

Stadtverwaltung Schwäbisch Gmünd
 Amt für Stadtentwicklung
 Marktplatz 1

73525 Schwäbisch Gmünd
 Amt für Stadtentwicklung

Eingang: **09. März 2022**

An: **H. Kuhnle**

00.1	00.2	00.3	00.4	00.5	00.6	00.7
AE	zU	zU				
zOH	zOH	zOH				

Bürgermeisteramt
 Schwäbisch Gmünd

Eingang **08. März 2022**

1				3				
10	14	102	103	100	30	67	20	42
11	150	153	156	159	5	18	30	44
13	151	154	157	160			40	50

07.03.2022

Straßdorf Süd 3. Erweiterung

Hiermit erhebe ich

Einwände

gegen den Flächennutzungsplanes „Straßdorf Süd 3. Erweiterung“ der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Schwäbisch Gmünd-Waldstetten

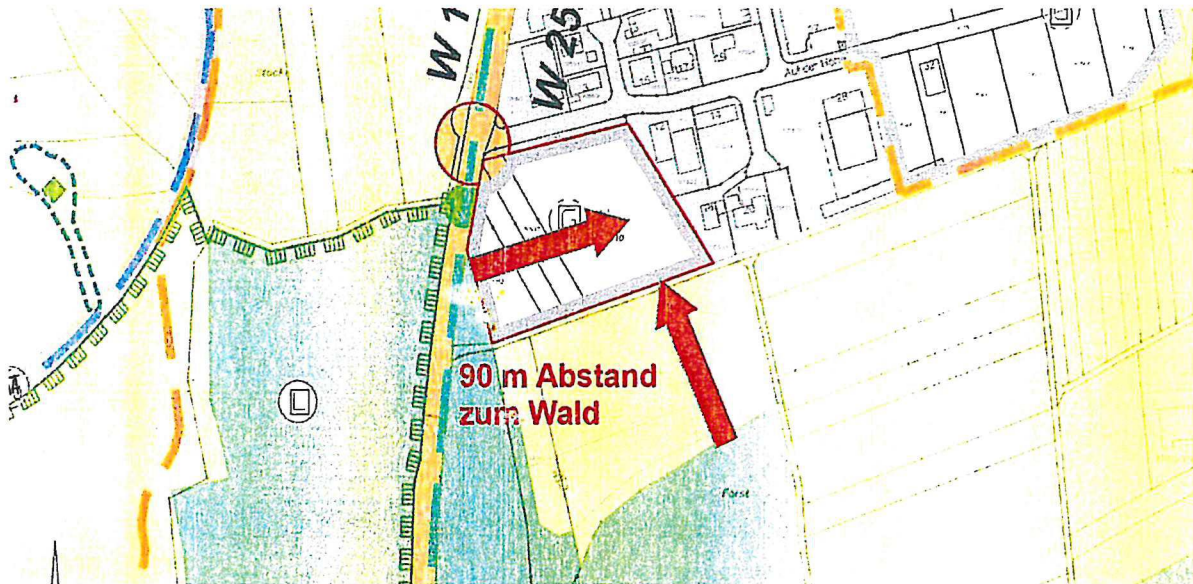
In der Gemeinderatsdrucksache -Nr.: 89 / 1994 vom 08.03.1994, **Anlage 6 „Aktenvermerk“** vom 18.02.1994 erstellt vom Stadtplanungsamt (2-61-Kü/kg) zum Entwurfsbeschluß der "Straßdorf Süd 1. Erweiterung" steht:

„Durch die geplante Bebauungsplanerweiterung wird der südliche Abschluß des Ortsrandes von Straßdorf **endgültig definiert, wobei der Waldabstand nach Süden ca. 90 m beträgt.**

Bei der jetzt geplanten 1. Erweiterung des Gewerbegebiets „Straßdorf Süd“ handelt es sich zunächst um den **ersten Teil. Weitere Erweiterungen sind nach Osten hin langfristig vorgesehen.**“

Hieraus ist klar ersichtlich, dass eine Erweiterung nur in östlicher, jedoch nicht in westlicher Richtung in Zukunft zu erfolgen hat. Interpretationsfrei kommt damit klar zum Ausdruck, dass das Baugebiet Straßdorf Süd 1. Erweiterung, in südlicher Richtung endgültig **„definiert“** und somit abgeschlossen wurde.

Darüber hinaus hat über die vorgeschriebene 30 m **Waldabstand nach o.g. Aktenvermerk, 90 m zu betragen.** Was in der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans nicht berücksichtigt wurde und somit zu einem **schwerwiegenden Planungsfehler** (Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg, Urteil vom 09. September 2020 – 5 S 2132/17 –, Rn. 66 - 69, juris) **führt.**



Die 1994 getroffene Entscheidung mit einem Abstand zur Waldgrenze von 90 m hat heute mehr denn je seine Berechtigung. In diesem Zusammenhang ist eindringlich darauf hinzuweisen, dass die Waldränder wertvolle Lebensräume für Pflanzen und Tiere sind. Sie verbinden den Wald mit dem Freiland und prägen so auch das Landschaftsbild.

Als Übergangs- und Grenzgebiet ist die Waldrandzone ökologisch vielfältig und biologisch hochwertig, ein Lebensraum, der mit einem genügenden Waldabstand geschützt werden muss.

Ein unverbauter Waldrand nimmt außerdem dem Übergang vom Wald zum Baugebiet die Schroffheit und beeinflusst so das Landschaftsbild positiv. Ein genügender Waldabstand liegt so im Interesse aller.

Die Einwände richten sich auch dagegen, dass die erste Erweiterung Straßdorf Süd, in westlicher Richtung endgültig mit einem Grüngürtel, von einem Grenzabstand von 10 m zur Bebauung abgeschlossen ist. Im Textteil zum Lageplan vom 30.03. und 30.06. 1994 heißt es hierzu:

Pflanzgebot 4

...Eine Unterpflanzung **hat zur freien Landschaft hin** flächendeckend mit Wiese und zum Baugebiet hin mit Gruppen heimischer Sträucher oder Feldgehölzen zu erfolgen.

Aus dem dazugehörigen Lageplan ist deutlich ersichtlich, dass das Baugebiet "Straßdorf Süd 1. Erweiterung" in westlicher Richtung mit einem sogenannten Grüngürtel, der einen Abstand zum Baufenster von 10 m zwingend vorschreibt, endet. Die jetzt im Lageplan als „Straßdorf Süd 3“ befindliche Fläche wird ausdrücklich im Grünordnungsplan als **"freie Landschaft" bezeichnet und ist als solche auch zu erhalten.**

Abschließend mache ich meine Einwände gegen das Parallelverfahren mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. A 12 D V „Straßdorf Süd 3. Erweiterung vom 30.03.2021 so wie vom 14.10.2021 **vollinhaltlich** zum Gegenstand dieser Einwände.

Ich bitte höflichst darum, mir den Eingang meiner Einwände schriftlich zu bestätigen.



Gemeinde Schwäbisch Gmünd	
Eingang	19.10.2021

Stadtverwaltung Schwäbisch Gmünd
 Amt für Stadtentwicklung
 Marktplatz 1
 73525 Schwäbisch Gmünd

Amt für Stadtentwicklung						
Eingang: <i>[Signature]</i>						
19. Okt. 2021						
An: <i>[Signature]</i>						
60.1	60.2	60.3	60.4	60.5	60.6	60.7
AE	zU	zSt				
zVH	zRü	z dA	WV:			

14.10.2021

Straßdorf-Süd 3. Erweiterung

Hiermit erhebe ich erneut

Einwende

gegen die Neuaufstellung des Bebauungsplanes 10. Änderung des Flächennutzungsplanes der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Schwäbisch Gmünd-Waldstetten im Parallelverfahren mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. A 12 D V „Straßdorf Süd 3. Erweiterung

Sowie der örtlichen Bauvorschriften Nr. A 12 D V „Straßdorf Süd 3. Erweiterung“, Gemarkung Straßdorf, sowie gegen den Sitzungsbeschluss.

Ein Abwägungsprozess hat bislang erkennbar nicht stattgefunden. Um Wiederholungen zu vermeiden verweise ich auf meine Einwände vom 30.03.2021 welche uneingeschränkt weiterhin ihre Gültigkeit haben.

Insgesamt sind 13 Einwendungen mit rund 80 Seiten von der Bürgerschaft zur Erweiterung Straßdorf Süd 3 eingereicht worden. Überwiegend wurden Einwände von berechtigtem Interesse der Bürger, die nicht im Sinne der Stadt waren, mit dem Vermerk „zur Kenntnis genommen“ versehen. Ein vorgeschriebener Abwägungsprozess hat nicht stattgefunden.

Städteplanung

Unter dem Gesichtspunkt der Städteplanung, wenn unmittelbar in der Orts Ein/Ausfahrt ein Industriebau mit derartigen Ausmaßen errichtet werden soll, ist es eine nicht wieder gutzumachende Verschandelung des Landschaftsbilds von Straßdorf.

Bereits 1994 sagte der 1. Bürgermeister Ruppel zur der 1. Erweiterung Straßdorf-Süd:

„Dieser Grünordnungsplan wurde den Festsetzungen über Pflanzbindungen und Pflanzgebote zugrunde gelegt. In ihm wurde hinsichtlich der Grünordnungsplanung sorgfältige Abwägung vorgenommen.

Im Rahmen dieser Abwägung ist eine Bewertung des naturräumlichen Eingriffs erforderlich. Hierzu gehört auch z. B. das Landschaftsbild, welches hier aufgrund der Ortsrandlage des Baugebiets stärker tangiert ist.

Zu berücksichtigen ist, daß sich das Baugebiet in exponierter Ortsrandlage befindet und somit aufgrund der Ausstrahlungswirkung besonders Rücksicht zu nehmen ist.“

Die exponierte Ortsrandlage hat heute aus städteplanerischer Sicht noch ihre volle Gültigkeit, den zutreffenden Aussagen des 1. Bürgermeister Ruppel aus dem Jahre 1994 ist nichts hinzuzusetzen. Das jetzt von OB Arnold durchgepeitschte Vorhaben, ist ein nicht wieder gutzumachender Schaden für die gesamte Stadt.

Abgeschlossene Baugebietsgrenze, unter Ausschluss von § 34 BauGB

Wie schon mehrfach darauf hingewiesen wurde, ist das Baugebiet Straßdorf-Süd 1. Erweiterung mit einem 10m breiten Pflanzgebot zur freien Fläche hin in südwestlicher Richtung endgültig abgeschlossen.

Dass in südwestlicher Richtung eine Erweiterung ausgeschlossen war ergeht allein schon aus der Tatsache, dass von der Stadt bei welcher die Planhoheit lag, ganz bewusst zum endgültigen Abschluss des Baugebiets Straßdorf Süd 1. Erweiterung in südwestlicher Richtung das 10m Breite Pflanzgebiet gewählt wurde.

Mit dieser Abgrenzung, wollte die Stadt bewusst verhindern, das der damalige Eigentümer der Freifläche dieses Privat als Bauland verkauft und sich § 34 BauGB, die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile für sich in Anspruch nimmt. Was zur Folge gehabt hätte, dass ohne das Zutun der Stadt die Freifläche hätte bebaut werden können. Hierzu verweise ich auf die Aussage des Ortsvorstehers Werner Nußbaum vom 23.08.2021 (Anlage 1)

Die Kehrtwende der Stadt, da sie unter einem mysteriösen Tauschgeschäft im Jahre 2013 nun selbst Eigentümerin des Grundstücks geworden ist, ändert nichts daran, was sie selbst zuvor mit aller Kraft verhindert hat, dass die Fläche bebaut werden kann, so muss sie jetzt sich an ihre eigenen Vorgaben halten.

In zahlreichen Veröffentlichungen und Protokollen ist nachzulesen, dass eine Erweiterung des Baugebiets Straßdorf Süd 1 immer nur in östlicher Richtung zur Alemannenstraße hin geplant war. Darüber hinaus spricht auch die Tatsache, dass in südwestlicher Richtung ein 10 m breites Platzgebot besteht und in der gegenüberliegende, Richtung zur Alemanenstraße hin, weil dort die Erweiterung weitergeführt werden sollte, was nachvollziehbar einen Sinn ergibt auf ein Pflanzgebot verzichtet wurde.

Aktenvermerk

Im Aktenvermerk vom 18.02.1994 (Anlage 2) heißt es,

„ Durch die geplante Bebauungsplanerweiterung **wird der südliche Abschluss des Ortsrandes von Straßdorf endgültig definiert**, wobei der Waldabstand nach Süden ca. 90 m beträgt“

Dieser Abschluss wurde mit dem Pflanzgebot 4 was auch in südwestlicher Richtung gilt unwiderruflich festgelegt.

Frühzeitige Beteiligung der Bürger

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger nimmt inzwischen groteske Züge an.

Bereits mit dem Schreiben vom 27.11.2018 welches nahezu von allen im Gewerbegebiet 1. Erweiterung angesiedelten Eigentümer unterzeichnet ist und sie damit erklärt haben, dass sie sich gegen die Ansiedlung einer Großbäckerei im Gewerbegebiet begründet entgegenstellen. (s. Anlage 2)

Das Schreiben wurde am 29.11.2018 von Mario Mayer und Ingo Mann an Herrn Ortsvorsteher Werner Nussbaum persönlich übergeben und diente der Information und der Willensbildung des gesamten Ortschaftsrats.

Wie jetzt bekannt wurde, wurde das Schreiben von der Stadt an die maßgebliche Entscheidungsgremien, den Ortschaftsrat und Gemeinderat zu dessen Meinungsbildung nicht weiter geleitet.

Diese Vorgehensweise hat bereits einen strafrechtlichen Charakter der Unterschlagung. Die Stadt versucht mit allen Mitteln, ihre Interessen durchzusetzen und versucht wissentlich den Ortschafts- und Gemeinderat zu manipulieren.

Bürgeranhörung

Die betroffenen Bürger baten durch Mario Mayer den Ortsvorsteher Werner Nussbaum darum, am 20.07.2021 die Interessen der angesiedelten Eigentümer in einem kurzen Statement bekannt zugeben.

Eine Bürgeranhörung wurde vom Ortsvorsteher Werner Nußbaum mit der Begründung dass es dies noch nie gab, abgelehnt.

Nachweislich muss sich hier der Ortsvorsteher Werner Nussbaum der Lüge bezichtigen lassen.

Zum Bebauungsplan Straßdorf Süd 1 Erweiterung, fand am Mittwoch, den 12. Jan 1994, von 18.00 bis 19.00 Uhr im Bezirksamt Stradorf, Donzdorfer Straße 16, eine vorgezogene Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB statt.

Anzumerken ist, das derzeit bereits Ortsvorsteher Werner Nussbaum in Amt und Würden war und somit von dieser Anhörung gewusst haben muss.

Kuhhandel

Mit dem Grundstück geht seit jeher eine Schacherei, Kuhhandel, Sumpf und Filz einher. Der ehemalige Eigentümer des betr. Grundstücks, Schabel, war zur Zeit der Erschließung von Straßdorf Süd 1. Erweiterung, [REDACTED] und somit in seiner Funktion in die Entscheidungen zum Baugebiet Straßdorf Süd 1. Erweiterung, involviert.

Dass er das Grundstück erst kurz vor der Erschließung erworben hat und dann nur unter den Bedingungen einen höheren Preis als den üblichen verkaufen wollte, lässt den Verdacht der Spekulation aufkommen. Zunächst war geplant das Grundstück im Jahre 2000 an einen Viehhändler zu dessen Ansiedlung zu veräußern. Welches aus mehreren Gründen jedoch verhindert werden konnte. 2013 wurde mit einem Kuhhandel dann ein Tauschgeschäft, Grundstück gegen Wald an die Stadt übertragen. Hier liegt der Verdacht nahe, dass offiziell keine Beträge fließen sollten und der [REDACTED] doch noch zu seinem Reibach kommt.

Der Kuhhandel um das Grundstück hört nicht auf. Zunächst war der Ortschaftsrat von Straßdorf gegen die Bebauung des Grundstücks. In dem die Stadt durch OB Arnold den Bau eines Kreisverkehrs an der Ortseinfahrt von Straßdorf in Aussicht stellte, willigte der Ortschaftsrat durch einen Kuhhandel in eine Bebauung ein.

Wobei, bei den leeren Kassen der Stadt es in Frage steht, ob überhaupt je dieser Kreisverkehr gebaut wird.

Durch das dubiose Tauschgeschäft Wald gegen Wiese, ist zu vermuten, dass hier ein wesentlich höherer m² - Preis wie sonst üblich anzusetzen ist. Handelt es sich durch den Kuhhandel um eine subventionierte Fläche zu Gunsten der Firma Schmid-Kuhn und sollte sich der Verdacht bestätigen, wird dies strafrechtliche Konsequenzen nach sich ziehen.

Ansiedlung der Firma Schmid-Kuhn

Bei der Ansiedlung der Firma Schmid-Kuhn stellt sich die Frage, was ist der Unterschied zwischen Handwerks-Bäcker und industrieller Bäckerei.

Bei bereits 32 Filialen im Raum Schwäbisch Gmünd und mit der Absicht einer Expatriierung im gleichen Masse im Raum Göppingen, Handelt es sich bei der Firma Schmid-Kuhn eindeutig um einen Industriebetrieb.

Industrie- und Gewerbegebiete sind vollkommen unterschiedlich

Industrie oder Gewerbe ist ein großer Unterschied; in der Baunutzungsverordnung steht:

§8 Abs.1 Baunutzungsverordnung:

Gewerbegebiete:

(1) Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belastenden Gewerbebetrieben. Was auf eine Großbäckerei mit rund um die Uhr an 365 Tagen Betrieb, definitiv nicht zutrifft.

§9 Abs.1 Baunutzungsverordnung:

Industriegebiete:

(1) Industriegebiete dienen ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und

zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind.
(Quelle: Justizministerium)

„Vom Gewerbegebiet im eigentlichen Sinne unterscheidet sich ein Industriegebiet durch die Ansiedlung von Betrieben, die ein ortsunübliches Maß an Umweltbelastung (wie Lärm, Staub, Geruch) produzieren, und darum von Wohngebieten ferngehalten werden sollen.

Es ist von Wohn- und Mischgebieten (gemischte Nutzung) ausreichend abgetrennt, für Schwerverkehr und andere Infrastruktur erschlossen (z. B. Gleisanschluss), Energie, Entsorgung und mit speziellen Umweltauflagen belegt. Industriegebiete können – örtlich bedingt – noch weiteren Einschränkungen oder Erlaubnissen unterliegen...“

(Quelle: Wikipedia Deutschland 03.04.2013)

Lauter

In Industriegebieten dürfen die Betriebe deutlich mehr Lärm machen - 70 dB(A) tags wie nachts statt 65 bzw. 50 dB(A) im Gewerbegebiet (10 dB werden als doppelt so laut wahrgenommen!). Dabei sind dies stets gemittelte Werte, einzelne Geräusche können noch wesentlich lauter sein.

Schädlicher

Emissionen sind der Hauptgrund, warum Betriebe nicht ins Gewerbegebiet dürfen, sondern ein Industriegebiet brauchen. Sie sind nicht nur lauter, sondern können auch Luftschadstoffe und Gestank freisetzen.

Lärm, Schadstoffe, Gestank und Verkehr sind nicht nur gefährlich für uns. Sondern auch schlecht für die Umwelt und Landwirtschaft (einschließlich dem Obst und Gemüse im Garten).

Mehr Verkehr

Was immer auch im Industriegebiet produziert, verpackt oder gelagert wird: Güter müssen hin und wieder weg bewegt werden, mit dem LKW, auf unseren Straßen. Das bedeutet mehr Lärm, Abgase und Gefahr.

Auch Nachts

Im Industriegebiet gelten nicht nur höhere Emissionsgrenzwerte, es ist vor allem auch ein 24-Stunden-Betrieb möglich - und das 365 Tage im Jahr! Lärm und LKW-Verkehr kennen hier keine Nachtruhe. Deshalb sind Industriegebiete nachts auch meist hell erleuchtet, was nicht nur für direkte Anwohner/innen eine zusätzliche Belastung darstellt.

Aus alledem kann eine Ansiedlung eines Industriellen Großbäckerei daher nur in einem Industriegebiet erfolgen.

Von einer Großbäckerei die sieben Tage die Woche und an 365 Tagen im Jahr arbeitet, ist nach Menschlichem ermesen mehr Lärm, besonders bei Nacht, mehr Immission durch Geruchsbelästigung und durch die Größe mehr Verkehr zu erwarten.

Würde man all das vorgenannte vernachlässigen und eine Ansiedlung im eingeschränkten Gewerbegebiet Straßdorf-Süd erlauben, hätte dies fatale Folgen für die dort angesiedelte Betriebe und Bewohner zufolge.

Wertminderung

Eine Großbäckerei mit Betrieb rund um die Uhr an 365 Tagen mit all den zu erwartenden Belästigungen, gehört nicht in ein eingeschränktes Gewerbegebiet.

Durch eigene Wahrnehmungen am jetzigen Standort des Backhaus Schmid-Kuhn im Lindenfeld ist festzustellen, dass von diesem Betrieb eine dauernd anhaltende erhebliche Geruchs- und Lärmbelästigung ausgeht.

Hierdurch werden bereits angesiedelte Betriebe eine nicht hinnehmbare Wertminderung für ihre Grundstücke erleiden. Es wird zukünftig schwierig, diese zu veräußern und dann ist dies nur mit einer erheblichen finanziellen wertmindernden Einbuße verbunden.

Schadensersatzansprüche in nicht unerheblichem Maße werden sich dann an die Stadt, bei der die Plan- und Genehmigungshoheit liegt, richten.

Was nicht passt, wird passend gemacht.

Eine Erweiterung bedeutet, dass das Bestehende unter den gleichen Voraussetzungen weitergeführt wird. Dies ist aber hier, für den Abschnitt 3, nicht der Fall. Es wird der schriftliche Teil zum Bebauungsplan in der Gestalt verändert, dass dies insbesondere was die Verkaufsfläche und der Umfang der Ware angeht allein auf die Firma Schmid-Kuhn zugeschnitten ist.

Im Textteil zum Bebauungsplan, Straßdorf Süd 1 1. Erweiterung heißt es noch unter 1.11 Art der baulichen Nutzung:

„Einzelhandelsbetriebe sind unzulässig.

Der Verkauf von Waren auf untergeordneter Fläche in Handwerksbetrieben ist ausnahmsweise zulässig; **dies gilt jedoch nicht für den Verkauf von Lebensmitteln.**“

In den Planungsrechtlichen Festsetzungen zur 3. Erweiterung heißt es jetzt 1.1 Art der Nutzung.

„Innerhalb des GE sind Einzelhandelsnutzungen bis 200 m² Verkaufsfläche als untergeordneter Betriebsteil eines Gewerbetreibenden, wenn die vertriebene Ware in einem räumlichen-funktionalen Zusammenhang mit der auf dem Baugrundstück ausgeübten Produktion oder Dienstleistung steht, ausnahmsweise zulässig.“

Wo zunächst der Verkauf von Lebensmitteln, wozu Backwaren zählen, ausdrücklich verboten war, soll nun es erlaubt werden. Hinzu kommt bei 200 m² Verkaufsfläche handelt es sich nicht nur um eine reine Ladentheke wo „Backwaren“ verkauft werden sollen. Die Firma Schmid-Kuhn beschränkt sich bei div. Filialen auf eine Fläche von 10 m².

Bei 200 m² ist davon auszugehen, dass durch die Hintertür ein Gastronomiebetrieb (Cafe) was im angrenzenden Abschnitt 1 grundsätzlich untersagt ist, mit integriert werden soll.

Die Bauplanung der Firma Schmid-Kuhn ist seit langem abgeschlossen, der Stadt liegen die Pläne konkret vor. Die Stadt versucht die Bürger und die entscheidenden Gremien zu täuschen.

Da es sich bei der Erschließung um eine auf die Bedürfnisse der Firma Schmid-Kuhn zugeschnittene Vorteilsplanung handelt, welche zum Nachteil der bereits angesiedelten Betriebe führt. Der Stadt muss der Vorwurf gemacht werden, nicht mit offenen Karten zu spielen. Hätte die Stadt nichts zu verbergen, hätte sie längst bei einem derart massiven Widerstand gegen die Ansiedlung der Großbäckerei das Gespräch mit der Bürgerschaft gesucht und eine **Bürgeranhörung** durchgeführt, sowie die der Stadt seit langem vorliegenden Baupläne zur Einsicht offengelegt .

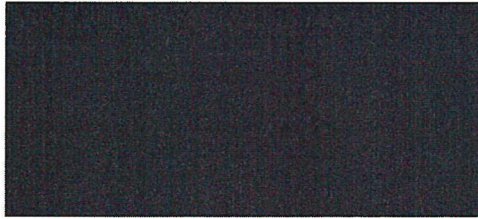
Ich bitte um die Übersendung einer Eingangsbestätigung.



Aktennotiz:

Besprechung mit Ortsvorsteher Werner Nussbaum 23.08.2021 16:30 Begegnungsstätte.

Anwesend:



■ fragt Herrn Nussbaum und legt ihm ein Plan des Gewebegebiets Straßdorf-Süd Erw. 1 vor.

Was war die Veranlassung seinerseits für die Aussparung für die freie Fläche (1050/1) vom Baugebiet.

Herr Nussbaum:

Der dortige Eigentümer wollte nicht an die Stadt verkaufen, er wollte einen höheren Gewinn erzielen.

■

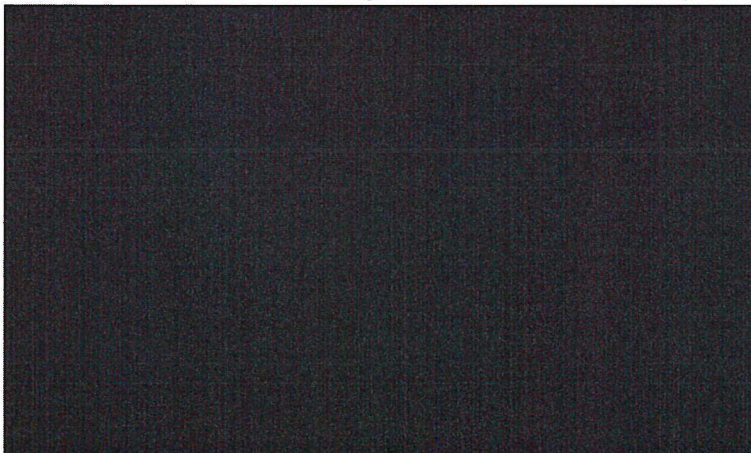
warum wurde dann ein Streifen von 10m Pflanzgebot als Abgrenzung gezogen. Auf der anderen Seite beim Irdenkauf, Richtung Osten gab es gar kein Pflanzgebot.

Herr Nussbaum:

Die Stadt wollte mit aller Gewalt vermeiden und hat alles getan, dass der dortige Besitzer §34 nicht geltend machen kann.

Mit „§ 34“ ist Zweifels ohne § 34 BauGB, Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gemeint.

Mit ihrer Unterschrift bestätigen die Unterzeichner vorgenannten Sachverhalt.



Von den gewerbetreibenden Betrieben des
Gewerbegebiets Straßdorf Süd 1

Auf der Höhe 18
73529 Schwäbisch Gmünd-Straßdorf

An die
Stadt Schwäbisch Gmünd, Hr. Groll
Ortsvorsteher Hr. Nussbaum

Straßdorf, 27.11.2018

Sehr geehrter Herr Groll, Herr Nussbaum,

wir, die gewerbetreibenden Betriebe des Gewerbegebiets Straßdorf Süd 1 haben mitbekommen, dass es einen Interessenten für die Ansiedelung auf dem Flurstück 1050/1 gibt. Es soll sich um die Großbäckerei Schmid-Kuhn handeln.

Wir haben große Bedenken und Einwände gegen die Ansiedelung eines solchen Betriebs in diesem Gewerbegebiet. Aufgrund der Situation, dass wir hier nicht nur arbeiten, sondern auch wohnen, entsteht hier eine erhebliche Beeinträchtigung der Lebens-, Arbeits- und Wohnqualität.

Folgende Einwände und Bedenken wollen wir u.a. vor bringen

- **Eine Erweiterung des Gewerbegebiets auf das Flurstück 1050/1 ist nicht zulässig**

Laut dem Beschluss Gemeinderatsdrucksache-Nr. 89 / 1994 steht wörtlich geschrieben:

„Durch die geplante Bebauungsplanerweiterung wird der **südliche Abschluß des Ortsrandes von Straßdorf endgültig definiert**“. Weiter steht geschrieben: „Bei der jetzt geplanten 1. Erweiterung des Gewerbegebiets „Straßdorf Süd“ handelt es sich zunächst um den ersten Teil. **Weitere Erweiterungen sind nach Osten hin langfristig vorgesehen**“

Anlage: Bebauungsplan Nr. A12 DII, Straßdorf Süd 1. Erweiterung, Stadtplanungsamt 28.02.1994.

Von der Wirtschaftsförderung der Stadt Schwäbisch Gmünd wurde bei der Vermarktung der Grundstücke auch immer an die ansässigen Gewerbetreibende

kommuniziert, dass es sich bei dem Flurstück 1050/1 um einen schutzbedürftigen Bereich / Grünzone handelt, welches nicht als zukünftiges Gewerbegebiet ausgewiesen würde, um u.a. den Blick auf den Rechberg nicht zu verbauen. Das auferlegte Pflanzgebot, sowie die 10m des nicht bebaubaren Bereichs bis zur Grenze an den Randgrundstücken (z.B. Flurstück 1055/15) unterstreicht diese Aussage.

Die ansässigen Gewerbetreibende haben diese Auflagen akzeptiert und sich deshalb bewusst auch für diesen Standort entschieden.

- **Auszug auf dem Bebauungsplan Nr A12 DII über die bauliche Nutzung:**

Einzelhandelbetriebe sind unzulässig. Der Verkauf von Waren auf untergeordneten Flächen in Handwerksbetrieben ist ausnahmsweise zulässig; die gilt jedoch nicht für den Verkauf von Lebensmitteln. Der Verkauf von Lebensmittel in diesem Gewerbegebiet ist somit nicht zulässig. Schon gar nicht eine Art Gastronomie in Form eines Café etc.

Auszug aus der Gemeinderatsdrucksache Nr.: 298/2012 steht auch geschrieben:
„Eingeschränktes Gewerbegebiet, setzt fest, dass nur Gewerbebetriebe zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören“

Eine Großbäckerei, die vermutlich 24x7 im Schichtbetrieb arbeitet, mit Lärm und Geruchsimmission, sowie Nacht- und Wochenendbetrieb hat auf dem Flurstück 1050/1 bzw. im gesamten Gewerbegebiet Straßdorf Süd definitiv nichts verloren. Für solche Ansiedelungen ist ganz klar das Gewerbegebiet Gügling vorgesehen.

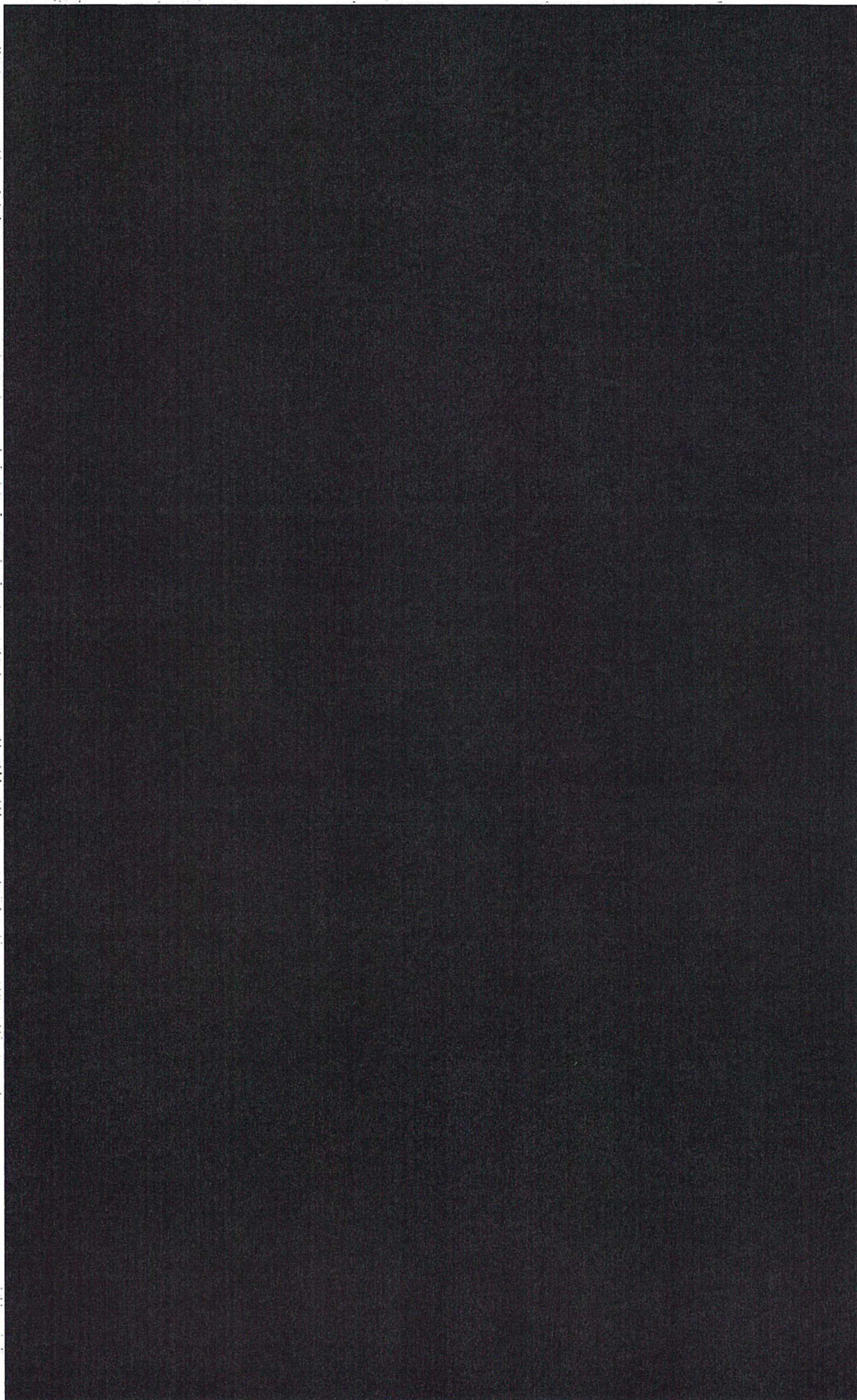
Wir bitten um Stellungnahme von der Stadt Schwäbisch Gmünd bis zum 12.12.2018.

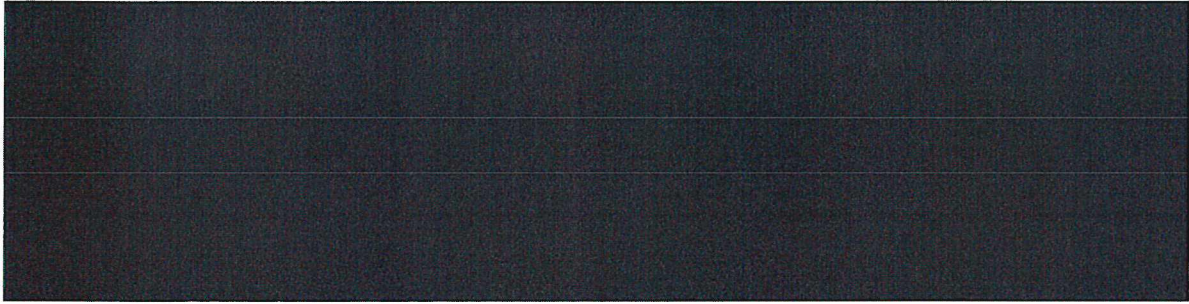
Die Stadt Schwäbisch Gmünd muss sich aber im klaren sein, dass wir uns weitere Schritte, auch rechtliche, vorbehalten und das geplante Vorhaben/Vorgehen einer juristischen Prüfung unterziehen werden.

Mit freundlichen Grüßen

Die ansässigen Gewerbetreibende
des Gewerbegebiets Straßdorf Süd 1

Es unterzeichnen die Eigentümer: Gewerbegebiet Straßdorf Süd 1





Per Mail stadtentwicklung@schwaebisch-gmuend.de

Stadtverwaltung Schwäbisch Gmünd

Amt für Stadtentwicklung

Marktplatz 1

73525 Schwäbisch Gmünd

30.03.2021

Straßdorf Süd 3. Erweiterung

Hiermit erhebe ich

Einwende

**gegen die Neuaufstellung des Bebauungsplanes 10. Änderung des
Flächennutzungsplanes der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Schwäbisch
Gmünd-Waldstetten im Parallelverfahren mit der Aufstellung des Bebauungsplanes
Nr. A 12 D V „Straßdorf Süd 3. Erweiterung**

**Sowie der örtlichen Bauvorschriften Nr. A 12 D V „Straßdorf Süd 3. Erweiterung“,
Gemarkung Straßdorf**

Vorweg, einer Erschließung der Freifläche die als Grünfläche landwirtschaftlich genutzt wird bedarf es nicht.

Da es sich bei der zu erschließenden und zu bebauenden Fläche nicht um Gewerbefläche handelt, die den örtlichen Handwerkern zur Ansiedlung angeboten wird und diese sich darum bewerben können, sondern der Bauherr, die Firma Backhaus Schmid-Kuhn GmbH bereits fest steht, kann auch auf die geplante Ansiedlung konkret eingegangen werden.

Wenn die Stadt sich beklagt dass nahezu keine zu bebauende Gewerbeflächen in der Stadt vorhanden sind, so hat dies auch damit zu tun, dass unter Vetterwirtschaft eine Gmünder Arzt ein Gewerbebauplatz in Straßdorf zu geschustert wurde, der spekulativ nur mit Garagen bebaut wurde und die übrige Fläche als „Schandfleck“ vor sich hin gammelt.

Aus der Historie ist anzumerken. Die erste Planung für das Gewerbegebiet Straßdorf Süd 1 sah bereits in der ersten Planung vor, dass jetzt unter Straßdorf 3 Ergänzung, bezeichnete Fläche mit einbezogen war und in westlicher Richtung direkt von der Donzdorfer Straße (L 1159) beginnen sollte.

Durch massiven Widerstand des dortigen Eigentümers [REDACTED] weil dieser sich bei einem späteren Verkauf ein höheren Verkaufspreis zu erzielen erhoffte, wurde diese Fläche mit Unterstützung von Parteifreunden (Vetternwirtschaft) ausgeklammert und die Grenze des Baugebiet in östliche Richtung verschoben. Das Gewerbegebiet Straßdorf Süd 1, fand mit dem Pflanzgebot 4 das in der Breite über den übliche Grenzabstand von 2,50m liegt in westlicher Richtung sein Abschluss. Was auch städteplanerisch dort so dann gewollt war.

In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass in den notariellen Kaufverträgen zu den Grundstücken Straßdorf Süd 1. Erweiterung, explizit unter Punkt 10 darauf hingewiesen wird:

„Zu dem rechtskräftigen Bebauungsplan **liegt ein Grünordnungsplan vor**. Die wesentlichen Aussagen dieses Grünordnungsplanes wurden als verbindliche Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen.
Dem Erwerber ist der Inhalt dieses Grünordnungsplanes bekannt.“

An diese festgeschriebene Vereinbarung haben sich unumstößlich verbindlich **beide** Vertragspartner, der Erwerber wie die Stadt, zu halten. Ebenso an die Satzung die dem Bebauungsplan zugrunde liegt.

Der Grüngürtel, welcher das Baugebiet abschließt, sieht einen Grenzabstand von 10m zur Bebauung vor und wird mit dem **PFG 4** belegt, hierzu heißt es im Textteil zum Lageplan vom 30.03.und 30.06.1994:

Pflanzgebot 4

....Eine Unterpflanzung **hat zur freien Landschaft hin** flächendeckend mit Wiese und zum Baugebiet hin mit Gruppen heimischer Sträucher oder Feldgehölzen zu erfolgen.

Aus dem dazugehörigen Lageplan ist deutlich ersichtlich, dass das Baugebiet "Straßdorf Süd 1. Erweiterung" in westlicher Richtung mit einem sogenannten Grüngürtel, der einen Abstand zum Baufenster von 10m zwingend vorschreibt, endet. Die in jetzt als „Straßdorf Süd 3“ befindliche Fläche wird ausdrücklich im Grünordnungsplan als "**freie Landschaft**" bezeichnet und ist als solche auch zu erhalten.

Unter Beteiligung aller maßgeblichen Stellen wurde dem Bebauungsplan seinerzeit nur unter der Voraussetzung der Einhaltung des Grünordnungsplans, sowie einem Grenzabstand von der Baulinie von 10m zur freien Landschaft hin, zugestimmt.

Wie schon darauf hingewiesen, hat das Baufenster einen zwingend vorgeschriebenen Abstand von 10m zur Außengrenze im südlichen und dem betreffenden westlichen Teil. Dieser Grüngürtel würde dann bei Bebauung der Fläche außerhalb des Baugebietes **durch die Bebauung laufen** und würde seinen Sinn als äußere Begrenzung des Baugebietes verlieren. Dies spricht eindeutig gegen die Vorgaben der Satzung und des Grünordnungsplans. Schadensansprüche der betroffenen Angrenzer wären gerechtfertigt,

da sie gezwungen wurden, 10m Grenzabstand einzuhalten, wo nur 2,50m (wie innerhalb einer Bebauung üblich) nötig gewesen wären.

Weiter ist darauf hinzuweisen, dass es im Textteil zum Lageplan heißt:

11. Art der Baulichen Nutzung §9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m § (BauNVO § 1 (5 und 9) BauNVO Einzelhandelsbetriebe sind unzulässig.

Es dürfte unstrittig sein, dass alleine aus diesem Grund eine Großbäckerei mit **Verkaufsfläche** nicht angesiedelt werden darf.

Die Aufhebung einer Längenbeschränkung weicht vom bestehenden Baugebiet ab. Unter Städteplanerischem Gesichtspunkt ist dies in der Gesamtheit störend. Hier ist eine Ansiedlung auf dem Gügling wo auch der Immissionsschutz nicht die tragende Rolle spielt und noch ausreichend Fläche für großflächigere Gewerbegebäude zur Verfügung steht weit aus angebracht.

Zu der **Begründung**

Da es sich nicht um eine Neuansiedlung von Gewerbe handelt sondern um eine Umsiedlung von einem anderen Gewerbegebiet innerhalb der Stadt, gehen die Argumentation der Stadt,

„Die Bevölkerung in Schwäbisch Gmünd ist am Wachsen und damit verbunden ist auch eine steigende Nachfrage nach Wohnraum. Wesentlich für die Entwicklung von Gemeinden und Ortsteilen ist nicht nur die Bereitstellung von Flächen für den Wohnbedarf, sondern auch die Sicherung und der Ausbau des Gewerbes“

ins leere.

Unter Punkt 1.1 Städtebauliche Begründung und Erforderlichkeit heißt es,

„Am neuen Standort sollen dann auch modernste Produktionsmethoden und energiesparende Techniken verstärkt eingesetzt werden.“

Somit ist anzunehmen das keine Weitere Arbeitsplätze durch die Umsiedlung geschaffen werden. In Gegenteil, es ist zu erwarten, dass durch die Modernisierung erfahrungsgemäß mit einem Stellenabbau zu rechnen ist.

Auch **1.2 Ziele und Zwecke der Planung**

geht an der Sache Vorbei. Durch die Umsiedlung gewinnt die Stadt kein weiteres Unternehmen, es fliesen hierdurch nicht mehr Gewerbesteuer in die Kassen.

2.5 Allgemeine naturräumliche Gegebenheiten

Die Behauptung dass in Plangebiet keine Wasserläufe für Oberflächenwasser vorhanden sind ist falsch. Dies ergeht so schon aus dem Planunterlagen. Hierzu werde ich später nochmal darauf eingehen.

Immissionsschutz

Bei der geplanten Ansiedlung handelt es sich um eine Großbäckerei. Zahlreiche Urteile haben sich in der Vergangenheit mit Bäckereien befasst. Durchweg wurde immer von den Gerichten eine erhöhte Immissionsbelastung durch Lärm und Geruch festgestellt.

Die Großbäckerei wird rund um die Uhr an 7 Tagen der Woche, Sonn- und Feiertagen arbeiten. Dies hat Einfluss auf den Erholungswert der hier ansässigen und lebenden Menschen. So wie auf die im angrenzenden Wald lebende Tierwelt.

Mit den Bäckereibetrieb ist mit erhöhtem Lärm, insbesondere zur Nacht- und Schlafenszeit zurechnen.

Gerade in der Nachtzeit werden Lieferfahrzeuge im Außenbereich beladen was unwillkürlich Lärm verursacht und damit die angrenzende Nachbarschaft in Ihren Schlaf Stört.

Das Verwaltungsgerichts Koblenz hat in einer Eilentscheidung in einem Vergleichbaren Fall festgestellt, dass die behördliche Anordnung an einen Bäckereibetrieb, in der Nachtzeit gewisse Lärmpegel nicht zu überschreiten hat.

Das Gericht stellte in diesem Fall fest:

Dass eine Überschreitung der zulässigen Immissionsrichtwerte durch den nächtlichen Bäckereibetrieb auch offensichtlich ist. So könnten allein durch das Zuschlagen von Fahrzeugtüren Schallleistungspegel von bis zu 100 dB(A) erzeugt werden. Gleich hohe Emissionen entstünden etwa beim Start eines Lkw. Rechnet man zudem Geräusche wie etwa das Absetzen von Kisten, das Beladen von Fahrzeugen und Lärm durch Zurufe hinzu, sei es angesichts der Lage des Betriebs und der unmittelbar benachbarten Wohngebäude offensichtlich, dass es zwangsläufig zu unzulässigen Immissionen komme. Da zudem bei schädlichen Umwelteinwirkungen grundsätzlich eingeschritten werden müsse, könne auch nicht wegen wirtschaftlicher Auswirkungen für den Bäckereibetrieb von der Anordnung abgesehen werden.

In diesem Fall wurde eine immissionsschutzrechtliche Anordnung erlassen, dass in der Nachtzeit von 22 Uhr bis 6 Uhr einen Lärmpegel von 45 dB(A) und kurzzeitige Geräuschspitzen von 65 dB(A) nicht zu überschreiten sind.

In einem weiteren Verfahren hat ein Gericht festgestellt, dass rechtlich der Geruch von Brötchen und der einer Nitroverdünnung gleichgestellt ist.

Bei der **Beurteilung von Geruchsmissionen** macht das Gesetz zunächst **keinen Unterschied zwischen dem Geruch von Backwaren** und frischem Kaffee, der von einer Bäckerei ausgeht, **und etwa dem Geruch von Nitroverdünnung aus einer Autolackiererei**. "Geruch ist Geschmackssache", so Lenz. "Wenn ein Geruch ständig anwesend ist und die Fenster nicht mehr geöffnet werden können, ohne diesen Geruch in die Wohnung zu lassen und der Geruch nicht unbedingt ortstypisch ist, dann kann er Anlass sein, sich belästigt zu fühlen."

Rein rechtlich gesehen ist die Sache ziemlich eindeutig:

Das Bundesimmissionsschutzgesetz untersagt erhebliche Belästigungen der Nachbarschaft auch durch Gerüche. Und die Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) legt entsprechende Grenzwerte in Form von Geruchseinheiten fest. Werden diese überschritten, muss der Verursacher bauliche Maßnahmen wie etwa den **Einbau einer Filteranlage** vornehmen, um die Geruchsbelästigung zu beseitigen.

Die geplanten Großbäckerei der Firma Backhaus Schmid-Kuhn GmbH, muss damit rechnen, dass sie zur Einhaltung des Immissionsschutz unter ständiger Beobachtung stehen wird.

Immission Beeinträchtigung der Fauna

Erhebliche beeinträchtigen wird das beladen der Fahrzeuge auf die Tierwelt im angrenzenden Wald in südlicher Richtung haben, wo überdurchschnittlich viele Vögel angesiedelt sind.

Fledermäuse werden durch das Licht der in der Nacht an- und abfahrende Fahrzeuge sowie durch die Außenbeleuchtung welches zur Gefahrenabwehr in ausreichendem Masse beim Ladevorgang vorhanden sein muss beeinträchtigt.

Dass auch Großwild vorhanden ist, ergeht aus der Tatsache, dass die angrenzende Grünfläche regelmäßig bejagt wird.

Im **Umweltbericht zum Bebauungsplanvorentwurf** wird auf einen:

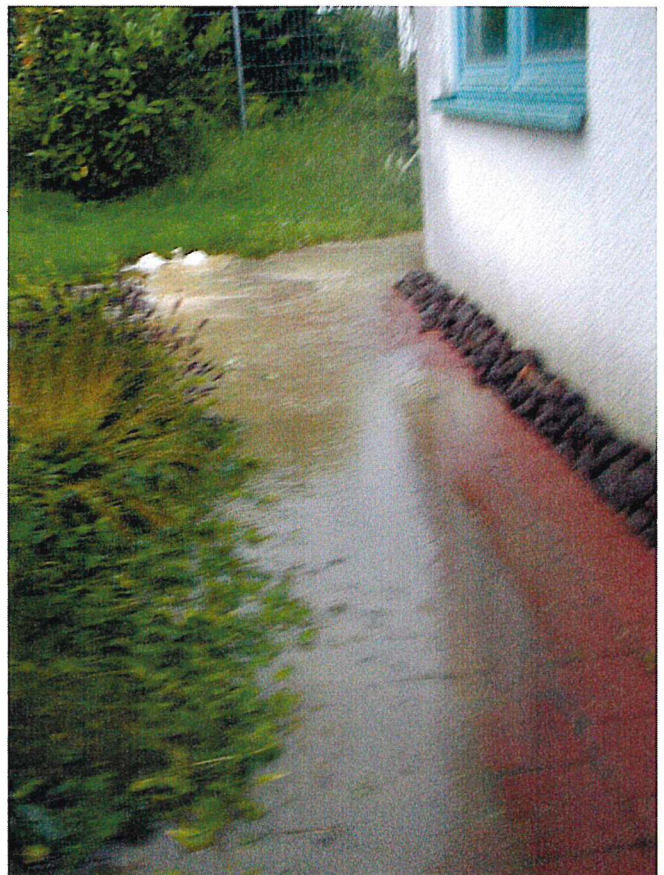
„Weitere Entwässerungsgräben ohne eine erkennbare Hochstaudenflur verlaufen entlang der Donzdorfer Straße. In diese münden auch einige Drainageleitungen aus der Wiese“

hingewiesen. Hierzu widersprüchlich heißt es unter 5.1 Allgemeine naturräumliche Gegebenheit, dass für das Oberflächenwasser keine Wasserläufe vorhanden sind.

Oberflächenwasser/Starkregen

Die betreffende Grünfläche der Erweiterung Straßdorf 3, dient mit dem Graben entlang der Donzdorfer Straße zur aufnahmen von Oberflächenwasser das bei Starkregen, welches überwiegend aus dem angrenzenden Felder und dem in südlicher Richtung dahinter liegenden Wald mit ansteigendem Gelände kommt.

Mehrfach ist es in der Vergangenheit wie auf den nachfolgenden Bildern zu erkennen ist, zu enormen Wassermassen gekommen.



Welches dann „Sturzbachartig“ in die darunter liegenden Grundstücke und deren Gebäude läuft.

Sollte jetzt die Freifläche bebaut und damit versiegelt werden und der Graben zu Wasseraufnahme wegfallen. Würden die Gebaute Auf der Höhe 18 und 20 mit noch mehr Oberflächenwasser zu tun haben. In diesem Fall kündige ich heute schon an, dass ich die Stadt in Regress nehmen werde.

