Stadt Ravensburg

Stadtplanungsamt

Bebauungsplan:

"GEWERBEGEBIET MARIATAL – ERWEITERUNG SÜD" UND DIE ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN HIERZU

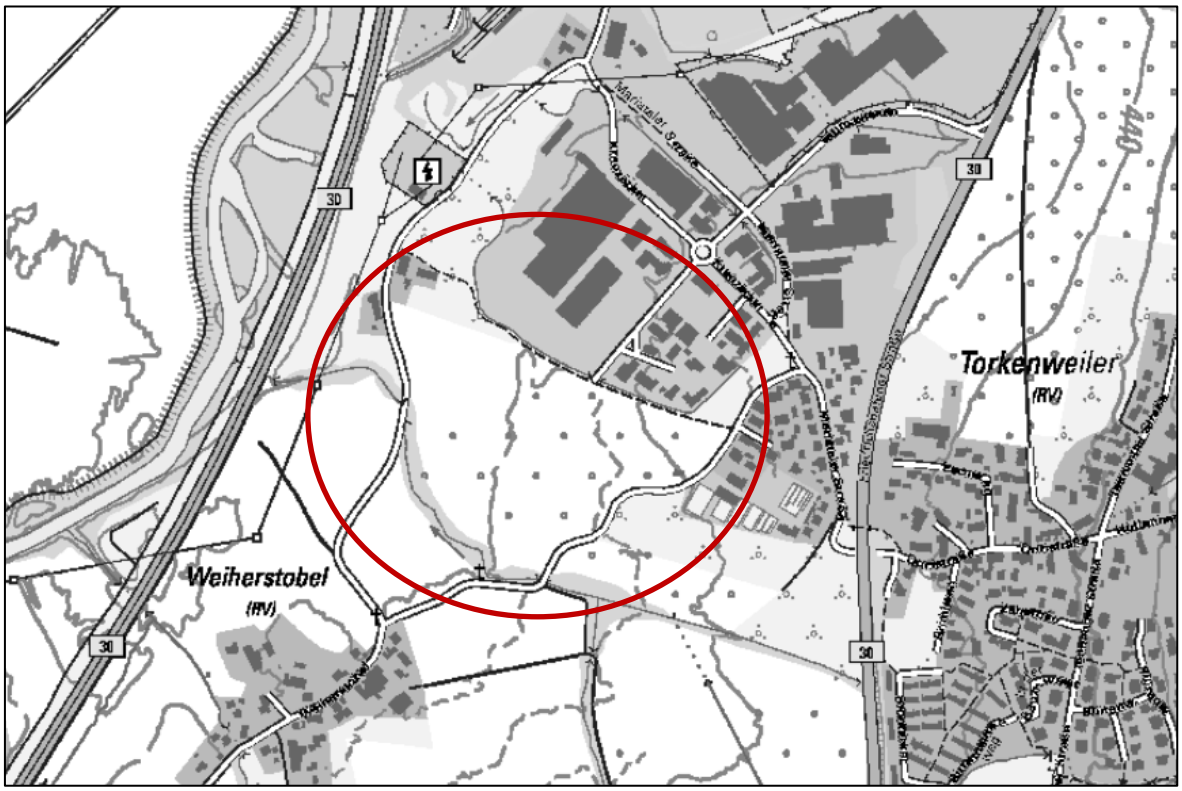
Fassung vom: 05.10.2026

Reg.-Nr.: .....
.... . Fertigung

Satzung der Stadt Ravensburg über den
Bebauungsplan „Gewerbegebiet Mariatal – Erweiterung Süd“
mit folgenden Bestandteilen:
Teil I: "Zeichnerischer Teil" M 1:1000 i.d.F. vom 05.10.2026
Teil II: "Planungsrechtliche Festsetzungen" i.d.F. vom 05.10.2026
sowie über die örtlichen Bauvorschriften hierzu:
Teil I: "Zeichnerischer Teil" M 1:1000 i.d.F. vom 05.10.2026
Teil II: "Örtliche Bauvorschriften" i.d.F. vom 05.10.2026

Begründung (inkl. Umweltbericht)

Übersichtskarte



Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss durch den Technischen Ausschuss	am 02.07.2025
2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB	am 12.07.2025
3. Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung	am 12.07.2025
4. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	vom 21.07.2025 bis 22.08.2025
5. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	vom 21.07.2025 bis 22.08.2025
6. Billigung des Bebauungsplanentwurfes und Auslegungsbeschluss durch den Technischen Ausschuss	am xx.xx.xxxx
7. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung	am xx.xx.xxxx
8. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes vom …… mit Begründung vom ..... gem. § 3 Abs. 2 BauGB	vom xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx
9. Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	vom xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx
10. Erneute Billigung des Bebauungsplanentwurfes und erneuter Auslegungsbeschluss durch den Technischen Ausschuss	am xx.xx.xxxx
11. Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegung	am xx.xx.xxxx
12. Erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung, Fassung gem. § 4a Abs. 3 BauGB	vom xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx
13. Erneute förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	vom xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx
14. Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 10 BauGB und § 74 Abs. 7 LBO	am xx.xx.xxxx
15. Ausfertigung erfolgt	am xx.xx.xxxx

Ravensburg, den ..... ….....
(BÜRGERMEISTER, Bastin)

Ortsübliche Bekanntmachung und Beginn der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes am .....

Ravensburg, den ..... ….....
(AMTSLEITER, Herrling)

Diese Mehrfertigung stimmt mit dem Original überein.

Ravensburg, den ..... ….....
(STADTPLANUNGSAMT, Selimovic)

SATZUNG DER STADT RAVENSBURG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN "GEWERBEGEBIET MARIATAL – ERWEITERUNG SÜD" SOWIE ÜBER DIE ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN HIERZU

Der Gemeinderat der Stadt Ravensburg hat am …….. den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Mariatal – Erweiterung Süd“ sowie die örtlichen Bauvorschriften hierzu unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzungen beschlossen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juli 2026 (BGBl. I Nr. 226)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176)

Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12. August 2025 (BGBl. I Nr. 189)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. März 2026 (GBl. Nr. 44)

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz 10. Februar 2026 (GBl. Nr. 13)

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil M 1:1000 i.d.F. vom 05.10.2026.

§ 2 Bestandteile

a) Die Satzung über den Bebauungsplan besteht aus:

Teil I: "Zeichnerischer Teil M 1:1000 i.d.F. vom 05.10.2026"
Teil II: "Planungsrechtliche Festsetzungen vom 05.10.2026"

b) Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften besteht aus:

Teil I: "Zeichnerischer Teil M 1:1000 i.d.F. vom 05.10.2026"
Teil II: "Örtliche Bauvorschriften vom 05.10.2026"

§ 3 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Mariatal – Erweiterung Süd“ und die örtlichen Bauvorschriften hierzu treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses nach § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft.

Ravensburg, ausgefertigt am ……..

Oberbürgermeister Dr. Rapp

TEXTTEIL MIT PLANZEICHENERKLÄRUNG

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (insbs. Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN Vorschriften) können bei der Stadt Ravensburg, Stadtplanungsamt, eingesehen werden.

Die jeweils rechtsverbindlichen Werte zu den in der Legende als beispielhaft gekennzeichneten Werten ergeben sich aus den Eintragungen bzw. aus den Typenschablonen auf dem Zeichnerischen Teil. In deren Ergänzung wird Folgendes festgesetzt bzw. vorgeschrieben:

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Teil II der Satzung über den Bebauungsplan

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

GE

1.1 Gewerbegebiet (GE) § 8 BauNVO

Es sind gemäß § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO folgende nach § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein bzw. nach § 8 Abs. 3 BauNVO nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen bzw. bestimmte Arten baulicher oder sonstiger Anlagen unzulässig bzw. nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Vergnügungsstätten
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Speditionsbetriebe nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
- Einzelhandelseinrichtungen nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO mit Ausnahme von untergeordneten Verkaufsstätten von Gewerbe- und Handwerksbetrieben, sofern die verkauften Waren im Betrieb hergestellt, be- oder verarbeitet werden, die Verkaufsfläche dem Betrieb räumlich und funktional zugeordnet ist und 10 % der dem Betrieb dienenden Geschossfläche nicht überschreitet.

GEe

1.2 Es sind gemäß § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO folgende nach § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein bzw. nach § 8 Abs. 3 BauNVO nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen bzw. bestimmte Arten baulicher oder sonstiger Anlagen unzulässig bzw. nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Vergnügungsstätten
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Speditionsbetriebe nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
- Einzelhandelseinrichtungen nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO mit Ausnahme von untergeordneten Verkaufsstätten von Gewerbe- und Handwerksbetrieben, sofern die verkauften Waren im Betrieb hergestellt, be- oder verarbeitet werden, die Verkaufsfläche dem Betrieb räumlich und funktional zugeordnet ist und 10 % der dem Betrieb dienenden Geschossfläche nicht überschreitet.

Die übrigen Nutzungen sind gemäß § 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO nur zulässig, soweit diese das Wohnen nicht wesentlich stören. Nicht erheblich belästigende Nutzungen können ausnahmsweise zugelassen werden, sofern die Nachbarschaftsverträglichkeit sichergestellt ist.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNVO)

0,6*
*beispielhaft

2.1 Höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) §§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und 19 Abs. 1 und 4 BauNVO

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

10*
*beispielhaft

2.2 Höchstzulässige Baumassenzahl (BMZ) §§ 16 Abs. 2 Nr. 2 und 21 Abs. 1 BauNVO

HbA
444m ü. NHN*
*beispielhaft

2.3 Höchstzulässige Höhe baulicher Anlagen (HbA) in m ü. NHN § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO

Die höchstzulässige Höhe baulicher Anlagen ist festgesetzt in m ü. NHN. Bei Gebäuden, die im Umgriff von zwei unterschiedlichen Festsetzungen zur maximalen Höhe des Hauptgebäudes liegen, ist die maximale Höhe des jeweiligen Gebäudes für den Einzelfall zu ermitteln. Dies erfolgt durch lineare Interpolation entsprechend den in den jeweiligen Festsetzungsbereichen liegenden Anteilen des Gebäudes (Grundflächen im Sinne des §16 BauNVO).

2.4 Höchstzulässige Höhe untergeordneter Bauteile und technischer Aufbauten § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO

Untergeordnete Bauteile und technische Aufbauten sind mit einer Höhe von maximal 3 m auf Dachflächen von Gebäuden (vertikal gemessen) zulässig.

2.5 Überschreitung der zulässigen Höhen (Ausnahme nach § 16 Abs. 6 BauNVO)

Eine Überschreitung der höchstzulässigen Höhe baulicher Anlagen kann mit Balkon- und Terrassengeländern, sowie Dachaufbauten entsprechend den örtlichen Bauvorschriften, untergeordneten Bauteilen und technischen Aufbauten ausnahmsweise zugelassen werden.

3. BAUWEISE / ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 2a BauGB)

a

3.1 Abweichende Bauweise (a) § 22 Abs. 4 BauNVO

Es sind Gebäude ohne Längenbeschränkung zulässig.

3.2 Baugrenze § 23 Abs. 3 BauNVO

4. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Hinweis: Die Aufteilung der Verkehrsfläche ist unverbindlich und wird von der Stadt im Rahmen der Ausführungsplanung konkretisiert.

4.1 Öffentliche Verkehrsflächen

4.2 Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

4.3 Öffentliche Verkehrsfläche als Begleitfläche

4.4 Straßenbegrenzungslinie

4.5 Ein- und Ausfahrt

Je Grundstück ist eine Zufahrt zur öffentlichen Verkehrsfläche mit einer Breite von max. 10 m zulässig.

4.6 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

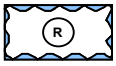
5. VERSORGUNGSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

5.1 Fläche für Anlagen und Einrichtungen der Versorgung



5.2 Zweckbestimmung: Abwasser

6. Flächen zur Rückhaltung und Behandlung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)



6.1 Flächen zur Rückhaltung und Behandlung von Niederschlagswasser (M1)

Zur übergeordneten Rückhaltung der aus dem Gebiet abgeleiteten privaten und öffentlichen Niederschlagswassermengen wird ein öffentliches, zentrales Retentionsbecken vorgesehen. Dies dient der Rückhaltung der Niederschlagsabflüsse bis zum 100-jährigen Niederschlagsereignis.

Durch eine grasbewachsene, belebte Oberbodenzone des Retentionsbeckens wird das zugeführte Oberflächenwasser gereinigt. Das gereinigte Niederschlagswasser wird über Dränagen gefasst und anschließend gedrosselt mit einer maximalen Abflussmenge on 15 l/s ha der Vorflut (Furtwiesenbach) zugeführt. Die Bemessung dieser Rückhaltung erfolgt auf Grundlage der DWA-A 117. Einfriedungen sind nicht zulässig.

6.2 Niederschlagswasserbehandlung

Eine Versickerung ist aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich.

Das auf den befestigten öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser wird direkt in den öffentlichen Regenwasserkanal eingeleitet.

Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser von Dach- und Oberflächen ist für ein 30-jähriges Niederschlagsereignis auf dem jeweiligen Grundstuck zurückzuhalten. Die Ableitung in die öffentliche Regenwasserkanalisation erfolgt gedrosselt mit einem Abfluss von max. 15 l/s ha. Die Bemessung der erforderlichen Rückhalteräume erfolgt auf Grundlage des Regelwerkes DWA-A 117.

6.3 Schmutzwasser

Das im Gebiet anfallende Schmutzwasser wird über Freispiegelleitungen einem Pumpwerk zugeführt. Von dort erfolgt die Weiterleitung über die bestehende Kanalisation zum Klärwerk Langwiese.

7. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

7.1 Öffentliche Grünfläche



7.2 Zweckbestimmung: Kompensation: Eingrünung Gewässerrandstreifen Biotopverbund

8. GEH-/ FAHR UND LEITUNGSRECHTE (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)



8.1 Mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger und Hinterlieger zu belastende Fläche.

LR/GR/FR zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger und Hinterlieger
LR zugunsten der Stadt Ravensburg

9. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 24, 25a und b BauGB)

Hinweis: Die Nummerierung in den Klammern bezieht sich auf den Umweltbericht

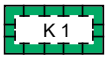


9.1 Erhalt und Sicherung von Solitärbäumen (V1)



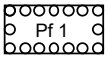
9.2 Erhalt und Entwicklung eines naturnahen Gewässerrandstreifens als Dunkelkorridor (V2)

Vorhandene Gehölze entlang des Furtwiesenbachs sind dauerhaft zu erhalten. Ergänzend sind außerhalb des Überflutungsbereichs einzelne Sträucher feuchter Standorte (gemäß der Pflanzlisten IIIb) anzupflanzen und dauerhaft zu pflegen. Zur Vermeidung von Lichteinträgen ist ein dichter Gehölzbestand anzustreben. Entwicklungsziel ist ein naturnahes, auwaldartiges Feuchtgehölz mit Röhricht- und Hochstaudensaum. Abgehende Gehölze sind als liegendes oder stehendes Totholz auf der Fläche zu belassen. Die Gehölze entlang des Weiherstobelweg sind zu erhalten.



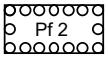
9.3 Kompensation: Eingrünung Gewässerrandstreifen Biotopverbund (K1)

Sicherung und Entwicklung eines naturnahen Grünkorridors (Pufferstreifens) entlang des Furtwiesenbachs sowie die Schaffung eines durchgängigen Gehölzbandes entlang des Weiherstobelwegs im Osten durch die Erhaltung von Einzelbäumen und Hecken im östlichen und südlichen Bereich sowie die ergänzende Neupflanzung einer dichten Hecke im Nordosten



9.4 Entwicklung eines naturnahen naturnaher, strukturreicher Saumbereich (M7)

Entlang der Bachbegleitgehölze ist ein naturnaher, strukturreicher Saumbereich (Wiesen-, Röhricht- u. Hochstaudenflächen) zu entwickeln.



9.5 Entwicklung einer dichten zweireihigen Hecke (M7)

Pflanzung einer richten zweireihigen Hecke aus heimischen Laubsträuchern gemäß Pflanzliste IIIa.

9.6 Gehölzschutz und Gehölzpflege (V1)

Die Gehölze sind durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Gehölze sind während der Baumaßnahme gemäß DIN 18920, R SBB sowie den ZTV Baumpflege in der jeweils aktuellen Fassung zu schützen. Zum Schutzgegenstand zählt insb. der Wurzelschutzbereich.

9.7 Gehölzpflanzungen (V6)

Für alle anzupflanzenden Gehölze sind standortgerechte Pflanzen folgender Qualitäten (gem. den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen Teil 1 und 2 der FLL-Richtlinie sowie DIN 18916) zu verwenden:

Straßenbaum: Solitär, 4 x verpflanzt, mind. 25-30 cm Stammumfang, 400 - 500 cm Höhe
Wuchsklasse I: Hochstamm oder Solitär, 3 x verpflanzt, mind. 18 - 20 cm Stammumfang, 300 - 400 cm Höhe
Wuchsklasse II o. III: Hochstamm oder Solitär, 3 x verpflanzt, 18 - 20 cm Stammumfang, 250 - 350 cm Höhe
Obstbäume: Hochstamm, 2 x verpflanzt, 7 - 8 cm Stammumfang
Sträucher: 2 x verpflanzt, mind. 125 – 150 cm Höhe

Die Baumscheiben der anzupflanzenden Bäume sind mit durchwurzelbarem / kulturfähigem Substrat herzustellen und müssen eine Grundfläche von mindestens 12,5 m³ sowie eine Mindesttiefe von 1 m aufweisen. Davon sind mindestens 6 m² vollständig von Versiegelung freizuhalten und zu begrünen, die übrigen Flächen sind dauerhaft wasserdurchlässig (z.B. Rasenfugenpflaster) und unter Anwendung eines fachgerechten, verdichtungsfähigen Baumsubstrates herzustellen. Der Stammbereich und die offenen Baumscheiben sind bei Gefährdung durch geeignete Maßnahmen vor dem Befahren zu schützen.

Vorhandene standortgerechte Gehölze mit dem Pflanzgebot entsprechender Qualität können auf die Zahl der zu pflanzenden Gehölze angerechnet werden.

Arten entsprechend Pflanzenliste in der Anlage.

9.8 Pflanzgebot von Bäumen mit festem Standort (M7)

Gemäß Eintragung im Lageplan sind standortgerechte Laubbäume der Wuchsklasse II entlang vom Fußweg sowie auf den gewerblichen Flächen und Wuchsklasse I im Straßenraum zu pflanzen. Abweichungen um bis zu 5 m vom festgesetzten Standort sind zulässig.

9.9 Pflanzgebot von Bäumen ohne festen Standort (M8)

Je angefangene 1.000 m² Grundstücksfläche ist ein standortgerechter Laubbaum der Wuchsklasse II zu pflanzen.

9.10 Begrünung privater KFZ-Stellplätze (M8)

Pro angefangene acht Stellplätze sind diese mit je einem standortgerechten Laubbaum der Wuchsklasse II zu überstellen. Im Bereich der Stellplätze vorhandene standortgerechte Laubbäume können auf die Zahl der zu pflanzenden Bäume angerechnet werden.

9.11 Begrünung von Tiefgaragen und unterirdischen Bauteilen (M5)

Tiefgaragen und unterirdische Bauteile sind mit kulturfähigem Bodenmaterial und / oder Substrat von mindestens 0,6 m Stärke herzustellen und dauerhaft zu begrünen. Hiervon ausgenommen sind Zufahrten und Wege, Garagen, Carports, Stellplätze, Nebenanlagen. Terrassen und Flächen für technische Aufbauten.
Im Bereich von Baumpflanzungen muss die Stärke des kulturfähigen Bodenmaterials und / oder Substrates mindestens:
- 1,2 m bei Bäumen der Wuchsklasse II oder III
- 1,5 m bei Bäumen der Wuchsklasse I betragen.

Pro Baum sind mindestens 40 m³ durchwurzelbarer Raum herzustellen.

9.12 Dachbegrünung (M6)

Flachdächer sind mit einer extensiven Dachbegrünung mit einer Substratschicht von mindestens 0,12 m herzustellen. Hiervon ausgenommen sind Terrassen und Flächen für technische Aufbauten. Flächen unter Anlagen für Solarthermie und Photovoltaik sind zu begrünen. Die Nutzung von Dachflächen als Dachterrassen ist bis zu einer Grundfläche von 20% des Gebäudes zulässig.

9.13 Befestigung von Wegen, Stellplätzen und Zufahrten (M2)

Bodenversiegelungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Private Fuß-, Rad- und sonstige Wege, Flächen für die Feuerwehr, öffentliche und private KFZ–Stellplätze mit Ausnahme der Fahrgassen sowie Zufahrten sind mit offenporigen Belägen zu erstellen.

9.14 Wiederherstellung von Habitatangeboten (M9)

Innerhalb des Geltungsbereichs sowie im näheren Umfeld sind an dauerhaft erhalten bleibenden Bäumen sowie an den Fassaden der zum Rehmhof gehörenden Gebäuden insgesamt 18 Höhlenbrüter-Nistkästen (Fluglochweite 32 mm) für Feldsperlinge und Arten mit ähnlichen Ansprüchen anzubringen.

9.15 Minderung von Lichtimmissionen (M3)

Der Einsatz von Skybeamern, blinkende, wechselnd farbige Anzeigen sowie die flächenhafte Beleuchtung von Fassaden sowie Bodenstrahler sind nicht zulässig.
Für die Außenbeleuchtung sind insektenfreundliche Leuchtmittel (nach dem neusten Stand des Insektenschutzes) zu verwenden, die vollständig und dicht eingekoffert sind. Der Lichtpunkt befindet sich im Gehäuse, der Lichtstrahl ist nach unten auszurichten. Die maximale Montagehöhe für den Lichtpunkt privater Beleuchtungselemente ist auf 6 m beschränkt. Die Beleuchtungsintensität ist (mit Ausnahme der Straßenbeleuchtung) im Zeitraum zwischen 23 und 5 Uhr zu reduzieren.

9.16 Schutz vor Vogelschlag (M4)

Für Fassaden sind keine glänzenden oder stark spiegelnden Materialien zulässig. Glasflächen an Außenfassaden und transparente Bauteile ab jeweils 3 m² sind in ihrer Spiegelwirkung und Durchsichtigkeit wirksam zu reduzieren. Eckverglasungen sind vollständig zu

vermeiden Es sind geeignete Lösungen zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen gemäß den Empfehlungen der Schweizer Vogelwarte Sempach zu wählen.

9.17 Verwendung reflexionsarmer Fotovoltaik- und Solarthermieanlagen (M3)

Es sind ausschließlich Photovoltaikmodule mit niedrigem Reflexionsgrad bzw. hohem Absorptionsgrad oder mit Anti-Reflexions-Beschichtungen (dem neusten Stand der Technik entsprechend) zu verwenden. Auch zugehörige Konstruktionselemente/Halterungen sind reflexionsarm auszuführen (z.B. durch matte Lackierung oder matte Pulverbeschichtung).

9.18 Minderung des Metallgehaltes im Niederschlagswasser (V3)

Dacheindeckungen aus nicht beschichtetem Kupfer, Zink, Titan-Zink oder Blei sind nicht zulässig.

10. VORKEHRUNGEN UND FLÄCHEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 23a bb) BauGB)

10.1 Geräuschemissionskontingente für die TF 01 bis TF 03

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691:2006-12 (DIN Media GmbH, Am DIN-Platz, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin) im Nachtzeitraum (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr) nicht überschreiten.

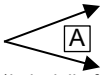
Emissionskontingente L_{EK} im Nachtzeitraum

Teilfläche (TF) Nummer	**$L_{EK,\ nachts}$ dB(A)/m²**
TF 01	47
TF 02	49
TF 03	46

Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A bis D erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} nachts um folgende Zusatzkontingente $L_{EK,zus}$:

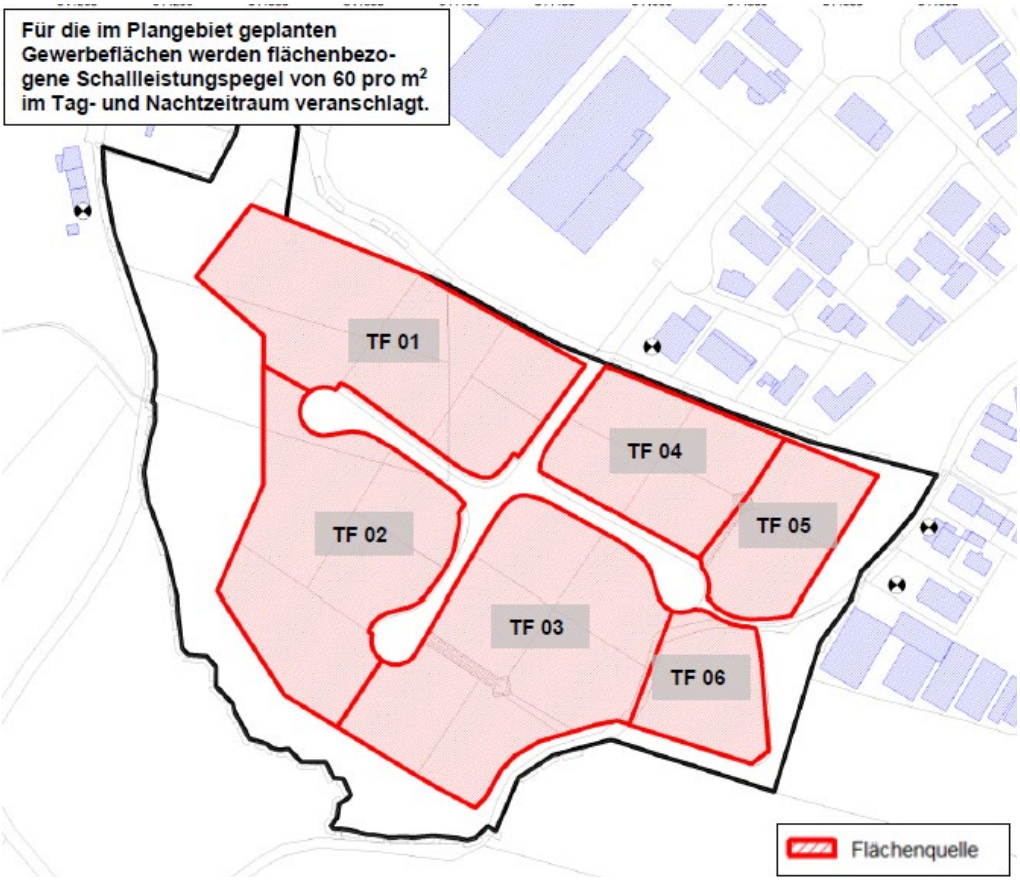
Richtungssektor	**von**	**bis**	**$L_{EK,\ nachts}$ dB(A)/m²**
A	330°	70°	2
B	70°	130°	0
C	130°	240°	4
D	240°	330°	11
0° ist entsprechend der Winkelangabe für Windrosen Norden, Angabe im Uhrzeigersinn			
Bezugspunkt (Rechtswert / Hochwert): 544307,00 / 5288683,00 (EPSG-Code 25832 entspricht ETRS89 / UTM Zone 32N)			

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j im Richtungssektor k $L_{EK,i}$ durch $L_{EK,i} + L_{EK,zus,k}$ zu ersetzen ist.



*beispielhaft

Die Lage der Teilflächen ergibt sich aus dem Gutachten (nachfolgender Auszug, TF04 bis TF06 sind als GEe-Flächen festgesetzt) und die Lage der Richtungssektoren ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes. Auf Ebene der Vorhabengenehmigung ist der Nachweis zu erbringen, dass ein geplantes Vorhaben das seiner Betriebsfläche zugeordnete Emissionskontingent einhält.



Ein Vorhaben erfüllt die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung berechnete Beurteilungspegel der vom Vorhaben ausgehenden Geräusche an allen maßgeblichen Immissionsorten den aus dem für die Teilfläche festgesetzten Emissionskontingent resultierenden zulässigen Immissionsanteil einhält.

Ein Vorhaben erfüllt zudem auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel des Vorhabens gemäß TA Lärm den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB(A) unterschreitet.

11. SONSTIGE PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

11.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

11.2 Die Festsetzung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. E 55 "Mariataler Straße" rechtsverbindlich seit dem 06.06.1979 wird, durch die der vorliegenden Änderung für den räumlichen Geltungsbereich, vollständig ersetzt.

11.3 Abgrenzung unterschiedlicher Art und Maß der Nutzung (§ 9 BauGB)

11.4 Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen in Bezug auf die höchstzulässige Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 Abs. 4 und 16 Abs. 5 BauNVO)

12. ZUORDNUNG VON KOMPENSATIONSMASSNAHMEN (§ 9 Abs. 1a BauGB)

12.1 Zugeordnete Kompensationsmaßnahmen

Den Flächen, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, werden folgende Kompensationsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes zugeordnet. Diese werden im Umweltbericht und im Grünordnungsplan näher beschrieben.

Innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes
Kompensationsmaßnahme K 1 "Eingrünung Gewässerrandstreifen Biotopverbund" auf den öffentlichen Grünflächen

Außerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes
Kompensationsmaßnahme K 2 "Entwicklung einer Streuobstwiese“ auf Fl.st. 410, Gemarkung Eschach

Kompensationsmaßnahme K 3 Gewässerentwicklungsmaßnahme „Schussen bei Gutenfurt“: Von dieser Kompensationsmaßnahme werden 534.460 Ökopunkte zugeordnet.

Zuordnung der Kompensationsmaßnahmen
Die Kompensationsmaßnahme K 1 innerhalb des Geltungsbereiches sowie die Kompensationsmaßnahmen K 2 und K 3 außerhalb des Geltungsbereiches werden entsprechend der nachfolgenden Tabelle den geplanten Gewerbe- und Verkehrsflächen zugeordnet.

Eingriffsfläche	Kompensations-maßnahme	der Eingriffsfläche zuzuordnende prozentuale Anteile der Kompensationsmaßnahme (%)
eingeschränktes Gewerbegebiet ($GE_{e,}$)	K 1, K 2, K 3	24,5 %
Gewerbegebiet (GE)	K 1, K 2, K 3	62,7 %
Öffentliche Verkehrsflächen	K 1, K 2, K 3	12,8 %

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)

Teil II der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften

1. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 74 Abs. 1 LBO)

1.1 Dachform und Dachneigung von Gebäuden

Die Dachform und Dachneigung der Gebäude sind gemäß den Eintragungen in den Nutzungsschablonen des Lageplanes vorgeschrieben.

1.2 Fassadengestaltung (M10)

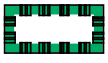
Glänzende Materialien und grelle Farben sind unzulässig.

2. GESTALTUNG UNBEBAUTER GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

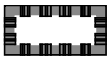
2.1 Stützkonstruktionen

Mit baulichen Anlagen, Stützmauern, sonstige Stützkonstruktionen (z.B. Hangsicherungen aus Naturstein, …) und Einfriedungen ist zu öffentlichen Verkehrsflächen ein Abstand von mind. 0,5 m (Freihaltezone) einzuhalten.

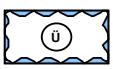
C NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 Abs. 6 und 6a BauGB)



1.1 Umgrenzung von Biotopen (Nummer – Eintragung im Lageplan)



Außerhalb des Plangebiets aber im Planausschnitt



1.2 Überschwemmungsgebiet im Sinne des § 78 Abs. 1 Ziff. 1 WHG

In festgesetzten Überschwemmungsgebieten (HQ 100 oder geringer) ist die Ausweisung von neuen Baugebieten untersagt.

1.3 Überschwemmungsgebiet im Sinne des § 74 Abs. 2 Nr. 1 WHG
Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit (HQ extrem)

D HINWEISE

Planungsrechtliche Festsetzungen	
1	2
3	4
5	

1.1 Füllschema der Nutzungsschablone (Planungsrechtliche Festsetzungen)

1 Art der baulichen Nutzung
2 maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
3 Baumassenzahl (BMZ)
4 Bauweise
5 Höchstzulässige Höhe baulicher Anlagen (HbA)

Örtliche Bauvorschriften
1

1.2 Füllschema der Nutzungsschablone (örtliche Bauvorschriften)

1 Dachform / Dachneigung

1.3 Luftemissionsminderung während der Bauphase

Es wird empfohlen auf den Baustellen nur emissionsarme Baumaschinen mit Partikelfilter zu verwenden. Ebenfalls sollten die öffentlichen Straßen von Baustellenverunreinigungen (vor allem Verschleppung von Erdmaterial) umgehend von den Verursachern gereinigt werden.



*beispielhaft

1.4 Voraussichtliche Höhenlage der Erschließungsflächen und der Sohlhöhe der Retentionsbecken ist in m ü. NHN im Lageplan dargestellt.

1.5 Bodenschutz (V4 und M11))

Sparsamer, schonender und fachgerechter Umgang mit Grund und Boden gemäß §§ 1a Abs. 2 und 3, 202 BauGB sowie §§1, 2 und 7 BbodSchG. Unbelastete Böden sind fachgerecht abzutragen, zwischenzulagern und wiederzuverwenden. Trennung von Oberboden und kulturfähigem Unterboden bei Ausbau und Lagerung. Oberboden ist vor Beeinträchtigungen zu schützen und in nutzbarem Zustand zu erhalten. Lagerung des Oberbodens in Mieten von höchstens 2 m Höhe, bei Lagerung länger als einem halben Jahr ist eine fachgerechte Zwischenbegrünung einzusäen (Anlage von Mieten nach der DIN 19731). Baustelleneinrichtungsflächen sind nur innerhalb der Baugrundstücke und Verkehrsflächen zulässig.

Informationen zum Bodenschutz bei Baumaßnahmen enthält der Flyer "Bodenschutz beim Bauen", der als pdf auf der Homepage des Landratsamtes Ravensburg verfügbar ist.
Die DIN19731 ("Bodenbeschaffenheit Verwertung von Bodenmaterial") und DIN18915 ("Vegetationstechnik im Landschaftsbau Bodenarbeiten") sind bei der Bauausführung einzuhalten.

Für die Erschließung des Gewerbegebiets ist ein Bodenschutzkonzept zu erstellen.

1.6 Baugrunduntersuchung und Beweissicherung

Es wird empfohlen objektbezogene Baugrunduntersuchungen und Beweissicherungsverfahren durchzuführen.

1.7 Geotechnischer Hinweis

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

1.8 Archäologische Denkmalpflege (M13)

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brand-schichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Zuwiderhandlungen werden gem. §27 DSchG als Ordnungswidrigkeiten geahndet. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten hierüber schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

1.9 Grundwasserschutz

Grundwasserbenutzungen bedürfen in der Regel einer wasserrechtlichen Erlaubnis gem. §§ 8, 9, 10 Wasserhaushaltsgesetzt (WHG). Diese ist bei der Unteren Wasserbehörde des Landratsamtes Ravensburg zu beantragen. Die für das Erlaubnisverfahren notwendige Antragsunterlagen müssen nach § 86 (2) WHG von einem hierzu befähigten Sachverständigen gefertigt und unterzeichnet werden. Ein Formblatt über die notwendigen Unterlagen ist bei der Unteren Wasserbehörde erhältlich. Eine Erlaubnis für das Zutagefördern und Zutageleiten von Grundwasser zur Trockenhaltung einer Baugrube kann grundsätzlich nur vorübergehend erteilt werden. Die unvorhergesehene Erschließung von Grundwasser sowie Erdaufschlüsse aller Art hat der Unternehmer gem. § 49 (2) WHG in Verbindung mit § 43 WG bei der Unteren Wasserbehörde des Landratsamtes unverzüglich anzuzeigen. Die Untere Wasserbehörde trifft die erforderlichen Anordnungen.

1.10 Hangwasser durch Starkregenereignisse

Private Grundstückseigentümer sollten sich über einen privaten Objektschutz gegen Starkregenereignisse schützen. Hierzu sollten insbesondere Öffnungen in der Außenhülle der Baukörper wie Lichtschächte, Zufahrten zu Tiefgaragen ausreichend oberhalb der Geländeoberkante geführt werden.

1.11 Freiräumen des Baufeldes außerhalb der Vegetationszeit (V5)

Die Freiräumung von Baufeldern und die Rodung von Gehölzen ist ausschließlich in der Zeit von 01. Oktober bis 28./29. Februar durchzuführen, um keine Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG auszulösen.

1.12 Weiße Wanne

Zum Schutz vor Stau- und Schichtwasser wird empfohlen die Untergeschosse mit einer sog. weißen Wanne zu schützen.

1.13 Versickerung

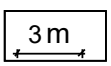
Die Niederschlagswasserversickerungsanlage ist gemäß den Vorgaben des Wassergesetzes und dem Arbeitsblatt DWA-A 138 zu planen, zu errichten und zu betreiben. Der Notüberlauf kann an die jeweilige Grundstücksentwässerungsanlage angeschlossen werden.

1.14 Einleitung in einen Vorfluter /Drainagen (V4)

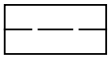
Auf Flächen, welche in einen Vorfluter entwässern, darf das Regenwasser nur gedrosselt eingeleitet werden (DWA-ATV, A 117). Die Drosselwassermenge ist im Baugenehmigungsverfahren mit dem Tiefbauamt abzustimmen. Als vereinfachter Ansatz kann das Retentionsvolumen mit 3 m³ Stauvolumen für 100 m² befestigte Fläche verwendet werden. Reinigungsarbeiten z.B. Fahrzeugwäsche oder Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind dort nicht zulässig. Das Ableiten von Schicht- und Grundwasser durch Drainagen über die Schmutz- und Regenwasserkanalisation ist ohne gesonderte wasserrechtliche Genehmigung grundsätzlich unzulässig



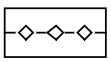
1.15 Gewässerrandstreifen



1.16 Bemaßung



1.17 Geplante Grundstücksgrenzen



1.18 Leitungen unterirdisch



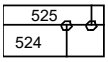
1.19 Leitungen oberirdisch

1.20 Ordnungswidrigkeiten

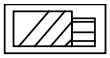
Verstöße gegen die örtlichen Bauvorschriften (§ 74 LBO) werden als Ordnungswidrigkeiten nach § 75 Abs. 2 und 3 LBO behandelt.

F PLANUNTERLAGE

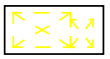
Die verwendete Plangrundlage ist auf dem Stand vom 05.10.2026. Sie verwendet das Koordinatensystem ETRS89/UTM Zone 32 und das Höhensystem DHHN2016 (Status 170) (NHN Normalhöhennull).



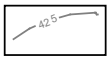
1.1 Bestehende Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummern



1.2 Bestehende Haupt- / Nebengebäude



1.3 Abgängiges Haupt- / Nebengebäude



*beispielhaft

1.4 Bestehendes Gelände (Höhenschichtlinien) in m über Normalhöhennull (m ü. NHN).



1.5 Furtwiesenbach, Gewässer 2. Ordnung

G ANLAGEN

1. PFLANZLISTE

I **<u>Bäume im Straßenraum und auf privaten Grundstücken</u>**

Bäume der Wuchsklasse I (Endwuchshöhe in der Regel >20 m)

Quercus cerris	*Zerr-Eiche*
Tilia tomentosa 'Brabant'	*Silber-Linde*

Bäume der Wuchsklasse II (Endwuchshöhe in der Regel 10-20 m)

Acer campestre 'Elsrijk'	*Feld-Ahorn 'Elsrijk', Sorte mit geradem Wuchs*
Alnus x spaethii	*Purpur-Erle*
Acer platanoides i. S., z. B. 'Allershausen', 'Cleve- land', 'Columnare', 'Emerald Queen', 'Olmsted'	*Spitz-Ahorn, kleiner bleibende Sorten*
Carpinus betulus, auch i. S., z. B. 'Fastigiata'	*Hainbuche*
Corylus colurna	*Baum-Hasel*
Fraxinus pennsylvanica 'Summit'	*Rot-Esche*
Gleditsia triacanthos 'Skyline'	*Dornenlose Gleditschie*
Liquidambar styraciflua 'Moraine'	*Amberbaum, kleiner bleibende Sorte*
Ostrya carpinifolia	*Hopfenbuche*
Pterocarya rhoifolia 'Kyoto Convention' bzw. 'Bokravention'	*Japanische Flügelnuss, Sorte mit schlanker Krone*
Tilia cordata 'Greenspire'	*Amerikanische Stadtlinde*
Tilia cordata 'Rancho'	*Kleinkronige Winter-Linde*
Tilia cordata 'Roelvo'	*Stadt-Linde*
Ulmus-Hybride 'Rebona'	*Rebona-Ulme*

Bäume der Wuchsklasse III (Endwuchshöhe in der Regel <10 m)

Amelanchier arborea 'Robin Hill'	*Baum-Felsenbirne*
Cornus mas	*Kornelkirsche (als Hochstamm)*
Elaeagnus angustifolia	*Schmalblättrige Ölweide*
Malus tschonoskii	*Wollapfel*
Mespilus germanica	*Mispel*
Parrotia persica	*Persischer Eisenholzbaum*

II **<u>Bäume auf den öffentlichen Grünflächen</u>**

Bäume der Wuchsklasse I (Endwuchshöhe in der Regel >20 m)

Acer pseudoplatanus	*Berg-Ahorn*
Alnus glutinosa	*Schwarz-Erle*
Betula pendula	*Hänge-Birke*
Fraxinus excelsior	*Gemeine Esche (resistente Bäume)*
Juglans regia	*Walnuss*
Quercus robur	*Stiel-Eiche*
Tilia cordata	*Winter-Linde*
Tilia platyphyllos	*Sommer-Linde*
Ulmus glabra	*Berg-Ulme (resistente Sorten)*

Bäume der Wuchsklasse II (Endwuchshöhe in der Regel 10-20 m)

Acer campestre	*Feld-Ahorn*
Alnus incana	*Grau-Erle*
Carpinus betulus	*Hainbuche*
Prunus avium	*Vogel-Kirsche*
Prunus padus	*Trauben-Kirsche*
Salix caprea	*Sal-Weide*

regionaltypische Obstbäume als Hochstämme (Kronenansatz in mind. 1,80 m Höhe)

IIIa **<u>Sträucher für mittlere Standorte (z.B. auf dem Baugrundstück)</u>**

Cornus mas	*Kornellkirsche*
Cornus sanguinea	*Blutroter Hartriegel*
Corylus avellana	*Haselnuss*
Ligustrum vulgare	*Liguster*
Lonicera xylosteum	*Rote Heckenkirsche*
Prunus spinosa	*Schlehe, Schwarzdorn*
Rhamus cathartica	*Kreuzdorn*
Rosa canina	*Hunds-Rose*
Sambucus nigra	*Schwarzer Holunder*
Viburnum lantana	*Wolliger Schneeball*

IIIb **<u>Sträucher für feuchte Standorte (z.B. im Gewässerrandstreifen)</u>**

Euonymus europaeus	*Pfaffenhütchen*
Frangula alnus	*Schlehe, Schwarzdorn*
Salix cinerea	*Grau-Weide*
Salix purpurea	*Purpur-Weide*
Salix x rubens	*Fahl-Weide*
Salix triandra	*Mandel-Weide*
Salix viminalis	*Korb-Weide*
Viburnum opulus	*Gewöhnlicher Schneeball*

Aufgestellt:
Ravensburg, den 05.10.2026

Herr Herrling
Stadtplanungsamt

BEGRÜNDUNG

1. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION 2
   1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebiets 2
   1.2 Stadträumliche Einbindung 2
   1.3 Bebauung und Nutzung 2
   1.4 Erschließung 2
   1.5 Ver- und Entsorgung 3
   1.6 Natur, Landschaft, Umwelt 3
   1.7 Eigentumsverhältnisse 3
2. PLANUNGSBINDUNGEN 3
   2.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation (bestehende Rechtsverhältnisse) 3
   2.2 Raumordnung 3
   2.3 Flächennutzungsplanung 4
   2.4 Landschaftsplanung 4
   2.5 Sonstige informelle Planungen und Konzepte 4
3. PLANVERFAHREN UND -KONZEPT 5
   3.1 Ziele und Zwecke der Planung 5
   3.2 Planungserfordernis 5
   3.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan 5
   3.4 Städtebauliches Konzept 5
   3.5 Städtebauliches Entwurfsalternativen 7
   3.6 Planungsinstrument und Verfahren 7
4. PLANINHALT 7
   4.1 Nutzung 7
   4.2 Verkehr 9
   4.3 Ver- und Entsorgung 10
   4.4 Grünordnung und Gewässer 10
   4.5 Immissionsschutz 11
   4.6 Örtliche Bauvorschriften 12
   4.7 Sonstige Inhalte 12
5. UMWELTBERICHT 12
6. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG 12
   6.1 Klimawirkung/ -anpassung 12
   6.2 Kosten der städtebaulichen Maßnahme 13
7. FLÄCHENBILANZ/ PLANDATEN 13
8. ZU GRUNDE LIEGENDE GUTACHTERLICHE AUSFÜHRUNGEN 14

1. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Der räumliche Geltungsbereich umfasst einen ca. 8,87 ha großen Bereich zwischen dem Gewerbegebiet Mariatal und Weiherstobel.

Das Plangebiet wird wie folgt abgegrenzt:

Im Norden durch den Fußweg am bestehenden Gewerbegebiet, Flst.406/6 und 406/33

im Osten durch den Weiherstobelweg und die Gärtnerei, Flst. 407/6, 409/1, 410 und 411

im Süden durch den Furtwiesenbach, Flst 386, 389/1 und 396/1

im Westen durch den Rehmhof und eine Straße nach Weiherstobel Flst. 386/, 406/38 und 406/4

Die genaue Abgrenzung ergibt sich gemäß Festsetzung aus dem Lageplan.

Im Einzelnen liegen innerhalb des Plangebietes vollständig die Grundstücke mit den Flst. 396 und 406/8, sowie teilweise die Grundstücke mit den Flst. 406/4, 407/6 und 410 der Gemarkung Eschach.

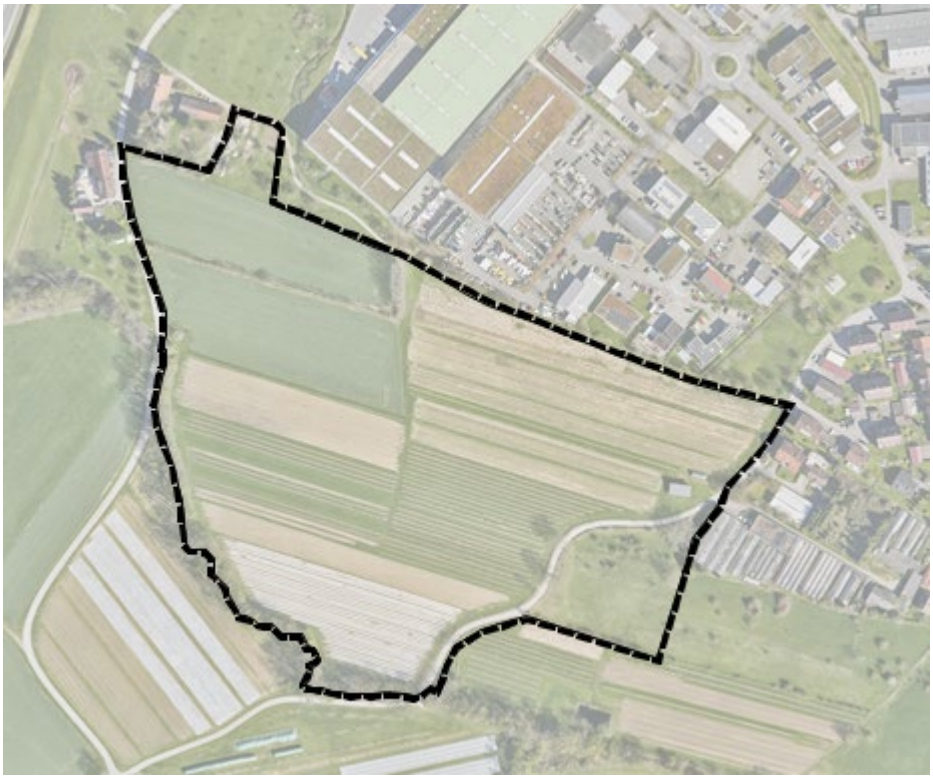


Abb. 1: Plangebiet; Lage im Raum

1.2 Stadträumliche Einbindung

Das Plangebiet liegt im Süden der Stadt Ravensburg in der Ortschaft Eschach, westlich von Torkenweiler und östlich der Bundesstraße B30. Es grenzt an das bestehende Gewerbegebiet Mariatal an und ist die südliche Erweiterung, die im Süden vom Furtwiesenbach begrenzt wird. Neben der vorhandenen gewerblichen Prägung, ist das Plangebiet umgeben von landwirtschaftlichen Nutzungen aber auch in einer Gemengelage mit Wohnen. Sowohl im Osten als auch im Westen gibt es Wohnhäuser und selbst im nördlich angrenzenden Gewerbegebiet sind Betriebsleiterwohnungen zugelassen.

1.3 Bebauung und Nutzung

Die hauptsächliche Nutzung im Plangebiet ist landwirtschaftliche Fläche oder Grünfläche. Es existieren verschiedene Gehölzstrukturen entlang der Nutzflächen und Wege. Im Süden wird das Plangebiet vom Furtwiesenbach mitsamt der Gehölzstrukturen begrenzt und hat daher eine hohe artenschutzfachliche Bedeutung.

1.4 Erschließung

Das Plangebiet wird derzeit durch die Straße Mooswiesen über das bestehende Gewerbegebiet Mariatal erschlossen. Diese schließt weiter im Norden an die Friedrichshafener Straße – ehemalige B30 – an.

Im Westen des Plangebiets sowie teilweise im Plangebiet ,verläuft der Weiherstobelweg. Dieser bleibt in seiner Funktion als Ortsverbindungsweg erhalten. Der Weg grenzt an das Gewerbegebiet

an, soll aber ausdrücklich keine Erschließungsfunktion erhalten. Es ist lediglich eine Fuß-/ Radwegeverbindung in das Gebiet geplant, die gemäß ihres Ausbaus auch als 2. Rettungsweg für die Feuerwehr genutzt werden kann.

1.5 Ver- und Entsorgung

Neben dem Plangebiet verläuft eine regional bedeutsame Leitungstrasse einer 110 kV-Leitung der Netze BW. Darüber hinaus verlaufen am Rand des Plangebiets verschiedene Leitungen und Kanäle.

1.6 Natur, Landschaft, Umwelt

Prägend für das Plangebiet und seine Umgebung ist die Gemengelage aus landwirtschaftlicher, gewerblicher und Wohnnutzung. Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung befinden sich im Plangebiet verschiedene Gehölzstrukturen entlang der Nutzfläche oder der Bestandswege. Im Süden wird das Plangebiet vom Furtwiesenbach mitsamt der Gehölzstrukturen begrenzt und hat daher eine hohe artenschutzfachliche Bedeutung.

Im Plangebiet liegt ein HQ 100 und ein HQ extrem welche vom Furtwiesenbach ausgehen. Beim Furtwiesenbach befindet sich darüber hinaus ein Biotop entlang des Baches und auch außerhalb des Plangebiets befinden sich einige weitere Biotope.

Das Gelände fällt vom Weiherstobelweg mit dem höchsten Punkt im nordöstlichen Teil des Plangebiets mit ca. 432m ü. NHN in Richtung zum Furtwiesenbach im Süden und Westen des Plangebiets mit ca. 421 m ü. NHN weitgehend kontinuierlich ab. Diese Höhenmeter verteilen sich auf eine Länge von ca. 411 m. Das entspricht einer Neigung von ca. 2,7°.

1.7 Eigentumsverhältnisse

Alle Flächen befinden sich im Eigentum der Stadt Ravensburg.

2. PLANUNGSBINDUNGEN

2.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation (bestehende Rechtsverhältnisse)

Das Plangebiet befindet sich zum größten Teil im Außenbereich nach § 35 BauGB und grenzt an zwei Bebauungspläne an. Das bestehende Baurecht, welches mit überplant wird, befindet sich am äußeren westlichen Rand des Plangebiets und wird inhaltlich nicht verändert. Es handelt sich um öffentliche Wege- sowie Grünflächen.

2.2 Raumordnung

Von der Planung sind zu beachtende Ziele der Raumordnung des Landesentwicklungsplanes 2002 des Landes Baden-Württemberg und des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben 2023 – im Sinne von §1 Abs.4 BauGB, der §3 Abs.1 Nr.2 und §4 Abs.1 ROG sowie §7 Abs.1 und 4 LplG BW betroffen.

Bei den Zielen der Landesplanung wird folgendes Ziel vorgegeben:

3.2 Städtebau, Wohnungsbau

3.3.6

- Z Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen sind an solchen Standorten zu erweitern und im Anschluss an bestehende Siedlungsflächen neu vorzusehen, wo aus infrastruktureller Sicht und unter Beachtung der Umweltbelange die besten Ansiedlungsbedingungen gegeben sind. Flächen mit Anschluss an das Schienennetz (…) sind vorrangig zu berücksichtigen.

Bei den Zielen der Regionalplanung wird folgendes Ziel vorgegeben:

2.6 Schwerpunkte für Industrie und Gewerbe

2.6.0 Allgemeine Grundsätze und Ziele

- Z (3) Die Erschließung und die Belegung der Flächen haben so zu erfolgen, dass eine hochwertige und intensive Nutzung des Geländes gewährleistet ist.

- Z (5) Die regionalbedeutsamen Schwerpunkte für Industrie und Gewerbe sowie bauplanungsrechtlich gesicherte, aber noch nicht bebaute Gewerbeflächen und aktivierbare Flächenpotenziale im unbeplanten Innenbereich (Baulücken, Konversionsflächen) sind im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung vor der Inanspruchnahme zusätzlicher unverbauter Flächen im Außenbereich zu nutzen.

2.6.1 Vorranggebiete für Industrie und Gewerbe

- Z (1) Zur Sicherung eines dezentralen Arbeitsplatzangebots und für die Weiterentwicklung der Wirtschaft werden regionalbedeutsame Schwerpunkte für Industrie und Gewerbe als Vorranggebiete festgelegt und in der Raumnutzungskarte gebietsscharf dargestellt. Diese Gebiete sind von Planungen und Maßnahmen freizuhalten, die die vorgesehene Nutzung beeinträchtigen können. Großflächige Einzelhandelsansiedlungen sind in Vorranggebieten für Industrie und Gewerbe unzulässig.
- Z (2) Für Ravensburg sind die beiden Schwerpunkte für Industrie und Gewerbe Erlen-Erweiterung (26 ha) und Karrer-Mariatal (19 ha) festgelegt.

Regionale Grünzüge oder Grünzäsuren sind nicht betroffen. Da Mariatal zu einem der beiden Schwerpunkte für Industrie und Gewerbeerweiterungen in Ravensburg gehört, werden die Ziele der Landesentwicklung und Regionalplanung eingehalten.

2.3 Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan (FNP) des Gemeindeverbandes Mittleres Schussental, rechtswirksam seit 01.04.1995 mit sektoraler Teilfortschreibung Gewerbeflächen und Verkehr stellt für den Bereich des Plangebietes keine gewerbliche Baufläche dar. Diese Fläche wird im Parallelverfahren angepasst und ist auch in der Fortschreibung/Neuaufstellung des FNP bereits enthalten. Im derzeit gültigen FNP ist eine Ortsrandeingrünung sowie landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

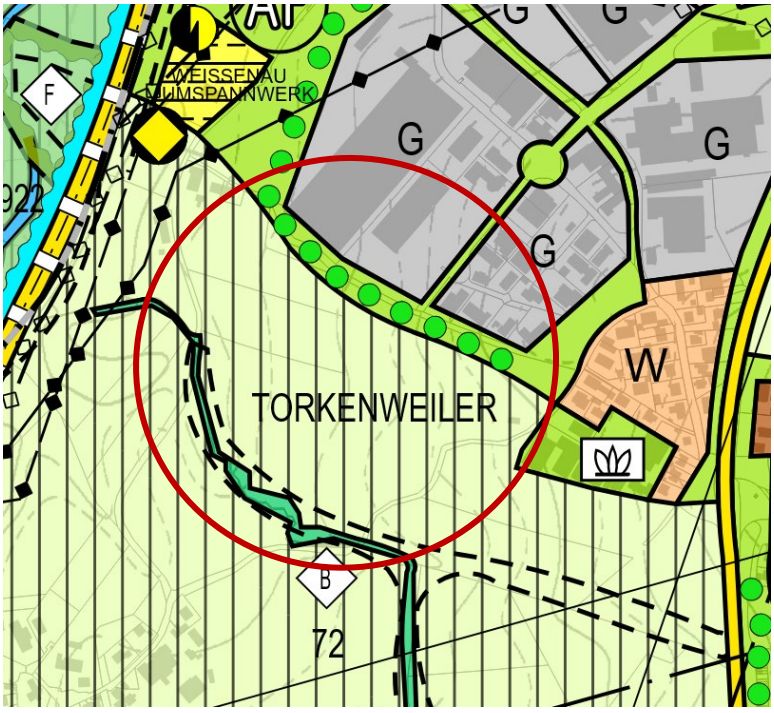


Abb. 2: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan

2.4 Landschaftsplanung

Im Plangebiet befinden sich Biotope, die aber nicht überplant werden und von denen ein Abstand von ca. 20m eingehalten wird. Eine genaue Darstellung ist im Umweltbericht enthalten.

2.5 Sonstige informelle Planungen und Konzepte

Das Einzelhandelskonzept der Stadt Ravensburg (Stand 30.05.2017) hat das Gewerbegebiet Mariatal analysiert und kommt zu dem Schluss, dass es sich um eine nicht integrierte Einzelhandelslage handelt. Es sind keine Betriebe vorhanden, welche den kurzfristigen Bedarf decken.

Im Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Ravensburg (Stand Dezember 2016) wurde für das Gewerbegebiet Mariatal herausgearbeitet, dass die Flächen dem Gewerbe vorzuhalten sind.

Das Gewerbeflächenentwicklungskonzept für den Gemeindeverband Mittleres Schussental berechnet für den gesamten Bereich des Gemeindeverbandes, dass nicht ausreichend Gewerbeflächen in der Zukunft zur Verfügung stehen werden. Deshalb wird empfohlen, dass bestehende Standorte gestärkt und dem Gewerbe vorbehalten werden sollen.

Im Jahr 2016, hat die Stadt Ravensburg für sich ein Gewerbeflächenkonzept erstellt. In diesem Konzept wird speziell für das Gewerbegebiet Mariatal hervorgehoben, dass die städtebauliche Qualität überdurchschnittlich ist. Dies liegt laut Gutachten an der Gestaltung des öffentlichen Raumes mit begrünten Straßenräumen und einer ansprechenden Gestaltung der Gewerbebauten. Kurzfristig besteht kein Handlungsbedarf, jedoch ist die städtebauliche Qualität weiterhin zu berücksichtigen.

3. PLANVERFAHREN UND -KONZEPT

3.1 Ziele und Zwecke der Planung

Dem Bebauungsplan werden insbesondere folgende Planungsziele 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
- Sicherung des Status Quo im Bereich 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.

3.2 Planungserfordernis

Die Stadt Ravensburg hat weiter Bedarf zur Ansiedlung neuer und zur Entwicklung bestehender Gewebebetriebe. Im vorliegenden Fall ist der Bedarf im Rahmen der zurückliegenden Fortschreibung des rechtswirksamen Regionalplans bereits dargelegt worden. Für die geordnete und sichere Entwicklung als auch die Aufarbeitung der bestehenden räumlichen Belange, ist die Aufstellung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Mariatal – Erweiterung Süd" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu im Regelverfahren erforderlich. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung eines Gewerbegebiets geschaffen. Die Auswirkungen des Verfahrens und der gewerblichen Nutzung werden im Rahmen der Kompensation der Eingriffe und somit des notwendigen Ausgleichs ebenfalls dargestellt.

3.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Planung wird nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Im Plangebiet stimmt die vorliegende Planung mit den Darstellungen der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes größtenteils überein. Da die Fortschreibung im FNP noch nichts rechtswirksam ist, muss der Flächennutzungsplan parallel angepasst werden.

<u>Standortalternativen</u>

Im kürzlich fortgeschriebenen Regionalplan des Regionalverbands Bodensee-Oberschwaben ist der gewählte Standort als Schwerpunkt bzw. (im nördlichen und östlichen Anschluss) als Vorranggebiet für Industrie und Gewerbe ausgewiesen. Eine gewerbliche Entwicklung am gewählten Standort ist folglich bereits durch die übergeordneten Planungen vorgesehen.

Die für das Gewerbegebiet vorgesehene Fläche ist groß genug, um den mittelfristigen Gewerbeflächenbedarf an einem Standort gebündelt abzudecken. Alternative Standorte wurden aufgrund der übergeordneten planerischen Vorgaben nicht weiter geprüft.

3.4 Städtebauliches Konzept

Die gewerblichen Flächen im Plangebiet grenzen an das bestehende Gewerbegebiet an. Der Fußweg, der am bisherigen südlichen Rand des bestehenden Gewerbegebiets von Mariatal in Ost-West-Richtung verläuft bleibt erhalten und verläuft somit zukünftig mitten durch das Gewerbegebiet. Im südlichen Teil des Plangebiets verläuft der Furtwiesenbach mit Biotopen sowie Überschwemmungsflächen. Das Plangebiet wird daher Richtung Süden von einem grünen Band umgeben, dass sowohl Ausgleichsfunktionen als auch den Schutz der bestehenden Biotope übernimmt.

Die gewerblichen Baufelder, werden durch die Erschließungsplanung gegliedert. Somit sind auch langfristig flexible Aufteilungen der gewerblichen Flächen möglich. Diese können im Vergabeverfahren weiter aufgeteilt, zusammengelegt oder grundsätzlich neu aufgeteilt werden. Im Bebauungsplan werden hinweislich geplante Grundstücksgrenzen aufgenommen.

Verkehrliche Infrastruktur

Das Plangebiet wird über die Straße Mooswiesen erschlossen. Diese liegt im bestehenden Gewerbegebiet und schließt an die Friedrichshafener Straße (ehemalige B30) an. Eine zweite Zufahrtsmöglichkeit in das Gewerbegebiet ist für Fuß-/Radverkehr über den Weiherstobelweg möglich. Diese Zufahrt dient als zweiter Rettungsweg für die Feuerwehr und wird nicht als Erschließung für das Gewerbegebiet ausgebaut.

Das Erschließungskonzept sieht drei Stichstraßen mit Wendehämmern vor. Durch diese Aufteilung ist eine maximale Flexibilität bei der Aufteilung der gewerblichen Flächen zukünftig möglich. Die Nord-Süd-Achse wird entsprechend dem bestehenden Gewerbegebiet ohne Parkplatzmöglichkeiten geplant. Außerhalb des Plangebiets, im nördlichen Teil, sollte entsprechend der verkehrlichen Voruntersuchung die Straße Mooswiesen noch umgebaut werden. Dies ist im vorhandenen öffentlichen Straßenraum möglich.

Die vorhandene Straßeninfrastruktur ist grundsätzlich in der Lage, das neu induzierte Verkehrsaufkommen abzuwickeln. Zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit sowie der Begegnung zweier Lkw wird empfohlen, die Parkierung von ca. 13 Parkständen im südlichen Abschnitt der Straße Mooswiesen aufzuheben, mindestens jedoch die drei Parkstände nördlich der Wendeschleife sowie den Parkstand unmittelbar südlich des Kreisverkehrs. Eine zweite Anbindung des Gewerbegebiets ist unter diesen Rahmenbedingungen nicht notwendig. Grundsätzlich ist es auch möglich den Gehweg dort auf 2 m zu verbreitern, dann sollten jedoch die straßenbegleitenden Längsparkstände entfallen. Radfahrende werden im Mischverkehr geführt.

Die Führungsform des Radverkehrs sollte im Zuge der weiteren Planung an die künftig zu erwartende Zunahme der Radverkehrsstärken angepasst werden. Entsprechend ist anstelle des bestehenden Gehwegs mit dem Zusatzzeichen „Radverkehr frei“ auf dem nordöstlichen Abschnitt der Straße Mooswiesen die Herstellung eines einseitigen Zweirichtungsradwegs mit einer Breite von 2,5 m oder eine Verbreiterung des gemeinsamen Geh- und Radwegs auf 3,5 m in Betracht zu ziehen. Zudem sollte der Feldweg am südlichen Rand des bestehenden Gewerbegebiets auf mindestens 2,50 m verbreitert werden. Die Empfehlung, den Feldweg auf 2,5 m zu erweitern ist jederzeit auf dem bestehenden Flurstück möglich. Derzeit beträgt dieser – je nach eingewachsenem Zustand – bereits ca. 2 m.

Die gewählten Straßenquerschnitte gewährleisten auch bei hohem LKW-Anteil und einer erhöhten Nutzungsfrequenz einen reibungslosen Verkehrsablauf.

Verkehrliche Leistungsfähigkeit

Es wird darauf hingewiesen, dass das verkehrliche Gutachten von weit höheren Gewerbegebietsflächen als Grundlage ausging, und sich diese im Zuge von der Aufstellung bis zur Auslegung des Bebauungsplans sehr reduziert haben.

Die überschlägige Leistungsfähigkeitsüberprüfung des Knotenpunkts Friedrichshafener Straße / Mooswiesen zeigt, dass der Knotenpunkt sowohl in der morgendlichen als auch in der abendlichen Spitzenstunde im Bestand leistungsfähig ist. Im Zuge der Erweiterung besteht die Möglichkeit, den Linksabbiegestreifen aus südlicher Richtung zu verkürzen, ohne dass sich hierdurch eine relevante Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit ergibt.

Auch nach der geplanten Umgestaltung im Zuge der Radschnellverbindung (RSV) bleibt die Einmündung leistungsfähig. Die Anforderungen hinsichtlich der zulässigen Verlustzeiten einer Radschnellverbindung können eingehalten werden. Unter Berücksichtigung des zusätzlichen Verkehrsaufkommens aus der Gebietserweiterung sowie der RSV-Maßnahmen ist die Einmündung weiterhin leistungsfähig. Eine zweite Kfz-Zufahrt zum Gewerbegebiet ist aus verkehrstechnischer Sicht nicht erforderlich.

Ruhender Verkehr im öffentlichen Verkehrsraum

Es werden entlang der öffentlichen Straßen einzelne Stellplätze – teilweise auch für Schwerlastverkehr – vorgesehen. Zusätzlich wird angestrebt möglichst wenig Raum für ruhenden Verkehr vorzusehen, sowohl auf den öffentlichen als auch den privaten Flächen. Es wird zudem die Möglichkeit eines gemeinsamen Parkhauses gesehen, welches auf jeder der vorgesehenen gewerblichen Flächen umsetzbar ist. Hierfür könnten bauordnungsrechtlich notwendige Stellplätze der einzelnen Betriebe ggf. auch in einem solchen Parkhaus umgesetzt werden. Ob eine solche Möglichkeit zur Umsetzung kommt, ist im späteren Vergabeverfahren und den Baugenehmigungen zu prüfen.

Technische Infrastruktur

Die vorhandene Infrastruktur reicht aus, kann aber ggf. auch zukünftig noch ergänzt werden. Eine weitere Umspannstation ist im Bereich der inneren Erschließung, vorgesehen. Sämtliche Flächen sind in öffentlicher Hand und müssen bei der Vergabe der Grundstücke noch berücksichtigt werden. Da diese Fläche im gesamten Gewerbegebiet umsetzbar ist, wird kein konkreter Standort festgesetzt.

Soziale Infrastruktur

Es liegen keine sozialen Infrastruktureinrichtungen in unmittelbarer Nähe.

3.5 Städtebauliches Entwurfsalternativen

Wesentlich unterschiedene Lösungen – Alternativen

Es gibt insbesondere verschiedene Möglichkeiten der Erschließung des Plangebietes. Es wäre auch eine Ringerschließung möglich gewesen, die allerdings etwas weniger Flexibilität bei den Grundstücksaufteilungen geboten hätte, weshalb die Variante mit Wendehammer bevorzugt wurde.

3.6 Planungsinstrument und Verfahren

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich ist in dem festgesetzten Umfang erforderlich, um ein qualifiziertes Planungsrecht zu schaffen. Des Weiteren werden die notwendigen Erschließungsflächen (Straßen) und Ausgleichsflächen (öffentliche Grünflächen) gesichert.

Die Geltungsbereiche der bisher geltenden Bebauungspläne sind in grau ebenfalls dargestellt.

Verfahrensart

Auf Grund der zu erwartenden umfangreichen Kompensationsmaßnahmen wird das übliche Regelverfahren für einen Bebauungsplan angewendet.

Verhältnis zu rechtsverbindlichen Satzungen

Die Festsetzungen dieses Bebauungsplans treten für den im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Bereich an die Stelle der bisher geltenden Festsetzung zu den Ausgleichsflächen und dem Pflegeweg. Hiermit erfolgt vor allem eine Klarstellung, da diese Flächen jahrelang nicht umgesetzt wurden und der Anschluss an die gewerblichen Flächen und die Regelungen im bisherigen Bebauungsplan dadurch ersetzt werden.

4. PLANINHALT

4.1 Nutzung

Art der Nutzung

Im Rahmen der Fortschreibung des Gewerbeflächenkonzepts (Stand: Februar 2016, vom Büro Dr. Donato Acocella) wurde für die Stadt Ravensburg bis zum Jahr 2030 ein zusätzlicher Flächenbedarf von knapp 26 bis 47 ha gewerblicher Bauflächen konstatiert, für das derzeit keine Deckungsmöglichkeiten bestehen. Um dieser Nachfrage Rechnung zu tragen, soll am Standort Mariatal ein Gewerbegebiet für Handwerk und Produktion entwickelt werden.

Mit dem Ziel, Arbeitsplätze in Ravensburg zu erhalten, zu sichern und neu zu schaffen, werden alle Bauflächen im Plangebiet als Gewerbegebiet (GE und GEe) festgesetzt. Es kann damit ca. 5,75 ha Nettobauland realisiert werden.

Gewerbegebiete dienen gemäß § 8 BauNVO vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Zu den Betrieben, die für die Umgebung erhebliche Nachteile oder Belästigungen zur Folge haben können, gehören insbesondere solche mit Anlagen, die einer Genehmigung im Sinne des § 4 BImSchG bedürfen. Diese Betriebe sind damit in einem Gewerbegebiet nicht zulässig.

Aus der Palette der in einem Gewerbegebiet allgemein sowie ausnahmsweise zulässigen Betriebe und Anlagen werden insbesondere Speditionsbetriebe ausgeschlossen damit es – wie im Gewerbeflächenentwicklungskonzept beschrieben – vorwiegend für produzierende Betriebe zur Verfügung stehen kann.

Der weitgehende Ausschluss von Einzelhandel berücksichtigt die Ziele des Einzelhandelsgutachtens von Dr. Acocella aus dem Jahr 2018 (Fassung vom 30.05.2017) und trägt insbesondere folgenden Aspekten Rechnung: Vermeidung einer Gefährdung der vorhandenen Zentrenstruktur (u.a. Altstadt), Erhaltung der Attraktivität und Einzelhandelsfunktion der Innenstadt, Ansiedlung von Einzelhandel an innenstadtnahen bzw. integrierten Standorten zur Sicherung einer verbrauchernahen Versorgung auch für nicht motorisierte Personen.

Mit dem sog. Handwerkerprivileg soll dem nachvollziehbaren Bedürfnis von Gewerbe- und Handwerksbetrieben zum Annexhandel nachgekommen werden. Waren, die in einem engen räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem Betrieb stehen, sollen auf kleiner Fläche auch ausgestellt und verkauft werden dürfen. Die angebotenen Waren müssen insb. branchenüblich, die Verkaufsstätte räumlich und flächenmäßig der gewerblichen Nutzfläche deutlich untergeordnet sein. Typische Beispiele sind die Ausstellungsräume von Handwerksbetrieben im Sanitärbereich oder im Bereich der Innenausstattung. Durch die Beschränkung auf maximal 10% der gewerblichen Geschossfläche bleibt der Vorrang der gewerblichen Nutzung vor der Einzelhandelsnutzung bestehen. Gewerbeflächen werden damit weiterhin überwiegend von sonstigen Nutzungen freigehalten. Die Regelung entwickelt die bisherige Regelung des Handwerkerprivilegs weiter und wird damit den zeitgemäßen Anforderungen von örtlichen Handwerksbetrieben gerecht. Es gilt der gleiche Maßstab für kleine, wie für große Betriebe. Durch die Möglichkeit von untergeordneten Ausstellungsflächen können die Betriebe die Qualität und die Vielfalt ihrer Angebote "greifbar" machen.

Der Ausschluss von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter im Plangebiet dient dazu, Konflikte mit der gewerblichen Nutzung oder eine Lärmbelastung durch die B 33 zu vermeiden. Die allgemeine Zweckbestimmung des Gewerbegebietes bleibt trotz des Ausschlusses der vorgenannten Nutzungen gewahrt.

Die übrigen Ausschlüsse weiterer allgemein oder ausnahmsweise zulässiger Nutzungen erfolgt, um den Charakter des Quartiers als Standort für gewerbliche, insb. produzierende Betriebe weiter zu schärfen.

<u>Maß der baulichen Nutzung</u>

Durch Festsetzung der Grundflächenzahl und Baumassenzahl sowie der Höhe baulicher Anlagen soll eine städtebaulich verträgliche Neubebauung des Plangebietes gewährleistet werden.

Grundfläche und Baumassenzahl

Um der landschaftsplanerischen Zielsetzung im Sinne des § 1a BauGB nach einem sparsamen Umgang mit Boden Rechnung zu tragen, wird eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,65 festgesetzt und damit die gemäß § 17 (1) BauNVO zulässige Höchstgrenze von GRZ 0,8 unterschritten. Mit der Festsetzung wird sichergestellt, dass mindestens 20 % der Grundstücksfläche unversiegelt bleiben und begrünt werden. Das festgesetzte Maß sichert darüber hinaus eine hohe Flexibilität bei der gewerblichen Nutzung bzw. Bebauung.

Gemäß § 19 (4) BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch Garagen, Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen um bis zu 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zur Kappungsgrenze von der GRZ von 0,8.

Die Festsetzung einer Baumassenzahl (BMZ) ermöglicht in Verbindung mit der GRZ die eindeutige Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung unabhängig von der Zahl und der Höhe der Vollgeschosse. Die BMZ eignet sich besonders für Gewerbebauten mit differenzierter Form und ermöglicht – unter Berücksichtigung der zulässigen Gebäudehöhen, der Bauweise usw. – eine

flexible Verteilung der Baumassen auf den Grundstücken. Für das Plangebiet werden für Gewerbegebiete übliche BMZ zwischen 9 und 12 festgesetzt.

Höhenfestsetzungen

Mit der Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe wird das Ziel verfolgt, eine Einbindung der Gewerbebebauung in den Landschaftsraum zu ermöglichen. Durch eine Beschränkung der Gebäudehöhe auf 12 m zur Wohnbebauung im östlichen Bereich und 17 m im übrigen Plangebiet, wird sichergestellt, dass die Neubebauung Rücksicht auf die vorhandenen Strukturen nimmt und in etwa auf Höhe der umgebenden Baumstrukturen bleibt und diese in der Fernwirkung als Horizontlinie nicht durchbricht. Das westlichste und flächenmäßig größte Grundstück kann bis zu 20 m hoch bebaut werden. Die festgesetzten Werte orientieren sich an dem Ziel, eine städtebaulich verträgliche Einbindung der Bebauung in den Landschaftsraum und die umgebenden Siedlungsstrukturen zu erreichen. Untergeordnete Bauteile wie Treppenhäuser, Aufzüge, Technikaufbauten usw. dürfen die festgesetzten Gebäudeoberkanten überschreiten. Die maximalen Höhen für bauliche Anlagen werden in m ü. NHN (Normalhöhennull) angegeben und sind dadurch eindeutig definiert.

Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Für die Baugebiete wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Um eine größtmögliche Flexibilität in der Bebauung zu gewährleisten und auch größere Betriebsformen und -gebäude realisieren zu können, sind Gebäude ohne Längenbeschränkung zulässig.

Mit der Festsetzung der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen durch großzügige Baufenster (Baugrenzen) wird das Ziel verfolgt, das Baugebiet entsprechend den Planungszielen zu entwickeln. Die Breite der Baufenster soll eine ausreichende Flexibilität bei der Ausformung der einzelnen Baukörper gewährleisten. Durch die Baugrenzen werden Mindestabstände zu den angrenzenden Grün- und Verkehrsflächen (3 m bis 8 m bei der Nord-Süd-Achse mit Pflanzgebot) und dem umgebenden Landschaftsraum (5 m) sichergestellt.

4.2 Verkehr

Verkehrsflächen

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind ausreichend dimensioniert. Vom Konzept wird an das bestehende Gewerbegebiet Mariatal mit gleicher Verkehrsführung angeschlossen. Das bedeutet, dass in Nord-Süd-Richtung der Erschließung keine öffentlichen Stellplätze vorgesehen sind. In der Ost-West-Achse hingegen schon.

Die festgesetzten Breiten gewährleisten einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden und gewährleisten zudem eine ausreichende verkehrliche Funktionalität.

Die festgesetzte Breite für die Planstraße ermöglicht einen Ausbau mit einer Fahrbahnbreite von ca. 6,5 m und einem einseitigen Gehweg mit einer Breite von ca. 2 m. Entlang der geplanten Erschließungsstraße in Ost-West-Richtung sind zusätzlich 3 m für straßenparallele öffentliche Stellplätze im Wechsel mit Baumstandorten vorgesehen. Der Ausbau ist im Lageplan lediglich hinweislich eingezeichnet. Die konkrete Ausbauplanung erfolgt nachgelagert zum Bauleitplanverfahren. Sie ist damit nicht Gegenstand des Bebauungsplanes und wird auch nicht festgesetzt. Die festgesetzten Breiten gewährleisten einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden und gewährleisten zudem eine ausreichende verkehrliche Funktionalität.

Zufahrten sind im Rahmen einer angemessenen Nutzung des Grundstücks als "gesteigerter Gemeingebrauch" erforderlich. In der Regel ist eine Zufahrt je Grundstück für dessen Erschließung ausreichend. Gegenüber weiteren Zufahrten sind die Interessen des öffentlichen Verkehrs regelmäßig höher zu gewichten, als die des Grundstückseigentümers.

Geländeanpassung an die Verkehrsflächen

Im Plangebiet sind beidseitig entlang der Planstraßen unterirdische Stützbauwerke (z.B. Randsteineinfassungen) erforderlich. Im Sinne eines sparsamen Umganges mit Grund und Boden und aufgrund einer eingeschränkten Flächenverfügbarkeit, ist es erforderlich, die öffentlichen Verkehrsflächen direkt entlang der Grundstücksgrenzen baulich zu fassen. Dies ermöglicht trotz der geringen Platzverhältnisse die Herstellung einer Verkehrsfläche mit einem durchgängigen Regelquerschnitt von ca. 6,5 m (Fahrbahn) hergestellt werden.

Daher sind auf den privaten Grundstücksflächen entlang der Straßenbegrenzungslinien in einer Tiefe von max. 0,5 m Betonrückenstützen notwendig. Diese Flächen können von den privaten

Grundstückseigentümern weiterhin oberirdisch genutzt werden. Aufgrund der Randlage dieser Flächen auf den privaten Grundstücken können die Flächen zusätzlich als Freiflächen für z.B. Einfriedungen, Grundstücksauffahrten oder Stellplätze genutzt werden, sodass die Grundstückseigentümer durch die Festsetzung in der Regel nur geringfügig beeinträchtigt werden. Soweit für die unterirdischen Stützbauwerke auf den privaten Grundstücksflächen Dienstbarkeiten erforderlich werden, sind diese mit der Stadt Ravensburg außerhalb des Bebauungsplanes zu treffen.

Eine alternative Festsetzung dieser Flächen als öffentliche Verkehrsfläche würde zu erheblich größeren Beeinträchtigungen führen, da zum einen diese Flächen der privaten Nutzung entzogen, und zum anderen aufgrund der dann geringeren Grundstücksgröße sich die bauliche Ausnutzung der betroffenen Grundstücke verringern würde.

Leitungsrechte

Im Plangebiet sind Leitungsrechte zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt. Die Leitungsrechte dienen dazu, die dauerhafte Zugänglichkeit der dort verlaufenden bzw. zu verlegenden Leitungen und Kanäle sowie deren Unterhalt zu sichern.

4.3 Ver- und Entsorgung

Es wird keine Festsetzung für Umspannstationen getroffen. Dies wird im Vergabeverfahren der Grundstücke zwischen der Stadt und dem Versorgungsträger geregelt, da die Anlage mit ca. 20 m² Flächenbedarf (4 m x 5 m) eine untergeordnete Flächengröße aufweist und somit weiterhin flexibel in den Gewerbegebietsflächen untergebracht werden kann.

Energie- und Wärmekonzept

Grundsätzlich sind Energie- und Wärmekonzepte sinnvoll. Im Zusammenhang mit gewerblichen Nutzungen sind die wesentlichen Parameter jedoch sehr unkonkret. Abschätzungen sind kaum möglich. Daher wird der örtliche Versorger die Aufsiedlung des Gebietes aktiv begleiten, um möglichst viele, auf die konkrete Situation passende Synergien nutzbar zu machen.

4.4 Grünordnung und Gewässer

Grünflächen und Pflanzbindungen

Wesentliche Minimierungsmaßnahmen sind die Einhaltung eines Mindestabstands der Bebauung zum Ufergehölz im Süden und Westen, die Sicherung eines naturnah zu entwickelnden Grünkorridors (Pufferstreifens) entlang des Furtwiesenbachs sowie die Schaffung eines durchgängigen Gehölzbandes entlang des Weiherstobelwegs im Osten durch die Erhaltung von Einzelbäumen und Hecken im östlichen und südlichen Bereich und die ergänzende Neupflanzung einer dichten Hecke im Nordosten; die Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern auf den öffentlichen Grünflächen, im Straßenraum sowie auf den Baugrundstücken (zur Ein- und Durchgrünung sowie zur Schaffung von Ersatzlebensräumen); die Verwendung überwiegend heimischer, insektenfreundlicher Gehölzarten (zur Erhaltung der Nahrungsgrundlage für die heimische Tierwelt); die Begrünung der Flachdächer (zur Reduktion von Aufheizeffekten sowie zur Schaffung zusätzlicher Lebensräume); die Umsetzung von Maßnahmen zur Reduktion von Vogelschlag; die Installation einer insektenschonenden Außenbeleuchtung sowie die Beschränkung auf reflexionsarme Photovoltaikmodule (zur Vermeidung von Schadwirkungen auf nachtaktive bzw. gewässergebundene Insekten) sowie der Ausschluss unbeschichteter Bleche für Bedachungen und Fassadenbekleidungen (zur Vermeidung von Schadstoffeinträgen in den Boden).

Eine eingehendere Erläuterung und Bewertung, der im Gebiet vorhandenen Flora und Fauna, des Orts- und Landschaftsbildes sowie die artenschutzrechtliche Untersuchung, erfolgt im Umweltbericht.

Ausgleichsmaßnahmen

Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs erfolgt nach dem gemeinsamen Bewertungsmodell der Landkreise Bodenseekreis, Ravensburg und Sigmaringen (2013). Als Ausgangszustand werden die aktuell vor Ort vorhandenen Biotoptypen angenommen, die mit der geplanten Entwicklung gemäß Festsetzungen des Bebauungsplans verglichen werden. Der Ausgleichsbedarf beträgt unter Berücksichtigung der innerhalb des Geltungsbereichs geplanten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen 656.159 Ökopunkte. Um dieses Defizit abzudecken, wird dem Bebauungsplan eine Ausgleichsfläche zugeordnet, die unmittelbar östlich an den Geltungsbereich anschließt (Teil der Fl.-Nr. 410 Gemarkung Eschach). Auf der Fläche soll vorhandenes Grünland mit einzelnen Obstbäumen so entwickelt werden, dass eine hochwertige Streuobstwiese sowie artenreiches Extensivgrünland entsteht. Zusätzlich wird dem Bebauungsplan anteilig eine Maßnahme aus dem Ökokonto der Stadt Ravensburg zugeordnet (Gewässerentwicklungsmaßnahmen an der Schussen bei Gutenfurt).

Wasserflächen, Niederschlag und Regenwasserrückhaltung

Regenwasserrückhaltung

Das Niederschlagswasser, das auf den befestigten öffentlichen Verkehrsflächen anfällt, wird über Regenwasserkanäle direkt dem Retentionsbecken auf der öffentlichen Grünfläche im westlichen Plangebiet zugeführt. Das Niederschlagswasser, das auf den zu begrünenden Dachflächen sowie auf befestigten Hofflächen der gewerblichen Baugrundstücke anfällt, ist für ein 30-jähriges Niederschlagsereignis auf dem jeweiligen Grundstück zurückzuhalten und wird anschließend gedrosselt mit einem maximalen Abfluss von 15 l/s ha über das Regenwasserkanalnetz dem Retentionsbecken zugeführt. Das dem Becken zugeführte Oberflächenwasser wird hier zurückgehalten, zum Teil verdunstet und versickert sowie über eine grasbewachsene, belebte Oberbodenzone gereinigt. Das gereinigte Niederschlagswasser wird gedrosselt in den Furtwiesenbach eingeleitet, welcher der Schussen zufließt.

Eine Regenwasserversickerung ist aufgrund der hydrogeologischen Baugrundsituation ausgeschlossen.

Starkregen

Das Plangebiet liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten. Ein HQ100 sowie das HQextrem wurden nachrichtlich dargestellt. Bei Starkregen findet der Abfluss des Regenwassers derzeit teilweise noch in der Mitte des Plangebiets statt. Zukünftig wird aufgrund der Geländeveränderungen der Starkregenabfluss in den außenliegenden Freiflächen stattfinden. Bei außergewöhnlichen Starkregenereignissen kommt es nicht zu Überflutungen innerhalb des Plangebiets.

4.5 Immissionsschutz

Störfallbetriebe nach der SEVESO III - Richtlinie

Im relevanten räumlichen Umfeld der Planung liegen keine Störfallbetriebe nach der SEVESO III – Richtlinie vor. Zu lösende Konflikte, die durch eine Abstandsflächenreduzierung zu lösen wären, können daher ausgeschlossen werden.

Schallimmissionen

Für die Teilflächen TF 01 bis TF 03 wird eine planerische Beschränkung der Schallemissionen mittels Schallkontingentierung vorgeschlagen. Die ausführliche Darstellung ist im Gutachten (Anlage) enthalten.

Dem Schutz vor Gewerbelärm von den Teilflächen TF 04 bis TF 06 ist mit der textlichen Festsetzung ausreichend Rechnung getragen. Gewerbliche Nutzungen im Plangebiet führen im (Bau-)genehmigungsverfahren einen entsprechenden schalltechnischen Nachweis zur Nachbarschaftsverträglichkeit. Die Möglichkeit im Plangebiet nur Gewerbebetriebe zuzulassen die „das Wohnen nicht wesentlich stören“, wird durch § 1 Abs. 5 BauNVO /4/ eröffnet. Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO können „bestimmte Arten von Nutzungen“ ausgeschlossen werden, „sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets“ gewahrt bleibt. Zwar entspricht die Formulierung „das Wohnen nicht wesentlich stören“ dem Wortlaut aus § 6 Abs. 1 BauNVO (Mischgebiete). Im vorliegenden Fall beschränkt die vorgeschlagene textliche Festsetzung die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets jedoch nicht. Der Typus eines Gewerbegebiets bleibt auch bei der Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebiets (GEe), in welchem nur Gewerbebetriebe zuzulassen sind, die „das Wohnen in der Nachbarschaft nicht wesentlich stören“, gewahrt (siehe dazu Entscheidungen des BVerwG /9/).

Hinweis zur Nachbarschaftsverträglichkeit gewerblicher Nutzungen im Plangebiet

Grundsätzlich ist bei jedem Vorhaben im Plangebiet „Südliche Erweiterung Gewerbegebiet Mariatal im Gewann Leimäcker und Krumme Äcker“ im (Bau)Genehmigungsverfahren durch ein Schallgutachten der Nachweis zu erbringen, dass die Anforderungen gemäß TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm, Ausgabe 28. August 1998 in der geänderten Fassung vom 1. Juni 2017) für die vorgesehene Nutzung erfüllt werden. Falls vom Vorhaben weitere relevante Emissionen (Luftverunreinigungen, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnlichen Erscheinungen) ausgehen können, ist ebenso mittels Gutachten der Nachweis zu erbringen, dass keine Immissionen herbeigeführt werden, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft hervorzurufen.

4.6 Örtliche Bauvorschriften

Zur Sicherung grundlegender baugestalterischer Ziele werden nur einzelne, rahmensetzende Vorschriften getroffen. Diese sehr zurückhaltende Formulierung von baugestalterischen Vorschriften wird dem gewerblichen Charakter des Gebietes gerecht und erhält der Bauherrschaft einen möglichst weiten Gestaltungsspielraum.

Dachform & Dachneigung von Hauptgebäuden

Aus Gründen der Entwässerungsplanung und des Entwässerungskonzeptes werden für die Hauptbaukörper Flachdächer von 0° bis 5° festgesetzt.

Fassadengestaltung

Die diesbezüglich getroffenen Vorschriften lassen der Bauherrschaft umfassenden Gestaltungsspielraum. Sie schließen gestalterisch wesentlich störende Farb- und Materialwahlen aus.

Gestaltung unbebauter Grundstücksflächen

Stützkonstruktionen

Die Vorschrift mit baulichen Anlagen, Stützmauern, Einfriedungen und großformatigen Steinen von öffentlichen Verkehrsflächen zurückzubleiben dient der Konfliktvorbeugung zwischen den privaten Grundstücksflächen und der Erstellung und des Unterhalts von öffentlichen Verkehrsflächen.

4.7 Sonstige Inhalte

Nachrichtliche Übernahmen

Gesetzlich geschützte Biotope, festgesetzte Überschwemmungsgebiete sowie Gewässerrandstreifen nach den wasser- und naturschutzrechtlichen Vorschriften werden gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Die entsprechenden gesetzlichen Bestimmungen sind zu beachten.

5. UMWELTBERICHT

Der Umweltbericht enthält die Darstellung der Schutzgüter und Auswirkungen sowie ggf. Beeinträchtigungen und nachfolgend auch die Maßnahmen und Festsetzungen. Mit der Umsetzung des geplanten Vorhabens werden umfangreiche Kompensationsmaßnahmen sowohl innerhalb als auch außerhalb des Plangebietes erforderlich. Vgl. hierzu die Ausführungen im Umweltbericht.

6. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Zu den Auswirkungen auf die ausgeübten Nutzungen, verkehrliche Belange, Natur. Landschaft, Umwelt sowie Boden und die sämtlichen Umweltbelange, sind insbesondere in Kapitel 5 des Umweltberichts detaillierte Ausführungen enthalten.

6.1 Klimawirkung/ -anpassung

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 CO^2-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 CO^2-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.

6.2 Kosten der städtebaulichen Maßnahme

Der Stadt Ravensburg und dem Eigenbetrieb Abwasser entstehen bei Umsetzung der Planung Kosten für die verkehrs- und abwassertechnische Erschließung des Baugebietes (insb. Verkehrsanlagen, Kanal, Versickerung, Retention, ...), für die öffentlichen Grünflächen und die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen und deren Unterhalt.

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	30.000,- €
(inkl. Beleuchtung und Ingenieurskosten)	
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.

7. FLÄCHENBILANZ/ PLANDATEN

Fläche des Geltungsbereiches: ca. 8,87 ha

Flächenanteile:

Gewerbegebiet GE	ca. 4,84 ha
Gewerbegebiet GEe	ca. 0,91 ha
Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 0,74 ha
Öffentliche Grünfläche als	ca. 2,38 ha
davon Retentionsbecken	ca. 0,45 ha

8. ZU GRUNDE LIEGENDE GUTACHTERLICHE AUSFÜHRUNGEN

Zum Zeitpunkt der Planaufstellung lagen folgende gutachterliche Aussagen vor bzw. wurden bei der Erarbeitung der Planinhalte verwendet:

- Verkehrliche Voruntersuchung – Erweiterung Gewerbegebiet "Mariatal" in Ravensburg des Büros BrennerPlan, Stuttgart, vom 13.11.2025
- Orientierende Bodenuntersuchung hinsichtlich nutzungsbedingter, entsorgungsrelevanter Verunreinigungen des Büros HPC, Ravensburg, vom 18.02.2022
- Umweltbericht zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Mariatal – Erweiterung Süd", des Büros 365° freiraum + umwelt, Überlingen, vom 05.10.2026
- Artenschutzrechtliche Prüfung (Vögel) nach § 44 BNatSchG – Gewerbegebiet "Mariatal": Erweiterung Süd, des Büros 365° freiraum + umwelt, Überlingen, vom 05.10.2026
- Bestandsaufnahme Fledermäuse und Zauneidechse, Luis Ramos, Ravensburg, vom 21.09.2026
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Gewerbegebiet Mariatal – Erweiterung Süd, des Büros Dr. Dröscher + Partner, Tübingen, vom 14.10.2026
- Geotechnischer Bericht zur Erschließung des Gewerbegebietes „Mariatal“, des Büros baugrund süd, Bad Wurzach, vom 14.10.2026

Aufgestellt:
Ravensburg, den 05.10.2026

Herr Herrling
Stadtplanungsamt