ANLAGE 4

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

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

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
1.	Stellungnahme I. vom 19.08.2025: Sehr geehrte Damen und Herren, zu o.g. Bebauungsplan möchten wir hiermit unsere Ängste und Befürchtungen darlegen und erwarten Ihre Stellungnahme zu den einzelnen Punkten **1.** Durch den zunehmenden Lärm während und nach der Bauphase wird unsere Lebensqualität massiv eingeschränkt, wir haben dieses Haus [in der Mariatalerstraße] vor allem wegen der Nähe zur Natur und der Ruhe hier gekauft.	**Kenntnisnahme** **Wird teilweise berücksichtigt** Im Umfeld des Plangebietes besteht bereits eine gewachsene Gemengelage aus gewerblichen Nutzungen und Wohnnutzungen. Damit treffen Nutzungen mit unterschiedlichem Störpotenzial und unterschiedlicher Schutzbedürftigkeit aufeinander. In solchen Situationen ist regelmäßig nicht von dem Schutzanspruch eines ungestörten allgemeinen Wohngebiets auszugehen, sondern es ist eine einzelfallbezogene Betrachtung der bestehenden Vorbelastung, der Gebietsprägung und der Zumutbarkeit erforderlich. Gleichwohl sind die Belange des Wohnens und des Immissionsschutzes weiterhin angemessen zu berücksichtigen. Ziel der Planung ist es daher, die vorhandene Nutzungsmischung städtebaulich zu ordnen, Nutzungskonflikte nicht zu verschärfen und durch geeignete Festsetzungen sicherzustellen, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben. Dabei ist insbesondere zu beachten, dass gewerbliche Geräuschemissionen nach den einschlägigen immissionsschutzrechtlichen Maßstäben, insbesondere der TA Lärm zu beurteilen sind und im nachfolgenden

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		Genehmigungsverfahren gegebenenfalls durch Auflagen begrenzt werden können. Die baubedingten Lärmeinwirkungen sind zeitlich begrenzt und durch geeignete organisatorische und technische Maßnahmen minimierbar. Dadurch werden unzumutbare Lärmbelastungen vermieden. Die vorgebrachten Bedenken führen daher nicht zu einem Verzicht auf die Planung. Sie werden jedoch insoweit berücksichtigt, als dass die Belange des Immissionsschutzes bei der weiteren Planung, Erschließung und Genehmigung der einzelnen Nutzungen zu beachten sind. Die Mariataler Straße wird nach derzeitigem Stand keine Rolle für die Erschließung des Gebietes spielen. Weder während noch nach der Bauphase. Lediglich der Fuß- und Radverkehr wird voraussichtlich zunehmen. Wesentliche Lärmeinwirkungen während und nach der Bauphase sowie damit einhergehende massive Einschränkungen der Lebensqualität werden für die Nutzungen entlang der Mariataler Straße daher nicht gesehen.
	2. Da unser Haus direkt an die geplante Bebauungsfläche angrenzt, haben wir massive Ängste vor Schäden an unserem Gebäude, die nachhaltig den Wert desselben mindern können. Aus diesem Grund erbitten wir ein Beweissicherungsverfahren vor und nach Abschluss der Bauarbeiten, sollte es tatsächlich zu diesen kommen.	**Kenntnisnahme** Die Forderung nach Durchführung eines Beweissicherungsverfahrens wird zur Kenntnis genommen. Eine bautechnische Beweissicherung kann bei Bau- und Erschließungsmaßnahmen sinnvoll sein, um den Zustand benachbarter Gebäude, Einfriedungen, Außenanlagen und Verkehrsflächen vor Beginn der Arbeiten zu dokumentieren und spätere Streitigkeiten über mögliche baubedingte Schäden zu vermeiden. Eine entsprechende Verpflichtung ist jedoch regelmäßig nicht Gegenstand der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen, sondern betrifft die spätere Bauausführung und Schadensvorsorge. Die Anregung wird daher an die für die Bauausführung Verantwortlichen weitergegeben. Den zukünftigen Bauträgern wird empfohlen, vor Baubeginn eine geeignete

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		Zustandsdokumentation durchzuführen, soweit erschütterungs-, tiefbau- oder verkehrsbedingte Einwirkungen auf die Nachbarbebauung nicht ausgeschlossen werden können.
	3. In diesem Zusammenhang bitten wir ebenso um eine Minderung der jährlichen Grundsteuer, die erst in diesem Jahr verdreifacht wurde. Nicht nur unsere Häuser sondern auch die Grundstücke werden an Wert verlieren (kalte Enteignung).	**Kenntnisnahme** Die Forderung nach einer Minderung der Grundsteuer wird zur Kenntnis genommen. Eine Reduzierung der Grundsteuer ist jedoch nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Der Bebauungsplan regelt die städtebauliche Ordnung, nicht die Höhe kommunaler Steuern.
	4. Bisher war diese Bebauung stets umstritten. 2023 wurde von Grünen und CDU explizit diese verhindert, mit Blick auf das ökologisch sensible Gebiet und dem Lebensraum von z.B. Fledermäusen und Baumfalken etc. Zitat Schwäbische Zeitung: 14.11 .2023: ,, ... nun sei endgültig Schluss mit einer Bebauung an dieser Stelle" Hier befindet sich mittlerweile ein Biotop mit Habitaten vieler neuer Pflanzen und Tieren, die hier beheimatet sind und ihre Nistplätze haben. Auch die Streuobstwiesen würden diesem Bauvorhaben zum Opfer fallen. Sind diese Gegebenheiten über Nacht verschwunden oder warum ist das jetzt kein Thema mehr?	**Kenntnisnahme** Der betreffenden Artikel ist am 14.11.2023 in der Schwäbischen Zeitung erschienen. In diesem Artikel geht es jedoch um das Bebauungsplanverfahren "Gewerbegebiet Mariatal – 1. Änderung im östlichen Teilbereich". Dieses Plangebiet befindet sich im Nordosten des Gewerbegebiets Mariatal und ist ein anderes Bebauungsplanverfahren als das hier vorliegende. Es ist nicht eindeutig auf welches Biotop sich die Stellungnahme bezieht. Für das Bebauungsplanverfahren "Gewerbegebiet Mariatal – Erweiterung Süd" ist ein Biotop nach §30 BNatSchG / § 33 NatSchG am südlichen Rand des Plangebiets entlang des Furtwiesenbachs kartiert. Um erhebliche Beeinträchtigungen des Biotops zu vermeiden wird entlang des Schutzgebietes eine öffentliche Grünfläche mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Die auf dieser Fläche festgesetzten Pflanzbindungen und Entwicklungsmaßnahmen minimieren die Auswirkungen auf das Schutzgebiet. Alle weiteren Schutzgebiete wurden nachrichtlich dargestellt, liegen aber außerhalb des Plangebiets. Die Auswirkungen auf die Fauna wurde auf Grundlage von artenschutzfachlichen Kartierungen untersucht und bewertet. Die festgesetzten Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen tragen dazu bei Verbotstatbeständen nach § 44 BNatschG zu verhindern.

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	Wurde hierüber die untere Umweltschutzbehörde informiert und welche Maßnahmen in Bezug auf den Immissionsschutz werden ergriffen?	**Kenntnisnahme** Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung werden sowohl die Öffentlichkeit als auch die Träger öffentlicher Belange beteiligt. Somit auch die untere Naturschutzbehörde. Die Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde ist in der Abwägung zu den Trägern öffentlicher Belange enthalten. Der Umgang mit dem Immissionsschutz (Lärm) wurde unter Punkt 1 der Stellungnahme bereits ausgeführt. Die erforderlichen Maßnahmen wurden in das Regelungskonzept des Bebauungsplanes aufgenommen.
	5. Hier sollen Biotope versiegelt werden, in einer Zeit, in der auch in Hinsicht auf den Klimawandel landesweit Versiegelungen verhindert und sogar rückgängig gemacht werden. Der Parkplatz der Firma Vetter auf dem ehemaligen „Walser Areal" wurde vor geraumer Zeit versiegelt, warum wird auf diese Fläche kein Parkhaus errichtet, statt wertvollen Lebensraum zu zerstören.	**Kenntnisnahme** Der jetzige Parkplatz der Firma Vetter ist Teil eines anderen Bebauungsplanverfahrens, welches gerade zum Ziel hat, die Innenentwicklungspotenziale besser auszunutzen. Bei der vorliegenden Planung geht es vorrangig darum, durch Neuausweisung von gewerblichen Flächen dem gutachterlich nachgewiesenen Bedarf an an Gewerbeflächen teilweise nachzukommen. Dies erfolgt an einem Standort, der über alle Planungsebenen hinweg, bis hin zum Regionalverband als besonders geeignet und konfliktarm eingestuft wurde. Dennoch sind die betroffenen Belange in der Planung umfassend betrachtet und im erforderlichen Umfang berücksichtigt worden.
	6. 2019 wurde die B30 umgeleitet, in diesen Zusammenhand wäre der Bau einer Zufahrt zum Gewerbegebiet intelligent gewesen. Nun haben wir hier alle die Befürchtung, dass diese an die alte B30 verlegt wird (direkt neben unserem Haus) neben der neuen Bushaltestelle an der Friedrichshafener Straße. Sie haben die alte B30 an dieser Stelle mit einem Flüsterasphalt belegt, um die Lärmbelästigung durch den Verkehr für die Anwohner abzumildern was auch wunderbar funktioniert. Das wäre bei einer Zufahrt zum neuen	**Kenntnisnahme** Die geäußerte Befürchtung zur Lage der Zufahrt in das Gewerbegebiet wird zur Kenntnis genommen. An der bestehenden Situation wird sich nichts ändern. Da der bisherige Planungsprozess ergeben hat, dass für die Erschließung der Gewerbegebietserweiterung keine zusätzliche Zufahrt erforderlich ist, wird der Geltungsbereich im südlichen Bereich des Plangebietes zurückgenommen. Im Bereich der kürzlich angelegten Bushaltestelle auf der

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	Gewerbegebiet allerdings völlig umsonst geschehen. In der kompletten Innenstadt und auch in den kleinen Orten rundherum (siehe Untereschach) herrscht 24h Zone 30 um die Anwohner vor Straßenlärm zu schützen und bei uns scheint das eher in die entgegengesetzte Richtung zu gehen. Das würde unsere Lebensqualität massiv einschränken.	Friedrichshafener Straße ist keine Zufahrt vorgesehen. Auch die Ortsverbindungsstraße nach Weiherstobel wird weiterhin eine Ortsverbindungsstraße bleiben. Von dieser werden auch zukünftig keine Gewerbegrundstücke erschlossen. Es wird allerdings eine fußläufige Verbindung ermöglich, die auch Radfahrer nutzen könnten. Diese Verbindung wird als möglicher 2. Rettungsweg für die Feuerwehr zugänglich sein. Die Erschließung für das Bebauungsplangebiet erfolgt von Norden, von der bestehenden gewerblichen Erschließungsstraße 'Mooswiesen' aus.
	7. Wir haben zufällig von einer Nachbarin über die amtliche Bekanntmachung im Gemeindeblatt erfahren. Da wir alle in unserer Straße über Wochen das Gemeindeblatt gar nicht erhalten haben und wir persönlich auch keine Abonnenten der Schwäbischen Zeitung sind war das reiner Zufall von dem Bauvorhaben zu lesen dessen Stellungnahme an einen Abgabetermin gebunden ist. Eine öffentliche Benachrichtigung, ausschließlich über online Medien oder Printmedien mit oder ohne Abo, deren Zustellung zu Wünschen übrig lässt, hat mit Beteiligung der direkten Nachbarn nichts zu tun. Aber genau das wäre doch wünschenswert um sich auszutauschen und eventuelle Kompromisse zu finden und vorab die Ängste der Anwohner bei einem Bauvorhaben dieser Größe ernstzunehmen und darauf einzugehen. Siehe Paragraph 55 LBO Mit freundlichem Gruß [redacted] [redacted]	**Kenntnisnahme** Die Einwendung zur Bekanntmachung wird zur Kenntnis genommen. Die Form der ortsüblichen Bekanntmachung richtet sich nach den gesetzlichen Vorgaben und der Bekanntmachungssatzung der Gemeinde. Eine Bekanntmachung über das Amtsblatt ist grundsätzlich eine anerkannte Form der öffentlichen Bekanntmachung; eine unzuverlässige Zustellung einzelner Exemplare führt nicht automatisch zur Unwirksamkeit, sofern die Bekanntmachung ordnungsgemäß in der vorgesehenen Form erfolgt ist. Ergänzend entspricht die Veröffentlichung der Planunterlagen im Internet der gesetzlichen Ausrichtung des § 3 Abs. 2 BauGB. Dabei sind die Internetadresse, die Dauer der Veröffentlichungsfrist und die verfügbaren umweltbezogenen Informationen ortsüblich bekannt zu machen. Die Hinweise zur Zustellung des Amtsblatts werden an die zuständige Stelle weitergegeben. Unabhängig von der Zustellungsqualität ist das Amtsblatt, in dem derzeit die amtlichen Bekanntmachungen im Bauleitplanverfahren auch online abrufbar. Außerdem können auf der Homepage der Stadt Ravensburg die öffentlichen Beratungspunkte der zuständigen politischen Gremien eingesehen werden.
2.	**<u>Stellungnahme II. vom 18.08.2025/20.08.2025:</u>**	**Kenntnisnahme**

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	Sehr geehrte Damen und Herren, zu o.g. Bebauungsplan möchte ich hiermit meine Bedenken, Ängste und Befürchtungen darlegen und erwarte Ihre Stellungnahme zu den einzelnen aufgeführten Punkten. Grundsätzlich verstehe ich das Interesse der Stadt bzw. der Gemeinde, die wirtschaftliche Entwicklung zu fördern und Flächen für Gewerbe bereitzustellen. Dennoch sehe ich in dem vorliegenden Bebauungsplan verschiedene Aspekte kritisch, die aus Sicht der Anwohnerschaft sorgfältig abgewogen werden sollten.	
	1. **Zunahme von Verkehr und Lärmbelastung** Durch den zunehmenden Lärm während und nach der Bauphase wird meine Lebensqualität bzw. die meiner Familie, massiv verschlechtert. Dieses Haus habe ich aufgrund der ruhigen Wohnlage und vor allem wegen der Nähe zur Natur und der Ruhe erworben.	**Wird teilweise berücksichtigt** Im Umfeld des Plangebietes besteht bereits eine gewachsene Gemengelage aus gewerblichen Nutzungen und Wohnnutzungen. Damit treffen Nutzungen mit unterschiedlichem Störpotenzial und unterschiedlicher Schutzbedürftigkeit aufeinander. In solchen Situationen ist regelmäßig nicht von dem Schutzanspruch eines ungestörten allgemeinen Wohngebiets auszugehen, sondern es ist eine einzelfallbezogene Betrachtung der bestehenden Vorbelastung, der Gebietsprägung und der Zumutbarkeit erforderlich. Gleichwohl sind die Belange des Wohnens und des Immissionsschutzes weiterhin angemessen zu berücksichtigen. Ziel der Planung ist es daher, die vorhandene Nutzungsmischung städtebaulich zu ordnen, Nutzungskonflikte nicht zu verschärfen und durch geeignete Festsetzungen sicherzustellen, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben. Dabei ist insbesondere zu beachten, dass gewerbliche Geräuschemissionen nach den einschlägigen immissionsschutzrechtlichen Maßstäben, insbesondere der TA Lärm, zu beurteilen sind und im nachfolgenden Genehmigungsverfahren gegebenenfalls durch Auflagen begrenzt werden können.

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		Die baubedingten Lärmeinwirkungen sind zeitlich begrenzt und durch geeignete organisatorische und technische Maßnahmen minimierbar. Dadurch werden unzumutbare Lärmbelastungen vermieden. Die vorgebrachten Bedenken führen daher nicht zu einem Verzicht auf die Planung. Sie werden jedoch insoweit berücksichtigt, als die Belange des Immissionsschutzes bei der weiteren Planung, Erschließung und Genehmigung der einzelnen Nutzungen zu beachten sind. Die Mariataler Straße wird nach derzeitigem Stand keine Rolle für die Erschließung des Gebietes spielen. Lediglich während des Umbaus der Ortsverbindungsstraße nach Weiherstobel ist in der Bauphase von einer Mehrbelastung auszugehen. Der Fuß- und Radverkehr wird voraussichtlich etwas zunehmen. Wesentliche Lärmeinwirkungen während und nach der Bauphase sowie damit einhergehende massive Einschränkungen der Lebensqualität werden für die Nutzungen entlang der Mariataler Straße daher nicht gesehen.
	Die geplante Erweiterung wird voraussichtlich zu einem deutlichen Anstieg des Verkehrsaufkommens führen – sowohl durch Lieferverkehr als auch durch Pendler. Bereits jetzt ist der Verkehr, insbesondere in den Stoßzeiten, stark spürbar. Eine weitere Zunahme beeinträchtigt die Wohnqualität erheblich. Ich bitte um eine genaue Prüfung der geplanten Erschließung und um schlüssige Konzepte zur Verkehrsberuhigung und Lärmminderung.	**Wird berücksichtigt** Die Auswirkungen der geplanten Gewerbegebietserweiterung auf das Verkehrsaufkommen wurden im Rahmen einer gesonderten Verkehrsuntersuchung umfassend geprüft. Dabei wurden sowohl der bestehende Verkehr als auch die durch die geplante Gebietsentwicklung zusätzlich zu erwartenden Fahrten prognostiziert und hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf das umliegende Straßennetz und die dortigen Nutzungen bewertet. Die Untersuchung gilt für die vollständige Entwicklung der Erweiterungsfläche (die zum damaligen Zeitpunkt wesentlich größer war als die Fläche, bei der jetzigen Auslegung zu Grunde gelegt wird) von einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen von maximal rund 1.930 Kfz-Fahrten pro Tag aus, darunter etwa 500 Fahrten des Schwerverkehrs. Für die

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		Leistungsfähigkeitsuntersuchung wurde bewusst dieser obere Prognosewert zugrunde gelegt und damit ein konservativer Ansatz gewählt. Die Ergebnisse zeigen, dass die vorhandene Erschließung über die Straße Mooswiesen sowie den Knotenpunkt Friedrichshafener Straße/Mooswiesen auch unter Berücksichtigung des prognostizierten Neuverkehrs leistungsfähig bleibt. Der Knotenpunkt erreicht im Planfall weiterhin gute bis sehr gute Qualitätsstufen des Verkehrsablaufs. Eine zweite Kfz-Anbindung des Gewerbegebietes ist aus verkehrlicher Sicht nicht erforderlich. Darüber hinaus wurden Maßnahmen zur Verbesserung der Verkehrsabwicklung und Verkehrssicherheit untersucht. Hierzu zählen insbesondere die Optimierung der Knotenpunktsituation, die Anpassung des Straßenquerschnitts der Mooswiesenstraße, die Verbesserung der Radverkehrsinfrastruktur im Zusammenhang mit der geplanten Radschnellverbindung sowie die Aufwertung der Fußwegeverbindungen. Die Belange der Anwohnenden hinsichtlich möglicher Verkehrszunahmen und damit verbundener Lärmauswirkungen werden grundsätzlich anerkannt. Die Ergebnisse der vorliegenden Verkehrsuntersuchung zeigen, dass die Verkehrsanlagen die prognostizierten Mehrverkehre aufnehmen können und keine verkehrstechnischen Gründe gegen die geplante Gebietsentwicklung sprechen. Da die verkehrliche Erschließung der Gewerbegebietserweiterung durch keine Wohngebiete führt, ist von keiner wesentlichen Lärmimmission durch den planungsbedingten Verkehr auf die Wohnnutzung auszugehen. Das Schallschutzgutachten weist für das Plangebiet sowohl eingeschränkte Gewerbeflächen aus als auch weitere Kontingentierungen über Richtungssektoren (s. Details im Gutachten).

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	2. **Gefährdung der Gebäudesubstanz durch Bauaktivitäten** Ich bin Eigentümerin einer an die geplante Bebauungsfläche angrenzenden Doppelhaushälfte, welches derzeit vollumfassend saniert wird. Ich habe massive Ängste vor Schäden an meinem Gebäude, die nachhaltig den Wert mindern können. In diesem Zusammenhang bitte ich ebenso um eine Minderung der jährlichen Grundsteuer. Nicht nur mein Haus, sondern auch das Grundstück wird an Wert verlieren (kalte Enteignung). Deshalb erbitte ich ein Beweissicherungsverfahren vor und nach Abschluss der Bauarbeiten, sollte es tatsächlich zu Schäden kommen. Ich fordere in diesem Zusammenhang: • eine umfassende, unabhängige bautechnische Untersuchung und Dokumentation des Ist-Zustandes angrenzender Gebäude, • transparente Informationen zu Art, Umfang und Zeitrahmen der geplanten Bauarbeiten, • sowie ein klares Konzept zur Vermeidung von Erschütterungen und anderen belastenden Einwirkungen auf die Nachbarbebauung.	**Kenntnisnahme** Die Forderung nach Durchführung eines Beweissicherungsverfahrens wird zur Kenntnis genommen. Eine bautechnische Beweissicherung kann bei Bau- und Erschließungsmaßnahmen sinnvoll sein, um den Zustand benachbarter Gebäude, Einfriedungen, Außenanlagen und Verkehrsflächen vor Beginn der Arbeiten zu dokumentieren und spätere Streitigkeiten über mögliche baubedingte Schäden zu vermeiden. Eine entsprechende Verpflichtung ist jedoch regelmäßig nicht Gegenstand der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen, sondern betrifft die spätere Bauausführung und Schadensvorsorge. Die Anregung wird daher an die für die Bauausführung Verantwortlichen weitergegeben. Den zukünftigen Bauträgern wird empfohlen, vor Baubeginn eine geeignete Zustandsdokumentation durchzuführen, soweit erschütterungs-, tiefbau- oder verkehrsbedingte Einwirkungen auf die Nachbarbebauung nicht ausgeschlossen werden können.
	3. Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und Verlust von Naturflächen Die Flächen Leimäcker und Krumme Äcker sind bislang landwirtschaftlich genutzt und tragen wesentlich zum offenen Landschaftscharakter und zur ökologischen Vielfalt bei. Eine Bebauung würde zu einer weiteren Versiegelung von Boden führen und wertvolle Naturflächen unwiederbringlich zerstören. Ich appelliere an eine zurückhaltende Flächenpolitik und die Prüfung von Alternativen (z. B. Nachverdichtung oder Nutzung von Brachflächen innerhalb bestehender Gewerbegebiete).	**Kenntnisnahme** Der betreffenden Artikel ist am 14.11.2023 in der Schwäbischen Zeitung erschienen. In diesem Artikel geht es jedoch um das Bebauungsplanverfahren "Gewerbegebiet Mariatal – 1. Änderung im östlichen Teilbereich". Dieses Plangebiet befindet sich im Nordosten des Gewerbegebiets Mariatal und ist ein anderes Bebauungsplanverfahren als das hier vorliegende. Es ist nicht eindeutig auf welches Biotop sich die Stellungnahme bezieht. Für das Bebauungsplanverfahren "Gewerbegebiet Mariatal – Erweiterung Süd" ist ein Biotop nach §30 BNatSchG / § 33 NatSchG am südlichen Rand des Plangebiets entlang des Furtwiesenbachs kartiert. Um

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	Bisher war diese Bebauung stets umstritten. 2023 wurde von Grünen und CDU diese explizit verhindert, mit Blick auf das ökologisch sensible Gebiet und dem Lebensraum von z.B. Fledermäusen und Baumfalken etc. Zitat Schwäbische Zeitung: 14.11.2023: ...“nun sei endgültig Schluss mit einer Bebauung an dieser Stelle." Hier befindet sich mittlerweile ein Biotop mit Habitaten vieler neuer Pflanzen und Tieren die hier beheimatet sind und ihre Nistplätze haben. Auch die Streuobstwiesen würden diesem Bauvorhaben zum Opfer fallen. Sind diese Gegebenheiten über Nacht verschwunden oder warum ist das jetzt kein Thema mehr?	erhebliche Beeinträchtigungen des Biotops zu vermeiden, wird entlang des Schutzgebietes eine öffentliche Grünfläche mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Die auf dieser Fläche festgesetzten Pflanzbindungen und Entwicklungsmaßnahmen minimieren die Auswirkungen auf das Schutzgebiet. Alle weiteren Schutzgebiete wurden nachrichtlich dargestellt, liegen aber außerhalb des Plangebiets. Die Auswirkungen auf die Fauna wurde auf Grundlage von artenschutzfachlichen Kartierungen untersucht und bewertet. Die festgesetzten Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen tragen dazu bei Verbotstatbeständen nach § 44 BNatschG zu verhindern.
	Wurde hierüber die untere Umweltschutzbehörde informiert und welche Maßnahmen in Bezug auf den Immissionsschutz werden ergriffen?	**Kenntnisnahme** Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung werden sowohl die Öffentlichkeit als auch die Träger öffentlicher Belange beteiligt. Somit auch die untere Naturschutzbehörde. Die Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde ist in der Abwägung zu den Trägern öffentlicher Belange enthalten. Der Umgang mit dem Immissionsschutz (Lärm) wurde unter Punkt 1 der Stellungnahme bereits ausgeführt. Die erforderlichen Maßnahmen wurden in das Regelungskonzept des Bebauungsplanes aufgenommen.
	4. Auswirkungen auf das Mikroklima und Hochwasserschutz Grünflächen haben einen kühlenden Effekt und tragen zur Regulierung des Mikroklimas bei – ein Aspekt, der angesichts zunehmender Hitzeperioden besonders wichtig ist. Zudem verschärfen weitere Bodenversiegelungen das Risiko von Oberflächenabfluss und	**Wird teilweise berücksichtigt** Gehen mit einer Planung Eingriffe in Natur und Landschaft einher, sind diese im Rahmen der bauplanungsrechtlichen Eingriffsregelung zu ermitteln, zu bewerten und durch geeignete Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen zu bewältigen.

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	möglichem Hochwasser. Ich fordere, Umwelt- und Klimaschutzaspekte stärker zu berücksichtigen und entsprechende Ausgleichsmaßnahmen verbindlich festzuschreiben. An der geplanten Bebauungsfläche sollen Biotope versiegelt werden. In einer Zeit, in der auch in Hinsicht auf den Klimawandel landesweit Versiegelungen verhindert und sogar rückgängig gemacht werden. Der Parkplatz der Firma Vetter auf dem ehemaligen „Walser Areal" wurde vor geraumer Zeit versiegelt. Warum wird auf diese Fläche kein Parkhaus errichtet, statt wertvollen Lebensraum zu zerstören?	Hierbei werden auch die zu erwartenden Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Wasserhaushalt betrachtet. Nicht vermeidbare Beeinträchtigungen sind grundsätzlich durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu kompensieren. Die erforderlichen Maßnahmen werden im Umweltbericht beziehungsweise in der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung dargestellt und, soweit planungsrechtlich erforderlich, durch Festsetzungen im Bebauungsplan, durch Zuordnung externer Ausgleichsflächen oder durch vertragliche beziehungsweise sonstige Sicherungsinstrumente umgesetzt. o sind u.a. Flachdachbegrünung und Pflanzgebote für Baumpflanzungen festgesetzt, die sich durch Verringerung der thermischen Belastung positiv auf das Mikroklima auswirken. Die Beschränkung von Bodenversiegelungen auf das unbedingt notwendige Maß, minimieren die Eingriffe in den Bodenwasserhaushalt. Die Thematik der Biotope wurde weiter oben in der selben Stellungnahme unter Punkt 3 bereits erläutert. Der jetzige Parkplatz der Firma Vetter ist Teil eines anderen Bebauungsplanverfahrens, welches gerade zum Ziel hat, die Innenentwicklungspotenziale besser auszunutzen.
	5. Fehlende Rücksichtnahme auf bestehende Wohnnutzung 2019 wurde die B30 umgeleitet. In diesen Zusammenhand wäre der vorsorgliche Bau einer Zufahrt zum Gewerbegebiet intelligent gewesen. Nun haben wir als Anwohner hier alle die Befürchtung, dass diese an die alte B30 verlegt wird (direkt angrenzend an unsere Häuser) in den Bereich neben der neuen Bushaltestelle an der Friedrichshafener Straße. Die alte B30 wurde an dieser Stelle mit einem Flüsterasphalt belegt, um die Lärmbelästigung durch den Verkehr für die Anwohner abzumildern, was auch wunderbar funktioniert. Das wäre bei einer Zufahrt zum neuen Gewerbegebiet allerdings völlig umsonst geschehen. In der kompletten Innenstadt und	**Kenntnisnahme** Die geäußerte Befürchtung zur Lage der Zufahrt in das Gewerbegebiet wird zur Kenntnis genommen. An der bestehenden Situation wird sich nichts ändern. Da der bisherige Planungsprozess ergeben hat, dass für die Erschließung der Gewerbegebietserweiterung keine zusätzliche Zufahrt erforderlich ist, wird der Geltungsbereich im südlichen Bereich des Plangebietes zurückgenommen. Im Bereich der kürzlich angelegten Bushaltestelle auf der Friedrichshafener Straße ist keine Zufahrt vorgesehen. Auch die Ortsverbindungsstraße nach Weiherstobel wird weiterhin eine Ortsverbindungsstraße bleiben. Von dieser werden auch zukünftig keine

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	auch in den kleinen Orten rundherum (siehe Untereschach) herrscht 24h Zone 30, um die Anwohner vor Straßenlärm zu schützen. In Mariatal scheint das in die gegenläufige Richtung zu gehen. Das würde unsere Lebensqualität massiv einschränken. Die geplante Ausweitung des Gewerbegebiets rückt noch näher an bestehende Wohnhäuser heran. Neben bautechnischen Sorgen besteht auch langfristig die Befürchtung einer deutlichen Minderung der Wohnqualität – durch Lärm, Verkehr, Luftverschmutzung und optische Beeinträchtigung.	Gewerbegrundstücke erschlossen. Es wird allerdings eine fußläufige Verbindung ermöglich, die auch Radfahrer nutzen könnten. Diese Verbindung wird als möglicher 2. Rettungsweg für die Feuerwehr zugänglich sein. Die Erschließung für das Bebauungsplangebiet erfolgt von Norden, von der bestehenden gewerblichen Erschließungsstraße aus.
	6. Mangel an Transparenz und Bürgerbeteiligung Anwohnerinnen und Anwohner fühlen sich bislang unzureichend informiert und eingebunden. Eine offene, transparente Kommunikation sowie eine echte Beteiligung der Bevölkerung im weiteren Planungsverfahren wären wünschenswert und angemessen.	**Kenntnisnahme** Der Aufstellungsbeschluss dient zunächst der förmlichen Einleitung des Bauleitplanverfahrens und stellt noch keine abschließende planerische Entscheidung über Inhalt und Ausgestaltung des Bebauungsplans dar. Sofern ein Aufstellungsbeschluss erfolgt, wird dieser ortsüblich bekannt gemacht. Das Baugesetzbuch (BauGB) sieht die Beteiligung der Öffentlichkeit insbesondere im weiteren Verfahren nach § 3 BauGB vor: Die Öffentlichkeit ist möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, mögliche Planungsalternativen und die voraussichtlichen Auswirkungen zu unterrichten; ihr ist Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben. Im weiteren Verfahren werden die Planunterlagen zudem für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch 30 Tage, im Internet veröffentlicht. Zusätzliche sind leicht erreichbare Zugangsmöglichkeiten bereitzustellen. Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgt damit nicht zwingend bereits vor dem Aufstellungsbeschlusses, sondern in den gesetzlich vorgesehenen Beteiligungsschritten, so wie hier im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses. Die im Rahmen dieser Beteiligung eingehenden Stellungnahmen werden geprüft und in die Abwägung eingestellt. In Folge des nächsten Verfahrensschrittes, dem

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		Auslegungsbeschluss, wird der Öffentlichkeit wiederum im Rahmen der regelmäßigen Öffentlichkeitsbeteiligung die Möglichkeit gegeben, sich anhand der ausgelegten Unterlagen über die Planung zu informieren und eine Stellungnahme abzugeben.
	7. Keine ausreichenden Schutzmaßnahmen vorgesehen Aus den vorliegenden Unterlagen gehen keine konkreten Schutzmaßnahmen für angrenzende Bestandsgebäude oder Bewohner hervor. Als direkt betroffene Privatperson sehe ich mich derzeit ungeschützt den Folgen der Bauentwicklung ausgesetzt. Ich ersuche Sie daher dringend, bei der weiteren Planung: • die besondere Situation direkter Anwohner angemessen zu berücksichtigen, • Schutzmaßnahmen verbindlich festzulegen, • und eine Beteiligung betroffener Eigentümer aktiv zu ermöglichen.	**Kenntnisnahme** Wie im Rahmen derselben Stellungnahme weiter oben bereits ausgeführt, befand sich das vorliegende Bauleitplanverfahren noch relativ am Anfang der Planung. Daher wurde bislang nur ein Geltungsbereich veröffentlicht, für den aber noch keine Planung im Entwurf vorlag. Es war bisher nur bekannt, dass für diesen Bereich ein Gewerbegebiet entwickelt und die fachlichen Abstimmungen und die konkrete Planung durch die Verwaltung vorbereitet werden soll. Ein solcher Entwurf wurde nach dem Aufstellungsbeschluss erarbeitet und wird mit dem Auslegungsbeschluss zum Bebauungsplan zur erneuten Beteiligung veröffentlicht.
	8. Persönliche finanzielle Betroffenheit Ich möchte ausdrücklich betonen, dass ich als privater Hauseigentümer nicht über die finanziellen Mittel verfüge, um mögliche Schäden, die durch die geplanten Bauarbeiten entstehen könnten, aus eigener Kraft zu beheben. Bereits die vollumfängliche Sanierung belastet sowohl finanziell als auch emotional. Die Vorstellung, dass durch weitere Bautätigkeiten Beschädigungen entstehen könnten, versetzt mich in große Sorge. Als jemand, der viel Zeit, Energie und Geld in die Sanierung eines angrenzenden Altbaus investiert, ist es für mich schlichtweg existenzbedrohend, wenn ich mit den Folgen gewerblicher Entwicklungen allein gelassen werde. Ich appelliere daher eindringlich an die Verantwortlichen, hier Verantwortung zu übernehmen und verbindliche Schutz- sowie Entschädigungsregelungen für betroffene Anwohner zu schaffen.	**Kenntnisnahme** Das Beweissicherungsverfahren wurde im Rahmen derselben Stellungnahme bereits unter Punkt 2 erläutert. Sofern eine besondere Gefährdungssituation durch die hinzuzuziehenden Fachleute gesehen wird, werden entsprechende Maßnahmen zur Beweissicherung zum Zwecke der anschließenden Kostenregelung getroffen. Da die Haupterschließung jedoch nicht über die Mariataler Straße bzw. nicht über den Bereich auf Höhe der Bushaltestelle an der Friedrichshafener Straße vorgesehen ist, wird auch diese besondere Gefährdungssituation derzeit nicht gesehen.

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	9. Information der Bürger Von einer Nachbarin habe ich zufällig über die amtliche Bekanntmachung im Gemeindeblatt erfahren. Da wir alle in unserer Straße über Wochen das Gemeindeblatt gar nicht erhalten haben, war es reiner Zufall, von dem Bauvorhaben zu erfahren und dass die Stellungnahme an einen Abgabetermin gebunden ist. Eine öffentliche Benachrichtigung, ausschließlich über online Medien oder Printmedien, deren zuverlässige Zustellung zu wünschen übrig lässt, hat mit Beteiligung nichts zu tun. Genau das wäre doch wünschenswert, um sich auszutauschen und eventuelle Kompromisse finden zu können und vorab die Ängste der Anwohner bei einem Bauvorhaben dieser Größe ernst zu nehmen und darauf einzugehen. Siehe Paragraph 55 LBO.	**Kenntnisnahme** Die Einwendung zur Bekanntmachung wird zur Kenntnis genommen. Die Form der ortsüblichen Bekanntmachung richtet sich nach den gesetzlichen Vorgaben und der Bekanntmachungssatzung der Gemeinde. Eine Bekanntmachung über das Amtsblatt ist grundsätzlich eine anerkannte Form der öffentlichen Bekanntmachung; eine unzuverlässige Zustellung einzelner Exemplare führt nicht automatisch zur Unwirksamkeit, sofern die Bekanntmachung ordnungsgemäß in der vorgesehenen Form erfolgt ist. Ergänzend entspricht die Veröffentlichung der Planunterlagen im Internet der gesetzlichen Ausrichtung des § 3 Abs. 2 BauGB. Dabei sind die Internetadresse, die Dauer der Veröffentlichungsfrist und die verfügbaren umweltbezogenen Informationen ortsüblich bekannt zu machen. Die Hinweise zur Zustellung des Amtsblatts werden an die zuständige Stelle weitergegeben. Unabhängig von der Zustellungsqualität ist das Amtsblatt, in dem derzeit die amtlichen Bekanntmachungen im Bauleitplanverfahren auch online abrufbar. Außerdem können auf der Homepage der Stadt Ravensburg die öffentlichen Beratungspunkte der zuständigen politischen Gremien eingesehen werden.
	Fazit: Ich bitte Sie, die genannten Punkte in die weitere Planung einfließen zu lassen und bei der Abwägung zwischen wirtschaftlichen Interessen und den berechtigten Anliegen der Anwohnerschaft ein ausgewogenes Verhältnis zu wahren. Es geht um den Erhalt von Lebensqualität, Umwelt und langfristig tragfähiger Entwicklung. Mit freundlichen Grüßen [redacted]	**Kenntnisnahme** Die Ausführungen werden als wichtige Hinweise der potenziell betroffenen Nachbarschaft zur Kenntnis genommen. Einige Bedenken konnten durch die zwischenzeitliche Konkretisierung der Planungsidee zerstreut werden. Andere werden entsprechend ihres Gewichts in die vom Gesetzgeber auferlegte Abwägung einfließen, um zu einer ausgewogenen und den städtebaulichen Zielen entsprechenden Planung zu gelangen.

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
3.	**<u>Stellungnahme III. vom 20.08.2025:</u>** Sehr geehrte Damen und Herren, im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans möchte ich als Anwohnerin der betroffenen Nachbarschaft folgende Einwendungen vorbringen. Die genannten Punkte spiegeln meine persönlichen Bedenken und die Auswirkungen auf die Lebensqualität im Quartier wider. **1. Negative Auswirkung auf die Wohnqualität durch Lärmbelastung** Die geplante Bebauung wird voraussichtlich zu einer erheblichen Zunahme der Lärmbelastung führen – sowohl während der Bauphase als auch im späteren Betrieb. Insbesondere Baustellenlärm über einen längeren Zeitraum stellt eine erhebliche Beeinträchtigung des alltäglichen Lebens dar. Dauerhafter Verkehrslärm, erhöhte Geräuschpegel durch Anlieferungen und mögliche gewerbliche Aktivitäten im neuen Baugebiet mindern die Wohn- und Lebensqualität nachhaltig.	**Wird teilweise berücksichtigt** Im Umfeld des Plangebietes besteht bereits eine gewachsene Gemengelage aus gewerblichen Nutzungen und Wohnnutzungen. Damit treffen Nutzungen mit unterschiedlichem Störpotenzial und unterschiedlicher Schutzbedürftigkeit aufeinander. In solchen Situationen ist regelmäßig nicht von dem Schutzanspruch eines ungestörten allgemeinen Wohngebiets auszugehen, sondern es ist eine einzelfallbezogene Betrachtung der bestehenden Vorbelastung, der Gebietsprägung und der Zumutbarkeit erforderlich. Gleichwohl sind die Belange des Wohnens und des Immissionsschutzes weiterhin angemessen zu berücksichtigen. Ziel der Planung ist es daher, die vorhandene Nutzungsmischung städtebaulich zu ordnen, Nutzungskonflikte nicht zu verschärfen und durch geeignete Festsetzungen sicherzustellen, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben. Dabei ist insbesondere zu beachten, dass gewerbliche Geräuschemissionen nach den einschlägigen immissionsschutzrechtlichen Maßstäben, insbesondere der TA Lärm zu beurteilen sind und im nachfolgenden Genehmigungsverfahren gegebenenfalls durch Auflagen begrenzt werden können.

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		Die baubedingten Lärmeinwirkungen sind zeitlich begrenzt und durch geeignete organisatorische und technische Maßnahmen minimierbar. Dadurch werden unzumutbare Lärmbelastungen vermieden. Die vorgebrachten Bedenken führen daher nicht zu einem Verzicht auf die Planung. Sie werden jedoch insoweit berücksichtigt, als dass die Belange des Immissionsschutzes bei der weiteren Planung, Erschließung und Genehmigung der einzelnen Nutzungen zu beachten sind. Die Mariataler Straße wird nach derzeitigem Stand keine Rolle für die Erschließung des Gebietes spielen. Weder während noch nach der Bauphase. Lediglich der Fuß- und Radverkehr wird voraussichtlich zunehmen. Wesentliche Lärmeinwirkungen während und nach der Bauphase sowie damit einhergehende massive Einschränkungen der Lebensqualität werden für die Nutzungen entlang der Mariataler Straße daher nicht gesehen.
	2. Verlust von Grünflächen und wertvollen Naturräumen Die vorgesehene Bebauung führt zum Verlust wichtiger Grün- und Freiflächen, die nicht nur für die Naherholung der Anwohner, sondern auch für die Artenvielfalt und das lokale Stadtklima von großer Bedeutung sind. Diese Flächen bieten Lebensraum für zahlreiche Tier- und Pflanzenarten und tragen durch Verschattung, Verdunstung und Frischluftzufuhr erheblich zur Verbesserung des Mikroklimas bei. Ihr Wegfall verschlechtert die Umweltqualität im Quartier deutlich.	**Wird teilweise berücksichtigt** Durch die vorgesehene bauliche Entwicklung werden bislang unbebaute, landwirtschaftlich genutzte Flächen in Anspruch genommen und Funktionen für Boden, Wasserhaushalt, Klima, Arten und Lebensräume sowie das Landschaftsbild beeinträchtigt. Im Rahmen der Umweltprüfung werden daher die Auswirkungen auf die Schutzgüter geprüft und bewertet Durch die Festsetzung von Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen können für einige Schutzgüter (z.B. Klima/Luft) die Auswirkungen auf ein unerhebliches Maß reduziert werden. Nicht vermeidbare Auswirkungen (z.B. auf das Schutzgut Boden) werden Schutzgut übergreifend kompensiert.
	3. Persönliche Betroffenheit durch Altbausubstanz Mein Wohnhaus ist ein Altbau mit sensibler Bausubstanz. Intensive Bautätigkeiten in unmittelbarer Nähe bergen ein erhöhtes Risiko für	**Kenntnisnahme** Die Forderung nach Durchführung eines Beweissicherungsverfahrens wird zur Kenntnis genommen. Eine bautechnische

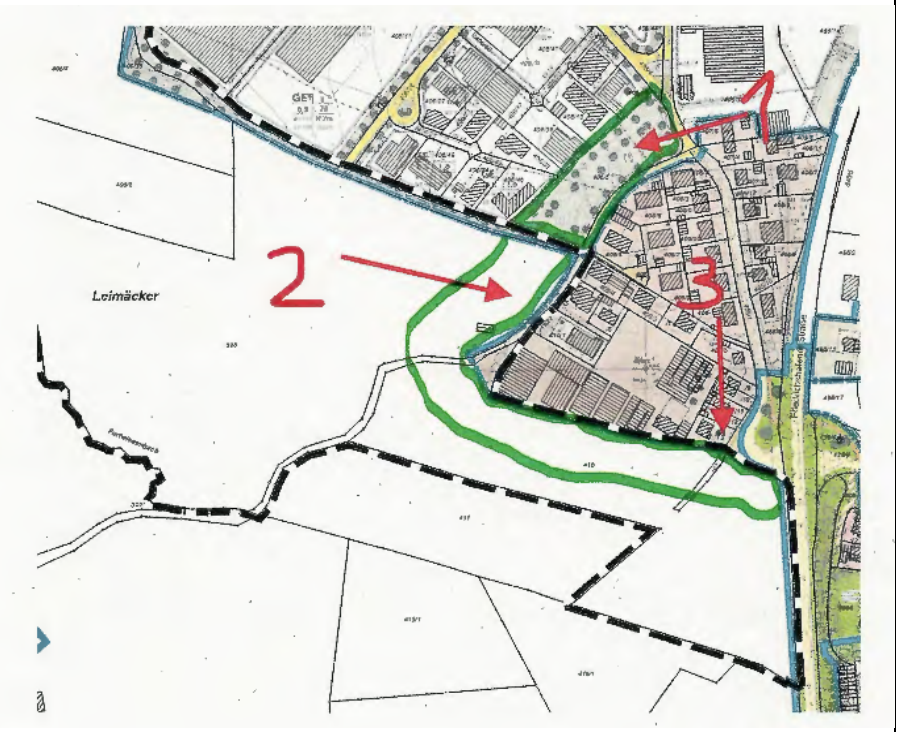
Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	bauliche Schäden, etwa durch Erschütterungen oder Veränderungen im Grundwasserhaushalt. Eine fachgerechte Absicherung und Prüfung potenzieller Schadensrisiken sind daher zwingend erforderlich, um irreversible Schäden an meinem Eigentum zu verhindern. Vor Beginn der Baumaßnahmen sind daher zwingend bautechnische Schutz- und Überwachungsmaßnahmen vorzusehen, um Schäden an privaten Gebäuden auszuschließen (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB –Berücksichtigung privater Belange).	Beweissicherung kann bei Bau- und Erschließungsmaßnahmen sinnvoll sein, um den Zustand benachbarter Gebäude, Einfriedungen, Außenanlagen und Verkehrsflächen vor Beginn der Arbeiten zu dokumentieren und spätere Streitigkeiten über mögliche baubedingte Schäden zu vermeiden. Eine entsprechende Verpflichtung ist jedoch regelmäßig nicht Gegenstand der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen, sondern betrifft die spätere Bauausführung und Schadensvorsorge. Die Anregung wird daher an die für die Bauausführung Verantwortlichen weitergegeben. Den zukünftigen Bauträgern wird empfohlen, vor Baubeginn eine geeignete Zustandsdokumentation durchzuführen, soweit erschütterungs-, tiefbau- oder verkehrsbedingte Einwirkungen auf die Nachbarbebauung nicht ausgeschlossen werden können.
	4. Zunahme des Verkehrs und Überlastung der Infrastruktur Mit der geplanten Bebauung ist eine erhebliche Steigerung des Verkehrsaufkommens zu erwarten. Die vorhandene Verkehrsinfrastruktur ist bereits heute stark ausgelastet. Zusätzliche PKW- und Lieferverkehre werden nicht nur zu längeren Wartezeiten und Staus führen, sondern auch die Lärmbelastung und Schadstoffemissionen erhöhen. Dies wirkt sich negativ auf die Lebensqualität und die Sicherheit im Straßenraum aus.	**Kenntnisnahme** Mit der Entwicklung des Plangebiets ist grundsätzlich zusätzlicher Ziel- und Quellverkehr verbunden, insbesondere durch Beschäftigte, Kunden, Lieferverkehr sowie gegebenenfalls Schwerlastverkehr. Die verkehrlichen Auswirkungen werden daher im Rahmen der Bauleitplanung geprüft, um sie bei der Planung der Erschließung angemessen zu berücksichtigen. Die Erschließung des Gebiets muss so ausgestaltet sein, dass die vorgesehene Nutzung verkehrlich bewältigt werden kann. Nach den Vorschriften des BauGB ist die Erschließung Aufgabe der Gemeinde, soweit sie nicht nach anderen Vorschriften oder Verpflichtungen einem anderen obliegt; Erschließungsanlagen sollen entsprechend den Erfordernissen der Bebauung und des Verkehrs hergestellt werden. Dabei sind insbesondere die Leistungsfähigkeit der bestehenden Straßen, Knotenpunkte, Zufahrten, Fuß- und Radwegeverbindungen, Parkierungsflächen sowie die Anbindung an den öffentlichen Verkehr zu betrachten. Bei gewerblichen

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		Nutzungen sind zudem die Anforderungen durch Anlieferung, Betriebsverkehr und Schwerlastverkehr zu berücksichtigen. Diese Punkte wurden in den zugrunde liegenden Gutachten geprüft und entsprechend berücksichtigt. Die Sicherheit des Straßenraums wird nicht negativ beeinträchtigt, da die Erschließung des Gewerbegebiets nicht über die Ortsverbindungsstraße nach Weiherstobel geführt wird, sondern über den bestehenden Anschluss 'Mooswiesen' im Gewerbegebiet Mariatal.
	5. Schlussbemerkung: Bitte um Berücksichtigung der Anwohnerinteressen Ich bitte das Stadtplanungsamt, die aufgeführten Punkte umfassend zu prüfen und im weiteren Planungsverfahren zu berücksichtigen. Die Interessen der ansässigen Bürgerinnen und Bürger sowie der Schutz unserer Lebensqualität und Umwelt sollten ein zentrales Kriterium bei der Entscheidungsfindung sein. Mit freundlichen Grüßen [redacted] und [redacted]	**Kenntnisnahme** Die Bedürfnisse der potenziell von der Planung betroffenen Wohnbevölkerung, insbesondere hinsichtlich der Aspekte Lärm, Verkehr, Erschließung, Wohnumfeldqualität, Grünstrukturen und Schutz vor unzumutbaren Beeinträchtigungen, stellen wesentliche, im Zuge des Bauleitplanverfahrens zu betrachtende private Belange der Öffentlichkeit dar. Ziel der Planung ist es, die vorgesehene städtebauliche Entwicklung mit den berechtigten Interessen der bestehenden Nachbarschaft in Einklang zu bringen. Hierzu werden die Auswirkungen der Planung sowie die eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit geprüft und in den anschließenden Abwägungsprozess einbezogen. Soweit erforderlich und möglich werden die entsprechend geeigneten Festsetzungen oder Maßnahmen im Bebauungsplan ergänzt. Durch diesen vom Gesetzgeber geregelten Abwägungsprozess wird unter Berücksichtigung der verschiedenen Belange eine weitestgehend ausgewogene und den städtebaulichen Zielen entsprechende Planung ermöglicht.
4.	**<u>Stellungnahme I. vom 17.08.2025:</u>** Bei der Beplanung des neuen Gewerbegebiets bitte folgende Hinweise berücksichtigen und Fragen beantworten.	

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	Hinweise **1.** Keine motorisierte Zufahrt zum Gebiet Leimäcker über die 30er-Zone der Mariatalerstraße und das Flurstück 467.	**Kenntnisnahme** Die Erschließung des Gewerbegebiets wird über den bestehenden Anschluss 'Mooswiesen' im Gewerbegebiet Mariatal erfolgen. Über die Ortsverbindungsstraße nach Weiherstobel wird es zwar einen Anschluss für Fuß- und Radverkehr geben, der auch als zweite Notzufahrt/Rettungsweg für die Feuerwehr genutzt werden kann, aber nicht als Erschließung für das Gewerbegebiet ausgebaut wird.
	2. Zwischen dem Wohngebiet und dem Gewerbegebiet sollte ein Grünstreifen als Pufferzone geplant und bepflanzt werden (siehe Skizze Pfeil 2), entsprechend dem Grundstück 406/6 (siehe Skizze Pfeil 1). Dies wäre für die Natur ein Ausgleich für die zu fällenden, alten Streuobstbäume und für die Bewohner etwas räumliche Trennung zum Gewerbe. Die Bewohner dieses Wohngebietes sind durch die Nähe zur B30 schon überdurchschnittlich lärmbelastet.	**Wird berücksichtigt** Es wird zwischen dem bestehenden Wohngebiet und dem Gewerbegebiet weiterhin einen Grünstreifen geben. Die festgesetzten Grünflächen entlang vom Weiherstobelweg schaffen ein durchgängiges Gehölzband – im Bereich der Skizze Pfeil 2 durch die ergänzende Neupflanzung einer dichten Baum- Strauchhecke; im südlichen Bereich durch die Erhaltung von Einzelbäumen und Hecken, im östlichen und südlichen Bereich durch die Neupflanzung von Bäumen. Rein aus Gründen der Lärmbelastung wäre das nicht notwendig, da aufgrund der bestehenden Gemengelage zwischen Wohnen und Gewerbe im neuen Gewerbegebiet nur solche Gewerbebetriebe per verbindlicher Festsetzung zulässig sein werden, die die vorgegebenen Emissionswerte einhalten können und dadurch das Wohnen nicht wesentlich stören – "Eingeschränktes Gewerbegebiet". Eine Belastung durch die Bundesstraße B30 gehörte schon früher mit zur bestehenden Situation und dürfte sich durch die Verlagerung von der Führung über die Friedrichshafener Straße (ehemalige B30) auf den Neuausbau eher verbessert haben. Dieser Punkt ist allerdings nicht Teil des Bebauungsplanverfahrens, da er die Situation nicht in relevanter Größenordnung verändert.
	3. Das Gewerbegebiet soll an den Nördlichen Hüttenbach angrenzen. Dieser ist als Offenland-Biotop ausgewiesen. „Offenland-	**Wird berücksichtigt**

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	Biotope sind gesetzlich geschützte Lebensräume für Pflanzen und Tiere. Handlungen, die zu einer Zerstörung oder erheblichen Beeinträchtigung dieser Biotope führen können, sind verboten". „Bebauungspläne können besondere Anforderungen an die Erhaltung von Biotopen stellen und so die Bebauung in unmittelbarer Nähe zu einem Biotop einschränken oder ausschließen". Aus Sicht des Naturschutzes wäre es am besten, ganz auf die Bebauung des nördlichen Flurstücks 410 zu verzichten.	Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplanverfahren enthielt noch einen größeren Geltungsbereich, der im Zuge der weiteren Planung mittlerweile reduziert wurde. Demnach befindet sich das Flurstück 410, auf das sich die Stellungnahme bezieht, zu einem großen Teil nicht mehr im aktuellen Geltungsbereich und wird damit nicht mehr vom Bebauungsplanentwurf überplant. Der Teil des Flurstücks, der noch im Geltungsbereich liegt, ist auch im Regionalplan als regionale Vorrangfläche für Gewerbe ausgewiesen und bleibt daher im Geltungsbereich. Der größte Teil der Fläche wird als Kompensation für die Eingriffe in Natur und Landschaft naturschutzfachlich aufgewertet (vgl. Maßnahme K 2). Für das Bebauungsplanverfahren "Gewerbegebiet Mariatal – Erweiterung Süd" ist ein Biotop nach §30 BNatSchG / § 33 NatSchG am südlichen Rand des Plangebiets entlang des Furtwiesenbachs kartiert. Um erhebliche Beeinträchtigungen des Biotops zu vermeiden wird entlang des Schutzgebietes eine öffentliche Grünfläche mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Die auf dieser Fläche festgesetzten Pflanzbindungen und Entwicklungsmaßnahmen minimieren die Auswirkungen auf das Schutzgebiet. Alle weiteren Schutzgebiete wurden nachrichtlich dargestellt, liegen aber außerhalb des Plangebiets. Die Auswirkungen auf die Fauna wurde auf Grundlage von artenschutzfachlichen Kartierungen untersucht und bewertet. Die festgesetzten Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen tragen dazu bei Verbotstatbeständen nach § 44 BNatschG zu verhindern
	4. Sollte kein Grünstreifen zwischen Wohngebiet und Gewerbegebiet möglich sein, dann müsste als Pufferzone entlang der	**Wird teilweise berücksichtigt**

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	Grenzbereiche zumindest ruhiges Gewerbe in niedriger Bauweise vorgeschrieben werden, ohne Nachtarbeit und Schichtdienst, ohne hohes Verkehrsaufkommen, ohne Geruchsbelästigung durch Abgase und z.B. Lackierarbeiten usw. Das ist zwar im Lärmimmissionsschutzgesetz geregelt, soll aber an dieser Stelle trotzdem erwähnt sein.	Im Umfeld des Plangebietes besteht bereits eine gewachsene Gemengelage aus gewerblichen Nutzungen und Wohnnutzungen. Damit treffen Nutzungen mit unterschiedlichem Störgrad und unterschiedlicher Schutzbedürftigkeit aufeinander. In solchen Situationen ist regelmäßig nicht von dem Schutzanspruch eines ungestörten allgemeinen Wohngebiets auszugehen, sondern es ist eine einzelfallbezogene Betrachtung der bestehenden Vorbelastung, der Gebietsprägung und der Zumutbarkeit erforderlich. Gleichwohl sind die Belange des Wohnens und des Immissionsschutzes weiterhin angemessen zu berücksichtigen. Ziel der Planung ist es daher, die vorhandene Nutzungsmischung städtebaulich zu ordnen, Nutzungskonflikte nicht zu verschärfen und durch geeignete Festsetzungen sicherzustellen, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben. Daher wurde die Möglichkeit genutzt, die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebiets aufzunehmen in dem nur Mischgebietsverträgliche Nutzungen zulässig sind, die das Wohnumfeld nicht stören. Dabei ist insbesondere zu beachten, dass gewerbliche Geräuschemissionen nach den einschlägigen immissionsschutzrechtlichen Maßstäben, insbesondere der TA Lärm, zu beurteilen sind und im nachfolgenden Genehmigungsverfahren gegebenenfalls durch Auflagen begrenzt werden können.
	Fragen 1. Wie ist der Zugang zum Gewerbegebiet für Fußgänger von der neuen Bushaltestelle an der B30 aus geplant? Wie ist der Zugang für den Radverkehr geplant?	**Kenntnisnahme** Diese Fragestellung wurde bereits unter Punkt 1 derselben Stellungnahme beantwortet. Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass bestehende Straßen natürlich auch von Fußgängern und Radfahrern genutzt werden können und sollen.

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	2. Sollte das Gewerbe ohne Pufferzone bis an die Wohnbebauung  rücken, hier speziell an Flurstück 409/13 (siehe Skizze Pfeil 3), dann stellt sich die Frage, wer den jetzigen Zustand der Bebauung auf Flurstück 409/13 festhält, um uns gegen ev. entstehende Schäden durch die Nähe angrenzender Bautätigkeiten abzusichern? [redacted]	**Kenntnisnahme** Diese Fragestellung wurde bereits ebenfalls zuvor im Rahmen der selben Stellungnahme erläutert. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans hat sich zum Auslegungsbeschluss hin verkleinert und enthält nicht mehr den östlichen Teil von Flurstück 410.