

Sitzungsvorlage 2025/239

Verfasser:
Stadtplanungsamt, Michael Griebe, Sebastian Hagedorn

Stand: 24.09.2025

Az.

Beteiligung:
Ortsverwaltung Schmalegg
Stadtkämmerei
Tiefbauamt
Umweltamt

Ortschaftsrat Schmalegg	07.10.2025	öffentlich
Technischer Ausschuss	15.10.2025	öffentlich

**Bebauungsplan "Brachwiese III - Neuaufstellung" und die örtlichen Bauvorschriften
hierzu
- Auslegungsbeschluss**

Beschlussvorschlag:

1. Dem Entwurf des Bebauungsplanes "Brachwiese III - Neuaufstellung" bestehend aus Lageplan vom 07.02.2024/ 19.09.2025, textlichen Festsetzungen mit örtlichen Bauvorschriften und Planzeichenerklärung vom 07.02.2024/ 19.09.2025 und Begründung vom 07.02.2024/ 19.09.2025 mit Umweltbericht vom 19.09.2025 wird zugestimmt.
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes wird gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, öffentlich ausgelegt sowie die förmliche Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

1. Vorgang

Die Bebauungspläne "Brachwiese III" und "Brachwiese III – 1. Änderung" wurden am 11.12.2018 durch das Urteil 8 S 286/17 des Verwaltungsgerichtshofes Baden-Württemberg für unwirksam erklärt.

Am 24.06.2020 hat der Ausschuss für Umwelt und Technik die Verwaltung damit beauftragt den Bebauungsplan "Brachwiese III" neu aufzustellen. Ziel ist die Beseitigung der Fehler, welche zur Unwirksamkeit der Bebauungspläne geführt haben. Das Urteil des Verwaltungsgerichtshofes sagt, dass die schalltechnische Untersuchung fehlerhaft ist und daher die Abwägung nicht ordnungsgemäß erfolgt ist. Den künftigen Bewohnern wurde zu viel Lärm zugemutet, der Landwirtschaft im Gegenzug zu viel Lärmentwicklung zugestanden. Durch diese verkürzte Darstellung habe keine angemessene Abwägung des Belangs stattgefunden. Dieses hätte eine tiefergehende Auseinandersetzung erfordert. Der Abwägungsfehler führt zur Unwirksamkeit der Bebauungspläne "Brachwiese III" und "Brachwiese III – 1. Änderung".

Mit der Schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros für Technischen Umweltschutz Dr.-Ing. Frank Dröscher vom 02. Februar 2024/ 18. September 2025 wurde die Schalltechnische Untersuchung aus dem Jahr 2016 ersetzt und zusätzliche Untersuchungen unternommen, um den damaligen Abwägungsfehler zu beheben. Diese aktuellen Untersuchungen zeigen, dass die geplante Bebauung im Bebauungsplan "Brachwiese III – Neuaufstellung" keine relevanten, negativen Auswirkungen auf die bestehende Landwirtschaft hat und diese im bestehenden Rahmen fortbestehen kann und ihr darüber hinaus weitere Entwicklungsmöglichkeiten zur langfristigen Anpassung an die Markterfordernisse offenstehen.

Die Planungsziele für den Bebauungsplan "Brachwiese III – Neuaufstellung" sind

1. die Entwicklung eines "Allgemeinen Wohngebietes"
2. ein sensibler Umgang mit der bestehenden Siedlungsstruktur
3. Schaffung einer Mischung verschiedener Wohnformen (Einfamilien-, Doppelhausbebauung und kleinteiliger Geschosswohnungsbau) und dem Gebiet dienende nicht-störende Nutzungen (zum Beispiel Bäckerei und Friseur)
4. Berücksichtigung differenzierter, zeitgemäßer Wohnraumangebote
5. Ausbildung eines geeigneten Übergangs in die umgebende Kulturlandschaft.

2. Rechtlicher und konzeptioneller Rahmen

Der Bebauungsplan "Brachwiese III - Neuaufstellung" wird aus dem gültigen Flächennutzungsplan mit sektoraler Teilfortschreibung entwickelt.

Zur damaligen Entwicklung des Gebietes "Brachwiese III" wurde im Jahr 2015 ein Rahmenplan mit drei Bauabschnitten entwickelt. Durch den vorliegenden Bebauungsplan "Brachwiese III – Neuaufstellung" soll ausschließlich für den ersten Bauabschnitt verbindliches Baurecht geschaffen werden. Die übrigen Flächen werden vorerst weiterhin landwirtschaftlich genutzt.

Der zugrundeliegende städtebauliche Entwurf aus dem Jahr 2015 dient aufgrund seiner weiterhin zeitgemäßen Ausgestaltung – incl. der im Entwurf enthaltenen Flexibilität zur Erhöhung der baulichen Dichte – auch in der Neuaufstellung als Grundlage für die Erstellung des Bebauungsplanes. Auf ca. 2,5 Hektar können entsprechend Rahmenplan bis zu 104 Wohneinheiten in Ein-, Doppel- und Mehrfamilienhäusern verwirklicht werden. So kann dringend benötigter Wohnraum in Schmalegg in zeitgemäßer Form geschaffen werden. Der Anschluss an

das bestehende Reine Wohngebiet "Brachwiese II" wird durch niedrigere Gebäude mit einer maximalen Wandhöhe von 4,5m gestaltet. Damit wird ein schonender Übergang zum Bestand gebildet. Auch bei den kleineren Häusern sind zwei Wohneinheiten pro Gebäude möglich. Der Geschosswohnungsbau befindet sich nahe der geplanten Bushaltestelle und entlang der Schmalegger Straße, um die Verkehrsbelastung im Gebiet so gering wie möglich zu halten. Der Spielplatz an der Ritter-Heinrich-Straße ist in die Planung integriert. Der Baumbestand bleibt dort möglichst erhalten.

3. Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

2.1 Öffentlichkeitsbeteiligung

Mit amtlicher Bekanntmachung vom 09.03.2024 wurde die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB im Zeitraum vom 18.03.2024 bis einschließlich 19.04.2024 angekündigt. Während dieser Zeit konnte sich die Öffentlichkeit im Technischen Rathaus sowie bei der Ortsverwaltung Schmalegg über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung informieren.

Außerdem wurden die Planunterlagen in diesem Zeitraum auf der Beteiligungsplattform Bauleitplanung Online (<https://bw.bauleitplanung-online.de>) zur Verfügung gestellt. Die eingegangenen Stellungnahmen liegen vor. Von Seiten der Öffentlichkeit sind fünf Stellungnahmen eingegangen, die sich insbesondere zu den Themen Umweltbericht, Verkehr, Klima, Flächenverbrauch, bezahlbares Wohnen, Wohnformen und Stellplätze beziehen. Eine Stellungnahme geht darüber hinaus insbesondere auf Verfahrensfragen und den potenziellen Konflikt zwischen Neubebauung und bestehender landwirtschaftlicher Nutzung ein. Zu diesen, nicht alltäglichen Belangen wird nachfolgend ein kurzer Überblick gegeben.

Eine der Stellungnahmen führt mit dem Vorwurf des Etikettenschwindels ein. Dieser solle daraus entstehen, dass eigentlich ein Reines Wohngebiet geplant sei, jedoch wegen der Lärmschutzthematik ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt würde. Dieser Vorwurf wurde bereits im Gerichtsverfahren zur Brachwiese im Jahr 2018 durch den Verwaltungsgerichtshof abgewiesen, da neben der Wohnnutzung auch der Versorgung des Gebietes dienende Läden (z.B. Bäckerei, Friseur, ...) zulässig sind. Diese sollen in der nachfolgenden Vergabe einen festen Bestandteil ausmachen.

Als nächster Punkt wird in der Stellungnahme angeführt, dass den übergeordneten Planungsinstrumenten (besonders dem Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg) nicht Sorge getragen würde. Die Flächen der Brachwiese befinde sich laut Flurbilanz 2022 in einer landwirtschaftlichen "Vorrangflur", welche laut Plansatz 5.3.2 Z des Landesentwicklungsplanes als zentrale Produktionsgrundlage geschont werden solle, jedoch sagt der Landesentwicklungsplan im gleichen Atemzug, dass in unabdingbar notwendigen Umfang andere Nutzungen vorgesehen werden dürften. Der Wohnraumangel in Ravensburg und die Alternativenprüfung in der Begründung zum Bebauungsplan machen deutlich, dass hier nur der unabdingbar notwendige Umfang für das Allgemeine Wohngebiet herangezogen wird.

Als dritter Punkt wird die angeblich fehlerhafte Ermittlung und Abwägung der landwirtschaftlichen Lärmimmissionen angeführt. Hier wurden intensive Gespräche zwischen dem benachbarten Obstbauern, dem Schallgutachter der Stadt (Hr. Dr. Laib vom Ingenieurbüro für Technischen Umweltschutz Dr.-Ing. Frank Dröscher) und der Stadtverwaltung geführt, sowie eine Messung der Lärmauswirkungen des Obstbauern

durchgeführt. Das Büro Dr. Dröscher sieht seine gutachterlichen Aussagen durch die Messung bestätigt, dass ein Nebeneinander von dem Neubaugebiet Brachwiese III und dem angrenzenden Obstbaubetriebs möglich ist (siehe Anlage 8). Entsprechend entstehen im Tagzeitraum durch die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen aus schalltechnischer Sicht keine Konflikte mit dem Gebiet Brachwiese III. Sollte die Ausbringung von Pflanzenschutzmittel zwischen 22 Uhr und 06 Uhr im Einzelfall oder auch häufiger notwendig sein, ist bereits heute ein Abstand zur Ortsrandlage von Schmalegg einzuhalten. Eine Ausbringung in den maßgeblichen Nachtstunden kann nur im südlichen Teil der Obstbauflächen und mit gedrosseltem Maschineneinsatz stattfinden, da sonst bereits heute eine Störung der bestehenden Wohnbebauung entsteht. Die angeführte Gemengelage zwischen Wohnbebauung am Ortsrand und Landwirtschaft ist hierbei vom Büro Dr. Dröscher bereits berücksichtigt.

Anschließend werden in der Stellungnahme Alternativflächen angeführt, welche anstatt der Brachwiese III hätten entwickelt werden können. Die Flächen sind der Stadt bekannt. Eine Entwicklung wurde geprüft, jedoch weist die Brachwiese III zahlreiche Vorteile gegenüber den genannten Alternativen auf. Auf der Brachwiese können rund 104 mögliche Wohneinheiten entwickelt werden, was an keiner genannten Alternativflächen in diesem Rahmen möglich wäre. Die Erschließung der Brachwiese ist mit der direkten Lage an der Schenkenstraße und der Anbindung an die Ritter-Heinrich-Straße leistungsfähig. Darüber hinaus ist das Ortszentrum mit Grundschule, Kindergarten, Ringenburgergasse und der bestehende ÖPNV fußläufig erreichbar. Die Brachwiese wird zudem aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und die Flächen sind im Besitz der Stadt (Grundsatzentscheid der Stadt "Flächen entwickeln" aus dem Jahr 1995).

Die Stellungnahme weist zudem auf einen redaktionellen Fehler im Umweltbericht hin, welcher behoben wurde.

Als nächstes wird die Verkehrserschließung bemängelt und dass ein zu hoher Verkehrslärm durch die hinzukommende Fahrtwege durch die Brachwiese III entstehen würde, was jedoch in der Schalltechnischen Untersuchung (Anlage 8) widerlegt wird. Bezüglich der Oberflächengewässer wird angeführt, dass nur über die Flächen des Obstbauern entwässert werden könne, was nicht der Fall ist. Die Entwässerung des Gebietes Brachwiese III wird nicht zulasten des angrenzenden Obstbauern geschehen, sondern über Flächen im Gewerbegebiet Okatreute und über städtische Flächen. In der Stellungnahme wird zudem angeführt, dass durch das Gebiet Brachwiese III in bestimmten Bereichen der Obstplantage vermehrt Nachtfrost auftreten würde, welcher zu Schäden am Obst führt. Nach Aussagen des Büros iMA Richter und Röckle ist jedoch weiterhin eine Luftströmung vorhanden und die angesprochene bodennahe Kaltluft kann weiterhin nach Südosten aus der Plantage abfließen.

Abschließend wird angeführt, dass die "Ausgleichs- und Erholungsflächen" zwischen geplanter Bebauung und Obstplantage zu Konflikten zwischen den Erholungssuchenden und der Landwirtschaft führen würde. In der oberschwäbischen Kulturlandschaft sind Spazierwege entlang von landwirtschaftlichen Flächen gängig und es wird daher keine Anpassung vorgenommen.

Die ausführlichen Vorschläge zur Wertung in den Stellungnahmen vorgetragenen Belange sind in der Anlage 5 "Tabelle zur Auswertung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit zur frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB" enthalten.

(Anmerkung: Die personenbezogenen Daten aus den in der Anlage 5 anonymisierten

Stellungnahmen sind in einer gesonderten Namensliste (Anlage 7) zusammengestellt. Diese Liste ist vertraulich zu behandeln).

2.2 Behördenbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Dienststellen erfolgte mit Schreiben vom 18.03.2024 bis zum 19.04.2024. Die Stellungnahmen liegen vor.

Inhaltlich wesentlich ist die Stellungnahme des RP Tübingen, welche den Plansatz 5.3.2 Z des Landesentwicklungsplanes konkretisiert. Laut der Stellungnahme ist eine Nutzungsänderung der Vorrangfluren im Rahmen einer zielimmanenten Ausnahmeregelung möglich. Grundlage hierfür ist, dass die Umnutzung im unabweisbaren Maße stattfindet, der Bedarf für den Wohnungsraum dargestellt wird und eine Alternativenprüfung zum Ergebnis kommt, dass es der am besten geeignete Standort in Schmalegg ist.

Aufgrund der Stellungnahme des Landratsamtes wurden in der Planzeichnung zum Bebauungsplan Sichtdreiecke im Bereich der Schenkenstraße eingefügt und der Graben Richtung Gewerbegebiet Okatreute außerhalb des Planbereiches weitergezeichnet.


Die Vorschläge zur Wertung der Stellungnahmen sind in der Anlage 6 "Tabelle zur Auswertung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB" enthalten.

Kosten und Finanzierung:

Der Stadt Ravensburg entstehen gegenüber den im Aufstellungsbeschluss genannten, keine weiteren erheblichen Planungskosten.

Klimawirkungsprüfung:

Einschätzung der CO₂-Relevanz

	Hat der Beschlussgegenstand voraussichtlich Auswirkungen auf die CO ₂ -Bilanz der Stadt Ravensburg?	
	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> positiv <input checked="" type="checkbox"/> negativ
	Nein <input type="checkbox"/>	

1. Menge der CO₂-Emissionen

- ☐ **gering** → bis ca. 3 t CO₂ / Jahr (entspricht < 6,3 MWh_{el} / 12 MWh Erdgas / 13.800 PKW km)
☐ **mittel** → bis ca. 130 t CO₂ / Jahr (entspricht < 270 MWh_{el} / 525 MWh Erdgas / 600.000 PKW km)
☒ **erheblich** → über ca. 130 t CO₂ / Jahr (entspricht > 270 MWh_{el} / 525 MWh Erdgas / 600.000 PKW km)

2. Dauer der CO₂-Emissionen

- ☐ **kurz** → max. 1 Jahr
☐ **mittel** → 1 Jahr bis 10 Jahre
☒ **langfristig** → 10 und mehr Jahre

Textliche Begründung der Einschätzung (Kurzversion)

Da städtebauliche Planungen und Konzepte dem Abwägungsgebot unterliegen, muss neben einer Bewertung der Belange mit CO₂-Relevanz auch eine Bewertung zusammen mit weiteren Belangen erfolgen. Diese sind alle Belange, die für die Bewertung der Zielerreichung einer resilienten, nachhaltigen Stadt der kurzen Wege erforderlich sind. Bei der Bewertung fanden die Maßnahmenblöcke Mobilität und Gebäude aus dem Klimakonsens und dem Leitbild der Klimaregion Schussental Berücksichtigung. Damit umfasst die nachfolgende Bewertung insbesondere die Standortgunst im Sinne nachvollziehbarer Angebote für bestimmte Verhaltensweisen. Die Bewertung erfolgt entsprechend der schulischen Benotung.

Zusammengefasst ergeben sich folgende Bewertungen (angelehnt an Schulnoten):

CO₂- Relevanz: 2,8

Gesamtnote: 2,4

Mit dem Bebauungsplan "Brachwiese III – Neuaufstellung" werden aus den momentanen Ackerflächen Wohnbauflächen und somit Teile der Flächen versiegelt. Das geplante Wohngebiet grenzt jedoch an den Siedlungskörper und entwickelt diesen organisch weiter. Es trägt dazu bei, die bestehende Infrastruktur in der Ortschaft zu sichern und tragfähig auszulasten. Die Ackerflächen zwischen Brachwiese III und dem Gewerbegebiet Okatreute werden in diesem Zuge ökologisch aufgewertet. Darüber hinaus werden wichtige Heckenstrukturen Richtung Süden entlang des Grabens planungsrechtlich gesichert und in der Umsetzung des Wohngebietes im Rahmen von Ausgleichsmaßnahmen aufgewertet. Das Plankonzept beinhaltet eine Vielzahl von Baumpflanzungen und im Einzelfall auch den Erhalt ortsbildprägender Bestandsbäumen.

Anlage/n:

- Anlage 1: Entwurf der Planzeichnung des Bebauungsplanes "Brachwiese III – Neuaufstellung" und die örtlichen Bauvorschriften vom 07.02.2024/ 19.09.2025, DIN A3
- Anlage 2: Entwurf der Planzeichnung des Bebauungsplanes "Brachwiese III – Neuaufstellung" und die örtlichen Bauvorschriften vom 07.02.2024/ 19.09.2025, im Originalmaßstab 1:500
- Anlage 3: Darstellung der zeichnerischen Änderung in der Planzeichnung des Bebauungsplanes "Brachwiese III – Neuaufstellung" und die örtlichen Bauvorschriften vom 05.09.2024, ohne Maßstab.
- Anlage 4: Entwurf der Textlichen Festsetzungen und der Begründung vom 07.02.2024/ 19.09.2025 mit Umweltbericht vom 19.09.2025.
- Anlage 5: Tabelle zur Auswertung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit zur frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB, Stand 19.09.2025.
- Anlage 6: Tabelle zur Auswertung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB, Stand 10.06.2025.
- Anlage 7: Namensliste der Tabelle zur Auswertung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit zur frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB, Stand 23.04.2024 (nicht-öffentlich; ist vertraulich zu behandeln!)
- Anlage 8: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan "Brachwiese III – Neuaufstellung", Stand 02.02.2024/ 18.09.2025.

- Anlage 9: Schallmessungen am Axialgebläse (Wanner Typ 42GA) zum Aufbringen von Pflanzenschutzmittel im Obstbau zum Bebauungsplan "Brachwiese III – Neuaufstellung", Stand 17.01.2025
- Anlage 10: Lokalklimatische Auswirkungen des Bebauungsplangebiets "Brachwiese III - Neuaufstellung" in Ravensburg-Schmalegg, iMA Richter & Röckle, Freiburg, vom 08.12.2022.
- Anlage 11: Verkehrsuntersuchung Bebauungsplan "Brachwiese III - Neuaufstellung" Motorisierter Individualverkehr/Schwerverkehr, Modus Consult Ulm GmbH, Ulm, 05.05.2023.
- Anlage 12: Geotechnisches Gutachten – Erschließung Neubaugebiet "Brachwiese III" in Schmalegg, fm geotechnik, Amtzell, 25.04.2014.
- Anlage 13: Schadstoffuntersuchung Boden Baugebiet Brachwiese 3, GBB – GrundBau Bodensee GmbH, Stockach, 07.04.2014.
- Anlage 14: Bebauungsplan "Brachwiese III – Neuaufstellung" im Stadtteil Schmalegg: Aktualisierung des Gutachtens vom 08.07.2013 zu den Geruchsemissionen und -immissionen, iMA Richter & Röckle, Freiburg, vom 08.12.2022.
- Anlage 15: GEWOS Institut für Stadt-, Regional und Wohnforschung GmbH, Aktualisierung der der Bevölkerungs- und Wohnungsmarktprognose des Wohnraumversorgungskonzeptes 2019, Stand August 2024.