

Sitzungsvorlage 2025/075/1

Verfasser:
Stadtplanungsamt, Guido Schmid

Stand: 02.06.2025

Az.

Beteiligung:

Ortschaftsrat Eschach	03.06.2025	öffentlich
Technischer Ausschuss	02.07.2025	öffentlich

**Bebauungsplan "Südliche Erweiterung Gewerbegebiet Mariatal im Gewinn Leimäcker und Krumme Äcker" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu
- Aufstellungsbeschluss**

Beschlussvorschlag:

1. Für das Gebiet "Südliche Erweiterung Gewerbegebiet Mariatal im Gewinn Leimäcker und Krumme Äcker" ist ein Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften hierzu entsprechend der Umgrenzung im Lageplan des Stadtplanungsamtes vom 07.05.2025 aufzustellen.
2. Der Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB öffentlich bekannt zu machen.
3. Über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung ist gemäß § 3 Abs. 1 BauGB öffentlich zu unterrichten und die frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

1. Vorgang

Die Stadt Ravensburg hat eine sehr deutliche Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen. Zahlreiche Unternehmen sind im Ravensburger Raum auf der Suche nach einem geeigneten Standort, entweder zur Neuansiedlung oft aber auch örtlich ansässige Betriebe zur betrieblichen Weiterentwicklung.

Dieser Gewerbeflächenbedarf wurde zuletzt im Zusammenhang mit der laufenden Fortschreibung des Flächennutzungsplanes statistisch bestätigt. Dies berücksichtigend ist im neu aufgestellten Regionalplan die vorliegende Fläche bereits als eine von mehreren Vorranggebieten für Industrie und Gewerbe festgelegt. Auf diese soll sich die Entwicklung der gewerblichen Bauflächen vorrangig konzentrieren. Um einem ersten Teil dieser Bedarfe durch Neuausweisung nachzukommen und dabei dieses regionale Planungsziel umsetzen zu können, ist der Schritt hin zu einer vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung erforderlich.

In Mariatal bietet sich nun die Gelegenheit entsprechende Entwicklungen zu ermöglichen. Der Anschluss an den überörtlichen Verkehr ist gegeben und die örtliche Infrastruktur bietet ausreichend Möglichkeit für wirtschaftliche Entwicklung. Hinzukommen weiche Standortfaktoren, wie die Attraktivität der Stadt und der umgebenden Landschaft, sowie ausreichend geschulte Arbeitskräfte. Außerdem konnte die Stadt ins Eigentum der Erweiterungsflächen gelangen, wodurch sie einen wesentlichen Einfluss auf die Vergabe hat.

Um dieser attraktiven Situation die Möglichkeit zu Entfaltung zu geben, plant die Stadt an diesem Standort eine Erweiterung des Gewerbegebiets – nach den Zielen des Gewerbeflächenentwicklungskonzeptes – insb. für kleinere und mittlere Unternehmen. Da dies in südwestlicher Richtung voraussichtlich die letzte Erweiterung sein wird, wird eine geeignete Siedlungseinbindung entlang des Gewässerlaufs entwickelt werden.

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Lageplan (Plan für Aufstellungsbeschluss vom 07.04.2025) dargestellt (siehe Anlage Nr.1.)

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Lageplan (Plan für Aufstellungsbeschluss vom 07.05.2025) dargestellt (siehe Anlage Nr.1.)

3. Rechtlicher und konzeptioneller Rahmen

Bisher ist kein verbindlicher Bauleitplan für die abgegrenzten Flächen vorhanden. Dieser wird mit Beschluss der vorliegenden Vorlage in Angriff genommen.

Der aktuell gültige Flächennutzungsplan stellt an dieser Stelle noch eine Fläche für Landwirtschaft dar. Dies bedeutet, dass der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren mit dem Bebauungsplan geändert werden muss. Wie bereits unter 1. genannt, ist im fortgeschriebenen Regionalplan ein Vorranggebiet für Industrie und Gewerbe festgelegt. Die Bedarfe für die Neuausweisung werden aus den vorliegenden Unterlagen zum Flächenbedarfsnachweis aus dem laufenden Verfahren zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes dargelegt.

4. Erfordernis der Planung

Um der wirtschaftlichen Entwicklung in Ravensburg in Bezug auf kleinere und mittlere Unternehmen eine Perspektive zu geben, ist die Ausweisung von entsprechenden Flächen notwendig. Dies soll im Zuge der vorliegenden Bauleitplanung erfolgen.

5. Planungsziele

Dem Bebauungsplan werden folgende allgemeine Ziele zu Grunde gelegt:

- Entwicklung weiterer Gewerbeflächen entsprechend des Gewerbeflächenentwicklungskonzepts und des Einzelhandelskonzepts
- Fortsetzung der positiven Adressbildung innerhalb des Gewerbegebiets
- Wahrung der wichtigsten naturräumlichen Elemente
- Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet
- *Wahrung der Vereine im Rehmhof*

Zur Sicherung der Planungsziele und einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist es gemäß § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich für den räumlichen Geltungsbereich einen Bebauungsplan aufzustellen.

Kosten und Finanzierung:

Eine erste – selbst grobe – Kostenschätzung ist erst möglich, wenn die wesentlichen Strukturen bestimmt sind. Dies sind insbesondere die tatsächlichen Gewerbeflächen, das Erschließungskonzept und damit die Verkehrs- und Versorgungsflächen. Ebenso die Grün- und Ausgleichsflächen. Dies wird zur nachfolgenden Beratung über den Auslegungsbeschluss der Fall sein. Dieser ist für Anfang 2026 vorgesehen.

Klimawirkungsprüfung:

Einschätzung der CO₂-Relevanz

	Hat der Beschlussgegenstand voraussichtlich Auswirkungen auf die CO ₂ -Bilanz der Stadt Ravensburg?	
	Ja <input checked="" type="checkbox"/> [Falls ja, und positiv/negativ bitte unten ausfüllen]	<input type="checkbox"/> positiv <input checked="" type="checkbox"/> negativ

1. Menge der CO₂-Emissionen

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

2. Dauer der CO₂-Emissionen

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

Textliche Begründung der Einschätzung (Kurzversion)

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

Zusammengefasst ergeben sich folgende Bewertungen (angelehnt an Schulnoten):

CO₂- Relevanz: 3,10

Leitbild "Stadt der kurzen Wege": 2,93

Die vorliegende Planung ist eine Erweiterung des Gewerbegebiets in den Außenbereich. Es werden neue Standorte für die wirtschaftliche Entwicklung geschaffen. Dies setzt eine Kausalkette in Bewegung, welche aus vielen Kettengliedern besteht. So werden Freiflächen versiegelt; damit wird der Naturhaushalt beeinträchtigt. Gleichzeitig werden durch die Ansiedelung von Betrieben zusätzliche Verkehre induziert. Eine detaillierte Vorausschau des Eingriffs in Klima und Naturhaushalt ist zu Beginn des Planungsprozesses noch nicht möglich. Ein Teil des Eingriffs wird durch die Maßnahmen im Zuge der Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung wieder nivelliert. Der verbleibende Eingriff ist fachlich vertretbar. Ihm stehen bei geeigneter Vergabe der Flächen wesentliche Impulse für die wirtschaftliche und damit auch gesamtgesellschaftliche Entwicklung der Stadt Ravensburg gegenüber.

Anlage/n:

Anlage 1: Plan für Aufstellungsbeschluss vom 07.05.2025

Anlage 2: Orthobild vom 07.05.2025

Anlage 3: Bebauungsplanübersicht vom 07.05.2025

Anlage 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan vom 07.05.2025