Sitzungsvorlage 2026/263

Stadt Ravensburg

Verfasser:
Stadtplanungsamt, Daniela Fischer

Stand: 20.10.2026

Az.

Beteiligung:
Bauordnungsamt
Ortsverwaltung Eschach
Stabstelle Wirtschaftsförderung
Stadtkämmerei
Umweltamt

Ortschaftsrat Eschach	03.11.2026	öffentlich
Technischer Ausschuss	04.11.2026	öffentlich

Bebauungsplan "Gewerbegebiet Mariatal - Erweiterung Süd" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu
- Änderung des Bebauungsplantitels

Beschlussvorschlag:

1. Der Titel des Bebauungsplanes wird von "Südliche Erweiterung Gewerbegebiet Mariatal im Gewann Leimäcker und Krumme Äcker" in "Gewerbegebiet Mariatal - Erweiterung Süd" geändert.

2. Dem geänderten Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Mariatal - Erweiterung Süd" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu, entsprechend dem Lageplan des Stadtplanungsamtes vom 05.10.2026, wird zugestimmt.

3. Dem Entwurf des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Mariatal - Erweiterung Süd", bestehend aus Lageplan, textlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften mit Planzeichenerklärung und Begründung vom 05.10.2026 mit Umweltbericht vom 05.10.2026, wird zugestimmt.

4. Der Bebauungsplan "Mariataler Straße", Nr. E 55, rechtsverbindlich seit dem 06.06.1979, ist in einem Teilbereich zu ändern.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes wird gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, öffentlich ausgelegt sowie die förmliche Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Sachverhalt:

1. Vorgang

Mit der Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes soll einem Teil des Bedarfs an Ge werbeflächen, insbesondere für Handwerksbetriebe (kleinere und mittlere Betriebe) nachgekommen werden.

Im Regionalplan des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben ist der Standortbereich als Teil eines Vorranggebietes für Industrie und Gewerbe ausgewiesen. Auf diese Bereiche soll sich die Entwicklung der gewerblichen Bauflächen vorrangig konzentrieren.

Weiterhin ist die Fläche in der Fortschreibung des Flächennutzungsplans 2040 für den Gemeindeverband Mittleres Schussental als gewerbliche Baufläche dargestellt. Der zum Zeitpunkt der Fortschreibung gesehene Entwicklungsbedarf wird auch durch die Gewerbeflächenbedarfsprognose für die laufende Fortschreibung bestätigt, die zudem noch darüberhinausgehende Bedarfe im mittleren zweistelligen Hektarbereich prognostiziert. Eine gewerbliche Entwicklung der Flächen des Plangebietes im Rahmen einer Neuausweisung eines Bebauungsplanes ist bei den übergeordneten Planungen daher vorgesehen, langfristig notwendig und im dargestellten Umfang aufgrund der Flächenverfügbarkeit bereits möglich.

Die Fläche weist lt. Gewerbeflächenkonzept der Stadt Ravensburg eine besondere Eignung für Handwerkerbetriebe (kleinere und mittlere Unternehmen) auf. Sowohl, um den häufig konkreten Raumanforderungen von Betrieben als auch den konkreten Möglichkeiten innerhalb der Gemengelage von Wohnen und Gewerbe gerecht zu werden, finden bereits erste Gespräche möglicher interessierter Betriebe statt. Sämtliche Flächen für neue Gewerbegrundstücke befinden sich im Eigentum der Stadt Ravensburg. Sie können nach Vergabebedingungen, die die Stadt und die Ortschaft selbst festlegen, im üblichen Vergabeverfahren verkauft werden.

Das Stadtplanungsamt hat einen städtebaulichen Vorentwurf entwickelt. Diese Planung wurde gemeinsam mit den Fachingenieuren zu einem Bebauungsplanentwurf weiterentwickelt. Weitere Abstimmungen erfolgten hierbei insbesondere zu den Themen Einbindung in die Landschaft, Ausgleichskonzept, Erschließungskonzeption, Entwässerungsplanung und Schallschutz.

Der Technische Ausschuss hat am 02.07.2025 die Einleitung und Aufstellung des Bebauungsplanes unter dem bisherigen Titel "Südliche Erweiterung Gewerbegebiet Mariatal im Gewann Leimäcker und Krumme Äcker" beschlossen.

<u>Änderung des Geltungsbereichs</u>
Im Zuge der Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes (vom Aufstellungsbeschluss bis zur Auslegung des Bebauungsplans), hat sich der Geltungsbereich im Bereich des Rehmhofes (Nordwestlich) verkleinert, da die als Ausgleichsfläche fungierende Streuobstwiese nicht mit überplant werden soll. Daher wurden hier Teilflächen zurückgenommen. Im Osten wurden ebenfalls die Flächen unterhalb der Gärtnerei am Rande des Mischgebietes, die bis zur Friedrichshafener Straße dargestellt waren, zurückgenommen, da sich herausgestellt hat, dass diese weder für Erschließungszwecke, noch zur Entwicklung von Gewerbe- oder Mischgebietsflächen in Anspruch genommen werden können oder müssen. Das Plangebiet hat sich damit insgesamt verkleinert – es ist nur im südlichen Weiherstobelweg eine kleine Straßenfläche zur besseren Darstellung hinzugekommen (siehe Anlage Nr. 1). Die Planung umfasst nun ausschließlich den südlichen Erweiterungsteil, was zur Änderung des Titels führte.

Die für den Bereich "Krumme Äcker" – der sich westlich des bestehenden Gewerbegebietes befindet – formulierten Planungsaufgaben – Erweiterung Firma Moosmann – ließen sich zeitlich und inhaltlich nicht in diese Planung integrieren. Wenn diese Erweiterung in Zukunft planerisch umgesetzt werden soll, wird sie in südliche Richtung über den Entwässerungsgraben hinweg sowie durch die Aufweitung des bestehenden Baurechts auf den bestehenden Betriebsflächen erfolgen. Die Umsetzung ist durch eine separate, vorhabenbezogene Planung vorzubereiten. Die vorliegende Planung hält diese Möglichkeit offen.

Die Planungsziele werden daher angepasst. Es sind insbesondere:
- 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
- Sicherung des Status Quo im Bereich Rehmhof

Energie/Wärmekonzept
Für das Gewerbegebiet ist aktuell kein Energie-/Wärmekonzept in Ausarbeitung. Zum Zeitpunkt des Bebauungsplanverfahren ist mit der noch bevorstehenden Ansiedlung der Betriebe oder auch der Vergabe der Grundstücke noch nicht ersichtlich, welche Art von Betrieben oder welche Energieversorgung hierfür zukünftig notwendig wäre. Es besteht in den Gewerbegebietsflächen die Möglichkeit, zukünftig entsprechende Konzepte flexibel zu entwickeln und umzusetzen.

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an das bestehende Gewerbegebiet Mariatal und ist daher bereits gut erschlossen und wird über das Bestandsgebiet auch zukünftig weiterhin mitversorgt werden.

2. Beteilung der Öffentlichkeit und der Behörden

2.1 Öffentlichkeitsbeteiligung
Mit amtlicher Bekanntmachung vom 12.07.2025 wurde die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB im Zeitraum vom 21.07.2025 bis einschließlich 22.08.2025 angekündigt. Während dieser Zeit konnte sich die Öffentlichkeit im Technischen Rathaus über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung informieren. Außerdem wurden die Planunterlagen in diesem Zeitraum auf der städtischen Homepage zur Verfügung gestellt. Die Vorschläge zur Wertung der Stellungnahmen sind in der Anlage Nr. 4 "Tabelle zur Auswertung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit zur frühzeitigen Auslegung nach § 3 Abs. 1 BauGB" enthalten.

2.2 Behördenbeteiligung
Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Dienststellen erfolgte mit Schreiben vom 21.07.2025 bis einschließlich 22.08.2025. Die eingegangenen Stellungnahmen liegen vor. Die Vorschläge zur Wertung der Stellungnahmen sind in der Anlage Nr. 5 "Tabelle zur Auswertung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB" enthalten.

Kosten und Finanzierung:

Grobe Schätzung des Kostenrahmens:
Zum derzeitigen Zeitpunkt liegen noch keine detaillierten Ausführungsplanungen vor. Es kann daher lediglich eine grobe Schätzung des Kostenrahmens auf Grund erster konzeptioneller Planungsansätze erfolgen.

Verkehrserschließung:	2.300.000,- €
Jährliche Kosten für den Unterhalt (inkl. Beleuchtung und Ingenieurskosten)	30.000,- €
Anlagen für Abwasser- und Niederschlagswasserbeseitigung:	2.200.000,- €
Jährliche Kosten für den Unterhalt	20.000,- €
Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen:	200.000,- €
Jährliche Kosten für den Unterhalt	20.000,- €
Öffentliche Grünflächen:	700.000,- €
Kosten Verkehrsgrün	200.000,- €
Jährliche Kosten für den Unterhalt	40.000,- €
Summe ca.:	**5.600.000,- €**
Jährliche Kosten für den Unterhalt	110.000,- €

Soweit möglich erhebt die Stadt für die Herstellung der öffentlichen Erschließungsanlagen Erschließungsbeiträge gem. §§ 20 ff Kommunalabgabengesetz, für die Herstellung der öffentlichen Abwasseranlagen erhebt der Eigenbetrieb Abwasser Abwasserbeiträge. Die Kosten der Ausgleichsmaßnahmen werden gem. § 135a-c BauGB durch Kostenerstattungsbeträge refinanziert.

Klimawirkungsprüfung:

Einschätzung der CO_2-Relevanz		
CO_2 neutrales Ravensburg	Hat der Beschlussgegenstand voraussichtlich Auswirkungen auf die CO_2-Bilanz der Stadt Ravensburg?	
Ja ☒	**☐ positiv** **☒ negativ**	**Nein ☐**

1. **Menge** der CO_2-Emissionen
☐ **gering** → bis ca. 3 t CO2 / Jahr (entspricht < 5,5 MWh_{el} / 1.290 l Benzin / 18.500 km) ☐ **mittel** → bis ca. 130 t CO2 / Jahr (entspricht < 240 MWh_{el} / 55.900 l Benzin / 0,8 Mio PKW km) ☒ **erheblich** → über ca. 130 t CO2 / Jahr (entspricht > 240 MWh_{el} / 55.900 l Benzin / 0,8 Mio PKW km)
2. **Dauer** der CO_2-Emissionen
☐ **kurz** → max. 1 Jahr ☐ **mittel** → 1 Jahr bis max. 5 Jahre ☒ **langfristig** → über 5 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:
CO2- Relevanz: 3,10
Leitbild "Stadt der kurzen Wege": 2,93

Das Gewerbegebiet Mariatal - Erweiterung Süd stellt eine Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes in den Außenbereich dar. Da diese Entwicklung bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen in Anspruch nimmt und das Plangebiet neu erschlossen werden muss, fällt die CO²-Relevanz entsprechend negativ aus. Die gewerbliche Entwicklung ist in Ravensburg aber nicht allein über den Bestand lösbar. Dies muss im Einzelfall hingenommen werden, um die wirtschaftlichen Entwicklungsziele innerhalb der Ziele einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung zu erreichen. Um die unvermeidbaren Auswirkungen zu mindern, wird durch die Ermöglichung von 12m-20m hohen Gebäuden dem Ziel des sparsamen Umgangs mit dem Boden so weit wie möglich planerisch Rechnung getragen. Weitere Maßnahmen zur Reduzierung der CO²-Relevanz können im Verfahren zur Vergabe der Grundstücke formuliert werden. Die tatsächliche Klimawirkung lässt sich insbesondere über die anschließende Vergabe und die Wahl der zukünftigen Betriebe, deren 'Produktion' und Mobilitätsverhalten oder auch Angebote für Mitarbeiter, beeinflussen. Hier kann der Bebauungsplan keine weiteren Vorgaben treffen. Die Anbindung an das ÖPNV-Netz ist gegeben. Nahversorgungsangebote sind ggf. auch fußläufig erreichbar. Das Plangebiet ist mit seinem Standort von Ravensburg aus mit dem Fahrrad noch gut erreichbar.

Anlage/n:

Anlage 1: Entwurf des Bebauungsplanes vom 05.10.2026, im Originalmaßstab 1:1000

Anlage 2: Entwurf der Textlichen Festsetzungen und der Begründung vom 05.10.2026

Anlage 3: Umweltbericht zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Mariatal – Erweiterung Süd", 365° freiraum + umwelt, Überlingen, Stand 05.10.2026

Anlage 4: Tabelle zur Auswertung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit zur frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB, Stand 05.10.2026

Anlage 5: Tabelle zur Auswertung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB, Stand 05.10.2026

Anlage 6: VERTRAULICH

Anlage 7: Artenschutzrechtliche Prüfung (Vögel) nach § 44 BNatSchG – Gewerbegebiet "Mariatal": Erweiterung Süd, 365° freiraum + umwelt, Überlingen, Stand 05.10.2026

Anlage 8: Bestandsaufnahme Fledermäuse und Zauneidechse, Luis Ramos, Ravensburg, Stand 21.09.2026

Anlage 9: Orientierende Bodenuntersuchung hinsichtlich nutzungsbedingter, entsorgungsrelevanter Verunreinigungen, HPC, Ravensburg, Stand 18.02.2022

Anlage 10: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Gewerbegebiet Mariatal Erweiterung Süd, Dr. Dröscher + Partner, Tübingen, Stand 14.10.2026

Anlage 11: Geotechnischer Bericht zur Erschließung des Gewerbegebietes „Mariatal“, Baugrund süd, Bad Wurzach, Stand 14.10.2026

Anlage 12: Verkehrliche Voruntersuchung – Erweiterung Gewerbegebiet "Mariatal" in Ravensburg, BrennerPlan, Stuttgart, Stand 13.11.2025