

## ANLAGE 5

### Stellungnahmen der Öffentlichkeit zur Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Anmerkung: Die Namen und Adressen der Bürger sind in dieser Auswertung anonymisiert. Die Namen und Adressen der Bürger sowie das Datum der Stellungnahme sind in einer gesonderten Namensliste zusammengestellt.

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
1.	<p>Bürger 1 (vertreten durch Rechtsanwalt), Stellungnahme vom 03.08.2015:</p> <p><b><u>1. § 1 Abs. 3 BauGB städtebauliche Erforderlichkeit</u></b>                      Gem. § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Ordnung und Entwicklung erforderlich ist. Erforderlich im Sinne eines vernünftigen städtebaulichen Konzepts muss nicht nur der Bebauungsplan als solcher sondern auch jede einzelne Festsetzung sein. Nach dem Gebot der Erforderlichkeit ist auch zu beurteilen, welchen Geltungsbereich der Bebauungsplan haben muss. Eine Planung verstößt nicht nur dann gegen § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB, wenn sie einer vernünftigen städtebaulichen Konzeption entbehrt, sondern nicht zuletzt auch dann, wenn es ihr aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen an einer Realisierungschance fehlt.                      Unter Anwendung dieser Grundsätze erweist sich der vorliegende Bebauungsplanentwurf insofern als nicht erforderlich, als er über den konkret geplanten ersten Bauabschnitt hinaus schon den Boden für die folgenden Bauabschnitte II und III bereitet. Dies gilt einerseits für sämtliche in die Bauabschnitte II und III führenden Straßenäste, vor allen Dingen jedoch für den "ausgelagerten"</p>	<p><b>zu 1. wird nicht berücksichtigt</b>                      Eine städtebauliche Planung ist langfristig anzulegen. Dabei ist es nicht von Bedeutung, ob die Bauabschnitte sofort oder kurzfristig verwirklicht werden. Die Verwirklichung soll entsprechend des Bedarfes der Ortschaft an Flächen für den familiengerechten Wohnungsbau auf der eigenen Parzelle erfolgen. Die Darstellung der Gesamtfläche dient dazu, dass die Betroffenen die mittel- bis langfristigen Entwicklungsabsichten in ihrem Umfeld zur Kenntnis nehmen können. Der erste Bauabschnitt ist für die derzeitige Entwicklung der Ortschaft erforderlich. Die Voraussetzungen für dessen Umsetzung und den Abschluss des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes liegen derzeit bereits vor. Die beiden anderen Bauabschnitte sind aufgrund der umliegenden landwirtschaftlichen Nutzungen noch nicht konfliktfrei umsetzbar. In Abstimmung mit den betroffenen Landwirten sind durch vertretbare Anpassungen der Bewirtschaftungsweisen, aber für Teilflächen bereits durch intensivere gutachterliche Konfliktbewertungen weitere bauliche Entwicklungsmöglichkeiten absehbar, weshalb an diesem Standort als Möglichkeit zur Weiterentwicklung des</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Grüngürtel und das Retentionsbecken, welche (erklärtermaßen) ohne die künftig vorgesehenen Bauabschnitte II und III in ihrer Lage und Größe keinen Sinn machen. Da die beiden mit Immissionen verbundenen landwirtschaftlichen Betriebe [REDACTED], Viehhaltung einerseits und Intensivobstbau andererseits, auf unabsehbare Zeit weiterhin existieren, ist eine Realisierung all dessen, was im jetzigen Bebauungsplanentwurf angelegt ist, schlechterdings ausgeschlossen. Die dahingehende "Vorratsplanung" hat keine Realisierungschance und verstößt deshalb gegen § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB.</p> <p><b><u>2. § 1 Abs. 4 BauGB Ziele der Raumordnung</u></b>                      Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Ziele der Raumordnung sind der gemeindlichen Abwägung entzogen. Widerspricht ein Bauleitplan einem Ziel der Raumordnung, führt dies zwingend zu seiner Unwirksamkeit. Die vorliegende Planung verstößt in mehrfacher Hinsicht gegen Ziele der Raumordnung.                      Gem. Plansatz 3.1.9 Z LEP ist die Siedlungsentwicklung vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sowie Brach-, Konversions- und Altlastenflächen neuen Nutzungen zuzuführen. Die Inanspruchnahme von Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft ist auf das Unvermeidbare zu beschränken. Der Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg (VGH BW) hat diesem Ziel der Raumordnung eine Regel-Ausnahme-Struktur beigemessen, wonach zunächst die in Satz 2 des Plansatzes genannten Möglichkeiten ausgeschöpft sein müssen, bevor</p>	<p>Siedlungsbereiches der Ortschaft festgehalten wird. Zur Minimierung künftiger Konfliktpotenziale werden die Eingrünungsmaßnahmen auf das städtebauliche Gesamtkonzept ausgerichtet, um bei weiterer Umsetzung bereits die positiven Wirkungen dieser Maßnahme in fortgeschrittenem Umfang zu spüren. Ein Verstoß gegen § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB aufgrund einer "Vorratsplanung" wird deswegen nicht gesehen.</p> <p><b>zu 2. wird nicht berücksichtigt</b>                      Die Stadt muss um den Wohnbauflächenbedarf decken zu können an mehreren Standorten im Stadtgebiet zwingend aktiv werden. Dabei werden vorrangig und an einer Vielzahl von Stellen im Stadtgebiet Innenentwicklungspotenziale mobilisiert (z.B. ehemaliges Postareal in der Südstadt, Neubau mit Tiefgarage in der Hindenburgstraße, Nachnutzung des Bereichs der Schreinerei Müller in Oberzell). Neben diesen sind aktuell in begrenztem Umfang auch Neuausweisungen erforderlich um dem Wohnraumbedarf, insbesondere in den Ortschaften ausreichend nachzukommen.                      Dieses Baugebiet ist auch gerade aus Gründen der Nachhaltigkeit zu entwickeln, um insbesondere für die Ortschaft Schmalegg die infrastrukturelle Ausstattung langfristig sichern zu können. In Schmalegg werden auch Bestandsflächen im Zuge der Nachverdichtung genutzt, so beispielsweise das Grundstück des ehemaligen Gasthofs Kreuz.                      Das Gebiet Brachwiese III wird in Bauabschnitten entwickelt,</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Flächen außerhalb des Bestandes in Anspruch genommen werden dürfen. In der Begründung zu Plansatz 3.1.9 des LEP heißt es hierzu, dass der Grundsatz Ausbau vor Neubau sinngemäß auch für die Siedlungsentwicklung gelte.</p> <p>Durch Flächenrecycling und optimierte Flächenausnutzung werde die Notwendigkeit der Ausweisung von neuen Bauflächen reduziert. Neben einer Schonung wertvoller Flächen außerhalb der Bebauung werde durch Ausbau vor Neubau eine bessere Ausnutzung vorhandener Infrastruktur mit entsprechenden Kosteneinsparungen erreicht. Ergänzend hat der VGH BW klargestellt, dass die Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung nicht schon dadurch ausgeschlossen seien, dass es keine Baulücken oder Baulandreserven von der für das konkret geplante Baugebiet vorgesehenen Größe gebe. Vielmehr müsse die Befolgung des Zieles der Raumordnung an und für sich und nicht nur bezogen auf die konkrete Planung ausgeschlossen sein, um die im Planziel vorgesehene Ausnahme in Anspruch nehmen zu dürfen.</p> <p>Im vorliegenden Fall hat bereits der Regionalverband auf die Erfordernisse von Plansatz 3.1.9 Z LEP hingewiesen. Dem Ziel der Raumordnung kann gerade nicht allein mit dem sowohl für Wohn- wie auch für Gewerbeflächen üblichen Plausibilitätsnachweis entsprochen werden, schon gar nicht durch Kompensation mit Flächen, die bereits anderwärts als Wohnbauflächen ausgewiesen waren, wie es hier offenbar im Wege der Flächennutzungsplanänderung erfolgen soll. Im Stadtgebiet gibt es noch diverse Bestandsflächen, die "vorrangig" in Anspruch genommen werden können. Ich verweise beispielhaft nur auf das Bezner-Areal, das Voith-Gelände oder sonstige zur Nachverdichtung geeignete Flächen.</p>	<p>sodass nur so viel Fläche überplant wird, wie derzeit auch tatsächlich benötigt wird. Die übrigen Flächen werden weiterhin landwirtschaftlich genutzt.</p> <p>Die Darstellung im Flächennutzungsplan stellt zudem keine Neuausweisung dar. Für die Darstellung der Fläche im Bereich "Brachwiese III" wird im Bereich "Antoniusweg" in gleichem Umfang geplante Wohnbaufläche aus der Darstellung des Flächennutzungsplans herausgenommen. Dieses Vorgehen ist mit dem Regionalverband und dem Regierungspräsidium als zuständige Fachbehörden abgestimmt.</p> <p>Der Regionalverband Bodensee-Oberschwaben hat in seiner Stellungnahme vom 14.07.2015 darauf hingewiesen, dass: <i>vom Bebauungsplan "Brachwiese III" keine zu beachtenden Ziele der Raumordnung nach dem Regionalplan im Sinne von § 1 Abs. 4 BauGB, der §§ 3 Abs. 1 Nr. 2 und § 4 Abs. 1 ROG sowie § 4 Abs. 1 und 4 LplG betroffen [sind]. Die (...) geforderte Flächenkompensation erfolgt im Rahmen der 49. und 50. Änderung des Flächennutzungsplanes durch die Rücknahme der Bauflächen "Torkenweiler Nord" und "Antoniusweg" im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB. Die 49. und 50. Änderung des Flächennutzungsplanes mit einer Flächenkompensation im Verhältnis von 1:1 befinden sich derzeit ebenfalls im Anhörungsverfahren.</i></p> <p>Der Regionalverband hat deswegen keine Bedenken gegen den Bebauungsplan.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Besondere Bedeutung kommt im vorliegenden Fall Plansatz 3.1.9 Satz 3 Z LEP zu, da mit der Planung nicht nur die vom konkret geplanten Bauabschnitt I belegte, bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche der Landwirtschaft entzogen wird, sondern darüber hinaus die gesamte bisherige landwirtschaftliche Fläche, welche sich innerhalb des äußeren Rahmens der Planung befindet.</p> <p>Ein Landwirt wird sich nicht in das Innere des Grüngürtels begeben, um dort unter dem Protest der Bewohner des Bauabschnitts I verschnittene Restflächen zu bewirtschaften.</p> <p>Hiermit geht gleichzeitig ein Verstoß gegen Plansatz 5.3.2 Z LEP einher, wonach 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. In diesen Zusammenhang gehört auch Plansatz 5.3.3 G LEP, wonach die Betriebs- und Flurstrukturen so zu erhalten und zu entwickeln sind, dass eine langfristige, funktionsgerechte und wettbewerbsfähige Landbewirtschaftung möglich ist. Insbesondere in Räumen mit starkem Siedlungsdruck sind die Fluren in den Freiräumen so auszuwählen, zu bemessen, zu sichern und zu entwickeln, dass eine rationelle landwirtschaftliche Bodennutzung möglich ist. Insbesondere für die Land- und Forstwirtschaft wertvolle Böden sind zu schonen.</p> <p>Spätestens dieser Grundsatz der Raumordnung betrifft nicht nur die überplante und von der Planung umgriffene Fläche, sondern auch den Schutz der benachbarten, weiterhin landwirtschaftlich genutzten Flurstrukturen, unter anderem die Flächen meines</p>	<p>Das Planungsgebiet und die notwendigen grünordnerischen Maßnahmen wurden unter Berücksichtigung agrarstruktureller Belange so ausgerichtet, dass zusammenhängende und bewirtschaftbare Flächen erhalten bleiben. Zur Gewährleistung einer möglichst rationellen landwirtschaftlichen Nutzung und eines Flächenzuschnittes wurden die öffentlichen Grünflächen auf das notwendige Maß reduziert, die Randverläufe und Übergänge geradlinig und das Retentionsbecken als flache Geländemulde bewirtschaftungsfreundlich ausgebildet. Es erfolgt zudem lediglich die Erschließung des ersten Bauabschnitts, ohne darüber hinaus in die landwirtschaftlichen Nutzflächen einzugreifen. Dies soll erst erfolgen, wenn es aus Gründen der Siedlungsentwicklung dringend erforderlich ist und entsprechend als Belang gegenüber der landwirtschaftlichen Nutzung im Rahmen der Abwägung höher gewichtet wird.</p> <p>Eine Nachbarschaft von Landwirtschaft und Wohnen ist üblich und es ist kein Konflikt ersichtlich. Landwirtschaftliche Emissionen, welche durch eine ordnungsgemäße landwirtschaftliche Nutzung entstehen, sind im ländlichen Raum hinnehmbar. Um die Abdrift der Spritzmittel aus dem Intensivobstanbau dennoch frühzeitig zu reduzieren, wird bereits in dieser Planung die Gehölzstruktur</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Mandanten, deren funktionsgerechte und wettbewerbsfähige Bewirtschaftung nicht gefährdet werden darf.</p> <p><b><u>3. Allgemeines Wohngebiet - Reines Wohngebiet</u></b>                      Laut Ziffer 1 der planungsrechtlichen Festsetzungen soll ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden, in dem allgemein zulässig nur Wohngebäude und der Versorgung des Gebietes dienende Läden sind. Tatsächlich sind in dem geplanten Neubaugebiet ausschließlich Wohnhäuser vorgesehen. So heißt es in Ziffer 1 der Planbegründung, dass in der Stadt Ravensburg ein deutliches Defizit an Flächen für den familiengerechten Wohnungsbau auf der eigenen Parzelle herrsche; der Markt für Baugrundstücke, die sich zum Bau von selbstgenutzten Wohnhäusern eignen, sei sehr begrenzt. Um dieser Entwicklung entgegenzuwirken soll ein zur ländlichen Struktur von Schmalegg passendes Baugebiet überwiegend für Einfamilienhäuser entstehen. Dies wird sodann in Ziffer 4.2 der Begründung wie folgt erläutert:  <i>"Im 1. Bauabschnitt sind 40 Baugrundstücke geplant, davon sind 27 als Einfamilienhäuser, 5 als Doppelhäuser (gleich 10 Doppelhaushälften), 4 als Kettenhäuser und 4 kleinere Mehrfamilienhäuser vorgesehen."</i>                      Passend hierzu heißt es im Bericht der Schwäbischen Zeitung vom</p>	<p>entlang des Grabens entwickelt.</p> <p>Eine Einschränkung der landwirtschaftlich genutzten Grundstücke wird gesehen, jedoch werden diese durch die oben beschriebenen Maßnahmen als minimal und damit verhältnismäßig angesehen.</p> <p>Das Landwirtschaftsamt Ravensburg hat in seiner Stellungnahme vom 31.07.2015 keine Bedenken vorgetragen.</p> <p><b>zu 3. wird nicht berücksichtigt</b>                      Das Baugebiet wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Diese Nutzungsart dient dem Ziel der Schaffung eines Wohngebietes und knüpft an die im angrenzenden Bebauungsplan "Brachwiese II" bestehende Wohnnutzung an. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen (§ 4 BauNVO). Die kleinteilige Nutzungsmischung im Allgemeines Wohngebiet ist gewollt und für den ländlichen Bereich wichtig, um insbesondere eine Vereinbarkeit zwischen Wohnen und Arbeiten bzw. Beruf und Familie zu gewährleisten. Hierfür werden neben Wohngebäuden der Versorgung des Gebietes dienende Läden zugelassen.</p> <p>Entsprechend der textlichen Festsetzung Nr. A 1.1 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</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>22.06.2015 "Neubaugebiet in Schmalegg wird nur halb so groß":  <i>"In einem 1. Bauabschnitt sollen insgesamt 40 Grundstücke mit 98 Wohneinheiten auf einer Fläche von rund 7,2 ha entstehen.</i>                      ...  <i>Von den ins Auge gefassten 70 Grundstücken für Einfamilien- und Doppelhäuser sind 40 Grundstücke für rund 200 Menschen übrig geblieben, darunter 27 Einfamilienhäuser, 5 Doppelhäuser, 4 Kettenhäuser und 4 Mehrfamilienhäuser."</i>                      In der Sitzung des Ortschaftsrats am 16.06.2015 führte die von der Stadt beauftragte Planerin laut Mitschrift folgendes aus:  <i>"Das Ganze wird als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Das Allgemeine Wohngebiet unterscheidet sich darin, dass man 5 dB(A) mehr aushalten muss als beim Reinen Wohngebiet. Aber man muss auch ganz klar sagen, dass wir heutzutage keine Reinen Wohngebiete ausweisen, da dies immer zu Konflikten führt."</i>                      Die eigentliche planerische Absicht, im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes und darüber hinaus auch in den zur späteren Realisierung vorgesehenen Bauabschnitten II und III ausschließlich Wohnbebauung realisieren zu wollen, ergibt sich nicht zuletzt aus dem den ausgelegten Planunterlagen beigegeführten städtebaulichen Rahmenplan vom 18.05.2015.                      Da in Wahrheit im Plangebiet ausschließlich Wohnnutzung vorgesehen ist, dient die Ausweisung eines WA nur der Herabsetzung des immissionsschutzrechtlichen Schutzstatus, denn ein WR wäre, wie weiter unten noch zu zeigen ist, an dieser Stelle von vornherein zum Scheitern verurteilt. Es handelt sich also um einen "Etikettenschwindel" der nach der Rechtsprechung die städtebauliche Erforderlichkeit i. S. d. § 1 Abs. 3 BauGB (ebenfalls)</p>	<p>einhergehende Nutzungskonflikte auszuschließen, die dem Ziel der Schaffung von familiengerechten Wohnformen widersprechen.</p> <p>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 bei Häufung in einem Wohngebiet u.U. mit Nutzungskonflikten verbunden sind und erhöhte Anforderungen an die Erschließung stellen, auf der Basis einer Einzelfallprüfung beurteilen zu können.</p> <p>Es entspricht der Tatsache, dass im Allgemeines Wohngebiet andere Orientierungswerte beim Lärm gelten als im reinen Wohngebiet.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>entfallen lässt.</p> <p><b><u>4. Konfliktbewältigung</u></b>                      Wie bereits mehrfach mündlich und schriftlich vorgetragen, grenzt im Süden an das Plangebiet die 25 ha große arrundierte Intensivobstanlage meines Mandanten. Wie aus dem als Anlage 1 beigefügten Plan ersichtlich, ist die mit Hagelnetzen und Folien überspannte Anlage in nord-südlicher Richtung angelegt und in west-östlicher Richtung in verschiedene Apfelsorten und Kirschen aufgeteilt. Diese Struktur der Anlage führt dazu, dass die Spritzfahrten ebenfalls nur in nord-südlicher Richtung erfolgen können und zwar mit den jeweiligen Obstsorten angepassten Spritzmitteln und -dosierungen. Bei heutiger Bewirtschaftungsweise muss ca. 30 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 einzelnen Spritzvorgänge hängen vom jeweiligen Wachstumsstand und insbesondere von geeigneten Witterungsbedingungen ab. Dies hat zur Folge, dass der Mandant weder hinsichtlich der Spritztage noch hinsichtlich der Spritzzeiten ausweichen kann, also erforderlichenfalls auch an Sonn- und Feiertagen oder bis in die Nachtzeit spritzen muss. Letzteres ist vor allem auch zum Schutz der Bienen vor Schädigungen geboten. Beim Spritzen fährt der Mandant die einzelnen Baumreihen entlang, wendet an den jeweiligen Kopfenden, wo allein der für das lange Gespann notwendige Raum zur Verfügung steht. Noch ca. 10 Minuten kehrt der Traktor mit angehängtem Spritzgebläse erneut an das Kopfende der Obstbaumreihen zurück, namentlich im Norden, wo jetzt Wohnbauflächen entstehen sollen. Die Gesamtdauer des Spritzvorgangs beträgt ca. 10 Stunden.</p>	<p><b>zu 4. wird nicht berücksichtigt</b></p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Angesichts dieser besonderen Verhältnisse kommt einer etwaigen Abdrift der Spritzmittel, auch unter Berücksichtigung der Hauptwindrichtung, nicht im entferntesten die Bedeutung zu wie den mit den Spritzvorgängen verbundenen Lärmimmissionen. Schon die mit der bestehenden Intensivobstanlage in ihrer heutigen Bewirtschaftungsform verbundenen Immissionen schließen die vorgelegte Planung aus, ohne dass es noch auf den damit verbundenen Ausschluss jeglicher Entwicklungsmöglichkeiten des landwirtschaftlichen Betriebes, sei es hinsichtlich seiner Ausstattung oder etwa einer biologischen Anbauweise ankäme.</p> <p>Der Bebauungsplan, der nicht etwa Nutzungskonflikte bewältigt, sondern in Form heranrückender Wohnbebauung neu schafft und verschärft, kann wegen Verstoßes gegen das planungsrechtliche Konfliktbewältigungsgebot keine Wirksamkeit erlangen. Weil sich die Stadt der mit den beiden südlich angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieben verbundenen Immissionskonflikte bewusst ist, wurde die schalltechnische Untersuchung des Ing.-Büros ISIS vom Mai 2015 eingeholt. Die Untersuchung ist zur Beurteilung, geschweige denn zur Bewältigung des Immissionskonflikts unbrauchbar, weil sie von Verhältnissen ausgeht, ja solche konstruiert, die mit der Wirklichkeit des Obstbaubetriebes ■■■ nichts zu tun haben.</p>	<p>Im Rahmen der Bauleitplanung sind beide Belange von Bedeutung. Bezüglich der Abdrift der Spritzmittel wird der fachlich etablierte Abstand zwischen 1. Bauabschnitt und Wohnbebauung eingehalten. Die Lärmemissionen sind von Bedeutung. Gemäß dem Gutachten vom Büro ISIS vom Mai 2015 ist ein konfliktfreies Nebeneinander von Obstbauern und Wohnen möglich.</p> <p>Die Stadt hat in dem Bebauungsplanverfahren „Brachwiese III“ verschiedene öffentliche und private Belange zu einem gerechten Ausgleich zu bringen. Für die Ausweisung des Baugebiets sprechen die städtebauliche Entwicklung der Ortschaft und die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung. Auf der anderen Seite sind die Belange der angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebe zu berücksichtigen. Die Stadt strebt ein konfliktfreies Nebeneinander der künftigen Wohnnutzung und der vorhandenen Betriebe an. Insbesondere soll es zu keinen zusätzlichen unzumutbaren Beschränkungen der Betriebe über bestehende Rücksichtnahmepflichten hinaus kommen.</p> <p>Der Bebauungsplan des an die Brachwiese III angrenzenden Baugebiets Brachwiese II ist seit dem 14.03.1978 rechtsverbindlich. Aus historischen Luftbildern der Grundstücke Flst. Nrn. 451/4 und 328 wird deutlich sichtbar, dass die Wohnbebauung des Baugebiets Brachwiese II vor der in ihrer jetzigen Größe existierenden Obstplantage vorhanden war. Im Jahr 1996 sind die</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Bereits am 28.05.2014 hatte der Gutachter eine Messung an der Obstanlage des Mandanten vorgenommen. Dabei befuhr [REDACTED] eine definierte Wegstrecke von ca. 262 m Länge mit Traktor samt Mäher und Gebläsespritze. Zum Einsatz kam eine vom Nachbarn entlehene Gebläsespritze Wanner N 1500, da die von [REDACTED] derzeit noch benutzte Gebläsespritze veraltet ist, nicht mehr gebaut wird und zum Austausch ansteht. Laut Zwischenbericht ISIS vom Juni 2014 ergaben sich Schallleistungspegel, welche durchgängig um 10 dB(A) höher liegen als die unter Ziffer 2.4 der schalltechnischen Untersuchung</p>	<p>Grundstücke in der Brachwiese II entlang des Grundstücks Flst. Nr. 451/4 bereits bebaut. Die Obstplantage des Landwirts umfasste damals einige Felder südöstlich seiner Hofstelle. Diese befinden sich im Bereich der im Gutachten vom Büro ISIS als "Obst 3" genannten Fläche. Zwischen 2001 und 2006 wurden die Obstfelder im Bereich "Obst 1" bis "Obst 6" vergrößert. Die Obstreihen aus "Obst 4", welche direkt an das Grundstück Flst. Nr. 451/4 angrenzen, waren im Jahr 2006 so angeordnet, dass sie sich in ost-westlicher Richtung parallel zur Wohnbebauung befanden. Im Laufe der Zeit wurden diese Reihen wie der restliche Teil (ausgenommen "Obst 5") in nord-südlicher Richtung ausgebaut.</p> <p>Eine Konfliktbewältigung kann im Rahmen dieses Verfahrens aufgrund der eben beschriebenen Tatsache nur zwischen der landwirtschaftlichen Nutzung und der geplanten Wohnbebauung stattfinden, da nur diese das bestehende Konfliktpotenzial verändert.</p> <p>Zur Ermittlung der durch den Obstbau-Betrieb verursachten Immissionen hat die Stadt bereits frühzeitig Kontakt mit dem Betriebsinhaber aufgenommen. Die Lärmeinwirkungen wurden auf der Grundlage der durchgeführten Messungen unter Berücksichtigung der vom Betreiber beschriebenen Betriebsabläufe bestimmt. Gemessen wurden die vom Betriebsinhaber selbst für die Messung organisierten Maschinen. Bei diesen Maschinen handelte es sich allerdings um Geräte, die tatsächlich nicht in dem Betrieb genutzt werden. Bei dem eingesetzten Sprühgerät handelt es sich wohl um ein Sprühgerät mit Gebläse Wanner N 36.</p>



Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>NH 63 für den Betrieb [REDACTED] nicht geeignet. Ihm wurde vielmehr vom Hersteller der Typ Wanner N 36 GA empfohlen, welches nach den auf dem Gelände des KOB erlangten Messergebnissen (vgl. Ziffer 2 der schalltechnischen Untersuchung) mit 7 bis 15 dB(A) höheren Mittelungspegeln verbunden ist als das Gerät Wanner NH 63.</p> <p>Zu den betrieblichen Gegebenheiten, den Anforderungen an und den Unterschieden zwischen den einzelnen Spritzgeräten übergebe ich noch einmal die bereits mit Schreiben vom 04.02.2015 vorgelegte Stellungnahme des Mandanten - Anlage 2. Es zeigt sich, dass das Spritzgerät Wanner NH 63 angesichts der vorhandenen Baumhöhen nicht geeignet ist. Auch ist zu berücksichtigen, dass die Spritzgeräte um sicher die oberen Teile der Bäume erreichen zu können, mit einer Umdrehungszahl von 540 U/min zu betreiben sind und nicht nur mit 500 oder gar 480 U/min, wie anlässlich der Messungen auf dem Gelände des KOB. Nebenbei darf angemerkt werden, dass das Spritzgerät Wanner NH 63 nach Kenntnis des Mandanten nicht einmal vom KOB verwendet wird, sondern anlässlich der Messungen erst leihweise von einem anderen Landwirt beschafft werden musste. Dies hängt wohl damit zusammen, dass es sich bei diesem Typ um ein inzwischen kaum mehr Verwendung findendes Radialgebläse handelt, während heute Axialgebläse üblich sind. So scheint auch das KOB seine eigenen, höheren Bäume mit einer Spritze des Typs N 36 GA zu behandeln, laut Auskunft der Firma Wanner der derzeit meist verkaufte Typ.</p>	<p>wirkungslos gemacht werden. Der Spritzdruck ist zudem zu begrenzen bei der Verwendung z. B. einer TeeJet DG 80002 VS Düse auf 4 bar. Analog wäre ebenfalls das Radialgebläse H63 in diese Abdriftminderungsklasse eingestuft. Unter dem Aspekt der Abdriftminderung sind beide Geräte, das, das vom Betreiber bei der ersten Messung zu Grunde gelegt wurde und das, das in der zweiten Messung zu Grunde gelegt wurde, gleichwertig. Beide haben eine Abdriftminderungsklasse von 90% und können gleich nah an das Gewässer zur Bewirtschaftung der Intensivobstanlage heranfahren.</p> <p>In dem Betrieb wird zudem seit etwa zehn Jahren ein anderes Gerät verwendet, baugleich zu dem Radialgebläse H63, als es der ersten Messung und Konfliktabschätzung zugrunde gelegt wurde. Der Betriebsinhaber hat selbst mitgeteilt, dass er ein neues Gerät anschaffen müsse. Die derzeit im Betrieb verwendete Gebläsespritze sei veraltet, werde nicht mehr hergestellt und stehe zum Austausch an.</p> <p>Es gibt ein weites Spektrum an Geräten, die für die Bewirtschaftung der Plantage eingesetzt werden können und die vorstehenden Konflikte mit der Bestandsbebauung vermeiden oder zumindest vermindern würden. So wurden bei ergänzenden Messungen beim Kompetenzzentrum Obstbau Bodensee (KOB) andere Maschinen genutzt, die baugleich oder ähnlich auch von anderen Firmen angeboten und für vergleichbare Bewirtschaftungen eingesetzt werden, aber ein geringeres Konfliktpotential als das bei den ersten Messungen verwendete Gerät aufweisen. Geprüft wurde u.a. ein Sprühgerät der Fa. Wanner (NH63, Radialgebläse), welches dem</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Die Wahl eines für die Messung gezielt ausgewählten leiseren, jedoch für den Betrieb [REDACTED] ungeeigneten Spritzgerätes ist nicht der einzige Fehler der schalltechnischen Untersuchung. Weitaus gravierender ist die Tatsache, dass der Gutachter "die Obstplantage für die weiteren Berechnungen in sechs Teile gegliedert hat" (Ziffer 2.4) und unter Berücksichtigung der sich aus den jeweiligen Flächen ergebenden Einsatzzeiten die Schalleistungspegel für die einzelnen Flächen berechnet hat. Dadurch erlangten zwangsläufig die unmittelbar an das Plangebiet grenzenden Teilflächen Obst 1 und Obst 2 besondere Bedeutung, die der Realität nicht entspricht. Ganz unabhängig von der Anordnung der Baumreihen kann die Obstplantage nicht einfach in sechs Teile aufgeteilt werden. Äpfel werden mit einem anderen Pflanzenschutzmittel behandelt wie Kirschen. Zudem werden auch die einzelnen Apfelsorten mit unterschiedlichen Pflanzenschutzmitteln behandelt. Aus diesem Grunde hat der Mandant die Apfel- und Kirschreihen so angeordnet, dass er jeweils in einem Zuge Äpfel und Kirschen</p>	<p>ehemals verwendeten Gerät des Betriebsinhabers entspricht. Diese Technik wird weiterhin verwendet und nun u.a. von der Firma Wanner vertrieben. Die Emission des „leisen“ Spritzgeräts der Firma Wanner unterschreitet die Emission des am 28. Mai 2014 eingesetzten Geräts um etwa 10 dB(A). Beim Einsatz eines „leisen“ Spritzgeräts ist die Einhaltung des Immissionsrichtwertes von 55 dB(A) an der bestehenden Bebauung im Zeitbereich tags möglich. Im Zeitbereich nachts ist die Überschreitung des Immissionsrichtwertes von 40 dB(A) zu erwarten, die Anforderung an seltene Ereignisse (nachts maximal 55 dB(A)) wird jedoch erfüllt.</p> <p>Im Hinblick auf etwaige organisatorische Maßnahmen war die Gliederung, insbesondere der Teilflächen "Obst 1" und "Obst 2", zweckmäßig.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>spritzen kann. Im nördlichen Bereich der Obstanlage finden sich sowohl Äpfel als auch Kirschen, damit diese jeweils ohne unnötiges Wenden und Umfüllen des Spritzmittels, was mit zusätzlichem Zeitaufwand verbunden wäre, behandelt werden können. Insoweit ist es auch nicht möglich, aus der Gesamtfläche die Einsatzzeit für die vom Gutachter gebildeten Teilflächen rückzurechnen. Würde z. B. erst die Teilfläche Obst 1 behandelt, müsste zum einen häufiger gewendet werden und zum anderen, da sich sowohl Äpfel als auch Kirschen auf dieser Fläche befinden, das Spritzmittel häufiger gewechselt werden, was im Ergebnis zu einem höheren Zeitaufwand führen würde.</p> <p>Die vom Gutachter gewählte Teilflächenbildung entspricht in keiner Weise den tatsächlichen Gegebenheiten und den betriebswirtschaftlichen Anforderungen der seit Jahren bestehenden Obstanlage, führt somit zu falschen Berechnungsergebnissen. Das heißt, schon das Abwägungsmaterial wird nicht ordnungsgemäß in der von § 2 Abs. 3 BauGB geforderten Weise ermittelt, was zwingend zu einem Fehler bei der nach § 1 Abs. 7 BauGB vorzunehmenden Abwägung der beteiligten öffentlichen und privaten Belange führen muss.</p> <p>Entsprechendes gilt für die weitere Annahme, die Einhaltung der Immissionsrichtwerte für die Nachtzeit könne (auf der Basis der fehlerhaft ermittelten Schalleistungspegel) durch Inanspruchnahme der Sonderregelung für seltene Ereignisse gewährleistet werden. Witterungsbedingt können nämlich durchaus mehr als 10 Spritzvorgänge pro Jahr während der Nachtzeit erforderlich sein, um das Obst vor Pilzbefall und sonstigen Krankheiten zu schützen.</p>	<p>Das Abwägungsmaterial wurde ordnungsgemäß in der von § 2 Abs. 3 BauGB geforderten Weise ermittelt. Um keine Seite dem Vorwurf der Voreingenommenheit auszusetzen, wurde eine neutrale Beratungsstelle zur Abstimmung der gutachterlichen Ausgangsdaten in die Bewertung des Konfliktpotenzials einbezogen. Widersprüche mit Relevanz für das gutachterliche Ergebnis oder gar Anhaltspunkte für eine nicht sachgerechte Abwägung werden nicht gesehen.</p> <p>Die Stadt darf bei ihrer Planung von der Einhaltung der Betreiberpflichten gegenüber dem Bestand ausgehen. Da zur Einhaltung der maßgeblichen Lärmrichtwerte bei der für notwendig erklärten Bewirtschaftungsweise ein leiseres Gerät notwendig ist, solche Geräte zur Verfügung stehen und der Betrieb ohnehin ein neues Gerät anschaffen muss, wird den gutachterlichen Annahmen im Planungsverfahren zugrunde gelegt, dass ein Gerät eingesetzt</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Grund dafür kann einerseits der gesetzlich verankerte und zunehmend wichtiger werdende Schutz der Bienen sein, aber auch zu starker Wind, der erst nachts nachlässt, tagsüber jedoch zu unerwünschter Abdrift des Spritzmittels führen würde. Auch ist zu beachten, dass Spritzmittel Frucht- und Blattverbrennungen verursachen können, weshalb sie bei starker Sonneneinstrahlung und bei Temperaturen über 25° C nicht angewandt werden sollen. Schließlich kommt hinzu, dass seltene Ereignisse i. S. der TA-Lärm an nicht mehr als jeweils zwei aufeinander folgenden Wochenenden auftreten dürfen. Nicht einmal die Einhaltung dieser Vorgabe lässt sich angesichts der beschriebenen naturbedingten Gegebenheiten gewährleisten.</p> <p>Insgesamt zeigt sich, dass der methodische Ansatz, um nicht zu sagen Trick, wonach die Immissionsrichtwerte für die Tageszeit eingehalten werden können und das geplante Baugebiet hinsichtlich der Nachtzeit in dem durch seltene Ereignisse vermittelten Kontingent von zusätzlichen 15 dB(A) untergebracht werden kann, jeglicher Grundlage entbehrt.</p> <p>Ganz unabhängig davon, dass die bei städtebaulichen Planungen zu berücksichtigende DIN 18005 seltene Ereignisse nicht kennt, ist es nicht möglich, die planerische Bewältigung eines Immissionskonflikts allein auf die einseitige, durch nichts gesicherte Vorgabe zu stützen, ein benachbarter, langjährig ausgeübter und in seinem Bestand geschützter Betrieb werde den durch die Planung erst geschaffenen Immissionskonflikt durch die ihm zugemutete Beschränkung auf seltene Ereignisse lösen.</p>	<p>wird, das die Lärmrichtwerte an der bestehenden Bebauung nicht überschreitet. Eine Umstellung der Bewirtschaftung zur Einhaltung der Lärmkonflikte im Bestand wäre nach den eigenen Angaben des Betriebsinhabers sehr aufwendig. Insbesondere könnten die Spritzfahrten nur in nord-südlicher Richtung erfolgen, und dies nur mit den den jeweiligen Obstsorten angepassten Spritzmitteln und –dosierungen. Eine sonstige betriebliche Umorganisation muss aus Sicht der Stadt nicht weiter verfolgt werden, da die Lösung über den Einsatz eines leiseren Geräts mit verhältnismäßigem Aufwand möglich erscheint (siehe oben).</p> <p>Den methodischen Ansatz als „Trick“ zu bezeichnen, entbehrt jedweder Grundlage. Anhand der Gliederung wurde das Konfliktpotential der einzelnen Teilflächen bestimmt. Diese Gliederung ist für die Ermittlung und Beurteilung der Lärmsituation im Zeitbereich tags ohne Bedeutung. Sie wirkt sich nur auf den Zeitbereich nachts, beziehungsweise auf die Beurteilung der lautesten Nachtstunde aus.</p> <p>Zur Beurteilung der Lärmeinwirkungen wurde die TA-Lärm herangezogen. Die TA-Lärm nennt schalltechnische Anforderungen, die durch den Betreiber einer lärmemittierenden Anlage einzuhalten sind. Sie ist somit für die Pflichten im Bestand maßgeblich und kann in der Bauleitplanung zumindest als Orientierungshilfe herangezogen werden. Demgegenüber enthält das Beiblatt 1 der DIN 18005 lediglich schalltechnische Orientierungswerte, die der Abwägung zugänglich sind.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Richtig ist vielmehr, dass durch die Planung ein bisher vorhandener ausreichender Puffer durch heranrückende Wohnbebauung messbar, d. h. um mehrere dB(A), verringert und die Lösung allein dem benachbarten landwirtschaftlichen Betrieb auferlegt werden soll. Gerade wenn die bisherige Situation schon grenzwertig sein sollte, worüber bislang aus den oben genannten Gründen gerade keine gesicherten Daten vorliegen, dürfte nichts mehr hinzukommen, wollte man nicht die wirtschaftliche Existenz des landwirtschaftlichen Betriebes in Frage stellen. Allein das wirtschaftliche Interesse der Stadt an der Vermarktung voreilig erworbener Grundflächen rechtfertigt gerade nicht eine Lösung einseitig zu Lasten eines bestehenden landwirtschaftlichen Betriebes.</p> <p>In diesem Zusammenhang passt auch, dass in Ziffer 4.2.2 aktive Lärmschutzmaßnahmen von vornherein ausgeschlossen, passive Lärmschutzmaßnahmen nicht einmal angesprochen werden. Von vornherein wurden derartige Möglichkeiten in den mit der Stadt geführten Gesprächen ausgeklammert. Die Gründe lassen sich unschwer in den Belangen der verkaufsbereiten Kämmerei finden.</p>	<p>Die Wirksamkeit aktiver Lärmschutzmaßnahmen (Wall, Wand) wurde im Rahmen einer Voruntersuchung geprüft. Auf eine detaillierte Untersuchung wurde angesichts der erforderlichen Pegelminderungen bei der schalltechnischen Untersuchung vom Mai 2015 verzichtet, da die erforderlichen Pegelminderungen von über 8 dB(A) an der bestehenden Wohnbebauung und von über 14 dB(A) an der geplanten Wohnbebauung mit städtebaulich verträglichen Maßnahmen nicht erreichbar sind.</p> <p>Passive Lärmschutzmaßnahmen (Schallschutzfenster, Lüftungsanlagen) kommen bei Gewerbelärm nur unter erschwerten Voraussetzungen in Betracht, da die Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm vor dem „geöffneten Fenster“ des am stärksten betroffenen schutzbedürftigen Raumes einzuhalten sind. Vor diesem Hintergrund wäre passiver Schallschutz nur dann wirksam, wenn entweder die Öffenbarkeit der Fenster oder die Anordnung</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p><b><u>5. Kaltluft</u></b>                      Das Baugebiet befindet sich in einer Kaltluft-Abflussschneise, welche entsprechend den örtlichen Geländebeziehungen von Nordwesten in südöstliche Richtung verläuft. Im Bereich der geplanten Bebauung käme der nächtliche Kaltluftabfluss nahezu zum Erliegen. Der nächtliche Kaltluftabfluss würde in südöstliche Richtung abgedrängt und seine Strömungsgeschwindigkeit verlangsamt (vgl. die Geruchsimmisionsprognose des Büros Richter &amp; Röckle vom 08.07.2013, S. 14). Es ist zu befürchten, dass hierdurch im nordöstlichen, am tiefsten gelegenen Teil der Obstplantage des Mandanten vermehrt Nachtfrost auftritt, welcher zu Frostschäden und Berostung am Obst führen kann.</p> <p><b><u>6. Oberflächenwasser</u></b>                      Da es aufgrund der örtlichen Bodenverhältnisse nicht möglich ist, Niederschlagswasser im Plangebiet versickern zu lassen, wird das gesamte Oberflächenwasser einschließlich des auf den Straßenflächen anfallenden Niederschlagswassers in Regenwasserkanälen gesammelt und in das im Südosten geplante zentrale Regenrückhaltebecken abgeleitet, zwischengespeichert und gedrosselt in einen Wiesengraben abgeben. Das Retentionsbecken ist am tiefsten Punkt des Geländes als flache naturnahe Wiesenmulde mit einer maximalen Einstauhöhe von 30 cm vorgesehen.</p>	<p>schutzbedürftiger Räume ausgeschlossen würde. Beides entspricht jedoch nicht den städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt und ist aufgrund der dargelegten bereits bestehenden Betreiberpflichten nicht erforderlich, um den Immissionskonflikt zu lösen.</p> <p><b>zu 5. wird nicht berücksichtigt</b>                      Wie bei jeglicher Veränderung in der Landschaft ergeben sich auch durch die Umsetzung der Planung geringfügige Änderungen bei der Entstehung und dem Abfluss der Kaltluft. Kaltluftentstehungsflächen werden durch die Bebauung reduziert. Ein Abfluss ist weiterhin über die Grünfläche bis zum Graben gewährleistet. Wesentliche negative Auswirkungen auf die angrenzende landwirtschaftliche Nutzung sind jedoch nicht zu erwarten, da der intensivere Teilstrom schon heute Richtung Südosten abfließt und relevante Windgeschwindigkeiten und Kaltluflhöhen nicht wesentlich geändert werden. (vgl. Lokalklimatische Auswirkungen des Büros. Richter &amp; Röckle vom 05.07.2013)</p> <p><b>zu 6. wird nicht berücksichtigt</b>                      Die Flurstücke 451/4 und 328 werden in den relevanten Bereichen durch den Bachlauf getrennt. Das Retentionsbecken wurde so angeordnet und dimensioniert, dass der Drosselabfluss den heutigen natürlichen Abfluss nicht übersteigt.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Die Obstplantage liegt in diesem Bereich noch tiefer als das Retentionsbecken, so dass ein Überlaufen des Beckens in die Obstplantage hinein erfolgen könnte. Daraus resultierende Staunässe würde Obstbaumkrebs begünstigen. Zudem würden feine Wurzeln der Bäume absterben und die Plantage könnte im betroffenen Bereich nicht mehr befahren werden, was insbesondere während der Spritzzeiten schwerwiegende Auswirkungen, nämlich Ertragsausfälle zur Folge hätte. Der Grenzgraben wird nicht nur durch den Überlauf des im Nordwesten gelegenen Feuerlöschteichs sondern auch durch zwei aus der Obstplantage kommende Drainagen gespeist, welche in dem als Anlage 1 vorgelegten Plan eingezeichnet sind. Zudem nimmt der Grenzgraben das Niederschlagswasser der durch Trutzenweiler führenden Straße auf. Schon jetzt ist zu beobachten, dass der Grenzgraben bei Starkregenereignissen sehr schnell halb voll ist. Kommt weiteres hinzu, ist auch insoweit eine Gefährdung der Obstplantage zu befürchten.</p> <p><b>7. Ergebnis</b> Zusammenfassend stelle ich fest, dass die Planung wegen Verstoßes gegen das Gebot der städtebaulichen Erforderlichkeit (§ 1 Abs. 3 BauGB), gegen das Anpassungsgebot an die Ziele der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB), gegen das verfahrensrechtliche Gebot ordnungsgemäßer Ermittlung des Abwägungsmaterials (§ 2 Abs. 3 BauGB) und, hieraus resultierend, schließlich gegen das Gebot gerechter Abwägung der beteiligten öffentlichen und privaten Belange (§ 1 Abs. 7 BauGB) nicht Gegenstand einer rechtmäßigen Satzung werden kann. Die hiermit ausdrücklich angekündigte</p>	<p><b>zu 7. Kenntnisnahme</b> Abwägung siehe Punkte 1-6. Die Veränderungen durch die Planung und die Auswirkungen auf die umliegenden Nutzungen werden gesehen und umfassend in der Planung betrachtet. Die Planung ist so ausgeformt, dass wesentliche negative Auswirkungen für die umliegenden Nutzungen ausgeschlossen werden können. Unter Berücksichtigung der bereits in den Punkten 1-6 beschriebenen Rahmenbedingungen sind auch an der nun geplanten Wohnbebauung keine unzumutbaren Lärmeinwirkungen</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Überprüfung im Wege eines Normenkontrollverfahrens wird dazu führen, dass der Verwaltungsgerichtshof den Bebauungsplan für unwirksam erklärt.</p> <p>Angesichts dessen fordere ich Sie noch einmal auf, die völlig verfehlt, einseitig auf dem Rücken eines lebensfähigen landwirtschaftlichen Betriebes ausgetragene Planung zu Gunsten eines weniger konflikträchtigen Standorts aufzugeben. Es kann kein vernünftiges städtebauliches Konzept sein, fiskalischen Interessen der Liegenschaftsverwaltung oder gar örtlichen Partikularinteressen Rechnung zu tragen, indem die Familie eines jungen Vollerwerbslandwirts existenziell bedroht wird.</p>	<p>zu erwarten.</p>
2.	<p>Bürger 2, Stellungnahme vom 30.07.2015:                  Meine Frau [REDACTED] und ich sind Eigentümer des Grundstückes [REDACTED] in 88213 Ravensburg-Schmalegg. Das Grundstück wurde 1976 erworben und 1978/79 mit einem bis heute selbst genutzten Einfamilienhaus bebaut. Das Grundstück liegt im Bereich des Bebauungsplanes "Brachwiese II". Unter Bezugnahme auf unsere persönliche Unterredung am 7.7. 2015 erhalten Sie nachfolgend die Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplanes "Brachwiese III".</p> <p>Als wir uns für den Kauf des Grundstückes entschieden haben, war von ausschlaggebender Bedeutung, daß das städt. Grundstück, das zwischen unserem Grundstück und dem Grundstück Minnesängerstraße 11 im heute noch gültigen Bebauungsplan "Brachwiese II" (von 1978) als <b>Öffentliche Grünfläche mit geplantem Weg</b> ausgewiesen ist. Der Entwurf für "Brachwiese III" sieht nun vor, diese Grünfläche als <b>öffentliche Durchgangsstraße</b> mit zwei schmalen seitlichen Grünstreifen in den Bebauungsplan "Brachwiese III" zu</p>	<p><b>Wird nicht berücksichtigt</b></p> <p>Das Erschließungskostenbeitragsrecht ist nicht Teil des Bebauungsplanverfahrens. Der Bebauungsplan kann diese Inhalte nur bedingt regeln.</p> <p>Ein Baugebiet in der geplanten Größe muss – allein schon aus Gründen der Sicherheit, der Erreichbarkeit mit Notfahrzeugen – mehr als eine Anbindung an das bestehende Straßennetz haben. Die Anbindung an die Minnesängerstraße war, auch wenn sie im Bebauungsplan Brachwiese II als öffentliche Grünfläche ausgewiesen war, klar als zukünftige Anbindung in eine Gebietserweiterung vorgesehen. Dies ist für jeden Bürger nicht zuletzt wegen des Grundstückszuschnitts mit der Möglichkeit für die für eine Straße nötigen Radien deutlich sichtbar gewesen.</p> <p>§ 42 BauGB stellt klar, wie lange und in welcher Weise gewisse Planungsinhalte auch Planungssicherheit darstellen sollen. Vor</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>übernehmen. Dieser gravierenden Änderung widersprechen wir mit der Einrede des uns zustehenden Vertrauensschutzes auf den Bestand des Bebauungsplanes "Brachwiese II" und dem Gebot der nachbarschaftlichen Rücksichtnahme. Die geplante Neuordnung des städt. Grundstückes - <b>öffentliche Durchgangsstraße statt Grünfläche mit Weg</b> - ergibt für uns eine völlig neue und unakzeptable Situation. Aus einer Grünfläche mit Weg wird eine Straßenfläche mit allen sich hieraus ergebenden belastenden Nachteilen. Hinzu kommt noch eine erhebliche Wertminderung unseres Grundstückes. Völlig unverständlich ist für uns die - infolge des Straßenbaues- angekündigte Erhebung von Erschließungsbeiträgen. Und das für eine Situation, die uns keinerlei Erschließungsvorteile, vielmehr nur "<b>Erschließungsnachteile</b>" bringt. Die geplante Straße dient ausschließlich dem zu- und abfließendem Verkehr des neuen Baugebietes. Ein direkter Zugang von unserem Grundstück zur Straße ist aufgrund des dazwischen liegenden öffentlichen Grünstreifens nicht gegeben. Nach wie vor gilt, daß die gesamte Erschließung unseres Grundstückes über die Ritter Heinrich Straße erfolgte. Für den "Vollausbau der Erschließungsanlage Brachwiese" wurden wir im Jahre 1978 zu 100 % zu den Erschließungskosten herangezogen. Der zwischen unserem Grundstück und der geplanten Straße liegende Grünstreifen ist im Entwurf des Bebauungsplanes als <b>private Grünfläche</b> gekennzeichnet. Dies stimmt zum jetzigen Zeitpunkt nicht, da sich diese Grundstücksfläche im Eigentum der Stadt Ravensburg befindet.</p>	<p>diesem rechtlichen Hintergrund hat die Gemeinde nicht nur das Recht, sondern auch die Pflicht bei einer wesentlichen Änderung insbesondere der städtebaulichen Rahmenbedingungen bauleitplanerisch einzugreifen und zwar sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung erforderlich ist. Hieraus lässt sich auch ableiten, dass es keinen Anspruch auf den Erhalt eines Status Quo gibt. Dies hat die Gemeinde mit der erstmaligen Aufstellung des Bebauungsplans getan.</p>
3.	<p>Bürger 3, Stellungnahme vom 30.07.2015 bzw. 11.08.2015: <u>Stellungnahme vom 30.07.2015:</u></p>	<p><b>Wird nicht berücksichtigt</b></p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Bereits in meinem Schreiben an Sie vom 28.02.2013 (Stellungnahme Bürger 5 in der Anlage zur Öffentlichkeitsbeteiligung) habe ich gegen das Vorhaben Einspruch eingelegt, das städtische Grundstück 336/31, welches im Grundbuch als "<b>Grünanlage mit Gehweg</b>" ausgewiesen ist und seit 37 Jahren an meinen Nachbarn, [REDACTED] verpachtet ist, nun in Zusammenhang mit dem Bebauungsplan "Brachwiese III" zu einer Verbindungs- und Durchgangsstraße an die Minnesängerstraße umzuwidmen. Die Gründe sind in meinem Schreiben vom 28.02.13 genannt.</p> <p>Diese gravierende Änderung möchte ich nicht hinnehmen. Sie verstößt gegen den mir zustehenden <b>Vertrauensschutz auf den Bestand des Bebauungsplans Brachwiese I/II und dem Gebot der nachbarschaftlichen Rücksichtnahme.</b></p> <p>Eine Durchgangsstraße ist mit Lärm und Schmutz verbunden und führt zur erheblichen Wertminderung meines Grundstücks. Der Gipfel einer solchen Maßnahme wäre noch die angekündigte Erhebung von Anliegerbeiträgen, die für den Straßenbau zu entrichten wären. Es ist absolut nicht einsehbar, wenn ich für die sich mir ergebenden erheblichen Erschließungsnachteile auch noch Anliegergebühren in derzeit unbekannter Höhe bezahlen soll. Schließlich bin ich Rentner und kann auch Hypotheken auf mein Haus nicht bedienen. Mein Haus ist voll erschlossen und ich nutze auch diese Verbindungsstraße nicht. Teilweise befindet sich mein Grundstück zur Grenze an das städtische Grundstück auf einem um ca. ein Meter höheren Niveau. Vom Gemeinde- und Ortschaftsrat, insbesondere von Herrn Hugo Adler, wurde uns Anliegern versichert, dass bis zur Beendigung aller</p>	<p>Ein Baugebiet in der geplanten Größe muss – allein schon aus Gründen der Sicherheit, der Erreichbarkeit mit Notfahrzeugen – mehr als eine Anbindung an das bestehende Straßennetz haben. Die Anbindung an die Minnesängerstraße war, auch wenn sie im Bebauungsplan Brachwiese II als öffentliche Grünfläche ausgewiesen war, klar als zukünftige Anbindung in eine Gebietserweiterung vorgesehen. Dies ist für jeden Bürger nicht zuletzt wegen des Grundstückszuschnitts mit der Möglichkeit für die für eine Straße nötigen Radien deutlich sichtbar gewesen.</p> <p>Das Erschließungskostenbeitragsrecht ist nicht Teil des Bebauungsplanverfahrens. Der Bebauungsplan kann diese Inhalte nur bedingt regeln.</p> <p>Wegen der Verkehrsbelastung wurde ein Gutachten erstellt und dort festgestellt, dass durch das Neubaugebiet bei 80 Wohneinheiten nicht mit Belastungen zu rechnen ist.</p> <p>Dass es während der Bauphase Belastungen für die Anwohner und Anlieger durch Einschränkungen der Wohn- und Lebensqualität geben kann, ist nicht völlig auszuschließen. Das Plankonzept ist darauf ausgerichtet, diese zu minimieren. Grundsätzlich sind zwar Maßnahmen zur Lenkung des Baustellenverkehr nicht Gegenstand des Bebauungsplanes, da sie innerhalb des Festsetzungskataloges, der in § 9 Abs. 1 BauGB abschließend</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Baumaßnahmen von Brachwiese III die nördliche Verbindungsstraße zur Ortsmitte (Minnesängerstraße), sollte sie trotz aller Proteste gebaut werden, mit Pollern versehen wird, um zu vermeiden, dass Baufahrzeuge diese Straße passieren. Davon ist aber in der aktuellen Auslegung nichts zu entdecken. Wir Bürger und Anlieger haben nicht umsonst infolge der ersten Planung 2013 über einhundert Unterschriften gesammelt und an Sie übergeben, um dagegen zu protestieren, dass eine geplante Verbindung über die Minnesängerstraße auch noch zur Baustraße wird. Der Plan ist so ausgelegt, dass diese Zusage zu einer Farce wird, weil Baufahrzeuge auf dem Baugebiet gar nicht wenden können, um wieder die Ausfahrt zur Schenkenstraße zu nehmen. Das überlässt man dann dem Ordnungsamt, so eine Mitarbeiterin vom Stadtplanungsamt.</p> <p>Ferner musste ich feststellen, dass auf dem geplanten Grünstreifen entlang meiner Grundstücksgrenze die "<b>Pflanzung mittel-großkroniger Bäume M10</b>" vorgesehen ist. Das kommt überhaupt nicht infrage. Eine der ersten Handlungen nach dem Kauf meines Grundstücks war, drei Tannen auf der Grundstücksgrenze zu entfernen, weil sie das Tageslicht in meinen Räumen genommen haben. Große Bäume nehmen mir außerdem die Vormittagssonne auf mein Grundstück weg. Jetzt sollen wieder große Bäume gepflanzt werden. Laut Beschreibung im Internet werden die infrage kommenden Bäume lt. Pflanzliste I zwischen 20 und 25 Meter hoch (teilweise höher) und nehmen z. T. erhebliche Umfänge an. Dies dulde ich auf keinen Fall. Außerdem habe ich mit dem Laubabfall in meinem Garten (großer Walnusbaum und andere)</p>	<p>aufgeführt ist, nicht geregelt werden können. Es wurde aber sowohl im Ortschaftsrat Schmalegg als auch im Ausschuss für Umwelt und Technik bestätigt, dass während der Bauphase die Zufahrt Minnesängerstraße zum Schutz der Anwohner für den Baustellenverkehr geschlossen werden soll.</p> <p>Die geäußerten Probleme mit der fehlenden Wendemöglichkeit für Baufahrzeuge im Baugebiet werden nicht geteilt.</p> <p>Auf dem geplanten Grünstreifen sind mittelkronige Bäume geplant, bei denen eine Endwuchshöhe von ca. 15 m angenommen werden kann. Der Grünstreifen dient der Vernetzung des Gebietes mit der umgebenen Landschaft und ist ausdrücklich in der geplanten Qualität gewollt. Daher wird von der im Nachbarrecht ausdrücklich vorgesehenen Möglichkeit im Rahmen der Bauleitplanung abweichende Standorte für Laubbäume festzusetzen Gebrauch gemacht.</p> <p>Laubfall und andere Emissionen von Bäumen sind hinzunehmen.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>genug Arbeit. Da brauche ich nicht noch zusätzlich das Laub von Bäumen des Nachbargrundstücks der Stadt. Für großwüchsige Bäume muss in Baden-Württemberg ein Abstand von acht Metern zum Nachbargrundstück eingehalten werden. In der Nähe liegt ein unterirdischer Öltank von 10.000 Liter Fassungsvermögen. Ich habe 1995 einen in der Nähe stehenden Baum deshalb aus Sicherheitsgründen fällen lassen. Wenn überhaupt dort Bäume gepflanzt werden sollen, dann niedrig wachsende Bäume oder Buschwerk. Die Stadt darf sich nicht über alle Bestimmungen hinwegsetzen.</p> <p>Ferner wurde bekannt gegeben, dass in Zusammenhang mit der Realisierung des ersten Bauabschnitts von "Brachwiese III" ein <b>Grüngürtel</b> um das gesamte ursprünglich geplante Baugebiet angelegt werden soll und dass dessen Finanzierung auf die Anwohner des ersten Bauabschnitts voll umgelegt wird. Ähnlich soll mit der Finanzierung des geplanten <b>Retentionsbeckens inklusiv befestigter Zufahrtsstraße</b> nahe Gewerbegebiet verfahren werden. Eine solche Ungerechtigkeit ist natürlich nicht hinzunehmen. Die Anwohner eines Bauabschnitts zwei und drei würden dann mit diesen Kosten nicht mehr belastet werden (Diskussion im Ortschaftsrat Schmalegg).</p> <p>Sehr geehrter Herr Dr. Rapp, die jetzt zum dritten Mal (!) vorgestellte Planung entwertet mein Grundstück enorm. Ursache ist der geplante Straßenbau auf dem Nachbarschaftsgrundstück der Stadt, die Verbauung meiner Sicht auf die Alpenkette, die Störung der Ruhe infolge Lärm und Schmutz und die Entbindung mit der umgebenden Tier- und Pflanzenwelt. Alle diese für mich</p>	<p>Dies gilt im Übrigen auch Seitens der Stadt für das Laub und die Früchte des Walnussbaumes.</p> <p>Das Erschließungskostenbeitragsrecht ist nicht Teil des Bebauungsplanverfahrens. Der Bebauungsplan kann diese Inhalte nur bedingt regeln.</p> <p>Wegen der Verkehrsbelastung wurde ein Gutachten erstellt und dort festgestellt, dass durch das Neubaugebiet bei 80 Wohneinheiten nicht mit Belastungen zu rechnen ist. Es besteht kein Anspruch auf freie Aussicht in die Natur. Dass es während der Bauphase Belastungen für die Anwohner und Anlieger durch Einschränkungen der Wohn- und Lebensqualität geben kann, ist nicht völlig auszuschließen. Das Plankonzept ist darauf</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>ausschlaggebenden Merkmale, die für den Erwerb dieses Grundstücks entscheidend waren, werden nun von der Stadt zunichte gemacht und dafür sollen auch noch Anliegerbeiträge in derzeit unbekannter Höhe entrichtet werden. Ich bin total entnervt über das Vorgehen der Stadt.</p> <p><b>Das ist einfach zu viel und nicht zumutbar!</b></p> <p>Bitte nehmen Sie Einfluss auf das Geschehen, dass diese Maßnahmen nicht so realisiert werden wie derzeit in der Planung vorgesehen.</p> <p><u>Stellungnahme vom 30.07.2015:</u></p> <p>In den öffentlichen Planungsunterlagen des Baugebietes Brachwiese III in Schmalegg ist eine Verbindungsstraße von der Minnesängerstraße zum Neubaugebiet Brachwiese III geplant. Das städtische Grundstück ist derzeit als "Grünanlage mit Gehweg" grundbuchamtlich registriert. Nun soll eine Straße gebaut werden. Ich bin gegen diese Baumaßnahme und habe meine Stellungnahme in meinen Schreiben vom 28.02.2013 und 30.07.2015 an die Stadt (konkret an Sie Herr OB Dr. Daniel Rapp) vorgetragen.</p> <p>Falls diese Straße dennoch gebaut werden sollte, stellt sich die Frage der Verkehrssicherungspflicht für den prächtigen ca. 37 Jahre alten Walnussbaum auf der Ecke meines Grundstücks. Dieser Walnussbaum ist in den Planungsunterlagen als prägender Baum und als schutzwürdig genannt (Anlage 1). Der Traufbereich reicht derzeit ca. 6,50 Meter in das städtische Grundstück hinein. (Anlage 2). Der Wurzelbereich ist wahrscheinlich noch weitreichender. Ein Straßenbau wie im Bebauungsplan vermerkt, würde den Trauf- und Wurzelbereich</p>	<p>ausgerichtet, diese zu minimieren.</p> <p><b>Wird nicht berücksichtigt</b></p> <p>Der Walnussbaum wurde, obwohl er außerhalb des Planungsgebietes steht und nicht hätte eingetragen werden müssen, in den Plan nachrichtlich eingetragen. Darüber hinaus ist als "Vermeidungsmaßnahme" festgesetzt, dass der Trauf- und Wurzelbereich während der Baumaßnahme zu schützen ist. Es kann davon ausgegangen werden, dass dies in angemessener Weise im Zuge der Straßenbaumaßnahme erfolgt. Sofern im Bereich der zukünftigen Straße Wurzeln angetroffen werden, werden diese fachgerecht versorgt. Zusätzlich wird dem Eigentümer angeboten, die Baumkrone durch die Stadt fachgerecht zurückzunehmen, um so das Gleichgewicht zwischen Kronen- und Wurzelbereich wiederherzustellen. Im Übrigen sind Walnussbäume schnittverträglich und vertragen als Pfahlwurzler auch ein moderates Überfüllen und Einpflastern. Zwischen der Straße und der Grundstücksgrenze ist ein breiter öffentlicher Grünstreifen geplant, der auch zukünftig dem Baum zugute kommt.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>des Baumes nicht nur während der Baumaßnahmen, sondern auf Dauer durch die bleibende Versiegelung und Entwässerung nachhaltig schädigen.</p> <p>Da die Grundstücksbreite des städtischen Grundstücks ca. 13,60 Meter beträgt und der Baum mit seinen Ästen derzeit ca. 6,50 Meter, also fast zur Hälfte in das städtische Grundstück hineinragt, geht bei einem Straßenbau wie in den Planungsunterlagen vermerkt, eine erhebliche Gefahrenquelle für Personen und Fahrzeuge durch herab fallende Äste/Zweige und vor allem infolge Fruchtabwurf (Walnüsse) aus. Walnüsse wiegen bis zu 40 Gramm/Stück und fallen aus bis zu 25 Metern vom Baum. Zudem hat die Stadt noch zwei Parkplätze in Baumnähe vorgesehen, die ebenfalls total unsicher sind (Anlage 3).</p> <p>Gerade jetzt bei den Stürmen donnern die Walnüsse (mit Schale) wie kleine Bomben von bis zu 7 cm Durchmesser von z. T. beträchtlicher Höhe) zu Boden, und zwar nicht nur senkrecht, sondern teils mehrere Meter vom Baum entfernt (Anlagen 4ff.)</p> <p>M.E. ist diese Straßen-/Parkplatzplanung, sollte sie realisiert werden, grob fahrlässig. Die Stadt nimmt die Gefahren, die von diesem Baum ausgehen bewusst und billigend in Kauf und haftet deshalb für alle Schäden, die daraus entstehen. Ferner wird durch den Straßenbau der wunderbare Walnussbaum in seiner Existenz gefährdet. Das ruft den Natur- und Umweltschutz auf den Plan.</p> <p>Ich lehne es ab, die Verkehrssicherheit für diesen riesigen Baum zu übernehmen und lehne jegliche Haftung dafür ab. Schließlich wurde dieser Baum von dem damaligen Grundstücksbesitzer vor ca. 37 Jahren gepflanzt ohne einen mir bekannten Einspruch der Stadt oder des Grundbesitzers der landwirtschaftlich genutzten</p>	<p>Nach den Darstellungen in der Anlage der vorgetragenen Stellungnahme befinden sich die äußersten auskragenden Äste im Bereich der geplanten Straße und über Teilen eines Längsstellplatzes. Die Lage der Straße ist aus der nördlich ankommenden Achse der Minnesängerstraße entwickelt und sollte auch so beibehalten werden. Ein Verzicht auf diese Straße ist aus erschließungstechnischen Gründen nicht gewollt. Es ist nicht sinnvoll das Baugebiet über nur eine Straße an das örtliche Netz anzuschließen, insbesondere aus Gründen der Sicherheit (Notarzt, Feuerwehr) und der Ver- und Entsorgung (Müllabfuhr).</p> <p>Unabhängig von der geplanten Erschließungsmaßnahme hat jeder Eigentümer eines Grundstücks im Rahmen des Möglichen dafür zu sorgen, dass von den dort stehenden Bäumen keine Gefahr für andere ausgeht, unabhängig davon, ob der Baum selbst gepflanzt wurde oder bei Erwerb bereits auf dem Grundstück stand. Was die Gefahr der herabfallenden Früchte betrifft, ist im Allgemeinen davon auszugehen - diese Auffassung vertritt auch die Rechtsprechung - dass das Herabfallen von Früchten naturgegeben und unvermeidbar ist und als eigenes Lebensrisiko hingenommen werden muss. Ebenso vertreten die Gerichte regelmäßig die Auffassung, dass Schäden an PKWs keine Verletzung der Verkehrssicherheit begründen, da der "Verkehrsteilnehmer sich auf dieses bekannte Risiko leicht einstellen" kann (u. a. OLG Hamm Urteil v. 19.05.2009).</p> <p>Auf dem südlich anschließenden Wohnbaugrundstück, über das der Baum ca. 5 m auskragt, wurde die überbaubare Grundstücksfläche zum Schutz des Baumes um 5 m von der nördlichen Grundstücksgrenze abgerückt. Dies ist deutlich mehr als</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Fläche. Es war weder eine Straße vorhanden, noch geplant. Diese Baumaßnahme der Stadt muss daher unterbleiben. Belassen Sie es bei einem Fußweg und führen Sie diesen auf der gegenüber liegenden Seite entlang, wo man sicherer ist. Das geplante Haus südlich meines Grundstücks ist mit 5 Meter Abstand zu meiner Grundstücksgrenze geplant. Die Äste/Zweige des Baumes ragen aber schon jetzt mit ebenfalls 5 Metern auf das Nachbargrundstück und berühren quasi dann die Hauswand des geplanten Gebäudes. Hier muss der Abstand auf mindestens 8 Meter vergrößert werden.</p> <p>Auch in diesem Fall ist die Frage der Verkehrssicherheit zu bewerten. Ich bin nicht in der Lage einer solchen Verkehrssicherungspflicht nachzukommen (Anlage 5ff.). Ferner müssen die Hauseigentümer dazu verpflichtet werden, keine Bodenversiegelung im Traufbereich des Baumes vorzunehmen. Die genannten Gefahrenquellen, welche die Verkehrssicherheit und die Existenz des wunderbaren Walnussbaumes gefährden, sind ursächlich auf Planungsfehler des Stadtplanungsamtes der Stadt Ravensburg zurückzuführen!</p> <p>Ich bitte um Ihre Stellungnahme.</p>	<p>es baurechtlich erforderlich wäre. Außerdem wurden Garagen und Carports auf der Westseite des möglichen Gebäudes angeordnet, sodass auch aus diesem Grund auf der Nordseite die Versiegelung minimiert wird. Eine Überfahung und die Anlage von Stellplätzen werden in diesem Bereich ebenfalls ausgeschlossen, weil eine Zufahrt über den davor liegenden öffentlichen Grünstreifen nicht zulässig ist. Im Übrigen ist der Wurzelbereich zur südlichen Grundstücksgrenze bereits heute durch die dortigen baulichen Anlagen beeinträchtigt. In dem öffentlichen Grünstreifen, der für eine alleeartige Bepflanzung vorgesehen ist, wurde wegen des Nussbaums ein größerer Bereich von zusätzlicher Baumpflanzung ausgenommen.</p>