Zollernalbkreis
Landratsamt

Landratsamt Zollernalbkreis, 72336 Balingen

Dienstgebäude:
Hirschbergstrasse 29

Baldauf
Architekten und Stadtplaner GmbH
Schreiberstr. 27
70199 Stuttgart

Bauen und Naturschutz

Sachbearbeiter/in: Frau Müllges
Zimmer-Nr. 340
Telefon: 07433/92-1738
Fax: 07433/92-1319
e-Mail: bauamt@zollernalbkreis.de

Unser Zeichen: **20180056 - 301 Pm/Rh**
(Bitte bei Antwort angeben)

Datum: 07.07.2022

Verz.-Nr.: 20180056
Aufstellung des Bebauungsplans „Interkommunaler Industrie- und Gewerbepark Zollernalb“ in 72469 Meßstetten durch den Zweckverband „Interkommunaler Industrie- und Gewerbepark Zollernalb“

Sehr geehrte Damen und Herren,

nach Anhörung der Fachbehörden in unserem Hause wird folgende Stellungnahme abgegeben:

Landwirtschaftsamt, Ansprechpartnerin: Frau Dr. Fehrenbach-Neumann, Tel.: 92-1944
Wir können keine Stellungnahme abgeben, da die vorgelegten Unterlagen nicht vollständig sind. Es müssen noch folgende Unterlagen nachgereicht werden:

Das Landwirtschaftsamt hat grundsätzlich keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplans "Interkomm. Industrie- und Gewerbepark Zollernalb" in 72469 Meßstetten. Ein Grünordnungsplan bzw. Umweltbericht mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist nachzureichen. Eventuell notwendige Ausgleichs- bzw. CEF-Maßnahmen auf landwirtschaftlichen Flächen außerhalb des Plangebiets sind im Vorfeld mit dem Landwirtschaftsamt abzustimmen.

Wasser- und Bodenschutz sowie Immissionsschutz, Ansprechpartner: Herr Hegele, Tel.: 92-1772

1. Untere Wasserbehörde

1.1 SG Grundwasser und Bodenschutz
(WSG, Grundwasserstand, Deckschichten)

Das Plangebiet befindet sich, wie in der Begründung des Vorentwurfs unter Punkt 2.5 aufgeführt, in der Zone III des durch Rechtsverordnung des Zollernalbkreises vom 02.12.1988 rechtskräftig festgesetzten Wasserschutzgebietes „Quellen im Schmiechatal“.

Das Plangebiet ist durch die bisherige Nutzung als Kasernenstandort der Bundeswehr mit seiner spezifischen Infrastruktur vorbelastet.

Ausweislich § 4 Abs. 1, 14. der vorgenannten Rechtsverordnung ist das „Errichten von […] Gewerbe- und Industriebetrieben […] verboten, wenn eine Gefährdung des Gewässers nicht durch Schutzmaßnahmen verhindert werden kann."

Gebote und Verbote, die aus den Festsetzungen einer Wasserschutzgebietsverordnung folgen, sind in der Bauleitplanung als Planungsschranken zu beachten. Sie stellen zwingendes Recht dar, über das sich die Bauleitplanung nicht hinwegsetzen kann.

Aus der Begründung des Vorentwurfs ergibt sich bislang nicht wie die Vereinbarkeit der geplanten Festsetzungen mit dem bestehenden Wasserschutzgebiet, etwa durch technische Schutzeinrichtungen, sichergestellt wird. Eine belastbare Bauleitplanung sollte die Rahmenbedingungen für die Vereinbarkeit der Festsetzungen im Bebauungsplan mit dem bestehenden Wasserschutzgebiet erarbeiten und die Auswirkungen der Planungen auf das Grundwasser darstellen und bewerten.

Insbesondere ist in diesem Zusammenhang auch das Verhältnis der geplanten Festsetzungen zur AwSV (Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen) darzustellen. Nach § 49 Abs. 2 AwSV dürfen bestimmte Anlagen in der weiteren Zone von Wasserschutzgebieten nicht errichtet und erweitert werden. Die AwSV sieht allerdings auch eine Befreiung von diesen Anforderungen vor, wenn das Wohl der Allgemeinheit dies erfordert oder das Verbot zu einer unzumutbaren Härte führen würde und der Schutzzweck des Gebiets nicht beeinträchtigt wird.

Es ist aus den vorbezeichneten Gründen darzulegen, weshalb das Gewerbe- und Industriegebiet an der geplanten Stelle im Wasserschutzgebiet Zone III errichtet werden soll. Die Abwägung von Alternativstandorten außerhalb eines Wasserschutzgebiets ist den Planunterlagen beizufügen.

Hinweis

Insbesondere für wassergefährdende Betriebe können Anträge auf Befreiung von der Wasserschutzgebietsverordnung und der AwSV erforderlich werden, wenn die Anforderungen der Wasserschutzgebietsverordnung oder der AwSV nicht eingehalten werden können.

1.2 SG Oberirdische Gewässer und Abwasser

1.2.1 Abwasserbeseitigung

Das Plangebiet ist hinsichtlich der technischen Infrastruktur im westlichen Bereich in der Geißbühlstraße an das Gesamtnetz der Stadt Meßstetten angebunden. Dies betrifft Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung.

Die Hauptentwässerung des Schmutzwassers erfolgt über zwei Trassen in Nord-Süd-Richtung zur Geißbühlstraße hin. Im Rahmen der Erschließung ist der Aufbau eines Trennsystems mit zusätzlichen Regenwasserkanälen vorgesehen.

Hinweis
Innerhalb der Überrechnung zur Regenwasserkonzeption (Schmutzfrachtberechnung) 2020 wurde das Plangebiet als zwei Teilflächen „Interkom. GE" mit 2,5 ha und „Restfl. ehem. Kaserne" mit 4,45 ha befestigte Fläche in Ansatz gebracht. Als Kanalnetz wurde eine

modifizierte Mischwasserleitung verwendet. Insgesamt wurde mit einem Schmutzwasseranfall von 2,25 l/s („Interkom. GE“) und 0,35 l/s („Restfl.“) gerechnet.

Im Zuge der weiteren Planungen sind die Ergebnisse und Eingangsdaten der Regenwasserkonzeption zu berücksichtigen bzw. die Berechnungen mit aktuellen oder geplanten Daten zu überrechnen.

Die Leistungsfähigkeit der technischen Anlagen zur Abwasserbeseitigung (Kanalnetz, Regenwasserbehandlungsanlagen, Kläranlage) ist zu überprüfen.

1.2.2 Niederschlagswasserbeseitigung

Eine abschließende Stellungnahme ist erst nach Vorlage einer Entwässerungskonzeption möglich. Diese ist dem Landratsamt Zollernalbkreis – Umwelt und Abfallwirtschaft vorzugsweise in digitaler Form unter umweltamt@zollernalbkreis.de vorzulegen. Ein Entwässerungskonzept ist erforderlich, da sonst die planerische Grundlage fehlt, um eine gesicherte und schadlose Niederschlagswasserbeseitigung mit konkret bestimmten Maßnahmen und Festsetzungen im Sinne des § 123 Abs. 1 BauGB zu gewährleisten.

Im Rahmen der Entwässerungskonzeption müssen nachfolgende Punkte berücksichtigt werden:

- Verkehrsflächen (bspw. Zufahrt, Hofflächen und LKW-Stellplätze) sind grundsätzlich mit wasserundurchlässigen Belägen herzustellen und vor Einleitung in einen Regenwasserkanal oder Versickerung über eine Regenwasserbehandlungsanlage vorzureinigen.
- Betriebsflächen, auf denen wassergefährdende Stoffe regelmäßig umgeschlagen werden oder auf denen Fahrzeuge gewaschen oder gewartet werden, sind über einen Leichtstoffabscheider in die öffentliche Kanalisation zu entwässern.
- Im Fall von Betriebsflächen, auf denen keine Gefahr besteht, dass es zu Verschleppungen und Verunreinigungen aus den Entlade- und Verladebereichen kommt (bspw. Stellplätze für Mitarbeiter oder Kunden-PKW), ist die Herstellung aus wasserdurchlässigen Belägen oder wasserrückhaltenden Materialien wie Rasenpflaster, Rasengittersteinen, Pflaster mit Breitfugen oder wassergebundenen Decken, zulässig. Diese Flächen sind entwässerungstechnisch durch bauliche Maßnahmen (Gefälle, Schwellen, etc.) von den oben genannten Flächen zu trennen.
- Die Zwischenspeicherung des Niederschlagswassers in Retentionszisternen sowie dessen Nutzung als Brauchwasser ist als Maßnahme im Sinne einer nachhaltigen Regenwassernutzung möglich.

Weiterhin fehlen in den Unterlagen zum Bebauungsplan Verweise bzw. detaillierte Ausführungen zu:

- Notwendige wasserrechtliche Erlaubnis zur dezentralen Beseitigung des Niederschlagswassers bei Versickerung von Niederschlagswasser auf den einzelnen Grundstücken.
- Die Ergebnisse der Sicherversuche vom Institut Dr. Haag vom Feb. 2022 sind in der weiteren Planung zur konkreten Festsetzung der dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung zu berücksichtigen. Bei ungünstigen Versickerungsvoraussetzungen können auch Mulden-Rigolenelemente oder -systeme (Mulde mit darunter liegendem Schotterkörper) angewendet werden.

- Eine ausreichend große Fläche zur dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung ist planerisch darzustellen und von Bebauung/Versiegelung freizuhalten. Im Zuge einer grün-blauen Infrastruktur ist eine Kombination aus Grünflächen und Versickerungsflächen möglich.
- Flächen zur Ableitung von Außengebietswasser in die Regenwasserkanalisation.

Hinweise

- Gemäß Ziffer A 8.5 der planungsrechtlichen Festsetzungen soll im Plangebiet eine für Schmutzwasser und Niederschlagswasser getrennte Abwasserbeseitigung eingerichtet werden.

  Das Niederschlagswasser der Dachflächen und der Niederschlagsabfluss der Straßen und privaten Hofflächen ist nach den planungsrechtlichen Festsetzungen in den Regenwasserkanal zu leiten.

  Nach den Ausführungen in der Begründung des Vorentwurfs zur Niederschlagsentwässerung soll die Niederschlagsentwässerung bereits im Bereich der späteren Privatgrundstücke zur Retention gebracht werden und nach Möglichkeit bereits dort verdunsten oder versickern können. Nicht versickerte oder verdunstete Abflussvolumina sollen über separate Regenwasserkanäle zum Entwässerungstiefpunkt geleitet werden, an dem ein zentrales Versickerungsbecken vorgesehen ist. Das System wird durch vorgeschriebene Dachbegrünungen ergänzt, welche das Wasser dezentral zurückhalten und zur Verdunstung bringen.

  Wir regen an, die planungsrechtlichen Festsetzungen und die Ausführungen der Begründung in Einklang zu bringen.

- Aktualisierung technischer Stand:
  - Bis zur Veröffentlichung der Neufassung ist das Arbeitsblatt DWA-A 138 (Stand 2005) zur Bemessung von Versickerungsmulden anzuwenden.
  - Das Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlung zum Umgang mit Regenwasser“ wird künftig ersetzt bzw. endgültig zurückgezogen, sobald die gesamte Arbeits- und Merkblattreihe A/M 102 sowie die o.g. Neufassung von DWA-A 138 vorliegen.
  - Bei Einleitung in oberirdische Gewässer ist gemäß DWA-A 102 Teil 2 (korrigierte Fassung Okt. 2021) eine Emissionsbezogene Bewertung vorzunehmen. Lediglich den Flächen der Kategorie I (gering belastetes Niederschlagswasser) ist weiterhin eine Einleitung in ein Oberflächengewässer ohne vorherige Behandlung erlaubt. Diese Anforderungen gilt es einzuhalten.
  - Für die gedrosselte Einleitung in einen Vorfluter ist die Schaffung von Retentionsvolumen erforderlich. Eine Retention ist gemäß DWA-A 117 und LfU Arbeitsblatt „Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser - Regenrückhaltung“ zu dimensionieren.

- Durch Berücksichtigung von sog. grün-blauer Infrastruktur kann eine Anpassung an zunehmende Wetterextreme erfolgen. Mit der Konzeption von multifunktionalen Räumen kann das anfallende Regenwasser vor Ort über Grünflächen, Retentionsmulden oder Tiefbeete gespeichert werden und steht einer sinnvollen Regenwassernutzung bei Trockenheit zur Verfügung. Neben der Dachbegrünung trägt auch eine Fassadenbegrünung oder Baumrigole zum Wasserrückhalt bei. Das gespeicherte Wasser wirkt in 2-facher Hinsicht positiv: geminderte Abflussspitzen im Kanalsystem und Verdunstungskühle.

2. Untere Bodenschutz- und Altlastenbehörde

2.1 SG Grundwasser und Bodenschutz
2.1.1 Altlasten (nachsorgender Bodenschutz)

Aus Sicht der Unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde bestehen keine Einwände gegenüber dem vorgelegten Planentwurf.

Innerhalb des Gesamtareals der ehemaligen Zollernalb-Kaserne Meßstetten sind auf Grundlage der Untersuchungen der HPC AG einzelne Flächen mit Umweltrelevanz im Bodenschutzkataster erfasst (vgl. Untersuchungen von kontaminationsverdächtigen Flächen (KVF) im Rahmen der Phase I und IIa, 2011 / 2016).

Im Zuge der Untersuchung von 2011 ist das Gesamtgelände aus dem Bodenschutz- und Altlastenkataster ausgeschieden (A-Fall) – abgegrenzte Einzelflächen sind jedoch noch im Bodenschutz- und Altlastenkataster aufgeführt. Nachfolgende Tabelle gibt eine Übersicht zur aktuellen Bewertung der Einzelflächen nach dem Bodenschutz- und Altlastenkataster (BAK) in Gegenüberstellung der im BPlan aufgeführten Kontaminationsverdächtigen Flächen (KVF):

Hinweise

Folgende Hinweise ergehen zum derzeitigen Stand des Bodenschutz- und Altlastenkatasters im Hinblick auf die frühere Nutzung des Geländes:

Tabelle 1: Auszug Bodenschutz- und Altlastenkataster

Gebäude	BAK Flächennummer/ -name	Handlungsbedarf	KVF
51/ 49	4538-017 / AS Kfz-Halle STOV	B-Entsorgungsrelevanz	-
51/ 50	4538-018 / AS Kfz-Schutzdach und Geräteschuppen STOV	B-Entsorgungsrelevanz	-
51/ 5	4538-002 / AS Trafostation	B-Entsorgungsrelevanz	-
51/ 47	4538-038 / AS Gärtnerei mit Außenfläche	B-Entsorgungsrelevanz	-
51/ 21	4538-005 / AS Heizzentrale	B-Neubewertung bei Änderung der Exposition	4
SE Sportplatz	4538-019 / AA Schlackeablagerung	A (ausgeschieden, 2016)	18
SW Sportplatz	4189-000 / AS Tankstelle Standortkameradschaft Geißbühl	B-Anhaltspunkte; derzeit keine Exposition	-
51/ 38	4538-014 / AS Tankstelle Zollernalbkaserne	B-Entsorgungsrelevanz	13
51/ 23	4538-006 / AS Waschhalle/Kfz-Halle	B-Entsorgungsrelevanz	-
51/ 23-24	4538-013 / AS Montagerampen	B-Entsorgungsrelevanz	12
51/ 23-24	4538-008 / AS Großbenzinabscheider	B-Gefahrenlage hinnehmbar	7
51/ 29	4538-011 / AS Schießanlage	B-Entsorgungsrelevanz	-

In der Begründung des BPlans wird unter Punkt 6.5 die Schadstoff- und Altlastensituation aufgeführt. Aus dem Bodenschutz- und Altlastenkataster ausgeschiedene Fälle, die im BPlan

nicht als kontaminationsverdächtig (KVF) eingestuft sind, werden in der Tabelle ebenfalls nicht aufgeführt.

Tiefbauarbeiten im Bereich der Flächen *4538-005 / AS Heizzentrale, 4538-008 / AS Großbenzinabscheider und 4189-000 / AS Tankstelle Standortkameradschaft Geißbühl* sind im Rahmen eines Baugesuchs oder direkt bei der unteren Altlastenbehörde anzuzeigen. Im Rahmen einer Untersuchung hinsichtlich der Altlastenrelevanz ist der Handlungsbedarf gutachterlich abzuarbeiten. Diese Untersuchung kann auch in Abstimmung mit der unteren Altlastenbehörde im Rahmen einer Überwachung baubegleitend erfolgen (birgt Kalkulationsrisiken).

2.1.2 Bodenschutz (vorsorgender)
(Sparsamer Umgang mit Boden, Flächenrecycling, Eingriffsbewertung)

Eine abschließende Stellungnahme der unteren Bodenschutzbehörde ist erst nach Vorlage des Umweltberichts mit integrierter Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung möglich.

2.1.3 Geothermie

Hinweis
Das Errichten von Erdwärmesonden ist hinsichtlich der Lage im Wasserschutzgebiet Zone III verboten.

3. Immissionsschutzbehörde
3.1 SG Gewerbeaufsicht (inkl. Techn. Immisssionsschutz)

Eine abschließende Stellungnahme ist nicht möglich, da die vorgelegten Unterlagen nicht vollständig sind. Es müssen noch folgende bzw. die in der Anlage aufgeführten Unterlagen nachgereicht bzw. überarbeitet werden:

Geruch

1) Geruchsgutachten zu den Emissionen des angrenzenden Landwirtschaftlichen Betriebs sowie Biogasanlage und deren Immissionen im Plangebiet

2) Auf S.13 der Textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan ist von der GIRL (Geruchsimmissions-Richtlinie) die Rede. Die GIRL wurde mit der Novelle der TA Luft vom 18.08.2021 (in Kraft seit 01.12.2021) in den Anhang 7 der TA Luft überführt. Die Textpassage sollte entsprechend angepasst werden. Ebenso die Ausführungen unter Nr. 6.3 der Begründung zum Bebauungsplan.

Lärm

1) Das Dokument „Planungshinweise zum Schutz vor industriellen/gewerblichen Schallimmissionen, Fachbeitrag, November 2021, Dr.-Ing. Frank Dröscher, Tübingen“, das als Anlage dem Bebauungsplan beigefügt ist, ist zu aktualisieren. Es stimmt beispielsweise die Aufteilung der Teilflächen nicht mit der Schalltechnischen Untersuchung zugrundeliegenden Aufteilung überein.

2) Auf S. 5 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans ist unter Punkt A1.3 von den „Richtungssektoren A bis C“ die Rede. Die Schalltechnische Untersuchung hingegen spricht nur von zwei Sektoren, A und B. (Hinweis: Fehler aus der Schalltechnischen Untersuchung S. 22 übernommen)

3) Im Bebauungsplan sind gemäß DIN 45691:2006-12 außer den festgelegten Teilflächen auch der Bezugspunkt und die von ihm ausgehenden Strahlen darzustellen, die die Sektoren begrenzen. Die Sektoren sind zu bezeichnen.

Abfallrecht/Abfallüberwachung, Ansprechpartner: Herr Flad, Tel.: 92-1383

Die Abfallüberwachung erhebt gegen die Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes keine Bedenken. Wir bitten, folgende Anmerkungen zu beachten:

1. Entsorgungsrelevanz – Gebäude & Auffüllungen

Die Firma HPC AG Freiburg hat bereits im Jahr 2019 eine orientierende Bausubstanzuntersuchung der Bundesliegenschaft Zollernalb-Kaserne Meßstetten durchgeführt. Im Rahmen dieser Untersuchung konnten in der Bausubstanz einiger Gebäude erhöhte Schadstoffwerte gemessen werden. Auf die Ergebnisse der orientierenden Untersuchung ist beim Abbruch bestehender Gebäude im o.g. Gebiet besonders zu achten. Abbruchsabfälle müssen einer ordnungsgemäßen und schadlosen Verwertung / Beseitigung zugeführt werden. Die möglichen Verwertungs- und Beseitigungsmöglichkeiten hängen von der jeweiligen Schadstoffbelastung der Abfälle im Einzelfall ab. Wir bitten Sie daher, mögliche Abbruchsarbeiten und die Entsorgung von Abbruchsabfällen, frühzeitig mit der Abfallüberwachung abzustimmen.
Bei der o.g. orientierenden Bausubstanzuntersuchung konnten auch in den Böden Auffüllungen aufgefunden werden. Erdaushub aus dem Baugebiet, muss daher vor einer Entsorgung / Verwertung grundsätzlich chemisch auf die abfallrechtlich relevanten Parameter analysiert werden. Auffüllungen müssen hierbei stets separiert und über Haufwerke nach den Vorgaben der LAGA PN98 beprobt werden. Das Beprobungskonzept ist im Einzelfall mit der Abfallüberwachung vorab abzustimmen.

Auf die Gutachten der HPC AG Freiburg vom 19.07.2019 wird in diesem Zusammenhang nochmals ausdrücklich hingewiesen. Durch die Auffüllungen und Schadstoffbelastungen müssen bei Bau- und Abbruchsvorhaben erhöhte Entsorgungskosten einkalkuliert werden.

2. Abfallverwertungskonzept

Bei folgenden Baumaßnahmen ist gem. § 3 Abs. 4 LKreiWiG im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ein Abfallverwertungskonzept vorzulegen und durch die zuständige Abfallrechtsbehörde zu prüfen:

- Verfahrenspflichtige Bauvorhaben mit einem zu erwartenden Anfall von mehr als 500 Kubikmetern Bodenaushub
- Verfahrenspflichtige Abbruchmaßnahmen
- Verfahrenspflichtige Baumaßnahmen, die einen Teilabbruch umfassen.

Untere Naturschutzbehörde, Ansprechpartner: Herr Ressel, Tel.: 92-1309
Zu der Aufstellung des Bebauungsplans kann derzeit aus natur- und artenschutzfachlicher Sicht keine abschließende Stellungnahme abgegeben werden.

Begründung: Die vom Planungsträger vorgelegten Unterlagen sind unzureichend, da bisher weder eine gutachterliche artenschutzrechtliche Prüfung noch eine vollständige Abarbeitung der Umweltbelange erstellt wurde.

Der „Interkommunale Industrie- und Gewerbepark Zollernalb“ liegt auf der Gemarkungsfläche der Stadt Meßstetten und umfasst eine Fläche von ca. 53,4 ha. Der Grenzverlauf der Verbandsfläche ZV IIGP – Zollernalb ist mit dem räumlichen Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans identisch.

Zur bauplanungsrechtlichen Sicherung und Steuerung dieses Vorhabens stellt der Planungsträger den Bebauungsplan „INTERKOMMUNALER INDUSTRIE- UND GEWERBEPARK ZOLLERNALB“ auf.

Das Plangebiet befindet sich östlich der Ortslage von Meßstetten. Es handelt sich hierbei um ein am Rand der Kuppe des Geißbühls auf etwa 915 m NN liegendes Gelände, welches im derzeitigen Bestand überwiegend brach liegt und früher als Kasernengelände genutzt wurde.

Das Areal ist von einem Landschaftsschutzgebiet umgeben. Ein FFH-Gebiet grenzt östlich an. Im Areal selbst liegen eine kleinere FFH-Mähwiese sowie einige kleinere Biotope.

Die Schutzgebietssituation ist unter folgendem Link einzusehen:
https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/q/4XbJ7PaT6P7p1T08Ctc0Zv

Raumplanung
Die raumplanerischen Belange wurden bereits im Vorfeld zwischen Kommune, Verband, RVNA und RP Tübingen geklärt: Im Zuge der Neufestlegung des Schwerpunktes für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen am ehemaligen Standort der Zollernalb-Kaserne werden insgesamt 17,3 ha regionaler Grünzug im Süden des Standorts zurückgenommen. Gleichzeitig wird im Nordwesten des Standorts regionaler Grünzug in VBG Grünzug umgewandelt (3,1 ha). Zudem werden im Norden/Osten des Standorts 10,5 ha als regionaler Grünzug neu festgelegt

Die Vorgehensweise bzw. das Ergebnis dieser raumplanerischen Neuordnung erscheint aus naturschutzfachlicher Sicht akzeptabel zu sein.

Flächennutzungsplanung
Im derzeit rechtswirksamen FNP der Verwaltungsgemeinschaft Meßstetten-Obernheim-Nusplingen wird das Plangebiet als „Sonderbaufläche Bund“ dargestellt.

Die Entwicklung des Plangebietes aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist daher nicht gegeben. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes wird notwendig werden.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes soll im Parallelverfahren erfolgen.

Umweltbericht und Kompensation
Die Abarbeitung der Umweltbelange und der notwendigen Kompensationsmaßnahmen ist noch nicht erfolgt. Auch die notwendige Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung wurde noch nicht erarbeitet.

Die Planung „Interkomm. Industrie- und Gewerbepark Zollernalb“ berührt aus naturschutzfachlicher Sicht Randlagen des FFH-Gebiets „Truppenübungsplatz Heuberg“. Die Flächen zeichnen sich durch flachgründige Böden aus.

Auffällig ist in dem ehemaligen Kasernengelände der sehr hohe Versiegelungsgrad der Flächen.

Im überplanten Bereich liegen mehrere kleinere rechtskräftig ausgewiesene Biotope sowie eine FFH-Mähwiese. Die wenigen unversiegelten bzw. ungenutzten Grünflächen und die Waldareale, die betroffen sind, bilden einen Nahrungs- und Lebensraum für Brutvögel und Fledermäuse.

Fazit:
Da die bisher vorgelegten planerischen Unterlagen keine ausreichenden Grundlagen für die weitere naturschutzfachliche Beurteilung der Planung bilden, kann derzeit für das Vorhaben keine umfassende bzw. abschließende Stellungnahme abgegeben werden.

Aufgrund der Nähe zum randlich liegenden FFH-Gebiet „Truppenübungsplatz Heuberg“ muss eine Natura-2000 Vorprüfung erarbeitet werden.

Artenschutz

Zur Ermittlung der planungsrelevanten Artengruppen im Vorhabengebiet wurde bisher lediglich eine Relevanzuntersuchung durchgeführt, die nicht kritisiert wird.

Nach den Ergebnissen der Relevanzuntersuchung können im Wirkraum des Vorhabens artenschutzrechtlich relevante Arten vorkommen bzw. erscheint deren Vorkommen aufgrund der vorhandenen Habitatstrukturen als möglich.

Aufgrund dieser Feststellung muss die Relevanzuntersuchung weiter vertieft werden.
Auf der Basis der vertieften Untersuchungen muss eine Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung ausgearbeitet werden, die insbesondere den Anforderungen an eine fachlich fundierte Erfassung der ornithologischen Situation entsprechend Methodenstandard Südbeck et al genügt.

Hinweise

Angeregt wird auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 20 Baugesetzbuch **und § 74 der Landesbauordnung** die **Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO) zu regeln:**

Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Maßnahmen zum Bodenschutz

1. Stellplätze sowie die Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen sind mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen (beispielsweise Fugenpflaster, Rasengitter).

2. Flachdächer sind extensiv mit regionalem Saatgut zu begrünen.

3. Zum Schutz der ökologischen Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sowie zur Verbesserung des örtlichen Kleinklimas sind Freiflächen im Bereich privater Baugrundstücke – außer im Traufbereich der Gebäude bis max. 0,5 m Breite – unversiegelt zu belassen, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

4. Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (Folie, Vlies) sind nur zur Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Gartenteichen zulässig.

5. Großflächig mit Steinen, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbaren losen Materialschüttungen bedeckte Flächen, in welcher diese (Steine, Kies, Schotter oder sonstige vergleichbare lose Materialschüttungen) das hauptsächliche Gestaltungsmittel sind und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten), sind unzulässig.

6. Die Freiflächen der Baugrundstücke müssen als mit Pflanzen bewachsene Grünflächen angelegt und unterhalten werden.
   Es sind gebietsheimische Pflanzen zu verwenden. Abdeckungen von offenen Bodenflächen mit Schotter- oder Steinschüttungen sowie wasserundurchlässige Abdeckungen aller Art sind nicht zulässig, sofern sie nicht technisch erforderlich sind (z. B. Traufstreifen).
   Nicht begrünte Flächen sind auf das zulässige und notwendige Maß zu begrenzen und in den Planunterlagen des Baugesuchs mit ihrer Verwendung darzustellen.

Maßnahmen zur Vermeidung von Lichtverschmutzung

Aufgrund der Lage am Rand des Truppenübungsplatzes, welcher vor allem für Fledermäuse eine hohe Bedeutung hat, darf hier nur insektenfreundliche Außenbeleuchtung installiert werden, die die nahe gelegenen Transfer- und Jagdkorridore nicht ausleuchten darf.

Anlagenbedingte Beleuchtung kann zu einer Störung der vorkommenden, jagenden Fledermäuse führen, so dass der Transferkorridor nicht mehr oder nur noch kaum von diesen genutzt werden kann. Um die Irritation durch Licht der künftigen Außenbeleuchtung für die Fledermäuse zu minimieren, soll diese auf das absolut notwendige Maß beschränkt und so ausgerichtet werden, dass eine zielgerichtete Beleuchtung nach unten erfolgt. Seitliche Lichtabstrahlung und Streulicht sind zu vermeiden.

Zusätzlich müssen unverzichtbare Lampen und Leuchten der gesamten Außenbeleuchtung mit insektenschonender Bauweise und nicht anlockendem Lichtspektrum verwendet werden. Die Beleuchtung im Außenbereich muss auf das Allernötigste beschränkt werden. Ziel muss es sein, ausreichend große dunkle Bereiche zu belassen, die als Nahrungs- oder Jagdareale von Fledermäusen weiterhin genutzt werden können.

Baurecht/Kreisbaumeister, Ansprechpartnerinnen: Frau Beiter, Tel.: 92-1315 (Technik), Frau Müllges, Tel.: 92-1738 (Recht)

1. Entwicklungsgebot

Der Bebauungsplan „Interkommunaler Industrie- und Gewerbepark Zollernalb“ in Meßstetten ist nicht aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan (FNP) entwickelt. Der FNP muss im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB geändert werden.
Der Bebauungsplan kann laut § 8 Abs. 3 S. 2 BauGB vor dem FNP bekanntgemacht werden, wenn nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen ist, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des FNP entwickelt sein wird (materielle Planreife). Dafür ist sowohl der Aufstellungsbeschluss als auch die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung notwendig. Der Bebauungsplan bedarf dann der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde (§ 10 Abs. 2 S. 1 i. V. m. § 8 Abs. 3 S. 2 BauGB).

2. Gebietsfestsetzung

Abgesehen von einer kleinen Teilfläche (Sondergebiet „BOS Digitalfunkanlage“) soll im überwiegenden Teil des Geltungsbereichs ein Industriegebiet nach § 9 BauNVO festgesetzt werden. Industriegebiete dienen nach § 9 Abs. 1 BauNVO ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind.

Der Charakter des Industriegebiets soll geprägt sein durch erheblich belästigende Gewerbebetriebe. „Auch nicht störende bzw. ***nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe*** sind innerhalb eines Industriegebiets grundsätzlich zulässig, sollen den Gebietscharakter jedoch nicht prägen, wobei eine quantitative Betrachtung zugrunde zu legen ist. (…) Für die Wahrung der allgemeinen Zweckbestimmung eines Industriegebiets muss die hierfür vorgesehene Hauptnutzung ***überwiegend zulässig*** bleiben (VGH Mannheim NVwZ-RR 2015, 646 (648)).“ (BeckOK, BauNVO, Spannowsky/Hornmann/Kämper, § 9, Rn. 15).

„Die Eigentümer von Grundstücken innerhalb eines Industriegebiets haben Anspruch auf Erhaltung des Gebietscharakters (OVG Bremen BauR 2016, 1874 (1878); s. → Rn. 61 ff.)“ (BeckOK, BauNVO, Spannowsky/Hornmann/Kämper, § 9, Rn. 15).

Es wird angeregt, in einzelnen Teilbereichen für Gewerbebetriebe, die nicht erheblich belästigend sind, ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festzusetzen (in der Begründung wird bereits jetzt öfters der Begriff „Gewerbegebiet“ verwendet).

So sind beispielsweise Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude „als eigenständiger Nutzungsbegriff im Industriegebiet nicht vorgesehen (anders in Gebieten nach §§ 6, 7 und 8). Sie können aber als Bestandteil oder Zubehör zu einem im Industriegebiet zulässigen Gewerbebetrieb an der Zulässigkeit nach § 9 Abs. 2 Nr. 1 teilhaben. (…) Dient die vorgesehene Verwaltung nicht funktional dem im Industriegebiet vorhandenen Betrieb, sondern stellt sie die zentrale Verwaltung für außerhalb des Gebiets, häufig dann auch außerhalb der Gemeinde vorhandene weitere Betriebsstätten, dar, ist ein hierfür vorgesehenes Gebäude oder vorgesehener Gebäudeteil im Industriegebiet eine unzulässige selbständige Anlage für Verwaltungszwecke“ (EZBK/Söfker BauNVO § 9 Rn. 21).

Grundsätzlich wird angeregt und empfohlen, die Grundstücke im Geltungsbereich des Industriegebiets ausschließlich für erheblich belästigende Gewerbebetriebe zur Verfügung zu stellen, die aufgrund des Störgrads ihres Betriebs auf dieses Industriegebiet angewiesen sind. Die begrenzt vorhandenen Industrieflächen sollten nicht von Betrieben/Nutzungen belegt werden, die auch in anderen Gebietsarten zulässig sind (z.B. „Garagenpark“ als Form eines selbstständigen „Lagerhauses“).

3. Planungsrechtliche Festsetzungen

A.2.2.1 Maximale Gebäudehöhen
Bezüglich der zulässigen maximalen Gebäudehöhen wird zwischen Flachdächern (0° - 10°) und Gebäuden mit geneigten Dächern (11° - 40°) unterschieden. Laut Nutzungsschablone sind jedoch nur Dachneigungen von 0° - 10° zulässig.

A.2.2.2 Überschreitungen der zulässigen Gebäudehöhen
In Absatz 1 werden Überschreitungen von der maximalen Gebäudehöhe von 20 m für technisch bedingte Aufbauten um maximal 3,50 m zugelassen, während in Absatz 3 aus Gründen des technischen, betrieblichen und logistischen Ablaufs Überschreitungen bis maximal 35 m (Überschreitung um 15 m!) ausnahmsweise zulässig sind.

A2.2.3 Bezugshöhe (BZH)
Da der Bebauungsplanentwurf noch keine Regelung zur Festsetzung der Bezugshöhe enthält, ist noch keine Stellungnahme möglich.

A4 (A4.1 Stellplätze und Garagen sowie A 4.2 Nebenanlagen)
Garagen und Nebenanlagen (soweit sie Gebäude sind) sollen ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sein. Diese Formulierung lässt keinen Spielraum für Befreiungen zu. Es wird bereits jetzt darauf hingewiesen, dass dann keine Befreiungen für Garagen und Nebenanlagen außerhalb des Baufensters erteilt werden können.

A8.6 Dachbegrünung
Dächer mit einer Dachneigung von 0° - 10° sind dauerhaft mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. Diese Festsetzung führt zu einer Kollision mit der PV-Pflicht für Dachflächen (§ 8a Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg). Durch die Pflicht zur Dachbegrünung verringert sich der Umfang der Mindestnutzung der Photovoltaikanlage um die Hälfte (30% der geeigneten Dachfläche anstatt 60 % der geeigneten Dachfläche).
Es wird um Klarstellung gebeten, ob daher nur aufgeständerte PV-Module zulässig sind und die Dachbegrünung in vollem Umfang auch unter den Modulen umgesetzt werden muss bzw. ob Befreiungen erforderlich und gewünscht sind.

4. Örtliche Bauvorschriften

B1.1 Dachgestaltung
Dachdeckung
Flach geneigte Dächer (0° - 10°) sind zu begrünen (vgl. Ziff. A.8.5 „Dachbegrünung“).

Ziffer A8.5 regelt die Beseitigung von Niederschlagswasser/Trennsystem. Die richtige Ziffer zum Verweis ist A8.6 Dachbegrünung.
Hinsichtlich der Kollision mit der PV-Pflicht wird auf die Ausführungen zu den planungsrechtlichen Festsetzungen (A8.6) verwiesen.

B2 Werbeanlagen
Es werden relativ restriktive Festsetzungen zu Werbeanlagen getroffen (z.B. maximal 2 selbstständige Werbeanlagen pro Grundstück). Besonders bezüglich Fahnenmasten regen wir an, diese Festsetzung zu überdenken. Dies gilt auch für die Festsetzungen über Schriftzüge und Buchstabenhöhen. Es ist zu berücksichtigen, dass Werbeanlagen in festgesetzten Industriegebieten bis zu einer Höhe von 10 m verfahrensfrei zulässig sind.

B3.1 Einfriedungen
Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 2,5 m zulässig. Es wird ein Verweis auf das strengere Nachbarrechtsgesetz BW empfohlen.

5. Anregung

Das Quartier liegt im Wasserschutzgebiet. Es wird Firmen geben, die mit den besonderen Anforderungen, die in einem Wasserschutzgebiet gelten, mehr oder weniger problemlos klar kommen. Allerdings wird es auch Betriebe geben, die hier ihre Schwierigkeit haben werden (z.B. Abfallentsorger, Brennstoffhändler, Kfz-Entsorgungsbetriebe (auch E-Autos als Zukunftsbetriebe), Farbenlager). Es wird daher angeregt, bereits bei der Positionierung der Baufenster zwischen problemloseren und problematischeren Betrieben zu unterscheiden.

So könnten einige Baufenster ausgewiesen werden, in welchen verschärfte Anforderungen z.B. an Bodenplatten, Fundamente, Brandschutz, Löschwasserrückhaltung, Leckagenerkennung und dergleichen, gestellt werden.

Forstamt, Ansprechpartner: Herr Richert, Tel.: 92-1590
Der vorliegende Bebauungsplan ist in großen Teilen noch unvollständig. So fehlen beispielsweise detaillierte Aufstellungen zur Waldfläche innerhalb des Bebauungsplanes (nur ca. –Fläche), der Umweltbericht sowie Ausführungen zu einem möglichen Ausgleichskonzept für diese Waldflächen.
Zu den vorliegenden Planungen nimmt das Forstamt wie folgt Stellung:

- Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplan-Entwurfes beinhaltet in größerem Umfang Wald nach § 2 Landeswaldgesetz (LWaldG). Da Wald nur in Ausnahmefällen Bestandteil eines Bebauungsplanes sein kann, wird gebeten, diesen, wo möglich, aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes herauszunehmen. Die Grenze des vorliegenden Bebauungsplan-Entwurfes ist ggfs. abzuändern. – Das Belassen von Waldflächen im Bebauungsplan erfordert eine Waldumwandlungsgenehmigung und einen adäquaten Ausgleich nach § 9 LWaldG von der höheren Forstbehörde.

- Der Erhalt des Waldes und ein damit verbundener abgestufter Waldtrauf innerhalb des Bebauungsplanes in den sog. FL1-Flächen sind nicht möglich. Auch diese Bereiche stellen Wald dar, bedürfen einer Umwandlungsgenehmigung und müssen entsprechend ausgeglichen werden.

- Das Forstamt weist darauf hin, dass die derzeit geplante Bebauungsplangrenze vielerorts unmittelbar an Waldflächen der BImA angrenzt. Eine künftig evtl. vorgesehene Bebauung bis an diese Grenze würde aufgrund des nicht vorhandenen Waldabstandes problematisch werden, da eine nachträgliche Waldumwandlung zur Herstellung eines ausreichenden Waldabstandes von der höheren Forstbehörde nach Genehmigung eines Bebauungsplanes in der Regel nicht befürwortet werden kann. – Ein abgestufter Waldtrauf in diesen Bereichen

dürfte sich aufgrund der gegenwärtigen Besitzverhältnisse ebenfalls äußerst schwierig gestalten.

- Aufgrund der Größe der auszugleichen Waldflächen schlägt das Forstamt vor, verschiedene Wege bezüglich eines möglichen Waldausgleichs aufzuzeigen, da eine Ersatzaufforstung in dieser Größenordnung vermutlich nicht einfach zu realisieren sein wird (hochwertige Magerrasenflächen in diesen Bereichen). Denkbar wären aus Sicht des Forstamts auch Schutz- und Gestaltungsmaßnahmen (z. B. Traufgestaltungen,…) sowie die Einbeziehung vorhandener Ökopunkte aus dem Alt- und Totholzkonzept der beteiligten Kommunen.

Vorbeugender Brandschutz, Ansprechpartner: Herr Bleile, Tel.: 92-1334
Bis zum Ablauf der Frist ist keine Stellungnahme eingegangen.

Verkehrsamt, Ansprechpartnerin: Frau Dehner, Tel.: 92-1494
Bis zum Ablauf der Frist ist keine Stellungnahme eingegangen.

Amt für Straßen- und Radwegebau, Ansprechpartner: Herr Renz, Tel.: 07471/93091750
Die Zuständigkeit für die überörtliche Erschließung liegt beim Regierungspräsidium Tübingen.

Amt für Vermessung und Flurneuordnung, Ansprechpartner: Herr Mayer, Tel.: 07471/93091803
Bis zum Ablauf der Frist ist keine Stellungnahme eingegangen.

Mit freundlichen Grüßen

Müllges

Baden-Württemberg
REGIERUNGSPRÄSIDIUM TÜBINGEN

Regierungspräsidium Tübingen · Postfach 26 66 · 72016 Tübingen

Baldauf
Architekten und Stadtplaner
Frau Julia-Elisa Gerhardt

Per E-Mail:
j.gerhardt@baldaufarchitekten.de
CC: info@baldaufarchitekten.de

Tübingen 08.07.2022
Name Sandra Kreußer
Durchwahl 07071 757-3253
Aktenzeichen RPT0210-2511-16/10
(Bitte bei Antwort angeben)

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an Bauleitplanverfahren und vergleichbaren Satzungsverfahren (§ 4 Abs. 1 Baugesetzbuch)

Schreiben/E-mail vom 30.05.2022

A. Allgemeine Angaben

Zweckverband „Interkommunaler Industrie- und Gewerbepark Zollernalb“

☐ Flächennutzungsplanänderung
☒ **Bebauungsplan „Interkommunaler Industrie- u. Gewerbepark Zollernalb“**
☐ Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan
☐ sonstige Satzung

B. Stellungnahme

☐ Keine Anregungen oder Bedenken.
☒ Fachliche Stellungnahme siehe Seite 2.

1. Belange der Raumordnung / Bauleitplanung

Raumordnung - Einzelhandel

Gemäß den vorgelegten Planunterlagen beabsichtigt der Zweckverband Interkommunaler Industrie- und Gewerbepark Zollernalb die Aufstellung des Bebauungsplans „Interkommunaler Industrie- und Gewerbepark Zollernalb“ in Meßstetten.

Als Art der baulichen Nutzung werden ein Industriegebiet und eine kleine Fläche als Sondergebiet festgesetzt.

Nach der Begründung des Bebauungsplans (A1.2) wird das Sondergebiet festgesetzt, um die Nutzung des Bereichs als BOS-Digitalfunkanlage zu ermöglichen und den vorhandenen Bestand zu sichern. Weitere Festsetzungen enthalten die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan derzeit noch nicht (A1.2 der textlichen Festsetzungen).

In einem Industriegebiet sind gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO Einzelhandelsbetriebe zulässig, sofern sie nicht dem Regime des § 11 Abs. 3 BauNVO unterliegen.

Das Regierungspräsidium weist für das weitere Verfahren auf Folgendes hin:

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG sind Ziele der Raumordnung definiert als verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbaren, vom Träger der Raumordnung abschließend abgewogenen (§ 7 Abs. 2) textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums. Regionalpläne sind gemäß § 8 Abs. 1 Nr. 2 ROG Raumordnungspläne für die Teilräume der Länder. Auch aus Regionalplänen ergeben sich somit Ziele der Raumordnung.

Gemäß Ziffer 2.4.3.2 Z (8) des Regionalplans Neckar-Alb 2013 sind mehrere Einzelhandelsbetriebe, die aufgrund ihres räumlichen und funktionalen Zusammenhangs (Agglomeration) negative raumordnerische Auswirkungen erwarten lassen wie ein einheitliches Einzelhandelsgroßprojekt zu beurteilen. Neben dem Konzentrationsge-

bot gilt für Einzelhandelsgroßprojekte das Beeinträchtigungsverbot, das Kongruenzgebot und das Integrationsgebot. Agglomerationsbedingte Konflikte eines Bebauungsplans lassen sich nicht auf den Planvollzug verschieben, sondern müssen im Bebauungsplan selbst bewältigt werden (VGH BW, Urteil v. 21.09.2010, Az.: 3 S 324/08, juris Rn 36). Durch die verfügbaren Planungsinstrumente lassen sich auch Verstöße durch eine Anhäufung mehrerer nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe zumindest in einem Maße minimieren, dass das Planungsergebnis noch im Einklang mit den Raumordnungszielen steht (BVerwG, Urteil v. 10.11.2011, Az.: 4 CN 9/10, juris Rn 15).
Welche Festsetzungen notwendig sind, um der Agglomerationsregelung Rechnung zu tragen hängt von den konkreten Umständen des Einzelfalls ab (BVerwG, a.a.O., juris Rn 16). Dabei kann dies nicht durch die Festsetzung baugebietsbezogener vorhabenunabhängiger Verkaufsflächenobergrenzen im gesamten Plangebiet erfolgen, da es hierfür an einer Ermächtigungsgrundlage fehlt (VGH BW, a.a.O., juris Rn 41). Allerdings kann das Plangebiet z.B. nach der Art der baulichen Nutzung räumlich nach unterschiedlichen Arten/Unterarten des Einzelhandels gegliedert werden (VGH BW, a.a.O., juris Rn 42). Auch lassen sich die jeweiligen raumordnungsrechtlich nicht verträglichen maximalen Betriebsgrößen über die Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen in Verbindung mit einer höchstzulässigen Ausnutzbarkeit nach Grund- und/oder Geschossfläche erreichen (VGH BW, a.a.O., juris Rn 42). Auch kann Einzelhandel gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen werden oder es können bestimmte sortimentsbezogene Beschränkungen nach § 1 Abs. 9 BauNVO festgesetzt werden (VGH BW, Beschluss v. 18.05.2016, Az.: 8 S 703/16, juris Rn 19).

Basierend auf der vorgelegten Planung ist es daher möglich, dass durch eine Ansammlung mehrerer kleinflächiger Einzelhandelsbetriebe im Plangebiet eine Agglomeration entsteht, die wie ein Einzelhandelsgroßprojekt zu beurteilen ist. Das Plangebiet befindet sich in keiner städtebaulich integrierten Lage. Agglomerationen sind daher bereits im Hinblick auf das Integrationsgebot zu vermeiden.
Die Planung verstößt demnach momentan gegen Ziffer 2.4.3.2 Z (8) i.V.m. Ziffer 2.4.3.2 Z (3) des Regionalplans Neckar-Alb und Plansatz 3.3.7.2 S. 2 (Z) des LEP 2002. Der Bebauungsplan ist daher momentan nicht gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst.

Im weiteren Verfahren ist daher entsprechend der o.g. Rechtsprechung durch geeignete Festsetzungen der Agglomerationsregelung Rechnung zu tragen.

Die höhere Raumordnungsbehörde ist im weiteren Verfahren zu beteiligen.

Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Raumordnung - Freiraumschutz
Bzgl. des betroffenen Regionalen Grünzugs (VRG) wird auf die Stellungnahme des Regionalverbandes Neckar-Alb vom 06.07.2022 verwiesen.

Bauleitplanung
Auf die notwendige Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren wird hingewiesen.

2. Belange des Grundwasser- und Bodenschutzes

Grundwasserschutz
Wie in der Begründung dargestellt befindet sich das Plangebiet überwiegend in Schutzzone III des Wasserschutzgebiets „Quellen im Schmiechatal“ sowie zu einem kleineren Teil in Zone II des Wasserschutzgebiets Heuberg. Fachtechnisch erfüllt auch der in Zone III liegende Teilbereich die Kriterien einer Schutzzone II. Daher ist den Belangen des Grundwasserschutzes in besonderer Weise Rechnung zu tragen.

Gegen die Ausweisung eines Industriegebiets bestehen grundsätzliche Bedenken. Industriegebiete haben potentiell ein sehr hohes Schadens- bzw. Gefährdungspotenzial. Ausdrücklich ist der Umgang mit den unterschiedlichsten wassergefährdenden Stoffen zu nennen. Zu besorgen sind Schadstoffeinträge insbesondere aufgrund von Nachlässigkeit, menschlichem Versagen, Unfällen, defekten Lager- und Abwassereinrichtungen, beim Transport, innerbetrieblichen Schadensereignissen und im Brandfall (Löschwasser). Das Arbeitsblatt DVGW W 101 sieht hier ein sehr hohes Gefährdungspotenzial in allen Wasserschutzgebietszonen.

Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass neben den Verboten der Wasserschutzgebietsverordnung auch die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) zu beachten ist. Insbesondere aus deren § 49 ergeben sich

deutliche Einschränkungen für Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen in Wasserschutzgebietszone III. Dies kann dazu führen, dass die Ansiedlung bestimmter Betriebe nicht möglich ist.

Soweit bereits konkrete Planungen zur Ansiedlung bestimmter Betriebe bestehen, sollte dies ggf. durch spezielle Vorgaben bzw. Anforderungen in den betreffenden Baufenstern berücksichtigt werden

Auf das Verbot zur Errichtung baulicher Anlagen in Schutzzone II wird hingewiesen

Bodenschutz
Aus übergeordneter Sicht des Bodenschutzes bestehen keine Einwendungen.

3. Belange des Naturschutzes

Eine differenzierte Stellungnahme ist zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht möglich. Die höhere Naturschutzbehörde ist erneut zu beteiligen, sobald die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung vorliegt.

gez.
Kreußer

REGIERUNGSPRÄSIDIUM FREIBURG
LANDESAMT FÜR GEOLOGIE, ROHSTOFFE UND BERGBAU
Albertstraße 5 - 79104 Freiburg i. Br., Postfach, 79095 Freiburg i. Br.

E-Mail: abteilung9@rpf.bwl.de - Internet: www.rpf.bwl.de
Tel.: 0761/208-3000, Fax: 0761/208-3029

Baldauf
Architekten und Stadtplaner GmbH
Schreiberstraße 27
70199 Stuttgart

Freiburg i. Br., 30.06.2022
Durchwahl (0761) 208-3047
Name: Mirsada Gehring-Krso
Aktenzeichen: 2511 // 22-02498

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

A Allgemeine Angaben

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Interkommunaler Industrie- und Gewerbepark Zollernalb", Zweckverband "Interkommunaler Industrie- und Gewerbepark Zollernalb"; Gemeinde Albstadt, Balingen, Meßstetten, Nusplingen und Obernheim, Zollernalbkreis (TK 25: 7819 Meßstetten, 7820 Winterlingen)

Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Ihr Schreiben vom 30.05.2022

Anhörungsfrist 08.07.2022

B Stellungnahme

Im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für geowissenschaftliche und bergbehördliche Belange äußert sich das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau auf der Grundlage der ihm vorliegenden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zum Planungsvorhaben.

1 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können

Keine

2 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes

Keine

3 Hinweise, Anregungen oder Bedenken

Geotechnik

Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.

Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, wird andernfalls die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan empfohlen:

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich des Unteren Massenkalks. Dieser wird lokal von Holozänen Abschwemmmassen unbekannter Mächtigkeit überlagert.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen und aus der näheren Umgebung bekannt. Nach Auswertung des digitalen Geländemodells befinden sich Verkarstungsstrukturen auch im Untersuchungsgebiet.

Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen.

Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmerfüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmerfüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Boden

Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.

Mineralische Rohstoffe

Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.

Grundwasser

Auf die Lage im festgesetzten Wasserschutzgebiet Quellen im Schmiechatal, WSG-Zone III wird in der Begründung verwiesen.

Das Planungsgebiet befindet sich im Bereich von Oberjura-Massenkalken. Auf die Verkarstung der Oberjurakalke, die einen raschen Eintrag von Oberflächenwasser und gegebenenfalls von Schadstoffen in das Karstgrundwasser ermöglicht, und mögliche hohe Grundwasserfließgeschwindigkeiten wird ausdrücklich hingewiesen.

Für Karstgrundwasserleiter werden für die Abgrenzung von Wasserschutzgebieten bzw. der jeweiligen Wasserschutzgebietszonen häufig Ersatzkriterien definiert, die zu einer praktikablen Dimensionierung aber auch zu einem verminderten Schutz führen. Daraus folgt, dass bei Wasserschutzgebieten für Karstgrundwasserleiter auch von Bereichen innerhalb der Schutzzone III die Fließzeit des Grundwassers weniger als 50 Tage zu den Fassungen betragen kann.

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.

Geotopschutz

Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.

Allgemeine Hinweise

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (http://www.lgrb-bw.de) entnommen werden.

Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.

Mirsada Gehring-Krso

Baden-Württemberg
LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE
IM REGIERUNGSPRÄSIDIUM STUTTGART

Regierungspräsidium Stuttgart · Postfach 20 01 52 · 73712 Esslingen a. N.

Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH
Frau Julia-Elisa Gerhardt
Schreiberstr. 27
70199 Stuttgart

Datum 14.06.2022
Name Marc Heise
Durchwahl 07071 757-2413
Aktenzeichen RPS83-1-255-3/364/2
(Bitte bei Antwort angeben)

BL, BPL Zweckverband Interkommunaler Industrie- und Gewerbepark Zollernalb, "Interkommunaler Industrie- und Gewerbepark Zollernalb"

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

Das Plangebiet befindet sich im Bereich des archäologischen Prüffalles „Hallstattzeitliche Grabhügelgruppe“. Vor der Bebauung des Geländes befanden sich im markierten Bereich zwei Grabhügel, vermutlich der Hallstattzeit (8.-5. Jh.v.Chr.). Beide Hügel können ein Hinweis auf weitere Grabhügel sein, die möglicherweise schon vor der Überbauung des Areals eingeebnet worden waren. Auch wenn heute obertägig kein Hügel mehr zu erkennen ist, besteht die Möglichkeit, dass sich eingeschachtete Grubengräber an unüberbauten Stellen erhalten haben.
Wir bitten Sie, diesen Absatz dem Hinweis unter „C1 Bodendenkmale“ hinzuzufügen.

Ab dem 1. Januar 2022 haben wir zur Beteiligung des Landesamtes für Denkmalpflege als Träger öffentlicher Belange ein landesweites Funktionspostfach eingerichtet. Wir bitten Sie, Ihre Anfragen zukünftig an TOEB-BeteiligungLAD@rps.bwl.de zu richten.

Mit freundlichen Grüßen

Marc Heise

Baden-Württemberg
REGIERUNGSPRÄSIDIUM FREIBURG
FORSTDIREKTION

Regierungspräsidium Freiburg · Landesforstverwaltung · 79095 Freiburg i. Br.
Per E-Mail

Baldauf Architekten
und Stadtplaner GmbH
Schreiberstraße 27
70199 Stuttgart

83 Waldpolitik und Körperschaftsforstdirektion

Datum 02.08.2022
Name Georg Pages
Durchwahl 0761 208-1438
Aktenzeichen RPF83-2511-7233/3/3
(Bitte bei Antwort angeben)

IIGP Zollernalb 2511 BBP, 417, 4417044, Meßstetten, Landkreis Zollernalbkreis – Frühzeitige Unterrichtung gemäß § 4 b BauGB
Ihr Schreiben vom 30.05.2022

Sehr geehrte Damen und Herren,

Sie erhalten die Stellungnahme der höheren Forstbehörde, wir bitten den zeitlichen Verzug zu entschuldigen.

1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans:

Die Außengrenze des Bebauungsplangebietes orientiert sich ganz offensichtlich an vormals bestehenden Grenzen der militärischen Nutzung.
Dies erscheint aus verschiedenen Gründen als nicht sachgerecht.
Grundsätzlich kann Wald nur bei besonderem städtebaulichem Erfordernis als Wald in den Geltungsbereich eines Bebauungsplans genommen werden. Ein solches ist im vorliegenden Fall nicht erkennbar.
In allen anderen Fällen ist eine Waldumwandlungserklärung nach § 10 Landeswaldgesetz (LWaldG) über die Untere Forstbehörde beim Landratsamt zu beantragen, damit der Bebauungsplan rechtswirksam werden kann.
Hierbei müsste auch bereits ein entsprechender forstrechtlicher Ausgleich umrissen und möglichst gesichert sein (Ersatzaufforstungen und ggf. sonstige Schutz- und Gestaltungsmaßnahmen).

Wir möchten Sie daher bitten, die Außengrenze des Bebauungsplangebietes entsprechend abzuändern.

2 Waldabstand:

Wir weisen darauf hin, dass viele Bestandsgebäude bereits näher als 30 m zum Wald stehen.
Damit ist der üblicherweise geforderte Waldabstand nach § 4 (3) Landesbauordnung (LBO) nicht eingehalten. Auch die vorgesehenen Baugrenzen in bislang nicht bebauten Flächen reichen teilweise näher an bestehenden Wald heran.
Mit der Aufnahme in den Bebauungsplan soll anscheinend die flächendeckende Waldrandgestaltung zum bebauten Bereich hin festgeschrieben werden.
Dies ist so nicht möglich (siehe Abschnitt 1).
Dennoch kann bei Bestandsgebäuden und kleinen Baulücken zwischen dem Eigentümer Wald und dem Eigentümer Gebäude eine freiwillige Vereinbarung – gegen Entschädigung – getroffen werden, den Waldrand im Gefahrenbereich so zu gestalten, dass in Gebäudenähe nur kleine Bäume stehen, die mit zunehmender Entfernung größer werden können und eine solche Vereinbarung kann auch rechtlich gesichert werden.
Wir weisen jedoch darauf hin, dass auch solche Vereinbarungen nicht als Standardverfahren angewendet werden können. Konsistente Rechtsprechung der Verwaltungsgerichte lassen solche Vereinbarungen nur dort zu, wo es nicht anders geht, bspw. bei rechtmäßig bestehenden Bestandsgebäuden, jedoch nicht dort, wo dies zu einer Aushöhlung vorhandener rechtlicher Regeln führt.
Bei den größeren derzeit unbebauten Bereichen hat die Bebauung den üblichen Abstand nach LBO einzuhalten, einer Waldrandgestaltung zum Zwecke einer Bebauung bis in unmittelbare Waldnähe wird nicht zugestimmt.

Bei Fragen stehen wir jederzeit gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen,

gez. Georg Pages

Informationen zum Schutz personenbezogener Daten finden Sie auf unserer Internetseite unter
Datenschutzerklärung zur Verwaltungstätigkeit der Regierungspräsidien

Auf Wunsch werden diese Informationen in Papierform versandt.

Regionalverband Neckar-Alb · Löwensteinplatz 1 · 72116 Mössingen

Baldauf
Architekten Stadtplaner
Schreiberstr. 27
70199 Stuttgart

Name: **Heike Bartenbach**
Telefon: +49(0)7473-9509-21
Telefax: +49(0)7473-9509-25
E-Mail: Heike.Bartenbach@rvna.de
Ihr Zeichen:
Unser Zeichen: 45.11-Z.Ms.0085b gi

Datum: 06.07.2022

j.gerhardt@baldaufarchitekten.de

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Interkommunaler Industrie- und Gewerbepark Zollernalb“, Zweckverband „Interkommunaler Industrie- und Gewerbepark Zollernalb“ Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Frau Gerhardt,
sehr geehrte Damen und Herren,

mit dem o.g. Bebauungsplan sollen die Vorrausetzungen zur Entwicklung der ehemaligen Zollernalbkaserne zu einem interkommunalen Industrie- und Gewerbepark geschaffen werden. Der Regionalverband begrüßt die Konversion im Sinne des sparsamen Umgangs mit Fläche gemäß PS 2 G (2) und PS 2 Z (3) und im Sinne der interkommunalen Kooperation gemäß PS 1 G (10) und PS 2 G (2) Regionalplan Neckar-Alb 2013. Der Bebauungsplan ist nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren.

Wir begrüßen das städtebauliche Konzept und die Möglichkeiten zur Umnutzung und dichten Bebauung in Sinne eines sparsamen Umgangs mit der Fläche sowie die Festsetzungen zur Begrünung und zum Wasserrückhalt in Bezug auf Ökologie und Klimaanpassung.

Die Vorhabenfläche umfasst ca. 53 ha. Sie ist großteils als Industriegebiet (GI) festgesetzt, im Norden und Osten sind randlich Flächen für die Forstwirtschaft dargestellt. Ein kleiner Bereich im Südosten fungiert als Sondergebiet „BOS-Digitalfunkanlage“. Im Süden sind zwei „öffentliche Grünflächen“ geplant. Im GI sind neben Tankstellen, selbstständigen Lagerplätzen und -häusern, Einrichtungen für Großveranstaltungen und Wohnungen ausgeschlossen. Regelungen zum Einzelhandel wurden nicht getroffen.

Der Flächenumgriff des Bebauungsplans überschneidet sich im Süden im aktuell gültigen Regionalplan Neckar-Alb 2013 mit einem regionalen Grünzug (VRG), einem Gebiet für Bodenerhaltung (VBG) und einem Gebiet für Erholung (VBG). Bezüglich des regionalen Grünzugs (VRG) ergeben sich prinzipiell Bedenken.

Im Rahmen der 5. Regionalplanänderung wurde das Gebiet der ehemaligen Zollernalbkaserne als neuer Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen festgelegt. Zu diesem Zwecke erfolgte im Süden des Gebietes die Rücknahme des regionalen Grünzugs (VRG) um insgesamt 17,3 ha, des Gebietes für Bodenerhaltung (VBG) um 10,2 ha und des Gebietes für Erholung (VBG) um 18,4 ha und im Westen die Umwandlung eines regionalen Grünzugs (VRG) in ein VBG im Umfang von 3,1 ha sowie die Rücknahme eines Gebietes für Naturschutz und Landschaftspflege (VRG) um 2,2 ha. Die Rücknahmen wurden durch Neufestlegungen an anderer Stelle teilweise ausgeglichen.

Der Satzungsbeschluss der 5. Regionalplanänderung erfolgte am 18.05.2021 durch die Verbandsversammlung des Regionalverbands Neckar-Alb. Die Änderung liegt derzeit dem Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen zur Genehmigung vor. Sofern die 5. Regionalplanänderung in der aktuellen Version zur Genehmigung und zur Rechtskraft gelangt, entfallen die o. g. Bedenken.

Gemäß PS 2.4.3.1 Z (6) Regionalplan Neckar-Alb 2013 sind in den regionalbedeutsamen Schwerpunkten für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen neben Veranstaltungszentren auch Einzelhandelsgroßprojekte unzulässig. Dies ist im Bebauungsplan durch entsprechende Festsetzungen zu ergänzen. Wir regen an, Einzelhandel auf Läden zu beschränken, die der Versorgung des Gebietes dienen, wie z. B. Bäckerei- oder Verpflegungsangebote. Grundsätzlich unkritisch wären darüber hinaus Verkaufsflächen produzierender Betriebe, sofern sie dem Betrieb deutlich untergeordnet sind, keine zentrenrelevanten Sortimente anbieten und unterhalb der Großflächigkeit bleiben.

Wir bitten um Beteiligung am weiteren Verfahren, Benachrichtigung über das Ergebnis und Übersendung einer digitalen Planfertigung nach Inkrafttreten.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Dirk Seidemann
Verbandsdirektor

Kopie: RP Tübingen, Referat 21, Frau Keidel-Fernández, Frau Dr. Sonntag, Herr Hallmann