



## Siedlungsentwicklung Schmalegg

### Sachstandsbericht

- Vorberatung im Ortschaftsrat Schmalegg am 23.06.2020
  - öffentlich -
- Stadtplanungsamt

## Inhalt



### Bevölkerungs- und Siedlungsentwicklung

### Bevölkerungsprognose und Wohnbauflächenbedarf

### Flächennutzungsplan und Rahmenplan 2017

### Sachstand der aktuellen Planungen:

- Brachwiese III
- Ortsmitte III
- Ortsmitte III – Kita
- Greckenhof II

### Diskussion

# Bevölkerungs und Siedlungsentwicklung



Jahr | Einwohner

....		....
2012		2102
2015		2117
2017		2149
2019		.....

Stadt Ravensburg

LAGPLANBEZEICHNUNG: ORTSENTWICKLUNG SCHMALEGG

Plan 2 Städtebauliche Entwicklung

Planfassung vom 12.09.2017

Stadtplanungsamt Sorg

M 1 : 5.000

# Bevölkerungsprognose und Wohnbauflächenbedarf



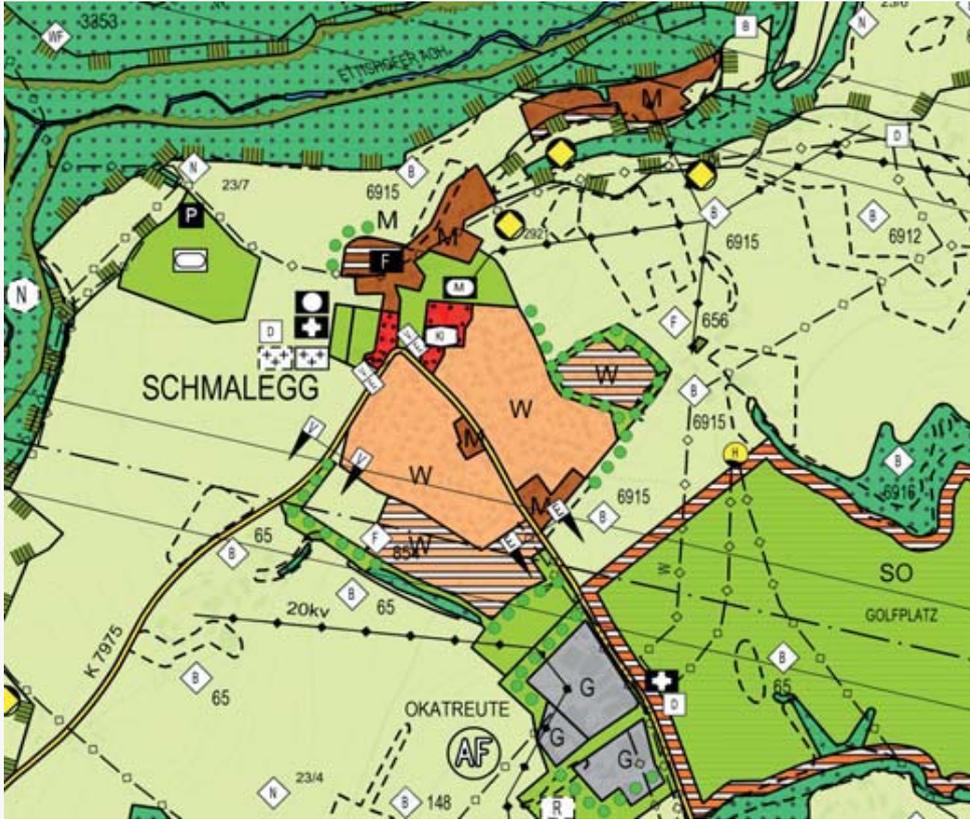
	Einwohnerzahl 2017	Einwohnerzahl 2040 (Basisvariante)	Einwohnerzahl 2040 (obere Variante)	Differenz (Basisvariante)	Differenz (obere Variante)
Ravensburg-Kernstadt	33.923	35.344	37.138	1.421	3.215
Ravensburg-Taldorf	4.698	4.895	5.143	197	445
Ravensburg-Eschach	9.470	9.867	10.367	397	897
Ravensburg-Schmalegg	2.149	2.239	2.353	90	204

Gemäß Wohnraumentwicklungskonzept des Gemeindeverwaltungsverbandes Mittleres Schussental von 2019 hat Schmalegg bis 2040 einen Wohnbauflächenbedarf von 4,8 ha bis 7,0 ha

# Flächennutzungsplan



Stadt  
Ravensburg



# Rahmenplan



Stadt  
Ravensburg



- Potentielle Siedlungserweiterung
- Flächen öffentlicher Infrastruktur
- Durchgrünung
- Straßennetz
- Wanderwege
- Mögliche Erschließung
- FFH bzw. LSG
- Biotop/Streuobst
- Intensivobst
- Gewässer
- Ortseingrünung
- Baumreihe Bestand
- Baumreihe Fortführung
- Gebäude örtl. Infrastruktur
- Kindergarten
- Festhalle
- Sport/Freizeit

Stadt  
Ravensburg

LAGEPLANBEZEICHNUNG: <b>ORTSENTWICKLUNG SCHMALEGG</b>  Plan 7 Entwicklungsszenario 1	M 1 : 5.000  
Planfassung vom 12.09.2017 Stadtplanungsamt Sorg	

# Rahmenplan



Stadt Ravensburg



- Potentielle Siedlungserweiterung
- Optionale Siedlungserweiterung
- Flächen öffentlicher Infrastruktur
- Durchgrünung
- Straßennetz
- Wanderwege
- Mögliche Erschließung
- FFH bzw. LSG
- Biotop/Streuobst
- Intensivobst
- Gewässer
- Ortseingrünung
- Baumreihe Bestand
- Baumreihe Fortführung
- Gebäude örtl. Infrastruktur
- Kindergarten
- Festhalle

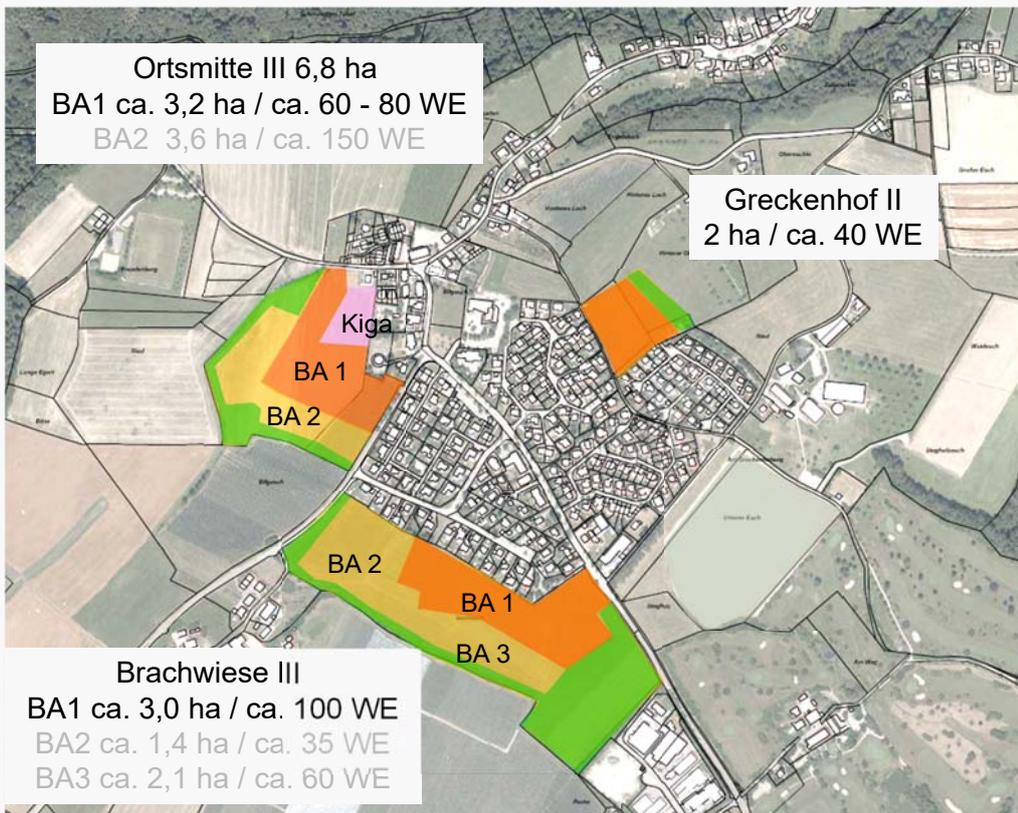
Stadt Ravensburg

LAGEPLANBEZEICHNUNG	M 1 : 5.000
ORTSENTWICKLUNG SCHMALEGG	
Plan 8 Entwicklungsszenario 2	
Planfassung vom 12.09.2017	
Stadtplanungsent Sorg	

# Aktuelle Planungen



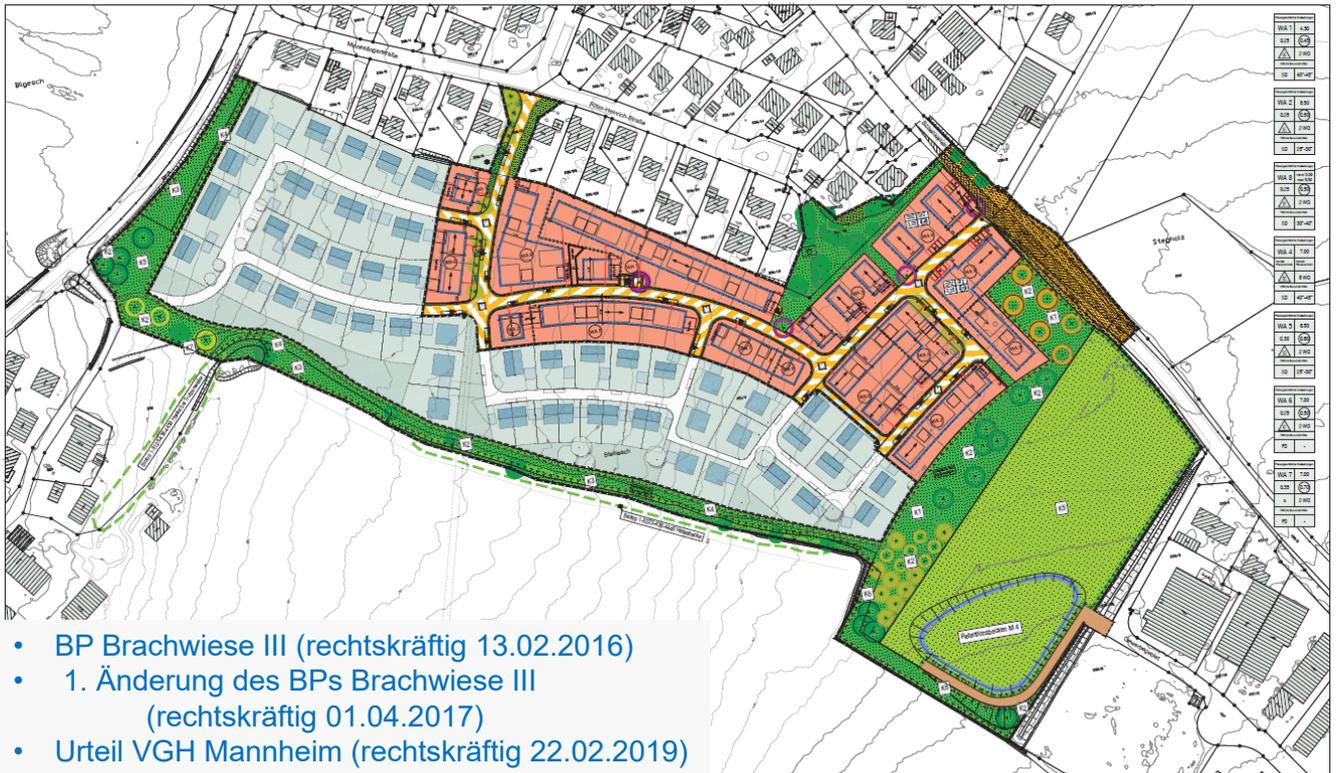
Stadt Ravensburg



# Sachstand Brachwiese III



Stadt  
Ravensburg



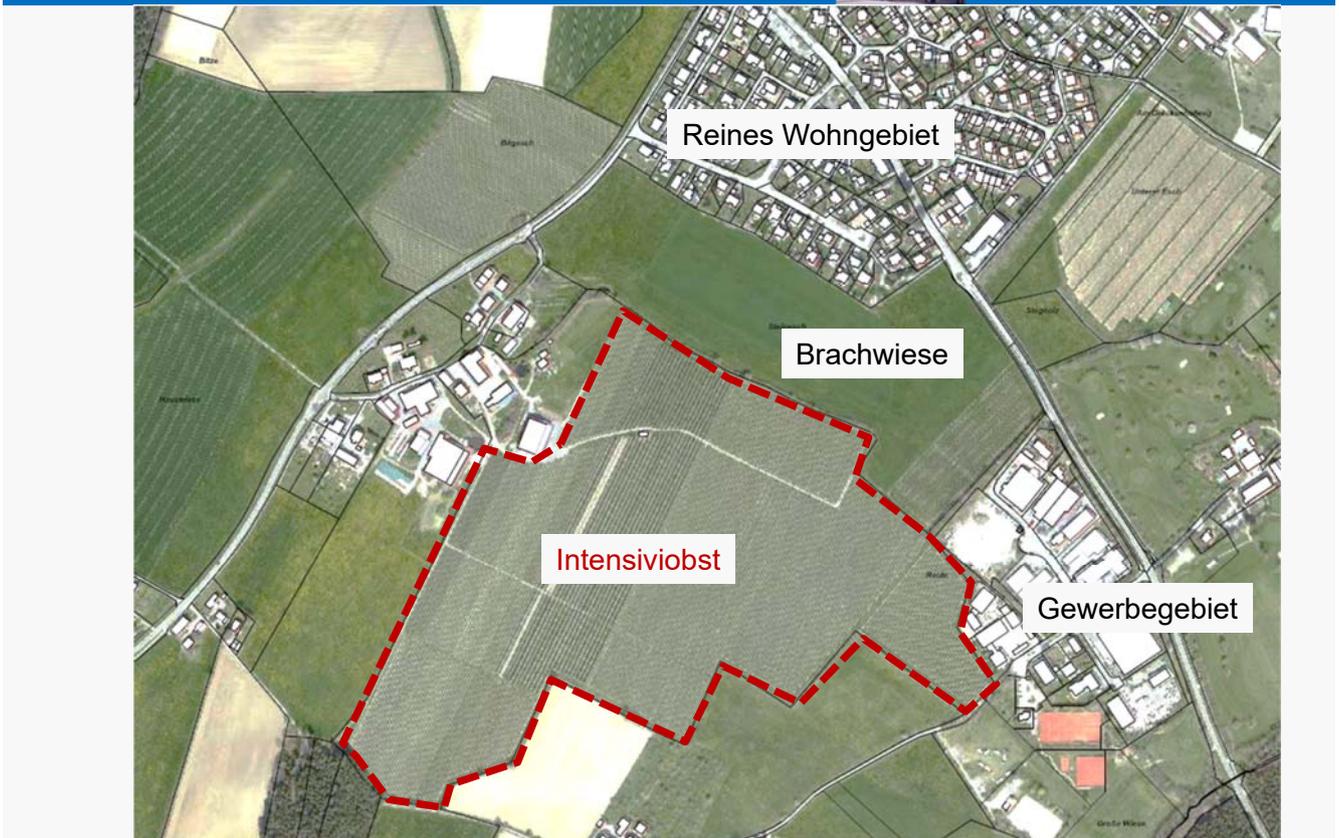
- BP Brachwiese III (rechtskräftig 13.02.2016)
- 1. Änderung des BPs Brachwiese III (rechtskräftig 01.04.2017)
- Urteil VGH Mannheim (rechtskräftig 22.02.2019)

→ Bebauungsplan ist unwirksam aufgrund nicht ausreichender Abwägung des Immissionstatbestands

# Sachstand Brachwiese III Lärmgutachten



Stadt  
Ravensburg





Bisheriges Schallgutachten	Neues Schallgutachten
vom 17.06.2016 mit ergänzender Stellungnahme vom 16.08.2016	vom 17.04.2020
Ansatz einer Gebläsespritze zum Ausbringen von Pflanzenschutzmitteln (PSM) mit einem Schallleistungspegel von 119 dB(A) – alte Gebläsespritze des Obstbauern	Ansatz einer neuen (leiseren) Gebläsespritze (Typ nach Angaben des Obstbauern) zum Ausbringen von PSM mit einem Schallleistungspegel von max. 112 dB(A)
Ansatz einer regelmäßigen Bewirtschaftung der Obstbauflächen auch im Nachtzeitraum (Ausbringen von PSM zwischen 22:00 Uhr und 6:00 Uhr)	Ansatz einer Bewirtschaftung der Obstbauflächen im Nachtzeitraum (lediglich in seltenen Fällen)  (Herleitung und Begründung der insb. witterungsbedingten Besonderheiten für Pflanzenschutzmaßnahmen ohne strenge Begrenzung der Anzahl der nächtlichen Maßnahmen)
<u>Überschreitung der schalltechnischen Beurteilungswerte</u> (DIN 18005-1 und TA Lärm) für ein regelmäßiges Ausbringen von PSM im Tag- und Nachtzeitraum	<u>Keine Überschreitung der schalltechnischen Beurteilungswerte</u> für ein regelmäßiges Ausbringen von PSM im Tagzeitraum sowie ein seltenes Ausbringen von PSM in der lautesten (maßgeblichen) Nachtstunde



Vorschlag von passiven Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzfenster etc.)	Kein Vorschlag von Schallschutzmaßnahmen, da: <ul style="list-style-type: none"> <li>- der Obstbauer bereits heute auf die bestehende Wohnbebauung in Schmalegg (reines Wohngebiet) Rücksicht nehmen muss und der Obstbauer durch die Planung (etwas weniger stark schutzwürdiges allgemeines Wohngebiet) in der bestehenden Bewirtschaftung schalltechnisch nicht beschränkt wird,</li> <li>- bei einer schematischen (strengen) Anwendung der TA Lärm keine passiven Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzfenster etc.) zulässig sind,</li> <li>- keine erheblichen Belästigungen durch Schalleinwirkungen aus der Bewirtschaftung der südwestlich des Plangebiets bestehenden Obstbauflächen zu befürchten sind.</li> </ul>
---	--

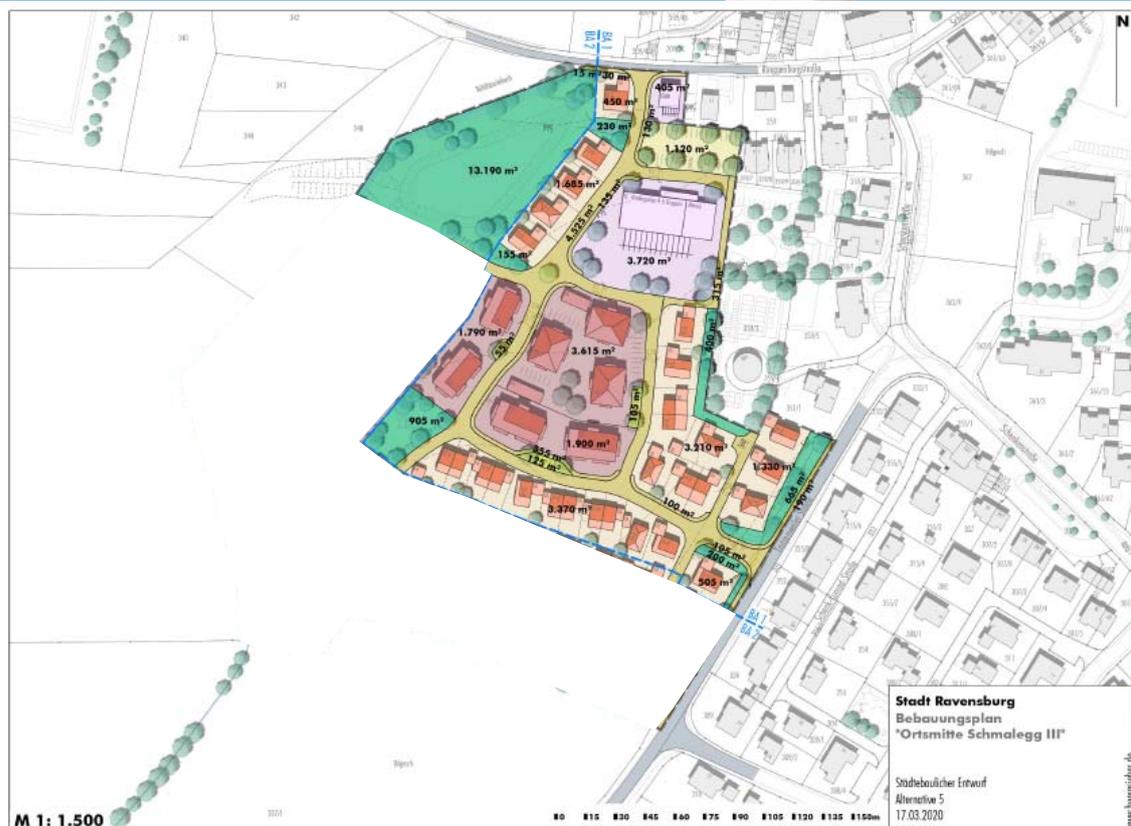
Es gibt kein Konflikt zwischen der Bewirtschaftung des Obsthofes und der Nutzung „Allgemeines Wohngebiet, damit werden keine Schallschutzvorkehrungen erforderlich



## Vorschlag

- Schnelle Heilung des Verfahrens im Bereich des ersten Bauabschnitts Brachwiese III
- Beibehaltung der bisherigen städtebaulichen Zielsetzungen mit überwiegend Einfamilien- und Doppelhausbebauung
- Aufarbeitung des Abwägungsmangels (insb. hinsichtlich Lärm aus der Bewirtschaftung des angrenzenden Betriebes) sowie der übrigen Aussagen und der Verfahrensschritte
- voraussichtlich Beginn mit erneuter Offenlage
- nach Abwägung dann erneuter Satzungsbeschluss

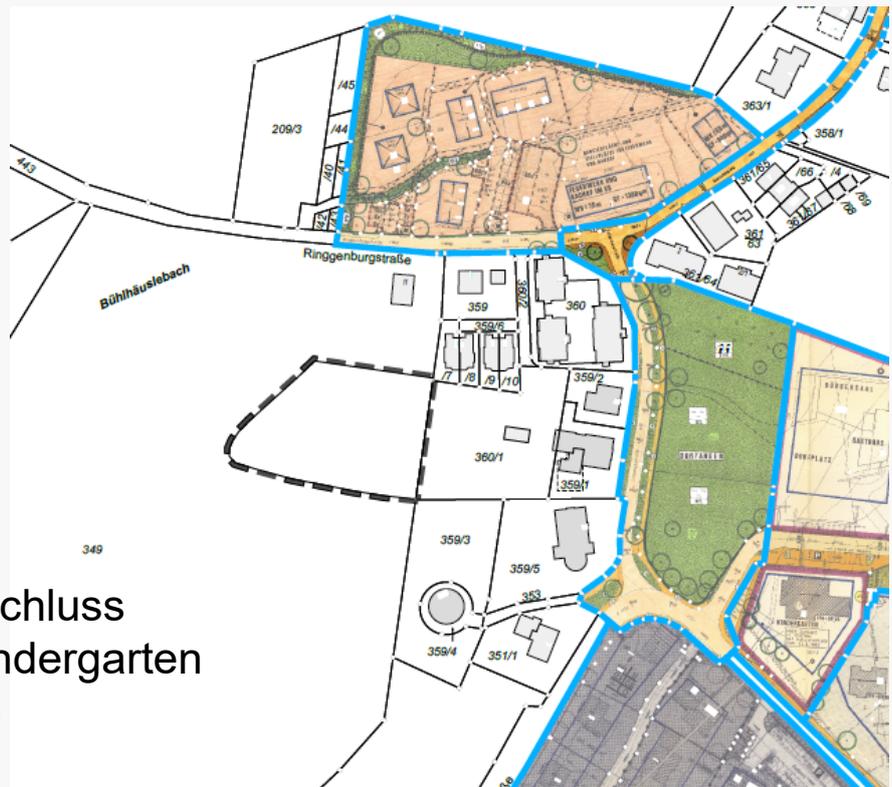
→ Was bedeutet das für die Ortsmitte III?





## Vorschlag

- Weiterführung des Verfahrens
- Ausgestaltung der Ortsmitte mit dichterem Bauschicht
- Umsetzung des Bündnis für bezahlbaren Wohnraumes
- Umsetzung in mehreren Bauabschnitten
- Integration des neuen Kindergartens



Aufstellungsbeschluss  
BP Ortsmitte Kindergarten  
vom 07.11.2018

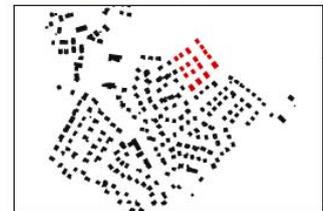


## Vorschlag

Mit der Entwicklung der Neubaugebiete wird der Bau des Kindergartens unumgänglich und soll im Doppelhaushalt 2025/26 eingeplant werden.



SCHWARZPLAN M 1:10000



- Parallele Umsetzung überfordert die Sozialstruktur
- Vorhalten von Baurecht ohne zeitnahe Umsetzung ist finanziell in Corona-Zeiten nicht zu stemmen

## Vorschlag

- BP Greckenhof II wird vorerst nicht weiterverfolgt, sondern erst bei Bedarf mit einem Regelverfahren entwickelt bzw.



## Siedlungsentwicklung Schmalegg

Bebauungsplan „Brachwiese III  
und  
Bebauungsplan „Greckenhof II“



1. Die Verwaltung wird beauftragt das Verfahren „ Brachwiese III“ ohne Planänderung mit der bisherigen städtebaulichen Zielsetzung zur Heilung vorzubereiten.
2. Die Verwaltung wird beauftragt das Verfahren „Greckenhof II“ vorerst nicht weiterzuverfolgen.



## Siedlungsentwicklung Schmalegg

Bebauungsplan „Ortsmitte III“



1. Die Verwaltung wird beauftragt das Verfahren Ortsmitte III prioritär weiterzuführen.