

## **TEIL II: C ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG GEM. § 10 ABS. 4 BAUGB**

### **1. ZUSAMMENFASSUNG DER WESENTLICHEN GRÜNDE UND ZIELE DER PLANUNG**

Die bauliche Entwicklung im Gewerbegebiet Erlen wird seit dem 25.04.2009 durch den Bebauungsplan "Gewerbegebiet Erlen / B33" planungsrechtlich definiert. Nachdem hier in kürzester Zeit nahezu alle Flächen vermarktet waren, besteht weiterhin eine hohe Nachfrage nach Flächenpotentialen. Um den Nachfragedruck weitestgehend bedienen zu können ohne dabei umfangreiche Flächen durch Neuausweisungen versiegeln zu müssen, sollen innerhalb der gewerblichen Flächen Entwicklungsmöglichkeiten aktivierte werden. Von Seiten der Unternehmen wurde deutlich, dass insbesondere die im bislang geltenden Bebauungsplan festgesetzten Gebäudehöhen nicht auskömmlich sind. Daher wurde das Höhenkonzept um rund ein Geschoss angepasst, so dass die bestehenden Grundstücke mit einem angemessenen Bauvolumen flexibler genutzt werden können.

Das Grundkonzept des nun rechtskräftigen Bebauungsplans sieht vor, eine städtebaulich verträgliche Einbindung der gewerblichen Bebauung in den Landschaftsraum und die umgebenden Siedlungsstrukturen zu erreichen.

Dem Bebauungsplan wurden folgende Planungsziele zu Grunde gelegt:

- Festsetzung der höchstzulässigen Gebäudehöhen gem. Gebäudehöhenkonzept
- Prüfung und Festsetzung geeigneter Baumassenzahlen und höchstzulässiger Gebäudelängen
- Sicherung der Grünstrukturen sowie von Ausgleichs- und Kompensationsflächen mindestens im Umfang des rechtsverbindlichen Bebauungsplans

### **2. BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE**

Die artenschutzrechtliche Prüfung sowie die Auswirkungen auf Natur und Landschaft wurden im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ermittelt und bewertet und sind im Umweltbericht dargestellt. Die durch den Bebauungsplan planerisch vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft sind durch eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ermittelt worden und im Umweltbericht abgebildet. Im Ergebnis sind im Bebauungsplan innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen festgesetzt. Eine Kompensationsmaßnahme befindet sich außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs.

Die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, welche im Bebauungsplan „Gewerbegebiet Erlen/B33“ festgesetzt wurden, behalten uneingeschränkt ihre Gültigkeit.

Zusätzlich werden Maßnahmen zur Vermeidung von negativen Auswirkungen durch spiegelnde Fassaden und zusätzlicher Beleuchtung festgesetzt.

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes sind keine negativen Auswirkungen auf die Schutzgebiete zu erwarten.

Auch die Kompensationsmaßnahmen, welche im Bebauungsplan „Gewerbegebiet Erlen/B33“ festgesetzt wurden, behalten ihre Gültigkeit. Die Maßnahmen K 3, K 7 und K 8 konnten nur teilweise umgesetzt werden, da die Flächen nicht oder nur teilweise verfügbar sind. Das Defizit wird durch zusätzliche Maßnahmen kompensiert.

Durch die größeren Gebäudehöhen entstehen zusätzliche, wenn auch geringfügige Eingriffe in die Landschaft. Diese müssen ebenfalls extern kompensiert werden.

Das verbleibende Defizit wird aus dem Ökokonto der Stadt Ravensburg abgebucht (K 16: Uferabflachung an der Schussen bei Gutenfurt).

### **3. BERÜCKSICHTIGUNG DER EINGEGANGENEN ANREGUNGEN**

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gingen von Seiten der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen ein. Seitens der beteiligten Behörden wurden Anregungen zu verschiedenen Themengebieten geäußert:

#### Behördenbeteiligung

- Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen bezüglich deren von der Planung betroffenen Aufgabenbereiche abgegeben. Insbesondere zu den Thematiken Auswirkungen auf das Landschaftsbild, Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen, Darstellung der Kompensationsmaßnahmen.

#### *Wertung und Abwägung:*

Die Stellungnahmen wurden, soweit diese planungsrelevant waren, im Bebauungsplanverfahren weitgehend berücksichtigt und eingearbeitet.

Aufgestellt:

Ravensburg, 01.07.2020

Stadtplanungsamt / Herbst

gez. Herrling