ANLAGE 5

Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur frühzeitigen Auslegung nach § 4 Abs. 1 BauGB

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
1.	**<u>Regierungspräsidium Tübingen, Stellungnahme vom 21.08.2025:</u>** **A. Allgemeine Angaben** **Bebauungsplan „Südliche Erweiterung GE Mariatal im Gewann Leimäcker und Krumme Äcker“** **B. Stellungnahme** Fachliche Stellungnahme. **1. Belange der Raumordnung / Bauleitplanung** <u>Raumordnung - Einzelhandel</u> Die Stadt Ravensburg plant die Aufstellung eines Bebauungsplanes zur wirtschaftlichen Entwicklung von kleineren und mittleren Unternehmen. Nach dem Plan soll ein Gewerbegebiet festgesetzt werden. Parallel dazu erfolgt die 74. Änderung des Flächennutzungsplanes, der bisher eine Fläche für die Landwirtschaft darstellt und wo nun eine gewerbliche Baufläche dargestellt werden soll. Aus Sicht des Einzelhandels äußert die höhere Raumordnungsbehörde keine Bedenken bzgl. der geplanten Teiländerung des Flächennutzungsplanes, da sich aus diesen Darstellungen hinsichtlich	**Kenntnisnahme** **Kenntnisnahme**

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	der Festsetzungen zum Einzelhandel rechtmäßige Bebauungspläne entwickeln lassen.	
	Aus Sicht des Einzelhandels ist eine abschließende Prüfung mangels Vorlage der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes derzeit nicht möglich.	**Kenntnisnahme**
	Es wird um eine Auseinandersetzung mit PS 2.7.0 und 2.7.1 RP BO gebeten. Aufgrund der städtebaulich nicht integrierten Lage wird angeregt, in der Art der baulichen Nutzung Einzelhandel auszuschließen.	**Wird berücksichtigt** Die Plansätze 2.7.0 und 2.7.1 des Regionalplans Bodensee-Oberschwaben verfolgen das Ziel, die zentralen Versorgungsbereiche der Städte und Gemeinden zu stärken sowie Einzelhandelsgroßprojekte auf städtebaulich integrierte Standorte zu konzentrieren. Damit sollen insbesondere die Funktionsfähigkeit der Innenstädte und Ortszentren sowie eine verbrauchernahe Versorgung gesichert werden. Der geplante Gewerbestandort befindet sich außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches und weist keine städtebaulich integrierte Lage im Sinne der regionalplanerischen Zielsetzungen auf. Die Fläche ist vorrangig für gewerbliche und industrielle Nutzungen vorgesehen. Auch das Gewerbeflächenkonzept der Stadt Ravensburg empfiehlt, knappe Gewerbeflächen insbesondere für produzierende, verarbeitende und arbeitsplatzintensive Nutzungen vorzuhalten und konkurrierende Nutzungen möglichst auszuschließen. Die Fortschreibung zum Gewerbeflächenkonzept von 2016 stellt hierzu fest, dass Gewerbestandorte möglichst von nichtgewerblichen Nutzungen freigehalten werden sollen und vor allem die Ansiedlung produzierender Betriebe gesichert werden muss. Vor diesem Hintergrund ist die Ansiedlung von selbstständigen Einzelhandelsbetrieben an diesem Standort weder städtebaulich noch gewerbeflächenpolitisch sinnvoll. Zur Sicherung der regionalplanerischen Zielsetzungen sowie zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche werden daher Einzelhandelsnutzungen im Rahmen der

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		verbindlichen Bauleitplanung ausgeschlossen. Hiervon ausgenommen werden können lediglich betriebsbezogene Verkaufsstellen untergeordneter Bedeutung, soweit diese der Eigenvermarktung am Produktionsstandort dienen und keine zentrenrelevanten Auswirkungen entfalten.
	<u>Raumordnung</u> Wir schließen uns der Stellungnahme des Regionalverbands Bodensee-Oberschwaben vom 04.08.2025 (Bebauungsplan und FNP-Änderung) vollumfänglich an und weisen ergänzend darauf hin, dass im Schwerpunkt für Industrie- und Gewerbe auch Industriebetriebe untergebracht werden sollen.	**Kenntnisnahme** Das Gewerbeflächenkonzept der Stadt Ravensburg weist dem Gewerbestandort Mariatal eine besondere Bedeutung für produzierende und verarbeitende Betriebe zu. Das Gebiet wird bereits heute durch einen größeren Betrieb der pharmazeutischen Industrie sowie weitere Betriebe des Verarbeitenden Gewerbes geprägt und verfügt über eine hochwertige gewerbliche Standortqualität. Gleichzeitig wird im Gewerbeflächenkonzept ausdrücklich festgestellt, dass auch künftig eine erhebliche Flächennachfrage des Verarbeitenden Gewerbes zu erwarten ist und hierfür geeignete Standorte vorgehalten werden müssen. Darüber hinaus zeigt das Gewerbeflächenkonzept, dass insbesondere für das Verarbeitende Gewerbe der mit Abstand größte Flächenbedarf besteht und Ravensburg auf lange Sicht auf die Sicherung entsprechender Gewerbe- und Industriestandorte angewiesen ist. Die Stadt verfolgt daher das Ziel, geeignete Gewerbestandorte für produzierende, verarbeitende und gegebenenfalls auch industrielle Nutzungen vorzuhalten und vor konkurrierenden, nichtgewerblichen Nutzungen zu schützen. Vor diesem Hintergrund wird klargestellt, dass der Gewerbestandort Mariatal grundsätzlich auch der Unterbringung industrieller Nutzungen dienen soll, soweit diese mit den örtlichen Rahmenbedingungen, den immissionsschutzrechtlichen Anforderungen sowie den angrenzenden Nutzungen vereinbar sind. Die im bestehenden Gewerbegebiet vorhandene Prägung durch produzierende Betriebe und die im Gewerbeflächenkonzept formulierte Zielsetzung sprechen für die Sicherung entsprechender Entwicklungsmöglichkeiten.

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		Das Plangebiet ist aufgrund der Nähe zur Wohnbebauung nicht uneingeschränkt für Gewerbe oder industriegebietstypische Betriebe geeignet. Auch bei Ausschöpfung des immissionsschutzfachlichen Rahmens kann nicht auf die Ansiedlung erheblich störender Industriebetriebe abgezielt werden. Es ist lediglich die Schaffung eines wohngebietsverträglichen Gewerbegebiets möglich. Daher wurde die Möglichkeit einer Gliederung des Gewerbegebiets und der Lärmkontingentierung genutzt. Durch die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebiets sind dort all die Gewerbebetrieben zulässig, die in dieser Gemengelage möglich sind, da sie die bestehende angrenzende Wohnnutzung nicht stören. Industriebetriebe können die maßgeblichen Immissionsrichtwerte an den schutzbedürftigen Immissionsorten im Allgemeinen nicht einhalten.
	<u>Bauleitplanung - Bedarf</u> Den Planunterlagen ist zu entnehmen, dass der Gewerbeflächenbedarf im Zusammenhang mit der laufenden Fortschreibung des Flächennutzungsplanes statistisch bestätigt wurde (s. S. 2 der Sitzungsvorlage 2025/124). Wir weisen darauf hin, dass ein Bedarfsnachweis für einen zukünftigen Zielhorizont im Rahmen der laufenden Fortschreibung des Flächennutzungsplanes nicht als Bedarfsnachweis für ein punktuelles Flächennutzungsplanänderungsverfahren (Einzelfläche) akzeptiert werden kann. Es ist daher im Rahmen der 74. Teiländerung des Flächennutzungsplanes ein konkreter, aktueller Bedarf nachzuweisen.	**Wird nicht berücksichtigt** Im Zuge der derzeit laufenden Fortschreibung des Flächennutzungsplanes für die Gemarkung Ravensburg wurde der Bedarfsnachweis für die gewerblichen Flächen erbracht. Die in der hier vorliegenden Planung vorgesehene Neuausweisung von Gewerbefläche ist Bestandteil der Bedarfsflächenbilanz der parallel erfolgenden Fortschreibung des Flächennutzungsplanes. Der dort zwischenzeitlich erreichte Planstand lässt dieses Vorgehen nach nochmaliger Rücksprache zu.

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	2. Belange des Hochwasserschutzes Wir weisen darauf hin, dass der vorgesehene Bebauungsplan **Südl. Erweiterung GE Mariatal Gewann Leimäcker und Krumme Äcker – Stadt Ravensburg sowie die dazugehörige parallele 74. Änderung des Flächennutzungsplans des Gemeindeverbands Mittleres Schussental** teilweise im festgesetzten Überschwemmungsgebiet liegt. Die Ausweisung neuer Baugebiete auf diesen Flächen ist unzulässig (keine Bagatellgrenze). Die hier für die Beurteilung maßgeblichen Hochwassergefahrenkarten liegen bereits vor: (Direktlink: https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/q/2Abz5tJTZuoC5TaNdJZ2V6). Maßgeblich und verbindlich ist der tatsächlich von einem hundertjährlichen Hochwasser betroffene Bereich – unabhängig von der Darstellung oder der Veröffentlichung in einer Hochwassergefahrenkarte. Mit § 65 des Wassergesetzes Baden-Württemberg (WG) gelten kraft Gesetzes seit dem 22.12.2013 (Inkrafttreten der Vorschrift) u. a. die Gebiete als festgesetzte Überschwemmungsgebiete, in denen ein Hochwasserereignis statistisch einmal in 100 Jahren zu erwarten ist. Dies gilt sowohl für Flächen im Außen- als auch im Innenbereich. Für diese festgesetzten Überschwemmungsgebiete gelten die Verbote des § 78ff. des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG).	**Wird berücksichtigt** Die genannten Flächen liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans, werden aber nicht als Baugebiet bzw. Gewerbegebietsflächen ausgewiesen, sondern nachrichtlich als HQ100 gekennzeichnet. Es liegt daher kein Widerspruch vor. **Kenntnisnahme**

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	So ist u. a. untersagt, auf diesen Flächen **neue Baugebiete auszuweisen** (§ 78 Abs. 1 WHG). Außerdem ist die **Errichtung und Erweiterung baulicher Anlagen** (§ 78 Abs. 4 WHG) sowie das **Erhöhen und Vertiefen der Erdoberfläche** verboten (§ 78a Abs. 1 Nr. 5 WHG). Nur unter den in § 78 Abs. 2 WHG genannten strengen Voraussetzungen kann in Ausnahmefällen die Ausweisung neuer Baugebiete in festgesetzten Überschwemmungsgebieten zugelassen werden. Hierzu ist u. a. darzulegen, dass eine Siedlungsentwicklung nicht an anderer Stelle möglich ist oder an anderer Stelle geschaffen werden kann. Die neun genannten Voraussetzungen müssen kumulativ vorliegen. Ausnahmegenehmigungen können unter Vorlage entsprechender Nachweise bei den unteren Wasserbehörden beantragt werden. Das gesetzliche Verbot, neue Baugebiete in festgesetzten Überschwemmungsgebieten auszuweisen, ist einer Abwägung nicht zugänglich. Entgegen dem Verbot ausgewiesene Baugebiete sind fehlerhaft. Ein neues Baugebiet liegt vor, wenn die erstmalige Bebauung einer Fläche durch Bauleitplanung ermöglicht wird. Dies ist in jedem Fall gegeben, wenn eine Überplanung des Außenbereichs erfolgt. Ob dies hier der Fall ist, muss durch die Baurechtsbehörde geprüft werden.	

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	Sollte es sich um einen Bebauungsplan handeln, welcher in den Anwendungsbereich des §78 Abs. 3 WHG fällt, sind außerdem die dort genannten ausdrücklichen Abwägungsbelange (u.a. Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger und hochwasserangepasste Errichtung von Bauvorhaben) in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Unabhängig vom Bestehen eines Bebauungsplans bedarf jede Errichtung oder Erweiterung einer baulichen Anlage im festgesetzten Überschwemmungsgebiet zusätzlich einer Ausnahmegenehmigung nach § 78 Abs. 5 WHG. Darüber hinaus sei angemerkt, dass eine Betroffenheit gleichwohl auch bei einem extremen Hochwasserereignis (HQextrem) besteht und entsprechende Schritte (wie z.B. Regelungen zur Vermeidung und Verminderung von Hochwasserschäden, Aspekte zur Sicherung von Hochwasserabfluss und -rückhaltung, Gebäude hochwasserangepasst planen und bauen etc.) ergriffen werden müssen. In diesem Zusammenhang wird insbesondere auf § 78b WHG „Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten“ (=u.a. extreme Hochwasserereignisse) und den dort genannten Vorgaben verwiesen. Festgesetzte Überschwemmungsgebiete im Sinne des § 76 Abs. 2 WHG sowie des § 65 Abs. 1 WG (i.d.R. Flächenausdehnung HQ100 der HWGK) und Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Absatz 1 WHG (i.d.R. Flächenausdehnung HQextrem der HWGK) sind nachrichtlich (BauGB §9 Abs. 6a) im Bebauungsplan darzustellen.	**Wird berücksichtigt** Das HQ100 und das HQextrem werden nachrichtlich im Bebauungsplan dargestellt. Zusätzlich wird mit textlichen Hinweisen auf das Gefährdungspotenzial und mögliche Schutzvorkehrungen aufmerksam gemacht.

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	Info: Aktuell läuft die Gebietsweise Fortschreibung der HWGK an der Schussen. Es kann zu Änderungen der aktuell abgegrenzten Überflutungsflächen kommen. **Neue Karten liegen nicht vor 2026 vor.**	**Kenntnisnahme** Sollte eine Fortschreibung vorliegen, wird diese übernommen.
	3. Belange der Landwirtschaft Für die Erweiterung des Gewerbegebietes werden landwirtschaftliche Flächen überplant, die in der Flurbilanz der Vorrangflur zugeordnet sind und damit besonders landbauwürdige Flächen die zwingend der landwirtschaftlichen Nutzung vorzubehalten sind. So dass landwirtschaftliche Belange betroffen sind. Daher bestehen grundsätzliche Bedenken gegenüber der Planung. Nach §1a Abs. 2 BauGB ist die Flächeninanspruchnahme auf das notwendige Minimum zu beschränken und im Rahmen der Abwägung ist die Berücksichtigung landwirtschaftlicher Belange erforderlich. Dazu sind landwirtschaftliche Belange in den Unterlagen entsprechend darzustellen. Für eventuell nötige planexterne naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen sollen keine weiteren wertvollen landwirtschaftlichen Flächen in Anspruch genommen werden. Sollten Ausgleichsmaßnahmen auf landwirtschaftlichen Flächen geplant werden ist die untere Landwirtschaftsbehörde frühzeitig zu beteiligen.	**Wird berücksichtigt** Auf den Planungsebenen der informellen Bauleitplanung und der Regionalplanung erfolgte bereits eine grundlegende Auseinandersetzung mit dem unbedingt erforderlichen Flächenumfang gewerblicher Flächenausweisungen, in diesem Fall sogar regional bedeutsamer Gewerbeflächenausweisungen. Der Regionalverband hat der Kommunen das verbindliche Ziel aufgegeben, vorrangig diese als Vorrangfläche eingestuften Gewerbestandorte zu entwickeln. Zugleich hat sowohl die regionale als auch die kommunale Flächenbedarfsermittlung den entsprechenden Neuausweisungsbedarf bestätigt. Damit wird hinsichtlich Fläche und Standort der gewerblichen Neuausweisung von der Vereinbarkeit mit den landwirtschaftlichen Belangen beziehungsweise eine angemessene Abarbeitung der konkurrierenden Belange ausgegangen. Der Ausgleich, der für den mit der Planung verbundenen Eingriff erbracht werden muss, wird zum einen durch die Aufwertung der Gewerbegebietsränder. Der verbleibende Eingriff wird durch die Zuordnung von Ökopunkten aus dem städtischen Ökokonto sowie Kompensationsmaßnahmen auf einer externen, unmittelbar östlich an das Plangebiet angrenzenden Ausgleichsfläche ausgeglichen. Letztere hat für die Landwirtschaft eine sehr geringe Bedeutung. Die vorgebrachten Anregungen werden diesbezüglich also beachtet. Nähere Ausführungen hierzu sind in den zwischenzeitlich ausgearbeiteten Entwurfsunterlagen zu finden.

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	4. Belange des Straßenwesens **<u>Stellungnahme Referat 42 – Steuerung und Baufinanzen</u>** Der Geltungsbereich des vorgelegten Bebauungsplans befindet sich gemäß Plan für Aufstellungsbeschluss vom 07.05.2025 in einem Abstand von ca. 90 m zum Fahrbahnrand der westlich gelegenen Bundesstraße B 30 N. Die östlich an den Geltungsbereich angrenzende Bundesstraße B 30 soll zur Kreisstraße K 7983 umgestuft werden.	**Kenntnisnahme**
	Vor diesem Hintergrund bestehen aus Sicht der Abteilung Mobilität, Verkehr, Straßen des Regierungspräsidiums Tübingen keine grundsätzlichen Einwendungen zum vorgelegten Bebauungsplan, sofern im weiteren Verfahren die gesetzlichen Anbaubeschränkungen gemäß § 22 Straßengesetz Baden-Württemberg (StrG) berücksichtigt werden. Entsprechend besteht außerhalb des Erschließungsbereiches von Kreisstraßen in einem Abstand bis 15 m vom Fahrbahnrand ein Anbauverbot für Hochbauten und bauliche Anlagen, sowie für Werbeanlagen. Bis 30 m bei Kreisstraßen dürfen bauliche Anlagen und Werbeanlagen nur mit Zustimmung der Straßenbauverwaltung errichtet werden. Diese im Verkehrsinteresse bestehende Vorgabe ist im Grundsatz auch bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu beachten. Weiter ist außerhalb des Erschließungsbereiches von Kreisstraßen die Anlegung neuer Zufahrten im Interesse des überörtlichen Verkehrs grundsätzlich ausgeschlossen. Dieselben Gesichtspunkte müssen ebenso für die Herstellung neuer Anschlüsse kommunaler	**Kenntnisnahme** Die Erweiterung des Gewerbegebietes wird über die Straße 'Mooswiesen' angeschlossen. Es ist kein weiterer Anschluss an die neu eingestufte Kreisstraße K7983 notwendig.

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	Straßen gelten. Eine, dies nicht berücksichtigende Planung würde der Zweckbestimmung der überörtlichen Straße nicht Rechnung tragen. Um die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf den Straßen des überörtlichen Verkehrs weiterhin zu gewährleisten bzw. zu erhöhen und um Knotenpunkte rechtzeitig erkennbar und übersichtlich zu gestalten, sind an einmündenden Ortsstraßen ausreichende Sichtfelder vorzuhalten. Außerdem sind im Interesse der Verkehrssicherheit überalldort, wo es sich ermöglichen lässt, Zugänge und Zufahrten zu anliegenden Grundstücken durch Schließung, Zusammenlegung oder durch Schaffung rückwärtiger Erschließungsmöglichkeiten zu reduzieren. Ausnahmen vom Anbauverbot können unter in § 22 Abs. 1 Satz 3 StrG genannten Voraussetzungen im Einzelfall zugelassen werden. <u>Im vorgelegten Bebauungsplanentwurf fehlen die Angaben zu nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sowie zur verkehrlichen Erschließung des Plangebiets. Eine fundierte straßenrechtliche Stellungnahme ist daher nicht möglich.</u>	**Kenntnisnahme** In der Aufstellung und der frühzeitigen Beteiligung zum Bebauungsplan wurde bislang nur der Geltungsbereich dargestellt. Weitere Inhalte wie Baugrenzen und die Erschließung des Gewerbegebiets fehlen nicht, sondern werden erst zum nächsten Verfahrensschritt, dem Auslegungsbeschluss, erarbeitet.

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<u>Stellungnahme Referat 44 – Planung</u> Mit der Wiederaufnahme der Planung der OU Ravensburg im Zuge der B 32 im Jahr 2019 muss die vorliegende Variantenbeurteilung und -empfehlung für den Molldietetunnel nach den neuen fachlichen und rechtlichen Vorgaben aktualisiert werden. Dies schließt die Suche bzw. Entwicklung von Varianten auch in einem weiter südlich gelegenen Korridor ein. Zwischen Weiherstobel und der geplanten Erweiterung des GE Mariatal verläuft ein Variantenkorridor (Variante 600), der zu Konflikten mit der Bebauungsplanung führt. Der Korridor weist zwar einige Nachteile über mehrere Belange hinweg auf, kann jedoch in der jetzigen Planungsphase der Plausibilisierung und Aktualisierung des Variantenvergleichs und der Variantenempfehlung noch nicht ausgeschieden werden.	**Wird berücksichtigt** Die Varianten für die OU Ravensburg für die B32 werden berücksichtigt. Die Erschließung für das Gewerbegebiet berücksichtigt die mögliche südliche Erschließung und weist für diese Flächen zwar ein Gewerbegebiet aus, dieses wird aber bis zu einer Entscheidung über die Varianten – insbesondere Variante 600 - nicht veräußert und widerspricht somit nicht dem bisherigen Planungsstand der Bundesstraße.
	<u>Überarbeitung des Bebauungsplanes</u> Die Stadt wird gebeten, den Bebauungsplanentwurf auf Grundlage dieser Stellungnahme zu überarbeiten und das Regierungspräsidium Tübingen – Abteilung Mobilität, Verkehr, Straßen – am weiteren Verfahren zu beteiligen.	**Kenntnisnahme**

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	Darüber hinaus wird gebeten, das Straßenamt des Landkreises Ravensburg als künftige Straßenbaubehörde des Trägers der Straßenbaulast der K 7983 in das weitere Verfahren einzubeziehen. Weitere Bedenken und Anregungen werden vorbehalten. gez. Kreußer	
2.	**<u>Regierungspräsidium Stuttgart, Landesamt für Denkmalpflege, Stellungnahme vom 06.08.2025:</u>** Sehr geehrte Damen und Herren, vielen Dank für die Beteiligung des Landesamtes für Denkmalpflege im Rahmen der Anhörung der Träger öffentlicher Belange. **1. Bau- und Kunstdenkmalpflege:** Bezüglich des genannten Verfahrens äußert die Bau- und Kunstdenkmalpflege keine Anregungen oder Bedenken. **2. Archäologische Denkmalpflege:** Aus denkmalfachlicher Sicht bestehen zu der Planung in vorliegender Form keine Bedenken. Archäologische Kulturdenkmale sind entweder nicht betroffen oder wegen der Geringfügigkeit der zu erwartenden Bodeneingriffe nicht gefährdet. Seitens der Archäologischen Denkmalpflege bitten wir um Berücksichtigung der Regelungen der §§ 20 und 27 DSchG: Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Ge-	 **Kenntnisnahme** **Kenntnisnahme** **Wird berücksichtigt** Der Hinweis wurde im Textteil des Bebauungsplans aufgenommen.

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	meinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu er-halten, 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. Wir bitten diesen Hinweis in die Planunterlagen, sofern nicht bereits enthalten, zu übernehmen. Mit Rückfragen wenden Sie sich bitte an ToeB-BeteiligungLAD@rps.bwl.de	
3.	**<u>Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe Stellungnahme vom 08.08.2025:</u>** Sehr geehrte Damen und Herren, vielen Dank für die Beteiligung am oben genannten Planungsvorhaben. Das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) im Regierungspräsidium Freiburg nimmt auf Grundlage der ihm vorliegenden Informationen und seiner regionalen Kenntnisse zu den Aufgabenbereichen, die durch das Vorhaben berührt werden, wie folgt Stellung: **1.Geologische und bodenkundliche Grundlagen** 1.1 Geologie Im Plangebiet liegt eine Überdeckung aus den quartären Lockergesteinseinheiten "Holozäne Abschwemmmassen" (teilweise) und	**Kenntnisnahme**

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	"Hasenweiler-Beckensediment" vor. Darüber hinaus ist die Festgesteinseinheit "Obere Süßwassermolasse" im Untergrund zu erwarten. Die lokalen geologischen Verhältnisse können der digitalen Geologischen Karte von Baden-Württemberg 1 : 50 000 (GeoLa) im LGRB-Kartenviewer (https://maps.lgrb-bw.de/?view=lgrb_geola_geo) entnommen werden. Nähere Informationen zu den lithostratigraphischen Einheiten bieten die geowissenschaftlichen Informationsportale LGRBwissen (https://lgrbwissen.lgrb-bw.de/geologie) und LithoLex (https://litholex.bgr.de/) . 1.2 Geochemie Die geogenen Grundgehalte in den petrogeochemischen Einheiten von Baden-Württemberg sind im LGRB-Kartenviewer (https://maps.lgrb-bw.de/?view=lgrb_hw_geo) abrufbar. Nähere Informationen zu den geogenen Grundgehalten sind im geowissenschaftlichen Informationsportal LGRBwissen (https://lgrbwissen.lgrb-bw.de/geologie/geogene-grundgehalte-hintergrundwerte-der-petrogeochemischen-einheiten-baden-wuerttembergs) beschrieben. 1.3 Bodenkunde Die bodenkundlichen Verhältnisse sowie Bewertungen der natürlichen Bodenfunktionen nach § 2 Abs. 2 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) können in Form der Bodenkund-lichen Karte 1 : 50 000 (GeoLa BK50) (http://maps.lgrb-bw.de/) eingesehen werden. Des Weiteren sollte vorrangig die Bodenfunktionsbewertung auf Grundlage der Bodenschätzungsdaten (https://bodenfunktionsbewertung.lgrb-bw.de/) verwendet werden, da diese im Vergleich zur	**Kenntnisnahme** **Kenntnisnahme**

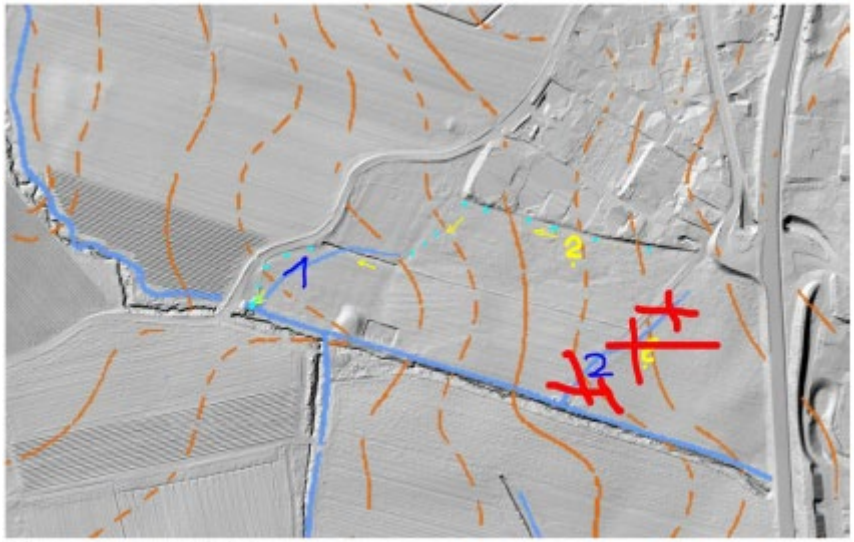
Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	BK50 lokale Bodeneigenschaften abbilden. Sollte für das Plangebiet keine Bodenfunktionsbewertung nach digitaler Bodenschätzung vorliegen, ist die Bodenfunktionsbewertung nach ALK und ALB heranzuziehen. Generell ist bei Planungsvorhaben entsprechend § 2 Abs. 1 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) auf den sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten. Zusätzlich der Hinweis, dass nach § 2 Abs. 3 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) bei geplanten Vorhaben, die auf nicht versiegelte, nicht baulich veränderte oder unbebaute Flächen von mehr als 0,5 Hektar einwirken werden, ein Bodenschutzkonzept zur Gewährleistung des sparsamen, schonenden und haushälterischen Umgangs mit dem Boden im Rahmen der weiteren Vorhabensplanung bzw. -durchführung zu erstellen ist. Eine Erstellung des Bodenschutzkonzepts nach DIN 19639 wird dringend empfohlen. Sollten bei dem vorliegenden Bauvorhaben mehr als 500 m³ Bodenüberschussmassen entstehen, so ist bei dem nach § 3 Abs. 4 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) geforderten Abfallverwertungskonzept auf eine höchstmögliche Verwertung nach § 3 Abs. 2 LKreiWiG zu achten, um so die Bodenfunktionen im größtmöglichen Umfang zu erhalten. Mit der zuständigen Unteren Bodenschutzbehörde sollte abgestimmt werden, welche konkreten bodenschutzfachlichen Vorgaben umzusetzen sind.	**Kenntnisnahme** Den Erfordernissen zur Erstellung von Bodenschutzkonzepten wird im Rahmen der nachfolgenden Ausführungsplanung der Erschließung und, soweit erforderlich, der Baugenehmigungsplanung nachgekommen.
	2. Angewandte Geologie Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter	**Kenntnisnahme**

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein hydrogeologisches bzw. geotechnisches Übersichtsgutachten, Detailgutachten oder ein hydrogeologischer bzw. geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.	
	2.1 Ingenieurgeologie Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, wird die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan empfohlen: 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.	**Wird berücksichtigt** Ein Baugrundgutachten wurde erstellt und ist dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt.
	In Anbetracht der Größe des Plangebiets geht das LGRB davon aus, dass eine ingenieur-geologische Übersichtsbegutachtung durch ein privates Ingenieurbüro durchgeführt wurde/wird. Darin sollten die generellen Baugrundverhältnisse untersucht sowie allgemeine Empfehlungen zur Erschließung und Bebauung abgegeben werden. Ferner sollten darin die Notwendigkeit und der Umfang objektbezogener Baugrundgutachten gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 beschrieben werden.	
	2.2 Hydrogeologie Aktuell findet im Plangebiet keine Bearbeitung hydrogeologischer Themen durch das LGRB statt.	**Kenntnisnahme**

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	2.3 Geothermie Informationen zu den oberflächennahen geothermischen Untergrundverhältnissen sind im Informationssystem „Oberflächennahe Geothermie für Baden-Württemberg“ (ISONG) (https://isong.lgrb-bw.de/) hinterlegt. ISONG liefert erste Informationen (Möglichkeiten und Einschränkungen) zur geo-thermischen Nutzung des Untergrundes mit Erdwärmesonden und Erdwärmekollektoren. Bitte nehmen Sie vor Verwendung des Informationssystems die Erläuterungen zur Kenntnis.	**Kenntnisnahme**
	2.4 Rohstoffgeologie (Mineralische Rohstoffe) Gegen die Planungen bestehen von rohstoffgeologischer Seite keine Einwendungen.	**Kenntnisnahme**
	3. Landesbergdirektion 3.1 Bergbau Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbaugebiet. Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder künstlich geschaffenen Althohlräumen (bspw. Stollen, Bunker, unterirdische Keller) betroffen. **Allgemeine Hinweise** Anzeige, Übermittlung und Bereitstellung von Geologie-Daten nach Geologiedatengesetz (GeoIDG) Für geologische Untersuchungen und die daraus gewonnenen Daten besteht nach den Bestimmungen des Geologiedatengesetzes (GeoIDG) eine Übermittlungspflicht gegenüber dem LGRB. Weitere Informationen hierzu stehen Ihnen im LGRBanzeigeportal (https://anzeigeportal.lgrb-bw.de/) zur Verfügung. Weitere Informationsquellen des LGRB im Internet	**Kenntnisnahme**

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	Informationen zu den Untergrundverhältnissen sowie weitere raumbezogene Informationen können fachübergreifend und maßstabsabhängig der LGRBhomepage (https://www.lgrb-bw.de/) entnommen werden. Bitte nutzen Sie hierzu auch den LGRB-Kartenviewer (https://maps.lgrb-bw.de/) sowie LGRBwissen (https://lgrbwissen.lgrb-bw.de/) . Insbesondere verweisen wir auf unser Geotop-Kataster (https://maps.lgrb-bw.de/?view=lgrb_geotope) . Beachten Sie bitte auch unser aktuelles Merkblatt für Planungsträger (https://www.lgrb-bw.de/download_pool/2022_06_rpf_lgrb_merkblatt_toeb_stellungnahmen.pdf) . Mit freundlichen Grüßen Mirsada Gehring-Krso	
4.	**<u>Landratsamt Ravensburg, Stellungnahme vom 22.08.2025:</u>** Koordinierte Stellungnahme Landratsamt Ravensburg zu folgenden Belangen **A. Vermessung und Flurbereinigung** keine Anregungen	**Kenntnisnahme**
	B. Naturschutz Tel. 0751 85-4244 Wir verweisen auf den Aktenvermerk zum Scoping Termin vom 23.06.2025 sowie auf die Mail von Frau Knoch vom 24.07.2025. Der Eingriff in die Grünzäsur kann vom Sachgebiet Naturschutz nicht beurteilt werden.	**Kenntnisnahme** Das Protokoll des Scopingtermins vom 23.06.2025 mit den betroffenen Fachstellen des Landratsamtes und den betroffenen Fachstellen der Stadtverwaltung ist nachfolgend an diese Stellungnahme angefügt. Die Abwägung erfolgt daher dort. *<u>Anmerkung der Stadtverwaltung</u>: die Mail von Frau Knoch vom 24.07.2025 ist im nachfolgenden nicht dargestellt. Es handelt sich dabei um Anmerkungen zum Protokoll, welches zum damaligen Zeitpunkt zu ungenau oder nicht ganz zutreffend war.]*

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	C. Oberflächengewässer Tel. 0751 85-4246 **1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können, mit Rechtgrundlage.** Auf die bisherige Stellungnahme vom 18.06.2025, Ziffer E Oberflächengewässer und das Ergebnis vom Scopingtermin am 23.06.2025 wird verwiesen.	**Kenntnisnahme** Die koordinierte Stellungnahme vom 18.06.25 ist nachfolgend an diese Stellungnahme angefügt. Die Abwägung erfolgt daher dort.
	2. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes. Am 17.07.2025 wurde eine örtliche Erhebung zur Gewässereinstufung der fraglichen Gewässerläufe auf Flst.Nr. 410 und 411 im Beisein der Stadt Ravensburg Tiefbauamt und Stadtplanungsamt vorgenommen. Am westlichen Gewässer 1 konnte ein Zufluss in den Furtwiesenbach festgestellt werden. Mittels Kamerabefahrung wird der genaue Verlauf und Lage im Oberlauf seitens der Stadt Ravensburg noch geprüft. Sobald die Ergebnisse der Kamerabefahrung vorliegen, kann eine Gewässereinstufung erfolgen. Dadurch kann abschließend geklärt werden, welche Funktion die Leitung erfüllt und wie ggf. wasserrechtliche Belange im Plangebiet bezüglich der Leitung bzw. des offenen Grabens gegebenenfalls beachtet werden müssen. Gewässer 2 ist in der Örtlichkeit nicht vorhanden.	**Wird teilweise berücksichtigt** Die in der Stellungnahme angesprochenen Punkte werden zur Kenntnis genommen, da sie den früheren (größeren) Geltungsbereich betreffen und inzwischen nicht mehr im Geltungsbereich des Bebauungsplans enthalten sind. Der im Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens betreffende Entwässerungsgraben ist kein öffentliches Gewässer II. Ordnung. Besagter Graben dient als offener Regenwasserkanal, welcher das anfallende, nicht schädlich verunreinigte Regenwasser in das nordwestliche Retentionsbecken führt. Eine Überbauung/Verlegung des „Entwässerungsgrabens“ ist aus der Sicht des SG 404 Oberflächengewässer möglich. Wasserrechtliche Tatbestände wie Gewässerrandstreifenregelungen nach §§ 29 WG, Anlagen nach § 28 WG oder eine Umgestaltung des Gewässer nach § 67 WHG finden bei dem Graben, welcher ausschließlich zur Ableitung von Niederschlagswasser dient, keine Anwendung.

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	 Schummerung·DGM·2-fach¶	
	D. Grundwasser Tel. 0751 85-4274 Der Bereich befindet sich außerhalb von Wasserschutzgebieten. Wir verweisen auf die Erläuterungen und Hinweise[1] in der Bauleitplanung – Grundwasser – Stand April 2022.	**Kenntnisnahme** Die hier genannten beigefügten Erläuterungen und Hinweise, die mit der Fußnote 1 markiert sind, werden am Ende des Dokumentes als Information hinzugefügt.
	E. Altlasten und Bodenschutz Tel. 0751 85-4219 Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 18.06.2025, Ziffer F.	**Kenntnisnahme** Die koordinierte Stellungnahme vom 18.06.25 ist nachfolgend an diese Stellungnahme angefügt. Die Abwägung erfolgt daher dort.

[1] beigefügt im Anhang des Dokuments

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	F. Abwasser Tel. 0751 85-4266 **1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können, mit Rechtsgrundlage** Die Neuerschließung des Gebietes muss nach derzeitigen wassergesetzlichen Vorgaben über ein modifiziertes System erfolgen (getrennte Ableitung von Niederschlagswasser und Schmutzwasser), wenn dies schadlos und mit einem verhältnismäßigen Aufwand möglich ist, §§ 55 (2) WHG. Es gibt noch keine Aussage zur Entwässerung, diese ist im nächsten Verfahrensschritt darzustellen. Für die Entwässerungskonzeption ist eine Aussage über die Untergrundbeschaffenheit (Bodendurchlässigkeit, Altlasten, Flurabstand) z.B. durch ein Bodengutachten zu erbringen. Ist keine Versickerung möglich, ist die Einleitung des Niederschlagswasser in einen Vorfluter zu prüfen. **1.1 Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)** Ist die modifizierte Entwässerung nicht mit verhältnismäßigem Aufwand möglich (z.B. kein Vorfluter, kein sickerfähiger Untergrund), so muss ein Nachweis der Unverhältnismäßigkeit geführt werden, § 55 (1) WHG. **2. Hinweise**	**Wird berücksichtigt** Der entwässerungstechnische Umgang mit der Neuerschließung des Plangebiets ist in den Festsetzungen unter Punkt 6 Flächen zur Rückhaltung und Behandlung von Niederschlagswasser, aber auch unter den Hinweisen geregelt. Niederschlagswasser und Schmutzwasser werden separat behandelt. Die Grundlage der DWA-A 117 wird angewendet. Ein Baugrundgutachten wurde erstellt und dem Anhang zum Bebauungsplan hinzugefügt. Eine Versickerung ist nicht möglich. **Kenntnisnahme** Die hier genannten beigefügten Erläuterungen und Hinweise die mit der Fußnote 2 markiert sind werden am Ende des Dokumentes als Information hinzugefügt.

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	Auf die „Erläuterungen und Hinweise für das Bauleitplanverfahren Landkreis Ravensburg“[2] Stand April 2022, Abwasser, wird verwiesen.	
	G. Forst Tel. 0751 85-6200 Vom Bebauungsplan „Südliche Erweiterung Gewerbegebiet Mariatal im Gewann Leimäcker und Krumme Äcker", ist kein Wald im Sinne von § 2 LWaldG betroffen. Eine indirekte Betroffenheit von Waldflächen durch den in der LBO § 4 Abs. 3 festgelegten Waldabstand ist ebenfalls nicht erkennbar. Forstrechtliche Belange sind daher nicht berührt.	**Kenntnisnahme**
	H. Gewerbeaufsicht Tel. 0751 85-4170 Wir nehmen Bezug auf das Protokoll zum Scopingtermin vom 23.06.2025.	**Kenntnisnahme** Das Protokoll des Scopingtermins vom 23.06.2025 mit den betroffenen Fachstellen des Landratsamtes und den betroffenen Fachstellen der Stadtverwaltung ist nachfolgend an diese Stellungnahme angefügt. Die Abwägung erfolgt daher dort.
	I. ÖPNV Tel. 0751 85-5203 Im Bereich der Fußgängerunterführung unter der Friedrichshafener Str., zwischen der Wohnbebauung Torkenweiler und Mariatal befindet sich die Bushaltestelle "Ravensburg, Mariatal Süd". Diese sollte von den neu zu erschließenden Gewerbeflächen aus gut angebunden werden, bspw. mittels eines Fußweges südlich der bestehenden Bebauung im Bereich Mariatal bzw. nördlich der zu erschließenden Flächen.	**Wird nicht berücksichtigt** Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde an mehreren Stellen geändert – größtenteils verkleinert – und die angesprochene Fläche liegt nicht mehr im Bereich des Bebauungsplans. Die Erschließung erfolgt über die bestehenden Straßen und kann weiterhin genutzt werden.
	J. Hinweis Dokumentation der Änderungen bei erneuter Vorlage	**Kenntnisnahme** Bei Änderungen des Planentwurfs, werden die Änderungen redaktionell (blau markiert) hervorgehoben.

[2] beigefügt im Anhang des Dokumentes

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	Bei erneuter Vorlage von Planungsunterlagen sollten Veränderungen gegenüber der bisherigen Planung deutlich gekennzeichnet sein (z.B. als Liste der Planungsänderungen mit Verlinkung zu den entsprechenden Planunterlagen; Kennzeichnung im Dateinamen, farbliche Markierung im Text). Mit freundlichen Grüßen Andrea Knoch 1 Anlage Erläuterungen und Hinweise[3] in der Bauleitplanung – Abwasser, Grundwasser –	 **Kenntnisnahme** Die hier genannten beigefügten Erläuterungen und Hinweise die mit der Fußnote 3 markiert sind werden am Ende des Dokumentes als Information hinzugefügt.
	[Anmerkung der Stadtverwaltung: Nachfolgend ist das Protokoll des Scopingtermins vom 23.06.2025 mit den betroffenen Fachstellen des Landratsamtes und mit den betroffenen Fachstellen der Stadtverwaltung dargestellt. In diesem Termin sind abwägungsrelevante Inhalte besprochen worden, weswegen das Protokoll als Teil der Abwägung mit in das Bebauungsplanverfahren aufgenommen wird]	
	1. Anlass der Besprechung Das thematisierte Bebauungsplanverfahren soll am 02.07.2025 vom Technischen Ausschuss der Stadt Ravensburg mittels Aufstellungsbeschluss in die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit gestartet werden. Um die Planung voranzutreiben, wird vorab bereits der Scopingtermin mit dem Landratsamt abgehalten. Ebenfalls werden so Synergien mit dem Bebauungsplanverfahren zur Feuerwehr in Oberhofen erzeugt. Die Stadt plant mit der vorliegenden Bauleitplanung die planungsrechtliche Grundlage für die Erweiterung des Gewerbegebiets Mariatal in südliche Richtung zu schaffen. Der zentrale Teil der betroffe-	**Kenntnisnahme**

[3] beigefügt im Anhang des Dokumentes

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	nen Fläche ist im Regionalplan bereits als Vorranggebiet für Industrie und Gewerbe dargestellt. In den östlichen Flächen ist eine Grünzäsur vorhanden. Im vorliegenden Bebauungsplanverfahren handelt es sich um keine Maßnahme der Innenentwicklung. Somit können auch keine Verfahrensvergünstigungen nach BauGB in Anspruch genommen werden. Im Umkehrschluss heißt das, dass ein umfassendes Bebauungsplanverfahren einschließlich Umweltbericht mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanz sowie dem dann notwendigen Ausgleich in Form von noch zu definierenden Maßnahmen durchzuführen ist. Da der Flächennutzungsplan an dieser Stelle noch keine Gewerbefläche darstellt, wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren sogleich mitgeändert. Bezüglich der Gewerbeflächenbedarfe wird auf jene des laufenden Fortschreibungsverfahrens zurückgegriffen. Um zu wissen, welche Belange zu untersuchen sind und in welche Tiefe, wird der vorliegenden Scopingtermin mit den zuständigen Aufsichtsbehörden abgehalten.	
	2. Fachbelange Oberflächenwasser und Grundwasser (weitere Ausführungen sind in der Stellungnahme des Landratsamts Ravensburg vom 18.06.2025 zu entnehmen; dieses ist Teil der Abwägung zum Bebauungsplan)	**Kenntnisnahme**
	1. Furtwiesenbach • Zur Böschungsoberkante des Furtwiesenbachs wird empfohlen einen Gewässerabstand von 10m einzuhalten, wenngleich der dem Gewerbegebiet zugewandte Bereich dann einem Innenbereich entsprechend wird, in dem ein Mindestabstand von 5m einzuhalten ist.	**Wird berücksichtigt** Der Gewässerrandstreifen wird als Hinweis mit in den Bebauungsplan aufgenommen.

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	• Innerhalb des Gewässerrandstreifens darf keine Retention des anfallenden Niederschlagwassers stattfinden. Sofern dies dennoch Teil der Planung ist, ist darzustellen, warum hierzu keine Alternative bestand.	
	2. HQ-Flächen (Überflutungsflächen) • Im Westen des Plangebiets befindet sich eine Überflutungsfläche. Diese Fläche besteht in großen Teilen aus HQ 10 Flächen und aus weiteren Flächenteilen von HQ 50, HQ 100 und HQ Extrem. • Die Baugrenzen sind außerhalb des HQ 100 festzusetzen. • Eine Festsetzung der Retentionsflächen als Fläche für die Wasserwirtschaft ist möglich. • Eine Retention in der HQ 10 Fläche ist nicht möglich. In den Flächen von HQ extrem ist diese möglich. • Als Möglichkeiten für die Retention ist ein Stauraumkanal als Alternative denkbar.	**Wird berücksichtigt** Die Bauflächen befinden sich vollständig außerhalb potenzieller Überflutungsflächen. Die Flächen für die Retention liegen nicht innerhalb der nachrichtlich übernommenen Überflutungsflächen festgesetzten HQ100 und HQextrem.
	3. Entwässerung allgemein • In der Planung ist ein Weg aufzuzeigen, wie das Wasser von den öffentlichen Straßen behandelt wird. • Ob eine Wasserbilanz zu erstellen ist, ist im weiteren Verfahren zu klären.	**Wird berücksichtigt** Das Wasser von den öffentlichen Straßen wird direkt in den öffentlichen Regenwasserkanal eingeleitet. Im Retentionsbecken wird das zugeführte Oberflächenwasser durch eine grasbewachsene, belebte Oberbodenzone gereinigt. Eine Wasserbilanz wurde nicht erstellt, da derzeit noch keine gesetzliche Verpflichtung hierzu vorliegt.
	4. "Alte Gewässer"/Altarme auf Flurstück Nr. 410 • In der vorab vorgelegten Stellungnahme der Fachbereiche Oberflächenwasser wurde skizziert, dass auf Flurstück Nr. 410 im Osten des Plangebiets Bachverläufe vorhanden sein müssten.	**Kenntnisnahme** Die in der Stellungnahme angesprochenen Punkte werden zur Kenntnis genommen, da sie den früheren (größeren) Geltungsbereich betreffen und inzwischen nicht mehr im Geltungsbereich des Bebauungsplans enthalten sind.

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	Diese möglichen Gewässer sind im Zuge der Erhebung aufzunehmen und einzustufen. Je nach Einstufung wird ggf. ein Gewässerrandstreifen einzuhalten sein. Es ist noch nicht klar, wo sich die Quelle und der Zufluss in den Furtwiesenbach befindet.	
	Fachbelange Naturschutz 1. Kartierung der relevanten Arten • Für Amphibien ist eine Relevanzbegehung ausreichend. • Für Vögel und Avifauna generell ist eine detaillierte Untersuchung notwendig.	**Wird berücksichtigt** Es wurden detaillierte Untersuchungen durchgeführt. Die Ergebnisse sind in den Gutachten "Artenschutzrechtliche Prüfung (Vögel) nach § 44 BNatSchG zum Gewerbegebiet "Mariatal": Erweiterung Süd" (365° freiraum + umwelt, Fassung vom 07.10.2026) und "Bestandsaufnahme Fledermäuse und Zauneidechsen im Vegetationszeitraum 2026 zum GE Mariatal Süd" (Luis Ramos, Fassung vom 21.09.2026) dargestellt. Diese sind im Anhang beigefügt. Die artenschutzrechtliche Einschätzung ist im Umweltbericht enthalten.
	2. Biotopschutzabstand • Das Landratsamt formuliert hier einen Biotopschutzabstand ab Kronentraufe von 20m um das Biotop des Furtwiesenbachs. Dieser Abstand kann verringert werden, wenn der Schutzzweck des Biotops weiterhin eingehalten wird. Die genauen Abstände sind nach Vorliegen der Untersuchung zu bestimmen.	**Wird teilweise berücksichtigt** Der Biotopschutzabstand von 20m wurde mit dem Landratsamt abgestimmt und in einigen Teilbereichen arrondiert. Dabei wurde auf einen Ausgleich zwischen dem Interesse der Ausweisung gewerblicher Flächen und dem Schutzzweck des Biotops besonderer Wert gelegt.
	3. Streuobstwiesenbestand (Flurstücke 406/2 und 406/33) • Das Landratsamt rät dringend davon ab, wesentlich (mehr als nur einzelne Bäume) in den Streuobstbestand auf der Fläche des Flurstücks Nr. 406/2 einzugreifen. Dies hat mehrere Gründe. Zunächst stellen die betroffenen Streuobstbestände ein etabliertes Biotop mit hoher Wertigkeit dar. Aus diesem Grund wird hier mit erheblichem Widerstand der Naturschutzverbände (NABU etc.) zu rechnen sein.	**Wird berücksichtigt** Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde an mehreren Stellen geändert – größtenteils verkleinert – und die in der Stellungnahme angesprochene Fläche Flurstück 406/2 und das Flurstück 406/33 liegen nicht mehr im Geltungsbereich des Bebauungsplans.

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	Am schwerwiegendsten ist jedoch, dass ein immenser Untersuchungs- und Ausgleichsaufwand anfällt. Jeder Streuobstbaum ist einzeln auf seine Wertigkeit zu prüfen. Zugleich ist der flächige Eingriff im Verhältnis zur dann notwendigen Ausgleichsfläche mit mindestens 1:2 oder eher mit 1:3 zu beziffern. Es handelt sich zudem um eine Ausgleichsfläche vom bestehenden Bebauungsplan, sodass Ausgleich vom Ausgleich fällig werden würde. Zugleich stehen Streuobstwiesen nach dem Landesnaturschutzgesetz und strengem Schutz und ein Eingriff ist mit strengen Hürden verbunden. Als Alternative für einen Eingriff in Streuobstfläche auf Flurstück 406/2, ist laut LRA ein Eingriff nach Süden auf Flurstück 406/33 möglich. Die dortigen Hochstämme würden bei einer Erweiterung des Gewerbegebietes als Insel verbleiben und deutlich an naturschutzfachlichem Wert und Potenzial einbüßen. Auf Sie könnte mit entsprechendem Ausgleich verzichtet werden.	
	4. Grünzäsur laut Regionalplan • Mit dem Regionalverband Bodensee-Oberschwaben ist abzustimmen, wie und ob ein Eingriff in die Grünzäsur laut Regionalplan möglich ist. • Bevor eine Aussage zu einem etwaigen Eingriff möglich ist, ist zu klären, ob es sich bei dem betroffen Gehölzbestand um eine Streuobstklassifizierung handelt.	**Kenntnisnahme** Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde an mehreren Stellen geändert – größtenteils verkleinert – und die in der Stellungnahme angesprochene Fläche liegt nicht mehr im Bereich des Bebauungsplans. Die mit Obstgehölzen bestandene Teilfläche wird naturschutzfachlich aufgewertet und als Kompensationsfläche dem Bebauungsplan zugeordnet.
	Fachbelange Immissionsschutz • Durch die angrenzende Wohnbebauung im Osten des Plangebiets ist hier mit Beschränkungen zu rechnen. • Bei der Berechnung der Lärmwerte ist die Vorbelastung zu beachten.	**Wird berücksichtigt** Unter Berücksichtigung des Schallschutzgutachten wurden die Gewerbeflächen und Immissionskontingente dargestellt. Betriebsleiterwohnen ist nicht vorgesehen.

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	• Sofern Betriebsleiterwohnen Teil der Festsetzungen sein sollte, so ist dies in der Betrachtung der Lärmimmissionen zu beachten.	
	Fachbelange Bodenschutz Die orientierende Boden- und Altlastenuntersuchung ist den Unterlagen zur Auslegung des Bebauungsplans beizulegen.	**Wird berücksichtigt** Die Untersuchung ist dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt.
	Fachbelange Verkehr und Straßenbau Der Radschnellweg ist in seinem geplanten Verlauf zu bedenken. In einem gesonderten Termin zwischen RP, LRA, Ortschaft Eschach, Tiefbauamt und Stadtplanungsamt sind die Variablen einer Verkehrsuntersuchung zu klären.	**Wird berücksichtigt** Der Radschnellweg wird durch das Plangebiet eingeschränkt – s. hierzu auch die verkehrliche Voruntersuchung – Erweiterung Gewerbegebiet "Mariatal" in Ravensburg vom November 2025.
	Weiteres Vorgehen • Das Stadtplanungsamt wird die notwendigen Untersuchungen veranlassen • In Abstimmung mit den internen Fachstellen wird das Stadtplanungsamt die oben genannten Termine organisieren	**Kenntnisnahme**
	[Anmerkung der Stadtverwaltung: Nachfolgend ist die koordinierte Stellungnahme vom 18.06.2025 mit den betroffenen Fachstellen des Landratsamtes, die nicht am Scopingtermin teilnehmen konnten, dargestellt.]	
	Koordinierte Stellungnahme Landratsamt Ravensburg zu folgenden Belangen, die nicht am Scoping Termin teilnehmen	
	A. Landwirtschaft, Vermessung und Flurbereinigung [X] keine Anregungen	**Kenntnisnahme**
	B. Abwasser Tel. 0751 85-4266	**Kenntnisnahme**

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	Auf die „Erläuterungen und Hinweise für das Bauleitplanverfahren Landkreis Ravensburg“[4] Stand April 2022, Abwasser, wird verwiesen.	
	C. Grundwasser Tel. 0751 85-4274 Auf die „Erläuterungen und Hinweise für das Bauleitplanverfahren Landkreis Ravensburg“[5] Stand April 2022, Grundwasser, wird verwiesen.	**Kenntnisnahme**
	D. Gewerbeaufsicht Tel. 0751 85-4170 Vom Immissionsschutz wird jemand zum Scoping kommen um zu beraten wie das Gebiet entsprechend des Bedarfes und der Erschließung gestaltet werden soll und welche Gutachten dafür erforderlich werden.	**Kenntnisnahme**
	E. Oberflächengewässer Tel. 0751 85-4246 **1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden wer- den können, mit Rechtgrundlage.**	
	<u>Oberirdische Gewässerläufe</u> Im südlichen Bereich des Plangebietes grenzt an Flst.Nr. 396 und 411 der Furtwiesenbach, ein öffentliches Gewässer II. Ordnung.	**Kenntnisnahme** Der Geltungsbereich des Bebauungsplans hat sich zum Auslegungsbeschluss hin verkleinert. Die meisten der Gewässer, auf die in der Stellungnahme Bezug genommen wurde, befinden sich nicht mehr im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Der Furtwiesenbach ist teilweise im Geltungsbereich und mit den entsprechenden Hinweisen und Darstellungen aufgenommen.

[4] beigefügt im Anhang des Dokumentes
[5] beigefügt im Anhang des Dokumentes

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	Darüber hinaus verläuft nach örtlicher Erhebung im südlichen Plangebiet zwischen Flst. Nr. 410 und 411 auf einer Länge von ca. 60 m einer kleiner offener Gewässerlauf. Die Speisung des Gewässerlaufes erfolgt aus nordöstlicher Richtung (ehem. Gärtnerei) über eine Verdolungstrecke auf Flst. Nr. 410. Die Herkunft und Verlauf im Oberlauf sind derzeit unklar. Im Unterlauf entlang der Gemeindeverbindungsweg ist der Gewässerlauf verdolt und mündet im Oberwasser der Brücke in den Furtwiesenbach. (vergl. Schummerkarte Gewässerlauf Nr.1). Der im GIS Auszug dargestellte Gewässerlauf Nr.2 (Bereich FW Flst.Nr.467) konnte in der Örtlichkeit (auch nicht verdolt) festgestellt werden. Eine Einmündungsstelle in den Furtwiesenbach war bisher nicht feststellbar. Auch wenn die Seitenzuläufe 1 und 2 entlang von Flst.Nr. 410 und 411 im amtlichen AWGN Gewässernetz nicht dargestellt sind, gibt es aufgrund der örtlichen Erhebung und der GIS-Informationen Anhaltspunkte (ggf. Quellzulauf), dass es sich bei den Seitengewässer jeweils um Gewässer von nicht wasserwirtschaftlich untergeordneter Bedeutung handeln könnte und die Gewässerrandstreifenregelung nach § 38 WHG i.V.m. § 28 WG bei einer Überplanung zu beachten wären. Ob die Gewässerläufe in der Örtlichkeit so tatsächlich in ihrer Funktion noch existent sind, muss bei Bedarf im Nachgang noch näher im Rahmen einer Gewässereinstufung durch den Fachbereich Oberflächengewässer mit der Stadt Ravensburg, TBA erhoben werden.	
	<u>Überschwemmungsgebiet</u>	**Wird berücksichtigt**

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	Im westlichen Bereich des Plangebiets ufert der Furtwiesenbach im Hochwasserfalle aus. Anhand der HWGK befindet sich im Plangebiet auf Flst.Nr.396 und 406/8 eine Überschwemmungsfläche (HQ10, HQ50, HQ100 und HQExtrem). Außerhalb des Plangebietes befinden sich auf Flst.Nr. 411 im Oberwasser der Brücke weitere Überschwemmungsflächen. Auszug HWGK siehe hier: https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/q/2SgzCiR0LwqMaNEezaC7YJ Für festgesetzte Überschwemmungsgebiete im Außenbereich gelten die Verbote des § 78 Abs. 1 WHG. So ist es u.a. untersagt, auf diesen Flächen neue Baugebiete in Bauleitplänen oder sonstigen Satzungen auszuweisen (§ 78 Abs. 1 Nr. 1 WHG). Ein neues Baugebiet liegt vor, wenn die erstmalige Bebauung einer Fläche durch eine Bauleitplanung ermöglicht wird. Dies ist in jedem Fall gegeben, wenn eine Überplanung des Außenbereichs erfolgt. Ob dies hier der Fall ist, muss abschließend durch die Baurechtsbehörde geprüft werden. Im Sinne des § 78 WHG und dessen Rechtsfolgen ist der Begriff „Baugebiet“ rein auf die Flächen innerhalb der Baugrenzen beschränkt und nicht auf die Gesamtfläche des Bebauungsplans. Es liegt demnach kein absolutes Verbot der Bauleitplanung vor. Demnach können Gemeinden auch auf in festgesetzten Überschwemmungsgebieten liegenden Außenbereichsflächen Bauleitpläne aufstellen, die lediglich Festsetzungen ohne Bezug zu baulichen Anlagen betreffen wie öffentliche oder private Grünflächen, Flächen für die Wasserwirtschaft etc. Zur Klarstellung sollte die zukünftige Baugrenze in den Unterlagen deutlich außerhalb der Anschlaglinie HQ 100 festgesetzt werden. Das festgesetzte Überschwemmungsgebiet im Plangebiet muss in seiner Funktion als Rückhaltefläche erhalten werden (§ 77 WHG).	Das HQ100 und das HQextrem werden nachrichtlich gekennzeichnet. Gewerbeflächen werden außerhalb dieser Flächen ausgewiesen und auch die Baugrenzen haben einen Abstand zu den Überschwemmungsbieten.

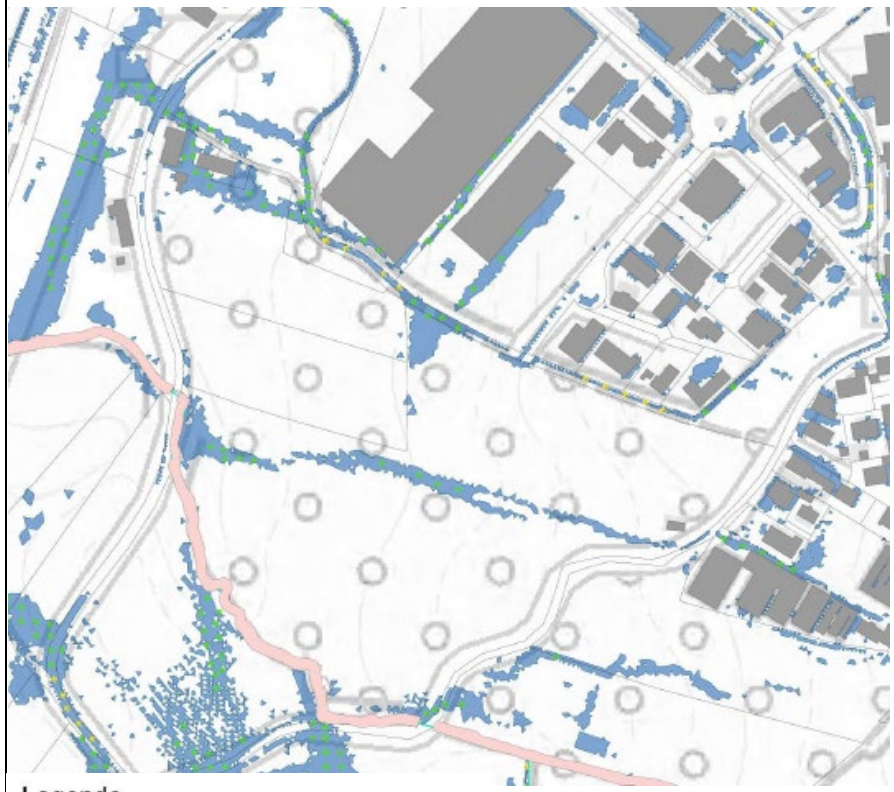
Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	Auffüllungen im Überschwemmungsgebiet sind nicht zulässig. Um die Gefährdung von Leben und Gesundheit von Menschen oder die Möglichkeit erhebliche Sachschäden vorzubeugen sollten entsprechende Festsetzungen zur hochwasserangepassten Bauweise erfolgen. Alternativ wird angeregt, den Geltungsbereich des zukünftigen Bebauungsplans so abzugrenzen, dass das festgesetzte Überschwemmungsgebiet, welches bei HQ 100 und Risikogebiet überflutet wird, außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegt.	
	<u>Gewässerrandstreifen</u> Entlang des Furtwiesenbaches ist eine Gewässerböschungsoberkante eindeutig vorhanden, d.h. der Gewässerrandstreifen bemisst sich hier ab der Gewässerböschungsoberkante. Weitere Ausführungen zu Gewässerrandstreifen und Bauleitplanung im Überschwemmungsgebiet (ÜSG) sowie weitere Belange des Sachgebiets Oberflächengewässer sind aus dem beigefügten Merkblatt „Erläuterungen und Hinweise für die Bauleitplanung SG Oberflächengewässer“[6] zu entnehmen und im weiteren BP-Verfahren zu berücksichtigen.	**Wird berücksichtigt** Der Gewässerrandstreifen von 10m wird ab Böschungsoberkante - aus der Bestandsvermessung - dargestellt.
	2. Anregungen Der Furtwiesenbach ist im betreffenden Abschnitt relativ naturnah ausgebildet und weist eine mäandrierende Linierführung auf. Die Kräuter- und Strauchschicht sowie der Baumbestand ist hier im Gewässerrandstreifen gut entwickelt. Der Furtwiesenbach selbst einschließlich seiner bachbegleitenden Ufervegetation steht hier daher auch naturschutzrechtlich als Offenlandbiotop „Furtwiesenbach	**Wird berücksichtigt** Vergleiche hierzu die Ausführung zu Gewässerrandstreifen im oberen Absatz. Der Gewässerrandstreifen liegt innerhalb der öffentlichen Grünfläche und die gewässerbegleitenden Gehölze sind zum Erhalt festgesetzt (Pflanzbindung). Der Gewässerentwicklungskorridor ist damit planungsrechtlich gesichert.

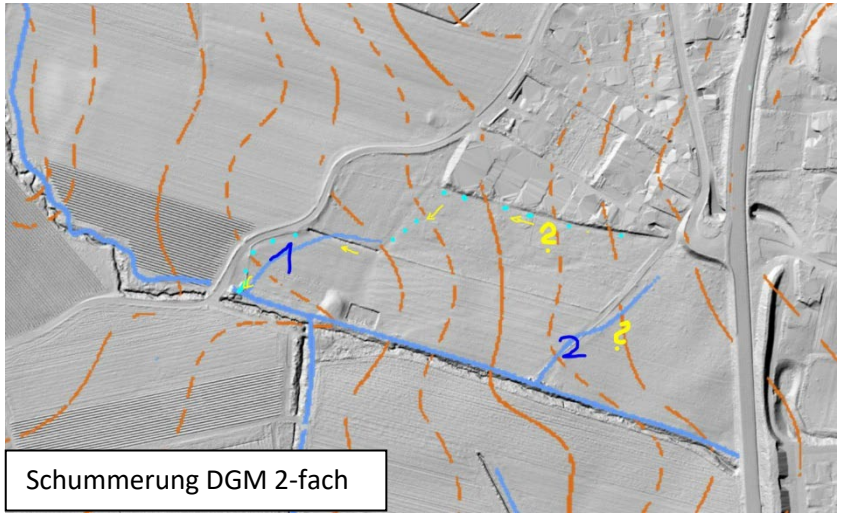
[6] beigefügt im Anhang des Dokumentes

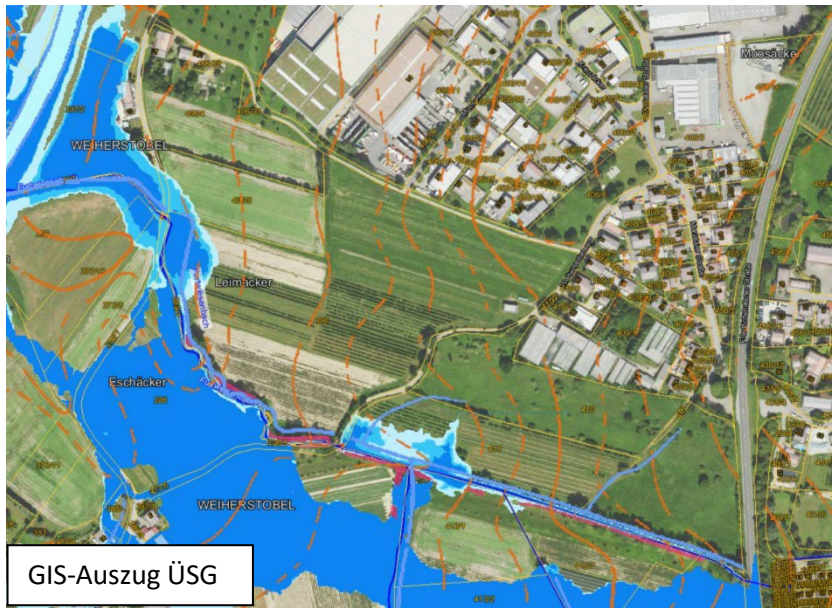
Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	nördlich Weiherstobel“ und Furtwiesenbach sw Torkenweiler“ unter besonderem gesetzlichem Schutz. Aus gewässer- ökologischer Sicht wird daher angeregt mind. den für den Außenbereich geltenden 10 m Gewässerrandstreifen im Rahmen der Bauleitplanung als Gewässerentwicklungskorridor und Pufferzone beizubehalten und als Grünstreifen zu sichern.	
	3. Hinweise	
	<u>Fortschreibung Hochwassergefahrenkarten (HWGK)</u> Wir weisen darauf hin, dass aktuell die HWGK an der Schussen gebietsweise fortgeschrieben werden. Die Furtwiesenbach wird hierbei mitberücksichtigt. Es kann zu lokalen Änderungen der bisher abgegrenzten Überschwemmungsgebiete kommen. Mit neuen Ergebnissen der HWGK ist nicht vor Ende 2025 zu rechnen.	**Kenntnisnahme** Eine Fortschreibung der HWGK ist zum Zeitpunkt des Auslegungsbeschlusses 2026 noch nicht erfolgt. Sobald diese vorliegt, wird diese im Planverfahren berücksichtig.
	<u>Starkregen</u> Der Stadt Ravensburg liegen zwischen Starkregengefahrenkarten auch im Bereich des Plangebiets vor. Die Ergebnisse aus den Untersuchungen zur Starkregengefahrenkarte und insbesondere die Erkenntnisse zu den Fließwegen bei Starkregenereignissen im Plangebiet können hierbei im weiteren Bauleitplanverfahren herangezogen werden.	**Kenntnisnahme** Die Ergebnisse zur Untersuchung der Starkregengefahrenkarte und den Fließwegen sind auszugsweise mit darstellt. Im Plangebiet selber ist im Fußweg im nördlichen Teil mit einem Starkregenabfluss in Richtung Westen (Furtwiesenbach) – abfallendes Gelände zu rechnen. Je nach Geländemodellierung zieht sich das tlw. auch in das Plangebiet mit rein. Darüber hinaus gibt es einen weiteren parallelen Abfluss – ungefähr auf der Höhe der geplanten Erschließung, weshalb davon auszugehen ist, dass dies mit der zukünftigen Geländemodellierung und Erschließungsplanung ebenfalls weiterhin dort sein wird und keine größeren Änderungen nach sich ziehen würde.



(Auszug aus dem Plan und der Legende, Juni 2024)

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		 (Auszug aus dem Plan und der Legende, Juni 2024)

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	 Topkarte 1960  GIS-Auszug ÜSG	

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	F. Altlasten und Bodenschutz Tel. 0751 85-4219 **1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können, mit Rechtsgrundlage.**	
	Altlasten Im Planungsbereich ist kein Eintrag im Bodenschutz- und Altlastenkataster vorhanden.	**Kenntnisnahme**
	Bodenschutz Nach der Bodenkarte BK 50 liegen im Großteil des Geltungsgebietes, im Bereich der ackerbaulich genutzten Flächen, Braunerden aus Beckensedimenten vor. Die Gesamtbewertung der Bodenfunktionen ist als mittel einzustufen. Im östlichen Planbereich, Grünland mit Baumbestand, liegt eine hohe Gesamtbewertung vor. Mit dem Bebauungsplan „Mariatal Erweiterung“ werden die Voraussetzungen geschaffen, 12,5 ha land- wirtschaftliche Fläche für eine bauliche Nutzung in Anspruch zu nehmen. Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Es wird gebeten zu prüfen, ob das hinter der Planung stehende Ziel der Gemeinde statt durch die Inanspruchnahme einer zusätzlichen Fläche auch teilweise durch Maßnahmen der Innenentwicklung erreicht werden kann. Gemäß § 1a Abs. 2 Satz 3 BauGB ist dies in der Abwägung zu berücksichtigen. Gemäß § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB soll die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlicher Fläche begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen. Wir bitten, in der Begründung zum Bebauungsplanverfahren darauf einzugehen. Insbesondere die Flächeninanspruchnahme des östlichen	**Wird berücksichtigt** Auf den Planungsebenen der informellen Bauleitplanung und der Regionalplanung erfolgte bereits eine grundlegende Auseinandersetzung mit dem unbedingt erforderlichen Flächenumfang gewerblicher Flächenausweisungen, in diesem Fall sogar regional bedeutsamer Gewerbeflächenausweisungen. Der Regionalverband hat der Kommunen das verbindliche Ziel aufgegeben vorrangig diese als Vorrangfläche eingestuften Gewerbestandorte zu entwickeln. Zugleich hat sowohl die regionale als auch die kommunale Flächenbedarfsermittlung den entsprechenden Neuausweisungsbedarf bestätigt. Damit wird hinsichtlich Fläche und Standort der gewerblichen Neuausweisung von der Vereinbarkeit mit den landwirtschaftlichen Belangen beziehungsweise einer angemessenen Abarbeitung der konkurrierenden Belange ausgegangen. Der Ausgleich, der für den mit der Planung verbundenen Eingriff erbracht werden muss, wird zum einen durch die Aufwertung der Gewerbegebietsränder erbracht. Der verbleibende Eingriff wird durch die Zuordnung von Ökopunkten aus dem städtischen Ökokonto sowie Kompensationsmaßnahmen auf einer externen, unmittelbar östlich an das Plangebiet angrenzenden Ausgleichsfläche ausgegli-

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	Bereichs, mit einer vorliegenden hohen Gesamtbewertung der Bodenfunktionen, sollte auf eine Flächeninanspruchnahme intensiv geprüft werden.	chen. Letztere hat für die Landwirtschaft eine sehr geringe Bedeutung. Die vorgebrachten Anregungen werden diesbezüglich also beachtet. Nähere Ausführungen hierzu sind in den zwischenzeitlich ausgearbeiteten Entwurfsunterlagen zu finden.
	2. Hinweise Wird bereits im Zuge der Erschließung auf eine Fläche von mehr als 5.000 m² auf den Boden eingewirkt (Einwirkfläche), so hat der Vorhabenträger für die Planung und Ausführung des Vorhabens zur Gewährleistung eines sparsamen, schonenden und haushälterischen Umgangs mit dem Boden ein Bodenschutzkonzept (BSK) zu erstellen hat. Die Inhalte eines Bodenschutzkonzepts sind in der DIN 19639 (Bodenschutz bei Planung und Ausführung von Bauvorhaben) aufgelistet. Zur Überwachung Maßnahmen im Bodenschutzkonzept ist eine bodenkundliche Baubegleitung zu beauftragen. Auf die „Erläuterungen und Hinweise für die Bauleitplanung - Landkreis Ravensburg – Bodenschutz“[7], Stand April 2022 wird verwiesen.	**Kenntnisnahme** Den Erfordernissen zur Erstellung von Bodenschutzkonzepten wird im Rahmen der nachfolgenden Ausführungsplanung der Erschließung und soweit erforderlich der Baugenehmigungsplanung nachgekommen.
	<u>Schutzgut Boden</u> Ab einem Eingriff von 1.000 m² ist eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung notwendig, welche auch das Schutzgut Boden berücksichtigt.	**Wird berücksichtigt** Die Ermittlung des Kompensationsbedarfes für die zusätzlich zulässigen Eingriffe wird gemäß dem gemeinsamen Bewertungsmodell der Landkreise Bodenseekreis, Ravensburg und Sigmaringen (2013) erstellt. Maßgeblich ist u.a. das Schutzgut Boden. Wir verweisen auf die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung im Umweltbericht.
	G. Straßenrecht Tel. 0751 85-2412 **1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können**	**Kenntnisnahme** Der Geltungsbereich des Bebauungsplans hat sich verändert (verkleinert) und liegt im Zuge des Auslegungsbeschlusses aus. Die Erschließung des geplanten Gewerbegebiets ist über die bestehende

[7] beigefügt im Anhang des Dokumentes

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	Das o.g. beschriebene Plangebiet befindet sich außerhalb des zur Erschließung (OD-E) der anliegenden Grundstücke bestimmten Teils einer Ortsdurchfahrt bei Ravensburg im Zuge der Bundesstraße B30 bzw. der künftigen Kreisstraße 7983 (neu, nach künftig geplanter Umstufung). In grundsätzlicher Weise werden die straßenrechtlichen Stellungnahmen im Bebauungsplanverfahren außerhalb des OD-E-Bereiches im Zuge von Bundesstraßen direkt vom Regierungspräsidium Tübingen Referat 42 erstellt. Auf die straßenrechtlich erforderliche Beteiligung des Referats 42 wird mit dieser Stellungnahme verwiesen. Kontakt: Regierungspräsidium Tübingen, REFERAT 42 – Steuerung und Baufinanzen, Konrad-Adenauer-Str. 20, 72072 Tübingen, E-Mail-Funktionspostfach: Abt4Anbaurecht@rpt.bwl.de Der Landkreis Ravensburg ist für die Unterhaltung und den Betrieb von Bundes- und Kreisstraßen zuständig. Nachfolgende Stellungnahme des Straßenamtes erfolgt vor dem Hintergrund des Umstufungsverfahrens der Bundesstraße 30 (alt) zur Kreisstraße K7983 (neu). Das Straßenamt wird um eine straßenrechtliche bzw. betriebliche Stellungnahme im Rahmen der vorgenannt beschriebenen Planverfahrens gebeten, wonach diese aufgrund der straßenrechtlichen Regelungen des §9 FStrG bzw. §22 StrG sowie im Weiteren unter Berücksichtigung der einschlägigen straßenrechtlichen und straßenverkehrsrechtlichen Rechtsgrundlagen insbesondere mit Blick auf die Aspekte der betrieblichen Unterhaltung und der Verkehrssicherheit beurteilt werden.	Erschließung 'Mooswiesen' aus dem Bestandsgewerbegebiet Mariatal geplant. Es ist keine weitere Erschließung von der Kreisstraße notwendig und daher auch nicht vorgesehen.

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	Hiernach bedarf es im Bebauungsplanverfahren der Zustimmung, wenn außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt 1. bauliche Anlagen längs der Kreisstraßen in einer Entfernung bis zu 30 m (an Bundesstraßen bis zu 40m), gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn errichtet werden sollen, 2. wegen der Errichtung oder baulichen Änderung von baulichen Anlagen ein Grundstück eine unmittelbare oder mittelbare Zufahrt zu einer Bundes- oder Kreisstraße erhalten soll oder die Änderung einer bestehenden Zufahrt zu einer solchen Straße erforderlich würde. Im Interesse der Verkehrssicherheit sind die straßenrechtlichen Belange der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs bei der Erteilung der Zustimmung zu beachten. Diese Vorgabe ist ebenfalls anzuwenden, wenn im Rahmen des Planverfahrens ein Grundstück eine unmittelbare oder mittelbare Zufahrt zu einer Bundes- oder Kreisstraße erhalten soll oder die Änderung (wie auch Kapazitätserweiterung) einer bestehenden Zufahrt zu einer solchen Straße erforderlich würde. Es wird darauf hingewiesen, dass bauliche Veränderungen an der Bundes- oder Kreisstraße, einschließlich ihrer Nebenanlagen, nur mit ausdrücklicher Zustimmung der Straßenbauverwaltung als Träger der Straßenbaulast zulässig sind. Bei Maßnahmen, welche die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs beeinträchtigen können, ist darüber hinaus die Zustimmung der Verkehrskommission (Straßenbaulastträger, Straßenverkehrsbehörde und Polizei) erforderlich.	

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	Unter Berücksichtigung der im Anhörungsverfahren zur Verfügung gestellten und als Anlage bei- gefügten (Lage-)Planunterlagen M 1:5000, mit Datum vom 07.05.2025 (Stadt Ravensburg, Bearbeiter Schmid) ist festzustellen, dass Angaben zur künftig geplanten Erschließung bzw. Zu- /Ausfahrt von bzw. zum Plangebiet insbesondere mit Blick auf die Sicherheit und Leichtigkeit • des Straßenverkehrs im Zuge der B30 (alt) / K7983 (neu) wie auch • der Nutzer dieser künftigen Zu-/Ausfahrten nicht zu entnehmen sind und daher eine straßenrechtliche oder straßenverkehrsrechtliche Beurteilung mit Blick auf die betrieblichen Belange abschließend **nicht möglich ist.** **Ein Erschließungskonzept, wie auch die künftig geplante Gebäudesituation (nicht überbaubare Flächenbereiche) und damit ggf. verbundene Ausfahrts-Sichtflächen sind nicht erkennbar und damit nicht beurteilbar.** **Die evtl. geplante Errichtung neuer Direktzufahrten zur Bundes- oder Kreisstraße ist aus straßenrechtlicher wie auch straßenverkehrsrechtlicher Sicht generell kritisch zu bewerten. Ebenso die hierzu erforderlichen Sichtflächenbereiche.** **Um die Vorlage diesbezüglich geeigneter und aussagekräftiger Planunterlagen wird gebeten.** Die Erteilung oder Versagung der Zustimmung nach §9 FStrG bzw. §22 StrG liegt im pflichtgemäßen Ermessen der Behörde. Dabei	

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	sind die Belange des Straßenverkehrs, des Gemeingebrauchs sowie auch die Interessen des Antragstellers abzuwägen. Eine Zustimmung ist zu versagen, wenn dies wegen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs erforderlich ist. Dies betrifft den Verkehr auf der Bundes-/Kreisstraße in gleicher Weise wie sämtliche aus dem Plangebiet ausfahrende Verkehrsteilnehmer. Der Nachweis konkret entstandener Verkehrsgefahren oder -unfälle ist nicht erforderlich, da Zufahrten regelmäßig geeignet sind, die bestehenden Gefahrensituationen zu erhöhen. **Art der Vorgabe** Außerhalb des Erschließungsbereiches von Bundes- und Kreisstraßen besteht in einem Abstand bis 20 m an Bundesstraßen bzw. 15 m an Kreisstraßen (vom Fahrbahnrand) ein Anbauverbot für Hochbauten und bauliche Anlagen, sowie für Werbeanlagen. Bis 40m bei Bundesstraßen bzw. 30 m bei Kreisstraßen dürfen bauliche Anlagen und Werbeanlagen nur mit Zustimmung der Straßenbauverwaltung errichtet werden. Diese im Verkehrsinteresse bestehende Vorgabe ist im Grundsatz auch bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu beachten. Straßenanschluss Außerhalb des Erschließungsbereiches von Bundes- und Kreisstraßen ist die Anlegung neuer Zufahrten im Interesse des überörtlichen Verkehrs grundsätzlich ausgeschlossen. Eine dies nicht berücksichtigende Planung würde der Zweckbestimmung der überörtlichen Straße nicht Rechnung tragen. Um die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf den Straßen des überörtlichen Verkehrs weiterhin zu gewährleisten bzw. zu erhöhen und um Zufahrten und Knotenpunkte rechtzeitig erkennbar	

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	und übersichtlich zu gestalten, sind an Zufahrten und einmündenden Ortsstraßen ausreichende Sichtfelder vorzuhalten. Außerdem sind im Interesse der Verkehrssicherheit überall dort wo es sich ermöglichen lässt, Zugänge und Zufahrten zu anliegenden Grundstücken durch Schließung, Zusammenlegung oder durch Schaffung rückwärtiger Erschließungsmöglichkeiten zu reduzieren. <u>Rechtsgrundlage</u> Bundesfernstraßengesetz (FStrG) § 9 ff. Straßengesetz Baden-Württemberg (StrG BW) § 22 ff. **1.1 Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)** In Anlehnung an § 9 (FStrG) bzw. § 22 StrG ist es möglich, in bestimmten Fällen Ausnahmen und Befreiungen zuzulassen, wenn die verkehrlichen Belange dies zulassen. So wie in §9 (FStrG) bzw. § 22 StrG BW in bestimmten Fällen Ausnahmen vom Anbauverbot bzw. eine Zustimmung für die Genehmigung möglich ist, kann, wenn die verkehrlichen Belange wie auch die Belange zur Gewährleistung der erforderlichen Sicherheit und Leichtigkeit des Straßenverkehrs dies zulassen, im Einzelfall im Einvernehmen mit der Straßenbauverwaltung durch einen Bebauungsplan eine nähere Bebauung zugelassen werden. Sofern das Einvernehmen mit der Straßenbauverwaltung nicht zustande kommt, gelten die Anbaubeschränkungen gemäß § 22 Abs. 1 StrG BW ungeachtet der planerischen Festsetzungen im Bebauungsplan gemäß § 22 Abs. 6 StrG BW, da der Bebauungsplan nicht unter Mitwirkung des Trägers der Straßenbaulast zustande gekommen ist (vgl. VGH Hessen vom 22.07.1999 in ZfBR 2000, S. 194-197).	

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	Entsprechend der vorgelegten (Lage-)Planunterlagen M 1:5000, mit Datum vom 07.05.2025 (Stadt Ravensburg, Bearbeiter Schmid, siehe Anlage) ist eine straßenrechtliche, straßenverkehrs- rechtliche wie auch betriebliche Beurteilung **abschließend nicht möglich.** Im Interesse der Verkehrssicherheit sind die straßenrechtlichen Belange der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs bei der Errichtung neuer Zufahrten wie auch bei einer Änderung des Nutzungsumfangs bereits bestehender Grundstückszufahrten bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu beachten. Es gelten darüber hinaus die Vorgaben und Inhalte des § 10 StVO. Es wird darauf hingewiesen, dass bauliche Veränderungen an der Bundes- oder Kreisstraße, einschließlich ihrer Nebenanlagen, nur mit ausdrücklicher Zustimmung der Straßenbauverwaltung als Träger der Straßenbaulast zulässig sind. Bei Maßnahmen, welche die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs beeinträchtigen können (z.B. Eingeschränkte Ausfahrt-Sichtverhältnisse an neu geplanten Zufahrten oder im Fall von Nutzungsänderungen bereits bestehender Zufahrten zur übergeordneten Bundes- oder Kreisstraße, Einschränkungen der Sichtverhältnisse oder des Straßenquerschnittes etc. ist die Zustimmung der örtlich zuständigen Verkehrskommission erforderlich. **2. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands**	

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	Soweit hier bekannt bzw. in Anbetracht dessen, dass die Vorzugsvariante der Trassenführung des Radschnellweges „Friedrichshafen – Ravensburg – Baindt“ (RS 9) entlang der an o.g. Plangebiete grenzenden Bundesstraße bzw. künftigen Kreisstraße geführt werden soll/könnte, müssen die Aspekte der Verkehrssicherheit besondere Beachtung finden. Soweit ebenfalls hier bekannt, erfolgt die Planung des Radschnellweges durch den Regionalverband Bodensee-Oberschwaben. Der Antragsteller wird daher gebeten, den Regionalverband Bodensee-Oberschwaben am Genehmigungsverfahren zu beteiligen. Als unverbindlicher, zuständiger Ansprechpartner kann von hier aus zunächst Herr Malte Grunow, Hirschgraben 2, 88214 Ravensburg, Tel. 0751 36354-24, grunow@rvbo.de benannt werden.	
	3. Anregungen 1<u>. Zufahrt / Erschließung</u> Eine betriebliche Beurteilung ist aufgrund der unzureichenden planerischen Darstellung wie auch sonstigen Erläuterungen nicht möglich. Bei entsprechendem Bedarf einer neuen (zusätzlichen) Direktzufahrt zur Bundes- bzw. Kreisstraße ist grundsätzlich die Anlage einer Linksabbiegespur und damit ggf. erforderlicher Fahrbahnaufweitung im Zuge der Bundes- oder Kreisstraße als erforderlich zu erachten. Die Anlage / Errichtung einer Linksabbiegespur bedarf der erneuten Prüfung durch die örtlich zuständige „Verkehrsschau-Kommission“.	**Kenntnisnahme**

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	Die Ausführung jegl. geplanter Bauvorhaben innerhalb des Plangebietes einschl. der erforderlichen Grundstückszufahrt/Hofflächen ist so zu gestalten, dass ein Wenden mit LKW, LKW mit Anhänger innerhalb des Plangebietes möglich ist und eine Zu- und Ausfahrt von bzw. zum Plangebiet ausschließlich stets rechtwinklig zur klassifizierten Straße im „Vorwärtsverkehr“ erfolgen kann. Die Zufahrt ist in einer ausreichend dimensionierten Breite anzulegen, so dass ein zeitgleicher Begegnungsverkehr der vorgenannten Fahrzeuge im Zufahrtsbereich – ohne Rückstausituation auf die Bundes- bzw. Kreisstraße - stattfinden kann. Im Weiteren erfolgt die Anlage /Errichtung einer Linksabbiegespur nach dem sog. Veranlasserprinzip, auf Kostentragung des Veranlassers bzw. der Gemeinde. Hierdurch kann der straßenrechtlichen Verpflichtung, im Interesse der Verkehrssicherheit überall dort wo es sich ermöglichen lässt, Zugänge und Zufahrten zu anliegenden Grundstücken durch Schließung, Zusammenlegung oder durch Schaffung rückwärtiger Erschließungsmöglichkeiten zu reduzieren, weiter Rechnung getragen werden. Ein allgem. Zufahrtsverbot (Direktzufahrt zur Bundes- oder Kreisstraße) gilt auch für die Bauzeit der Einzelbauvorhaben. Ein Zufahrtsverbot ist im Bebauungsplan einzutragen. <u>2. Anschluss an die Bundes- oder Kreisstraße</u> Zufahrten wie auch Linksabbiegespuren zur Bundes- oder Kreisstraße sind frostsicher auszubauen, an die Höhenlage der Bundes- oder Kreisstraße anzupassen und bituminös zu befestigen. Die Eckausrundungen des untergeordneten Anschlusses sowie die Gradiente sind gemäß den einschlägigen Richtlinien auszuführen.	**Kenntnisnahme**

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	Eine entsprechende Planung ist dem Straßenbauamt vorab zur Prüfung vorzulegen.	
	3. Sichtfelder Eine betriebliche Beurteilung auf Grundlage der vorgelegten Anhörungs-/Planunterlagen ist nicht möglich. Sichtfelder sind auf Dauer von jeglichen Sichtbehinderungen (auch sichtbehindernder Bepflanzung) zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe über Fahrbahnoberkante freizuhalten. Die freizuhaltenden Sichtfelder sind im Bebauungsplan darzustellen und als nicht überbaubare Fläche einzutragen. Es sind daher im Sichtflächenbereich nur Bäume mit einem Kronenansatz ≥ 2,50m zulässig. Hiervon abweichende Sichtfelder wie auch Maßnahmen, welche die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs beeinträchtigen können (z.B. Zufahrten, Einschränkungen der Sichtverhältnisse oder des Straßenquerschnittes, etc.) bedürfen der Beurteilung bzw. der Zustimmung der örtlich zuständigen Verkehrskommission.	**Kenntnisnahme**
	4. Baugrenzen Das straßenrechtliche Anbauverbot entlang der Bundesstraße beträgt 20m, entlang der Kreisstraße 15 m (gemessen vom bit. befestigten Fahrbahnrand der Kreisstraße). Diese Flächen können ggf. in Verbindung mit Grünflächen genutzt werden. Die Baugrenzen sind im Bebauungsplan einzutragen.	**Kenntnisnahme**
	5. Entwässerung Abwasser und Oberflächenwasser aus dem Plangebiet darf den Anlagen der Bundes- oder Kreisstraßen nicht zugeleitet werden. Es	**Kenntnisnahme**

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	ist innerhalb des Baugebietes zu sammeln und gesondert abzuführen. Die vorhandene ordnungsgemäße Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers der Bundes- oder Kreisstraße ist zu gewährleisten. 6. Bepflanzung Die Sichtfelder an den Einmündungen der Zufahrten in die Bundes- oder Kreisstraße müssen von Bepflanzungen freigehalten werden (siehe 3.). Bei jeglicher Neuanpflanzung von Bäumen außerhalb der Ortstafel ist im 70km/h-Bereich grundsätzlich ein Mindestabstand von 4,50 m plus Zuschlag für abfallende Böschung nach RPS zum befestigten Fahrbahnrand der klassifizierten Straße einzuhalten. Bei Baumpflanzungen mit einem Abstand ≤ 4,50m vom bit. befestigten Fahrbahnrand der Kreisstraße wird auf die Regelungen der aktuell gültigen Richtlinien für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeug-Rückhaltesysteme und den damit ggf. verbundenen Einsatz von passiven Schutzeinrichtungen (z.B. Stahlschutzplanken) verwiesen. Im Weiteren beschreiben die Richtlinien für die Anlage von Landstraßen unter Lfd.Nr. 7.12 bei Baumpflanzungen einen Mindestabstand von ≥ 3,00m vom Rand der (bit.) befestigten Fläche, damit die Wirkungsweise der passiven Schutzeinrichtungen nicht beeinträchtigt wird. In diesem Zusammenhang wird weiter darauf hingewiesen, dass fahrbahnnahe Baumpflanzungen zu ggf. verkehrsgefährdendem Wurzeleinwuchs in Verbindung mit Wurzelhebungen im Asphaltbereich der Fahrbahn der Bundes- oder Kreisstraße wie auch eines dortigen Rad-Gehweges führen können.	**Kenntnisnahme**

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	Soweit Schäden dieser Art durch fahrbahnnahe (Baum-)Bepflanzungen festgestellt werden, sind diese auf Veranlassung und Kostentragung durch den Antragsteller (Stadt Ravensburg) unverzüglich zu beseitigen.	
	7. Beleuchtungsanlagen/Straßenbeleuchtung Für die evtl. geplante Anlage einer Straßenbeleuchtung und damit verbundener Beleuchtungsmaste außerhalb der Ortstafel ist im 70km/h-Bereich grundsätzlich ebenfalls ein Mindestabstand von 4,50 m plus Zuschlag für abfallende Böschung nach RPS zum befestigten Fahrbahnrand der klassifizierten Straße einzuhalten. Für die Planung bzw. den Einsatz evtl. Beleuchtungsmaste mit einem Abstand ≤ 4,50m vom bit. befestigten Fahrbahnrand der klassifizierten Straße wird auf die Regelungen der aktuell gültigen Richtlinien für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeug-Rückhaltesysteme und den damit ggf. verbundenen Einsatz von passiven Schutzeinrichtungen (z.B. Stahlschutzplanken) verwiesen.	**Kenntnisnahme**
	8. Versorgungs- und Abwasserleitungen Sofern für die Einlegung von Versorgungs- und Abwasserleitungen Flächen der Bundes- oder Kreisstraßen in Anspruch genommen werden müssen, ist vom Gesuchsteller ein gesonderter Antrag auf Abschluss eines Nutzungsvertrages - belegt mit Lageplan und evtl. Längsschnitt - beim Straßenamt einzureichen.	**Kenntnisnahme**
	9. Einfriedungen Einfriedungen entlang der Grundstücksgrenze zum Straßengrundstück sind in einem Mindestabstand von ≥ 1,00m zu errichten. Für die Wahl der Einfriedung sind die Grundsätze der Richtlinien für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeug-Rückhaltesysteme	**Kenntnisnahme**

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	(RPS 2009) zu beachten. Abweichungen hiervon bedürfen der Einzelfallabstimmung und damit verbundener Zustimmung der Straßenbauverwaltung. Einer ggf. sichtbehindernden Einfriedung im Bereich der Ausfahrts- Sichtflächen kann nicht zugestimmt werden.	
	10. Werbeanlagen allgemein Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurch- fahrt sind Werbeanlagen nach § 22 Abs. 5 StrG BW straßenrechtlich zu beurteilen. Dies gilt grundsätzlich für Werbeanlagen bis zu einer Entfernung von 40m an Bundesstraßen bzw. 30 m an Kreisstraßen, unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Digitale Werbung mit wechselnden Werbeinhalten entspricht - aufgrund der erhöhten ablenkenden Wirkung auf die Verkehrsteilnehmer – grundsätzlich nicht den straßenrechtlichen wie auch straßenverkehrsrechtlichen Grundsätzen. In die textlichen Festsetzungen ist aufzunehmen, dass Werbeanlagen jeglicher Art in einer Entfernung bis zu 40m an Bundesstraßen bzw. 30 m zum nächstgelegenen, befestigten Fahrbahnrand der Kreisstraße ohne die ausdrückliche Zustimmung der Straßenbauverwaltung nicht zugelassen werden dürfen. Ergo ist das Straßenamt im Landratsamt Ravensburg als Straßenbaubehörde im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.	**Kenntnisnahme**
	4. Hinweise Immissionen Das Plangebiet ist durch Immissionen (Verkehrslärm und Abgase) der Bundes- oder Kreisstraße vorbelastet. Es wird vorsorglich da-	**Kenntnisnahme**

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	rauf hingewiesen, dass sich der Straßenbaulastträger an den Kosten eventuell notwendig werdender aktiver oder passiver (Schall-)Schutzmaßnahmen oder anderen Immissionsschutzmaßnahmen nicht beteiligen kann. Die Schaffung ausreichender Wendemöglichkeit für LKW, ggf. LKW mit Anhänger im Bereich des gesamten Plangebietes wird grundsätzlich empfohlen. Rückstausituationen in den Verkehrsbereich der Bundes- oder Kreisstraße - bedingt durch eine LKW-Wendeproblematik im Plangebiet - sind (insbesondere aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht) dringend zu vermeiden. Um Vorlage geeigneter Planunterlagen im weiteren Verfahren wird gebeten.	
	H. Dokumentation der Änderungen bei erneuter Vorlage Bei erneuter Vorlage von Planungsunterlagen sollten Veränderungen gegenüber der bisherigen Planung deutlich gekennzeichnet sein (z.B. als Liste der Planungsänderungen mit Verlinkung zu den entsprechen- den Planunterlagen; Kennzeichnung im Dateinamen, farbliche Markierung im Text). Mit freundlichen Grüßen Andrea Knoch 3 Anlagen: „Erläuterungen und Hinweise für die Bauleitplanung - Landkreis Ravensburg –Bodenschutz“, Stand April 2022 „Erläuterungen und Hinweise für die Bauleitplanung - Landkreis Ravensburg –Grundwasser“, Stand April 2022 „Erläuterungen und Hinweise für die Bauleitplanung - Landkreis Ravensburg – Oberflächengewässer“, Stand April 2022	**Kenntnisnahme** Bei Änderungen des Planentwurfs, werden die Änderungen redaktionell (blau markiert) hervorgehoben.
5.	**<u>Regionalverband Bodensee-Oberschwaben, Stellungnahme vom 04.08.2025:</u>**	**Kenntnisnahme**

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	Sehr geehrte Frau Kassner-Schatz, wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 17.06.2025 im Rahmen des Scopings zu o.g. Verfahren am 23.06.2025, an dem wir nicht teilnehmen konnten. **[Anmerkung der Stadtverwaltung: Diese Stellungnahme ist inhaltsgleich und wird daher nicht zusätzlich dargestellt]**	
	Für das o.g. Vorhaben sind die rechtskräftigen Ziele der Raumordnung des Regionalplans Bodensee-Oberschwaben (Verbindlicherklärung am 24. November 2023) zu beachten (§ 1 Abs. 4 BauGB, § 3 Abs. 1 Nr. 2 und § 4 Abs. 1 ROG).	**Kenntnisnahme**
	Der östliche Teilbereich des Plangebiets (ca. 2,5 ha) überlagert sich mit einer Grünzäsur gem. PS 3.1.2 Z (1). Grünzäsuren sind von Bebauung freizuhalten (PS 3.1.2 Z (2)). Gem. Begründung zu PS 3.2.1 dienen Grünzäsuren der Gliederung von Siedlungsgebieten und sollen das Zusammenwachsen von Siedlungsteilen verhindern. Dieser Schutzzweck wäre bei Realisierung des Vorhabens nicht mehr erfüllt. Der Festsetzung eines Gewerbegebiets steht somit in diesem Bereich ein Ziel der Raumordnung entgegen und die Planung ist regionalplanerisch nicht zulässig.	**Wird berücksichtigt** Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde geändert (verkleinert). Die Grünzäsur liegt nicht mehr im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Die Planung ist nun mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.
	Das Plangebiet ragt darüber hinaus im Südwesten in einen Regionalen Grünzug nach PS 3.1.1 des Regionalplans hinein, der von Bebauung freizuhalten ist (PS 3.1.1 Z (2)). Da der Maßstab der verbindlichen Raumnutzungskarte 1:50.000 beträgt, besitzen die Festlegungen des Regionalplans eine gewisse räumliche Unschärfe. Im Rahmen der nachgelagerten Verfahren (Bauleitplanung) erfolgt eine Ausformung der sich dadurch ergebenden Interpretationsspielräume.	**Wird berücksichtigt** Dieser südwestlich des Plangebiets verortete regionale Grünzug liegt zwar teilweise innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans und könnte durch die räumliche Unschärfe eventuell auch überplant werden. Allerdings ist diese Fläche (die innerhalb des Bebauungsplangebietes liegt nachrichtlich durch ein HQ100-Ereignis gekennzeichnet und wird somit nicht mit gewerblichen Flächen überplant.

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	Der geringfügige Eingriff des Vorhabens in den äußersten Randbereich des Regionalen Grünzugs liegt innerhalb des kommunalen Ausformungsspielraums und der Regionalverband bringt diesbezüglich keine Bedenken vor.	
	Das Plangebiets liegt – außerhalb der Überlagerung mit der Grünzäsur und dem Regionalen Grünzug (s.o.) – im Bereich des regionalbedeutsamen Schwerpunkts für Industrie und Gewerbe „Ravensburg – Karrer-Mariatal“ (PS 2.6.1 Z (2)). Der Regionalverband begrüßt grundsätzlich, dass die Stadt Ravensburg den regionalbedeutsamen Schwerpunkt für Industrie und Gewerbe (Vorranggebiet für Industrie und Gewerbe) entwickeln möchte. Dies entspricht PS 2.6.0 Z (5), wonach bestehende regionale und kommunale Flächenpotenziale im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung vor der Inanspruchnahme zusätzlicher unverbauter Flächen im Außenbereich zu nutzen sind.	**Kenntnisnahme**
	Wir weisen darauf hin, dass die Erschließung und die Belegung der Schwerpunkte für Industrie und Gewerbe gem. PS 2.6.0 Z (3) so zu erfolgen haben, dass eine hochwertige und intensive Nutzung des Geländes gewährleistet ist.	**Kenntnisnahme**
	Nach Plansatz 2.6.0 G (4) sollen zudem zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme und der Umweltbelastung bei der Erschließung und Belegung der Schwerpunkte für Industrie und Gewerbe mehrgeschossige Gebäude, Parkhäuser statt ebenerdiger Großparkplätze sowie Solarenergieanlagen auf Großdächern gewerblicher Gebäude und Parkplatzüberdachungen zum Einsatz kommen.	**Wird teilweise berücksichtigt** Für die Reduzierung der Flächeninanspruchnahme und der Umweltbelastung wird das Baurecht ebenfalls auf Höhe ausgelegt und dort nur in notwendigem Umfang beschränkt. Das Baurecht ermöglicht die in der Stellungnahme genannten Punkte. Teilweise greifen hier die Regelungen der LBO oder anderer Gesetze zur Nutzung von Solarenergie. Der Bau eines Parkhauses ist zulässig allerdings auf Ebene der Bauleitplanung nicht verbindlich zu sichern, da zu diesem Zeitpunkt nicht feststeht welche Betriebe und in welchem Umfang hier einen Bedarf an Stellplätzen haben.

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	Der Gewerbeflächenbedarf ist nach PS 2.4.1 Z (8) im weiteren Verfahren nachvollziehbar zu begründen und darzustellen. Sollte beabsichtigt sein, den o.g. Bebauungsplan vor der Planreife der Flächennutzungsplanfortschreibung des Gemeindeverbandes Mittleres Schussental genehmigen zu lassen bzw. in Kraft zu setzen, so muss der Flächennutzungsplan außerhalb der Gesamtfortschreibung im Parallelverfahren punktuell geändert werden. In diesem einzelnen Planänderungsverfahren ist ein konkreter, aktueller Bedarf nachzuweisen.	**Wird nicht berücksichtigt** In der Fortschreibung zum Flächennutzungsplan wurde der Bedarfsnachweis für die Flächen erbracht. Die in der hier vorliegenden Planung berücksichtige Neuausweisungsfläche wird in der Bedarfsflächenbilanz der parallel erfolgenden Fortschreibung des Flächennutzungsplanes für die Gemarkung Ravensburg beachtet. Der dort zwischenzeitlich erreichte Planstand lässt dieses Vorgehen nach nochmaliger Rücksprache zu.
	Wir weisen darauf hin, dass im nordwestlichen Bereich des Flst. 411 (ca. 0,5 ha) im Regionalplan das Vorranggebiet für Industrie und Gewerbe „Ravensburg – Karrer-Mariatal“ festgelegt ist. Dieser Bereich wird nicht durch das o.g. Verfahren überplant. Der Entwicklung dieser Fläche würden keine regionalplanerische Freiraumfestlegungen entgegenstehen.	**Wird nicht berücksichtigt** Die Fläche ist Fläche größtenteils durch ein HQ100 bzw. ein HQextrem betroffen. Die Ausweisung einer Gewerbegebietsfläche ist nur sehr eingeschränkt möglich. Zudem sind die Grundstücke nicht im Eigentum der Stadt Ravensburg. Entsprechend bleibt der Grundsatzbeschluss der Stadt, Entwicklungsmaßnahmen auf Flächen im städtischen Eigentum zu beschränken, unverändert bestehen. Dieser sichert, dass Flächenausweisungen nur auf Flächen erfolgen, deren Umsetzung dann auch durch den städtischen Zugriff gesichert ist. Dies ist auch im Sinne der regionalplanerischen Ziele der Siedlungsentwicklung.
	Da auf Grundlage der vorliegenden Planunterlagen im östlichen Bereich von einem Zielverstoß aufgrund der festgelegten Grünzäsur auszugehen ist, stehen wir gerne für einen Abstimmungstermin zur Verfügung, um mögliche Lösungen zu besprechen und somit eine Vereinbarkeit der Planung mit dieser Freiraumfestlegung des Regionalplans zu ermöglichen. Zudem bitten wir um Beteiligung am weiteren Verfahren. Mit freundlichen Grüßen Daniela Briegel	**Kenntnisnahme**

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
6.	**<u>BUND, Stellungnahme vom 18.08.2025</u>**: Sehr geehrte Damen und Herren, wir danken für die Zusendung der Unterlagen zum Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB und die damit verbundene Möglichkeit einer - ersten — Stellungnahme. Die Stadt Ravensburg beabsichtigt, das bestehende Gewerbegebiet Mariatal / Kreuzäcker nach Süden zu erweitern und weitere Flächen für die gewerbliche Nutzung auszuweisen.	**Kenntnisnahme**
	Die Reduktion des Flächenverbrauches ist eines der zentralen Ziele von Bund und Land. Besonders die Umwandlung von landwirtschaftlich genutzten Flächen in Bauland soll vermieden werden und bedarf der besonderen Begründung. Nicht ohne Grund weist deshalb der derzeit gültige Flächennutzungsplan, aus dem der Bebauungsplan zu entwickeln ist, „Flächen für Landwirtschaft" aus. Insbesondere gilt auch bezüglich des Plangebietes der Vorrang der Innenentwicklung (§ 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB) und das Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§ la Abs. 2 Satz 1 BauGB). Die Stadt Ravensburg muss diese Belange in die Abwägung einstellen und in der Begründung darlegen, wie sie damit umgegangen ist.	**Kenntnisnahme** Der Bereich ist in den Zusammenhang der übergeordneten Planungsebenen einzuordnen. Der derzeit in Neuaufstellung befindliche Flächennutzungsplan sieht für den betreffenden Bereich ebenfalls gewerbliche Bauflächen vor. Diese Darstellung steht im Zusammenhang mit den Vorgaben des Regionalplans, der seit dem 24.11.2023 rechtsgültig ist und ein Vorranggebiet für Industrie und Gewerbe ausweist (Z) (PS 2.6.1). Mit der Verkleinerung des Geltungsbereiches zum Auslegungsbeschluss des Bebauungsplanentwurfs befinden sich sämtliche Flächen innerhalb dieser Vorrangfläche des Regionalplans. Die Übereinstimmung mit dem in Neuaufstellung befindlichen Flächennutzungsplan und dem rechtsgültigen Regionalplan spricht somit für die grundsätzliche Standortentscheidung. Die konkrete Ausgestaltung des Gewerbegebiets bleibt jedoch davon abhängig, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt und Nutzungskonflikte angemessen begrenzt werden.
	Aus Sicht des BUND sollte die Stadt Ravensburg zuerst ihre vorhandenen Gewerbeflächen, wie z.B. das Gewerbegebiet „Karrer" besser ausschöpfen und die Möglichkeiten der Innenentwicklung	**Wird berücksichtigt** Die Innenentwicklung ist ein wichtiges städtebauliches Ziel und wird von der Stadt weiterhin aktiv verfolgt. Dies zeigt sich unter anderem daran, dass für das bestehende Gewerbegebiet Mariatal bereits

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	für die Ansiedlung von kleineren und mittleren Unternehmen intensiver nutzen. Der BUND hält deshalb die weitere Versiegelung von wertvoller landwirtschaftlicher Fläche und unberührter Landschaft, wie es im Süden von Mariatal der Fall ist, für die Entwicklung weiterer Gewerbeflächen für nicht plausibel begründet. Hierbei sollte auch über die Zusammenarbeit mit anderen Gemeinden im Schussental nachgedacht werden, um gemeinsame Lösungen für die Bedarfsdeckung von interessierten Unternehmen zu finden und so unnötigen Flächenverbrauch zu vermeiden.	zwei weitere Aufstellungsbeschlüsse zur Weiterentwicklung und besseren Nutzung vorhandener gewerblicher Strukturen gefasst wurden. Ziel ist es, bestehende Flächenpotenziale möglichst effizient zu nutzen, Gewerbestandorte im Bestand zu qualifizieren und zusätzliche Flächeninanspruchnahmen so weit, wie möglich zu begrenzen. Im Gemeindeverband Mittleres Schussental wird bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans ebenfalls die Ausweisung/Flächenreserve für ein interkommunales Gewerbegebiet geplant.
	Neben dem nicht zu rechtfertigenden Flächenverbrauch und der Versiegelung von landwirtschaftlich genutzten Flächen weisen wir bezüglich des Plangebietes auf folgendes hin:	
	Neben dem Wegfall wertvoller landwirtschaftlicher Flächen ist das Plangebiet auch geprägt von wertvollen Obst- und Mähwiesen. Diese Lebensräume, die sich durch eine besonders hohe Vielfalt an Pflanzen- und Tierarten auszeichnen, genießen einen besonderen Schutzstatus nach europäischem Recht. Wahrscheinlich noch entscheidender dürfte die Existenz von Streuobstwiesen auf der Fläche sein. Streuobstwiesen zählen zu den artenreichsten Lebensräumen Mitteleuropas und stehen daher als gesetzlich geschützte Biotope (§ 30 Bundesnaturschutzgesetz, § 33a Landesnaturschutzgesetz Baden-Württemberg) unter besonderem Schutz. Sinn und Zweck des § 33a NatSchG ist es, Streuobstbestände in möglichst großem Umfang zur erhalten (Erhaltungsgebot mit Umwandlungsvorbehalt). Streuobstbestände dürfen daher nur mit Genehmigung in eine andere Nutzungsart umgewandelt werden. Im Plangebiet sind ferner mehrere Hecken bzw. Gehölzverbunde vorhanden.	**Wird teilweise berücksichtigt** Der Hinweis auf den Verlust landwirtschaftlicher Flächen sowie auf das Vorkommen wertvoller Obst- und Mähwiesen, Streuobstbestände, Hecken und Gehölzverbunde wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind die vorhandene Vegetationsstrukturen kartiert und ihre naturschutzfachliche Wertigkeit erfasst worden. In der maßgeblichen Kartierzeit wurden in diesem Jahr die im Gebiet vorkommenden Vogel- und Fledermausarten kartiert und eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Notwendige Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen sind formuliert worden und im Bebauungsplan festgesetzt. Wertvolle Gehölzstrukturen werden erhalten und durch die festgesetzten Maßnahmen teilweise aufgewertet (z.B. entlang Furtwiesenbach), wohingegen andere ersetzt werden müssen (z.B. entlang Weiherstobelweg).

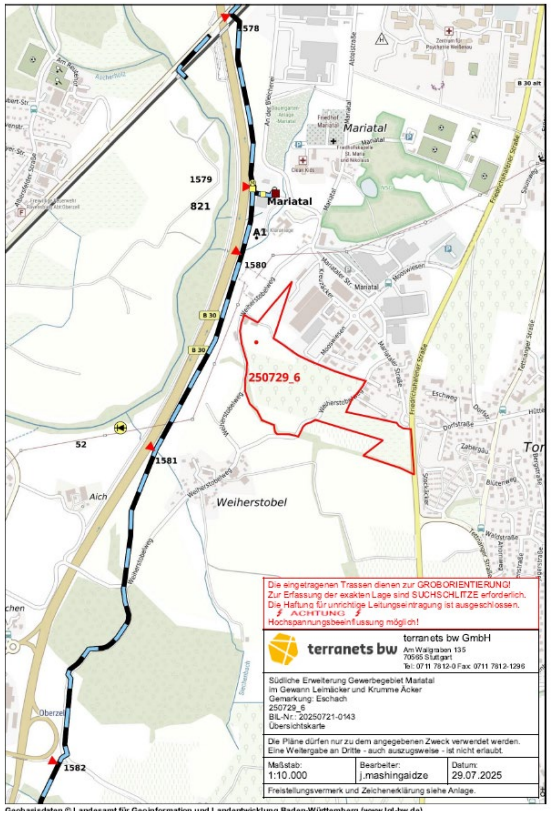
Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	Der Erhalt von Hecken und Gehölzen trägt maßgeblich zum Schutz der Artenvielfalt bei. Daher ist es wichtig, sich der Verantwortung bewusst zu sein, bevor Baumaßnahmen in den Bestand eingreifen. Nur durch planerische Zurückhaltung im Außenbereich kann sichergestellt werden, dass die heimische Tierwelt auch in Zukunft geeignete Lebensräume findet.	
	Weiterhin bestehen große Bedenken hinsichtlich der Erschließung und Verkehrsanbindung. Derzeit führen sowohl von Norden, d.h. aus dem bereits bestehenden Gewerbegebiet Mariatal, als auch aus dem Süden nur schmale „grüne" Wege (Gemeindeverbindungswege) zu dem Plangebiet. Von Süden kommend handelt sich dabei um eine Verbindung zwischen Weiherstobel und dem als Rad- und Fußweg dienenden Weg nach Untereschach bzw. Karrer, welche auch als Wanderweg ausgezeichnet ist und daher den Ravensburgern nicht nur am Wochenende zur Naherholung dient. Diese Nutzung verträgt sich nicht mit einer enormen Zunahme des an- und abfahrenden Verkehrs in das Plangebiet, wie er im Rahmen der Ansiedlung von Gewerbebetrieben zu erwarten ist. Nutzungskonflikte auf den engen Straßen mit landwirtschaftlichen Fahrzeugen und die Gefährdung von Fußgängern bzw. Radfahrern sind vorprogrammiert.	**Wird berücksichtigt** Die Erschließung für das Gewerbegebiet wird ausschließlich über den bestehenden Anschluss 'Mooswiesen' im Bestandsgewerbegebiet Mariatal geführt. Der Ortsverbindungsweg Weiherstobel wird noch für eine Fuß- und Radwegeverbindung in das Gewerbegebiet führen und dabei die Bestandsstraße nutzen. Um eine klare Trennung zu ermöglichen, wird die Planung auf einer kurzen Teilstrecke die Verlegung der Ortsverbindungsstraße nach Weiherstobel ermöglichen. Es ist keine weitere Zufahrt in das Gewerbegebiet geplant. Allein der o.g. Fußweg soll einen zweiten Rettungsweg für die Feuerwehr im Notfall ermöglichen. Es ist daher nicht mit einem Nutzungskonflikt oder einer weiteren Gefährdung von Fußgängern bzw. Radfahrern auszugehen.
	Letzten Endes soll das Plangebiet nur „ein erster Teil" der Erweiterung des Gewerbegebietes Mariatal nach Süden darstellen (..."Gelegenheit entsprechende Entwicklungen zu ermöglichen"). Bei Realisierung des Plangebietes wäre daher ein weiterer Flächenverbrauch vorprogrammiert.	**Kenntnisnahme** Es ist weder im Regionalplan noch Flächennutzungsplan eine weitere Entwicklung der Flächen vorgesehen.
	Der Flächenverbrauch ist aber auch in Oberschwaben zu einem der gravierendsten Umweltprobleme geworden. Zunehmend werden	**Kenntnisnahme**

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	Böden dem Naturhaushalt entzogen, als Wasserfilter und Wasserspeicher, als Standort für Frischluftproduktion, als Lebensraum für Pflanzen und Tiere, als Grundlage für die Landwirtschaft und Nahrungsmittelproduktion und als Erholungsraum - und das unwiderruflich. Aus den vorgenannten Gründen lehnen wir das Vorhaben daher ab. Eine weitere — detaillierte — Stellungnahme behalten wir uns vor, sobald uns der Umweltbericht nebst Artenschutzgutachten zur Verfügung steht.	**Kenntnisnahme**
7.	**IHK Bodensee-Oberschwaben, Stellungnahme vom 14.08.2025:** Sehr geehrte Damen und Herren, vielen Dank für die Beteiligung am Bebauungsplanverfahren "Südliche Erweiterung Gewerbegebiet Mariatal im Gewann Leimäcker und Krumme Äcker" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu. Die IHK begrüßt es, dass die Stadt Ravensburg das Gewerbegebiet Mariatal erweitern möchte, denn Ravensburg hat kaum noch verfügbare Gewerbeflächen. Die Ausweisung der neuen Gewerbeflächen erfolgt aufgrund des konkreten Bedarfs von Unternehmen aus dem Raum Ravensburg, aber auch von ortsansässigen Unternehmen. Wir begrüßen die Ausweisung der Gewerbeflächen, denn damit trägt die Kommune zur Sicherung und Weiterentwicklung von Betrieben und Arbeitsplätzen am Ort bei, und die Stadt Ravensburg kommt damit ihrer Funktion als Schwerpunkt für Industrie und Gewerbe nach. Obwohl im Betreff genannt, liegen die örtlichen Bauvorschriften nicht vor, was beim Aufstellungsbeschluss auch meist die Regel ist. Da wir die Festsetzungen nicht kennen, können wir noch keine abschließende Stellungnahme abgeben. Da es grundsätzlich immer	**Wird teilweise berücksichtigt** Im Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde bislang nur der Geltungsbereich veröffentlicht. Dieser Geltungsbereich wird nun zum Auslegungsbeschluss auch angepasst (verkleinert). Der Bebauungsplanentwurf mit sämtlichen Gutachten und Festsetzungen wird nun zum Auslegungsbeschluss veröffentlicht. Die Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange erhalten somit erneut die Möglichkeit zur Stellungnahme. Die Festsetzungen zum Bebauungsplanentwurf enthalten einen Ausschluss von Betriebsleiterwohnen. Weiteres hierzu ebenfalls in der Begründung zum Bebauungsplan. Eine Grundflächenzahl von 0,8 wird ausgewiesen. Hierbei ist zu beachten, dass eine GRZ I von 0,65 für Hauptgebäude und eine GRZII von 0,8 für sonstige befestigte Flächen und Nebenanlagen für das Gesamtgrundstück ausgewiesen wird. 20 % (also 0,2) sind mindestens von jeglicher Bebauung freizuhalten.

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	schwieriger wird, geeignete Gewerbeflächen zu finden und auszuweisen, empfehlen wir, bei den konkreten Festsetzungen eine effektive gewerbliche Nutzung anzustreben und beispielsweise Betriebsleiterwohnungen auszuschließen oder eine Grundflächenzahl von mindestens 0,8 zu wählen. Bitte beteiligen Sie uns am weiteren Verfahren. Freundliche Grüße Bettina Wolf	
8.	**<u>TWS, Stellungnahme vom 22.08.2025:</u>** Sehr geehrte Damen und Herren, vielen Dank für die Beteiligung an dem o. g. Verfahren. Anbei erhalten Sie die Stellungnahmen aus den Fachbereichen der TWS Netz GmbH.	
	Strom: Das Gebiet muss mit 20 kV und 0,4 kV Infrastruktur erschlossen werden.	**Wird berücksichtigt** Die Abstimmung hat ergeben, dass eine Umspannstation mit einem Grundstück von 4m x 5m notwendig wäre. Diese soll möglichst auf der östlichen Straßenseite unterhalb der Einmündung der Stichstraße erfolgen. Ein genauer Standort muss derzeit nicht festgelegt werden, da eine Umspannstation dieser Größe auf den gewerblichen Flächen jederzeit zulässig ist. Sollte sich der Standort bzw. die Anforderungen im späteren Stand der Ausführungsplanung noch verändern kann auch der gewünschte Standort noch geändert werden.
	Gas/Wasser: Das Gebiet muss neu erschlossen werden. Von einer Erschließung mit Erdgas sehen wir derzeit ab.	**Kenntnisnahme**
	Breitband: Das Gebiet kann bei Bedarf erschlossen werden	**Kenntnisnahme**
	Straßenbeleuchtung: Das Gebiet kann bei Bedarf erschlossen werden.	**Kenntnisnahme**

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		Die Straßenbeleuchtung ist im Neubaugebiet zwingend erforderlich. Sie ist Teil der Planung und wird im Bau umgesetzt.
	Bitte beteiligen Sie uns weiterhin an dem Verfahren. Mit freundlichen Grüßen TWS Netz GmbH	
9.	**<u>Transnet BW GmbH, Stellungnahme vom 04.08.2025:</u>** Sehr geehrte Damen und Herren, wir haben Ihre Unterlagen dankend erhalten und mit unserer Leitungsdokumentation abgeglichen. Im geplanten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Südliche Erweiterung Gewerbegebiet Mariatal im Gewann Leimäcker und Krumme Äcker" in Balingen betreibt und plant die TransnetBW GmbH keine Höchstspannungsfreileitung. Daher haben wir keine Bedenken und Anmerkungen vorzubringen. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht erforderlich. Für Rückfragen stehen wir Ihnen trotzdem gerne zur Verfügung. Freundliche Grüße Pascal Linke Werkstudent Bauleitplanung / Externe Planungsverfahren Freileitungen - Trassierung und Externe Planungsverfahren TransnetBW GmbH Look 21 Heilbronner Str. 51-55 70173 Stuttgart	**Kenntnisnahme**

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	 Abbildung 1: Kartenauschnitt	
10.	**<u>Stadtwerk am See GmbH & Co. KG und TeleData GmbH, Stellungnahme vom 21.07.2025:</u>** nicht betroffen	**Kenntnisnahme**
11.	**<u>Terranets bw GmbH, Stellungnahme vom 29.07.2025:</u>** Sehr geehrte Damen und Herren,	**Kenntnisnahme**

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	wir bedanken uns für die Beteiligung am oben genannten Bebauungsplanverfahren. Im Geltungsbereich des oben genannten Bebauungsplanes (gilt nur für rot markierten Bereich) liegen keine Anlagen der terranets bw GmbH sowie des Zweckverbandes Gasversorgung Oberschwa ben (GVO), so dass wir von dieser Maßnahme nicht betroffen werden. Eine Beteiligung am weiteren Verfahren ist nicht erforderlich. Freundliche Grüße terranets bw GmbH 	

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	terranets bw **Zeichendarstellung Übersichtsplan** Anlagen (Gas) Leitung Hauptarmatur mit Nr. Abzweigarmatur fernbedienbare Armatur Meßkontakt mit Nr. gemeinschaftlich genutzte Leitung technische Dienstleistung durch terranets bw Betriebsführung u. Wartung durch Fremdunternehmen Planungstrasse Korrosionsschutzanlage Bezugsstation Verdichteranlage Regelanlage Übergabestation Anlagen (Nachrichtentechnik) LWL-Kabel Kupfer-Kabel Dd • 08/22 terranets bw GmbH • Am Wallgraben 135 • 70565 Stuttgart • Tel.: 0711/7812-0 • Fax: 0711/7812-1296 • www.terranets-bw.de	

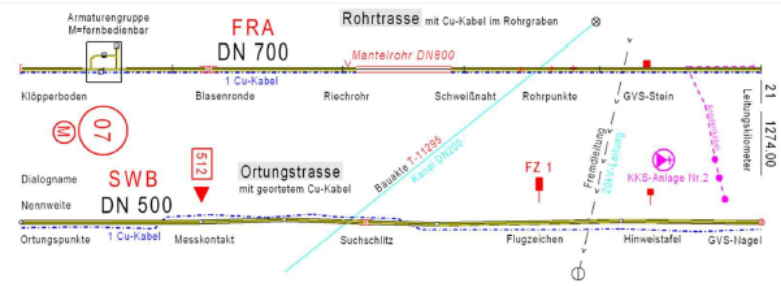
terranets bw

Zeichendarstellung Bestandsplan

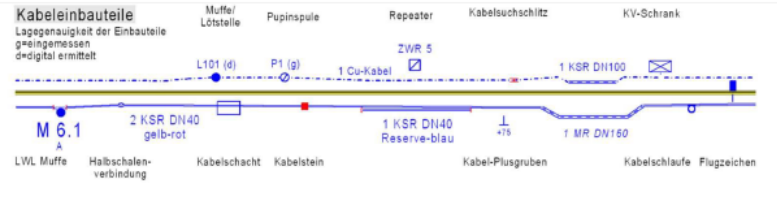
Freistellungsvermerk

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die im Bestandsplan enthaltenen Angaben hinsichtlich Lage unverbindlich sind. Mit Abweichungen muss gerechnet werden. Die Haftung für unrichtige Leitungseintragung ist ausgeschlossen. Es ist zu beachten, dass erdverlegte Leitungen nicht zwingend geradlinig und auf dem kürzesten Weg verlaufen. Oberirdisch sichtbare Leitungsmarkierungen lassen keinen Rückschluss auf den Leitungsverlauf zu. Maßgeblich für die Lage und Höhe der Anlagen ist deren Ausweisung durch das zuständige Betriebspersonal. Nach deren Maßgabe ist die genaue Lage und der Verlauf der Anlagen durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen (Ortung, Suchschlitze, Handschachtung) festzustellen. Dies gilt sowohl für die Gashochdruckleitungen als auch für das Betriebszubehör wie Telekommunikationslinien und Anlagen des kathodischen Korrosionsschutzes. Die abgegebenen Pläne geben den Bestand zum Zeitpunkt der Auskunftserteilung wieder. Die Pläne dürfen nur zu dem angegebenen Zweck verwendet werden. Eine Weitergabe an Dritte – auch auszugsweise – ist nicht erlaubt. Die Auskunft gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für eigene bzw. im Auftrag dokumentierte Anlagen, so dass noch mit Anlagen anderer Unternehmen gerechnet werden muss. Die Entnahme von Maßen durch Abgreifen aus dem Plan ist nicht zulässig.

Gas



Telekommunikationsanlagen



Dd • 08/22

terranets bw GmbH • Am Wallgraben 135 • 70565 Stuttgart • Tel.: 0711/7812-0 • Fax: 0711/7812-1296 • www.terranets-bw.de

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
12.	**<u>Amprion, Stellungnahme vom 24.07.2025:</u>** Guten Tag, im Planbereich der o. a. Maßnahme verlaufen keine Höchstspannungsleitungen unseres Unternehmens. Wir gehen davon aus, dass Sie bezüglich weiterer Versorgungs-leitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt haben. Für Rückfragen nutzen Sie bitte unter Angabe der BIL-Anfrage-Nr. folgende E-Mail-Adresse: leitungsauskunft@amprion.net	**Kenntnisnahme**
13.	**<u>Veolia, Stellungnahme vom 28.07.2025:</u>** Sehr geehrte Frau Kassner-Schatz, vielen Dank für die Information. Wir bitten im Zuge der Umsetzung o.g. Bebauungsplanes um Einhaltung der **DGUV 214-033** - "Sicherheitstechnische Anforderungen an Straßen und Fahrwege für die Sammlung von Abfällen" unter Berücksichtigung der einschlägigen Vorgaben bzgl. Breiten, Durchfahrtshöhen, Tragfähigkeit, Wendeanlagen, Kurven-radien etc. von Straßen zum sicheren Betrieb von Abfallsammel-fahrzeugen. Vorab vielen Dank für Ihre Unterstützung. Mit freundlichen Grüßen **Ralf Tannert**	**Wird berücksichtigt** Der öffentliche Straßenraum ist auch für Müllfahrzeuge ausgelegt. Für die privaten Erschließungen werden im Rahmen des Geh- und Fahrrechts ausreichend Flächen ausgewiesen.
14.	**<u>Vodafone GmbH, Stellungnahme vom 15.08.2025:</u>** Sehr geehrte Damen und Herren, wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 18.07.2025. Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone-Gesellschaft(en) gegen die von Ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht. In	**Kenntnisnahme**

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben. Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere obenstehende Vorgangsnummer an. **Bitte beachten Sie:** Bei einer Stellungnahme, z.B. wegen Umverlegung, Mitverlegung, Baufeldfreimachung, etc. oder eine Koordinierung/Abstimmung zum weiteren Vorgehen, dass die verschiedenen Vodafone-Gesellschaften trotz der Fusion hier noch separat Stellung nehmen. Demnach gelten weiterhin die bisherigen Kommunikationswege. Wir bitten dies für die nächsten Monate zu bedenken und zu entschuldigen. Mit freundlichen Grüßen Vodafone West GmbH	
15.	**<u>Deutsche Telekom Technik GmbH, Stellungnahme vom 04.08.2025:</u>** Sehr geehrte Damen und Herren, wir danken für die Zusendung der Unterlagen zum Bebauungsplan GWG_Mariatal_südl_Erweiterung in Ravensburg. Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegen-zunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:	**Kenntnisnahme**
	Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes haben wir keine Einwände, möchten aber auf folgendes hinweisen: Im Planbereich befinden sich ggf. Rand Telekommunikationslinien	

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	der Telekom. Grundsätzlich gilt: Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben und dürfen nicht überbaut werden. **Die entsprechenden Pläne können bei Bedarf unter** https://trassenauskunftkabel.telekom.de/ **eingesehen werden.** Zur Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikations-infrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und eventuell auch außerhalb des Plangebiets erforderlich. Die Telekom prüft nach Ankündigung der Erschließung den Ausbau dieses Neubaugebietes und orientiert sich beim Ausbau an den technischen Entwicklungen und Erfordernissen. Insgesamt werden Investitionen nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten geplant. Der Ausbau der Deutschen Telekom erfolgt nur dann, wenn dies aus wirtschaftlicher Sicht sinnvoll erscheint oder nach Universaldienstleistungsverpflichtung zwingend ist. Dies bedeutet aber auch, dass wir, wo bereits eine Infrastruktur eines alternativen Anbieters besteht oder geplant ist, nicht automatisch eine zusätzliche, eigene Infrastruktur errichten. Für einen möglichen Ausbau eines Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen weiterer Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, jedoch **mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden**. Sollte eine rechtzeitige Benachrichtigung nicht erfolgen, kann ein Ausbaubeschluss oder eine Erstellung der Projektierung zum Baustart nicht garantiert werden. Mit freundlichen Grüßen Deutsche Telekom Technik GmbH, PTI 32	

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
16.	**<u>Gemeindeverband Mittleres Schussental, Stellungnahme vom 30.07.2025:</u>** Sehr geehrte Damen und Herren, Im Regionalplan ist ein Teil des betreffenden Gebiets als Vorranggebiet für Industrie und Gewerbe ausgewiesen. Aus Sicht der Flächennutzungsplanung steht dem Vorhaben grundsätzlich nichts entgegen. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan des Gemeindeverbands Mittleres Schussental weist im Plangebiet sowohl Freihaltefläche als auch Flächen für Landwirtschaftliche Nutzung aus. Zusätzlich befindet sich am nördlichen Rand des Plangebiets eine Grünfläche mit Ortsrandeingrünung. Der südliche Teil grenzt an Wald- und Landschaftsprägende Gehölzarten inklusive eines Biotops. Die Planungsziele des vorliegenden Bebauungsplans stimmen mit den gesamtstädtischen Entwicklungszielen und den Vorgaben der Regionalplanung überein. Daher wird der Flächennutzungsplan des Gemeindeverbands Mittleres Schussental im Rahmen der 74. Teiländerung angepasst. Dabei ist vorgesehen, die bislang als landwirtschaftliche Fläche dargestellte Fläche künftig als Gewerbefläche auszuweisen. Alternativ ist die Flächendarstellung auch im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes vorgesehen, deren Abschluss abzuwarten ist. Mit freundlichen Grüßen Marissa Fiegl	**Kenntnisnahme**

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
17.	**<u>Stadt Tettnang, Stellungnahme vom 22.08.2025:</u>** Sehr geehrte Damen und Herren, vielen Dank für die Beteiligung am Verfahren Bebauungsplan für das Gebiet "Südliche Erweiterung Gewerbegebiet Mariatal im Gewann Leimäcker und Krumme Äcker" auf Markung Ravensburg. Die Belange der Stadt Tettnang werden durch die Planung nicht berührt. Wir wünschen viel Erfolg für das weitere Verfahren. Mit freundlichen Grüßen Claudia Waßmer Stadtplanung, Klima & Umwelt Stadt Tettnang	**Kenntnisnahme**

Anhang:
1) Erläuterungen und Hinweise in der Bauleitplanung – Grundwasser und Abwasser –, Stand April 2022
2) Erläuterungen und Hinweise für die Bauleitplanung SG Oberflächengewässer, Stand April 2022
3) Erläuterungen und Hinweise für die Bauleitplanung - Landkreis Ravensburg – Bodenschutz, Stand April 2022

ABWASSER, GRUNDWASSER

Abwasser

Die Neuerschließung des Gebietes muss nach derzeitigen wassergesetzlichen Vorgaben über ein modifiziertes System erfolgen (getrennte Ableitung von Niederschlagswasser und Schmutzwasser), wenn dies schadlos und mit einem verhältnismäßigen Aufwand möglich ist, § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Das Schmutzwasser muss der Sammelkläranlage zugeführt werden, § 46 Abs. 1 Wassergesetz (WG). Das Regenwasser kann versickert bzw. in einen Vorfluter eingeleitet werden, § 55 Abs. 2 WHG.

Versickerung

Die Dimensionierung und Gestaltung einer Sickeranlage ist der DWA-A 138 zu entnehmen. Die Versickerung hat über eine mind. 30 cm mächtige Bodenschicht zu erfolgen. Der Einbau einer Zisterne entbindet nicht vom Bau einer Sickeranlage. Es spricht jedoch nichts gegen den Einbau einer Zisterne mit Überlauf in eine Versickerungsanlage.

Für die Entwässerungskonzeption ist eine Aussage über die Untergrundbeschaffenheit (Bodendurchlässigkeit, Altlasten, Flurabstand) erforderlich, z.B. durch ein Bodengutachten.

Einleitung in einen Vorfluter

Wird das Niederschlagswasser in einen Vorfluter eingeleitet, so muss eine Retention (vorübergehende Speicherung von Regenwasser um die Abflussspitzen zu verringern) gemäß DWA-A 117 dimensioniert und erstellt werden. Das Volumen kann auch über den vereinfachten Ansatz 3 m³ / 100 m² A_{red} ermittelt werden, Verordnung über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser.

Im Bebauungsplan (planungsrechtliche Festsetzung und Hinweise bzw. in der örtlichen Bauvorschrift) muss eine eindeutige und verbindliche Regelung zur Entwässerungssystematik aufgenommen werden. Es muss klar vorgegeben sein, wie Schmutzwasser und wie Niederschlagswasser – auch von privaten Flächen - beseitigt wird. Werden zur abwassertechnischen Erschließung des Gebietes öffentliche Anlagen erforderlich, müssen diese im Benehmen mit der Wasserbehörde hergestellt werden. Die notwendigen Planunterlagen sind ggf. rechtzeitig vorzulegen, § 48 WG.

Auf Flächen deren Niederschlagswasser über die Regenwasserkanalisation geleitet wird, darf kein Abwasser im Sinne von verunreinigtem Wasser anfallen. Entsprechende Arbeiten wie z.B. Autowäsche, Reinigungsarbeiten, sind nicht zulässig, § 55 Abs. 1 WHG.

Drainagen sind nur zulässig, wenn kein Grundwasser abgesenkt wird (§ 9 WHG) und der Ablauf der Drainage in ein oberirdisches Gewässer einleitet. Andere Drainagen sind nicht zulässig, § 3 Abwasserverordnung. Ist die modifizierte Entwässerung nicht mit verhältnismäßigem Aufwand möglich (z.B. kein Vorfluter, kein sickerfähiger Untergrund), so muss ein Nachweis der Unverhältnismäßigkeit geführt werden, § 55 Abs. 1 WHG. Nicht beschichtete Metalldächer aus Kupfer, Zink, Blei erhöhen den Gehalt der Schwermetalle im Dachflächenabfluss. Deshalb sind diese in Baugebieten mit Versickerung zu vermeiden.

Leitfaden: Naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung, DWA-A 138.

Die Versickerung von Metalldächern bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die beim Landratsamt, Untere Wasserbehörde zu beantragen ist. Dachinstallationen, wie Verwahrungen, Dachrinnen u. Fallrohre aus

Kupfer, Zink, Titan-Zink und Blei erhöhen den Metallgehalt im Niederschlagswasser, und sollten aus Gründen des Gewässerschutzes deshalb vermieden werden. Es wird empfohlen die alternativen Materialien aufzuführen: Aluminium, beschichtetes Zink, oder Edelstahl und Kunststoffteile.

Gewerblicher Bereich

Die Versickerung bzw. Einleitung des Niederschlagswassers von Dach- und Hofflächen von Gewerbetrieben bedarf in der Regel einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Dies ist mit dem Landratsamt abzuklären. Es muss überprüft werden, ob eine Vorbehandlung des Niederschlagswassers erforderlich ist. (Verordnung über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser.) Betriebe, bei denen belastetes Niederschlagswasser anfällt, dürfen nur angesiedelt werden, wenn die schadlose Beseitigung gewährleistet ist, z.B. durch ausreichend dimensionierte MW/SW-Leitungen.

Hinweis

Bei der Bemessung der Schmutzwasserkanalisation ist eine Reserve für belastetes Niederschlagswasser von Gewerbebetrieben mit einzuplanen. Es darf nur unbelastetes Niederschlagswasser versickert oder eingeleitet werden

<u>Grundwasser</u>

Wasserversorgung § 1 Abs. 6 Ziff. 8 e Baugesetzbuch (BauGB)

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans sind die Belange der Wasserversorgung zu berücksichtigen. Diese sind dann hinreichend berücksichtigt, wenn die Gebäude an eine auf Dauer gesicherte, einwandfreie öffentliche Wasserversorgung angeschlossen werden. In der Begründung zum Bebauungsplan ist die wasserversorgungstechnische Erschließung des Baugebietes kurz darzustellen.

Grundwasserschutz § 1 Abs. 5 BauGB

Die Bauleitpläne sollen dazu beitragen, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen.

Wegen der überragenden Bedeutung der Ressource Grundwasser als eine wesentliche Lebensgrundlage sind Eingriffe in den Grundwasserhaushalt beim Bauen zu vermeiden bzw. zu minimieren. Um gesicherte Erkenntnisse über die Grundwassersituation zu erhalten, empfehlen wir vorab in grundwassernahen Bereichen (Talauen, Quellbereiche usw.) Baugrunderkundungen mittels verpegelten Erdaufschlussbohrungen durchzuführen. Bei der Beurteilung der Grundwasserstände ist der Schwankungsbereich des Grundwassers zu berücksichtigen.

Falls Grundwasserbenutzungen (Entnehmen, Zutagefördern, Zutageleiten, Ableiten, Aufstauen, Absenken und Umleiten von Grundwasser) notwendig werden, ist die nach den Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um eine Verunreinigung des Grundwassers oder eine sonstige nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften zu vermeiden.

Drainagen im Grundwasserbereich, sowie Sickerschächte sind grundsätzlich nicht zulässig. Um in kritischen Bereichen Schadensfällen vorzubeugen, ist zu prüfen, ob nicht auf Untergeschosse verzichtet werden kann. Wenn nicht, wird empfohlen, die im Grundwasserbereich zu liegen kommenden Baukörper wasserdicht und auftriebssicher herzustellen.

Die im Grundwasserbereich eingebrachten Materialien dürfen keine schädlichen auslaugbaren Beimischungen enthalten.

Wir bitten im Bebauungsplan folgende Hinweise aufzunehmen:

Grundwasserbenutzungen bedürfen in der Regel einer wasserrechtlichen Erlaubnis gem. §§ 8, 9, 10 WHG. Diese ist bei der Unteren Wasserbehörde beim Landratsamt Ravensburg zu beantragen. Die für das Erlaubnisverfahren notwendigen Antragsunterlagen müssen nach § 86 Abs. 2 WG 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 Abs. 2 WHG in Verbindung mit § 43 WG bei der Unteren Wasserbehörde des Landratsamtes unverzüglich anzuzeigen. Die Untere Wasserbehörde trifft die erforderlichen Anordnungen

OBERFLÄCHENGEWÄSSER

Oberflächenwasserabfluss, §§ 6, 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sowie § 12 Wassergesetz (WG)

Durch die Neuversiegelung von Flächen wird der Oberflächenwasserabfluss verstärkt. Im Grundsatz ist darauf hinzuwirken, dass die künftige Höhe des Niederschlagswasserabflusses aus dem Plangebiet nicht höher ist als vor der Bebauung aus dem natürlichen Einzugsgebiet. Bauliche Entwicklungen sollen grundsätzlich so erfolgen, dass eine Verschärfung der Hochwassergefahr nicht zu befürchten ist.

Grundsätzlich sind innerhalb des überplanten Gebiets Maßnahmen zur Reduzierung bzw. zur Verlangsamung des Oberflächenwasserabflusses vorzusehen. Die Schaffung von Versickerungsflächen bzw. die Errichtung von Rückhalteräumen sind Möglichkeiten, innerhalb von Baugebieten den zusätzlichen Regenwasseranfall zu drosseln.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist eine überschlägige Prüfung der möglichen Auswirkungen der zusätzlichen Einleitungsmengen aus den neu versiegelten Flächen in das jeweilige Gewässer vorzunehmen und eine positive Prognose über die verträgliche, schadlose Ableitung der Niederschlagswassermengen (Drossel- und insbesondere Notentlastungsmengen) aufzuzeigen.

Die Details sind im Rahmen der abwassertechnischen Erschließungsplanung nachzuweisen.

Gewässerrandstreifen, § 29 WG, § 38 WHG

Nach § 29 Abs. 1 WG ist der Gewässerrandstreifen im Innenbereich gemessen ab Gewässerböschungsoberkante 5 Meter breit, im Außenbereich 10 Meter.

Der Gewässerrandstreifen bemisst sich bei Gewässern mit ausgeprägter Böschungsoberkante ab der Böschungsoberkante. Fehlt eine Böschungsoberkante, bemisst sich der Gewässerrandstreifen ab der Linie des Mittelwasserstandes nach § 5 Abs. 3 WG. Verdolte Gewässerabschnitte, besitzen keinen Gewässerrandstreifen. Der Gewässerrandstreifen ist nachrichtlich zu übernehmen, § 9 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB) bzw. § 5 Abs. 4 BauGB.

Im Gewässerrandstreifen ist nach § 38 WHG i.V.m. mit § 29 Abs. 3 Nr. 2 WG die Neuerrichtung von baulichen und sonstigen Anlagen grundsätzlich verboten. Zu den sonstigen Anlagen zählen z.B. auch baugenehmigungsfreie Vorhaben wie Mauern, feste Zäune, Verkehrsflächen/Wegebefestigungen aller Art, z.B. durch Befestigungen des Bodens in Form von Platten, bekiesten oder bituminösen Geh- oder Fahrwegen, Parkplätze o.ä., Auffüllungen/Abgrabungen, Gartenhütten, Überdachungen, Stellplätze, Lagerplätze, Kompostanlagen, Niederschlagsretention-/oder Sickermulden, usw.

Belange des Hochwasserschutzes, §§ 76 -78 c WHG

Festgesetzte Überschwemmungsgebiete (HQ_{100}) §§ 76 und 78 WHG
Entsprechend der wasserrechtlichen Bestimmungen gelten, ohne dass es einer weiteren Festsetzung bedarf, Gebiete, in denen ein Hochwasserereignis statistisch einmal in 100 Jahren zu erwarten ist, als Überschwemmungsgebiete (§ 65 Abs.1 Wassergesetz (WG) i.V. m § 76 u. 78 WHG).

Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich:

Für festgesetzte Überschwemmungsgebiete im Außenbereich gelten die Verbote des § 78 Abs. 1 WHG. So ist es u.a. untersagt, auf diesen Flächen neue Baugebiete in Bauleitplänen oder sonstigen Satzungen auszuweisen (§ 78 Abs. 1 Nr. 1 WHG). Ein neues Baugebiet liegt vor, wenn die erstmalige Bebauung einer Fläche durch eine Bauleitplanung ermöglich wird. Dies ist in jedem Fall gegeben, wenn eine Überplanung des Außenbereichs erfolgt.

Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen nach § 30 Abs. 1 u. 3 oder 34 BauGB:

Nach § 78 Abs.3 WHG hat die Gemeinde in festgesetzten Überschwemmungsgebieten bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen für die Gebiete, die nach § 30 Absatz 1 und 2 oder § 34 des Baugesetzbuches zu beurteilen sind, in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 des Baugesetzbuches insbesondere zu berücksichtigen:

1. die Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger,
2. die Vermeidung einer Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes und
3. die hochwasserangepasste Errichtung von Bauvorhaben.

In festgesetzten Überschwemmungsgebieten ist die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen nach den §§ 30, 33, 34 und 35 BauGB untersagt (§ 78 Abs.4 WHG).

Die zuständige Behörde kann abweichend die Errichtung oder Erweiterung einer baulichen Anlage im Einzelfall genehmigen, wenn die Voraussetzungen nach § 78 Abs. 5 WHG vorliegen.

Risikogebiete (HQ_{extrem}) § 78 b WHG

Für „Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten“ gilt entsprechend § 78 b Abs.1 Nr.1. WHG, dass bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 BauGB zu berücksichtigen sind.

Nachrichtliche Übernahme

Festgesetzte Überschwemmungsgebiete (HQ_{100}) und Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten (HQ_{extrem}) sind nachrichtlich im Bebauungsplan zu übernehmen.
Auf die neuen Festsetzungsmöglichkeiten nach § 9 (1) Nr. 16 BauGB wird im Besonderen hingewiesen.

Heizölverbraucheranlagen § 78 c WHG

Nach § 78 c Abs. 2 WHG ist die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen in Gebieten nach § 78 b Abs. 1 Satz 1 WHG (HQ_{extrem}) verboten, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Anlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann. Es wird empfohlen, hierzu einen Hinweis aufzunehmen.

Die Broschüre „Strategie zur Minderung von Hochwasserrisiken in Baden-Württemberg“, ist im Internet mit einem umfassenden Informationsportal veröffentlicht http://www.hochwasserbw.de . Weitere Hinweise für die hochwassergerechte Bauleitplanung finden Sie hier: https://www.hochwasser.baden-wuerttemberg.de/bauleitplanung

Wir verweisen auf die Kompaktinformation „Städtebau und Bauleitplanung bei Hochwasserrisiken und in Überschwemmungsgebieten“.

Starkregen § 1 Abs. 6 BauGB u. § 37 WHG

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind mögliche Überflutungen infolge Starkregenereignissen zu berücksichtigen. Aus verschiedenen Gründen, z.B. Oberflächenabflüssen an Hanglagen, aus Außeneinzugsgebieten etc., kann es bei Starkregen zu wild abfließendem Wasser kommen.

Weiterführenden Informationen erhalten Sie auf der Internetseite des Ministeriums für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft Baden-Württemberg: https://um.baden-wuerttemberg.de/de/umwelt-natur/schutz-natuerlicher-lebensgrundlagen/wasser/starkregen/

BODENSCHUTZ

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Baugesetzbuch (BauGB) der Boden als Belang des Umweltschutzes - auch im vereinfachten bzw. beschleunigten Verfahren nach §§ 13, 13 a, 13 b BauGB - zu berücksichtigen. Die Belange des Bodens sind sachgerecht abzuwägen und müssen ihren Niederschlag, in Begründung, Festsetzungen und Hinweisen und ggfs. zusätzlich im Umweltbericht zum Bauleitplan finden.

Nach § 1 a Abs. 2 BauGB wird ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden gefordert. Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit der nicht vermehrbaren Ressource Boden ist es notwendig, den Verbrauch von Böden quantitativ und qualitativ zu bilanzieren und auf Böden zu lenken, die eine möglichst geringe Leistungsfähigkeit aufweisen. Die Möglichkeiten der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung sind zu nutzen.

Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen (z.B. Filter für Staub und Schadstoffe, Wasserreinigung und Speicherung, Standort für Pflanzen, Hausgärten, Temperatur und Klima) sind möglichst zu vermeiden, unvermeidbare Beeinträchtigungen sind zu minimieren und auszugleichen (§ 1 a Abs. 3 BauGB). Insbesondere der Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Zur Erfüllung der Vorsorgepflicht nach § 7 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Bodeneinwirkungen so weit wie möglich zu vermeiden oder zu vermindern.

Flächennutzungsplanung

Gemäß § 5 BauGB können verschiedene bodenrelevante Darstellungen im Flächennutzungsplan getroffen werden. Nach § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB können durch die Darstellung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft planerisch vorbereitet werden.

Insbesondere bei hochwertigen Böden sollen Alternativen geprüft werden.

Bebauungsplanung

Es wird empfohlen, folgende Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen:

Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu beschränken (§ 1 a BauGB).

Vorschläge für weitere mögliche fachliche Hinweise:

- Pflanzgebote können nur langfristig funktionieren, wenn ein entsprechender Boden als Grundlage vorhanden ist und bei der Herstellung dieser Bodenschichten die gängigen Vorgaben zum Umgang mit dem Boden (DIN 19639, DIN 19731 und DIN 18915–6-2018) beachtet werden.
- Ausweisung von Flächen zur temporären Lagerung von Bodenmaterial/Mietenflächen (ggf. als Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB).
- Auf den nicht überbaubaren bzw. nicht überbauten Grundstücksflächen sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu beschränken. Durch Baumaßnahmen verdichtete, nicht überbaubare Böden sind nach Beendigung der Baumaßnahmen durch geeignete Maßnahmen zu lockern. Aufschüttungen: Oberboden darf nicht überschüttet werden.

Es wird empfohlen, folgende Hinweise aufzunehmen:

- Bei der Ausführung von Vorhaben ist auf einen fachgerechten und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten, entsprechend der Darstellung in der Broschüre „Bodenschutz beim Bauen“. https://www.rv.de/site/LRA_RV_Responsive/get/params_E-305685187/18658595/Flyer-LK-Bodenschutz.pdf
  Die DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauarbeiten“, DIN 19731 („Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial“) und DIN 18915 („Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“) sind bei der Bauausführung einzuhalten, https://www.beuth.de/de/norm/din

- Soll bei einem Vorhaben auf einer nicht versiegelten, nicht baulich veränderten oder unbebauten Fläche von mehr als 5000 m^2 auf den Boden eingewirkt werden, hat der Vorhabenträger für die Planung und Ausführung des Vorhabens zur Gewährleistung eines sparsamen, schonenden und haushälterischen Umgangs mit dem Boden ein Bodenschutzkonzept (BSK) zu erstellen (§ 2 Abs. 3 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG)). Inhalte des Bodenschutzkonzepts sind in der DIN 19639 aufgelistet.

- Die Umsetzung des BSK ist bei Vorhaben mit einer Fläche von mehr als 10.000 m^2 von einer fachkundigen bodenkundlichen Baubegleitung zu überwachen (§ 2 Abs. 3 LBodSchAG).

- Nach § 3 Abs. 3 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) soll bei der Ausweisung von Baugebieten und der Durchführung von Bauvorhaben ein Erdmassenausgleich angestrebt werden. Dies gilt in besonderem Maße in Gebieten mit erhöhten Schadstoffgehalten in Böden nach § 12 Abs. 10 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV). Für nicht verwendbare Aushubmassen sollen entsprechende Entsorgungsmöglichkeiten eingeplant werden. Durch planerische Maßnahmen (z.B. Straßenführung, Tiefgaragen, Höhenlage Straße - Gebäude) sollte der Flächenverbrauch und der Bodenaushub reduziert werden.

- Bei Vorhaben mit einem zu erwartenden Anfall von mehr als 500 m^3 Bodenaushub ist ein Verwertungskonzept zu erstellen (§ 3 Abs. 4 LKreiWiG).

- Bei Abtrag, Lagerung und Transport des Oberbodens ist auf einen sorgsamen und schonenden Umgang zu achten, um Verdichtungen oder Vermischungen mit anderen Bodenhorizonten zu vermeiden. Zu Beginn der Baumaßnahmen ist der anstehende Oberboden abzutragen und bis zur Wiederverwertung in profilierten Mieten ohne Verdichtungen zu lagern. Die i.d.R. darunter folgenden Bodenhorizonte, also kulturfähiger Unterboden und unverwittertes Untergrundmaterial, sind ebenfalls beim Ausbau sauber voneinander zu trennen und getrennt zu lagern. Die Bodenmieten sind mit tiefwurzelnden Gründüngungspflanzen zu begrünen. Bei einer Wiederverwertung des Bodenmaterials vor Ort sind die Böden bei der Wiederherstellung von Grünflächen möglichst entsprechend ihrer ursprünglichen Schichtung und verdichtungsfrei einzubauen.

- Ggf. verunreinigtes Bodenmaterial ist zu separieren und entsprechend den gesetzlichen Regelungen zu verwerten oder zu entsorgen.

- Überschüssiger Boden ist einer sinnvollen, möglichst hochwertigen Verwertung zuzuführen, bspw. Auftrag auf landwirtschaftlichen Flächen oder im Gartenbau.

- Böden auf nicht überbauten Flächen, insbesondere künftige Grün- und Retentionsflächen sind während des Baubetriebs vor Beeinträchtigungen (Verdichtungen durch Überfahren, Missbrauch als Lagerfläche sowie Vernässung, Vermischung und Verunreinigung) durch Ausweisung und Abtrennung als Tabuflächen

zu schützen. Ggf. eingetretene Beeinträchtigungen sind zu beseitigen, bspw. durch Tiefenlockerung und Ersteinsaat mit tiefwurzelnden Pflanzen.

- Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. -vermischung mit Bodenmaterial ausgeschlossen werden.

Hinweise zu Erschließungsmaßnahmen

Nach § 2 Abs. 1 LBodSchAG haben öffentliche Planungsträger bei Planung und Ausführung eigener Vorhaben die Belange des Bodenschutzes in besonderem Maße zu berücksichtigen.

Soll für ein Vorhaben auf einer nicht versiegelten, nicht baulich veränderten oder unbebauten Fläche von mehr als 5.000 m² auf den Boden eingewirkt werden, ist zur Gewährleistung eines sparsamen, schonenden und haushälterischen Umgangs mit dem Boden ein Bodenschutzkonzept (BSK) zu erstellen. Bei Vorhaben von mehr als 10.000 m^2 Boden-Einwirkfläche kann die Bestellung einer fachkundigen, bodenkundlichen Baubegleitung verlangt werden (§ 2 Abs. 3 LBodSchAG).

Bei zulassungsfreien Vorhaben ist das BSK sechs Wochen vor dem Beginn der Ausführung des Vorhabens der unteren Bodenschutzbehörde (Landratsamt Ravensburg, Bau- und Umweltamt) vorzulegen.

Nach § 3 Abs. 4 LKreiWiG ist bei Vorhaben mit einem zu erwartenden Anfall von mehr als 500 m^3 Bodenaushub ein Verwertungskonzept zu erstellen ist. Die Synergieeffekte von Bodenschutz- und Verwertungskonzept sollten dabei genutzt werden.

Die Inhalte eines Bodenschutzkonzepts (siehe DIN 19639) müssen bereits in der Ausschreibung berücksichtigt werden, um es effektiv und kostengünstig umsetzen zu können. Schon frühzeitig sollten die Möglichkeiten für eine hochwertige Verwertung des anfallenden, überschüssigen Ober- und Unterbodens geprüft werden.