

**Stellungnahmen zu den Anregungen der Bürger und der Behörden
 und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Beteili-
 gung nach § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB**

S289 Gemeinde Ellerstadt
 Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nauroth, 3. Teiländerung“

	Behörden und Träger öffentlicher Belange	Kommentierung / Stellungnahme
1.	<p>Kreisverwaltung Bad Dürkheim Abteilung Zentrale Aufgaben und Finanzen Referat 13: Grundsatzplanung, Kreisentwicklung Schreiben vom 02.02.2018</p> <p>Zunächst weise ich darauf hin, dass in der Bekanntmachung nicht auf vorhandene umweltbezogene Informationen sowie auf bereits vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen hingewiesen wird (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB). Hierin ist ein erheblicher Verfahrensfehler zu sehen. Wir empfehlen deshalb die Bekanntmachung mit den erforderlichen Angaben zu ergänzen und auch die auszulegenden Unterlagen zu ergänzen und die Bekanntmachung erneut vorzunehmen sowie die Auslegungsfrist entsprechend neu anzusetzen.</p> <p>Ferner weise ich darauf hin, dass die Flächen der Änderungsplanung im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde aktuell als Flächen mit Pflanzbindung dargestellt sind und die Planung damit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist. Die Begründung weist hierauf nicht hin. Die Planung bedarf damit der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde gem. § 8 Abs. 4 i.V.m. § 10 Abs. 2 BauGB.</p> <p>Bei der Prüfung der Planunterlagen ist ferner aufgefallen, dass der bauliche Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Nau-</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Bekanntmachung wurde korrigiert und erneut veröffentlicht. Die Beteiligungs-/Auslegungsfrist wurde neu festgelegt. Hierdurch wurde der angesprochene Verfahrensfehler geheilt.</p> <p>Aus diesem Grund sind von einigen Stellen 2 Stellungnahmen mit verschiedenem Datum eingegangen. Diese werden separat aufgeführt. Bei inhaltlichen Überschneidungen oder gleichlautenden Stellungnahmen wird jeweils auf die zuerst eingegangene Stellungnahme der jeweiligen Stelle verwiesen.</p> <p>Die Begründung zum Bebauungsplan wird um die vorgetragenen Informationen ergänzt.</p> <p>Der Bebauungsplan wird gem. § 8 Abs. 4 i.V.m. § 10 Abs. 2 BauGB der Kreisverwaltung zur Genehmigung vorgelegt.</p> <p>Die übrigen Flächen des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Nauroth, 1. Teiländerung und 1. Erweiterung“ liegen nicht im Geltungsbereich der</p>

<p>roth, 1. Teiländerung und Erweiterung“ erheblich von den Festsetzungen des Bebauungsplanes abweicht. Da gerade für diesen Bereich die Zufahrtssituation verbessert werden soll, stellt sich die Frage ob nicht für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Nauroth, 1. Teiländerung und Erweiterung“ gem. § 1 Abs. 3 BauGB ein Planaufstellungserfordernis besteht. Insbesondere scheint es hier für die städtebauliche Ordnung erforderlich die bisherige Planung zu überarbeiten.</p> <p>Zu den Festsetzungen des hier vorliegenden Bebauungsplanentwurfs ist festzustellen, dass die getroffenen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen Nrn. I 1.2 und I 2.1 sowie die getroffenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen in Gänze keinen Regelungsinhalt innerhalb des Geltungsbereich des Bebauungsplanes betreffen und damit kein Erfordernis für die getroffenen Festsetzungen besteht. Da anscheinend ein gemeindlicher Wunsch vorhanden ist, entsprechende Regelungen zu treffen, empfiehlt sich umso mehr den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Nauroth, 1. Teiländerung und Erweiterung“ komplett einer Überplanung zu unterziehen. Ein Großteil der, in der Begründung unter Pkt. 4 übernommenen Festsetzungen bezieht sich somit ebenfalls nicht auf den Geltungsbereich des hier gegenständlichen Bebauungsplanes.</p> <p>Zudem scheint aufgrund der aktuellen Übernutzung der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Nauroth, 1. Teiländerung und Erweiterung“ ein erheblich größeres Ausgleichsbedürfnis zu bestehen.</p> <p>Der hier vorliegende Bebauungsplanentwurf setzt im Planteil eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung fest. Hierbei ist die Zweckbestimmung nicht festgesetzt. Aus der Begründung ergibt sich, dass davon auszugehen ist, dass die Zufahrt als Privatstraße festgesetzt werden soll. Dies lässt sich jedoch auch nicht aus den Festsetzungen erkennen, so dass hier aktuell eine öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt ist.</p>	<p>vorliegenden Bebauungsplanänderung und sind durch das dem Aufstellungsbeschluss zugrunde liegende Erfordernis nicht erfasst. Der Planungsanlass umfasst ausschließlich die Neuregelung und Sicherung der Grundstückszufahrt im für den Betrieb benötigten Umfang.</p> <p>Die angesprochenen Festsetzungen entstammen dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nauroth, 1. Teiländerung und 1. Erweiterung“ und wurden übernommen. Festsetzung I 1.2 („Zuwegungen und sonstige Versiegelungen sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen“) gilt für Neuversiegelungen im Plangebiet, die durch die Bebauungsplanänderung ermöglicht werden. Festsetzung I 2.1 (Schutz von Boden) gilt ebenso bei durch die Bebauungsplanänderung ermöglichten zusätzlichen (Tief-)Baumaßnahmen im Geltungsbereich. Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen wurden ebenfalls aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nauroth, 1. Teiländerung und 1. Erweiterung“ übernommen. Grundsätzlich sind Regelungen zu Werbeanlagen, Abstellplätzen und Einfriedungen gerade auch in diesem Teilbereich erforderlich, um das städtebauliche Bild im Zufahrtsbereich zu sichern. Festsetzung II 2.1 („Blendende Werbe- und Beleuchtungsanlagen, die den Verkehr auf der A 650 bzw. auf der L 526 gefährden, sind unzulässig“) kann jedoch wie angeregt entfallen, da aufgrund der Lage des Geltungsbereichs objektiv kein Regelungsbedarf besteht (Entfernung zu den klassifizierten Straßen, Abschirmung durch Bebauung). Vonseiten des Landesbetriebs Mobilität werden diesbezüglich keine Bedenken geltend gemacht – siehe Stellungnahme Nr. 5.</p> <p>Der Ausgleichsbedarf wird im aktuellen Bebauungsplanänderungsverfahren ausschließlich für den Geltungsbereich betrachtet.</p> <p>Die Planzeichnung und Legende werden dahingehend ergänzt, dass die Zufahrtsflächen als privat festgesetzt werden.</p>
<p>Beschlussvorschlag</p>	<p>Der Stellungnahme wird zum Teil gefolgt.</p>

		<p>Die Planunterlagen werden gemäß der Kommentierung überarbeitet / ergänzt.</p>
<p>2.</p>	<p>Kreisverwaltung Bad Dürkheim Abteilung Zentrale Aufgaben und Finanzen Referat 13: Grundsatzplanung, Kreisentwicklung Schreiben vom 08.02.2018</p> <p>Die Flächen der Änderungsplanung sind im wirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Wachenheim aktuell als Flächen mit Pflanzbindung dargestellt. Die Planung ist damit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die Begründung weist hierauf nicht hin. Die Planung bedarf damit der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde gem. § 8 Abs. 4 i.V.m. § 10 Abs. 2 BauGB.</p> <p>Bei der Prüfung der Planunterlagen ist ferner aufgefallen, dass der bauliche Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Nauroth, 1. Teiländerung und Erweiterung“ erheblich von den Festsetzungen des Bebauungsplanes abweicht. Da gerade für diesen Bereich die Zufahrtssituation verbessert werden soll, stellt sich die Frage ob nicht für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Nauroth, 1. Teiländerung und Erweiterung“ gem. § 1 Abs. 3 BauGB ein Planaufstellungserfordernis besteht. Insbesondere scheint es hier für die städtebauliche Ordnung erforderlich die bisherige Planung zu überarbeiten.</p> <p>Zu den Festsetzungen des hier vorliegenden Bebauungsplanentwurfs ist festzustellen, dass die getroffenen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen Nrn. I 1.2 und I 2.1 sowie die getroffenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen in Gänze keinen Regelungsinhalt innerhalb des Geltungsbereich des Bebauungsplanes betreffen und damit kein Erfordernis für die getroffenen Festsetzungen besteht. Da anscheinend ein gemeindlicher Wunsch vorhanden ist, entsprechende Regelungen zu treffen, empfiehlt sich umso mehr den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Nauroth, 1. Teiländerung und Erweiterung“ komplett einer Überplanung zu unterziehen. Ein Großteil der, in der Begründung unter Pkt. 4 übernommenen Festsetzungen bezieht sich somit ebenfalls nicht auf den Geltungsbereich des hier gegenständlichen Bebauungsplanes.</p> <p>Zudem scheint aufgrund der aktuellen Übernutzung der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Nauroth, 1. Teiländerung und Erweiterung“ ein erheblich größeres Ausgleichsbedürfnis zu bestehen.</p> <p>Der hier vorliegende Bebauungsplanentwurf setzt im Planteil eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung fest. Hierbei ist die Zweckbestimmung</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Siehe Stellungnahme Nr. 1.</p> <p>Siehe Stellungnahme Nr. 1.</p> <p>Siehe Stellungnahme Nr. 1.</p> <p>Siehe Stellungnahme Nr. 1.</p> <p>Siehe Stellungnahme Nr. 1.</p>

	nicht festgesetzt. Aus der Begründung ergibt sich, dass davon auszugehen ist, dass die Zufahrt als Privatstraße festgesetzt werden soll. Dies lässt sich jedoch auch nicht aus den Festsetzungen erkennen, so dass hier aktuell eine öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt ist.	
	Beschlussvorschlag	Der Stellungnahme wird zum Teil gefolgt. Die Planunterlagen werden gemäß der Kommentierung überarbeitet / ergänzt.

3.	BUND RLP, Kreisgruppe Bad Dürkheim, Weisenheim am Sand Schreiben vom 03.02.2018	
	In Anbetracht der geringfügigen Eingriffe in Natur und Landschaft und einer angemessenen Kompensation haben wir keine Bedenken gegen Ihr Vorhaben.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
	Beschlussvorschlag	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es werden keine Änderungen und/oder Ergänzungen der Planunterlagen erforderlich.

4.	Pfalzgas GmbH, Frankenthal Schreiben vom 01.02.2018	
	Wir teilen Ihnen mit, dass wir im Bereich Ihrer Baumaßnahme keine Gasversorgungsleitungen liegen haben.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
	Beschlussvorschlag	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es werden keine Änderungen und/oder Ergänzungen der Planunterlagen erforderlich.

5.	Landesbetrieb Mobilität, Speyer Schreiben vom 05.02.2018	
	Der Änderungsbereich A des Bebauungsplanes betrifft eine Fläche innerhalb des Gewerbegebietes in einem Abstand von ca. 80 m zur L 526. Wie in unserem Schreiben vom 28.04.2015 mitgeteilt, bestehen gegen die Änderung von Seiten des Landesbetriebes Mobilität Speyer keine Bedenken. Die nun als Geltungsbereich B aufgenommene Ausgleichsfläche befindet sich unmittelbar südlich der L 525. Es ist daher folgendes zu berücksichtigen:	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
	<ol style="list-style-type: none"> 1. Bei der Anpflanzung von Bäumen sind die Abstände der RPS 2009 (Richtlinien für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeug-Rückhaltesysteme) sowie die ESAB06 (Empfehlungen zum Schutz vor Unfällen mit Aufprall auf Bäume) zu beachten. 2. Das Lichtraumprofil der L 525 ist dauerhaft freizuhalten. 	<p>Die mitgeteilten Informationen werden als Hinweise in die Bebauungsplanunterlagen unter „III. Empfehlungen und Hinweise“ aufgenommen und bei der Anlage und Unterhaltung der Fläche beachtet.</p> <p>Der Hinweis wird in die Bebauungsplanunterlagen unter „III. Empfehlungen und Hinweise“</p>

	<p>3. Die L 525 darf nicht verschmutzt werden. Sollten dennoch Verschmutzungen auftreten, sind diese gemäß § 40 Abs. 1 Landesstraßengesetz unverzüglich zu beseitigen.</p>	<p>aufgenommen und bei der Anlage und Unterhaltung der Fläche beachtet. Der Hinweis wird in die Bebauungsplanunterlagen unter „III. Empfehlungen und Hinweise“ aufgenommen und bei der Anlage und Unterhaltung der Fläche beachtet.</p>
	<p>Beschlussvorschlag</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Bebauungsplanunterlagen werden unter „III. Empfehlungen und Hinweise“ gemäß der Kommentierung ergänzt.</p>

<p>6.</p>	<p>Kreisverwaltung Bad Dürkheim, Gesundheitsamt, Neustadt/Wstr. Schreiben vom 05.02.2018</p>	
	<p>Nach Einsichtnahme in die hier vorgelegten Planungsunterlagen bestehen unsererseits gegen o.a. Vorhaben keine Bedenken.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
	<p>Beschlussvorschlag</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es werden keine Änderungen und/oder Ergänzungen der Planunterlagen erforderlich.</p>

<p>7.</p>	<p>Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Neustadt/Wstr. Schreiben vom 08.02.2018</p>	
	<p><u>Zu der Thematik der Niederschlagswasserbewirtschaftung sind weiterhin Fragen offen!</u> Das Niederschlagswasserbewirtschaftungssystem ist unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse, den spezifischen Randbedingungen und den Zielsetzungen nach § 55 WHG frühzeitig mit mir abzustimmen. Weiterhin fehlen Aussagen zum Ausgleich der Wasserführung. Es wird in diesem Zusammenhang auf unsere Schreiben vom 03.02.2014, 05.02.2015 und Email vom 15.01.2016, Bezug genommen. <u>Schreiben vom 03.02.2014 (Auszug):</u> <u>(Bebauungsplanverfahren „Gewerbegebiet Nauroth, 2. Teiländerung“)</u> <i>A. Niederschlagswasserbewirtschaftung</i> <i>Das Niederschlagswasser ist nach § 55 (2) Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ortsnah zu versickern, zu verrieseln oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.</i> <i>Es wird ausdrücklich begrüßt, dass Stellplätze, Zufahrten und Fußwege mit einer wasserdurchlässigen</i></p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Anschluss der befestigten Flächen (Pflasterflächen) erfolgt an die Kanalisation. Die Oberflächenentwässerung der Grün-/Biotopflächen erfolgt mittels Versickerung.</p>

	<p><i>sigen Oberfläche hergestellt werden sollen. Im übrigen ist die Aussage „Außerdem ist das Oberflächenentwässerungskonzept des Baugebiets nachhaltig zu beachten und zu sichern“ ohne weitere Informationen nicht aussagekräftig genug. Es wird daher um eine nähere Beschreibung des derzeitigen bzw. zukünftigen Oberflächenentwässerungskonzeptes gebeten. Das Niederschlagswasserbewirtschaftungssystem ist frühzeitig mit der Struktur und Genehmigungsdirektion Süd - Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Neustadt abzustimmen.</i></p> <p><u>Schreiben vom 05.02.2015:</u> <u>Niederschlagswasserbewirtschaftung</u> <u>(Bebauungsplanverfahren „Gewerbegebiet Nauroth, 2. Teiländerung“)</u> <i>Die unter Punkt 7 der textlichen Festsetzungen gemachten Aussagen sind soweit korrekt, im übrigen aber nicht konkret genug. Eine Abstimmung der Niederschlagswasserbewirtschaftung mit der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Neustadt wird weiterhin als erforderlich betrachtet! Ich verweise in diesem Zusammenhang auch auf mein erstes Schreiben vom 03.02.2014, das nach wie vor gültig ist.</i></p> <p><u>Schreiben vom 19.05.2015:</u> <u>(laufendes Bebauungsplanverfahren „Gewerbegebiet Nauroth, 3. Teiländerung“)</u> M.E. spricht aus unserer Sicht nichts dagegen.</p> <p><u>Schreiben vom 15.01.2016:</u> <u>(Bebauungsplanverfahren „Gewerbegebiet Nauroth, 2. Teiländerung“)</u> <i>Hierzu gibt es gegenüber unseren Stellungnahmen vom 03.02.2014 sowie 05.02.2015 keine Änderungen. Nach wie vor hat es m.W. keine Abstimmung hinsichtlich der Niederschlagswasserversickerung gegeben. Auf die wasserrechtliche Erlaubnis vom 13.11.2001 (Az. 344/19.13-209/00) wird hierbei verwiesen.</i></p>	
	<p>Beschlussvorschlag</p>	<p>Der Stellungnahme wird zum Teil gefolgt. Die Niederschlagswasserbewirtschaftung im Plangebiet erfolgt gemäß der Kommentierung.</p>
<p>8.</p>	<p>Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Neustadt/Wstr. Schreiben vom 23.02.2018 Zu der Thematik der Niederschlagswasserbewirtschaftung sind weiterhin Fragen offen! Das Niederschlagswasserbewirtschaftungssys-</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Siehe Stellungnahme Nr. 7.</p>

	<p>tem ist unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse, den spezifischen Randbedingungen und den Zielsetzungen nach § 55 WHG frühzeitig mit mir abzustimmen. Weiterhin fehlen Aussagen zum Ausgleich der Wasserführung. Es wird in diesem Zusammenhang auf unser Schreiben vom 08.02.2018 Bezug genommen.</p>	
	Beschlussvorschlag	<p>Der Stellungnahme wird zum Teil gefolgt. Die Möglichkeiten der Niederschlagswasserbewirtschaftung im Plangebiet werden gemäß der Kommentierung geprüft.</p>

9.	<p>Verbandsgemeindeverwaltung Deidesheim Schreiben vom 07.02.2018</p>	
	<p>Nach Einsichtnahme in den mit Schreiben vom 23.01.2018 vorgelegten Bebauungsplanentwurf teilen wir Ihnen mit, dass weiterhin keine Belangen der Verbandsgemeinde Deidesheim und die ihr angehörenden Gemeinden berührt werden. demzufolge werden keine Anregungen und Bedenken zur Aufstellung des Bebauungsplanes geltend gemacht.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
	Beschlussvorschlag	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es werden keine Änderungen und/oder Ergänzungen der Planunterlagen erforderlich.</p>

10.	<p>Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Kaiserslautern Schreiben vom 31.01.2018</p>	
	<p>Ich bitte Sie, die Angelegenheit an die zuständige Nebenstelle der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben in Düsseldorf zur weiteren Bearbeitung zu senden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Nebenstelle Bundesanstalt für Immobilienaufgaben in Düsseldorf wurde angeschrieben. Es erfolgte keine Stellungnahme.</p>
	Beschlussvorschlag	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es werden keine Änderungen und/oder Ergänzungen der Planunterlagen erforderlich.</p>

11.	<p>Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Kaiserslautern Schreiben vom 07.02.2018</p>	
	<p>Ich bitte Sie, die Angelegenheit an die zuständige Nebenstelle der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben in Düsseldorf zur weiteren Bearbeitung zu senden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Siehe Stellungnahme Nr. 10.</p>
	Beschlussvorschlag	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es werden keine Änderungen und/oder Ergänzungen der Planunterlagen erforderlich.</p>

12.	DLR Rheinpfalz, Abteilung Landentwicklung / Ländliche Bodenordnung, Neustadt/Wstr. Schreiben vom 12.02.2018	
	Aus Sicht der ländlichen Bodenordnung bestehen keine Bedenken gegen den o.g. Bebauungsplan.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
	Beschlussvorschlag	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es werden keine Änderungen und/oder Ergänzungen der Planunterlagen erforderlich.

13.	Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz, Neustadt Schreiben vom 09.02.2018	
	Im o.a. Bauleitplanentwurf wird unter Kapitel 5 <i>Natur und Umwelt / Naturschutzrechtlicher Ausgleich (S.5) für Verlust von Grünflächen (Biotop) und Verlust bestehender Ausgleichsflächen</i> , d.h. augenscheinlich ein und derselben Fläche vorgenommen (2x 183 m ²) und dies vom gemeindlichen Ökokonto abgebucht. Die insofern verdoppelte Eingriffs-/Ausgleichsbewertung ist von hier aus nicht nachvollziehbar und kann grundsätzlich nicht befürwortet werden.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Bilanzierung und Festlegung der Kompensationsmaßnahmen setzt sich wie folgt zusammen: <ul style="list-style-type: none"> - Die Bebauungsplanänderung betrifft zum Teil Flächen, welche im rechtskräftigen Bebauungsplan als Ausgleichsflächen festgesetzt sind. Die überplante Ausgleichsfläche ist daher zunächst an anderer Stelle gleichwertig zu ersetzen. - Zudem sind Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen für jene zusätzlichen Neuversiegelungen festzusetzen, welche im Zuge der Bebauungsplanänderung erfolgen. - Zusätzlich ist der Verlust bestehender Biotopflächen in die Bilanzierung einzustellen und zu kompensieren, womit ein funktionaler Ausgleich für die durch die Bebauungsplanänderung bedingten Eingriffe geschaffen wird. Aus diesen Gründen ist der festgesetzte Ausgleichsbedarf gegenüber den erfolgenden Eingriffen angemessen. Auch seitens des BUND wird die Kompensation als angemessen bezeichnet (siehe Stellungnahme Nr. 3).
	Beschlussvorschlag	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Es werden keine Änderungen und/oder Ergänzungen der Planunterlagen erforderlich.

14.	Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Gewerbeaufsicht, Neustadt/Wstr. Schreiben vom 19.02.2018	
	Gegen die o.g. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Nauroth, 3. Teiländerung“ bestehen aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
	Beschlussvorschlag	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

		<p>Es werden keine Änderungen und/oder Ergänzungen der Planunterlagen erforderlich.</p>
<p>15.</p>	<p>Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer</p> <p>Schreiben vom 19.02.2018</p> <p>In der Fundstellenkartierung der Direktion Landesarchäologie ist im Geltungsbereich der o.g. Planung bislang keine archäologische Fundstelle resp. Grabungsschutzgebiet verzeichnet. Es ist jedoch nur ein geringer Teil der tatsächlichen im Boden vorhandenen, archäologischen Denkmale bekannt.</p> <p>Eine Zustimmung der Direktion Landesarchäologie ist daher grundsätzlich an die Übernahme folgender Punkte gebunden:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBl., 1978, S. 159 ff), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2008 (GVBl., 2008, S. 301) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende, archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern. 2. Absatz 1 entbindet Bauträger/Bauherren bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE. 3. Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit wir unsere Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahme erforderlich. <p>Die Punkte 1 – 3 sind auch in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen.</p> <p>Trotz dieser Stellungnahme ist die Direktion Landesarchäologie an den weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen, da jederzeit bisher unbekannte Fundstellen in Erscheinung treten können.</p> <p>Rein vorsorglich müssen wir darauf hinweisen, dass sich im Plangebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden können. Diese sind selbstverständlich zu berücksichtigen bzw. dürfen von Planierungen o.ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Stand-</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die aufgeführten Punkte werden in die Bebauungsplanunterlagen unter „III. Empfehlungen und Hinweise“ aufgenommen.</p> <p>Die Direktion Landesarchäologie wird im weiteren Verfahren erneut beteiligt.</p> <p>Der Hinweis wird in die Bebauungsplanunterlagen unter „III. Empfehlungen und Hinweise“ aufgenommen.</p>

	<p>ort entfernt werden. Diese Stellungnahme betrifft ausschließlich die archäologischen Kulturdenkmäler und ersetzt nicht Stellungnahmen der Direktion Landesdenkmalpflege zu den Baudenkmalern in Mainz und der Direktion Landesarchäologie – Erdgeschichte in Koblenz. Eine interne Weiterleitung ist nicht möglich.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Die betreffenden Stellen wurden ebenfalls beteiligt.</p>
	<p>Beschlussvorschlag</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Bebauungsplanunterlagen werden unter „III. Empfehlungen und Hinweise“ gemäß der Kommentierung ergänzt.</p>
16.	<p>Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie - Erdgeschichte, Koblenz Schreiben vom 22.02.2018</p>	
	<p>Aus Sicht der Direktion Landesarchäologie – Erdgeschichte- bestehen hiergegen keine Bedenken. Diese Stellungnahme bezieht sich ausschließlich auf die Belange der Erdgeschichte. Gesonderte Stellungnahmen der Direktion Landesarchäologie/Außenstelle Speyer und der Direktion Landesdenkmalpflege Mainz bleiben vorbehalten und sind ggf. noch einzuholen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen. Die betreffenden Stellen wurden ebenfalls beteiligt.</p>
	<p>Beschlussvorschlag</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es werden keine Änderungen und/oder Ergänzungen der Planunterlagen erforderlich.</p>
17.	<p>Handelsverband Mittelrhein-Rheinhessen-Pfalz, Geschäftsstelle Neustadt Schreiben vom 01.03.2018</p>	
	<p>Unter Hinweis auf unsere Stellungnahme vom 13.05.2015 teilen wir Ihnen mit, dass sich unsere Einschätzung nicht geändert hat. <u>Stellungnahme vom 13.05.2015:</u> <i>Durch die 3. Teiländerung des „Gewerbegebiets Nauroth“ sehen wir die Belange des Einzelhandels derzeit nicht verletzt.</i></p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
	<p>Beschlussvorschlag</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es werden keine Änderungen und/oder Ergänzungen der Planunterlagen erforderlich.</p>
18.	<p>Deutsche Telekom, Mannheim Schreiben vom 01.03.2018</p>	
	<p>Zur o.a. Planung haben wir bereits mit Schreiben 72424, Annegret Kilian vom 07. Mai 2015 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

	<p><u>Schreiben vom 07.05.2015:</u> <i>Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationslinien der Telekom (siehe beigefügten Plan). Gegen die Änderung des Bebauungsplanes haben wir keine Einwände. Wir bitten jedoch folgende fachspezifischen Hinweise zu beachten: Bei Bauarbeiten ist die Kabelschutzanweisung der Telekom zu beachten. Um ausreichend Zeit für die Stellungnahme bei Beteiligungen von TöB zu haben, möchten wir Sie noch einmal darauf hinweisen, dass für die Gemeinde Ellerstadt unsere Bauleitplanung am Standort Mannheim zuständig ist. Wir bitten Sie deshalb bei künftigen Schriftwechsel folgende Hausanschrift oder Email-Adresse zu benutzen: Deutsche Telekom Technik GmbH Technik Niederlassung Südwest PTI 21, Bauleitplanung Dynamostr. 5 68165 Mannheim T-NL-SW-PTI-21.Bauleitplanungen@telekom.de Bitte ändern Sie den Verteiler entsprechend.</i></p>	<p>Da keine Telekommunikationslinien der Telekom vorhanden sind, ist dieser Hinweis für den Bebauungsplan nicht von Bedeutung.</p>
	<p>Beschlussvorschlag</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es werden keine Änderungen und/oder Ergänzungen der Planunterlagen erforderlich.</p>
19.	<p>Creos Deutschland GmbH, Homburg Schreiben vom 16.02.2018</p>	
	<p>Zu Ihrer Anfrage vom 31.01.2018 teilen wir Ihnen mit, dass von der o.g. Maßnahme keine Anlagen der Creos Deutschland GmbH betroffen sind.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
	<p>Beschlussvorschlag</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es werden keine Änderungen und/oder Ergänzungen der Planunterlagen erforderlich.</p>
20.	<p>Creos Deutschland GmbH, Homburg Schreiben vom 12.03.2018</p>	
	<p>Zu Ihrer Anfrage vom 15.02.2018 teilen wir Ihnen mit, dass von der o.g. Maßnahme keine Anlagen der Creos Deutschland GmbH betroffen sind.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
	<p>Beschlussvorschlag</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es werden keine Änderungen und/oder Ergänzungen der Planunterlagen erforderlich.</p>
21.	<p>Landesverband Rheinland-Pfalz des Deutschen Wanderverbandes, Neustadt/Wstr. Schreiben vom 12.03.2018</p>	
	<p>Nach Durchsicht der uns zur Verfügung gestellten Unterlagen haben wir gegen das Vorhaben keine Bedenken und bedanken uns für die Beteiligung.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
	<p>Beschlussvorschlag</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis ge-</p>

		nommen. Es werden keine Änderungen und/oder Ergänzungen der Planunterlagen erforderlich.
22.	Landesamt für Geologie und Bergbau, Mainz Schreiben vom 12.03.2018	
	Aus Sicht des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) werden zum oben genannten Planvorhaben folgende Anregungen, Hinweise und Bewertungen gegeben: Bergbau / Altbergbau: Die Prüfung der hier vorhandenen Unterlagen ergab, dass im Bereich des ausgewiesenen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Nauroth, 3. Teiländerung“ sowie der externen Ausgleichsfläche kein Altbergbau dokumentiert ist. In dem in Rede stehenden Gebiet erfolgt kein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht. Boden und Baugrund -allgemein: Der Hinweis auf die einschlägigen Baugrund-Normen in den Textlichen Festsetzungen unter III. wird fachlich bestätigt. Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen. -mineralische Rohstoffe: Gegen das geplante Vorhaben bestehen aus rohstoffgeologischer Sicht keine Einwände.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis auf die einschlägigen Regelwerke zu den Themenfeldern „Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial“ sowie „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“ wird in die Planunterlagen aufgenommen. Wird zur Kenntnis genommen.
	Beschlussvorschlag	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Bebauungsplanunterlagen werden unter „III. Empfehlungen und Hinweise“ gemäß der Kommentierung ergänzt.
23.	Pollichia Ortsgruppe, Bad Dürkheim Schreiben vom 19.03.2018	
	Zum Ausgleich auf dem Ökokonto: Es ist unseres Erachtens notwendig, dass die Ausgleichsfläche/das Ökokonto im Internet (evtl. unter Lanis) eingetragen wird. Außerdem sollte unseres Erachtens die Ausgleichsfläche als solche beschildert werden, damit nicht Unbefugte z.B. Mist u.a. dort zwischenlagern. Wird das Pflegekonzept kontinuierlich durchgeführt? Offen geblieben ist weiterhin die Frage, ob sich in diesem Biotop auch Wechselkröten aufhalten und ob deshalb eine weitere Schutzmaßnahme erfolgen muss.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und die Ausgleichsfläche wird im Rahmen der Verwaltung des Ökokontos geklärt. Bei der Wechselkröte handelt es sich um eine Wärme liebende Art, die offene, vegetationsarme Habitate bevorzugt und vegetationsarme Gewässer als Fortpflanzungsraum benötigt. Der Gehölzbereich stellt somit keinen bevorzugten Lebensraum der Wechselkröte dar. Da demnach keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind, entfällt eine detaillierte Betrachtung der Art (in diesem Zusammenhang wird auch auf

		das Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Nauroth, 2. Teiländerung“ verwiesen. Hier erfolgte die oben angeführte Aussage durch das erstellende Büro der Artenschutzfachlichen Betrachtung mit Bezug zu einem vergleichbaren Biotop, welches sich in einer Entfernung von ca. 80 m südlich des nun in Rede stehenden Biotops befand).
	Beschlussvorschlag	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es werden keine Änderungen und/oder Ergänzungen der Planunterlagen erforderlich.

24.	Stadtverwaltung Bad Dürkheim Schreiben vom 06.03.2018	
	Der Stadtrat der Stadt Bad Dürkheim hat bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung über den Bebauungsplanentwurf beraten und den Beschluss gefasst, dass die Belange der Stadt Bad Dürkheim nicht berührt werden. Nachdem sich an den Grundzügen der Planung nichts geändert hat, halten wir eine erneute Beratung für nicht notwendig.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
	Beschlussvorschlag	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es werden keine Änderungen und/oder Ergänzungen der Planunterlagen erforderlich.

25.	Pfalzwerke Netz AG Schreiben vom 20.03.2018	
	Die mitgeteilte Planung berührt Belange unseres Aufgaben- und Zuständigkeitsbereiches sowie Belange der Gemeinde Ellerstadt. Es bestehen aber keine Bedenken. Wir geben nachstehende Anregung sowie einen Hinweis an Sie weiter und bitten um Berücksichtigung bzw. Beachtung. Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (Plangebiet) sind derzeit die nachstehend aufgeführten Versorgungseinrichtungen als Bestand zu berücksichtigen: 0,4-kV-Starkstromkabelleitung, Ortsnetz Ellerstadt 0,4-kV-Starkstromkabelleitung (Straßenbeleuchtungsanlage) Zur Information über den Bestand dieser Versorgungseinrichtungen im Plangebiet haben wir als Anlage einen aktuellen Planauszug unserer Bestandsdokumentation beigefügt. Bereits an dieser Stelle weisen wir aber ausdrücklich auf folgenden Sachverhalt hin: Vor Baubeginn muss unbedingt eine aktuelle Planauskunft über die Online Planauskunft der Pfalzwerke Netz AG eingeholt werden, die auf unserer Webseite	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

<p>(www.pfalzwerke-netz.de) zur Verfügung steht. Vorgenannte Versorgungseinrichtungen bedürfen keiner zeichnerischen Berücksichtigung in der Planzeichnung zum Bebauungsplan.</p> <p>Zur textlichen Berücksichtigung der Versorgungseinrichtungen regen wir an, im Textteil des Bebauungsplanes, unter III. Empfehlungen und Hinweise, den nachstehend in Kursivschrift dargestellten Inhalt zu ergänzen:</p> <p><u>Schutz von Leitungen / Koordination von Erschließungs- und Baumaßnahmen</u></p> <p><i>Im Plangebiet befinden sich unterirdische Stromversorgungsleitungen, die in der Planzeichnung informativ nicht ausgewiesen sind. Die tatsächliche Lage dieser Leitungen ergibt sich allein aus der Örtlichkeit. Das Erfordernis von Maßnahmen zur Sicherung / Änderung dieser Leitungen im Zusammenhang mit Erschließungs- und Baumaßnahmen ist frühzeitig mit dem Leitungsbetreiber abzuklären. Der Träger der Versorgung des Plangebiets mit elektrischer Energie ist für Planung und Bau zur Erweiterung/Anpassung des bestehenden Leitungsnetzes frühzeitig über den Beginn und Ablauf der Erschließungs- und Baumaßnahmen zu unterrichten.</i></p> <p>Weiterhin geben wir nachrichtlich folgenden Hinweis an Sie weiter. Wie aus der Begründung unter Ziffer 1 „Anlass und Aufstellungsbeschluss“ zu entnehmen ist, dient die 3. Teiländerung des Bebauungsplanes der bauplanungsrechtlichen Sicherung der Anbindung / Zufahrt zum westlich des Geltungsbereiches der Teiländerung gelegenen Privatgrundstück. Auf diesem Privatgrundstück (= Flurstück 4433/1) befindet sich der Zählerschrank Z 56-K mit Einführung der unter lfd. Nr. 1 benannter 0,4-kV-Starkstromkabelleitung. Da sich der Zählerschrank explizit an der westlichen Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes im unmittelbaren Zufahrtbereich befindet, muss dieser augenscheinlich bei Realisierung der Zufahrt versetzt werden. Die bauliche Durchführung ist daher frühzeitig mit dem Leitungsbetreiber abzustimmen. Die Kostentragung für die erforderlich werdende Änderung an der Versorgungseinrichtung, bedingt durch die verbindliche Bauleitplanung, richtet sich grundsätzlich nach den bestehenden Verträgen bzw. gesetzlichen Bestimmungen.</p> <p>Wir bitten um weitere Beteiligung am Verfahren, und Mitteilung inwieweit aufgrund unserer geäußerten Anregung eine Anpassung der Unterlagen zum Entwurf des Bebauungsplanes vorgenommen wird.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird in die Bebauungsplanunterlagen unter „III. Empfehlungen und Hinweise“ aufgenommen.</p> <p>Die Informationen werden zur Kenntnis genommen. Ein Hinweis auf den Zählerschrank sowie die zu beachtenden Rahmenbedingungen wird in die Bebauungsplanunterlagen unter „III. Empfehlungen und Hinweise“ aufgenommen.</p> <p>Die Pfalzwerke Netz AG wird im weiteren Verfahren erneut beteiligt.</p>
<p>Beschlussvorschlag</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Bebauungsplanunterlagen werden unter „III. Empfehlungen und Hinweise“ gemäß der Kommentierung ergänzt.</p>

26.	Landes-Aktions-Gemeinschaft Natur und Umwelt Rheinland-Pfalz e.V. Schreiben vom 26.03.2018	
	Bezug nehmend auf den vorgenannten Bebauungsplan werden von uns keine Anregungen vorgebracht.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
	Beschlussvorschlag	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es werden keine Änderungen und/oder Ergänzungen der Planunterlagen erforderlich.

Bürger	Kommentierung / Stellungnahme
---------------	--------------------------------------

27.	RAE Hohl & Lücke-Hilbert, Freinsheim Schreiben vom 01.03.2018	
	<p>Eine Einsicht der Planunterlagen hat ergeben, dass entgegen der klar getroffenen Absprache und Vereinbarung nun doch nicht das komplette Grundstück als Zufahrt zum Anwesen unserer Mandantin in den Planunterlagen enthalten ist.</p> <p>Es ist, wenn wir dies richtig sehen, lediglich ein Streifen von 4 Metern hierfür vorgesehen.</p> <p>Wir teilen für unsere Mandantin mit, dass ein solcher Streifen von 4 Metern nicht ausreichend ist, um mit großen Gerätschaften und Fahrzeugen auf das Grundstück zu gelangen</p> <p>Zu diesem Zwecke wird das Gesamtgrundstück benötigt.</p> <p>Sollten wir insoweit die zeichnerische Darstellung falsch verstehen, bitten wir um entsprechende Mitteilung. Sollte dem tatsächlich so sein, wie vorstehend ausgeführt, dass nicht das gesamte sich derzeit noch im Eigentum der Ortsgemeinde Ellerstadt befindliche Grundstück als Zufahrt hergestellt werden darf, bitten wir dies über das beauftragte Planungsbüro Matthias Braun entsprechend abändern zu lassen.</p> <p>Wir verweisen insoweit auch auf Ihr Schreiben vom 18.12.2014, in dem Sie richtigerweise ausführen, dass dem Wunsch unserer Mandantschaft, das Grundstück Flurstück 4450/4 sowie eine Teilfläche des Grundstücks Flurstück 4450/5 in der Sitzung des Ortsgemeinderates vom 02.12.2014 entsprochen wurde.</p> <p>Unabhängig davon, wird sich Unterzeichnender in den nächsten Tagen mit Ihnen persönlich in Verbindung setzen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Für die privaten Zufahrtsflächen zum westlich gelegenen Grundstück ist eine Breite von 5,00 m vorgesehen. Zusammen mit den öffentlichen Straßenverkehrsflächen ergibt sich eine Zufahrtsbreite von insgesamt 9 m.</p> <p>In der Sitzung des Ortsgemeinderates Ellerstadt vom 02.12.2014 hat Herr RA Hohl vorgetragen, dass Frau Merk von der Gemeinde Teilflächen der Grundstücke Fl.-Nrn. 4450/4 und 4450/5 von 341 m² für eine private Zufahrt käuflich erwerben möchte. Der Ortsgemeinderat hat in dieser Sitzung dem Kauf einer Teilfläche zugestimmt, sofern Frau Merk die Kosten des Bebauungsplanverfahrens übernimmt. Über die genaue Quadratmeterzahl wurde nicht abgestimmt.</p>
	Beschlussvorschlag	Die Grünfläche wird gemäß des Beteiligungsentwurfs so belassen, da die Breite von 9,00 m ausreichend ist für eine Zufahrt und so das Mindestgrün erhalten bleibt. Alternativ könnten nördlich der Zufahrt Parkflächen zweckbezogen ausgewiesen werden, sodass diese Fläche nur zum Parken und

		nicht als Lagerfläche genutzt werden kann.
28.	<p>Dr. Babelotzky & Koll. Rechtsanwälte Schreiben vom 29.03.2018</p>	
	<p>Nach erfolgter Rücksprache mit unserer Partei teilen wir mit, dass sämtliche bisherigen verfahrensgegenständlichen Einwendungen gegen den Bebauungsplan in allen Teiländerungen vollumfänglich aufrecht erhalten bleiben. Dies auch im Hinblick auf das Bauvorhaben unserer Partei (Bauvoranfrage). Insbesondere auf unser Schreiben vom 18.05.2015 und die dort erfolgte Verweisung auf die Ausführungen gemäß Schreiben vom 18.12.2014 nehmen wir an dieser Stelle nochmals ausdrücklich Bezug.</p> <p><u>Schreiben vom 18.05.2015:</u> <i>In obiger Angelegenheit vertreten wir weiterhin die rechtlichen Interessen unserer Mandantin. Wir nehmen insoweit zunächst in bezug auf die bereits vorgebrachten Einwendungen unserer Partei in diesem Verfahren und ergänzend auch auf die Ausführungen betreffend die zweite Teiländerung gemäß Schreiben vom 18.12.2014. Die dort vorgebrachten Einwendungen gegen den beabsichtigten Verkauf gelten entsprechend auch für diesen Teilabschnitt. Im Falle eines Wegfalls des Biotops sind nach diesseitiger Ansicht keine ausreichenden Ersatzflächen vorgesehen. Im Hinblick darauf, dass das Planungsverfahren noch nicht abgeschlossen ist, haben wir die Ortsgemeinde aus gegebenem Anlass daher aufzufordern, im Bereich der 3. Teiländerung von jeglichen Baumaßnahmen in Bezug auf Parkplätze, Fahrweg und Biotop Abstand zu nehmen. Wir wären im übrigen gehalten, eine Unterlassung auf gerichtlichem Weg zu erwirken.</i></p> <p><u>Schreiben vom 18.12.2014:</u> <u>(Bebauungsplanverfahren „Gewerbegebiet Nauroth, 2. Teiländerung“)</u> <i>Ich bin Eigentümer des Grundstücks mit der Flurnummer 4454/3 und somit direkter Nachbar des Biotops (Flurnummer 4454/4). Die Wirtschaftswege (Flurnummern 4465/1 und 4465/3) ermöglichen mir zudem die Erschließung der, sich ebenfalls in meinem Eigentum befindlichen, Grundstücke mit den Flurnummern 4455, 4456 und 4457. Die derzeitige Situation ist aus ebendiesen Gründen von erheblicher wirtschaftlicher und privater Bedeutung für mich. Insofern möchte ich 1) über einen möglichen Verkauf der Grundstücke und 2) die im Raum stehende Erstellung eines Bebauungsplans informiert werden.</i></p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Verkauf der Grundstücke ist nicht eigentlicher Gegenstand des Bauleitplanverfahrens. Die entfallenden Biotopflächen werden an anderer Stelle adäquat ersetzt. Hierfür fallen keine weiteren Kosten für die Einwenderin an. Die Ortsgemeinde führt keine Baumaßnahmen aus, die die im Bebauungsplanverfahren umzusetzenden Änderungen vorwegnehmen. Die 2. Teiländerung des Bebauungsplans ist abgeschlossen und nicht Gegenstand dieses Verfahrens.</p> <p>Die 2. Teiländerung des Bebauungsplans ist abgeschlossen und nicht Gegenstand dieses Verfahrens. Ebenso ist der Verkauf von Grundstücken nicht eigentlicher Gegenstand des Bauleitplanverfahrens.</p>

<p><i>1. Veräußerung der Grundstücke</i></p> <p><i>Mir wurde zugetragen, dass die genannten Grundstücke (Flurnummern 4454/4, 4465/1 und 4465/3 veräußert worden sind.</i></p> <p><i>Bitte teilen Sie mir mit, ob ein solcher Verkauf der Wirklichkeit entspricht. Sollte dies der Fall sein möchte ich Sie auf folgendes hinweisen:</i></p> <p><i>Kommunalrechtliche Vergabepflicht</i></p> <p><i>Bei der Veräußerung von gemeindlichem Eigentum sind Gemeinden vergabepflichtig. Gleich wenn dies nicht ausdrücklich in der Gemeindeordnung normiert ist, folgt dies eindeutig aus dem Wirtschaftlichkeitsgebot. Eine Gemeinde arbeitet mit Steuergeldern und ist deshalb verpflichtet – in Verantwortung gegenüber den Steuerzahlern – nach wirtschaftlichen Grundsätzen zu haushalten. Die Gemeinde hat ihre Haushaltswirtschaft also sparsam und effizient zu führen.</i></p> <p><i>Ferner resultiert dies aus Art. 120 Abs. 2 RhPVerf und dem Gemeinwohlprinzip aus Art. 1 RhPVerf. Zur Verwirklichung des legitimen Ziels sind die „verfügbaren knappen Mittel so zweckmäßig wie möglich einzusetzen“ (Praxis der Kommunalverwaltung unter 2.2.3. Verletzung der Grundsätze der Wirtschaftlichkeit). Aus dem Ergiebigkeitsprinzip (Maximalprinzip) folgt, dass mit einem bestimmten Mitteleinsatz das bestmögliche Ergebnis zu erzielen ist, ergo bei Veräußerung eines gemeindlichen Grundstücks ist der bestmögliche Preis zu erzielen. Aus diesem Grund kann über gemeindliches Eigentum nicht frei verfügt werden, sondern allein bei Erzielung des für die Gemeinde „besten Preises“. Ein solcher kann allein über ein Bieterverfahren erzielt werden. Ein solches Bieterverfahren wäre ferner rechtzeitig bekannt zu machen, damit ausreichend interessierte Personen Zugang haben.</i></p> <p><i>Sollte keine Vergabepflicht bestanden haben, dürfte das Grundstück gemäß Art. 79 Abs. 1 Satz 3 GemO RP nur zum Verkehrswert veräußert werden. Der Verkehrswert kann als Preis verstanden werden, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielt werden kann. Dies lässt sich im Wettbewerb – bei ausreichender Nachfrage – am besten ermitteln.</i></p> <p><i>Sollte dem Verkauf kein solcher Wettbewerb zugrunde gelegt worden sein, so ist zumindest die Erstellung eines unabhängigen Gutachtens erforderlich.</i></p> <p><i>Beihilferechtliche Aspekte</i></p> <p><i>Bei einer Veräußerung an ein Unternehmen, etwa zur Erweiterung des Betriebs oder aus anderen betriebsbedingten Gründen, kommt ein Verstoß gegen Beihilfenrecht in Betracht. Gemäß Art. 107, 108 AEUV sind staatliche Beihilfen (gleich welcher Art) verboten, sofern sie geeignet sind den Wettbewerb zu verfälschen oder zu verfälschen drohen.</i></p> <p><i>Im Rahmen einer gemeindlichen Grundstücksveräußerung sind nach Mitteilung der Kommission</i></p>	
--	--

<p>10. Juli 1997 (ABl. Nr.C 209 S.3) folgende Voraussetzungen zu erfüllen:</p> <ul style="list-style-type: none">- Ein hinreichend publiziertes, allgemeines und bedingungsfeindliches Bietverfahren ist durchzuführen. Im Rahmen dieses Bietverfahrens muss an den Meistbietenden (oder den einzigen Bieter) veräußert werden.- Sollte kein Bietverfahren durchgeführt werden, so ist zumindest die Bewertung des Grundstücks durch einen unabhängigen Sachverständigen erforderlich. Der ermittelte Wert stellt den Mindestwert dar, der vereinbart werden kann, ohne dass eine Beihilfe gewährt wird.- Ist das Grundstück abweichend zu den vorstehenden Voraussetzungen veräußert worden, könnte gegebenenfalls die Unterrichtung der Kommission gemäß Art. 108 Abs.3 AEUV erforderlich gewesen sein.- Gleichwohl würde ein Verstoß gegen ein Verbotsgesetz vorliegen, sodass die Grundstücksveräußerung wegen § 134 BGB i. V. m. Art. 108 Abs. 3 AEUV nichtig wäre (vgl. BGH v. 04.04.2003 – V ZR 314/02). <p>Bitte teilen Sie uns im Falle einer Veräußerung mit, ob die voranstehend genannten Voraussetzungen erfüllt wurden.</p> <p>Insbesondere im Hinblick darauf, dass eine Gruppe von Anliegern (Interessengemeinschaft) unter meiner Federführung ebenfalls Interesse an diesem Grundstück hat. Sollten sich die Grundstücke (noch) im gemeindlichen Eigentum befinden, möchte ich Ihnen hiermit dieses Interesse kundtun. Ich erwarte, dass die Interessengemeinschaft in einem Bietverfahren berücksichtigt wird, sollten die Grundstücke veräußert werden.</p> <p>Aus den vorstehenden Ausführungen ergibt sich, dass bei einem Verkauf der streitigen Grundstücke ein Bietverfahren sowohl aus kommunalrechtlichen als auch europarechtlichen Gründen geboten sein wird.</p> <p>Sollte es bereits zu einer Veräußerung gekommen sein, bitte ich Sie mir mitzuteilen, ob die dargelegten Anforderungen erfüllt worden sind.</p> <p>2. Informationsanspruch – Bebauungsplan</p> <p>Ich bitte Sie mich über den derzeitigen Stand, hinsichtlich der geplanten zweiten Teiländerung des Bebauungsplans für das „Gewerbegebiet Nauroth – Ortsgemeinde Ellerstadt“ zu informieren. Nach dem Bekanntwerden des Aufstellungsbeschlusses zur Teiländerung des Bebauungsplans wurde unsererseits schon Stellung bezogen. Weiterhin wurde bislang allein bekannt, dass ein Stadtplaner in dieser Sache zu Rate gezogen wurde.</p> <p>Als unmittelbarer Anlieger der betroffenen Grundstücke berührt mich diese Angelegenheit in einem besonderen Umfang. Ich habe demnach ein erhebliches Interesse daran, im Rahmen des Aufstel-</p>	
---	--

	<p><i>lungsverfahrens meine Interessen frühzeitig zur Geltung zu bringen. Als unmittelbarem Anlieger müssen speziell meine Interessen auch im Rahmen des Bebauungsplans Berücksichtigung finden. Fehler im Rahmen der Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gemäß §§ 2 Abs. 3 i. V. m. 1 Abs. 7 BauGB, etwa der Umstand, dass ein relevanter Belang nicht in die Abwägung aufgenommen wird, können durch eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und eine persönliche Auseinandersetzung vorgebeugt werden. Weitere Abwägungsfehler sind denkbar (Bewertungsausfall, Bewertungsfehlerschätzung und Abwägungsdisproportionalität). Ein Fehler im Rahmen der Abwägung würde zur Rechtswidrigkeit des Bebauungsplans führen. Die Rechtswidrigkeit des Bebauungsplans kann schließlich durch jede natürliche oder juristische Person im Rahmen der Normenkontrolle gemäß § 47 Abs. 1 Nr. 1 VwGO geltend gemacht werden.</i></p> <p><i>Eine frühzeitige Zusammenstellung der relevanten Belange scheint zwingend angezeigt.</i></p> <p><i>Dies entspricht auch Ihrem Interesse, denn eine Austragung der Angelegenheit vor Gericht kostet auch Sie Ressourcen und Zeit.</i></p> <p><i>Ich würde es begrüßen, im Rahmen des Aufstellungsverfahrens einbezogen zu werden.</i></p> <p><i>Teilen Sie mir den derzeitigen Stand des Aufstellungsverfahrens mit, insbesondere wann der Bebauungsplan zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit bekannt gemacht wird.</i></p>	
	<p>Beschlussvorschlag</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es werden keine Änderungen und/oder Ergänzungen der Planunterlagen erforderlich.</p>

Aufgestellt im Juni 2018
in Abstimmung mit der Gemeinde Ellerstadt,

Matthias Braun
Dipl.-Ing. Stadtplaner/Architekt