

ANLAGE 5

Stellungnahmen der Öffentlichkeit zur frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB

Anmerkung: Die Stellungnahmen in dieser Tabelle sind aus Gründen des Datenschutzes hinsichtlich Namen und Adressen anonymisiert.

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
1.	<p><u>Stellungnahme I. vom 19.04.2024:</u></p> <p><u>Zum Dokument: Gutachten / Maßnahmenplan zum Umweltbericht, 365° freiraum + umwelt vom 19.10.2015</u></p> <p>Die im Umweltbericht und im Maßnahmenplan festgesetzten Verpflichtungen zur Dachbegrünung (M5) sind aufgrund der Verordnung zur Installation von Photovoltaikanlagen auf Dächern von Neubauten, § Paragraf 23 Absatz 1 Satz 3 Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz Baden-Württemberg, widersprüchlich.</p> <p>Die Minimierungsmaßnahmen wurden 2015 entwickelt und sind aufgrund neuer Gesetzte und Verordnungen im Bereich Energie- und Klimaschutz veraltet.</p> <p>Da die Minimierungsmaßnahmen und der Umweltbericht 9 Jahre alt und nicht an die aktuelle Gesetzeslage angepasst wurde, wird dessen Zulässigkeit angezweifelt.</p>	<p>Wird nicht berücksichtigt</p> <p>Die Kombination von Photovoltaikanlagen und Dachbegrünung stellt keinen Widerspruch dar, sondern lässt auf der Dachfläche eine sinnvolle Mehrfachnutzung zu. Mehr noch, die Systeme begünstigen sich gegenseitig. Durch reduzierte Hitzereflexion, Wasserrückhalt und Verdunstung wird die PV-Anlage gekühlt und der Energieeintrag an sehr heißen Tagen im Vergleich zum herkömmlichen Dach gesteigert. Die kühlende Wirkung der Dachbegrünung begründet je nach Situation einen möglichen Mehrertrag der Solarstromerzeugung.</p> <p>Wird nicht berücksichtigt</p> <p>Der Umweltbericht (UB) wurde für das vorliegende Verfahren überarbeitet und ist Stand 15.02.2024.</p>

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
	<p><u>Zum Dokument: Gutachten / Lokalklimatische Auswirkungen des Bebauungsplangebiets "Brachwiese III – Neuaufstellung" in Ravensburg – Schmalegg, iMA Richter & Röckle, Freiburg, vom 05.07.2013</u></p> <p>Das Baugebiet "Ortsmitte III" ist in dem Gutachten nicht berücksichtigt. Das Gutachten ist veraltet. Die Aktualisierung auf die aktuell vorhanden und geplante Bebauung wurde nicht durchgeführt. Die Zulässigkeit wird angezweifelt.</p>	<p>Wird nicht berücksichtigt</p> <p>Das Gutachten "Lokalklimatische Auswirkungen des Bebauungsplangebietes 'Brachwiese III – Neuaufstellung' in Ravensburg Schmalegg" wurde vom Büro iMA Richter & Röckle GmbH & Co. KG am 01.06.2023 auf Aktualität überprüft. Das Erstellungsdatum der Untersuchung wurde auf dem 5. Juli 2013 belassen, da keine Änderung im Gutachten außer der Anpassung des Titels erforderlich war.</p> <p>Das in Umsetzung befindliche Baugebiet "Ortsmitte III" verursacht keine signifikanten Auswirkungen, die im Rahmen der klimatischen Untersuchung beachtet werden müssen. In Abbildung 11-2 (Seite 22 Gutachten iMA Richter & Röckle) ist dargestellt, dass das Gebiet "Brachwiese III" eine Stunde nach Einsetzen der Kaltluftabflüsse, im Einfluss der nördlichen Flächen von Trutzenweiler liegt, welche vor dem Schmalegger Siedlungskörper Richtung Südwesten abzweigen bzw. abgelenkt werden. Vom westlichen Ortsrand, an welchem die "Ortsmitte III" entstanden ist, sind keine Strömungen Richtung Plangebiet "Brachwiese III" ermittelt worden.</p> <p>Darüber hinaus sind auch keine signifikanten klimatischen Auswirkungen durch die Bebauung des Plangebietes "Brachwiese III" auf die bereits realisierte "Ortsmitte III" zu erwarten.</p> <p>Die klimatische Untersuchung von Richter und Röckle kommt zum Ergebnis, dass <i>"in wolkenarmen und windschwachen Nächten [...] sich im Raum Schmalegg überwiegend geringmächtige</i></p>

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
		<p><i>Kaltluftabflüsse [ausbilden]. Im Plangebiet "Brachwiese III" findet man einen Hangabwind, der die gesamte Nacht andauern kann. Da dieser mit 10 bis 15 m Mächtigkeit empfindlich auf Hindernisse reagiert, kommt es bei einer Bebauung nahezu zum Erliegen dieses Hangabwindes. Der Hangabwind belüftet derzeit das an den Hang anschließende Gewerbegebiet Okatreute. Insbesondere am Westrand des Gewerbegebiets verschlechtert sich die nächtliche Durchlüftung. Da dieser Bereiche weder zu den thermisch noch zu den lufthygienisch stark belasteten Bereichen gehört, können die Auswirkungen als tolerierbar angesehen werden [...]."</i> (siehe Kapitel 10 der klimatischen Untersuchung)</p>
2.	<p><u>Stellungnahme II. vom 19.04.2024:</u> <u>Zum Dokument: Gutachten / Verkehrsuntersuchung</u> <u>Bebauungsplan "Brachwiese III – Neuaufstellung"</u> <u>Motorisierter Individualverkehr/Schwerverkehr, Modus Consult</u> <u>Ulm GmbH, Ulm, 05.05.2023</u></p> <p>Im gesamten Gutachten wird das Wohngebiet "Am Greckenhof" nicht berücksichtigt. Die Verkehrsströme aus diesem Wohngebiet, welches über die Verbindungstraße Schenkenstraße-Wolfsberg erschlossen ist, sind nicht in das Gutachten eingeflossen. Der neue Knotenpunkt an Ortseingang ist aufgrund des fehlenden Knotenpunktstroms vom Wohngebiet "Am Greckenhof" her, falsch dargestellt.</p>	<p>Wird nicht berücksichtigt</p> <p>Das Wohngebiet „Am Greckenhof“ bestand bereits zum Zeitpunkt der Verkehrszählung, sodass die Verkehrsmengen des Wohngebiets im Gutachten "Verkehrsuntersuchung Bebauungsplan 'Brachwiese III – Neuaufstellung' - Motorisierter Individualverkehr/Schwerverkehr" des Ingenieurbüros Modus Consult berücksichtigt sind. Das Verkehrsmodell in Schmalegg ist in seinem Detaillierungsgrad eher grob dargestellt, sodass nicht alle Straßen (unter anderem die Schenkenstraße Nord-Ost) darin abgebildet sind. Der Leistungsfähigkeitsberechnung (siehe Anlage 11) kann jedoch entnommen werden, dass der neue Anschluss, einschließlich der Schenkenstraße Nord-Ost, als Kreuzung angemessen berücksichtigt wurde.</p>

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
	<p>Aufgrund der Nichtberücksichtigung eines Wohngebiets mit einem maßgeblichen Verkehrsaufkommen wird die Zulässigkeit der Verkehrsuntersuchung Bebauungsplan "Brachwiese III - Neuaufstellung" Motorisierter Individualverkehr/Schwerverkehr, Modus Consult Ulm GmbH, Ulm, 05.05.2023 angezweifelt.</p>	
3.	<p><u>Stellungnahme III. vom 19.04.2024:</u></p> <p>1. Flächenverbrauch</p> <p>Das Baugesetzbuch verlangt den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden. Es verpflichtet die Gemeinden, die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu nutzen: Das bedeutet, Flächen wieder nutzbar zu machen – dies können auch Altlastflächen sein – und Baulücken zu schließen.</p> <p>Dies hat Vorrang vor Neubaugebieten „auf der grünen Wiese“. Die Bundesregierung hat das Ziel formuliert, bis 2030 weniger als 30 Hektar neue Flächen täglich für Siedlung und Verkehr zu beanspruchen.</p> <p>Bis 2050 soll die Netto-Null bei der Flächenneuanspruchnahme erreicht sein. Für Baden-Württemberg gilt damit, bis 2030 weniger als 3 Hektar neue Flächen pro Tag zu beanspruchen.</p> <p>Trotz rückläufiger Tendenz wird dieser Wert aktuell noch deutlich überschritten. Langfristiges Ziel für Baden-Württemberg ist es, bis 2035 die Netto-Null zu erreichen. Seit 2017 sieht das Raumordnungsgesetz (ROG) des Bundes einen Grundsatz der Raumordnung zu Vorgaben für quantifizierte Flächensparziele</p>	<p>Zu 1.) Kenntnisnahme</p> <p>Die angeführten Flächensparziele sind der Stadt Ravensburg bekannt. Bei dem Bebauungsplan "Brachwiese III – Neuaufstellung" handelt es sich um eine maßvolle Entwicklung im Außenbereich, die vom Gesetzgeber auf Landesebene mitgetragen wird. In der 50. Teiländerung des Flächennutzungsplanes des Gemeindeverbandes Mittleres Schussental wurde im Rahmen der sogenannten "Plausibilitätsprüfung" eine flächengleiche Rückentwicklung von Wohnbauland in Torkenweiler und am St.-Antonius-Weg geleistet. Somit werden keine zusätzlichen Flächen für die Entwicklung für dringend notwendigen Wohnraum genutzt.</p> <p>Bezüglich der Wohndichte stimmt der Regionalverband Bodensee-Oberschwaben in seiner Stellungnahme vom 18.04.2024 den Planungen zu. <i>"Der Regionalverband geht bei der Berechnung der Brutto-Wohndichte – sofern, wie beim Bebauungsplan „Brachwiese III - Neuaufstellung“ keine bindenden Festsetzungen vorliegen – von den Daten des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg aus. Diese weisen für Ravensburg eine mittlere Anzahl an Wohneinheiten in Einfamilienhäusern von 1,3 in</i></p>

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
	<p>vor. Zudem gilt seit September 2023 der gesetzliche Grundsatz der Raumordnung, dass die Brachflächenentwicklung einer neuen Flächeninanspruchnahme nach Möglichkeit vorgezogen werden soll. Der Bebauungsplan wird dieser Vorgabe nicht gerecht.</p>	<p><i>Mehrfamilienhäusern von 5,8 und mittlere Belegungsdichte von 2,0 EW/Wohneinheit aus. Dies ergibt nach [...] Berechnung [des Regionalverbandes] unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan vorgesehenen Anzahl an Einfamilien-, Doppel- und Mehrfamilienhäuser für das Plangebiet eine Brutto-Wohndichte von 43 EW/ha. Bei der Berechnung wurden ein großer Teil der öffentlichen Grünfläche und die landwirtschaftlichen Flächen von der Gesamtfläche abgezogen. Daraus ergibt sich ein Mittelwert aus den bisher in die Berechnung eingeflossenen Bebauungsplänen von 83 EW/ha.</i></p> <p><i>Es besteht für die Kommune die Möglichkeit, nach Umsetzung des Bebauungsplans die tatsächlich vorhandene Brutto-Wohndichte plausibel darzulegen (bspw. anhand der Einwohnermeldedaten), damit diese bei zukünftigen Planungen im Rahmen der Gesamtbetrachtung der Mittelwerte berücksichtigt werden kann.</i></p> <p><i>Bezüglich des Ziels des Plansatzes 2.4.0 Z (2) Regionalplanentwurf (2021), die Flächeninanspruchnahme durch eine flächeneffiziente Nutzung und angemessen verdichtete Bauweise zu verringern, begrüßen wir die geplante Bebauung mit unterschiedlichen Bauformen (Mehrfamilien-, Doppel- und Einfamilienhäusern)."</i></p> <p>Die Vorgaben zu den Mindest-Bruttowohndichten (Einwohner pro Hektar) des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben (siehe Regionalplan 2.4.1 Flächenbedarf) werden für ein Mittelzentrum (80 Einwohner pro Hektar) mit ca. 83 Einwohner in der Brachwiese III</p>

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
	<p>2. Schaffung von günstigem Wohnraum Die im Bebauungsplan vorgesehen Nutzungsarten, EFH, DHH und kleine MFHs widerspreche dem Ziel günstigen Wohnraum zu schaffen. Dies ist mit diesem Bebauungsplan nicht möglich und wird der kommunalpolitischen Aufgabe nicht gerecht.</p>	<p>mehr als erfüllt und die Werte für ein Oberzentrum fasst erfüllt. Eine leichte Unterschreitung der Vorgaben für ein Oberzentrum sind im Rahmen des Bebauungsplanes "Brachwiese III – Neuaufstellung" tragbar, da es sich bei Schmalegg um einen ländlich geprägten Ortsteil handelt. In der Kernstadt werden die Vorgaben des Regionalplanes vielfach übertroffen, sodass der gesamtstädtische Wert von 90 Einwohner pro Hektar eingehalten wird.</p> <p>Abschließend ist festzuhalten, dass parallel zu der vorliegenden Entwicklung selbstverständlich Projekte der Innentwicklung in Ravensburg geplant und umgesetzt werden. Diese Vorhaben reichen jedoch alleine nicht aus, um die Anforderung bzgl. des anzunehmenden Wohnraumes gerecht zu werden. Daher erfolgt beides Innentwicklung und angemessene Entwicklung nach außen.</p> <p>Zu.2) Wird nicht berücksichtigt Der Bebauungsplan "Brachwiese III – Neuaufstellung" ermöglicht den Bau von vier Mehrfamilienhäusern mit jeweils bis zu sechs Wohneinheiten. Im Rahmen einer maßvollen Entwicklung von Schmalegg ist dies ein wichtiger Baustein und kann im weiteren Verlauf für die Schaffung von günstigem Wohnraum genutzt werden.</p> <p>In Ravensburg besteht dringender Bedarf für mehr Wohnraum. Dem bezahlbaren Wohnraum kommt im Stadtgebiet sicherlich eine besondere Gewichtung zu, jedoch fehlen auch Flächen für Ein- und</p>

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
	<p>3. Allgemeines Wohngebiet Gemäß § 4 BauNVO sind in einem WA folgende Nutzungen möglich: (1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. (2) Zulässig sind 1. Wohngebäude 2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Das in der Sitzungsvorlage vom dargestellte Planungsziel: [1] Schaffung einer Mischung verschiedener Wohnformen (Einfamilien-, Doppelhausbebauung und kleinteiliger Geschosswohnungsbau) und dem Gebiet dienende nichtstörende Nutzungen (zum Beispiel Bäckerei und Friseur) kann durch</p>	<p>Mehrfamilienhäuser. Die vorliegende Planung liegt im ländlichen Raum, weshalb im Einklang mit der gesamten Ortschaft auch Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser geplant sind. Ein ähnliches Vorgehen wurde bereits in der Ortsmitte III von Schmalegg angewandt, wo jeweils zu einem Drittel Bündniswohnungen (bezahlbarer Wohnraum), Mehrfamilienhäuser und Einfamilienhäuser umgesetzt werden.</p> <p>Zu 3. Kenntnisnahme Die Darstellung zu § 4 BauNVO wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird nicht berücksichtigt Zu [1] Die genannte Mischung verschiedener Wohnformen und der Versorgung des Gebietes dienende Läden können in einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sehr wohl ermöglicht werden. Gaststätten und nicht störende Handwerksbetriebe sind im</p>

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
	<p>Ausweisung als WA nicht erreicht werden. Es sind z. B. Gaststätten zulässig.</p> <p>[2] Eine Einflussnahme der Baugenehmigungsbehörde ist bei Handwerksbetrieben möglich, bei den meisten anderen Nutzungen nicht. In der Vergangenheit hat sich in der Ortschaft die Ansiedlung von solchen Betrieben als schwierig erwiesen. Auch sind diese Nutzungsarten gemäß Bebauungsplan schwer umsetzbar.</p> <p>[3] Es sind zu wenig öffentliche Stellplatzflächen für Kunden vorhanden, die öffentliche Straßenerschließung durch die reinen Wohngebiete widerspricht dem Ansinnen und die Schaffung eines städtebaulichen Konzepts für die Ortschaft wird erneut nicht Rechnung getragen.</p>	<p>vorliegenden Fall nur ausnahmsweise zugelassen. Darüber hinaus sind nur der Versorgung des Gebietes dienende Läden zulässig und keine weiteren Gewerbeflächen. Abschließend zu [1] ist festzuhalten, dass es sich hierbei um eine Angebotsplanung handelt, in welchem der Bauherr selbst entscheiden kann, was er im rechtlichen Rahme umsetzen möchte. Es besteht das Angebot zulässige Nutzungen unterzubringen, aber keine Pflicht dieses zu tun.</p> <p>Zu [2] Der Bebauungsplan setzt fest, dass Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nur ausnahmsweise zugelassen werden können. Eine Baugenehmigung ist somit zulässig oder nicht. Die Stadt kann nur im Rahmen der Vergabe Einfluss nehmen.</p> <p>Zu [3] Kundenstellplätze sind auf privatem Grund nachzuweisen und umzusetzen, egal ob im Plangebiet Brachwiese oder in der bestehenden Bebauung. Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets ist über die östlich des Plangebiets verlaufende Schenkenstraße, jedoch auch über die nördlich des Plangebiets bestehende Minnesängerstraße vorgesehen. Die in der Nachbarschaft der Minnesängerstraße befindlichen Wohngebäude bestehen teilweise in einem Reinen Wohngebiet (weshalb u.a. für die gewerbliche und landwirtschaftliche Nachbarschaft hohe Anforderungen zum Schallschutz bestehen).</p>

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
	<p>[4] Es stehen seit längerem Gewerbefläche in der "Ortsmitte" leer, die städtebauliche Planung diese Art von Nutzungen in den Randbereich zu verlegen ist nicht im Sinne der Bürgerschaft.</p> <p>[5] Die Entscheidung, das Plangebiet als WA, mit den erhöhten zulässigen Schallwerten auszuweisen, wurde vermutlich aufgrund der zu erwartenden Schallwerte, die durch die angrenzende Landwirtschaft (Obstbau) entstehen, geleitet. Auch dies ist nicht im Sinne der zukünftigen Bürgerschaft. Der Lösungsansatz die Grenzwerte nach oben zu setzen, wirkt sich nicht auf die vorhandene Schallbelastung aus.</p>	<p>Die schalltechnische Bewertung des planungsbedingten Verkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen basiert auf konservativen Ansätzen. Auf Grundlage dieser konservativen Ansätze werden die im vorliegenden Fall hilfsweise für die Planung herangezogenen (kumulativ geltenden) Kriterien gemäß Nummer 7.4 TA Lärm nicht erfüllt und die Planung kann aus schalltechnischer Sicht wie vorgesehen umgesetzt werden. Im geplanten allgemeinen Wohngebiet sind vorwiegend wohnnutzungsbezogene Kfz-Bewegungen zu erwarten</p> <p>Zu [4] Es handelt sich bei der vorliegenden Planung nicht um eine Verlegung des vorhandenen Angebotes, sondern um die Schaffung zusätzlicher Angebote, was aber nur für das Wohnen in der Brachwiese III vorgesehen ist.</p> <p>Zu [5] Es ist nicht zu beanstanden, dass in einer grundsätzlich ländlich geprägten Umgebung, wie es der Ortsteil Schmalegg ist, kein Reines Wohngebiet mehr festgesetzt wird, sondern auch aus Erfahrungen, die man in der Vergangenheit gemacht hat, ein gewisses Störpotential auch dem Wohnen zugeordnet werden kann und muss. Dies gilt sowohl für Einflüsse von außerhalb des Gebietes als auch für Einflüsse von innerhalb des Gebietes selber.</p> <p>Das Urteil des Verwaltungsgerichtshofes Baden-Württemberg zu den Bebauungsplänen "Brachwiese III" und "1. Änderung</p>

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
		<p>Brachwiese III" äußert sich zu dem damals schon vorgebrachten Vorwurf eines "Etikettenschwindels" wie folgt:</p> <p><i>"Die Auffassung des Antragstellers, bei der Festsetzung der Gebietsart WA handele es sich um einen sogenannten Etikettenschwindel, weil nach dem wahren Willen der Antragsgegnerin an sich ein reines Wohngebiet gewollt sei, geht ebenfalls fehl. Wegen „Etikettenschwindels“ unzulässig ist es insbesondere, eine Überplanung oder eine Umplanung und damit eine Änderung des tatsächlichen Gebietscharakters vorzunehmen, um lediglich den Erfordernissen eines städtebaulich gebotenen Immissionsschutzes auszuweichen. Ein in diesem Sinne verstandener "Etikettenschwindel" wäre anzunehmen, wenn eine Gemeinde etwa einen Baugebietstyp ausschlaggebend deshalb festsetzt, um die Schutzwürdigkeit der Wohnbebauung zugunsten eines innerhalb oder außerhalb des Plangebietes gelegenen Unternehmens zu mindern.</i></p> <p><i>Davon kann im vorliegenden Fall nicht ausgegangen werden. Zwar heißt es in der Begründung des Bebauungsplans mehrmals, man wolle Wohnraum schaffen, während sonstige nach § 4 Abs. 2 BauNVO zulässige oder nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulassungsfähige Nutzungen - soweit ersichtlich - nicht eigens befürwortet werden. Es fehlt aber jeder durchgreifende Hinweis darauf, dass die Antragsgegnerin das festgesetzte allgemeine Wohngebiet tatsächlich nicht gewollt haben könnte. Vielmehr enthalten die textlichen Festsetzungen des Plans differenzierte</i></p>

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
		<p><i>Regelungen zur Feinsteuerung des in dem allgemeinen Wohngebiet Zulässigen auf der Grundlage von § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO.</i>" (siehe Seite 21 Urteil 8 S 286/17 VGH BW 27.11.2018).</p> <p>Das Urteil verweist hier auf die Festsetzungen zur Art der Nutzung des Bebauungsplanes, die gegenüber der aktuellen Planung unverändert geblieben sind.</p> <p>Das Urteil verweist anschließend auf das Kapitel 9.2 des Bebauungsplanes "Brachwiese III", was in der Neuaufstellung des Bebauungsplanes unter Punkt 6.2 zu finden ist. Hier heißt es in der Begründung:</p> <p>Entsprechend der textlichen Festsetzung Nr. A 1 sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO im gesamten Plangebiet Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig wären, nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Die Nutzungseinschränkungen sind erforderlich, um störende, flächenintensive und mit einem erhöhten Erschließungsaufwand verbundene Nutzungen und damit einhergehende Nutzungskonflikte auszuschließen, die dem Ziel der Schaffung von familiengerechten Wohnformen widersprechen. Im gesamten Baugebiet werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und</p>

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
		<p>sportliche Zwecke nur als Ausnahme zugelassen. Diese Einschränkungen sind erforderlich, um gewerbliche Nutzungen, die in einem Wohngebiet unter Umständen mit Nutzungskonflikten verbunden sind und erhöhte Anforderungen an die Erschließung stellen, auf der Basis einer Einzelfallprüfung beurteilen zu können. Eine dem Gebiet dienende Durchmischung soll damit ermöglicht, eine Überforderung hingegen vermieden werden.</p> <p>Das Urteil vom Verwaltungsgerichtshof sagt hierzu:</p> <p><i>"Diese Erwägungen sind nachvollziehbar und lassen einen Schluss darauf, die Festsetzung WA sei nicht ernsthaft beabsichtigt, sondern nur vorgeschoben, um ein auf dem Papier stimmiges Konzept einzuhalten, gerade nicht zu."</i> (siehe Seite 23 Urteil 8 S 286/17 VGH BW 27.11.2018)</p>
4.	<p>Stellungnahme IV. vom 19.04.2024:</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>in o.g. Angelegenheit zeigen wir an, dass uns Herr [REDACTED]</p> <p>[REDACTED] mit der Wahrnehmung seiner rechtlichen Interessen beauftragt hat. Ordnungsgemäße Bevollmächtigung wird anwaltlich versichert und auf Wunsch nachgewiesen.</p> <p>Im Rahmen der derzeit im Bebauungsplanverfahren „Brachwiese III - Neuaufstellung“ stattfindenden frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nehmen wir namens und in Vollmacht unserer Mandantschaft wie folgt Stellung:</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Wir nehmen die Zweifel an dem rechtmäßigen Abschluss des Verfahrens zur Kenntnis.</p>

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
	<p>Wir regen an, das Bebauungsplanverfahren in seiner jetzigen Form abzubrechen. Das Verfahren wird sich in rechtmäßiger Weise nicht beenden lassen. Hierzu im Einzelnen:</p> <p>I. Städtebauliche Erforderlichkeit</p> <p>Die Planung ist bereits nicht i.S.v. § 1 Abs. 3 BauGB städtebaulich erforderlich, insbesondere handelt es sich um einen sog. „Etikettenschwindel“. Unter einem Etikettenschwindel wird regelmäßig eine Planung verstanden, die gar nicht den städtebaulichen Zielen des Plangebers entspricht sondern, aus welchen Gründen auch immer, bloß vorgeschoben ist. In der hier vorliegenden Planung soll durch Ziff. 1 des Bebauungsplanes der Art der baulichen Nutzung nach ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden, in dem allgemein zulässig nur Wohngebäude und der Versorgung des Gebiets dienende Läden sind.</p> <p>Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, die sonst in einem Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig sind, sollen nur ausnahmsweise zugelassen werden. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, und Tankstellen, die nach der gesetzgeberischen Konzeption in Allgemeinen Wohngebieten</p>	<p>Zu I.) Wird nicht berücksichtigt</p> <p>Die Erforderlichkeit der Planung ist gegeben. In der Stadt Ravensburg herrscht ein deutliches Defizit an Flächen für den Wohnungsbau. Der Markt für Baugrundstücke, die sich zum Bau von selbstgenutzten Wohnhäusern eignen, ist sehr begrenzt. Dadurch können viele Haushalte, die nach entsprechenden Grundstücken suchen, nicht mehr in der Kernstadt und in den Ortschaften gehalten werden und wandern in das Umland ab. Entsprechend negative Effekte, wie zunehmende Pendler- und Verkehrsströme sowie demographische und fiskalische Verluste sind in Ravensburg zu verzeichnen.</p> <p>Um dieser Entwicklung entgegenzuwirken, hat sich die Stadt Ravensburg zum Ziel gesetzt, unter anderem in Schmalegg Baugebiete anschließend an die bestehende Bebauung auszuweisen. Es soll ein zur ländlichen Struktur von Schmalegg passendes Baugebiet entstehen. Gleichzeitig soll den planerischen Leitzielen, insbesondere dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden, und der nachhaltigen Siedlungsentwicklung Rechnung getragen werden.</p>

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
	<p>ausnahmsweise zulässig sind, sollen ganz ausgeschlossen werden. Damit entspricht das Gebiet letztlich einem Reinen Wohngebiet i.S.d. § 3 BauNVO</p> <p>Auch tatsächlich sind im Baugebiet „Brachwiese III“ ausschließlich Wohnhäuser vorgesehen, wie es sich einerseits aus dem Zuschnitt der Baugrenzen, vor allem jedoch aus den Bekundungen in der Planbegründung ergibt. Dort heißt es in Ziff. 4.1:</p> <p><i>„Im ersten Bauabschnitt sind 45 Baugrundstücke geplant, davon sind 27 als Ein- bzw. Zweifamilienhäuser, fünf als Doppelhäuser (= zehn Doppelhaushälften), vier als Kettenhäuser und vier kleinere Mehrfamilienhäuser vorgesehen.“</i></p> <p>Darüber hinaus ist auch auf den zum Gegenstand des Bauleitplanverfahrens gemachten städtebaulichen Rahmenplan vom 18.05.2015 zu verweisen, worin im gesamten Plangebiet einschließlich der Bauabschnitte II und III Wohnhäuser eingezeichnet sind.</p> <p>Obwohl der Plangeber – insbesondere auch die für den Verkauf der Grundstücke verantwortliche Kämmerei – in dem Plangebiet ausschließlich Wohnnutzung vorsieht, wurde statt eines Reinen Wohngebietes lediglich ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Dieser „Kunstgriff“ diene ausschließlich dazu, die Schutzwürdigkeit des Gebietes gegenüber dem dahinterliegenden Reinen Wohngebietes „Brachwiese II“ um 5 dB(A) herabzusetzen, um auf diese Weise näher an den landwirtschaftlichen Betrieb meines Mandanten heranrücken zu können.</p>	<p>Das Allgemeine Wohngebiet ist für den Wohnungsbau und dem Quartier dienenden bzw. mit ihm verträglichen Nutzungen vorgesehen. So ermöglicht die Struktur des Gebietes andere oder weitere zulässige Nutzungen. Im Bebauungsplan sind im zeichnerischen Teil Bebauungsvorschläge (Grundstück- und Gebäudegrößen) enthalten, festgesetzt sind diese jedoch nicht. Festgesetzt sind lediglich die Baugrenzen.</p> <p>Es ist nicht zu beanstanden, dass in einer grundsätzlich ländlich geprägten Umgebung, wie es der Ortsteil Schmalegg ist, kein Reines Wohngebiet mehr festgesetzt wird, sondern auch aus Erfahrungen, die man in der Vergangenheit gemacht hat, ein gewisses Störpotential auch dem Wohnen zugeordnet werden kann und muss. Dies gilt sowohl für Einflüsse von außerhalb des Gebietes, als auch für Einflüsse von innerhalb des Gebietes selber.</p> <p>Das Urteil des Verwaltungsgerichtshofes Baden-Württemberg zu den Bebauungsplänen "Brachwiese III" und "1. Änderung Brachwiese III" äußert sich zu dem damals schon vorgebrachten Vorwurf eines "Etikettenschwindels" wie folgt:</p> <p><i>"Die Auffassung des Antragstellers, bei der Festsetzung der Gebietsart WA handele es sich um einen sogenannten Etikettenschwindel, weil nach dem wahren Willen der Antragsgegnerin an sich ein reines Wohngebiet gewollt sei, geht ebenfalls fehl. Wegen „Etikettenschwindels“ unzulässig ist es insbesondere, eine Überplanung oder eine Umplanung und damit</i></p>
















Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
	<p>Mit Urte. v. 09.12.2014 – 3 S 1227/12 – hat der VGH Baden-Württemberg zu einem solchen Vorgehen festgehalten: <i>„Ein in diesem Sinne verstandener „Etikettenschwindel“ wäre anzunehmen, wenn eine Gemeinde beispielsweise einen Baugebietstyp ausschlaggebend deshalb festsetzt, um die Schutzwürdigkeit der Wohnbebauung zu Gunsten eines innerhalb oder außerhalb des Plangebiets gelegenen Unternehmens zu mindern.“</i></p> <p>Der VGH Baden-Württemberg beruft sich dabei in wörtlicher Übereinstimmung auf den Beschluss des BVerwG vom 08.02.2000 – 4 BN 1/00 (juris Rn. 10).</p> <p>Der Planungsvorgang ergibt jedoch unzweifelhaft, dass die Plangeberin ein Gebiet, das ausschließlich der Wohnnutzung dienen soll, planen will. Lediglich aufgrund des Immissionskonfliktes mit dem landwirtschaftlichen Betrieb meines Mandanten soll statt eines Reinen Wohngebietes ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden, um so das Schutzniveau des Gebietes abzusenken.</p> <p>Der Bebauungsplan wäre daher schon wegen Verstoßes gegen § 1 Abs. 3 BauGB unwirksam.</p>	<p><i>eine Änderung des tatsächlichen Gebietscharakters vorzunehmen, um lediglich den Erfordernissen eines städtebaulich gebotenen Immissionsschutzes auszuweichen. Ein in diesem Sinne verstandener "Etikettenschwindel" wäre anzunehmen, wenn eine Gemeinde etwa einen Baugebietstyp ausschlaggebend deshalb festsetzt, um die Schutzwürdigkeit der Wohnbebauung zugunsten eines innerhalb oder außerhalb des Plangebietes gelegenen Unternehmens zu mindern. Davon kann im vorliegenden Fall nicht ausgegangen werden. Zwar heißt es in der Begründung des Bebauungsplans mehrmals, man wolle Wohnraum schaffen, während sonstige nach § 4 Abs. 2 BauNVO zulässige oder nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulassungsfähige Nutzungen - soweit ersichtlich - nicht eigens befürwortet werden. Es fehlt aber jeder durchgreifende Hinweis darauf, dass die Antragsgegnerin das festgesetzte allgemeine Wohngebiet tatsächlich nicht gewollt haben könnte. Vielmehr enthalten die textlichen Festsetzungen des Plans differenzierte Regelungen zur Feinsteuerung des in dem allgemeinen Wohngebiet Zulässigen auf der Grundlage von § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO.“</i> (siehe Seite 21 Urteil 8 S 286/17 VGH BW 27.11.2018).</p> <p>Das Urteil verweist hier auf die Festsetzungen zur Art der Nutzung des Bebauungsplanes, die gegenüber der aktuellen Planung unverändert geblieben sind.</p> <p>Das Urteil verweist anschließend auf das Kapitel 9.2 des Bebauungsplanes "Brachwiese III", was in der Neuaufstellung des</p>

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
		<p>Bebauungsplanes unter Punkt 6.2 zu finden ist. Hier heißt es in der Begründung: Entsprechend der textlichen Festsetzung Nr. A 1 sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO im gesamten Plangebiet Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig wären, nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Die Nutzungseinschränkungen sind erforderlich, um störende, flächenintensive und mit einem erhöhten Erschließungsaufwand verbundene Nutzungen und damit einhergehende Nutzungskonflikte auszuschließen, die dem Ziel der Schaffung von familiengerechten Wohnformen widersprechen. Im gesamten Baugebiet werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nur als Ausnahme zugelassen. Diese Einschränkungen sind erforderlich, um gewerbliche Nutzungen, die in einem Wohngebiet unter Umständen mit Nutzungskonflikten verbunden sind und erhöhte Anforderungen an die Erschließung stellen, auf der Basis einer Einzelfallprüfung beurteilen zu können. Eine dem Gebiet dienende Durchmischung soll damit ermöglicht, eine Überforderung hingegen vermieden werden.</p> <p>Das Urteil vom Verwaltungsgerichtshof sagt hierzu:</p> <p><i>"Diese Erwägungen sind nachvollziehbar und lassen einen Schluss darauf, die Festsetzung WA sei nicht ernsthaft beabsichtigt, sondern nur vorgeschoben, um ein auf dem Papier stimmiges</i></p>

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
	<p>II. Verstoß gegen Ziele der Raumordnung – Landwirtschaftliche Vorrangfluren und Selbstversorgungsgrad Obst</p> <p>Die Planung ist mit den Zielen der Raumordnung nicht in Einklang zu bringen, § 1 Abs. 4 BauGB. Ausführungen hierzu enthält der Bebauungsplan nicht. In der Begründung heißt es lediglich, dass der Plan den „Vorgaben der übergeordneten Planungsebenen“ entsprechen würde (vgl. S. 4 der Planbegründung). Dies trifft jedoch nicht zu.</p> <p>Nicht erwähnt und nicht berücksichtigt werden die Regelungen des Landesentwicklungsplanes Baden-Württemberg. Nach dem aktuell rechtskräftigen Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg 2002 wäre bei der Planung Plansatz 5.3.2 (Z 1) zu berücksichtigen, da das Plangebiet laut neuer Flurbilanz 2022 der landwirtschaftlichen Vorrangflur zugeordnet ist. Flächen, die der höchsten Schutzkategorie zugeordnet werden, fallen in den Anwendungsbereich des Planziels 5.3.2 (vgl. VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 01.07.2020 - 8 S 2280/18, seinerzeit noch zur Unterscheidung zwischen „Vorrangflur I“ und „Vorrangflur II“, wie sie in den alten Wirtschaftsfunktionskarten noch vorgenommen wurde).</p>	<p><i>Konzept einzuhalten, gerade nicht zu.</i>" (siehe Seite 23 Urteil 8 S 286/17 VGH BW 27.11.2018)</p> <p>Zu II.) Wird berücksichtigt</p> <p>Mit der vorliegenden Planung wird den Flächensparzielen der Bundesregierung Sorge getragen, welche unter anderem in §1a BauGB vorgeschrieben sind, da ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden eingehalten wird und eine Bodenversiegelung auf das notwendige Maß begrenzt ist.</p> <p>Plansatz 5.3.2 Z LEP formuliert, dass „die für eine land- und forstwirtschaftliche Nutzung gut geeigneten Böden und Standorte, die eine ökonomisch und ökologisch effiziente Produktion ermöglichen, als zentrale Produktionsgrundlage geschont werden sollen; sie dürfen nur in unabweisbar notwendigem Umfang für andere Nutzungen vorgesehen werden. Die Bodengüte ist dauerhaft zu bewahren“. Mit diesem Ziel soll der Schutz gut geeigneter landwirtschaftlicher Flächen vor nicht notwendigen bzw. vermeidbaren Raumnutzungen sichergestellt werden. Damit soll jedoch kein vollumfänglicher Schutz in dem Sinne gewährleistet werden, dass jeglicher Eingriff in diese Flächen untersagt wäre. Vielmehr müssen Planungen und Maßnahmen, für die ein so hohes öffentliches Interesse besteht, dass der Belang des strukturellen Schutzes der Land- und Forstwirtschaft einschließlich des Bodens als deren Produktionsgrundlage in der Abwägung überwunden werden kann, auch weiterhin möglich sein. Dies wird durch eine</p>

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
	<p>Plansatz 5.3.2 lautet:</p> <p><i>„Die für eine land- und forstwirtschaftliche Nutzung gut geeigneten Böden und Standorte, die eine ökonomisch und ökologisch effiziente Produktion ermöglichen, sollen als zentrale Produktionsgrundlage geschont werden; sie dürfen nur in unabweisbar notwendigem Umfang für andere Nutzungen vorgesehen werden. Die Bodengüte ist dauerhaft zu bewahren.“</i></p> <p>Die örtliche Bauleitplanung muss sich in die regionale und landesweite Raumordnungsplanung einfügen, um die lokalen Entwicklungs- und Ordnungsvorstellungen in Übereinstimmung mit den überörtlichen und fachübergreifenden Planungen zu bringen. Dieser Aufgabe dient § 1 Abs. 4 BauGB (Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger/Runkel/Edenharter, 152. EL Oktober 2023, BauGB § 1 Rn. 43)</p> <p>Ein reiner Verweis darauf, dass die Fläche im Flächennutzungsplan als Wohnfläche ausgewiesen ist, reicht hier insofern nicht aus, um die Ziele des Landesentwicklungsplanes zu umgehen.</p> <p>Die Vorschrift ist nach ihrer Stellung im Gefüge des § 1 BauGB vor die Abwägungsvorschriften der Absätze 6 und 7 eingeordnet, um deutlich zu machen, dass die Anpassung der Ortsplanung an bestimmte Erfordernisse der Raumordnung – nämlich an Ziele – nicht dem Abwägungsregime als öffentliche Belange unterliegt, sondern es sich bei der Anpassungspflicht um eine zwingende</p>	<p>zielimmanente Ausnahmeregelung ermöglicht, die dann zum Tragen kommt, wenn die Inanspruchnahme solcher landwirtschaftlich gut geeigneten Flächen auf das zur Umsetzung der Planung „unabweisbare“ Maß reduziert wird.</p> <p>Bei der Prüfung, ob die Inanspruchnahme solcher landwirtschaftlich gut geeigneten Flächen auf das „unabweisbare“ Maß reduziert wird, ist im Bauleitplanverfahren ein Bedarf für die geplante Nutzung darzulegen. Dieser wird in der Begründung unter Kapitel 3.3.2 dargestellt. Zudem ist darzulegen, dass der Bedarf nicht an anderer Stelle gedeckt werden kann. Es ist also ein sog. Alternativenprüfung erforderlich, welche in der Begründung unter Kapitel 3.3 ersichtlich ist.</p>

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
	<p>materielle Anforderung handelt (Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger/Runkel/Edenharter, 152. EL Oktober 2023, BauGB § 1 Rn. 43). Ein Ziel der Raumordnung, wie es im Plansatz 5.3.2 des Landesentwicklungsplanes verankert ist, löst gegenüber der Bauleitplanung Anpassungspflichten aus, die sicherstellen sollen, dass die Ortsplanung in Übereinstimmung mit der übergeordneten Raumordnungsplanung steht (vgl. BVerwG Beschl. v. 25.6.2007 – 4 BN 17/07, ZfBR 2007, 683 = BauR 2007, 1712 = BRS 71 Nr. 45).</p> <p>Ein Bebauungsplan, der einem Ziel der Raumordnung und damit dem Anpassungsgebot des § 1 Abs. 4 widerspricht, ist unwirksam (vgl. OVG Münster Ur. v. 21.4.2015 – 10 D 21/12.NE, DVBl. 2015, 1329 = BauR 2015, 1785 = NuR 2016, 43 = BRS 83 (2015) Nr. 53). Erwähnung findet die Thematik bisher nur im Umweltbericht, wo auf S. 39 noch auf die veraltete Wirtschaftsfunktionskarte verwiesen wird. Diese wurde mittlerweile durch die „Flurbilanz 2022“ ersetzt und ist seit Dezember 2023 landesweit verfügbar. Sie kommt vor allem dann zum Einsatz, wenn die Betroffenheit landwirtschaftlicher Belange geprüft werden soll.</p> <p>Auch auf Grundlage der veralteten Karte führt der Umweltbericht hierzu auf S. 39 aber schon eindrücklich aus, dass die Flächen im Plangebiet „Brachwiese III“ sowie die Obstplantage meiner Mandantschaft als „landwirtschaftliche Vorrangflur I“ ausgewiesen sind.</p> <p>Ausdrücklich heißt es im Umweltbericht zum Bebauungsplan „Brachwiese III – Neuaufstellung“ auf S. 39:</p>	

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag																				
	<p>„Zur Gewährleistung der Ernährungssicherheit sind Flächen der „Vorrangflur I“ der landwirtschaftlichen Nutzung vorzuhalten“ sowie</p> <p>„Die Überbauung der Flächen bedeutet einen dauerhaften Verlust von landwirtschaftlichen Produktionsflächen, der an anderer Stelle nicht gleichwertig wiederhergestellt werden kann.“ (Hervorhebungen durch den Unterzeichner).</p> <p>Im Rahmen der Erstellung der Flurbilanz 2022 wurden die Wertungsstufen angepasst. Die Flurbilanz ist eine landwirtschaftliche Fachplanung zur landesweit einheitlichen Bewertung von Flächen nach natürlichen und landwirtschaftlichen Gesichtspunkten. Zum Schutz landwirtschaftlicher Flächen ist die Flurbilanz seit 2020 in § 16 des Landwirtschafts- und Landeskultugesetzes verankert. Die Flurbilanz weist eine Differenzierung nach 5 Wertstufen auf:</p> <p>Wertstufen der Flurbilanz 2022</p> <table><tr><td></td><td>Vorrangflur</td><td>Besonders landbauwürdige Flächen</td><td>zwingend der landwirtschaftlichen Nutzung vorzubehalten</td></tr><tr><td></td><td>Vorbehaltsflur I</td><td>Landbauwürdige Flächen</td><td>der landwirtschaftlichen Nutzung vorzubehalten</td></tr><tr><td></td><td>Vorbehaltsflur II</td><td>Überwiegend landbauwürdige Flächen</td><td>der landwirtschaftlichen Nutzung größtenteils vorzubehalten</td></tr><tr><td></td><td>Grenzflur</td><td>Landbauproblematische Flächen</td><td></td></tr><tr><td></td><td>Untergrenzflur</td><td>Nicht landbauwürdige Flächen</td><td></td></tr></table> <p>(Quelle: https://lwl.landwirtschaft-bw.de/Lde/Startseite/Unsere+Themen/Die+Flurbilanz+2022, abgerufen am 18.04.2024)</p>		Vorrangflur	Besonders landbauwürdige Flächen	zwingend der landwirtschaftlichen Nutzung vorzubehalten		Vorbehaltsflur I	Landbauwürdige Flächen	der landwirtschaftlichen Nutzung vorzubehalten		Vorbehaltsflur II	Überwiegend landbauwürdige Flächen	der landwirtschaftlichen Nutzung größtenteils vorzubehalten		Grenzflur	Landbauproblematische Flächen			Untergrenzflur	Nicht landbauwürdige Flächen		
	Vorrangflur	Besonders landbauwürdige Flächen	zwingend der landwirtschaftlichen Nutzung vorzubehalten																			
	Vorbehaltsflur I	Landbauwürdige Flächen	der landwirtschaftlichen Nutzung vorzubehalten																			
	Vorbehaltsflur II	Überwiegend landbauwürdige Flächen	der landwirtschaftlichen Nutzung größtenteils vorzubehalten																			
	Grenzflur	Landbauproblematische Flächen																				
	Untergrenzflur	Nicht landbauwürdige Flächen																				

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
	<p>Die Flächen, auf denen das Plangebiet verwirklicht werden soll wurde im Rahmen der Erstellung der Flächenbilanz 2022 als „Vorrangflur“ und damit als „zwingend der landwirtschaftlichen Nutzung vorzubehaltende“ Flächen ausgewiesen.</p> <p>Auf den Seiten der Landesanstalt für Landwirtschaft, Ernährung und Ländlichen Raum heißt es zur Erläuterung der Wertstufe „Vorrangflur“:</p> <p><i>„Die Vorrangflur umfasst besonders landbauwürdige Flächen (gute bis sehr gute Böden) und Flächen, die wegen ihrer ökonomischen Standortsgunst oder wegen ihrer besonderen Eignung für den Anbau von Sonderkulturen wie zum Beispiel Reben, Obst, Hopfen, Spargel für den Landbau und die Ernährungssicherung unverzichtbar und deshalb zwingend der landwirtschaftlichen Nutzung vorzubehalten sind.</i></p> <p><i>Fremdnutzungen müssen ausgeschlossen bleiben.“</i></p> <p><i>(Quelle: https://lwl.landwirtschaft-bw.de/Lde/Startseite/Unsere+Themen/Die+Flurbilanz+2022, abgerufen am 18.04.2024 – Hervorhebung im Original vorhanden).</i></p> <p>Insofern würde die Ausweisung einer Wohnbaufläche zu einem dauerhaften Verlust der landwirtschaftlichen Produktionsfläche führen, der an anderer Stelle nicht gleichwertig wiederhergestellt werden kann und damit gegen Planziel 5.3.2 des Landesentwicklungsplanes Baden-Württemberg verstoßen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass ein dauerhafter Verlust der landwirtschaftlichen Produktionsfläche entsteht, welche nicht gleichwertig wiederhergestellt werden kann. Die Schaffung von Wohnraum ist in der vorliegenden Planung vorzuziehen. Die notwendigen Aspekte hierzu werden in Kapitel 3.3 der Begründung</p>

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
	<p>Auch rein tatsächlich würde die Planung landwirtschaftliche Belange erheblich beeinträchtigen. Die Ausweisung des geplanten Wohngebietes hätte den negativen Synergieeffekt, dass mein Mandant auf seiner Obstbaufläche in der Bewirtschaftung eingeschränkt werden würde, mit Folgen, die für ihn existenzbedrohend sein können.</p> <p>Bitte beachten Sie, dass der Selbstversorgungsgrad bei Obst in Deutschland aus heimischem Anbau nur bei 20 % liegt. Dies liegt keineswegs daran, dass Orangen, Bananen und Mangos hierzulande nicht wachsen. Auch bei den wichtigsten heimischen Obstarten (u.a. Äpfeln) können bestenfalls 57 Prozent des Bedarfs aus eigener Erzeugung gedeckt werden. Der Selbstversorgungsgrad im Wirtschaftsjahr 2022/2023 für Kirschen lag sogar nur bei 10 Prozent.</p> <p>Wie im Umweltbericht auf S. 39 richtigerweise dargestellt wird, bedeutet die Überbauung der Fläche einen dauerhaften Verlust von landwirtschaftlichen Produktionsflächen, der an anderer Stelle nicht gleichwertig wiederhergestellt werden kann. Diese Auswirkungen können nicht kompensiert werden und wirken über das Plangebiet hinaus auf die Bewirtschaftung der Obstplantage unserer Mandantschaft. Ferner wird der Landwirtschaft über die Bebauung hinaus zusätzlich durch Ausgleichsfläche, Erstellung eines Retentionsbeckens und der Entwicklung einer Erholungsfläche wertvolle Produktionsfläche entzogen.</p>	<p>dargestellt. Unter anderem wird in Kapitel 3.3 der Bedarfsnachweis für Wohnraum in Ravensburg und Schmalegg nachgewiesen, sowie eine Alternativenprüfung für Ravensburg und die Ortschaft Schmalegg aufgezeigt.</p>

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
	<p>Dies kann, selbst wenn keine Unvereinbarkeit mit § 1 Abs. 4 BauGB angenommen werden würde, nicht das Ergebnis einer gerechten Abwägung aller öffentlicher und privater Belange, wie sie § 1 Abs. 6 ff. BauGB erfordert sein.</p> <p>III. Ermittlung und Abwägung der Lärmimmissionen des Betriebes meines Mandanten</p> <p>Zu den Belangen der Landwirtschaft, die bei Aufstellung eines Bebauungsplans gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8 lit. b BauGB als abwägungserheblich zu berücksichtigen sind, gehört auch das Interesse eines Landwirts, von dem Heranrücken einer schutzbedürftigen Bebauung verschont zu bleiben, die die derzeitige oder die zukünftige Betriebsführung gefährden könnte (vgl. BVerwG, Beschluss vom 02.12.2013 - 4 BN 44.13 -, ZfBR 2014, 377; Senatsurteile vom 14.12.2017 - 8 S 615/15 -, juris Rn. 31, und vom 16.10.2018 - 8 S 2368/16 -, juris Rn. 38; VGH Baden-Württemberg, Urteile vom 27.05.1994 - 5 S 2193/93 -, VBIBW 1995, 26, und vom 12.09.2018 - 3 S 372/18 -, juris Rn. 18; BayVGH, Urteile vom 24.02.2010 - 9 N 07.1416 -, juris Rn. 17, und vom 10.05.2016 - 9 N 14.2674 -, BayVBI 2017, 413 = juris Rn. 17; OVG NRW, Urteil vom 22.05.2000 - 10a D 139/98.NE -, BauR 2001, 84).</p> <p>Zu den Belangen der Landwirtschaft zählen zudem die Erweiterung der Kapazität oder die Modernisierung von Anlagen, die im</p>	<p>Zu III.) Kenntnisnahme</p> <p>Die Aussagen zum landwirtschaftlichen Betrieb werden zur Kenntnis genommen. Das Heranrücken durch das Baugebiet Brachwiese III gefährdet weder die derzeitige noch die zukünftige Betriebsführung, da bereits heute eine Rücksichtnahme auf die bestehende Wohnbebauung erforderlich ist.</p> <p>Die Erweiterung der Kapazität oder die Modernisierung von Anlagen ist weiterhin möglich. Pflanzenschutzmittel können am</p>

Tabelle zur Auswertung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit zur frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB
Stand: 19.09.2025

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
	<p>gemäß den Grundsätzen der integrierten Produktion. Die Gesundheit des Baum- und Obstbestandes zur Erzeugung von regional qualitativ hochwertigem Obst unter Schonung der Umwelt ist ein wichtiges Ziel meines Mandanten.</p> <p>Der nördliche Rand der Intensivobstplantage ist ca. 60-90 m vom südlichen Rand des Plangebietes der angegriffenen Bebauungspläne entfernt. Die mit Hagelnetzen und Folien überspannte Anlage ist in nord-südlicher Richtung angelegt und in west-östlicher Richtung in verschiedenen Apfelsorten und Kirschen aufgeteilt. Diese Struktur der Anlage führt dazu, dass die notwendigen Pflanzenschutzmaßnahmen ebenfalls nur in nord-südlicher Richtung erfolgen können und zwar mit den jeweiligen Obstsorten angepassten Pflanzenschutzmitteln und -dosierungen.</p> <p>Bei heutiger Bewirtschaftungsweise und den zwischenzeitlich immer extremeren Wetterverhältnissen muss in der Regel 30-40-mal im Jahr gespritzt werden, bei einer Umstellung auf biologischen Obstanbau würde sich die Zahl der Spritzvorgänge auf bis zu 50 pro Jahr erhöhen. Die Pflanzenschutzmaßnahmen sind unumgänglich, um den Baumbestand und das Obst meines Mandanten vor Schädlingen und Krankheiten zu schützen. Die Infektionsgefahr ist dabei stark abhängig von Witterungsverhältnissen (Temperatur, Niederschläge, Blattnässe,...) und dem jeweiligem Wachstumsstand (Blattzuwachs, Reifegrad Obst). Damit es nicht zu einer Infektion kommt und die Pflanzenschutzmaßnahmen auch richtig wirken</p>	<p>Die Applikation von Pflanzenschutzmitteln (PSM) mittels Gebläsespritze ist weiterhin schalltechnisch maßgeblich. Die Applikation von PSM mittels Gebläsespritze auf der südwestlich des Plangebiets bestehenden Obstbaufläche dauert gemäß Angaben des Obstbauern insgesamt etwa 10 Stunden (bei einer Gesamtfläche von ca. 23 ha). Am 02.12.2024 fand ein Orts- und Messtermin statt, um die Schallemissionen im Betrieb der eingesetzten Gebläsespritze (Typ Wanner 42GA) zu erfassen. Die Schallemissionen der Gebläsespritze wurden in der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan (Ingenieurbüro Dr. Dröscher vom 2. Februar 2024 / 17. April 2025) auf Basis der erhobenen Messdaten angesetzt.</p> <p>In einem konservativen Ansatz wurde in der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan die regelmäßige Applikation von PSM auf den bestehenden Obstbauflächen (Gesamtfläche von ca. 23 ha) über 10 Stunden im Tagzeitraum, davon 2 Stunden innerhalb von Tageszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit (Ruhezeiten) mittels Gebläsespritze im Gebläsebetrieb auf Stufe II berücksichtigt (beispielsweise werktags von 12:00 Uhr bis 22:00 Uhr). In der Praxis ist beim 10-stündigen Aufbringen von PSM (unter Berücksichtigung von Pausen-, Stillstands- oder Wartungszeiten), bei zeitweisem Betrieb des Geräts mit geringerer Leistung (Stufe I des Geräts) oder bei einer Applikation außerhalb von Tageszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit (bspw. werktags von 9:00 Uhr bis 19:00 Uhr) mit geringeren Beurteilungspegeln in der</p>

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
	<p>bzw. nicht zu anderen Schäden führen (z.B. Frucht- und Blattverbrennungen), kommt mein Mandant nicht umher, geeignete Witterungsbedingungen (Regenlücken, keine starken Windverhältnisse und zu hohe Temperaturen) für die Spritzdurchgänge zu nutzen. Dies hat zur Folge, dass mein Mandant weder hinsichtlich der Spritztage noch hinsichtlich der Spritzzeiten ausweichen kann, also erforderlichenfalls auch an Sonn- und Feiertagen oder bereits in den frühen Morgenstunden bzw. bis in die Nachtzeit spritzen muss. Letzteres ist vor allem auch zum Schutz der Bienen vor Schädigungen geboten. Die Entscheidung, ob Pflanzenschutzmaßnahme erfolgen müssen, trifft dabei mein Mandant nicht selbst, sondern immer auf Empfehlung der Obstbauberatungsstellen (eine Stellungnahme der Obstbauberatungsstelle des Landwirtschaftsamtes zu der angedachten Planung ist als Anlage 1 beigelegt).</p> <p>Ist eine Spritzung gegen Schädlinge oder Pilzbefall zwingend erforderlich, muss mein Mandant, wie oben beschrieben, bei nächstmöglicher Gelegenheit reagieren. Tut er dies nicht, kann dies zu erheblichen Ertragsausfällen führen und letztlich seinen Betrieb existenziell gefährden. Eine nicht ausgeführte notwendige Pflanzenschutzmaßnahme kann mein Mandant mit all seinen Konsequenzen nicht mehr aufholen, weil die Schäden irreparabel sind.</p> <p>Die Ausbringung der Pflanzenschutzmittel erfolgt im Sprühverfahren mittels einer Gebläsespritze. Die Gebläsespritze</p>	<p>Nachbarschaft zu rechnen. Mit diesem konservativen Ansatz sind andere Arbeiten (wie bspw. Baumschnitt, Erntearbeiten o.ä.) aus schalltechnischer Sicht abdeckend enthalten.</p> <p>Zwar liegt im vorliegenden Fall kein „Aneinandergrenzen“ von gewerblicher Nutzung und Wohnbebauung vor, da sich die im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Brachwiese II“ befindlichen Wohngebäude in einer Entfernung von mindestens ca. 150 m zur bestehenden Obstbaufläche befinden. Im Rahmen eines konservativen Ansatzes wurde für die im Reinen Wohngebiet gelegenen Wohngebäude jedoch eine bestehende Gemengelage zum Außenbereich berücksichtigt, wobei auch die in größerer Entfernung befindliche Obstbaufläche einbezogen wurde. In diesem Zusammenhang wurden die grundsätzlich im Reinen Wohngebiet geltenden Immissionsrichtwerte auf einen geeigneten Zwischenwert angehoben, soweit dies im Sinne der gegenseitigen Rücksichtnahmepflicht erforderlich war. Auch für die neu entstehenden Immissionsorte im Plangebiet „Brachwiese III“ sind (nach Entstehung dieser Bebauung) Zwischenwerte zu bilden. Auch die hier entstehenden Immissionsorte werden sich im Übergangsbereich zum Außenbereich befinden, so dass auch hierfür die Regelungen der Nr. 6.7 der TA Lärm für Gemengelagen entsprechend anzuwenden sind.</p> <p>Auf Grundlage der konservativen Ansätze werden die schalltechnischen Beurteilungswerte an den im Reinen Wohngebiet zur Obstbaufläche gelegenen Wohngebäuden in Gemengelage um</p>

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
	<p>wird von einem Traktor angetrieben und kombiniert mit einem Mulchgerät gefahren. Dadurch entsteht ein deutlich wahrzunehmender Lärmpegel, der zudem noch verstärkt im Plangebiet wahrzunehmen wäre, weil dieses in der Hauptwindrichtung „Südwest“ liegen würde.</p> <p>Beim Ausbringen der Pflanzenschutzmittel fährt mein Mandant die einzelnen Baumreihen entlang, wendet an den jeweiligen Kopfsenden, wo allein der für das lange Gespann erforderliche Raum zur Verfügung steht. Nach ca. 10 Minuten kehrt der Traktor mit seinem Gespann erneut an das Kopfende der Obstbaumreihen zurück, namentlich im Norden, wo das geplante Wohngebiet entstehen soll. Die Gesamtdauer des Spritzvorgangs beträgt ca. 10 Stunden.</p> <p>Mein Mandant hat in den vergangenen Jahren weit über 2.000.000,00 EUR in den Betrieb investiert (Hagelnetz, Regenschutzsysteme, Bewässerung Bäume, Moskitonetz gegen Kirschessigfliege, CA-Lager...). Eine Einschränkung seines landwirtschaftlichen Betriebes in der Bewirtschaftungsweise mit den o.g. Folgen würde daher direkt die Existenz meines Mandanten und seiner Familie gefährden.</p> <p>Es ist meinem Mandanten – anders wie der planenden Stadt – nicht möglich, auf andere Flächen auszuweichen. In diesem Zusammenhang sei auch noch einmal darauf hingewiesen, dass die Hauptobstplantage meines Mandanten in seinem Eigentum</p>	<p>mindestens 2 dB(A) unterschritten. Im Plangebiet „Brachwiese III“ wird auf Grundlage der konservativen Ansätze dagegen eine Unterschreitung der im vorliegenden Fall herangezogenen Orientierungswerte der DIN 18005 Beiblatt 1 sowie die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für die Immissionsorte in Gemengelage für die regelmäßige Applikation von Pflanzenschutzmitteln (PSM) auf der gesamten Obstbaufläche im Tagzeitraum (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr) von mindestens 4 dB(A) prognostiziert.</p> <p>Die Bewirtschaftung der Obstbauflächen (regelmäßiges Ausbringen von PSM auf den bestehenden Obstbauflächen im Tagzeitraum) ist damit bereits heute (unabhängig von der vorliegenden Planung zum Bebauungsplan „Brachwiese III – Neuaufstellung“) in den Schalleinwirkungen beschränkt und die vorliegende Planung schränkt den landwirtschaftlichen Betrieb nicht ein.</p> <p>In der maßgeblichen Nachtstunde wurde in der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan ein Betriebsszenario - das dem des vom Landwirten beschriebenen möglichst nahe kommt - bei der regelmäßigen Applikation von PSM auf den bestehenden Obstbauflächen zugrunde gelegt, bei dem die im vorliegenden Fall herangezogenen Orientierungswerte gemäß DIN 18005 Beiblatt 1 sowie die Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm für die im Reinen Wohngebiet (WR) bestehenden Wohngebäude in Gemengelage gerade noch eingehalten und nicht überschritten werden (siehe Ausführungen in Kapitel 5.1 der schalltechnischen Untersuchung</p>

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
	<p>steht und keine Pachtfläche darstellt. Bei dem Flst. Nr. 328 handelte es sich schon immer um ein großes Flurstück auf dem sich auch die Hofstelle des Mandanten befindet. Durch die hofnahe und arrondierte Plantage kann mein Mandant kurze Wege nutzen, muss keine öffentlichen Straßen zur Bewirtschaftung befahren und hat logistische Vorteile. Mit dem im Jahr 2017 gebauten CA-Lagers konnte er diesen logistischen Vorteil sogar noch verstärken. Durch diese Investition ist es ihm möglich, seine Äpfel selbst einzulagern.</p> <p>Bei der Obstplantage meines Mandanten handelt es sich um eine besondere Anlage in der Region Bodensee-Oberschwaben. Andere Betriebe verfügen zwar flächenmäßig über vergleichbare oder eine größere (Gesamt-) Fläche, jedoch sind die einzelnen Flächen oft kleiner und an verschiedenen Orten angeordnet. Soweit in der Umgebung andere große Anlagen wahrzunehmen sind, so sind diese größtenteils in den Händen mehrerer Landwirte. Insoweit teilen sich auch die Bewirtschaftungszeiten anders auf. Bei meinem Mandanten hingegen, wird immer in dessen Hauptobstplantage gearbeitet, also am gleichen Ort das ganze Jahr über. Insoweit erfolgen neben den notwendigen Pflanzenschutzmaßnahmen alle Tätigkeiten rund um den Obstbau – von der Anpflanzung bis zur Ernte – in dessen Hauptobstplantage. So werden u.a.</p> <p>- Bäume geschnitten (Geräteinsatz: Pressluftschere, Motorsäge, Schlegelmulchgerät zum Reis haken),</p>	<p>zum Bebauungsplan). Diese vom Landwirt beschriebene Bewirtschaftungsweise kann nur gewährleistet werden, wenn PSM nachts nicht in der Nähe der Ortslage von Schmalegg, sondern ausschließlich im südlichen Bereich der Obstbaufläche ausgebracht wird und die Gebläsespritze auf Stufe I statt auf Stufe II betrieben wird (siehe Darstellung der Flächenschallquelle in Anlage 2.2 im Anhang der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan). Die im vorliegenden Fall herangezogenen Orientierungswerte der DIN 18005 Beiblatt 1 sowie die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für die regelmäßige Applikation von Pflanzenschutzmitteln (PSM) im Nachtzeitraum werden an den maßgeblich betroffenen Baugrenzen im Plangebiet in diesem Fall nicht überschritten. An den im Plangebiet vorgesehenen Wohngebäuden sind damit auch im Nachtzeitraum keine erheblichen Belästigungen durch Schallimmissionen aus der Bewirtschaftung der Obstbauflächen zu befürchten, sofern die landwirtschaftliche Nutzung auf die in der Ortslage von Schmalegg bestehenden Wohngebäude Rücksicht nimmt.</p> <p>Bei der Bewertung wurden die bestehenden schalltechnischen Beschränkungen berücksichtigt, da nur der ordnungsgemäße Betrieb von Anlagen einen Bestandsschutz genießt. Dies betrifft auch potenzielle Erweiterungen oder abweichende Betriebsweisen, die aus schalltechnischer Sicht nur mit Rücksicht auf die bestehende Wohnnachbarschaft zulässig sind.</p>

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
	<ul style="list-style-type: none"> - Schutzvorrichtungen wie Hagelnetze geöffnet und geschlossen (Traktor und Bühne), - Erntearbeiten durchgeführt (Traktor, Bühne, Erntemaschine), oder - Frostschutzmaßnahmen ergriffen usw. <p>Im Rahmen der bisherigen Planung zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes „Brachwiese III“ wurde weder die konkrete Betriebsweise der eingesetzten Maschinen meines Mandanten noch die konkreten Betriebsabläufe und örtlichen Gegebenheiten berücksichtigt. Vielmehr wurde in stark vereinfachter Form den Lärmprognosen ein Wert zugrunde gelegt, den mein Mandant aufgrund der bereits bestehenden Bebauung (des Reinen Wohngebietes „Brachwiese II“) aktuell gerade noch emittieren dürfe und auf dieser Grundlage berechnet, dass in dem Fall auch in dem geplanten Allgemeinen Wohngebiet keine unzumutbaren Lärmemissionen entstehen würden, sodass es zu keinem Konflikt zwischen dem landwirtschaftlichen Betrieb meines Mandanten und dem geplanten Wohngebiet kommen werde.</p> <p>Diese Darstellung ist in tatsächlicher und rechtlicher Hinsicht fehlerhaft:</p>	

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
	<p>1. In tatsächlicher Hinsicht sei vorab angemerkt, dass über die im Jahr 2018 von meinem Mandanten neu erworbene Gebläsespritze der Fa. Wanner Typ „42 GA“, die seine bis dahin eingesetzte Gebläsespritze von „John Deere, 315“ ersetzt (dass ein Austausch der Spritze ansteht, während des früheren Verfahrens bereits kommuniziert), noch kein Lärmgutachten vor Ort gemacht wurde. Vielmehr wird in dem Immissionsgutachten auf den Prüfbericht zur Anerkennung der Gebläsespritze „42 GA“ verwiesen, aus dem der Schalldruckpegel für den Gebläsebetrieb in Stufe I und Stufe II entnommen wurde. Für den Betrieb meines Mandanten würde in Stufe I und Stufe II vom Gutachter dann ein Schallleistungspegel zwischen ca. 105 dB (A) und 112 dB (A) berechnet (nicht vor Ort gemessen). Welche Umdrehungszahl in der jeweiligen Stufe der Gutachter zugrunde gelegt hat bei seinen Berechnungen ergibt sich hingegen nicht. Der Prüfbericht bietet zudem keine rechtliche Grundlage für Lärmmessungen. Herr Dr. Triloff erläuterte schon 2018, dass der Schwerpunkt der Prüfungen nicht die Lärmmessung ist, da diese in einem sehr einfachen Verfahren durch Nutzung eines einfachen dB-Messgerätes durchgeführt wird, sondern die Luftverteilung. Die Ergebnisse der Lärmmessung dienen insbesondere dazu, die einzelnen Spritzgeräte untereinander zu vergleichen. Zu der Messweise wurde klargestellt, dass die Messungen im Freiland in einer Höhe von 1,25 m über Grund durchgeführt werden und die Messungen kein Gutachten darstellen, sondern lediglich als „Orientierungshilfe“ bei der Gebläsewahl dienen sollen.</p>	<p>Zu III.1.) Wird berücksichtigt Am 02.12.2024 fand ein Orts- und Messtermin statt, um die Schallemissionen im Betrieb der eingesetzten Gebläsespritze (Typ Wanner 42GA) zu erfassen. Dabei wurde ein Abgleich der tatsächlichen Betriebswerte der eingesetzten Gebläsespritze mit dem im Auslieferungszustand des Gerätes anzunehmenden Schallpegel gemäß Prüfbericht vorgenommen. Die Ergebnisse der Schallmessungen wurden in einem Messbericht dokumentiert. Der Obstbauer wurde gebeten, den Gebläserotor in betriebstypischer Weise auf Stufe I bzw. Stufe II zu betreiben. In Stufe II läuft der Rotor mit einer höheren Drehzahl als in Stufe I, was grundsätzlich zu einer erhöhten Schallemission führt. Gemäß überschlägigem Ansatz ergeben sich auf Grundlage der am 02.12.2024 durchgeführten Schallmessungen Schallleistungspegel im Mittel über alle Seiten von $L_{WA} = \text{ca. } 111 \text{ dB(A)}$ für den Betrieb der Gebläsespritze auf Stufe I und $L_{WA} = \text{ca. } 116 \text{ dB(A)}$ für den Betrieb auf Stufe II. Dabei weisen die Schallemissionen bei Betrieb der Gebläsespritze eine ausgeprägte Richtcharakteristik auf. So wurden bei den Schallmessungen im Stand in Achsverlängerung hinter dem Fahrzeug im Vergleich zur seitlichen Messung im 90-Grad-Winkel erheblich höhere Pegel ermittelt. Bei der Fahrt der Zugmaschine mit Gebläsespritze entlang der Obstbaumreihen sind an den bestehenden Wohngebäuden sowie an den maßgeblichen</p>

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
		<p>Baugrenzen im Plangebiet aufgrund der Ausrichtung der Obstbaumreihen und der Richtcharakteristik der Gebläsespritze bei der Fahrt der Zugmaschine in Richtung Süden erheblich höhere Schalleinwirkungen als bei der Fahrt der Zugmaschine nach Norden (Ausrichtung der Gebläsespritze vom Plangebiet abgewandt) zu erwarten. Basierend auf den Messergebnissen beträgt die Pegeldifferenz zwischen den im 90-Grad-Winkel zur Seite gemessenen Schalldruckpegeln und den in Achsverlängerung hinter dem Fahrzeug erfassten Schalldruckpegeln bei Betrieb auf der maßgeblichen Stufe II etwa 8 dB(A). Unter Berücksichtigung der gerichteten Schallabstrahlung der Gebläsespritze während der Applikation von PSM entlang der Obstbaumreihen auf der gesamten Anbaufläche im Tagzeitraum wurde in der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan in einem konservativen Ansatz ein immissionswirksamer Schalleistungspegel für das Gespann (Zugmaschine mit Gebläsespritze) bei der Hin- und Rückfahrt von $L_{WA} = 118$ dB(A) angesetzt. Im Nachtzeitraum (Betrieb der Gebläsespritze auf Stufe I ausschließlich im südlichen Bereich der Obstbaufläche – siehe Ausführungen oben) wurde ein immissionswirksamer Schalleistungspegel für das Gespann (Zugmaschine mit Gebläsespritze) bei der Hin- und Rückfahrt von $L_{WA} = 113$ dB(A) berücksichtigt. Die Schallemissionen der Gebläsespritze wurden in der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan</p>

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
	<p>2. Fehlerhaft ist bereits die grundsätzliche Annahme, die Zumutbarkeit oder Unzumutbarkeit der durch den landwirtschaftlichen Betrieb meines Mandanten notwendigerweise verursachten Emissionen lasse sich ohne eine konkrete Berücksichtigung der Bewirtschaftungsverhältnisse im Betrieb meines Mandanten bewerten. Erneut soll daher seinen Bedürfnissen und Entwicklungsmöglichkeiten keinerlei Rechnung getragen werden, im Gegenteil: Dem Betrieb wird eine bestimmte Emissionsmenge rechnerisch zugeordnet, die dazu führen soll, dass rechnerisch die Immissionsrichtwerte auch an dem geplanten Gebiet „Brachwiese III“ eingehalten werden.</p> <p>Die Verkürzung des Urteils des VGH Baden-Württemberg auf die einzige Lesart, unser Mandant sei nicht schutzwürdig, weil er bereits aktuell „zu laut“ sei und man könne im Rahmen der Ermittlung der abwägungserheblichen Belange daher die von ihm verursachten Lärmemissionen „eins zu eins“ herunterrechnen, stellt eine starke und unzulässige Verkürzung der Ausführungen des VGH Baden-Württemberg in dessen Urteilsgründe dar.</p> <p>Insofern hatte bereits der VGH Baden-Württemberg seiner Entscheidungsgründe ausgeführt, dass es einen beachtlichen Ermittlungsfehler darstellt, wenn sich die Stadt Ravensburg nicht eingehend mit den Bewirtschaftungsmöglichkeiten meines Mandanten beschäftigt. Er hat dabei in seinem Urteil vom 27.11.2018 ausdrücklich ausgeführt, dass die eingehende</p>	<p>(Ingenieurbüro Dr. Dröscher vom 2. Februar 2024 / 17. April 2025) auf Basis der erhobenen Messdaten angesetzt.</p> <p>Zu III.2) Wird nicht berücksichtigt Das 10-stündige Aufbringen von PSM auf den Obstbauflächen stellt aus schalltechnischer Sicht die maßgebliche Bewirtschaftungsweise dar. Mit diesem konservativen Ansatz sind andere Arbeiten (wie bspw. Baumschnitt, Erntearbeiten o.ä.) abdeckend enthalten, das heißt, dass bei anderen Arbeiten grundsätzlich geringere Schalleinwirkungen zu erwarten sind.</p> <p>Wie oben beschrieben werden die schalltechnischen Beurteilungswerte an den im Reinen Wohngebiet im Gemengelage zum Außenbereich bestehenden Wohngebäuden auf Grundlage des konservativen schalltechnischen Ansatzes zum Aufbringen von PSM auf den Obstbauflächen um mindestens 2 dB(A) unterschritten. Im Plangebiet "Brachwiese III" wird auf Grundlage dieses konservativen Ansatzes dagegen eine Unterschreitung der schalltechnischen Beurteilungswerte für Allgemeine Wohngebiete in Gemengelage um mindestens 4 dB(A) prognostiziert. Die Bewirtschaftung der Obstbauflächen (regelmäßiges Ausbringen von PSM auf den bestehenden Obstbauflächen im Tagzeitraum) ist damit bereits heute (unabhängig von der vorliegenden Planung zum Bebauungsplan „Brachwiese III – Neuaufstellung“) in den Schalleinwirkungen beschränkt und die vorliegende Planung</p>

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
	<p>Untersuchung und Ermittlung der Belange meines Mandanten – insbesondere auch etwaige Anpassungen der Geräte oder Bewirtschaftungsstrategien – zwingend notwendig ist. Er führt aus: <i>Der Betriebsinhaber müsse somit (aufgrund der teilweisen Überschreitung auch der Werte für seltene Ereignisse und der notwendigen Anzahl nächtlicher Spritzvorgänge) schon im Bestand Maßnahmen ergreifen, um eine Einhaltung der schalltechnischen Anforderungen zu gewährleisten. Diese Überlegungen greifen in mehrfacher Hinsicht zu kurz, was dazu führte, dass die Antragsgegnerin das Abwägungsmaterial nicht im notwendigen Umfang ermittelte und bewertete.</i></p> <p><i>Zum einen kann nicht ohne Weiteres davon ausgegangen werden, es gebe ein weites Spektrum an Geräten, die für die Bewirtschaftung der Obstplantage gleichermaßen eingesetzt werden könnten, so dass Konflikte mit der Bestandsbebauung jedenfalls ohne erhebliche Betriebseinschränkungen vermieden oder vermindert werden könnten. Dass insbesondere das Modell „NH 63“ für die Bedürfnisse des Betriebs des Antragstellers gleichermaßen geeignet wäre wie das Modell „36 GA“, lässt sich den eingeholten Gutachten und auch den darin wiedergegebenen Äußerungen des Dr. Sch. vom KOB nicht entnehmen, nachdem in den Gutachten nur Messwerte bei Baumhöhen bis zu 3 m dargestellt wurden. Hinzu kommt, dass die von der Antragsgegnerin vorausgesetzten erforderlichen „Maßnahmen“ zur Vermeidung unzumutbarer Lärmimmissionen am Bestand (unter Umständen) nicht nur in der Nutzung einer „leiseren“ Obstspritze</i></p>	<p>schränkt den landwirtschaftlichen Betrieb nicht ein. Bei der Bewertung wurden die bestehenden schalltechnischen Beschränkungen berücksichtigt, da nur der ordnungsgemäße Betrieb von Anlagen einen Bestandsschutz genießt. Dies betrifft auch potenzielle Erweiterungen oder abweichende Betriebsweisen, die aus schalltechnischer Sicht nur mit Rücksicht auf die bestehende Wohnnachbarschaft zulässig sind.</p> <p>Auf Grundlage der Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan kann festgehalten werden, dass die Bewirtschaftungsmöglichkeiten der Obstbaufläche aus schalltechnischer Sicht bereits heute maßgeblich durch die im Reinen Wohngebiet (Brachwiese II) bestehende Wohnbebauung beschränkt sind. Für die Obstbaufläche wurde der bestehende Betrieb auf Grundlage der Angaben des Obstbauern schalltechnisch berücksichtigt. Aus schalltechnischer Sicht sind auf der Fläche jedoch (beliebig) andere Bewirtschaftungsformen (mit abweichendem Geräteeinsatz etc.) möglich, sofern auf die im Reinen Wohngebiet bestehende Wohnbebauung Rücksicht genommen wird. Zwar ist das Plangebiet im Vergleich zur bestehenden Wohnbebauung in geringerer Entfernung zur Obstbaufläche vorgesehen. Jedoch weist das geplante Allgemeine Wohngebiet aus schalltechnischer Sicht eine grundsätzlich erheblich geringere Schutzwürdigkeit als das bestehende Reine Wohngebiet (Brachwiese II) auf. Bei einem schallintensiven Betrieb ist eine Überschreitung der schalltechnischen Beurteilungswerte</p>

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
	<p><i>(„NH 63“ statt „36 GA“), sondern auch in anderen Betriebseinschränkungen beziehungsweise -umstellungen bestehen könnten (z.B. Bewirtschaftung nur bestimmter Flächen mit einer „lauteren“ Spritze). Diese könnten sich für den Antragsteller als deutlich weniger nachteilig darstellen, als wenn auch noch gegenüber dem geplanten Neubaugebiet Rücksicht zu nehmen ist. Aufgrund der Ermittlungsergebnisse der Antragsgegnerin erschließt sich jedenfalls nicht, dass der Antragsteller - wie die Antragsgegnerin angenommen hat – seinen Betrieb nur rechtmäßig aufrechterhalten könnte, indem er (gänzlich) auf eine „lautere“ Spritze als das Modell „NH 63“ verzichtete. Zu klären gewesen wäre vielmehr, welche Betriebseinschränkungen im Einzelnen in Betracht kamen, um den erforderlichen Immissionsschutz gerade für die hinzukommende Wohnbebauung zu gewährleisten, und welche Auswirkungen diese auf den Betrieb des Antragstellers hätten (VGH Baden-Württemberg, Urt. v. 27.11.2018 – 8 S 286/17 – Rn. 116 ff. - Hervorhebungen durch den Unterzeichner).</i></p> <p>Entgegen dieser Ausführungen haben im Rahmen der bisherigen Planungen keinerlei Gespräche mit meiner Mandantschaft über mögliche Anpassungen der Betriebsgestaltung stattgefunden. Vielmehr wurde mitgeteilt, dass man an der konkreten Betriebsgestaltung oder sonstigen Details nicht interessiert sei, weil</p>	<p>dabei am ehesten an der bestehenden Wohnbebauung in Schmalegg zu erwarten.</p> <p>Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan wurde die grundsätzliche schalltechnische Nachbarschaftsverträglichkeit der bestehenden Betriebsweise (auf Grundlage der Angaben des Obstbauern einschließlich Geräteeinsatz mit derzeit eingesetztem Sprühgerät) dargestellt. Aus schalltechnischer Sicht sind auf der Fläche jedoch (beliebig) andere Bewirtschaftungsformen (mit abweichendem Geräteeinsatz etc.) möglich, sofern auf die im Reinen Wohngebiet (Brachwiese II) bestehende Wohnbebauung Rücksicht genommen wird. Bei der Bewertung wurden die bestehenden schalltechnischen Beschränkungen berücksichtigt, da nur der ordnungsgemäße Betrieb von Anlagen einen Bestandsschutz genießt. Dies betrifft auch potenzielle Erweiterungen oder abweichende Betriebsweisen, die aus schalltechnischer Sicht nur mit Rücksicht auf die bestehende Wohnnachbarschaft zulässig sind.</p> <p>Die Planung ist aus schalltechnischer Sicht mit Rücksicht auf den eingerichteten und ausgeübten Betrieb der benachbarten landwirtschaftlichen Nutzung vorgesehen. Dies schließt auch mögliche Erweiterungen sowie abweichende Betriebsweisen mit ein, sofern auf die im Reinen Wohngebiet (Brachwiese II) bestehende Wohnbebauung Rücksicht genommen wird.</p>

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
	<p>es – aus Sicht der Stadt – hierauf bei der Planung nicht ankommen würde.</p> <p>Nicht einmal die damals eingeholten Informationen wurden entsprechend der Ausführungen des VGH Baden-Württemberg untersucht und bewertet.</p> <p>Es wird noch einmal klargestellt, dass mein Mandant bereits jetzt Bewirtschaftungsmöglichkeiten jedenfalls für einen Großteil seiner Flächen hat, bei denen an der Bestandsbebauung die zulässigen Lärmwerte eingehalten werden. Dies gilt umso mehr, wenn am Rande dieser Bebauung immissionsschutzrechtliche Zwischenwerte gebildet werden können und müssen (hierzu sogleich).</p> <p>Es bestehen also ausreichenden Mittel und Wege für meinen Mandanten, seinen Betrieb in immissionsschutzfachlicher Sicht im Bestand rechtmäßig auszuüben. Dies haben bereits die 2016 durchgeführten Untersuchungen in hinreichendem Maße gezeigt, dass es keineswegs so ist, dass mein Mandant bei der Bewirtschaftung seiner Flächen die für das Bestandsgebiet geltenden Immissionsrichtwerte „immer“ überschreiten würde und die von ihm verursachten Emissionen generell nicht schutzwürdig wären.</p> <p>Diese der gesamten Planung zugrundeliegende Prämisse wird sowohl in der schalltechnischen Untersuchung als auch in der Begründung zum Bebauungsplan wie folgt wiedergegeben:</p>	<p>Gemäß der im Schallgutachten zum Bebauungsplan (auf Grundlage der Angaben des Obstbauern) zugrunde gelegten Betriebsweise wird an den bestehenden Wohngebäuden keine Überschreitung der schalltechnischen Beurteilungswerte prognostiziert. Die hier zitierte Aussage führt nur aus, dass der Betrieb nicht grenzenlos „laut“ sein kann, da bereits heute schalltechnische Beschränkungen bestehen.</p> <p>Wie oben beschrieben werden die schalltechnischen Beurteilungswerte an den im Reinen Wohngebiet im Gemengelage zum Außenbereich bestehenden Wohngebäuden auf Grundlage des konservativen schalltechnischen Ansatzes zum Aufbringen von PSM auf den Obstbauflächen um mindestens 2 dB(A) unterschritten. Im Plangebiet "Brachwiese III" wird auf Grundlage dieses konservativen Ansatzes dagegen eine Unterschreitung der schalltechnischen Beurteilungswerte für Allgemeine Wohngebiete in Gemengelage um mindestens 4 dB(A) prognostiziert (siehe Tabelle 11 auf Seite 29 der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan)</p>

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
	<p><i>„Die Bewirtschaftung der Obstbauflächen (regelmäßiges Ausbringen von PSM auf den bestehenden Obstbauflächen im Tagzeitraum) ist damit bereits heute (unabhängig von der vorliegenden Planung zum Bebauungsplan „Brachwiese III – Neuaufstellung“) in den Schalleinwirkungen beschränkt und die vorliegende Planung schränkt den landwirtschaftlichen Betrieb nicht ein.“ (vgl. S. 9 f. der Begründung des Bebauungsplanes sowie Blatt 28 der schalltechnischen Untersuchung).</i></p> <p>Diese Prämisse trifft nicht zu. Vielmehr werden gerade bei der Bewirtschaftung der südlichen Flächen meines Mandanten die Immissionsrichtwerte am Bestandsgebiet eingehalten, in dem geplanten Gebiet „Brachwiese III“ jedoch deutlich überschritten.</p> <p>3. Darüber hinaus wurde bei den bisherigen Untersuchungen nicht berücksichtigt, dass nach ständiger Rechtsprechung bei Wohngrundstücken, die am Rande zum Außenbereich gelegen sind unter Heranziehung der für den Außenbereich anzuwendenden Immissionsrichtwerte für Mischgebiete einerseits und der Wohngrundstücke geltenden Immissionsrichtwerte andererseits ein „Zwischenwert“ zu bilden ist, der nach der Rechtsprechung in der Regel bei den Immissionsrichtwerten für Allgemeine Wohngebiete</p>	<p>Zu III.3) Wird teilweise berücksichtigt</p> <p>Zwar ist die TA Lärm für landwirtschaftliche Nutzungen nicht anzuwenden. Wie in der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan beschrieben, wurde die TA Lärm im vorliegenden Fall in Ermangelung geeigneterer Normen jedoch hilfsweise (als</p>

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
	<p>nach § 4 BauNVO liegt. Das Bundesverwaltungsgericht führt hierzu aus:</p> <p><i>„Danach ist die Grundstücksnutzung in den Bereichen, in denen Gebiete von unterschiedlicher Qualität und Schutzwürdigkeit zusammentreffen, mit einer spezifischen gegenseitigen Pflicht zur Rücksichtnahme in der Weise belastet, dass die störende Nutzung die von ihr ausgehenden Belästigungen in Grenzen halten und die benachbarte Wohnnutzung die Tatsache, dass sie in der Nähe einer Belästigungsquelle angesiedelt ist, respektieren muss. Als Grenze der zumutbaren Belastung ist in solchen Fällen ein Zwischenwert zu bilden, der bei Lärmimmissionen zwischen den Richtwerten liegt, welche bei jeweils isolierter Betrachtung für die benachbarten Gebiete unterschiedlicher Nutzung und unterschiedlicher Schutzwürdigkeit gegeben sind. Der Zwischenwert ist nicht arithmetisch zu bestimmen, sondern bezeichnet die Zumutbarkeit der betreffenden Immissionen nach Maßgabe der Ortsüblichkeit und der Umstände des Einzelfalls (stRspr, vgl. nur BVerwG, Beschluss vom 2. November 2017 - 4 B 58.17 - BRS 85 Nr. 136 (2017) S. 899 f.). Diese in der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts entwickelten Grundsätze, die mittlerweile in Nr. 6.7 TA Lärm übernommen worden sind (vgl. Feldhaus/Tegeder, in: Feldhaus, Bundesimmissionsschutzrecht, 2. Aufl., Stand September 2018, TA Lärm Rn. 57 ff.), beziehen sich allgemein auf städtebauliche Konflikte in sogenannten Gemengelagen von Gebieten</i></p>	<p>Erkenntnisquelle zur Konkretisierung des Begriffs schädlicher Umwelteinwirkungen durch Schalleinwirkungen) herangezogen. Eine schematische Anwendung der Norm ist jedoch nicht sachgerecht. In Nr. 6.7 TA Lärm wird ausgeführt (Zitat - Auszug):</p> <p><i>"Wenn gewerblich, industriell oder hinsichtlich ihrer Geräuschauswirkungen vergleichbar genutzte und zum Wohnen dienende Gebiete aneinandergrenzen (Gemengelage), können die für die zum Wohnen dienenden Gebiete geltenden Immissionsrichtwerte auf einen geeigneten Zwischenwert der für die aneinandergrenzenden Gebietskategorien geltenden Werte erhöht werden, soweit dies nach der gegenseitigen Pflicht zur Rücksichtnahme erforderlich ist. Die Immissionsrichtwerte für Kern-, Dorf- und Mischgebiete sollen dabei nicht überschritten werden. Es ist vorauszusetzen, dass der Stand der Lärmminderungstechnik eingehalten wird." [...]</i></p> <p>Zwar liegt im vorliegenden Fall kein „Aneinandergrenzen“ von gewerblicher Nutzung und Wohnbebauung vor, da sich die im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Brachwiese II“ befindlichen Wohngebäude in einer Entfernung von mindestens ca. 150 m zur bestehenden Obstbaufläche befinden. Im Rahmen eines konservativen Ansatzes wurde für die im Reinen Wohngebiet gelegenen Wohngebäude jedoch eine bestehende Gemengelage zum Außenbereich berücksichtigt, wobei auch die in größerer Entfernung befindliche Obstbaufläche einbezogen wurde. In diesem Zusammenhang wurden die grundsätzlich im Reinen Wohngebiet</p>

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
	<p><i>unterschiedlicher Qualität und unterschiedlicher Schutzwürdigkeit, die unter anderem nach dem Grundsatz der gegenseitigen Rücksichtnahme auszugleichen sind (vgl. etwa BVerwG, Beschlüsse vom 28. September 1993 - 4 B 151.93 - Buchholz 406.19 Nachbarschutz Nr. 119 Rn. 12 und vom 21. Dezember 2010 - 7 B 4.10 - NVwZ 2011, 433 Rn. 32).“ (BVerwG, Beschl. v. 07.06.2019 – 8 B 36.18 - Hervorhebungen durch den Unterzeichner).</i></p> <p>Insofern darf mein Mandant derzeit schon in rechtmäßiger Weise deutlich mehr Emissionen verursachen, als in der schalltechnischen Untersuchung, welche der Planung zugrunde liegen soll, derzeit berücksichtigt wird.</p> <p>Bei der Bestimmung der zutreffenden Immissionsrichtwertes wird zu berücksichtigen sein, dass ursprünglich eine Verzinkerei 1969 ein Grundstück im jetzigen Gewerbegebiet Schmalegg erworben und bebaut hat. Das im Außenbereich gelegenen Grundstück sollte im Rahmen eines zu erstellenden Bebauungsplans in ein neues Industriegebiet einbezogen werden.</p> <p>Statt die Pläne weiter zu verfolgen, wurden nach der Eingliederung von Schmalegg in die Stadt Ravensburg (1972) die Wohnbebauung weiter nach Osten entwickelt in Richtung auf das Industriegrundstück (Brachwiese I = rechtsverbindlich seit 03.02.1972; Brachwiese II = rechtsverbindlich seit 14.03.1978). Auf diese Weise wurden die Spannungen zwischen den verschiedenen</p>	<p>geltenden Immissionsrichtwerte auf einen geeigneten Zwischenwert angehoben, soweit dies im Sinne der gegenseitigen Rücksichtnahmepflicht erforderlich war. Auch für die neu entstehenden Immissionsorte im Plangebiet „Brachwiese III“ sind (nach Entstehung dieser Bebauung) Zwischenwerte zu bilden. Auch die hier entstehenden Immissionsorte werden sich im Übergangsbereich zum Außenbereich befinden, so dass auch hierfür die Regelungen der Nr. 6.7 der TA Lärm für Gemengelage entsprechend anzuwenden sind. Die Begründung der berücksichtigten Gemengelage sind in Kapitel 4.1 der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan (Ingenieurbüro Dr. Dröscher vom 2. Februar 2024 / 17. April 2025) enthalten.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Brachwiese II“ bestehenden Wohngebäude befinden sich in (aus schalltechnischer Sicht hinreichend großer Entfernung) mind. ca. 280 m südöstlicher Entfernung zum bestehenden Gewerbegebiet Okatreute. Der Bebauungsplan "Brachwiese II" weist in großen Teilen ein Reines Wohngebiet aus, sodass grundsätzlich die schalltechnischen Anforderungen für Reine Wohngebiete zu erfüllen sind. Das</p>

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
	<p>Nutzungsarten, nämlich der industriellen Nutzung einerseits und der Wohnbebauung (reines Wohngebiet) andererseits, erst produziert.</p> <p>Trotz all dem war die Verzinkerei bis Mitte 2009 noch im Betrieb, also gut 40 Jahre. Inzwischen hat sie den Standort Schmalegg aufgegeben und das Grundstück an die Firma Schwegler verkauft.</p> <p>Die Bepflanzung der kompletten Obstplantagenfläche meiner Mandantschaft erfolgte noch zu Zeiten, als die Verzinkerei in Betrieb war und das Grundstück von der Stadt für die „Brachwiese III“ noch nicht erworben war. Der Erwerb erfolgte erst am 25.03.2009.</p> <p>Insofern wird zu berücksichtigen sein, dass historisch betrachtet die bestehende Wohnbebauung (Brachwiese I und II) an die emittierenden Betriebe herangerückt ist und nicht anders herum.</p> <p>Die grundsätzlich unterschiedlichen Immissionsrichtwerte zwischen einem Reinen und einem Allgemeinen Wohngebiet werden durch die bestehende Verpflichtung der Bewohner des bestehenden Reinen Wohngebietes, höhere Lärmimmissionen hinzunehmen, im Ergebnis daher jedenfalls vollständig ausgeglichen. Der Planung daher ein „Stufenverhältnis“ zwischen (bestehendem) Reinem und (geplantem) Allgemeinen Wohngebiet zugrunde zu legen, lässt daher von Anfang an die bestehende rechtliche Gemengelage zwischen dem bestehenden Gebiet „Brachwiese II“ und dem landwirtschaftlichen Betrieb meiner Mandantschaft außer Acht.</p>	<p>Plangebiet „Brachwiese III - Neuaufstellung“ soll als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen werden. Die bestehenden Wohnnutzungen in der Minnesängerstraße sowie der Ritter-Heinrich-Straße in Schmalegg bestehen dagegen in einem (immissionsschutzfachlich stärker schutzwürdigen) Reinen Wohngebiet (WR). Die Orientierungswerte der DIN 18005 Beiblatt 1 und Immissionsrichtwerte der TA Lärm werden an den bestehenden schutzbedürftigen Wohnnutzungen in der Nachbarschaft des Gewerbegebiets „Okatreute – Erweiterung“ auf Grundlage der veranschlagten gewerblichen Schallemissionen gerade eingehalten und nicht überschritten (siehe IO-GE 02 in Tabelle 13 auf Seite 33 der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan). An den maßgeblich betroffenen Baugrenzen im Plangebiet wird auf Grundlage dieses (derzeit maximal zulässigen) Ansatzes zu den Schallemissionen keine Überschreitung der schalltechnischen Beurteilungswerte prognostiziert.</p> <p>Die Planung zum Bebauungsplan „Brachwiese III - Neuaufstellung“ schränkt den eingerichteten und ausgeübten Betrieb gewerblicher Nutzungen im Gewerbegebiet „Okatreute / Schmalegg“ damit aus schalltechnischer Sicht nicht ein und die Planung kann wie vorgesehen umgesetzt werden.</p>

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
	<p>Dabei wird nicht übersehen, dass die TA Lärm von ihrem eigentlichen Anwendungsbereich auf den Lärm, der von den Obstspritzgeräten des Betriebes meines Mandanten ausgeht, nicht direkt anwendbar ist. Wie der VGH Baden-Württemberg jedoch bereits mehrfach, nicht zuletzt auch in der Entscheidung zum ersten Planungsversuch der Stadt zu „Brachwiese III“ festgestellt hat, kommen aber <i>„die wesentlichen Grundsätze der TA Lärm jedenfalls entsprechend auch im Bereich der Landwirtschaft zur Anwendung [...] (vgl. VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 08.11.2000, a.a.O., juris Rn. 33; OVG Saarland, Beschluss vom 08.12.2014 - 2 B 363/14 - BImSchG-Rspr § 22 Nr. 225; Feldhaus/Tegeder, in: Feldhaus, Bundesimmissionsschutzrecht, 2. Aufl., Stand: Mai 2017, TA Lärm, Nr. 1 Rn. 13, 17 und 25; Moradi Karkaj, Die Gesamtlärmbewertung im Immissionsschutzrecht, 2008, S. 151 f.). Die Regelungen der TA Lärm können jedenfalls als Erkenntnisquelle zur Konkretisierung des Begriffs der schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche herangezogen werden, soweit nicht andere geeignetere Erkenntnisquellen zur Verfügung stehen; § 22 BImSchG kennt keine Sonderregelungen für die Landwirtschaft (vgl. Hansmann, a.a.O., Rn. 15 f.; zu einer indes jedenfalls auch denkbaren „ergänzenden Prüfung im Sonderfall“ siehe aber Nr. 3.2.2 TA Lärm).“ (VGH Baden-Württemberg, Urt. v. 27.11.2018 – 8 S 286/17 – Rn. 96).</i></p>	

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
	<p>Dies gilt in gleicher Weise für die im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung bereits angesprochenen „seltenen Ereignisse“ i.S.d. Ziff. 7.2 der TA Lärm.</p> <p>Hier wird im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung – durch Unterstreichung des Verfassers der Untersuchung in hervorgehobener Weise – „<u>angenommen, dass <i>Behandlungen im Nachtzeitraum lediglich in seltenen Fällen erforderlich sind.</i></u>“</p> <p>Schon diese Annahme ist fehlerhaft, wie der Plangeberin auch bekannt ist. Mein Mandant hat bereits mehrfach mitgeteilt, dass die Notwendigkeit, nachts zu spritzen, regelmäßig an deutlich mehr als zehn Nächten im Jahr besteht und es darüber hinaus auch vorkommt, dass dies an mehreren Wochenenden nacheinander der Fall ist. Die Notwendigkeit eines Spritzvorganges hängt stark von den Witterungsverhältnissen ab und kann von meinem Mandanten nicht gesteuert werden. Er erhält vielmehr eine Warnmeldung der Obstberatungsstellen (Württembergischen Obstgenossenschaft, Landratsamt Ravensburg oder Kompetenzzentrum Bodensee) und muss dann entsprechend der Empfehlungen unverzüglich mit dem Spritzvorgang beginnen, um seine Ernte nicht zu gefährden.</p> <p>Die – ganz grundsätzliche – Annahme im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung, die Behandlungen im Nachtzeitraum würden nur in seltenen Fällen stattfinden, trifft daher von vorneherein nicht zu.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. In der maßgeblichen Nachtstunde wurde in der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan (Ingenieurbüro Dr. Dröscher vom 2. Februar 2024 / 17. April 2025) entsprechend ein Betriebsszenario bei der regelmäßigen Applikation von PSM auf den bestehenden Obstbauflächen zugrunde gelegt, bei dem die im vorliegenden Fall herangezogenen Orientierungswerte gemäß DIN 18005 Beiblatt 1 sowie die Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm für die im Reinen Wohngebiet (WR) bestehenden Wohngebäude in Gemengelage gerade noch eingehalten und nicht überschritten werden (siehe Ausführungen in Kapitel 5.1 der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan). Dies kann nur gewährleistet werden, wenn PSM nachts nicht in der Nähe der Ortslage von Schmalegg, sondern ausschließlich im südlichen Bereich der Obstbaufläche ausgebracht wird und die Gebläsespritze auf Stufe I statt auf Stufe II betrieben wird (siehe Darstellung der Flächenschallquelle in Anlage 2.2 im Anhang der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan). Die im vorliegenden Fall herangezogenen Orientierungswerte der DIN 18005 Beiblatt 1 sowie die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für die regelmäßige Applikation von Pflanzenschutzmitteln (PSM) im Nachtzeitraum werden an den maßgeblich betroffenen Baugrenzen in Gemengelage im</p>

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
	<p>Durch die Unterstreichung in seiner Untersuchung macht der Verfasser der Untersuchung aber deutlich, dass seine Ausführungen nur dann Gültigkeit haben sollen, wenn es sich bei den Nachtbehandlungen tatsächlich um seltene Fälle handeln würden.</p> <p>Dies ist nicht der Fall. Auch hier zeigt sich, dass die Stadt die Bewirtschaftungsweisen meines Mandanten zunächst richtig ermitteln muss, um etwaige Gutachter zutreffende Informationen für deren Begutachtung mitgeben zu können. Wenn das was „vorne rein“ kommt schon nicht stimmt, ist das, was „hinten raus“ kommt auch nicht verwertbar.</p> <p>Lediglich der Vollständigkeit halber sei in diesem Zusammenhang angemerkt, dass sich die Immissionsrichtwerte für seltene Ereignisse zwischen Allgemeinen und Reinen Wohngebieten nicht unterscheiden. Das bereits angeführte „Stufenverhältnis“ zwischen dem bestehenden Reinen Wohngebiet „Brachwiese II“ und dem geplanten Allgemeinen Wohngebiet „Brachwiese III“ besteht also jedenfalls bei der Beurteilung dieser Ereignisse nicht.</p> <p>Mein Mandant kann insbesondere bei der Bewirtschaftung seiner südlich gelegenen Flächen die Werte an der Bestandsbebauung unproblematisch einhalten. Bei Realisierung des geplanten Gebietes hingegen würden neue Lärmkonflikte entstehen, welche</p>	<p>Plangebiet in diesem Fall um mindestens 3 dB(A) unterschritten. An den im Plangebiet vorgesehenen Wohngebäuden sind damit auch im Nachtzeitraum keine erheblichen Belästigungen durch Schallimmissionen aus der Bewirtschaftung der Obstbauflächen zu befürchten, sofern die landwirtschaftliche Nutzung auf die in der Ortslage von Schmalegg bestehenden Wohngebäude in Gemengelage Rücksicht nimmt.</p> <p>Bei der Bewertung wurden die bestehenden schalltechnischen Beschränkungen berücksichtigt, da nur der ordnungsgemäße Betrieb von Anlagen einen Bestandsschutz genießt. Dies betrifft auch potenzielle Erweiterungen oder abweichende Betriebsweisen, die aus schalltechnischer Sicht nur mit Rücksicht auf die bestehende Wohnnachbarschaft zulässig sind.</p>

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
	<p>meinen Mandanten in der Ausübung seines Betriebes erhebliche einschränken würden.</p> <p>Der VGH Baden-Württemberg hat in seiner Entscheidung vom 27.11.2018 ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Möglichkeiten meines Mandanten „zur Vermeidung unzumutbarer Lärmimmissionen am Bestand (unter Umständen) nicht nur in der Nutzung einer „leiseren“ Obstspritze („NH 63“ statt „36 GA“), sondern auch in anderen Betriebseinschränkungen beziehungsweise -umstellungen bestehen könnten (z.B. Bewirtschaftung nur bestimmter Flächen mit einer „lauteren“ Spritze). Diese könnten sich für den Antragsteller als deutlich weniger nachteilig darstellen, als wenn auch noch gegenüber dem geplanten Neubaugebiet Rücksicht zu nehmen ist“ (Hervorhebungen durch den Unterzeichner).</p> <p>Dies wird jedoch vollkommen außer Acht gelassen. Vielmehr wird davon ausgegangen:</p> <p>„Da die Position der Schallquelle in der maßgeblichen Nachtstunde variieren kann (Applikation von PSM auf einer Teilfläche der gesamten Obstbaufläche), wurde die Schallquelle im Tag- sowie Nachtzeitraum auf der gesamten Obstbaufläche modelliert“ (Blatt 28 der schalltechnischen Untersuchung).</p> <p>Auch hier zeigt sich, dass sich die Plangeberin nicht mit den konkreten Verhältnissen des Betriebes meines Mandanten</p>	

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
	<p>auseinandergesetzt hat und dies offensichtlich auch nicht für erforderlich hält.</p> <p>4. Wie sich den offengelegten Unterlagen entnehmen lässt, ist die Stadt Ravensburg des Weiteren der Ansicht, an die Bestimmung des „absoluten Minimums“ des Schutzes der potenziellen Bewohner des geplanten Gebietes „Brachwiese III“ gebunden zu sein und auch im Rahmen der Abwägung kein höheres Schutzniveau vorsehen zu dürfen. Dabei ist sie offensichtlich der Ansicht, die Ausführungen des VGH Baden-Württemberg in seinem Urteil vom 27.11.2018 würden ihr insofern keinen Abwägungsspielraum lassen. Der VGH führt in Rn. 103 hierzu aus:</p> <p><i>„Der Antragsgegnerin war es aber verwehrt, den Bauwilligen im Gebiet „Brachwiese III“ aufwändige passive Lärmschutzmaßnahmen in Gestalt besonderer baulicher Vorkehrungen (Außenbauteile mit bestimmtem Schalldämmmaß, Einbau von fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen) aufzuerlegen, wenn diese nicht dazu geeignet sind, zumutbare Immissionsverhältnisse herbeizuführen,“ (VGH Baden-Württemberg, Ur. v. 27.11.2018 – 8 S 286/17 – Rn. 103).</i></p> <p>In diesem Zusammenhang wird das Urteil aber offensichtlich falsch verstanden. Nach ständiger Rechtsprechung bedeutet Abwägung nicht, dass die Grenze des „rechtlichen Rahmen“ bestimmt wird</p>	<p>Zu III.4.) Wird nicht berücksichtigt</p> <p>Gesundheitsgefährdende Schallpegel sind i.d.R. bei Dauerschallpegeln größer 70 dB(A) im Tag- bzw. 60 dB(A) im Nachtzeitraum anzunehmen. Diese Pegel werden Plangebiet sicher unterschritten. Zudem ist zu beachten, dass beim veranschlagten Aufbringen von PSM keine Dauerschallpegel (wie bspw. an vielbefahrenen Straßen) zu befürchten sind. Vielmehr sind die Schalleinwirkungen im vorliegenden Fall lediglich an einigen Tagen im Kalenderjahr (Annahme: durchschnittlich ca. 30-40 Tage insgesamt) zu erwarten.</p> <p>In der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan (Ingenieurbüro Dr. Dröscher vom 2. Februar 2024 / 17. April 2025) wird dargestellt, dass die herangezogenen schalltechnischen Beurteilungswerte für Allgemeine Wohngebiete in Gemengelage im Plangebiet "Brachwiese III" nicht überschritten werden.</p> <p>Die Planung ist aus schalltechnischer Sicht mit Rücksicht auf den eingerichteten und ausgeübten Betrieb der benachbarten landwirtschaftlichen Nutzung vorgesehen. Dies schließt auch</p>

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
	<p>und damit für die Abwägung als feststehend hingenommen wird. Vielmehr stellt die Bestimmung der rechtlichen Grenzen den Startpunkt für abwägerische Überlegungen dar. Die Frage, welche Lärmschutzmaßnahmen eine Kommune planerisch festsetzt, obliegt einer ordnungsgemäßen Abwägungsentscheidung. Dies gilt auch für die Frage, welche Lärmbelastungen einer Wohnnutzung unterhalb der Grenze der Gesundheitsgefährdung zugemutet werden sollen. Es besteht die grundsätzliche planerische Verpflichtung, Lärmkonflikte nicht nur „gerade so“ und mit wenig geeigneten Instrumenten zu lösen, sondern durch die Bauleitplanung vorsorgenden Immissionsschutz zu betreiben und eine nachhaltige städtebaulich und gesundheitlich sinnvolle Entwicklung zu gewährleisten (<i>Heilshorn</i>, in: Mitschang (Hrsg.), Aktuelle Fach- und Rechtsfragen des Lärmschutzes, Band 9, S. 113, 116 & 120).</p> <p>Derartige Überlegungen lassen sich der Planung jedoch nicht entnehmen. Es wird vielmehr davon ausgegangen, dass die Stadt keinerlei Abwägungsspielraum hat, sondern mit ihren Festsetzungen gerade soweit gehen dürfe, dass die Bewohner des geplanten Gebietes nicht unzumutbar belastigt werden würden, aber keinen Schritt weiter.</p> <p>Der VGH Baden-Württemberg hat in seinem Urteil vom 27.11.2018 – 8 S 286/17 – lediglich ausgeführt, dass es der Stadt nicht erlaubt ist, den künftigen Bewohnern aufwändige passive Schallschutzmaßnahmen aufzuerlegen, wenn „diese nicht dazu</p>	<p>mögliche Erweiterungen sowie abweichende Betriebsweisen mit ein, sofern auf die im Reinen Wohngebiet (Brachwiese II) bestehende Wohnbebauung in Gemengelage Rücksicht genommen wird.</p>

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
	<p>geeignet sind, zumutbare Immissionsverhältnisse herbeizuführen“, sie im Ergebnis also keine relevanten Auswirkungen auf die maßgeblichen Lärmwerte hätten, weil sie z.B. an den maßgeblichen Immissionsorten nichts ändern.</p> <p>Der VGH Baden-Württemberg hat aber nicht ausgeführt, den Bauwilligen in dem geplanten Gebiet „Brachwiese III“ dürften gar keine Schallschutzmaßnahmen auferlegt werden, die zu einer Verringerung des Lärmkonflikts über das absolute Minimum hinaus führen.</p> <p>Die naheliegendste Option, den Lärmkonflikt zwischen dem landwirtschaftlichen Betrieb meines Mandanten und der geplanten heranrückenden Wohnbebauung abzuschwächen, soll jedoch auch beim aktuellen Planungsversuch nicht erfolgen:</p> <p>Die Festsetzung von nicht-öffenbaren Fenstern auf den dem Betrieb meines Mandanten zugeordneten Gebäudeseiten. Hierdurch würde die Lage der maßgeblichen Immissionsorte erheblich verändert und dementsprechend der Lärmkonflikt erheblich entschärft.</p> <p>Vollkommen unberücksichtigt lässt die Stadt, dass der VGH Baden-Württemberg gerade in diesem Zusammenhang seine Bedenken gegen die ursprüngliche Planung deutlich gemacht hat. Er führt aus:</p> <p><i>„Bedenken ausgesetzt ist das der Planung zugrunde gelegte Konzept zur Konfliktbewältigung bereits insoweit, als es der</i></p>	<p>Die Festsetzung nicht-öffenbarer Fenster ist im Plangebiet auf Grundlage der Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan nicht erforderlich und entsprechend auch nicht vorgesehen.</p>

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
	<p><i>Wohnbebauung bewusst Lärmimmissionen hinzunehmen auferlegt, die nachts bei geöffneten Fenstern nicht zumutbar sind, dies aber überwinden will, indem es davon ausgeht, die Bewohner des Neubaugebiets könnten ihre Fenster im Bedarfsfall schließen.</i></p> <p><i>Zwar ist die Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen (nicht offenbare Fenster, künstliche Belüftung) durchaus ein geeignetes Mittel, um den (Lärm)Konflikt zwischen Wohnen und Gewerbe zu lösen und dadurch Abwehransprüche gegen den Gewerbebetrieb auszuschließen (vgl. BVerwG, Beschluss vom 07.06.2012 – 4 BN 6.12 -, BauR 2012, 1611 = juris Rn. 7). Gleiches kann ohne Weiteres für den (Lärm-)Konflikt zwischen Wohnen und Landwirtschaft angenommen werden. Auch ist nicht zu beanstanden, dass die Antragsgegnerin insoweit von einer „Sondersituation“ ausging, als die nächtlichen Lärmüberschreitungen nur in wenigen Nächten im Jahr zu erwarten sind.</i></p> <p><i>Gleichwohl erscheint der planerische Ansatz der Antragsgegnerin rechtlich zweifelhaft, weil er offenbare Fenster (uneingeschränkt) in schutzbedürftigen Räumen zulässt und ungeachtet dessen die der Wohnbebauung zumutbaren Lärmimmissionen nicht anhand von Immissionsorten außerhalb der Gebäude, sondern anhand von Innenwerten bestimmt. Damit hängt die Einhaltung zumutbarer Lärmwerte innerhalb der schutzbedürftigen Räume absehbar vom Verhalten der Bewohner im Einzelfall ab, nämlich davon, ob sie ihre</i></p>	

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
	<p><i>Fenster öffnen oder schließen. (VGH Baden-Württemberg, Urt. v. 27.11.2018 – 8 S 286/17 – Rn. 91).</i></p> <p>Auch wenn der VGH Baden-Württemberg nicht abschließend entschieden hat, ob dieser Fehler zwingend zu einer Unwirksamkeit des Planes führen würde, hat er durch diese Ausführungen doch mehr als deutlich gemacht, dass er – nachvollziehbarerweise – starke Zweifel an der Zulässigkeit solcher Festsetzungen hat.</p> <p>Die Festsetzungen beim aktuellen Planungsversuch sind insofern unverändert geplant – soweit nicht zumindest nicht-öffenbare Fenster auf den dem Betrieb unserer Mandantschaft zugewandten Gebäudeseiten vorsieht, wird sich auch die aktuelle Planung als abwägungsfehlerhaft und damit unwirksam erweisen.</p> <p>5. Aufgrund all dieser Umstände hatte bereits das Gewerbeaufsichtsamt bereits im Rahmen der Anhörung zur „1. Änderung des Bebauungsplans Brachwiese III“ Stellung genommen und kam hierbei zu einer sehr deutlichen Empfehlung. Es fasste seine Stellungnahme wie folgt zusammen:</p> <p><i>„Wir empfehlen von den Planungen abzusehen, solange nicht sichergestellt werden kann (z.B. durch vertragliche Verpflichtungen), dass nachts keine Spritzungen auf den Obstflächen stattfinden.“</i></p>	<p>Zu III.5) Wird nicht berücksichtigt</p> <p>Die im Plangebiet vorgesehenen Allgemeinen Wohngebietsflächen sind in mind. ca. 70 m Entfernung zur bestehenden Obstbaufläche vorgesehen. Zwar befindet sich die in RV-Schmalegg bestehende Wohnbebauung (in der Minnesängerstraße bzw. Ritter-Heinrich-Straße) in größerer Entfernung (ca. 150 m Entfernung) zur Obstbaufläche. Jedoch gelten für die im Reinen Wohngebiet (Brachwiese II - in der Minnesängerstraße bzw. Ritter-Heinrich-Straße) bestehende Wohnbebauung grundsätzlich strengere</p>

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
	<p>Die Stadt war seinerzeit der Meinung, diese Stellungnahme nicht abwägen zu müssen. Dies war und wäre auch in der vorliegenden Situation jedoch rechtsfehlerhaft.</p> <p>Vor dem Hintergrund des § 50 BImSchG und dem diesem zu entnehmenden Trennungsgrundsatzes kann dieser Empfehlung nur mit Nachdruck zugestimmt werden.</p> <p>Das Bundesverwaltungsgericht hat unmissverständlich klargestellt, dass der Trennungsgrundsatz nicht nur beim Nebeneinander von gewerblichen und Wohnnutzungen zu berücksichtigen ist, sondern auch bei der Zuordnung von landwirtschaftlichen Nutzungen und Wohngebieten. Es führt aus:</p> <p><i>„Der Senat hat bereits entschieden, dass eine Bauleitplanung regelmäßig verfehlt ist, wenn sie - unter Verstoß gegen den Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG - dem Wohnen dienende Gebiete anderen Gebiete so zuordnet, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die Wohngebiete nicht soweit wie möglich vermieden werden (BVerwG, Beschluss vom 23. Januar 2002 - BVerwG 4 BN 3.02 - BRS 65 Nr. 9). Dass der Trennungsgrundsatz nicht nur im Verhältnis von Wohngebieten zu Gewerbe- und Industriegebieten Geltung beansprucht, sondern auch bei einem Nebeneinander von Wohngebieten und landwirtschaftlichen Nutzflächen, versteht sich von selbst und bedarf nicht der Bekräftigung in einem Revisionsverfahren. Der Grundsatz der zweckmäßigen Zuordnung von unverträglichen Nutzungen ist ein wesentliches Element geordneter städtebaulicher Entwicklung und</i></p>	<p>Anforderungen zum Schallschutz als für die geplanten Allgemeinen Wohngebietsflächen. Mit der Planung wird damit u.a. entsprechend eine „Staffelung“ der Nutzungsart sowie der Schutzwürdigkeit erreicht. Ein Verstoß gegen den Trennungsgrundsatz ist nicht zu befürchten, zumal die geplanten Allgemeinen Wohngebietsflächen nicht unmittelbar an die Obstbauflächen angrenzen. Zudem ist zu berücksichtigen, dass es sich bei den Obstbauflächen nicht um Industrie- oder Gewerbegebietsflächen handelt, bei welchen regelmäßige Schalleinwirkungen zu erwarten sind. Vielmehr sind die Schalleinwirkungen im vorliegenden Fall beim Aufbringen von PSM o.ä. lediglich an einigen Tagen im Kalenderjahr (Annahme: durchschnittlich ca. 30-40 Tage insgesamt) zu erwarten. Aus schalltechnischer Sicht ist eine schematische Gleichstellung von landwirtschaftlichen Nutzflächen mit Industrie- oder Gewerbegebietsflächen daher nicht sachgerecht.</p>

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
	<p><i>damit ein elementares Prinzip städtebaulicher Planung. Anders als bei einer durch ein bereits vorhandenes Nebeneinander konfliktträchtiger Nutzungen geprägten Gemengelage darf die Gemeinde deshalb nicht ohne zwingenden Grund selbst die Voraussetzungen für die Berücksichtigung von Vorbelastungen dadurch schaffen, dass sie in einen durch ein erhöhtes Immissionspotenzial gekennzeichneten Bereich ein störempfindliches Wohngebiet hineinplant und damit aus einem Wohngebiet in immissionsschutzrechtlicher Hinsicht in Wahrheit ein Dorf- oder Mischgebiet macht (vgl. BVerwG, Beschluss vom 6. Februar 2003 - BVerwG 4 BN 5.03 - Buchholz 406.11 § 1 BauGB Nr. 116). (BVerwG, Beschl. v. 22.06.2006 - 4 BN 17.06 – Rn. 5 - Hervorhebungen durch den Unterzeichner).“</i></p> <p>6. Zu guter Letzt wurden nicht nur die Immissionen, die vom Betrieb meines Mandanten auf das geplante Baugebiet ausgehen werden, nicht hinreichend untersucht. Auch aus dem östlich gelegenen Gewerbegebiet dringen Emissionen in beträchtlichem Ausmaß auf das Baugebiet ein. Diese Auswirkungen gilt es in gleichem Maße ebenfalls noch hinreichend zu ermitteln und zu untersuchen. So befand sich nach Kenntnis meiner Mandantschaft in diesem Bereich auch die frühere Verzinkerei und heute die Firma Schwegler, deren Betriebe jeweils entsprechende Emissionen mit sich bringen.</p>	<p>Zu III.6) Wird nicht berücksichtigt</p> <p>Die gewerblichen Schalleinwirkungen aus dem Gewerbegebiet „Okatreute / Schmalegg“ wurden im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan ermittelt und bewertet. Im Ergebnis wurde festgestellt: Die Planung zum Bebauungsplan „Brachwiese III - Neuaufstellung“ schränkt den eingerichteten und ausgeübten Betrieb gewerblicher Nutzungen im Gewerbegebiet „Okatreute / Schmalegg“ aus schalltechnischer Sicht nicht ein und die Planung kann wie vorgesehen umgesetzt werden. Da die</p>

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
	<p>Die auf dem Flst. Nr. 335/5 stehende Gewerbehalle ist an die Firma Rüde Modul & Elementholz und die Firma Konzett, Verzahnungs- und Präzisionstechnik vermietet. Die Firma Konzett verfügt nach Kenntnis unserer Mandantschaft über eine Genehmigung für einen Nachtschichtbetrieb.</p> <p>IV. Alternativflächen</p> <p>Es ist für meine Mandantschaft nach wie vor nicht nachvollziehen, weshalb in Anbetracht der vielschichtigen Konfliktlage, die durch die Realisierung der Planvorstellungen geschaffen werden würde, nicht auf vorhandene Alternativflächen zurückgegriffen wird. Hierfür soll beispielsweise auf folgende Flächen hingewiesen werden:</p> <p>1. 2. BA „Ortsmitte III“ (Flst. Nr. 349, Gem. Schmalegg) Die Vorteile des 2. BA „Ortsmitte III“ gegenüber dem 1. BA „Brachwiese III“ können wie folgt beschrieben werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Das Gebiet umfasst 3,6 ha und bietet für ca. 150 WE Platz (1. BA „Brachwiese III“ wären es 3 ha für ca. 100 WE). - Die Fläche erfüllt das Leitziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (im 2. BA „Ortsmitte III“ ist verdichtete Bebauung vorgesehen. Der 1. BA „Brachwiese III“ soll dagegen ohne Planänderung mit der bisherigen städtebaulichen Zielsetzung mit überwiegend Einfamilienbebauung umgesetzt werden. Im 1. BA 	<p>gewerblichen Bauflächen bereits heute maßgeblich durch die bestehenden Reinen Wohngebietsflächen schalltechnisch beschränkt sind gilt die Bewertung auch für potenzielle Erweiterungen oder abweichende Betriebsweisen im Gewerbegebiet, die aus schalltechnischer Sicht nur mit Rücksicht auf die bestehende Wohnnachbarschaft zulässig sind.</p> <p>Zu IV.) Kenntnisnahme</p> <p>Die alternativen Flächen werden zu Kenntnis genommen und nachfolgend behandelt:</p> <p>Zu IV.1.) Wird teilweise berücksichtigt Es wird zur Kenntnis genommen, dass eine Entwicklung des zweiten Bauabschnittes der Ortsmitte Schmalegg begrüßt wird. Die gemachten Angaben zur Brachwiese III sind jedoch falsch, es handelt sich um eine Wohnbaufläche von ca. 2,5 ha und nach aktuellem Planentwurf 104 möglichen Wohneinheiten. Der angeführte Kritikpunkt, dass der erste Bauabschnitt des Bebauungsplanes "Brachwiese III – Neuaufstellung" nicht zu einem effizienten und schonenden Umgang von Grund und Boden führt, kann nicht nachvollzogen werden. Dem Plansatz 5.3.2 des</p>

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
	<p>sind 45 Baugrundstücke geplant, davon sind 27 Ein- bzw. Zweifamilienhäuser, fünf als Doppelhäuser (= zehn Doppelhaushälften), vier als Kettenhäuser und vier kleinere Mehrfamilienhäuser vorgesehen. Dies entspricht nicht einer effizienten und schonenden Inanspruchnahme des knappen und wertvollen Grund und Bodens.</p> <p>- Das Gebiet fügt sich schöner ins Ortsbild ein (rundet den Ortskern harmonisch ab).</p> <p>Zudem ist</p> <p>- der Baugrund bereits in städtischer Hand (Fläche wurde bereits vor über 25 Jahren von der Stadt erworben – also entstehen keine weiteren Grunderwerbskosten);</p> <p>- kein Immissionskonflikt vorhanden, der die Existenz eines Betriebs gefährdet;</p> <p>- die Stadt aufgrund des 1. BA (Ortsmitte III) bereits tief in der Planung und die erstellten Gutachten sind aktuell;</p> <p>- mit keinem großen Widerstand hinsichtlich der Häuslebauer des 1. BA (Ortsmitte III) zu rechnen, da der 2. BA (Ortsmitte III) zeitnah umgesetzt wird und sie selbst auf die Rücksichtnahme während der Bauzeit angewiesen waren.</p>	<p>Landesentwicklungsplanes wird entsprochen und nur der unabdingbar notwendige Umfang am Schmalegger Ortsrand in Anspruch genommen.</p> <p>Bezüglich der Wohndichte stimmt der Regionalverband Bodensee-Oberschwaben in seiner Stellungnahme vom 18.04.2024 den Planungen zu. <i>"Der Regionalverband geht bei der Berechnung der Brutto-Wohndichte – sofern, wie beim Bebauungsplan „Brachwiese III - Neuaufstellung“ keine bindenden Festsetzungen vorliegen – von den Daten des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg aus. Diese weisen für Ravensburg eine mittlere Anzahl an Wohneinheiten in Einfamilienhäusern von 1,3 in Mehrfamilienhäusern von 5,8 und mittlere Belegungsdichte von 2,0 EW/Wohneinheit aus. Dies ergibt nach [...] Berechnung [des Regionalverbandes] unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan vorgesehenen Anzahl an Einfamilien-, Doppel- und Mehrfamilienhäuser für das Plangebiet eine Brutto-Wohndichte von 43 EW/ha. Bei der Berechnung wurden ein großer Teil der öffentlichen Grünfläche und die landwirtschaftlichen Flächen von der Gesamtfläche abgezogen. Daraus ergibt sich ein Mittelwert aus den bisher in die Berechnung eingeflossenen Bebauungsplänen von 83 EW/ha.</i></p> <p><i>Es besteht für die Kommune die Möglichkeit, nach Umsetzung des Bebauungsplans die tatsächlich vorhandene Brutto-Wohndichte plausibel darzulegen (bspw. anhand der Einwohnermeldedaten),</i></p>

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
	<p>Weder in der Begründung zum Bebauungsplan „Brachwiese III – Neuaufstellung“ noch an sonstiger Stelle wird dargelegt, warum der 2. BA der „Ortsmitte III“ nicht als Alternative in Betracht kommen soll.</p> <p>Soweit es für unsere Mandantschaft nachzuvollziehen ist, ist es durchaus Wunsch der Politik, auch im Gebiet „Brachwiese III“ verdichtet zu bauen und damit die Planungsgrundlage zu ändern. Dies wurde von der Stadtverwaltung bisher aber abgelehnt, da ansonsten wohl eine Stellplatzproblematik entstehen würde. Diese Problematik könnte, wie bei den vier Mehrfamilienhäusern im 1. BA der „Brachwiese III“ auch geplant, über eine Tiefgarage gelöst werden. Da aber im 2. BA der „Ortsmitte III“ ohnehin verdichtets Bauen vorgesehen ist und damit sogar mehr WE umgesetzt werden können, würde diese Fläche auch politisch betrachtet und dem dringend notwendigen sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie der nachhaltigen Siedlungsentwicklung gerecht werden. Insoweit wäre die Fläche als echte Alternative auch geeignet. Dies haben wir im Übrigen schon immer so gesehen.</p>	<p><i>damit diese bei zukünftigen Planungen im Rahmen der Gesamtbetrachtung der Mittelwerte berücksichtigt werden kann.</i></p> <p><i>Bezüglich des Ziels des Plansatzes 2.4.0 Z (2) Regionalplanentwurf (2021), die Flächeninanspruchnahme durch eine flächeneffiziente Nutzung und angemessen verdichtete Bauweise zu verringern, begrüßen wir die geplante Bebauung mit unterschiedlichen Bauformen (Mehrfamilien-, Doppel- und Einfamilienhäusern)."</i></p> <p>Die Vorgaben zu den Mindest-Bruttowohndichten (Einwohner pro Hektar) des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben (siehe Regionalplan 2.4.1 Flächenbedarf) werden für ein Mittelzentrum (80 Einwohner pro Hektar) mit ca. 83 Einwohner in der Brachwiese III erfüllt und die Werte für ein Oberzentrum fasst erfüllt. Eine leichte Unterschreitung der Vorgaben für ein Oberzentrum sind im Rahmen des Bebauungsplanes "Brachwiese III – Neuaufstellung" tragbar, da es sich bei Schmalegg um einen ländlich geprägten Ortsteil handelt. In der Kernstadt werden die Vorgaben des Regionalplanes vielfach übertroffen, sodass der gesamtstädtische Wert von 90 Einwohner pro Hektar eingehalten wird.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass der zweite Bauabschnitt der Ortsmitte III eine gelungene Ortsabrundung darstelle, dies ist ebenfalls beim ersten Bauabschnitt der Brachwiese III der Fall.</p>

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
		<p>Bezüglich der städtischen Eigentumsverhältnisse sind sowohl die Flächen der Brachwiese, also auch der Ortsmitte, in städtischem Eigentum.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass laut Stellungnahme bei dem zweiten Bauabschnitt Ortsmitte III kein Immissionskonflikt zu erwarten sei. Dies trifft auch auf den ersten Bauabschnitt der Flächen Brachwiese III zu, wo ebenfalls in Rahmen einer Schalltechnischen Untersuchung nachgewiesen ist, dass kein Lärmkonflikt vorliegt.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Gutachten zum ersten Bauabschnitt der Ortsmitte III als aktuell angesehen werden. Gleiches gilt für die Gutachten zur Brachwiese III erster Bauabschnitt.</p> <p>Die Annahme, dass beim zweiten Bauabschnitt zur Ortsmitte III kein Widerstand durch Anwohner angenommen wird, wird zur Kenntnis genommen. Beim Bebauungsplanverfahren zum Bebauungsplan "Brachwiese III – Neuaufstellung" sind bisher auch keine gravierenden Widerstände aus der angrenzenden Bewohnerschaft aufgetreten. Die Öffentlichkeitsveranstaltung am 11.04.2024 bestätigt dies.</p> <p>Der Einwand bzgl. fehlender Aussagen zum zweiten Bauabschnitt Ortsmitte III wird berücksichtigt und der Absatz zur Ortsmitte III in der Begründung ergänzt.</p>

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
	<p>2. Flst. Nr. 374/2 und Flst. Nr. 374/1 (geplantes Baugebiet „Greckenhof II“)</p> <p>Auf diesen Flächen ist das Baugebiet „Greckenhof II“ mit einer Größe von 2 ha für ca. 40 WE geplant (je nach Umsetzung, in der Rahmenplanung werden 2 Varianten dargestellt).</p> <p>Am 06.11.2019 ist im Zuge der Entwicklung von § 13b BauGB Flächen ein Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Greckenhof II“ gefasst worden. Der Bebauungsplan wird vorerst nicht weiterverfolgt, sondern lt. Beschluss vom 23.06.2020 erst bei Bedarf mit einem Regelverfahren entwickelt. Zur Begründung wurde angeführt, dass eine parallele Umsetzung des geplanten</p>	<p>Dem Einwand, dass die Politik die Planungsgrundlage zum Bebauungsplan "Brachwiese III – Neuaufstellung" ändern will, kann nicht zugestimmt werden. Der Technische Ausschuss der Stadt Ravensburg hat sich am 06.03.2024 mehrheitlich für den Entwurf und die Aufstellung des Bebauungsplanes in der vorliegenden Form ausgesprochen. Wie bereits einleitend zu Punkt 1. dargestellt, stellt der Bebauungsplan "Brachwiese III – Neuaufstellung" alle Voraussetzung für flächensparendes Wohnen und einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden.</p> <p>Abschließend ist festzuhalten, dass der zweite Bauabschnitt der Ortsmitte III direkt an einen anderen Obstbauer grenzen würde und die vorliegende Planung ca. 60m Abstand zum südlichen Obstbauer hält.</p> <p>Zu IV.2.) Kenntnisnahme</p> <p>Die Aussagen zum städtischen Vorgehen beim Gebiet Greckenhof II und die Aussagen aus dem Beschluss vom 23.06.2020 werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die gleichzeitige Umsetzung der drei Gebiete Brachwiese III erster Bauabschnitt, Ortsmitte III zweiter Bauabschnitt und Greckenhof II würde zu einer Überforderung der sozialen Struktur in Schmalegg führen. Darüber hinaus ist das Gebiet Greckenhof II im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Die Erschließung des Gebietes Greckenhof müsste zudem ertüchtigt werden, was die Beseitigung zahlreiche Bäume entlang der</p>

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
	<p>Bebauungsplans „Greckenhof II“ zu 1. BA „Ortsmitte III“ und 1. BA „Brachwiese III“ die Sozialstruktur überfordern würde.</p> <p>Wenn der 1. BA und 2. BA des Bebauungsplangebiets „Ortsmitte III“ umgesetzt werden, können auf rund 6,8 ha Fläche Bauplätze für ca. 230 WE geschaffen werden.</p> <p>Wie dem Wertungsvorschlag zu den Stellungnahmen der Öffentlichkeit zur frühzeitigen Beteiligung im Bebauungsplanverfahren „Ortsmitte III“ zu entnehmen ist, würde die Ortschaft „mehr Wohneinheiten“ zum heutigen Zeitpunkt strukturell überfordern.</p> <p>Aus diesem Grund wird auch das geplante Baugebiet „Greckenhof II“ (ca. 2 ha/ca. 40 WE) nicht weiterverfolgt (Beschluss Ortschaftsrat 23.06.2020).</p> <p>Dies wirft die Frage in den Raum, weshalb die Stadt, wenn es so gute Alternativen gibt, unbedingt an dem 1. BA, „Brachwiese III“ festhalten möchte und damit die Existenz des Obstbaubetriebes meines Mandanten gefährdet.</p> <p>3. Flst. Nr. 422 [südöstlich Schmalegg]:</p> <p>- In der am 23.06.2020 vorgestellten Rahmenplanung ist dies Fläche als potenzielle Siedlungserweiterung vorgesehen</p>	<p>Schenkenstraße zur Folge hätte. Des Weiteren könnten im Greckenhof weniger als die Hälfte an Wohneinheiten verwirklicht werden, welche im ersten Bauabschnitt der Brachwiese III möglich sind. Dem abschließenden Einwand, dass der Obstbauer südlich des Plangebietes Brachwiese III in seiner Existenz gefährdet ist, kann nicht gefolgt werden. Die Stadt erkennt an, dass es durch den Obstbaubetrieb zu Schalleinwirkungen in dem künftigen Baugebiet kommen wird. Die Lärmeinwirkungen sind jedoch für die Wohnnutzung zumutbar. Deshalb kommt es durch die heranrückende Wohnbebauung nicht zu Betriebseinschränkungen bei dem Obstbaubetrieb.</p> <p>Zu IV.3.) Kenntnisnahme Die Fläche mit der Flurnummer 422 auf Gemarkung Schmalegg (südöstlich der Schenkenstraße) ist im aktuellen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Darüber hinaus können auf der Fläche nur wenige Wohneinheiten verwirklicht werden und weitere Ausweisungen kurzfristig</p>

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
	<p>- Lt. Kenntnis meiner Mandantschaft wurden auch schon Gespräche diesbezüglich aufgenommen.</p> <p>Der Stadt stehen Alternativflächen zur Verfügung, falls sie Planungen in Schmalegg fortsetzen möchte. In Anbetracht dessen, dass das Bundesverwaltungsgericht bereits festgehalten hat, dass</p> <p><i>„Anders als bei einer durch ein bereits vorhandenes Nebeneinander konfliktträchtiger Nutzungen geprägten Gemengelage [...] die Gemeinde deshalb nicht ohne zwingenden Grund selbst die Voraussetzungen für die Berücksichtigung von Vorbelastungen dadurch schaffen darf, dass sie in einen durch ein erhöhtes Immissionspotenzial gekennzeichneten Bereich ein störempfindliches Wohngebiet hineinplant und damit aus einem Wohngebiet in immissionsschutzrechtlicher Hinsicht in Wahrheit ein Dorf- oder Mischgebiet macht (vgl. BVerwG, Beschluss vom 6. Februar 2003 - BVerwG 4 BN 5.03 - Buchholz 406.11 § 1 BauGB Nr. 116). (BVerwG, Beschl. v. 22.06.2006 - 4 BN 17.06 – Rn. 5 - Hervorhebungen durch den Unterzeichner).</i></p> <p>wird eine Fortsetzung der Planungsbemühungen im Bereich „Brachwies III“ letztlich daher auch aus diesem Grund nicht fruchtvoll verlaufen können.</p>	<p>notwendig sein. Der Planungsaufwand für eine solche geringe Entwicklungsfläche würde unverhältnismäßig ausfallen. Darüber hinaus befindet sich zwischen der Fläche mit der Flurnummer 422 und dem momentanen Siedlungsrand von Schmalegg eine Baumallee, welche die Erschließung und den Flächenzuschnitt deutlich erschwert. Abschließend ist anzuführen, dass sich die Fläche nicht entsprechend in das Landschaftsbild einfügt, wie das Plangebiet Brachwiese III.</p> <p>In der Begründung zum Bebauungsplan wird in Kapitel 3.3.2 <i>Wohnraumbedarf</i> dargestellt, welche hoher Wohnraumbedarf in Ravensburg herrscht. Bis 2040 prognostiziert das GEWOS Institut für Stadt-, Regional und Wohnforschung einen zusätzlichen Flächenbedarf von 82 ha. Dies wird mit einem Zuzug von aktuell 51.788 Personen auf 54.890 Einwohner.</p> <p>Abschließend ist somit festzuhalten, dass ein hoher Bedarf an zusätzlichem Wohnraum in Schmalegg besteht, welcher mit dem Planungsgebiet "Ortsmitte III" und "Brachwiese III" zeitnah abgedeckt werden kann.</p>

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
	<p>V. Weitere abwägungserhebliche Belange:</p> <p>1. Artenschutzrechtliche Begehung: Die artenschutzrechtliche Begehung (Anhang III zum Umweltbericht) wurde im falschen Plangebiet durchgeführt. Sie bezieht sich auf das Plangebiet „Ortsmitte III“ und ist daher für das vorliegende Planungsvorhaben als Beurteilungsgrundlage untauglich.</p> <p>2. Verkehrserschließung: Das Plangebiet wird über die Trutzenweiler Straße und die Schenkenstraße erschlossen. Um die Trutzenweiler Straße zu erreichen, muss durch Reines Wohngebiet gefahren werden. Durch das Plangebiet kommt es zu einer Erhöhung der prognostizierten Verkehrsströme. Aufgrund der Annahme der Stadt, dass das Plangebiet die Schenkenstraße mehr nutzen wird, wie die Trutzenweiler Straße, werden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV gerade noch eingehalten. Anzumerken ist an dieser Stelle, dass es sich hier um eine rein rechnerische Größe handelt, die vom Verhalten der Nutzer abhängig gemacht wird. Ob dies rechtfertigt, dass keine Maßnahmen zur Minderung des Verkehrslärms ergriffen werden muss, stellen wir in Frage. Der Gutachter begründet die Vorgehensweise damit, dass am Standort Wohnnutzungen vorgesehen sind und dementsprechend grundsätzlich (bzgl. der Herkömmlichkeit, soziale Adäquanz und Akzeptanz wohnnutzungsbezogener Kfz-Bewegungen) auszugehen ist, dass keine unzumutbaren Schalleinwirkungen hervorgerufen werden.</p>	<p>Zu V.1.) Wird berücksichtigt Der Umweltbericht wird entsprechend angepasst.</p> <p>Zu. V.2) Kenntnisnahme Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets ist über die östlich des Plangebiets verlaufende Schenkenstraße, jedoch auch über die nördlich des Plangebiets bestehende Minnesängerstraße/Ritter-Heinrich-Straße vorgesehen. Aufgrund der direkten Anbindung an Ravensburg, dem geplanten Geschosswohnungsbau entlang der Schenkenstraße und der Verzögerung (Gewährung Vorfahrt und parkende Autos) durch das bestehende Wohngebiet Brachwiese II ist zu erwarten, dass ein größerer Teil des Individualverkehrs über die Schenkenstraße abfließt.</p> <p>Die in der Nachbarschaft der Minnesängerstraße befindlichen Wohngebäude bestehen teilweise in einem Reinen Wohngebiet (weshalb u.a. für die gewerbliche und landwirtschaftliche Nachbarschaft hohe Anforderungen zum Schallschutz bestehen). Die schalltechnische Bewertung des planungsbedingten Verkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen basiert auf konservativen Ansätzen. Auf Grundlage dieser konservativen Ansätze werden die im vorliegenden Fall hilfsweise für die Planung herangezogenen</p>

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
	<p>Diese Äußerung bekräftigt erneut, dass die Stadt kein Allgemeines, sondern ein Reines Wohngebiet plant.</p> <p>3. Oberflächenwasser: Aufgrund der geringen Durchlässigkeit des Bodens im Plangebiet ist eine Versickerung vor Ort nicht möglich. Deshalb wird das gesamte Oberflächenwasser (auch das von Straßenflächen anfallende Niederschlagswasser) in Regenwasserkanälen gesammelt und in das im Südosten geplante zentrale Regenrückhaltebecken abgeleitet, zwischengespeichert und gedrosselt über einen kleinen Wiesengraben in den rund 400 m entfernten „Bächebach“ geleitet. Das Retentionsbecken ist am tiefsten Punkt des Geländes als flache naturnahe Wiesenmulde mit einer maximalen Einstauhöhe von 30 cm vorgesehen. Die Obstplantage meines Mandanten liegt in diesem Bereich und im Bereich des Gewerbegebiets, wo der Wiesengraben als Grenzgraben verläuft tiefer, so dass bei Überlaufen des Beckens und des Grabens das Wasser auf die Fläche meines Mandanten geleitet wird. Daraus resultierende Staunässe führt dazu, dass die Fläche meines Mandanten nicht mehr gut bewirtschaftet werden kann und die Bäume krankheitsanfälliger (u.a. krebsanfälliger) sind,</p>	<p>(kumulativ geltenden) Kriterien gemäß Nummer 7.4 TA Lärm nicht erfüllt und die Planung kann aus schalltechnischer Sicht wie vorgesehen umgesetzt werden. Im geplanten allgemeinen Wohngebiet sind vorwiegend wohnnutzungsbezogene Kfz-Bewegungen zu erwarten. Die Prognose beinhaltet auch jene Verkehre der sonstigen allgemeinen oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen.</p> <p>Zu V.3) Kenntnisnahme Die in der Stellungnahme angeführte Ausführungen zur Behandlung des Niederschlagswassers sind richtig. Nach dem Baugrundgutachten der fm geotechnik vom 25.05.2014 ist es nicht möglich, Niederschlagswasser im Plangebiet zu versickern. Deshalb wird das gesamte Oberflächenwasser (auch das von Straßenflächen anfallende Niederschlagswasser) in Regenwasserkanälen gesammelt und in ein zentrales Regenrückhaltebecken, zwischengespeichert und gedrosselt in einen Wiesengraben abgegeben. Im Retentionsbecken ist kein Dauerstau vorgesehen. Bei dem Retentionsbecken wird es sich um ein technisches Bauwerk mit einer Einstautiefe von max. 90cm bei einer statistisch alle 100 Jahren auftretenden Niederschlagsmenge handeln. Der Ablauf über das Flurstück Nr.335/2 (Eigentümer SMC I Immobilien Management GmbH) aus dem geplante Retentionsbecken soll in ein Gewässer von "untergeordneter</p>

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
	<p>wodurch sie sogar absterben können. Bislang wurde mit meinem Mandanten auch noch nicht das Gespräch gesucht, wie die Grabenpflege erfolgen soll, da dies nur über das Grundstück meines Mandanten möglich ist.</p> <p>4. Kaltluft (S. 18 der Planbegründung): Die überplante Fläche stellt zum einen eine Kaltluftproduktionsfläche, zum andern eine lokale Leitbahn für nächtlich abfließende Kaltluft dar. In wolkenarmen und windschwachen Nächten bilden sich im Raum Schmalegg überwiegend geringmächtige Kaltluftabflüsse aus. Im Plangebiet findet man einen Hangabwind, der die gesamte Nacht andauern</p>	<p>Bedeutung" (Graben) entwässern. Der Graben verläuft nach der Einleitung im ersten Teil auf dem städtischen Flst. Nr. 432 und im Anschluss über die privaten Grundstücke Flst. Nr 432/2 und Flst. Nr 432/1 (beides Port Betriebsverpachtung GmbH & Co. KG). Nach dem Wasserhaushaltsgesetz und Wassergesetz Baden-Württemberg ist für ein Gewässer von "Untergeordneter Bedeutung" jeweils der Grundstückseigentümer, auf welches dieses verläuft für den Unterhalt zuständig. Der Grundstückseigentümer ist verpflichtet das Wasser, welches natürlich dem Graben im Oberlauf zuläuft durch sein Grundstück durchzuleiten. Nach Aussage der Unteren Wasserbehörde ist eine Einleitung von nicht natürlich abfließendem Wasser (dazu zählt die Einleitung Regenwasser aus technischen Bauwerken) nur möglich, wenn alle Unterlieger durch welche der Graben verläuft diesem zustimmen. SMCI Immobilien Management GmbH und die Port Betriebsverpachtung GmbH & Co. KG haben dem Einleiten des Regenwassers aus dem Retentionsbecken zugestimmt. Da der Graben ab der Briehlhofstraße in ein Gewässer II Ordnung mündet, ist von dort aus keine weitere Zustimmung erforderlich.</p> <p>Zu V.4.) Wird nicht berücksichtigt Abbildung 11-8 in dem Gutachten "Lokalklimatische Auswirkungen des Bebauungsplanes 'Brachwiese III – Neuaufstellung' in Ravensburg-Schmalegg vom Büro iMA Richter und Röckle zeigt eine Reduktion des Volumenstroms im nördlichen Bereich der Obstplantagen. Dabei handelt es sich nicht um einen</p>

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
	<p>kann. Da dieser mit 10 bis 15 m Mächtigkeit empfindlich auf Hindernisse reagiert, kommt es bei einer Bebauung nahezu zum Erliegen dieses Hangabwindes, was auch bei der geplanten Grünzäsur zu beachten ist. Der Hangabwind belüftet derzeit das an den Hang anschließende Gewerbegebiet Okatreute. Es ist zu befürchten, dass hierdurch im nordöstlichen, am tiefsten gelegenen Teil der Obstplantagen meines Mandanten vermehrt Nachtfrost auftritt, welcher zu Frostschäden und Berostung am Obst führen kann.</p> <p>5. Erholungsfunktion: Abschließend halber sei noch darauf hingewiesen, dass der Plan an mehreren Stellen der Grünfläche, die das Plangebiet umrandet, eine Erholungsfunktion zuweist. Es steht dementsprechend zu befürchten, dass der Weg, der dort aus Pflegegründen angelegt werden soll, intensiv genutzt werden wird. Der Weg läuft unmittelbar an der Obstanbaufläche meines Mandanten entlang. Hierdurch wird der Lärmkonflikt unnötigerweise erheblich verschärft (vgl. auch hierzu, die als Anlage 1 beigefügte Stellungnahme des Landwirtschaftsamtes zu der angedachten Planung). Es wird daher angeregt, diesen Weg ganz aus dem Plan zu streichen, jedenfalls aber klarzustellen, dass er nicht als „Spazierweg“ der Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt werden soll und dies ggf. auch durch eine entsprechende Beschilderung abzusichern.</p>	<p>Kaltluftstaubereich, sondern die Reduktion wird durch die von der Kaltluft überstrichenen Bebauung bewirkt. Gegen eine Zunahme der Frostgefährdung bzw. des späteren Abtrocknens der Vegetation spricht, dass weiterhin eine spürbare Strömung vorhanden ist, die Kaltluft durch Überstreichen der Bebauung turbulenter und leicht angewärmt wird und sich bodennah bildende Kaltluft weiterhin ungehindert nach Südosten hin aus der Plantage abfließen kann.</p> <p>Zu V.5.) Kenntnisnahme Der genannte Weg ergänzt das Wegekonzept um das neue Baugebiet in sinnvoller Weise. Entlang der Obstbauanlage sind keine Sitzgelegenheiten geplant, welche dem längeren Aufenthalt dienen. Eine erhebliche Verschärfung des Lärmkonfliktes ergibt sich daraus nicht. In unserer intensiv genutzten Kulturlandschaft sind Spazierwege entlang von landwirtschaftlichen Flächen Usus.</p> <p>Zudem kann auch immissionsschutzfachlich bestätigt werden, dass keine unzumutbaren Schalleinwirkungen aus der landwirtschaftlichen Nutzung zu befürchten sind, da kein dauerhafter Aufenthalt anzunehmen ist, intensive Schalleinwirkungen allenfalls kurzfristig zu erwarten sind und das Aufbringen von PSM o.ä. nicht dauerhaft erforderlich ist (Annahme: durchschnittlich ca. 30-40 Tage pro Jahr insgesamt).</p>

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
	<p>VI. Fazit:</p> <p>Im Ergebnis hat der Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg der Stadt Ravensburg durch sein Urteil vom 27.11.2018 eindrücklich vermitteln wollen, dass ein Baugebiet „Brachwiese III“ an der vorgesehenen Stelle nicht realisierbar sein wird, solange die angrenzende Obstanbaufläche durch meine Mandantschaft so intensiv bewirtschaftet werden muss, wie dies aktuell – nach wie vor – der Fall ist.</p> <p>Das Urteil beschränkt sich keineswegs auf die Aussage, mein Mandant sei zu laut, sodass eine erneute Planung auf Grundlage einer Annahme erfolgen könne, dass wenn mein Mandant bei der Ausübung seines Betriebes die Immissionsrichtwerte an der bestehenden Bebauung einhalten würde, dies auch bei der Ausweisung des geplanten Gebietes „Brachwiese III“ als Allgemeines Wohngebiet der Fall wäre.</p>	<p>Zu VI. Wird nicht berücksichtigt</p> <p>Der Aussage, dass das Urteil vom 27.11.2018 des Verwaltungsgerichts Baden-Württemberg das Baugebiet "Brachwiese III" an der vorgesehenen Stelle als "nicht realisierbar" einstuft, kann nicht gefolgt werden. Die angeführten Wertungsvorschläge machen sehr deutlich, dass der Bebauungsplan "Brachwiese III – Neuaufstellung" realisierbar ist.</p> <p>Gemäß Gesamtergebnis der Schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan kann die Planung aus schalltechnischer Sicht wie vorgesehen umgesetzt werden, da die Schallschutzanforderungen erfüllt werden. Die Bewirtschaftung der Obstanbauflächen (regelmäßiges Ausbringen von PSM auf den bestehenden Obstanbauflächen im Tagzeitraum) ist bereits heute (unabhängig von der vorliegenden Planung zum Bebauungsplan „Brachwiese III – Neuaufstellung“) in den Schalleinwirkungen beschränkt und die vorliegende Planung schränkt den landwirtschaftlichen Betrieb nicht ein. Bei der Bewertung wurden die bestehenden schalltechnischen Beschränkungen berücksichtigt, da nur der ordnungsgemäße Betrieb von Anlagen einen Bestandsschutz genießt. Dies betrifft auch potenzielle Erweiterungen oder abweichende Betriebsweisen, die aus schalltechnischer Sicht nur mit Rücksicht auf die bestehende Wohnnachbarschaft zulässig sind.</p>

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
	<p>Darüber hinaus stehen der Stadt attraktive Alternativflächen zur Verfügung, auf denen die Planziele in deutlich besserer Form, unter deutlich sparsamerem Umgang mit Grund und Boden und wesentlich konfliktärmer umgesetzt werden können und die Planung wäre weder städtebaulich erforderlich i.S.d. § 1 Abs. 3 BauGB noch wäre sie entsprechend § 1 Abs. 4 BauGB mit den Zielen der Raumordnung in Einklang zu bringen.</p> <p>Es wird daher angeregt, die Planung aufzugeben.</p> <p>Unabhängig hiervon ist meine Mandantschaft aber weiterhin bereit, Ihnen die Bewirtschaftungsweise meines Mandanten im Rahmen eines persönlichen Gespräches zu erläutern. Für Rückfragen oder Terminabstimmungen steht der Unterzeichner selbstverständlich jederzeit gerne zur Verfügung.</p>	<p>Zum Planungserfordernis und der Alternativenprüfung sind die bereits genannten Wertungsvorschläge zu Punkt IV dieser Stellungnahme zu berücksichtigen.</p>
	<p><u>Anlage Stellungnahme der Obstbauberatungsstelle des Landratsamtes Ravensburg vom 18.04.2024</u></p> <p>Stellungnahme der Obstbauberatungsstelle des Landratsamtes Ravensburg zum geplanten Neubaugebiet „Brachwiese III-Neuaufstellung“ in Ravensburg-Schmalegg</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung (Ingenieurbüro Dr. Dröscher vom 2. Februar 2024/ 17. April 2025) erstellt. Auf Grundlage der Ergebnisse der Schalltechnischen Untersuchung kann festgehalten werden, dass die Bewirtschaftung der Obstbaufläche aus schalltechnischer Sicht bereits heute maßgeblich durch die im</p>

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
	<p>zum geplanten Neubaugebiet „Brachwiese III - Neuaufstellung“ in Schmalegg gibt es von Seiten der Obstbauberatungsstelle des Landwirtschaftsamtes Ravensburg folgende Stellungnahme.</p> <p>In unmittelbarer Nachbarschaft zum geplanten Baugebiet befindet sich ein intensiver Obstbaubetrieb (Äpfel und Kirschen), der mit seiner rund 24 ha großen und arrondierten Hauptobstplantage an das Plangebiet angrenzt. Dieser Betrieb existiert seit vielen Jahrzehnten und ist als hochmodern und absolut zukunftssträftig anzusehen.</p> <p>Es handelt sich aufgrund der Gesamtfläche der im Eigentum des Landwirts stehenden arrondierten Obstplantage um eine besondere Anlage in der Region Bodensee-Oberschwaben.</p> <p>Die Gesunderhaltung des Baum- und Obstbestandes zur Erzeugung von qualitativ hochwertigem Obst unter Schonung der Umwelt gemäß den Grundsätzen der Integrierten Produktion ist ein wichtiges Ziel des Obstproduzenten. Die Obstbauberatungsstelle berät den Landwirt bei der Obstproduktion in sämtlichen Bereichen, auch hinsichtlich Pflanzengesundheit und Pflanzenschutz.</p> <p>Mit der geplanten Bebauung sind kommende Nachbarschaftskonflikte, Streitigkeiten und gewiss auch gerichtliche Auseinandersetzungen unschwer vorherzusehen.</p> <p>Anzuführen sind im Besonderen die regelmäßig durchzuführenden und absolut notwendigen Pflanzenschutzmaßnahmen in den Kulturen Apfel und Süßkirsche. Die beiden Kulturen können aus</p>	<p>Reinen Wohngebiet „Brachwiese II“ (in der Minnesängerstraße und Ritter-Heinrich-Straße in Schmalegg) bestehende Wohnbebauung beschränkt ist. Für die Obstbaufläche wurde der bestehende Betrieb auf Grundlage der Angaben des Obstbauern schalltechnisch berücksichtigt. Aus schalltechnischer Sicht sind auf der Fläche jedoch (beliebig) andere Bewirtschaftungsformen (mit abweichendem Geräteinsatz etc.) möglich, sofern auf die im Reinen Wohngebiet bestehende Wohnbebauung Rücksicht genommen wird. Zwar ist das Plangebiet im Vergleich zur bestehenden Wohnbebauung in geringerer Entfernung zur Obstbaufläche vorgesehen. Jedoch weist das geplante Allgemeine Wohngebiet aus schalltechnischer Sicht eine erheblich geringere Schutzwürdigkeit als das bestehende Reine Wohngebiet auf. Bei einem schallintensiven Betrieb ist eine Überschreitung der schalltechnischen Beurteilungswerte damit am ehesten an der bestehenden Wohnbebauung in Schmalegg zu erwarten. Bei der Bewertung wurden die bestehenden schalltechnischen Beschränkungen (durch die im Reinen Wohngebiet "Brachwiese II" bestehende Wohnbebauung) berücksichtigt, da nur der ordnungsgemäße Betrieb von Anlagen einen Bestandsschutz genießt. Dies betrifft auch potenzielle Erweiterungen oder abweichende Betriebsweisen, die aus schalltechnischer Sicht nur mit Rücksicht auf die bestehende Wohnnachbarschaft zulässig sind. Durch die Planung ist entsprechend keine schalltechnische Beschränkung des eingerichteten und ausgeübten Obstbaubetriebs einschließlich potenziell abweichender Bewirtschaftungsformen zu</p>

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
	<p>fachlichen Gründen nicht immer gleichzeitig behandelt werden, da Schaderreger und Schadorganismen völlig unterschiedlich sind. Hieraus ergibt sich in Abhängigkeit vom Witterungsverlauf und Befall der Schadorganismen eine Vielzahl von Behandlungsterminen. Im Jahresdurchschnitt sind hierfür 35-40 Behandlungen auf der Fläche notwendig. Bei einer sogenannten biologischen oder ökologischen Produktionsweise würde sich die Anzahl der notwendigen Behandlungen auf die Zahlen 50-70 erhöhen. Bedingt durch fachliche, anwendungstechnische und witterungsbedingte Vorgaben und Auflagen sowie zum Bienenschutz, müssen ungefähr 40 Prozent der notwendigen Behandlungen sehr früh am Morgen, spät abends oder in der Nacht durchgeführt werden. Dies bedeutet, dass 14-18 der notwendigen Überfahrten zwischen 18:00 und 8:00 Uhr erfolgen. Dies geschieht in einem Zeitraum zwischen Mitte April und Anfang September. ES können 2-3-mal pro Woche Behandlungen erforderlich sein, auch an Sonn- und Feiertagen.</p> <p>Die Ausbringung der Pflanzenschutzmittel erfolgt standardgemäß im Sprühverfahren mittels einer entsprechend für den Baumbestand erforderlichen Gebläsespritze. Die Baumreihen in der Obstplantage verlaufen einstrahlungsbedingt und deswegen fachlich begründet von Süd nach Nord. Dies bedeutet, dass der Lärm eines arbeitenden Sprühgeräts ungefähr alle 10 Minuten wiederkehrt Richtung dem Plangebiet.</p> <p>Ansteigend und nachlassend über einen Gesamtzeitraum von 10 Stunden. Weiterhin ist zu bedenken, dass das geplante Baugebiet</p>	<p>befürchten und die Planung kann aus schalltechnischer Sicht wie vorgesehen umgesetzt werden.</p>

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
	<p>in der Hauptwindrichtung Südwest liegt und somit der Lärm und ggf. Gerüche sehr viel stärker zum Tragen kommen. Sämtliche Pflanzenschutzmaßnahmen im Obstbau sind termingebunden und somit unabdingbar. Eine verpasste Behandlung kann den Misserfolg einer ganzen Saison nach sich ziehen und damit den Betrieb in der Existenz gefährden. Sämtliche Behandlungen werden im Rahmen der integrierten Produktion von der amtlichen Beratung empfohlen und dazu aufgerufen. Durch die zunehmende Spezifizierung der zugelassenen Pflanzenschutzmittel ist des Weiteren davon auszugehen, dass die Anzahl der notwendigen Behandlungen eher zu als abnimmt. Ebenso erhöht sich immer mehr die Anzahl invasiver Schadorganismen. Hier sind vor allem die Kirschessigfliege und verschiedene Arten von schädlichen Baumwanzen zu erwähnen. Dem Bebauungsplan ist außerdem zu entnehmen, dass an der Grenze zu der landwirtschaftlichen Produktionsfläche öffentliche Grünflächen mit Spielplätzen, Sitzgelegenheiten und Lebensräumen für Pflanzen und Tiere geplant sind. Vorgesehen sind unter anderem Obsthochstämme. Wer pflegt diese und kontrolliert auf Krankheiten und Schädlinge? Hier sei nur die existenzbedrohende Bakterienkrankheit Feuerbrand und die Brutstätte für den Apfelwickler genannt. Neben den Lärmproblemen bezüglich der notwendigen Pflanzenschutzmaßnahmen sei noch auf weitere notwendige Arbeiten auf einer Obstproduktionsfläche hingewiesen.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Baumschnitt (Pressluftschere; Motorsäge) 	<p>Die öffentlichen Grünflächen werden von der Stadt Ravensburg gepflegt. Bei der Pflanzenauswahl wird das Thema Feuerbrand berücksichtigt und auf die Verwendung von Arten wie Amelanchier, Crataegus, Sorbus, Stranvaesia, Pyracantha, Cydonia und Cotoneaster innerhalb des Geltungsbereichs verzichtet. Bei der Pflanzung von Obstgehölzen werden feuerbrandresistente Sorten verwendet. Die Pflanzung von Obsthochstämmen ist nur im Bereich der bestehenden Relikte der Streuobstwiese geplant.</p>

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
	<ul style="list-style-type: none"> • Reis hacken (Schlegelmulchgerät) • Hagelnetze schließen und öffnen (Traktor und Bühne) • Ernte (Traktor; Bühne; Erntemaschine) <p>Aufgrund der besonderen Lage vor Ort (u.a. Plantagengröße, Anordnung Baumreihe, Hauptwindrichtung) entsteht ein Immissionskonflikt, vor dem der Landwirt geschützt werden muss, damit er nicht in seiner Existenz gefährdet wird und wettbewerbsfähig bleiben kann. In anderen Ortsteilen und Gemeinden im Landkreis und in der gesamten Bodenseeregion zeigen sich die Konflikte und die Streitereien leider jährlich und zunehmend aggressiver. Leider muss hierbei angeführt werden, dass sowohl Streit als auch Aggression ausschließlich von der angrenzenden Bevölkerung ausgehen. Und dies obwohl der Landwirt zuerst vor Ort war und für die Gesellschaft regionales, qualitativ hochwertiges Obst erzeugt. Immerhin liegt der derzeitige Selbstversorgungsgrad von Obst in Deutschland nur noch bei rund 23 %.</p> <p>Für weitere Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p>	