

e



Rechtsanwälte Partnerschaft mbB  
gegründet 1924

Bernburger Str. 32 | 10963 Berlin

Stadt Neresheim  
Hauptstraße 20  
73450 Neresheim

BR	HA	KA	BVL	SIBA	DR
Bürgermeisteramt Neresheim					E
20. APR. 2021					D
					O
					K
Bw	Fin	KA	BVL	SIBA	S

Berlin, 16.04.2021

Rechtsanwalt

Rechtsanwältin

CO/JK/d134/d6-21

Sekretariat:

Telefon:

Telefax:



Unser Zeichen: 3609/20 PD17  
(bitte immer angeben)

**Vorab per Telefax: 073268146**

**Bauleitverfahren "Im Riegel Nord I" der Stadt Neresheim  
hier: Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung**

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Nachrichtenblatt der Stadt Neresheim vom 05.03.2021 haben Sie den Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit in Bezug auf den Bebauungsplan „Im Riegel Nord I“ bekannt gemacht. Namens und in Vollmacht von [redacted] nehmen wir im Zuge des Beteiligungsverfahrens nach § 3 Abs. 1 BauGB zu den ausgelegten Unterlagen wie folgt Stellung:

1. Hinweis zur erfolgten Auslegung

Die Auslegung der erfolgten Unterlagen sollte in der Zeit vom 15.03.2021 bis zum 16.04.2021 erfolgen. Parallel sollte eine Bereitstellung der Unterlagen nach dem PlanSiG auf der Homepage der Stadt Neresheim erfolgen. Hierzu ist festzustellen, dass die Abruf-

möglichkeit über die Homepage der Stadt Neresheim nicht bereits am 15.03.2021 gewährleistet war. Ein Abruf war vielmehr erst ab dem 16.03.2021 abends möglich.

## 2. Lärm

Nach der Überplanung weist die Bebauungsplanfläche nunmehr eine Größe von 11,8 ha auf. Bei dieser Bebauungsplangröße sollte selbst nach der Städtebaulichen Lärmfibel ein Abstand von 300 m zur nächsten Wohnbebauung eingehalten werden. Ob dieser Abstand hier tatsächlich gegeben ist, ist fraglich. Insofern begrüßen wir ausdrücklich, dass ein Schallschutzgutachten zur Bewertung der Auswirkungen auf die nächstgelegene Wohnbebauung, in der auch der Hof unserer Mandanten liegt, erstellt wird. Die Ergebnisse des Schallschutzgutachtens bleiben abzuwarten und sind im Rahmen des Fortgangs des Bebauungsplanverfahrens auszuwerten. Insofern behalten wir uns ausdrücklich eine Stellungnahme zu diesem Schallschutzgutachten vor.

Mit Blick auf die zugelassenen Arten der baulichen Nutzung ist festzustellen, dass in dem Gewerbegebiet nach § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO auch Anlagen für sportliche Zwecke allgemein zulässig bleiben. Aufgrund der in 300 m Entfernung gelegenen Wohnbebauung bitten wir um Prüfung, ob ein Ausschluss der Anlagen für sportliche Zwecke in Erwägung gezogen werden kann. Dies sollte zumindest für Freiluftanlagen (z.B. Sportplätze) näher betrachtet werden.

## 3. Wasser

Dem nunmehr vorliegenden Entwurf des Bebauungsplans lässt sich entnehmen, dass auf das Schutzgut Wasser ein wesentlich größerer Schwerpunkt gelegt wurde. Dies begrüßen wir ausdrücklich. In diesem Zusammenhang möchten wir jedoch auf folgende Umstände hinweisen, die einer weiteren Bearbeitung bedürfen. Im Zusammenhang mit der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung gibt es unter 1.2 eine Regelung zur Zulässigkeit von Gewerbebetrieben, die wassergefährdende Stoffe herstellen, in nicht unerheblichen



Mengen verarbeiten und lagern. Die textliche Festsetzung ist überarbeitungsbedürftig. Mit Blick auf die nach § 8 Abs. 2 BauNVO zulässigen Tankstellen sollte eine Konkretisierung der Festsetzung erfolgen. Aktuell lässt sich die Festsetzung so lesen, dass hier nur Gewerbebetriebe betroffen sind, die die wassergefährdenden Stoffe selbst herstellen, verarbeiten und lagern. Dies scheinen kumulative Voraussetzungen zu sein. Davon würden Tankstellen im Gewerbegebiet nicht erfasst werden. Diese blieben unabhängig von der textlichen Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung unter 1.2 weiterhin allgemein zulässig. Aufgrund der sensiblen Lage des Gewerbegebietes in oder angrenzend an vorhandenen Wasserschutzgebieten sollte diese Zulässigkeit überdacht werden.

Darüber hinaus ist festzustellen, dass die Begründung des Bebauungsplanentwurfs auf Seite 8 davon ausgeht, dass Betriebe, die wassergefährdende Stoffe herstellen, insgesamt ausgeschlossen werden sollen. Dies soll unabhängig von der Menge der Stoffe gelten. Die Menge der wassergefährdenden Stoffe soll bei Betrieben geprüft werden, die entsprechende Stoffe verarbeiten und lagern. Daraus ergibt sich, dass die aufgeführten Kriterien der Herstellung, Verarbeitung und Lagerung nicht kumulativ gedacht sind, sondern alternativ. Dies muss in der Festsetzung deutlich zum Ausdruck gebracht werden bzw. es muss eine Angleichung zwischen der Festsetzung und der Begründung des Bebauungsplan hergestellt werden.

#### 4. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Aus der Entwurfszeichnung ergibt sich, dass die Lage und Abmessung des Regenrückhaltebeckens noch nicht abschließend geklärt ist. In diesem Zusammenhang steht auch die Frage der Möglichkeit der Versickerung des Regenwassers auf den einzelnen Grundstücken selbst. Insofern vermissen wir eine Darstellung der verschiedenen Varianten im Rahmen der Bebauungsplanbegründung. Wir nehmen an, dass dies bis zur nächsten Auslegung und Beteiligung soweit geklärt ist.

[REDACTED]

Offen sind auch weiterhin die externen Ausgleichmaßnahmen. Dies betrifft insbesondere die Maßnahmen für die Feldlerchen. Diese sind als vorgezogene Maßnahmen konzipiert, werden aber immer noch nicht benannt.

Festzustellen ist weiterhin, dass die im Umweltbericht auf S. 26 aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen, insbesondere V 6 (Verwendung von insektenfreundlicher Straßenbeleuchtung) und V 7 (Fassadenbegrünung) im Bebauungsplan bislang nicht festgesetzt sind. Eine entsprechende Festsetzung ist daher noch vorzunehmen.

#### 5. Pflanzgebot bzw. Durchgrünung des Plangebietes

Der Umweltbericht sieht auf S. 27 als Ausgleichsmaßnahme A 3 eine Durchgrünung der Grundstücke im Plangebiet vor. Bezeichnet wird diese Maßnahme A 3 zusätzlich als „pfg 3“. Eine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan gibt es zwar, allerdings ist diese aktuell nicht deckungsgleich mit der Empfehlung im Umweltbericht. Der Umweltbericht will eine ausreichende Durchgrünung des Gebietes erreichen, in dem auf den Baugrundstücken standortgerechte Einzelbäume anzupflanzen sind. Die textliche Festsetzung im Bebauungsplan unter 9.3 „pfg 3“ lautet aber wörtlich: „Pro angefangene 1.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist *auf beliebiger geeigneter Fläche* mindestens ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Im Rahmen des „pfg 1“ gepflanzte Einzelbäume werden angerechnet.“

Diese Formulierung macht nicht hinreichend deutlich, dass beabsichtigt ist, die Pflanzungen auf dem Vorhabengrundstück umzusetzen. Vielmehr steht dort auf beliebiger geeigneter Fläche. Dies kann nach natürlichem Wortverständnis auch eine Fläche außerhalb des Vorhabengrundstücks sein. Insofern ist unserer Auffassung nach eine Konkretisierung angebracht.



6. Vorläufige Einschätzung

Insgesamt lässt sich feststellen, dass die Stadt Neresheim viele unserer bisherigen Anregungen und Einwendungen aufgegriffen hat und sich darum bemüht, diese fachgerecht abzuarbeiten. Dafür danken wir. Da noch nicht alle relevanten Unterlagen vorliegen (insbesondere das Schallschutzgutachten und der Artenschutzbeitrag), kann mit dieser Stellungnahme nur eine vorläufige Einschätzung erfolgen. Insofern sehen wir dem weiteren Fortgang des Verfahrens entgegen und hoffen auf eine weitere konstruktive Zusammenarbeit.

Mit freundlichen Grüßen



Rechtsanwalt

→	BM	HA	KA	BVL	SIBA	MM
K	Bürgermeisteramt Neresheim					E
U	Eing. 23. APR. 2020					D
	Hä					O
						K
						S

An  
 Bürgermeisteramt Neresheim  
 Bauamt  
 Hauptstraße 21  
 73450 Neresheim

[Redacted]

Neresheim, 22.04.2020

**Einwendungen und Bedenken gegen den Bebauungsplan „Im Riegel-Nord I“ in Neresheim, sowie gegen die Flächennutzungsplanänderung „Im Riegel-Nord I“ in Neresheim**

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Häfele,  
 sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit möchten wir erhebliche Bedenken gegen den im Betreff genannten Bebauungsplan und Flächennutzungsplanänderung „Im Riegel I“ mit Bekanntmachung vom 13.03.2020 erheben.

Da derzeit eine Einsicht in die Pläne nicht erfolgen kann, werden wir unsere Bedenken und Einwendungen nachreichen.

Mit freundlichen Grüßen

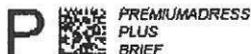
[Redacted Signature]

[Redacted Signature]



Rechtsanwälte Partnerschaft mbB  
gegründet 1924

Bernburger Str. 32 | 10963 Berlin



Berlin, 17.06.2020 ✓



Rechtsanwalt

/CO/d134/d16-20

Sekretariat: [Redacted]

Telefon: [Redacted]

Telefax: [Redacted]

Unser Zeichen: 3609/20 PD17  
(bitte immer angeben)

Stadt Neresheim  
Hauptstraße 20  
73450 Neresheim

**Stadt Neresheim**  
**Bauleitplanverfahren "Im Riegel-Nord I" der Stadt Neresheim**  
**Hier: Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung**

Sehr geehrte Damen und Herren,

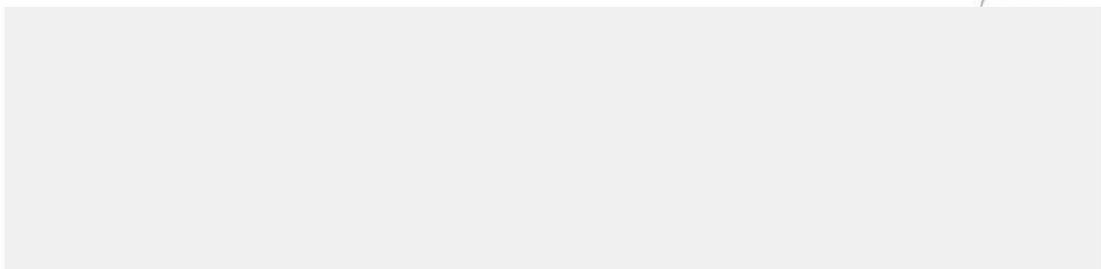
hiermit zeigen wir an, [Redacted] im Rahmen der oben genannten Bauleitplanverfahren anwaltlich vertreten. Eine Kopie der entsprechenden Vollmacht fü- gen wir diesem Schreiben bei. ✓

Namens und in Vollmacht der Mandanten nehmen wir im Zuge der frühzeitigen Bürgerbe- teiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB zu den ausgelegten Unterlagen zur Änderung des Flächen- nutzungsplanes und zur Aufstellung des Bebauungsplanes Stellung. ✓

1. Hinweis zur Veröffentlichung im Internet

Zunächst ist darauf hinzuweisen, dass auf der Internetseite der Stadt Neresheim zu den vorliegenden laufenden Bauleitplanverfahren immer noch vermerkt ist, wann die ursprüng- liche Auslegung sein sollte und dass diese wegen der Corona-Pandemie nicht stattfindet und wiederholt werden muss. Eine Verlinkung auf die Bekanntmachung der Auslegung im

AD. 2.



Amtsblatt der Stadt Neresheim vom 18.05.2020 findet sich dort nicht; ebenso wenig wie ein Hinweis auf die aktuelle Stellungnahmefrist. Dieses Vorgehen ist geeignet, Bürgerinnen und Bürger von der Wahrnehmung ihrer Rechte im Zuge der Öffentlichkeitsbeteiligung abzuhalten. Daher ist eine nochmalige Wiederholung des Beteiligungsschrittes, nach einer vorherigen eindeutigen Bekanntmachung des gewählten Teilnehmungsformats und des Zeitraums, geboten.

## 2. Ausgelegte Unterlagen

Die im Internet verfügbaren Unterlagen weisen zwei zeichnerischen Festsetzungen auf – eine für den Bebauungsplan und eine für die Änderung des FNP. Ein Entwurf für die textlichen Festsetzungen ist bisher nur für den Bebauungsplan vorhanden. Alle übrigen Unterlagen sollen nach ihrer Bezeichnung für beide Verfahren gelten. Der FNP und der Bebauungsplan haben insbesondere mit Blick auf den Detaillierungsgrad verschiedene Regelungsgegenstände. Zudem ist sowohl dem FNP, als auch dem Bebauungsplan nach dem BauGB eine Begründung beizufügen. Auch wenn hier ein Parallelverfahren betrieben wird, sind die Festsetzungen für FNP und Bebauungsplan jeweils gesondert zu begründen.

## 3. Wasser

Der aktuelle Bearbeitungsstand des Umweltberichts erwähnt, dass es durch die Ansiedlung weiterer Gewerbebetriebe Auswirkungen auf „die lokalen Grundwassergegebenheiten“ geben wird. Dies wird mit einem pauschalen Verweis auf eine Vorbelastung durch das bereits vorhandene Gewerbegebiet abgetan. Dies ist rechtlich fehlerhaft. Das Verschlechterungsverbot nach der WRRL gilt auch für die Grundwasserkörper und unabhängig von etwaigen Vorbelastungen. Im Gegenteil können solche Vorbelastungen gerade dazu führen, dass zusätzliche Eingriffe in den Grundwasserkörper ausgeschlossen sind. Der Eingriff in den Grundwasserkörper ist daher in seinem Ausmaß zu ermitteln und zu bewerten. Unklar bleibt nach den bisherigen Unterlagen zudem, wie der chemische und der mengenmäßige

Zustand des betroffenen Grundwasserkörpers zur Zeit sind und welche Auswirkungen die Ansiedlung weiterer Gewerbebetriebe auf diese Zustände haben wird. Die kumulierenden Wirkungen mit dem bereits vorhandenen Gewerbegebiet sind also in die Betrachtung und Bewertung einzubeziehen. ✓

#### 4. Lärm

Die vorgenommene pauschalisierende Betrachtung in Bezug auf die Lärmauswirkungen des geplanten Gewerbegebietes wird als nicht ausreichend beanstandet. Unter Verweis auf die Städtebauliche Lärmfibel wird ein Abstand von knapp 300 m zur nächsten Wohnbebauung in den Aussiedlerhöfen (Lichshöfe) als sicher ausreichend unterstellt.

Dies ist schon dem Grunde nach zu beanstanden. Der Detaillierungsgrad der Ermittlung ist hier nicht ausreichend, um die Belange der betroffenen Anwohner (gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse) entsprechend dem ihnen zukommendem Gewicht in die Abwägung einstellen zu können. Der Umweltbericht weist hier selbst auf S. 19 darauf hin, dass der Geschäftsbereich Umwelt- und Gewerbeaufsicht des Landratsamts Ostalbkreis bereits im Rahmen des Verfahrens zur Regionalplanänderung eine schalltechnische Untersuchung für erforderlich gehalten hat. Hierbei wurde ausdrücklich Bezug auf die Wohnbebauung in den Lichshöfen genommen. ✓

Im vorliegenden Fall ist es so, dass das geplante Gewerbegebiet in Richtung der Siedlungslage abfällt und daher der Schall vom Grundsatz her weiter trägt, zumal keine größeren Erhebungen und auch kein Wald- und Häuserbestand zwischen dem geplanten Gewerbegebiet und dem Hof unserer Mandanten liegen.

Darüber hinaus wird im Umweltbericht ein „in der Regel“ ausreichenden Abstand von 200 m zur nächsten Wohnbebauung angenommen. Nach der Städtebaulichen Lärmfibel ist dieser Regelwert bei einer Größe des Gewerbegebietes von 5 ha anzusetzen. Die genaue Größe des Plangebietes ist weder im FNP noch im Bebauungsplan eindeutig angegeben.

Aus dem Umweltbericht ergibt sich ebenfalls keine eindeutige Größe. Dort wird lediglich eine Bruttobaufläche von 6,9 ha angegeben. Im Verfahren zur Änderung des Regionalplanes in Bezug auf das in Rede stehende Gewerbegebiet ging es noch um eine Gebietsgröße von 14,5 ha. Es ist daher anzunehmen, dass ein Regelabstand von 200 m im vorliegenden Fall nicht ausreichend ist. ✓

#### 5. Artenschutz

Die vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen für die Feldlerche sind zu konkretisieren und im Bebauungsplan festzusetzen. Die bereits erkannten Konflikte sind so zu lösen, dass sich kein Vollzugshindernis für den Bebauungsplan ergibt. ✓

Mit freundlichen Grüßen

Rechtsanwalt

e

[REDACTED]

Rechtsanwälte Partnerschaft mbB  
gegründet 1924

[REDACTED] Bernburger Str. 32 | 10963 Berlin



Stadt Neresheim  
Hauptstraße 20  
73450 Neresheim



Berlin, 25.08.2020 ✓

[REDACTED]  
Rechtsanwalt

CO/JK/D134/21-20

Sekretariat: [REDACTED]

Telefon: [REDACTED]

Telefax: [REDACTED]

Unser Zeichen: 3609/20 PD17  
(bitte immer angeben)

## Bauleitplanverfahren "Im Riegel Nord I" der Stadt Neresheim

### Hier: Stellungnahme im Rahmen der Wiederholung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung

Sehr geehrte Damen und Herren,

wie Ihnen bereits mit Schreiben vom 17.06.2020 mitgeteilt, vertreten wir [REDACTED] im Rahmen der oben genannten Bauleitplanverfahren anwaltlich. Eine Kopie der Vollmacht hatten wir Ihnen bereits übermittelt. ✓

Namens und in Vollmacht der Mandanten nehmen wir im Zuge der Wiederholung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB zu den ausgelegten Unterlagen zur Änderung des Flächennutzungsplanes und zur Aufstellung des Bebauungsplanes wie folgt Stellung: ✓

#### 1. Wasser

Der aktuelle Bearbeitungsstand des Umweltberichts zum Bebauungsplan erwähnt, dass es durch die Ansiedlung weiterer Gewerbebetriebe Auswirkungen auf „die lokalen Grundwassergegebenheiten“ geben wird. Dies wird mit einem pauschalen Verweis auf eine ✓

[REDACTED]

Vorbelastung durch das bereits vorhandene Gewerbegebiet abgetan. Wir halten eine detaillierte Bewertung für erforderlich. Das Verschlechterungsverbot nach der WRRL gilt auch für die Grundwasserkörper. Der Eingriff in den Grundwasserkörper ist daher in seinem Ausmaß zu ermitteln und zu bewerten. Unklar bleibt, wie der chemische und der mengenmäßige Zustand des betroffenen Grundwasserkörpers zur Zeit sind und welche Auswirkungen die Ansiedlung weiterer Gewerbebetriebe auf diese Zustände haben wird. Die kumulierenden Wirkungen mit dem bereits vorhandenen Gewerbegebiet sind also in die Betrachtung und Bewertung einzubeziehen. ✓

## 2. Lärm

Die vorgenommene pauschalisierende Betrachtung in Bezug auf die Lärmauswirkungen des geplanten Gewerbegebietes wird als nicht ausreichend beanstandet. Unter Verweis auf die Städtebauliche Lärmfibel wird ein Abstand von knapp 300 m zur nächsten Wohnbebauung in den Aussiedlerhöfen (Lichshöfe) als sicher ausreichend unterstellt. ✓

Dies ist schon dem Grunde nach zu beanstanden. Der Detaillierungsgrad der Ermittlung ist hier nicht ausreichend, um die Belange der betroffenen Anwohner (gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse) entsprechend dem ihnen zukommendem Gewicht in die Abwägung einstellen zu können. Der Umweltbericht zum Bebauungsplan weist hier selbst auf S. 19 darauf hin, dass der Geschäftsbereich Umwelt- und Gewerbeaufsicht des Landratsamtes Ostalbkreis bereits im Rahmen des Verfahrens zur Regionalplanänderung eine schalltechnische Untersuchung für erforderlich gehalten hat. Hierbei wurde ausdrücklich Bezug auf die Wohnbebauung in den Lichshöfen genommen. ✓

Im vorliegenden Fall ist es so, dass das geplante Gewerbegebiet in Richtung der Siedlungslage abfällt und daher der Schall vom Grundsatz her weiter trägt, zumal keine größeren Erhebungen und auch kein Wald- und Häuserbestand zwischen dem geplanten Gewerbegebiet und dem Hof unserer Mandanten liegen. ✓

[REDACTED]

Darüber hinaus wird im Umweltbericht ein „in der Regel“ ausreichender Abstand von 200 m zur nächsten Wohnbebauung angenommen. Nach der Städtischen Lärmfibel ist dieser Regelwert bei einer Größe des Gewerbegebietes von 5 ha anzusetzen. ✓

Die genaue Größe des Plangebietes ist weder dem FNP noch dem Bebauungsplan eindeutig zu entnehmen. Allein aus den Umweltberichten lässt sich ungefähr ableiten, dass eine Größe von 6,9 ha geplant ist. Die Gebietsgröße ist daher zu konkretisieren, damit eine Abschätzung der Lärmauswirkung und der ausreichenden Abstände auf den Hof unserer Mandanten möglich wird. Es ist aber bereits jetzt anzunehmen, dass der Regelabstand von 200 m im vorliegenden Fall gerade nicht ausreicht. Jedenfalls trägt der Verweis allein auf die städtebauliche Lärmfibel nicht. ✓

### 3. Artenschutz

Die vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen für die Feldlerche sind zu konkretisieren und im Bebauungsplan festzusetzen. Die bereits erkannten Konflikte sind so zu lösen, dass sich kein Vollzugshindernis für den Bebauungsplan ergibt. ✓

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]  
[REDACTED]  
Rechtsanwältin