnis genommen. Der Stellungnahme der Verwaltung wird zugestimmt. An der Planung wird festgehalten.	

14. März 2023
 Marxzell-Alter Ortsetter Pfaffenrot_Synopse_Frühzeitige.wpd

Nr.	TÖB	Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag	Beschluss
		<u>Grundwasser/Wasserversorgung</u> Hinweis: Das Vorhaben befindet sich in der Zone B des Heilquellenschutzgebiets Waldbronn. Die Rechtsverordnung zum Schutz des Grundwassers vom 10.11.2005 ist zu beachten.	Wird zur Kenntnis genommen. Ein Hinweis ist dem Bebauungsplan beigelegt worden.	Wird zur Kenntnis genommen.	
		<u>Immissionsschutz</u> Aus Ziff. 6.5.1 geht hervor, dass in dem Wohngebiet weiterhin Hobby-Kleintierhaltung möglich sein wird. Wir weisen darauf hin, dass auch Kleintierhaltung oftmals zu Nachbarschaftskonflikten aufgrund Lärm- und/oder Geruchsimmissionen führt.	Wird zur Kenntnis genommen. Der rechtliche Rahmen zur Tierhaltung ist durch die Gebietstypik der Baugebiete ausreichend geregelt, wird nicht eigens durch Festsetzung zugelassen, und muss nicht zusätzlich oder verschärfend durch den Bebauungsplan geregelt werden.	Wird zur Kenntnis genommen. Der Stellungnahme der Verwaltung wird zugestimmt. An der Planung wird festgehalten.	
		<u>Industrieabwasser/AwSV</u> Hinweis: Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind die Anforderungen der AwSV (Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen vom 18.04.2017) einzuhalten. Hier werden auch besondere Anforderungen an Erdwärmesonden und -kollektoren, Solarkollektoren, Kälteanlagen und an unterirdische Ölkabel- und Masekabelanlagen gestellt.	Wird zur Kenntnis genommen. Ein Hinweis ist dem Bebauungsplan beigelegt worden.	Wird zur Kenntnis genommen.	
14	Landratsamt Karlsruhe – Abfallwirtschaftsbetrieb Schreiben vom 10.09.2020	Nach § 3 Abs. 1 der Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises Karlsruhe müssen alle Grundstücke auf denen überlassungspflichtige Abfälle anfallen an die öffentliche Abfallabfuhr angeschlossen werden. Die Abfallsammelfahrzeuge müssen alle bebauten Grundstücke auf dafür geeigneten Straßen so anfahren können, dass die Entleerung ohne Schwierigkeiten und Zeitverlust möglich ist. Hierzu gehört insbesondere, dass ein Rückwärtsfahren der Müllsammelfahrzeuge nicht erforderlich ist. Für einen Großteil der Grundstücke ist dies durch die bestehenden Straßen gewährleistet, teilweise sind Wendehämmer für Müllfahrzeuge vorgesehen. Bei Grundstücken an Stichstraßen, welche über keine ausreichenden Wendemöglichkeiten verfügen, ist eine satzungsgemäße Abholung nicht möglich. Die Abfallsammelbehälter sowie der Sperrmüll sind zur Abfuhr an den Durchfahrtsstraßen bereitzustellen. Der § 18 der Abfallwirtschaftssatzung des Landkreis Karlsruhe über die Bereitstellung der Abfallbehälter für die Hausmüllabfuhr ist zu beachten. Für eventuelle rückwärtige Bebauung (2.Reihe) sind Abfälle im Rahmen der öffentlichen Abfuhr über das Vorderhaus (1.Reihe) bzw. am Gehwegrand oder wenn kein Gehweg vorhanden ist, am äußersten Rand der Straße bereitzustellen.	Wird zur Kenntnis genommen. Ein Hinweis ist dem Bebauungsplan beigelegt worden. Die Grundstücke an den bestehenden Straßen sind an die Abfallentsorgung angeschlossen. Für die Bebauung in zweiter Reihe sind Abfälle an der Durchfahrtsstraße (1. Reihe) bereitzustellen.	Wird zur Kenntnis genommen. Der Stellungnahme der Verwaltung wird zugestimmt. An der Planung wird festgehalten.	
15	Landratsamt Karlsruhe – Baurechtsamt Schreiben vom 10.09.2020	<u>1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können</u> <u>1.1 Art der Vorgabe</u> Bebauungsplan der Innenentwicklung, Grundfläche unter 7 ha, keine UVP-pflichtigen Vorhaben, kein Natura 2000-Gebiet, keine Störfallrelevanz. <u>1.2 Rechtsgrundlage</u> § 13a BauGB <u>1.3 Möglichkeiten der Überwindung</u> Entfällt <u>2. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angaben des Sachstandes</u> Entfällt	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.	

14. März 2023
 Marxzell-Alter Ortsetter Pfaffenrot_Synopse_Frühzeitige.wpd

Nr.	TÖB	Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag	Beschluss
		<u>3. Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zum o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage</u> ► Der Flächennutzungsplan soll im Wege der Berichtigung angepasst werden. Wir regen an bei Verfahren nach § 13a einen entsprechenden Hinweis/Vormerkung zum Flächennutzungsplan zu nehmen 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. ► Auf die Stellungnahme des Naturschutzes bezüglich des Artenschutzes wird verwiesen.	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.	
		► Das Satzungsblatt sowie die planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften müssen im weiteren Verfahren noch vorgelegt/ergänzt werden. ► Die Überlagerung der "Altbebauungspläne" mit dem vorliegenden Bebauungsplan ist dort in geeigneter Weise zu vermerken, damit die Planungen nachvollziehbar bleiben.	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.	
		► Zu Teil A- 3: Umweltbelange: Seite 36, 5. Absatz: Da die überbaubare Grundstückfläche über 2 ha liegt, gelten die hier gemachten Aussagen (Eingriffe, die aufgrund des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3, S. 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig), nicht. Bei der Berechnung der überbaubaren Grundstückfläche müssen nicht nur die Neuversiegelungen, sondern auch die bereits versiegelten Grundstücksflächen berücksichtigt werden.	Eine Vorprüfung des Einzelfalls ist erfolgt. Der Eingriff ermittelt sich nach dem Unterschied zum bauplanungsrechtlichen Rechtsbestand (nach § 34 BauGB / Bebauungsplan). Gegenüber diesem ist in Summe kein ausgleichsbedürftiger Mehreingriff zu erwarten.	Wird zur Kenntnis genommen.	
16	Landratsamt Karlsruhe – Verfahrens- koordination Schreiben vom 10.09.2020	Das Straßenverkehrsamt , das Gesundheitsamt , das Amt für Vermessung, Geoinformation und Flurneuordnung , das Amt für Straßen haben keine Anregungen oder Bedenken gegen die vorgelegte Planung geäußert.	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.	
17	Polizeipräsidium Karlsruhe Schreiben vom 10.09.2020	Der Vorentwurf des Bebauungsplans "Alter Ortsetter Pfaffenrot" umfasst beim jetzigen Planungsstand 4 Varianten für das städtebauliche Konzept. In den Varianten 2, 3 und 4 ist jeweils die Erschließung von Teilbereichen des Planungsgebiets in Form von Einbahnstraßen vorgesehen. Es wird darauf hingewiesen, dass die Verkehrsführung in Form von Einbahnstraßen längere Fahrtstrecken für die Anlieger und ein allgemein höheres Geschwindigkeitsniveau mit sich bringen. Bei Störungen auf den betroffenen Straßen, wie z. B. durch Baumaßnahmen oder Unfällen sind dann die nachliegenden Straßenabschnitte nicht mehr mit Kraftfahrzeugen erreichbar. Es ist davon auszugehen, dass die Einbahnstraßen von Radfahrern gegenläufig befahren werden sollen. Neben ausreichender Fahrbahnbreiten wäre dann auch eine geordnete und restriktive Regelung für den ruhenden Verkehr erforderlich.	Wird zur Kenntnis genommen. Berücksichtigung im weiteren Verfahren.	Wird zur Kenntnis genommen.	
18	Stadt Bad Herrenalb Schreiben vom 10.09.2020	Da es von unserer Seite aus keinerlei Einwände gibt, wünschen wir der Gemeinde unter Ihnen viel Erfolg in diesem Verfahren.	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.	

14. März 2023
Marxzell-Alter Ortsetter Pfaffenrot_Synopse_Frühzeitige.wpd

Nr.	TÖB	Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag	Beschluss
19	Industrie- und Handelskammer Karlsruhe Schreiben vom 11.09.2020	Grundsätzlich ist die Planung nachvollziehbar. Wir bitten jedoch, insbesondere in Fall des betroffenen Bauunternehmens, immer den direkten Kontakt zum Unternehmen zu suchen und die Bedürfnisse entsprechend zu berücksichtigen. Zwar darf eine Bebauung im Teilbereich 3 nur dann erfolgen, wenn der bestehende Betrieb an dieser Stelle aufgegeben wurde. Eine weitere Entwicklung des Betriebes ist mit der vorliegenden Planung aber kaum mehr möglich. Im Falle einer anstehenden Betriebserweiterung sollten daher frühzeitig die Möglichkeiten, auch die eines Standortwechsels, gemeinsam erarbeitet werden.	Wird zur Kenntnis genommen. Das ansässige Unternehmen wurde im Rahmen der rechtlichen Vorschriften beteiligt sowie Gespräche zwischen Stadt und Eigentümer geführt. An der Planung wird festgehalten.	Wird zur Kenntnis genommen.	
20	Regionalverband Mittlerer Oberrhein Schreiben vom 17.09.2020	Für die Beteiligung am o. g. Bebauungsplanverfahren danken wir Ihnen und geben folgende Stellungnahme ab: Vorgesehen ist die städtebauliche Sicherung und Weiterentwicklung des dörflich geprägten Ortskerns von Pfaffenrot, mit der eine, an das kleinteilig strukturierte Ortsbild orientierte, Nachverdichtung zur Schaffung von Wohnraum ermöglicht werden soll. Dabei soll u. a. südlich des Prälat-Axtmann-Rings auf dem bisherigen Gelände eines Baubetriebs eine neue Erschließung mit etwa 16 neuen Wohngebäuden entwickelt werden. Der Geltungsbereich liegt in der Raumnutzungskarte in einer bestehenden Siedlungsfläche mit überwiegender Wohn- und Mischnutzung sowie in einem nördlichen Abschnitt in einem regionalplanerisch abgestimmten Bereich für Siedlungserweiterung. Regionalplanerische Belange stehen dem Bebauungsplan nicht entgegen und wir stimmen dem Bebauungsplan zu.	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.	

Öffentlichkeit	Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag	Beschluss
Private Stellungnahme 1 Schreiben vom 23.08.2020	Zunächst sind mir zwei formale Fehler im Dokument aufgefallen, die ich anmerken möchte: - Auf Seite 19 hat die Realität die Darstellung des Teilbereichs 1 im Dokument überholt. Die beiden Bäume links unten im Bild wurden inzwischen zerstört, damit der Parkplatz um 4 Stellplätze und 2 e-Stationen auf ausdrücklichen Wunsch der Bürgermeisterin, den sie vor Zeugen am 7.1.2020 anlässlich des Treffens mit unserm MdB Dr. Jung bekräftigte, erweitert werden konnte. - Auf Seite 20 muss es heißen: in allen 4 Varianten werden für den Teilbereich 3 ... Meine Kommentare zu den Varianten des städtebaulichen Konzepts für den Teilbereich 3 habe ich im angehängten Schreiben zusammengestellt.	Wird zur Kenntnis genommen. Entsprechend der Anregung wird das städtebauliche Konzept an die heutige Situation im Platzbereich angepasst. Die Begründung wurde im weiteren Verfahren angepasst.	Wird zur Kenntnis genommen.	
	Im Zuge der Bekanntmachung des o.g. Bebauungsplans möchte ich einige Anmerkungen zu den Varianten des städtebaulichen Konzepts für den Teilbereich 3 auf den Seiten 20 bis 23 des Dokumentes einbringen: Die Varianten 3 und 4 fallen meines Erachtens wegen der Topographie des Teilbereichs 3 aus. Die Anbindung an die Karlsruher Straße ist so steil, dass Anwohner im Winter bei Schneefall aus Sicherheitsgründen die Straße nicht benutzen können. Der Schneeräumdienst der Gemeinde ist nicht in der Lage, die Straße morgens rechtzeitig zu räumen, damit die Anwohner zur Arbeit fahren können. Das entspricht meiner Erfahrung aus den vergangenen 35 Jahren als Anwohner der Zufahrt zu den Anwesen Carl Benz Str. 5, 7 und 9. Ich musste mir ein allrad-getriebenes Fahrzeug beschaffen, um morgens rechtzeitig aus der Einfahrt auf die Carl Benz Straße fahren zu können. Ich würde die Variante 2 gegenüber der Variante 1 bevorzugen. Wenn auch aus Sicht der Immobilienmakler die Variante 2 weniger Projekte bedeutet, ist eine Durchfahrt von der Markusstraße zur Carl-Benz-Straße zur Be- und Entsorgung der Anwesen wesentlich günstiger als die Verwendung des Wendehammers in der Variante 1. Außerdem steht die Versiegelung der Landschaft durch einen Wendehammer im Widerspruch zum Marxzeller Logo "natürlich lebendig". Es reicht, dass beim Netto Markt 40 Parkplätze, bei der Volksbank 8 und bei der Blume 10 Parkplätze betonierte wurden, die niemals belegt sind. Bei beiden Varianten sehe ich ein Hindernis, das die Realisierung zumindest aktuell unmöglich macht: die Zufahrt von der Carl-Benz Straße liegt auf einem Privatgrundstück. Wenn die Eigentümer nicht bereit sind, der Gemeinde das Flurstück 40/4 zu übereignen, hilft nur eine Zwangsenteignung. Für Diskussionen stehe ich gern zur Verfügung.	Wird zur Kenntnis genommen. Die Planfestsetzungen und das städtebauliche Konzept wurden im weiteren Verfahren angepasst. Es wird im Teilbereich 3 keine Erschließungsstraße mehr vorgesehen. Die Möglichkeit eine zweite Reihe Bebauung wird nun nur für einen Teilbereich ermöglicht. Die Erschließung der Grundstücke soll über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht erfolgen. Hierbei sind ggfs. privatrechtliche Abstimmungen erforderlich.	Wird zur Kenntnis genommen.	
	Teil A - 2: Ziele der Planung 19 • Teilbereich 1  entspricht nicht mehr der Realität Abb. 3: Städtebauliches Konzept - Teilbereich 1 Im ersten Teilbereich soll der (kleine) grüne Innenbereich geschützt werden und darf nicht verschwinden. Entsprechend werden im Konzept geringe Erweiterungsmöglichkeiten vorgesehen. Vorhandene Scheunen und Nebengebäude können ausgebaut werden. Der zentrale Platzbereich ist für die Ortsmitte von herausragender Bedeutung. Hier gilt es, eine Synthese zwischen einer Stärkung der Aufenthaltsqualität (heute unterstützt durch die Sandstein-Materialität und den großen Baumbestand) und temporären Parkens (z.B. tags für Besucher oder Mitarbeiter des Rathauses) zu finden. Eine Umgestaltung kann die Parkplatzsituation in diesem Bereich verbessern sowie durch eine attraktive Gestaltung mehr Aufenthaltsqualität und somit einen Platz zum Verweilen für die Bürger der Gemeinde schaffen. Eine Entlastung des Parkraums im Platzbereich durch Verlagerung in umliegende Straßen sollte geprüft werden. der Parkplatz der Blume ist fast leer Der vorhandene Parkplatz an Feuerwehrgelände und Rathaus kann vergrößert und umgestaltet werden. Eine Eingrünung sollte dort sichergestellt bleiben, falls möglich durch Erhalt der bestehenden großen Bäume. Ortsbildtypisch ist dort heute ein historisches steinernes Wasserbecken als Platzmobiliar. Die Platzaufwertungen würden auch den Ergebnissen aus der "Gemeindeentwicklungsstudie (GEU) Manzell" entsprechen. Erste Nutzungskonzepte und Entwürfe liegen der Gemeinde bereits vor. Hierbei sollen neben (temporären) Parkplätzen auch mehr Aufenthaltsqualität im Platzbereich geschaffen werden. Gemeinde Manzell Bebauungsplan "Alt-Ortsplatz Manzell" - Frühzeitige Beteiligung Stand: 12.07.2023 MODUS CONSULT Teil A - 2: Ziele der Planung 20 • Teilbereich 2  Abb. 4: Städtebauliches Konzept - Teilbereich 2 Im Teilbereich 2 wird eine 2. Reihe-Bebauung entlang der Carl-Benz-Straße aufgrund der vorhandenen tiefen Grundstücke ermöglicht. Die Gebäude in der zweiten Reihe sollen dabei über die erste Reihe erschlossen werden. Hintere Garten- und Grünbereiche sollen erhalten bleiben und werden geschützt. Die derzeit vorhandene Baulücke wird im Konzept bebaut. Durch Teilung des Grundstücks kann eine weitere Bebauung im hinteren Grundstücksbereich erfolgen. Der Neubau kann über den kleinen Erschließungstisch erfolgen. Zudem werden im zweiten Teilbereich Scheunenausbauten, -umbauten oder Anbauten dargestellt. • Teilbereich 3 VIBR In allen drei Varianten werden für den Teilbereich 3 entlang der Markus-, Karlsruher und Carl-Benz-Straße zum Teil Baulücken mit einer Bebauung geschlossen sowie Anbauten und Scheunenum- bzw. -ausbauten im städtebaulichen Konzept dargestellt. Die Unterschiede in der Nachverdichtung des Innenbereichs (innen mit einem Vollgeschoss zzgl. Dach) wird nachfolgend beschrieben. Für den Teilbereich 3 sieht die erste Variante des städtebaulichen Konzepts einen Straßentisch in den grünen unbebauten Innenbereich vor. Der Anschluss der Straße soll über den vorhandenen "Weg" mit der Flurstück-Nr. 40/4 erfolgen, der dafür geringfügig vergrößert werden müsste. Der Straßentisch endet mit einem Wendehammer, der auch für 3-achsige Müllfahrzeuge befahrbar ist. Für den Fuß- und Radverkehr wird eine Verbindung von der Markusstraße zum neuen Wendehammer geschaffen, um die Ortsmitte intern stärker zu vernetzen. Durch Gemeinde Manzell Bebauungsplan "Alt-Ortsplatz Manzell" - Frühzeitige Beteiligung Stand: 12.07.2023 MODUS CONSULT	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.	

14. März 2023
 Marxzell-Alter Ortsetter Pfaffenrot_Synopse_Frühzeitige.wpd

Nr.	Öffentlichkeit	Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag	Beschluss
2	Private Stellungnahme 2 Schreiben vom 24.08.2020	Ich bin Besitzer des Grundstückes in der Ettlinger Straße Nr. 15, Flurstücknummer müsste 19 GFLF sein. Nach der Einsicht bin ich zu dem Schluss gekommen, dass nur der Variante 3 zugestimmt werden kann. Bei den anderen Varianten wäre sonst keine weitere Bebauung möglich. Daher wird für alle anderen Varianten keine Zustimmung abgegeben.	Wird zur Kenntnis genommen. Die Planfestsetzungen und das städtebauliche Konzept wurden im weiteren Verfahren angepasst. Für den Teilbereich 5 kommt es ebenfalls zu Änderungen und größere Möglichkeiten für eine bauliche Erweiterung.	Wird zur Kenntnis genommen.	
3	Private Stellungnahme 3 Schreiben vom 29.08.2020	zur Beschlussfassung vom 20.07.2020 möchte ich nachfolgende Stellungnahme abgeben: In der Gemeinderatssitzung wurde auf Antrag das Flurstück 3190/1 aus dem Bebauungsplan ausdrücklich ausgenommen. Wir erkennen darin eine deutliche Benachteiligung, diese Maßnahme erschließt sich für uns nicht. - Kein aktueller Auszug aus dem Liegenschaftskataster Das beauftragte Planungsbüro hat einen veralteten Auszug als Planbasis verwendet. Das Flurstück 3190/1 (Ecke Markusstraße/Im Schönblick) wurde bereits im Januar 2019 anlässlich der Veräußerung und des Erwerbs neu aufgeteilt. Auch im Bauplan ist dieser in korrekter Form dargestellt. Siehe Anlage. - Planungsempfehlung Das beauftragte Planungsbüro hat in seiner Empfehlung ausdrücklich zur Wahrung der Linie die Integration des Flurstücks empfohlen. - Gleichbehandlungsgrundsatz Wir erkennen im Ausschluss des Flurstücks – trotz ausdrücklicher Empfehlung des Planungsbüros – eine Benachteiligung des Gleichbehandlungsgrundsatzes, die sich uns nicht erschließt. <u>Wir bitten um Wiederaufnahme des Flurstückteils 3190/1 in den Bebauungsplan "Alter Ortsetter", wie es auch vom Planungsbüro vorgesehen war, auch unter Berücksichtigung der korrekten Verwendung des aktuellen gültigen Katasterauszeuges.</u>	Wird zur Kenntnis genommen. Es besteht kein Anspruch auf Aufnahme in den Geltungsbereich des Bebauungsplans "Alter Ortsetter Pfaffenrot". Zudem liegt das genannte Flurstück bereits innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans "Neufeld" mit seinen 10. Änderungen. Es liegen somit bereits planungsrechtliche Regelungen vor, eine weitere Erforderlichkeit darüber hinaus wird nicht ersichtlich. Das Kataster wurde entsprechend der Anregung angepasst.	Wird zur Kenntnis genommen. Der Stellungnahme der Verwaltung wird zugestimmt. An der Planung wird festgehalten.	
4	Private Stellungnahme 4 Schreiben vom 02.09.2020	Wir erheben Widerspruch gegen Ihre Überplanung und Darstellung in Teilbereich 4. Unser alteingesessenes Bauunternehmen ist seit 1938 hier in der Carl-Benz-Straße ansässig. Über viele Jahre am Ortsrand gelegen und seit 30 Jahren mit einer Thuja-Hecke eingezäunt, wurde nach und nach Wohnbebauung bis nahe an unseren Betrieb genehmigt, so dass wir nun als "Fremdkörper" gesehen werden. Als im Gewerbegebiet das Sägewerk SIH angesiedelt wurde, fragten unser Vater und weitere Unternehmer aus dem Ort um Gewerbeflächen nach, mit negativen Bescheid. Um die betriebliche Existenz zu sichern, hat unser Vater sodann auf vorhandenem Eigentum die Genehmigungen für Lagerhalle, Betriebswohnung, Büroräume und Lagerplatz erhalten. Aus wirtschaftlichen und persönlichen Gründen wollen wir nicht mehr in das inzwischen entstandene Gewerbegebiet Schwarzenbusch umsiedeln. Wir beabsichtigen, unseren Betrieb hier auf dem Familieneigentum für uns und unsere nachfolgenden Generationen zu erhalten. Wir werden auch auf den angrenzenden Nachbargrundstücken Flst. Nr. 1/1 und Flst. Nr. 2454 keine Umnutzung dulden, die unserem Betrieb Einschränkungen bringen oder gefährden könnte. Mit dem Bebauungsplan "Etzacker" wurde ein Teil unseres Lagerplatzes per Gerichtsbeschluss mit einbezogen. Der Lagerplatz durfte bleiben wo er war und ist, jedoch wurden uns die Umlegungs- und Ausgleichsbeiträge abverlangt. Die Überplanung mit Ihren Vorschlägen lehnen wir ab.	Wird zur Kenntnis genommen. Zwischenzeitlich wurden Gespräche zwischen Stadt und Einwohnern geführt. Durch die bedingte Festsetzung, kann eine Entwicklung im Quartiersinneren im Teilbereich 4 nur erfolgen, wenn es zur gezielten Betriebsaufgabe des Unternehmens kommt. Bis dahin besteht ein einfacher Bestandsschutz. An der Planung wird festgehalten.	Wird zur Kenntnis genommen. Der Stellungnahme der Verwaltung wird zugestimmt. An der Planung wird festgehalten.	
5	Private Stellungnahme 5 Schreiben vom 07.09.2020	Hiermit möchten wir, mein Mann Ralf Geier und ich Concetta Geier Wohnhaft in der Riedinger Straße 6a, gerne zu den Bebauungsplan "Alter ortsetter Pfaffenrot" unsere Stellungnahme kundtun. Der Bebauungsplan Variante 3. lehnen wir ganz ab, da die wunderschönen Streuobstwiesen, die hier noch vorhanden sind, zwischen der Riedinger und Ettlinger Straße zerstört würden und somit der Lebensraum für viele Insekten, hauptsächlich der Bienen einfach genommen und zerstört würde.	Wird zur Kenntnis genommen. Die Planfestsetzungen und das städtebauliche Konzept wurden im weiteren Verfahren angepasst und die Entwurfsfassung konkretisiert. Durch den Bebauungsplan der Innenentwicklung und dem Ziel eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden soll-	Wird zur Kenntnis genommen. Der Stellungnahme der Verwaltung wird zugestimmt. An	

14. März 2023
Marxzell-Alter Ortsetter Pfaffenrot_Synopse_Frühzeitige.wpd

Nr.	Öffentlichkeit	Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag	Beschluss
		In Anlehnung zum neuen Naturschutzgesetz von Baden-Württemberg, dass die Artenvielfalt der Insekten insbesondere der Bienen unterstützt, sollen nun hier die innen liegenden Wiesen mit ihren alten Baumbeständen die den alten Ortskern seit Jahrzehnten angehören, nun einer Bebauung weichen!? Da Pfaffenrot zum Naturschutzgebiet Nordschwarzwald gehört, ist es nicht gerade erfreulich, alles zu bebauen und somit Land und Natur zu zerstören. Wir sind 2006 hier nach Pfaffenrot gezogen um der Enge der Stadt und Vorstadt zu entkommen, um eben in dieser Schönheit der Natur und dieser Ortschaft einzutauchen und wir haben hier dank unseren Nachbarn, den Schrottmüllers ein echtes Kleinod inmitten des Dorfes gefunden. Und eben aus diesen genannten Gründen, die wir Ihnen hier aufgeführt haben, sind wir gegen alle genannten Varianten der Bebauung der gesamten Riedinger Straße. Wir sind dafür das die Natur hier in diesen Zwischenteilen bestehen dürfen und das bestehende belassen bleiben darf und nicht den Profitgedanken der Menschheit weichen muss.	len im Innenbereich Möglichkeiten für eine Nachverdichtung geschaffen werden, ohne weitere Flächen vom Außenbereich hinzuziehen zu müssen. Die Gemeinde Marxzell will somit vorwiegend Wohnraum in den bereits versiegelten und durch Siedlungsbereiche geprägten Räume schaffen, um Wohnraum insbesondere für weitere Menschen ohne Eigenheim zu schaffen. Durch die Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten und Höhenregulierung der Gebäude können keine verdichteten Wohnformen entstehen. Zudem werden durch den Bebauungsplan grüne Innenbereiche durch die Ausweisung von nicht überbaubaren Grundstücksflächen vor Überbauung geschützt. Durch die Regelung einer GRZ wird zudem die Flächenversiegelung begrenzt und somit ein Beitrag zum Naturschutz geleistet. Im Übrigen wird darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan keine Baupflicht auslöst. Artenschutz gilt unabhängig vom Bebauungsplan und ist zu beachten. Auf die konkretisierten Bebauungsplanunterlagen im Entwurf wird verwiesen.	der Planung wird festgehalten.	
6	Private Stellungnahme 6 Schreiben vom 08.09.2020	Hiermit möchten wir eine Stellungnahme zu dem ausliegenden Bebauungsplan "alter Ortsetter Pfaffenrot" abgeben. Für diesen Bebauungsplan sind vier Varianten vorgesehen. Wir halten es für sinnvoll, im Ortskern eine Errichtung von Wohnhäusern zu ermöglichen. Es gibt dort eine Reihe von Grundstücken, bei denen dies ohne allzu großen Aufwand möglich ist, weil es unbebaute oder lediglich mit einer Scheune bebaute Grundstücke gibt, die direkt über eine vorbeiführende Straße erschlossen sind. Es ist auch sicher sinnvoll, große, bislang nicht erschlossene Flächen durch die Anlegung von kleineren Straßen für eine Bebauung zu erschließen. Wir möchten allerdings mitteilen, dass wir die Variante 3 entschieden ablehnen. Diese Variante eröffnet die Möglichkeit einer Bebauung in zweiter Reihe zwischen der Riedingerstraße und der Ettlinger Straße. Dort befinden sich Gärten mit großen alten Bäumen, ein wunderschöner Anblick, der für die Anlieger eine Zone der Ruhe und Erholung bietet. Wenn eine Bebauung mitten in diesen Gärten möglich wird, sind nicht nur diese Bäume bedroht. Vielmehr müssen auch erhebliche Teile der Gärten Zufahrten weichen, weil Häuser mitten in den Gärten baurechtlich eine Zufahrt brauchen. Dies wird dazu führen, dass einmal Fahrzeuge - Pkw, Motorräder, Wohnmobile - dort entlangfahren und geparkt werden, wo jetzt eine "grüne Lunge" zwischen diesen beiden Straßen besteht, die Lebensraum für viele Vögel und Insekten (Buntspechte, Grünspechte, Finken, Wespen, Hornissen, Holzbienen, Libellen, Grillen und viele andere Arten mehr) bietet, die teilweise unter Naturschutz stehen. Der mit Kraftfahrzeugen in diesen Gärten verbundene Lärm und Gestank beeinträchtigt die Wohnqualität der umliegenden Bebauung. Eine solche Verdichtung der Bebauung und die resultierenden Emissionen würden den Charakter dieses Bereichs erheblich zum Nachteil verändern. Außerdem möchten wir uns für die Variante 4 aussprechen. Diese Variante sieht keine Bebauung in zweiter Reihe zwischen Riedingerstraße und Ettlinger Straße vor. Außerdem ermöglicht sie eine erweiterte Bebaubarkeit der Grundstücke östlich der Markusstraße, die durch die Herstellung einer Zufahrt von der Karlsruher Straße erschlossen werden sollen. Wir finden eine Zufahrt von der Karlsruher Straße her sehr sinnvoll, weil jeder, der mit dem Auto nach Pfaffenrot kommt, diese Straße ohnehin benutzen muss. Eine Abzweigung von der Karlsruher Straße ist der kürzeste Weg zu diesen Grundstücken, so dass zusätzlicher Verkehr nicht durch die Nachbarschaft, sondern direkt zu diesem Wohngebiet	Wird zur Kenntnis genommen. Die Planfestsetzungen und das städtebauliche Konzept wurden im weiteren Verfahren angepasst und die Entwurfsfassung konkretisiert. Durch den Bebauungsplan der Innenentwicklung und dem Ziel eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sollen im Innenbereich Möglichkeiten für eine Nachverdichtung geschaffen werden, ohne weitere Flächen vom Außenbereich hinzuziehen zu müssen. Die Gemeinde Marxzell will somit vorwiegend Wohnraum in den bereits versiegelten und durch Siedlungsbereiche geprägten Räume schaffen, um Wohnraum insbesondere für weitere Menschen ohne Eigenheim zu schaffen. Durch die Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten und Höhenregulierung der Gebäude können keine verdichteten Wohnformen entstehen. Zudem werden durch den Bebauungsplan grüne Innenbereiche durch die Ausweisung von nicht überbaubaren Grundstücksflächen vor Überbauung geschützt. Durch die Regelung einer GRZ wird zudem die Flächenversiegelung begrenzt und somit ein Beitrag zum Naturschutz geleistet. Die ermöglichte Nachverdichtung führt nicht zu einem unmaßstäblichen und erheblichen Mehrverkehr. Im Übrigen wird darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan keine Baupflicht auslöst. Artenschutz gilt unabhängig vom Bebauungsplan und ist zu beachten. Auf die konkretisierten Bebauungsplanunterlagen im Entwurf wird verwiesen.	Wird zur Kenntnis genommen. Der Stellungnahme der Verwaltung wird zugestimmt. An der Planung wird festgehalten.	

14. März 2023
 Marxzell-Alter Ortsetter Pfaffenrot_Synopse_Frühzeitige.wpd

Nr.	Öffentlichkeit	Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag	Beschluss
		geleitet wird. Die vorgesehene Abfahrt über die Markusstraße ist kurz und geht bergab, das ist besser als andersherum. Wir bitten darum, unser Votum gegen die Variante 3 zu berücksichtigen und uns die erbetene Empfangsbestätigung zurückzusenden.			
7	Private Stellungnahme 7 Schreiben vom 09.09.2020	Wie gewünscht sind die Hinweise und Einwendungen für den Bebauungsplan alter Ortsetter im Folgenden stichpunktartig aufgeführt: - Das Flurstück 3179/1 liegt im Bebauungsplan Neufeld und wurde damals mit allen Umlagen abgerechnet. Es dürfen keine weiteren Kosten entstehen. - Im neuen Bebauungsplan wurde das Baufenster im Flurstück 3197/1 erheblich nach oben verschoben. Die Stellplätze und Garagen müssen aus diesem Grund im unteren Bereich gebaut werden. - Die Wohnhäuser der Riedingerstr. 5, 7 und 9 werden durch das Flurstück 3197/1 zur Straße Am Hang hin entwässert. - Die Wohnhäuser im Schönblick werden zur Straße Am Hang hin durch privaten Grund entwässert und mit Wasser versorgt. - Die genaue Lage der Leitungen sind noch zu ermitteln. Hierfür ist kein Grundbucheintrag vorhanden.	Wird zur Kenntnis genommen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird angepasst und das Flurstück aus dem Geltungsbereich herausgenommen.	Wird zur Kenntnis genommen. Der Stellungnahme der Verwaltung wird zugestimmt.	
8	Private Stellungnahme 8 Schreiben vom 10.09.2020	Von unserer Seite spricht Nichts gegen die Varianten 1, 2, und 4. Bezüglich der Variante 3 haben wir jedoch erhebliche Bedenken. Aus diesem Grund möchten wir hier unseren Einspruch geltend machen.	Wird zur Kenntnis genommen. Die Planfestsetzungen und das städtebauliche Konzept wurden im weiteren Verfahren angepasst und die Entwurfsfassung konkretisiert.	Wird zur Kenntnis genommen.	
9	Private Stellungnahme 9 Schreiben vom 10.09.2020	Ich erhebe Widerspruch gegen Ihre Überplanung und Darstellungen in Teilbereich 4. Ich plane zeitnah das an mein Grundstück grenzende Flst.Nr. 1/1 zu erwerben. Evtl. Veränderungen würden dann auch meine Planung betreffen.	Wird zur Kenntnis genommen. Die Planfestsetzungen und das städtebauliche Konzept wurden im weiteren Verfahren angepasst und die Entwurfsfassung konkretisiert. Durch den Bebauungsplan der Innenentwicklung und dem Ziel eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sollen im Innenbereich Möglichkeiten für eine Nachverdichtung geschaffen werden, ohne weitere Flächen vom Außenbereich hinzuziehen zu müssen. Die Gemeinde Marxzell will somit vorwiegend Wohnraum in den bereits versiegelten und durch Siedlungsbereiche geprägten Räume schaffen, um Wohnraum insbesondere für weitere Menschen ohne Eigenheim zu schaffen. Es wird darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan keine Baupflicht auslöst. Bei Betriebsaufgabe des benachbarten Gewerbes, wäre eine Nachverdichtung im Innenbereich möglich bis dahin wird die Fläche als nicht überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. An der Planung wird festgehalten.	Wird zur Kenntnis genommen. Der Stellungnahme der Verwaltung wird zugestimmt. An der Planung wird festgehalten.	
10	Private Stellungnahme 10 Schreiben vom 11.09.2020	Hiermit möchten wir zu sämtlichen Varianten des Bebauungsplan "Alter Ortsetter Pfaffenrot", insbesondere Variante 3 unsere Ablehnung und Widerspruch zum Ausdruck bringen. Der Ortsteil Pfaffenrot ist eine ländliche Gemeinde mit einer gewachsenen Struktur. Hierzu gehören nach unserer Meinung, und hiermit sind wir sicherlich nicht alleine, entsprechende Grünflächen mit Streuobstbäumen, sowie landwirtschaftlichen Nutzflächen, auch innerhalb des Ortes. Dies macht auch den Charakter und Charme eines Ortes aus. Falls die geplante Bebauung tatsächlich umgesetzt wird, wird aus dem schönen Dorf Pfaffenrot eine Trabantenstadt von Ettlingen und Karlsruhe.	Wird zur Kenntnis genommen. Die Planfestsetzungen und das städtebauliche Konzept wurden im weiteren Verfahren angepasst und die Entwurfsfassung konkretisiert. Durch den Bebauungsplan der Innenentwicklung und dem Ziel eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sollen im Innenbereich Möglichkeiten für eine Nachverdichtung geschaffen werden, ohne weitere Flächen vom Au-	Wird zur Kenntnis genommen. Der Stellungnahme der Verwaltung wird zugestimmt. An der Planung wird	

14. März 2023
 Marxzell-Alter Ortsetter Pfaffenrot_Synopse_Frühzeitige.wpd

Nr.	Öffentlichkeit	Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag	Beschluss
		Es ist für uns absolut unverständlich warum die Gemeinde eine Verdichtung des Wohnraumes innerhalb des Ortes vornehmen möchte. Wenn die Damen und Herren des Gemeinderates und unsere Frau Bürgermeisterin sich einmal zu Fuß durch den Ort begeben würden, könnten sie ohne Zweifel feststellen, dass sehr viele alte Gebäude leerstehen und im Bereich "Prälat-Axtmann-Ring" und "Neufeld" Bauplätze seit Jahren!!!! unbebaut sind. Genauso wie in den Bereichen "Ob dem Zaun", "Breitenacker", "Langeichweg" usw. Des weiteren möchten wir anmerken, dass Wachstum nicht alles ist. Es stellt sich für uns auch die Frage, weshalb man hier noch weitere Bauplätze ausweisen möchte, zumal es doch noch sehr viele unbebaute Grundstücke in sogenannten "Neubaugebieten" gibt. Vielleicht haben einige der Honorationen im Gemeinderat ein persönliches Interesse daran? Des weiteren möchten wir anmerken, dass es sehr auffällig ist, dass der Zeitpunkt der öffentlichen Bekanntmachung und das Ende Einspruchsfrist innerhalb von 4 Wochen in die Urlaubszeit und Ferienzeit gelegt wurde.	Benbereich hinzuziehen zu müssen. Die Gemeinde Marxzell will somit vorwiegend Wohnraum in den bereits versiegelten und durch Siedlungsbereiche geprägten Räume schaffen, um Wohnraum insbesondere für weitere Menschen ohne Eigenheim zu schaffen. Es wird darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan keine Baupflicht auslöst. Es handelt sich um eine Angebotsplanung, in der lediglich die Möglichkeit für eine Nachverdichtung im Innenbereich geschaffen wird. Es wird darauf hingewiesen, dass die Gemeinde keinen Einfluss auf Bauplätze besitzt, die unter anderem verkauft und für nächste Generationen gesichert werden. Das sogenannte beschleunigte Verfahren kann ohne frühzeitige Beteiligung durchgeführt werden. Aufgrund einer besseren Einbindung u.a. der Öffentlichkeit wurde dieser Verfahrensschritt dennoch durchgeführt. Zusätzlich wurde bereits im Vorfeld eine gesetzlich nicht vorgeschriebene Fragebogenbeteiligung der Grundstückseigentümer vorgenommen. In Kombination mit einer weiteren Beteiligung, die im Bebauungsplanverfahren durchgeführt wird, kann von einer guten und über die gesetzliche Pflicht erforderliche Bürgerbeteiligung ausgegangen werden.	festgehalten.	
11	Private Stellungnahme 11 Schreiben vom 11.09.2020	Bezugnehmend auf meine Mail vom 29.08.2020 habe ich leider noch keine Eingangsbestätigung der heute endenden Frist zum Bebauungsplan "Alter Ortsetter" erhalten. Um die Deutlichkeit meines Anliegens nochmals zu konkretisieren: Zu unserem Bauvorhaben "Im Schönblick 2" wurden mir von Seiten der Gemeinde hinsichtlich der Stellplatz-Thematik nach Vorgabe des zukünftigen Bebauungsplanes "Alter Ortsetter" 6 Stellplätze (2 je Wohneinheit) als Auflage zur Genehmigung vorgeschrieben. Der Bauplan wurde daraufhin mit zeitlichem und finanziellem Aufwand geändert, zur Genehmigung eingereicht und am 20.07.2020 genehmigt. In der selben Sitzung wurde dann eine Stunde später das entsprechende Grundstück wieder aus dem Bauplan "Alter Ortsetter" ausgeschlossen und wieder in den Bebauungsplan "Neufeld" (1,5 Stellplätze je Wohneinheit) gesetzt. Dieses Vorgehen in sich stellt einen Widerspruch dar. Wir haben das Bauvorhaben – auf Wunsch der Gemeinde und nach Vorlagen der veröffentlichten Bebauungspläne aus 2019 – geplant und uns auch an die entsprechenden Vorgaben gehalten. Deshalb erheben wir Einspruch gegen den Ausschluss aus dem Bebauungsplan. Nochmals bitten wir um Eingangsbestätigung des fristgerechten Einspruchs.	Wird zur Kenntnis genommen. Auf vorherige Ausführungen wird verwiesen. Es besteht kein Anspruch auf Aufnahme in den Geltungsbereich des Bebauungsplans "Alter Ortsetter Pfaffenrot". Nach erneuter Prüfung der angrenzenden Bebauungspläne liegen keine erkennbaren Erforderlichkeiten zur Aufnahme in den Geltungsbereich des Bebauungsplans "Alter Ortsetter Pfaffenrot" vor. Es gelten die Regelungen des rechtskräftigen Bebauungsplans "Neufeld".	Wird zur Kenntnis genommen. Der Stellungnahme der Verwaltung wird zugestimmt. An der Planung wird festgehalten.	
12	Private Stellungnahme 12 Schreiben vom 04.11.2020	Wie im Gespräch vereinbart, schicke ich Ihnen anbei meine Änderungswünsche am Bebauungsplan mit der Bitte um Berücksichtigung. Ich beantrage für mein Grundstück Nr. 33 die aktuell diagonal über mein Grundstück geplante "Grenzlinie der nicht überbaubaren Grundstücksfläche" an die Süd-Östliche Grundstücksgrenze (Grenze zum Nachbargrundstück Nr. 34) zu verschieben und für den hinteren Teil meines Grundstücks ebenso eine Bebauung vorzusehen, wie sie auch für das (deutlich kleinere) Grundstück Nr. 32 vorgesehen ist. In der aktuellen Planung ist die Grenzlinie der nicht überbaubaren Grundstücksfläche diagonal von "rechts oben nach links unten" über den hinteren Teil meines Grundstücks gezogen. Mit dieser recht willkürlichen Grenzlinie diagonal über mein Grundstück wird eine bisher mögliche hintere Bebauung unmöglich gemacht, obwohl der unbebaute hintere Bereich meines Grundstücks mit 500 – 600 m²	Wird zur Kenntnis genommen. Die Planfestsetzungen und das städtebauliche Konzept wurden im weiteren Verfahren angepasst und die Entwurfsfassung konkretisiert. Die Anregung sind im Verfahren berücksichtigt worden. Der Bebauungsplan ermöglicht im Bereich des genannten Grundstückes eine bessere Ausnutzung der Grundstückstiefe und ermöglicht eine Bebaubarkeit innerhalb der 2. Reihe.	Wird zur Kenntnis genommen. Der Stellungnahme der Verwaltung wird zugestimmt.	

14. März 2023
Marxzell-Alter Ortsetter Pfaffenrot_Synopse_Frühzeitige.wpd

Nr.	Öffentlichkeit	Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag	Beschluss
		Grundstücksfläche sehr viel größer ist als die unbebaute Fläche auf dem Nachbargrundstücks Nr. 32, auf dem man eine Bebauung weiterhin vorgesehen hat. Die Grenzlinienführung diagonal über mein Grundstück und ihre Folgen ist für mich unzumutbar und inakzeptabel. Deshalb beantrage ich die vorstehende Plan-Änderung. Die Ersteller des Bebauungsplans führen in ihren "Zielen der Planung" aus, dass durch die Bebauung vorhandene Grünflächen zum Teil verloren gehen. Das ist richtig, kann und darf aber nicht dadurch kompensiert werden, dass man diagonal über mein Grundstück Nr. 33 besagte Baugrenzlinie zieht, um sich dort zusätzliche Grünfläche zu sichern. Das Grundstück Nr. 33 bleibt in seinen Außengrenzen unverändert und hat primär nichts mit der neuen, eigentlichen Bebauungs-Planung auf den Grundstücken 34, 35, ff. zu tun. Und deshalb sind die Grünflächenprobleme bitte im Bereich der Grundstücke 34, 35, ff. zu lösen, wo sie auch entstehen, z.B. durch eine moderatere Bebauung. Ich verweise in diesem Zusammenhang auf die von den Planern erstellte Variante 2 des Teilbereichs 3. Diese deutlich moderatere Planung mit 5 Gebäuden an Stelle von 7 Gebäude bei der Variante 1 verbraucht weniger Grünfläche und ist in meinen Augen auch die deutlich ansprechendere und gelungene Variante. Sie hat die deutlich bessere Grünflächenbilanz. Wie auch immer; Variante 1 oder Variante 2 im Teilbereich 3: Jedenfalls ist es für mich nicht hinnehmbar, sich an meinem Grundstück mit der aktuell vorgesehenen Baugrenzlinie an Grünfläche zu "bedienen". Bei einer Bebauung des hinteren Teils meines Grundstücks bleibt das Gebäude von mehreren hundert Quadratmeter Grünfläche (auf dem eigenen Grundstück) umgeben. Das ist mehr als allgemein üblich, auch im Vergleich zu Neubaugebieten. Und deutlich mehr, als auf dem Nachbargrundstück Nr.32 übrig bleiben können. Es gibt auch aus dieser Sicht keinen Grund, mir die bisher mögliche Bebauung des hinteren Teils - wie aktuell der Fall - zu verwehren. Die übrigen Kriterien wie Zufahrt, Anschlussmöglichkeiten usw. sind exakt wie auf dem Nachbargrundstück Nr. 32 gegeben. Ich bitte darum, die vorstehend formulierten Änderungen bezüglich meines Grundstücks in der Planung zu berücksichtigen.			
13	Private Stellungnahme 13 Schreiben vom 26.11.2020	Die Änderungsanträge bezüglich meines Grundstücks in der Karlsruher Straße 14 habe ich Ihnen bereits innerhalb des von Ihnen genannten Zeitensters zugesandt, verbunden mit der Bitte, sie in den Entwürfen berücksichtigen zu lassen. Meine darüber hinausgehenden Anmerkungen zu den verschiedenen Entwürfen habe ich Ihnen im Gespräch am 02.11.2020 bereits dargelegt; Sie haben mich gebeten, sie noch schriftlich zu verfassen, damit sie diese Beiträge entsprechend weiterleiten können. Dieser Bitte möchte ich hiermit nachkommen. Wie ich bereits bei meinen Änderungsanträgen bezüglich meines Grundstücks in der Karlsruher Straße 14 (Nr. 33) ausgeführt habe, ist von den 4 Varianten für den Teilbereich 3 die Variante 2 die mit Abstand ansprechendeste/gelungenste/beste Lösung. Die Variante 2 zeichnet sich – im Vergleich zu den Varianten 1, 3 und 4 – durch eine moderatere Bebauung und – im Vergleich zu den Varianten 3 und 4 – durch eine fast ebene Wegführung aus. Die Varianten 3 und 4 sind mit ihren maximal steilen Wegführungen von der Carl-Benz-Straße/Markusstraße zur Karlsruher Straße die beiden ungeeignetsten der 4 Entwürfe. Für die Anlieger rechts und links der Einmündung in die Karlsruher Straße sind sie unzumutbar, weil die zusätzliche Straße an der zweiten Grundstücksgrenze den sowieso schon unerträglichen Verkehrslärm weiter erhöhen wird. Eine Einmündung zwischen den bebauten Grundstücken 10 und 14 auf die viel befahrene Karlsruher Straße ist ein Unding und brandgefährlich. Die Steilheit des Geländes tut ihr Übriges dazu. Die Problematik der Einmündung haben auch die Planer so gesehen, weshalb sie diese Variante zurückgestellt haben und weshalb auch aus meiner Sicht die Varianten 3 und 4 bitte nicht weiterverfolgt werden sollten.	Wird zur Kenntnis genommen. Varianten 3 und 4 werden nicht mehr weiterverfolgt. Die Planfestsetzungen und das städtebauliche Konzept wurden im weiteren Verfahren angepasst und die Entwurfsfassung konkretisiert. Auf vorherige Ausführungen wird verwiesen.	Wird zur Kenntnis genommen. Der Stellungnahme der Verwaltung wird zugestimmt.	

14. März 2023
Marxzell-Alter Ortsetter Pfaffenrot_Synopse_Frühzeitige.wpd

Nr.	Öffentlichkeit	Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag	Beschluss
		Und wenn man die örtlichen Gegebenheiten genau kennt, dann muss man sich die Frage stellen, wie an dieser Stelle eine Einmündung auf die Karlsruher Straße realisiert werden soll? Papier ist bekanntlich geduldig. Die Karlsruher Straße weist als Hauptdurchgangstraße in Pfaffenrot alleine schon ein hohes Verkehrsaufkommen auf. Einen nicht unerheblichen Anteil hierzu steuern Fahrzeuge mit Kennzeichen "PF" bei, die Pfaffenrot als willkommene Abkürzung für Fahrten in Richtung Ettlingen/Karlsruhe und umgekehrt in Richtung Pforzheim betrachten, obwohl es eine gut ausgebaute Wegführung an Pfaffenrot vorbei gibt. Der Verkehrslärm der Karlsruher Straße ist für die Anlieger nur schwer zu ertragen. Als Anwohner kann man die Einführung der "Zone 30" deshalb nur vollumfänglich begrüßen. Leider halten sich nur sehr wenige an die Geschwindigkeitsbegrenzung, sowohl in der einen, als auch in der anderen Fahrtrichtung. Geschwindigkeitsbegrenzungen sind dann wirksam, wenn sie häufig und möglichst unauffällig überwacht werden. Wie z.B. auf einer 4-spurigen Ausfallstraße im Bereich Karlsruhe mit einer Geschwindigkeitsbegrenzung aus Lärmschutzgründen auf 70km/h. Dort fährt nur schneller, wer nicht Bescheid weiß und dies höchstwahrscheinlich nur einmal. Die Karlsruher Straße mit ihrem Verkehrsaufkommen ist bereits eine enorme Belastung für mein Anwesen, eine weitere Straße, wie in Variante 3 und 4 vorgesehen, wäre eine zusätzliche Belastung, die man als Anwohner nur ablehnen kann. Es ist bei Variante 3 vorherzusehen, dass sie zur willkommenen Abkürzung für diejenigen wird, die aus dem Umfeld der Einmündung in der Carl-Benz-Straße kommen oder dorthin fahren wollen. Auch eine Ausweisung als Anliegerstraße wird daran nichts ändern; sie wäre in der Praxis noch einfacher zu umgehen als "Tempo 30" im Bereich Pforzheimer/Karlsruher Straße. Und diese Geschwindigkeitsbeschränkung funktioniert ja auch schon nicht wirklich. Auch die vorgesehene Bebauung mit 7 (!!) zusätzlichen Gebäuden auf den Grundstücken Nr. 34, 35, ff in den Varianten 3 und 4 wirkt – insbesondere durch ihre Anordnung und die Topologie des Geländes – auf die untenliegenden Anwohner erdrückend. Als von den negativen Auswirkungen direkt Betroffener kann man diese beiden Varianten deshalb nur ablehnen. Soweit meine generellen Anmerkungen zu den 4 Varianten. Weitere, negative Auswirkungen der aktuellen Planung auf mein Grundstück: Wie bereits mit meinem letzten Schreiben und auch vorstehend dargelegt, ist die Variante 2 mit ihrer ebenen Wegführung und der daran angrenzenden Bebauung mit 5 Wohngebäude die mit Abstand ansprechendeste Variante. Diese Variante sollte fortan in Betracht gezogen werden und nicht die 3 anderen. Die Variante 1 (7 Wohngebäude auf derselben Fläche) verbraucht selbstredend viel mehr an Grünfläche. Wenn man die im Vergleich zur Variante 2 objektiv dichter geplante Variante 1 realisieren will, dann muss man sich als Konsequenz auch mit der kleineren noch verbleibenden Grünfläche auf den Grundstücken 34 ff zufriedengeben. Es ist nicht hinnehmbar, die Variante mit der höheren Anzahl an Gebäuden auf den Grundstücken Nr. 34 ff und dem damit verbundenen signifikant höheren Grünflächenverbrauch zu favorisieren und dann die verbleibende, nicht überbaubare Grundstücksfläche zur Sicherung von zusätzlicher Grünfläche diagonal auf den hinteren Teil meines Grundstücks auszudehnen. Mein Grundstück hat nichts mit dem extensiven Grünflächenverbrauch durch die geplante, offensichtlich recht massive Bebauung auf den Grundstücken Nr. 34 ff zu tun. Und deshalb ist es auch nicht hinnehmbar, dass die nichtüberbaubare Fläche auf den Grundstücken Nr. 34 ff bis auf den hinteren Teil meines Grundstücks erweitert wird, um auf diese Weise zusätzliche Grünfläche zu generieren. Anders formuliert: Auf mein Grundstück können und dürfen nicht die Lasten einer übermäßigen Bebauung der Nachbargrundstücke Nr. 34, 35 ff abgewälzt werden. Das kann und werde ich nicht hinnehmen.			

14. März 2023
Marxzell-Alter Ortsetter Pfaffenrot_Synopse_Frühzeitige.wpd

Nr.	Öffentlichkeit	Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag	Beschluss
		Und deshalb habe ich mit meinem letzten Schreiben bereits beantragt, die in der aktuellen Planung diagonal über den hinteren Teil meines Grundstücks verlaufende Grenzlinie der nicht überbaubaren Fläche nach rechts an die Grundstücksgrenze zum Grundstück Nr. 34 zu verschieben und in gleicher Weise eine Bebauung auf dem hinteren Teil des Grundstücks vorzusehen, so wie es auch auf den anderen bereits bebauten Grundstücken links und rechts meines Grundstücks entweder schon umgesetzt ist (Nr. 31) oder im vorliegenden Entwurf vorgesehen wird (Nr. 32 und Nr. 42). Der hintere Teil meines Grundstücks ist dafür groß genug, so dass noch genügend Grünfläche auf dem eigenen Grundstück übrig bleibt.			