

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-Waldstettenim 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, sonder 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, das unter Vetternwirtschaft 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 Gewebegebiet 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 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 <u>hat zur freien Landschaft hin</u> 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 <u>Einzelhandelsbetriebe sind unzulässig.</u>

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 Gesichtspunk ist dies in der Gesamtheit störend. Hier ist eine Ansiedlung auf dem Güggling wo auch der Immissionsschutz nicht die tragende Rolle spiet und noch ausreichend Fläche für großflächigere Gewerbegebäude zur Verfügung steht weit aus angebrachter.

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 einer 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. Rechne 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 Geruchsimmissionen 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.

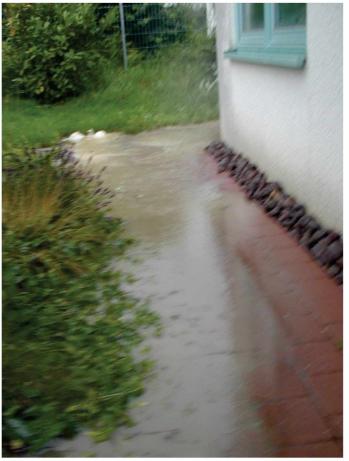
Oberflächenwasser/Starkregen

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 "Sturzbachartgig" 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.

