Zweckverband
Interkommunaler
Industrie- und Gewerbepark Zollernalb

Bebauungsplan
und örtliche Bauvorschriften

Interkommunaler Industrie- und Gewerbepark Zollernalb

Entwurf vom 01.07.2025

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1 Erfordernis der Planaufstellung
2 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse
3 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches
4 Städtebauliches Konzept
5 Erschließung / Technische Infrastruktur
6 Gutachten / Untersuchungen
7 Umweltbericht
8 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen
9 Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften
10 Flächenbilanz
11 Bodenordnung / Folgeverfahren
12 Auswirkungen des Bebauungsplans

baldauf ARCHITEKTEN STADTPLANER
Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH
Geschäftsführer: Prof. Dr. Ing. Gerd Baldauf
Freier Architekt BDA und Stadtplaner
Schreiberstraße 27
70199 Stuttgart
Tel.: 07 11 / 9 67 87-0
Fax: 07 11 / 9 67 87-22
info@baldaufarchitekten.de
Amtsgericht Stuttgart
HRB 726388
St.Nr.: 99041/02271

1 Erfordernis der Planaufstellung

Im Rahmen der Bundeswehrreform wurde die Zollernalb-Kaserne Meßstetten vollständig aufgegeben und das Areal im Jahr 2014 von der Bundeswehr geräumt. Seitdem konnte das Gelände und die Bestandsgebäude zwischengenutzt werden. Jetzt entwickelt der Zweckverband „Interkommunaler Industrie- und Gewerbepark Zollernalb“ auf dem ehemaligen Kasernengelände einen interkommunalen Industrie- und Gewerbepark.

Im Oktober 2020 haben Meßstetten, Albstadt, Balingen, Nusplingen und Obernheim gemeinsam den Zweckverband „Interkommunaler Industrie- und Gewerbepark Zollernalb“ gegründet und sich zur energie- und ressourceneffizienten sowie nachhaltigen Bewirtschaftung verpflichtet. Mit einem städtebaulichen Rahmenplan wurden Grundzüge der Planung entwickelt.

Vorrangiges Ziel ist die Ansiedlung von Unternehmen zum Erhalt und zur Schaffung einer großen Zahl von qualifizierten Arbeitsplätzen in der Region des Konversionsraums Alb sowie in räumlicher Nähe zu den Verbandsgemeinden (§ 2 Verbandssatzung).

Nach dem Verlust von zahlreichen mit der Bundeswehr verbundenen Arbeitsplätzen dient das Vorhaben der ökologisch und ökonomisch nachhaltigen Standortentwicklung im Konversionsraum Alb. Aufgabe des Zweckverbands ist gemäß Satzung die Planung, Erschließung, der Betrieb und der Unterhalt eines interkommunalen Industrie- und Gewerbeparks auf der Konversionsfläche der ehemaligen Zollernalb-Kaserne.

Im Sinne eines vorausschauenden und sparsamen Umgangs mit Fläche soll sich der Industrie- und Gewerbepark Zollernalb in die bestehenden Industrie- und Gewerbeflächenpolitiken der Mitgliedskommunen einfügen, damit Konkurrenzen bei zukünftigen Ansiedlungen vermieden werden.

Der interkommunale Industrie- und Gewerbepark berücksichtigt die Belange einer flächen-, energie- und ressourceneffizienten sowie nachhaltigen Bewirtschaftung im Sinne globaler (*Sustainable Development Goals)*, europäischer (*European Green Deal*), nationaler (*Klimaschutzgesetz der Bundesregierung mit dem Ziel Klimaneutralität bis 2045*) und baden-württembergischer (*Landesentwicklungsplan, Koalitionsvertrag „Jetzt für Morgen“*) Entwicklungsziele.

Im Rahmen einer Gewerbe- und Industrieflächenbedarfsanalyse von 2017 wurde der Bedarf insbesondere nach Industrieflächen im Zollernalbkreis nachgewiesen. Die Beteiligung der Mittelzentren Albstadt und Balingen und der Nachbarkommunen Nusplingen und Obernheim dient auch der Standortsicherung und dem perspektivischen Erweiterungsbedarf der dort vorhandenen Industrieunternehmen, welche auf deren Gemarkung kaum mehr Erweiterungsmöglichkeiten finden.

Aufgrund der regionalen Bedeutung wurde der Standort im Regionalplan Neckar-Alb im Rahmen der 5. Änderung als regionaler Schwerpunkt für Industrie-, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen mit ca. 46 ha als gemeinsamer Schwerpunkt für Meßstetten, Albstadt und den ländlichen Raum festgelegt.

Industrieflächen befinden sich in der Region Neckar-Alb überwiegend in bestehenden bebauten alten Industriegebieten. Die wenigen neuen Gewerbegebiete können aufgrund der Lage meist nur Gewerbe- und keine Industrieflächen anbieten. Es gibt insgesamt in der Region kaum verfügbare Industrieflächen.

Gleichzeitig ist in den letzten Jahren eine zunehmende Nachfrage nach Industrieflächen in Baden-Württemberg und in der Region zu verzeichnen. Dies ist sowohl auf einen Strukturwandel der traditionellen Branchen als auch auf ein zunehmendes Interesse internationaler Unternehmen an europäischen Standorten aufgrund der weltpolitischen Lage zurückzuführen.

Ein Bedarf nach Industrieflächen, auch in großem Umfang, ist nachweislich vorhanden. Im interkommunalen Industrie- und Gewerbepark Zollernalb wird eine Konversionsfläche genutzt. Somit können wertvolle Freiflächen erhalten bleiben.

Ansiedlungsanfragen am Standort Meßstetten kommen sowohl von jungen und wachsenden Unternehmen aus dem Zollernalbkreis als auch von außerhalb.

Von Seiten der Standortagentur Neckar-Alb, Baden-Württemberg International (Gesellschaft für internationale wirtschaftliche und wissenschaftliche Zusammenarbeit mbH) und Immobiliendienstleistern gibt es regelmäßig Anfragen, auch von internationalen Unternehmen aus Zukunftsbranchen, die häufig auch sehr große Flächen von mehreren ha Industriefläche anfragen. Die Entwicklung auch größerer Industrieflächen im IIGP Zollernalb ist deshalb dringend erforderlich.

Zu den Aufgaben des Zweckverbandes gehören der Erwerb der für die Einrichtung eines Industrie- und Gewerbeparks notwendigen Flächen der ehemaligen Zollernalb-Kaserne und die Durchführung der erforderlichen Bebauungsplanaufstellungsverfahren sowie der Erschließung des Verbandsgebietes.

Der Verband übernimmt gemäß § 3 Abs. 2 der Verbandssatzung für das Verbandsgebiet die Aufgaben eines Planungsverbandes im Sinne des § 205 des Baugesetzbuches (BauGB) für die verbindliche Bauleitplanung einschließlich der Aufstellung örtlicher Bauvorschriften nach § 74 LBO. Die Stadt Meßstetten überträgt dem Verband insoweit alle Aufgaben, die ihr zustehen, insbesondere die Aufstellung, Änderung und Aufhebung von Bebauungsplänen.

Die Befugnis zur Flächennutzungsplanung für das Verbandsgebiet ist nicht auf den Zweckverband übertragen worden. Zuständig für die Flächennutzungsplanung bleibt die Verwaltungsgemeinschaft Meßstetten – Nusplingen – Obernheim.

Das Büro Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH hat für das ehemalige Kasernenareal einen Rahmenplan erstellt, welcher als Grundlage für den Bebauungsplan dient. Auf der Grundlage bereits vorhandener Bestandsaufnahmen, wurde in Alternativen untersucht, inwieweit das Gelände für eine industrielle Nutzung in Frage kommt. Die Varianten haben gezeigt, dass auf der Grundlage der bestehenden Erschließung und der Baustruktur eine industrielle Umnutzung des Gebietes sinnvoll und erfolgversprechend ist.

Zur planungsrechtlichen Sicherung wird daher der nachfolgende Bebauungsplan aufgestellt.

2 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse

2.1 Regionalplan

Das Plangebiet befindet sich inzwischen innerhalb eines regionalen Schwerpunktes für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen.

In der 5. Änderung des Regionalplans Neckar-Alb 2013 (Gewerbeflächenentwicklung, Einzelhandel, Freiraumstruktur), die am 18.05.2021 als Satzung beschlossen und am 21.12.2022 vom Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen Baden-Württemberg nach § 3 Abs 1 LplG genehmigt wurde, wird das Plangebiet als Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen (VRG) festgesetzt. Die Neufestsetzung des Vorranggebiets als Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen (VRG) umfasst eine Fläche von 45,9 ha am ehemaligen Standort der Zollernalb-Kaserne. Der Schwerpunkt wird im Bereich der ehemaligen Zollernalb-Kaserne festgelegt. Dieser Standort wird als interkommunales Industrie- und Gewerbegebiet entwickelt (Konversion), insbesondere für den Bedarf großer produzierender Betriebe. Der Plansatz Z (4) ist um einen neuen Gewerbeschwerpunkt ergänzt worden: „Meßstetten/interkommunaler Industriepark Zollernalb“. Zudem wird der Standort als regionalbedeutsamer Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen als Vorranggebiet festgelegt und in der Raumnutzungskarte dargestellt. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Zuge des Bebauungsplanverfahrens um die bislang einbezogenen randlichen Waldflächen reduziert worden und hält sich nun mehr im Rahmen des als Vorranggebiet Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen (VRG) im Regionalplan ausgewiesenen Fläche.

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). Damit werden im Norden / Osten des Standorts 10,5 ha als regionaler Grünzug neufestgelegt.

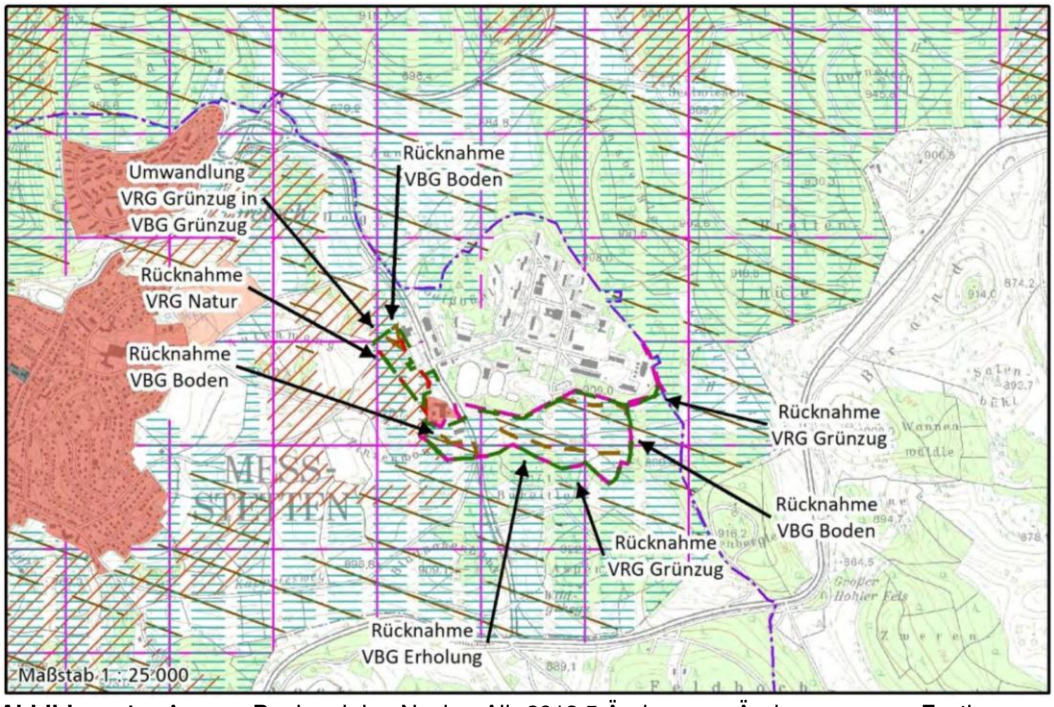

Abbildung 1: Auszug Regionalplan Neckar-Alb 2013 5.Änderung – Änderungen von Festlegungen im Regionalplan 2013

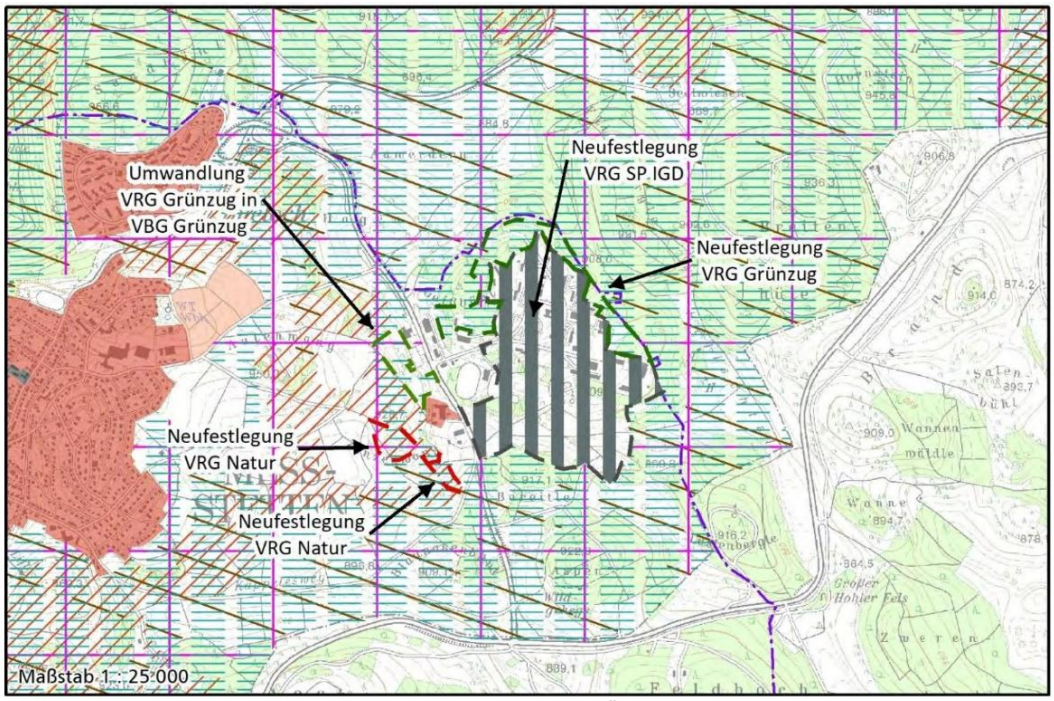

Abbildung 2: Auszug Regionalplan Neckar-Alb 2013 5.Änderung – Neue Festlegungen in der 5. Änderung des Regionalplans 2013

Auch die Teilflächen 11 und 12 des Industriegebiets (GI) kollidieren nicht mit einem Vorranggebiet Regionaler Grünzug. Zwar reicht das GI in diesem Bereich an die Grenze des Vorranggebiets Regionaler Grünzug heran. Aufgrund des groben Maßstabs kann jedoch nicht angenommen werden, dass hier eine Überschneidung vorliegt. Für das Plangebiet werden danach im Regionalplan keine Aussagen getroffen, die der Aufstellung des Bebauungsplans „Interkommunaler Industrie- und Gewerbepark“ entgegenstehen.

2.2 Flächennutzungsplan

Die Liegenschaft der ehemaligen Zollernalb-Kaserne ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Meßstetten - Nusplingen - Obernheim (Fortschreibung 2010) als „Sonderbaufläche Bund“ dargestellt. Die südlich anschließenden Flächen sind als landwirtschaftliche Flächen ausgewiesen.

Die Entwicklung des Plangebietes aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist nicht gegeben. Daher ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig. Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB. Für die Flächennutzungsplanung ist die Verwaltungsgemeinschaft Meßstetten – Nusplingen – Obernheim zuständig.

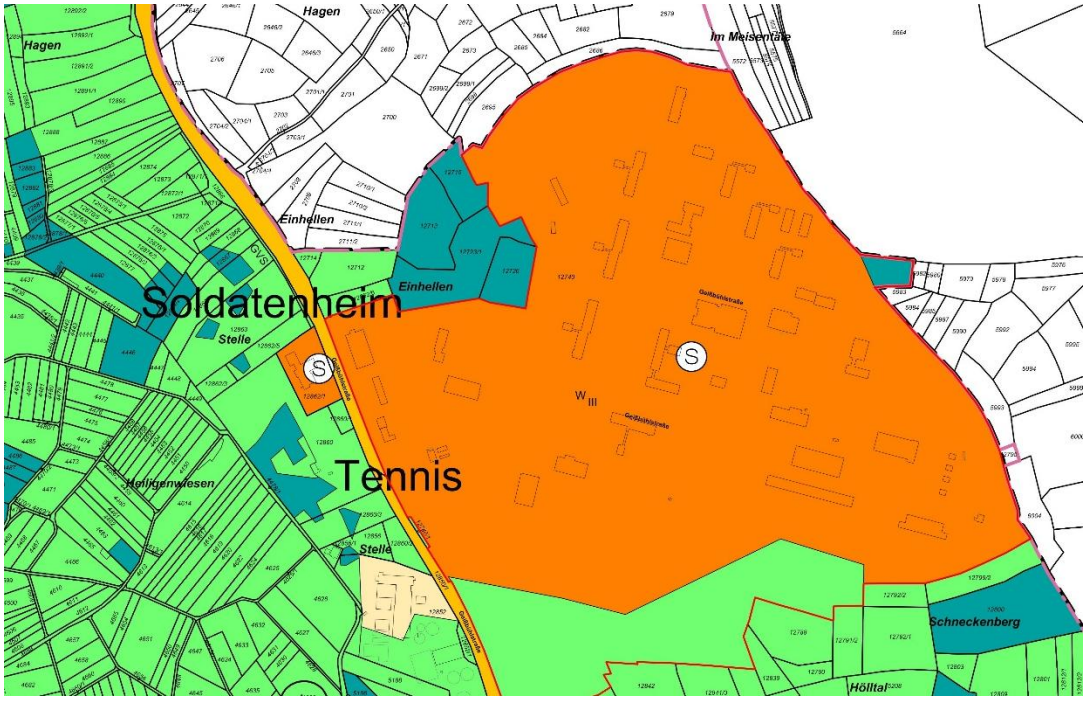

Abbildung 3: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan Verwaltungsgemeinschaft Meßstetten - Nusplingen - Obernheim Fortschreibung 2010

Für den Bereich der Sportfläche Geißbühl wurde der rechtswirksame Flächennutzungsplan bereits geändert. Die III. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich „Sportfläche Geißbühl“ wurde am 24.01.2024 in öffentlicher Sitzung vom gemeinsamen Ausschuss der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Meßstetten – Nusplingen – Obernheim beschlossen. Das Landratsamt Zollernalbkreis hat die III. Änderung mit Schreiben vom 27.03.2024 rechtsaufsichtlich genehmigt.

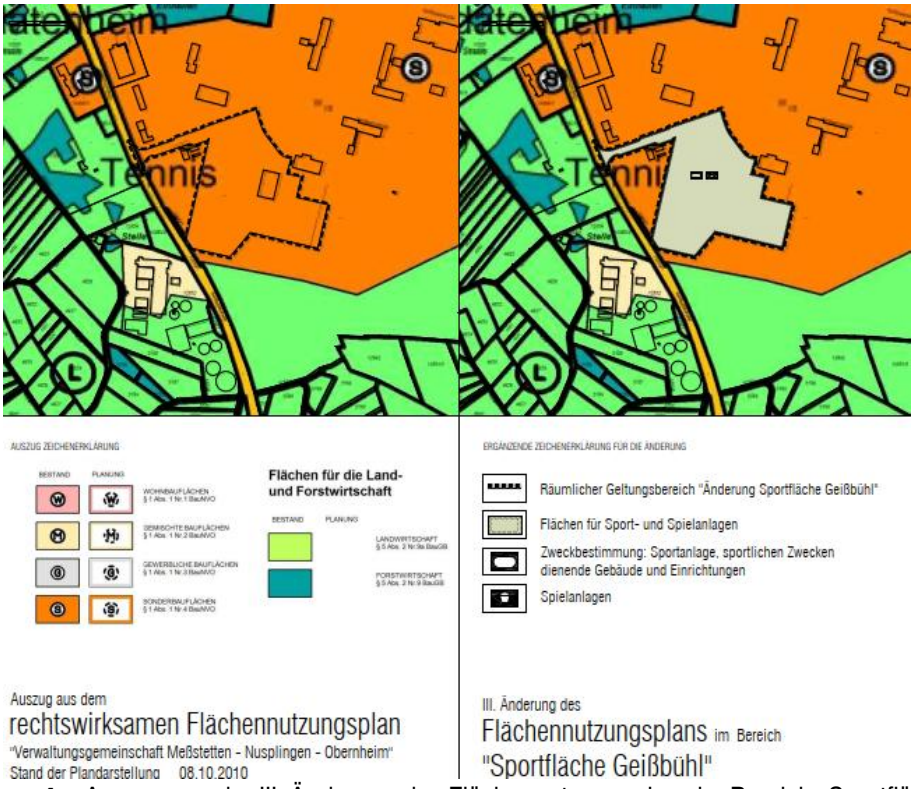

Abbildung 4: Auszug aus der III. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich „Sportfläche Geißbühl“ vom 27.10.2023

Für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes „Interkommunaler Industrie- und Gewerbepark Zollernalb“ wurde bereits der Einleitungsbeschluss für die 4. Änderung des Flächennutzungsplans gefasst und die frühzeitige Unterrichtung im Zeitraum vom 22.05.2023 bis 16.06.2023 durchgeführt. Grundlage bildete der Vorentwurf des Bebauungsplanes vom 13.05.2022.

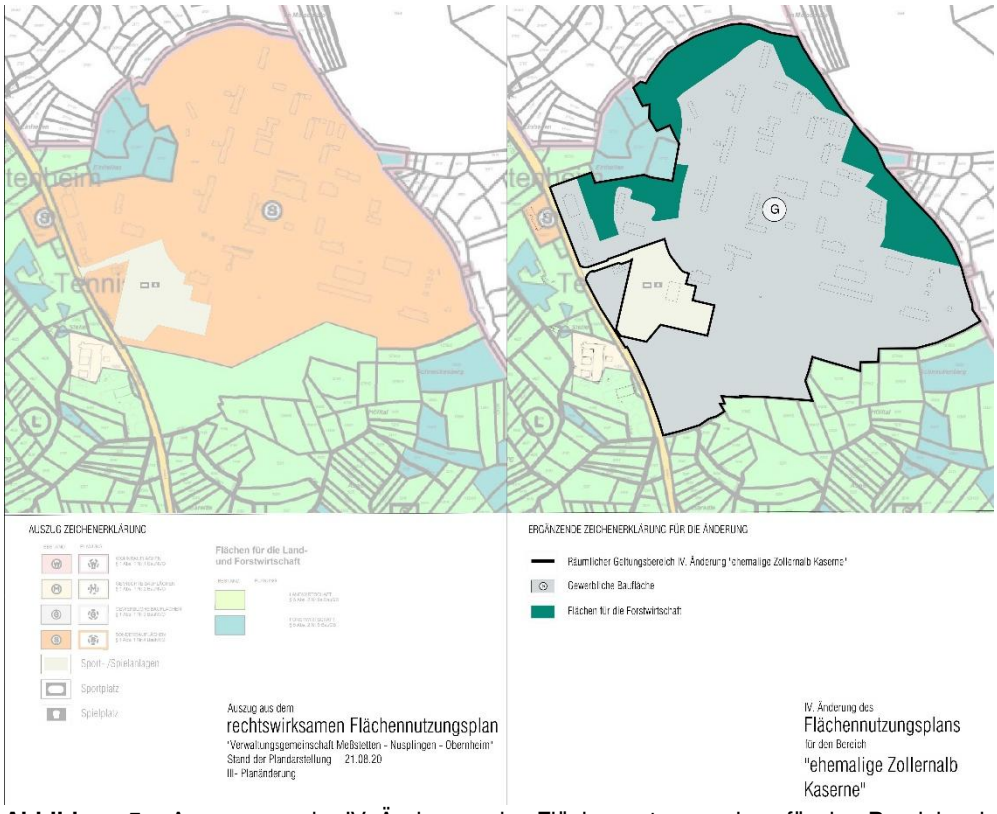

Abbildung 5: Auszug aus der IV. Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich „ehemalige Zollernalb Kaserne“, Stand Vorabzug Entwurf vom Mai 2025

Der Entwurf des Flächennutzungsplanes wird auf Grundlage des vorliegenden Bebauungsplanentwurfes verfasst. Das weitere Änderungsverfahren verläuft parallel zum vorliegenden Bebauungsplanverfahren.

2.3 Bebauungspläne

Für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes „Interkommunaler Industrie- und Gewerbepark Zollernalb“ gibt es keinen rechtsverbindlichen Bebauungsplan.

Im zentralen westlichen Teil des Gesamtgebietes, an der Geißbühlstraße, liegt der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Sportfläche Geißbühl“, in Kraft getreten am 21.10.2022. Die Zufahrtsstraße von der Abzweigung Geißbühlstraße bis zu den Sportstätten war bisher nicht in das Verbandsgebiet des IIGP übergegangen, sondern gehörte weiter zum Gebiet der Stadt Meßstetten. Diese Fläche stand zwar bereits vorher im Eigentum des IIGP. Bisher fielen Grunderwerb und Verbandsgebiet im Bereich der Haupterschließungsstraße von der Abzweigung Geißbühlstraße bis zu den Sportstätten jedoch auseinander, da bei Aufstellung des Bebauungsplanes „Sportfläche Geißbühl“ die Planungshoheit für die Zufahrtsstraße bei der Stadt Meßstetten liegen musste, damit die Erschließung der Sportstätten damals rechtlich gesichert werden konnte. Inzwischen hat die Verbandsversammlung des IIGP mit Zustimmung des Gemeinderats der Stadt Meßstetten als bisherigem Träger der Planungshoheit eine „Erweiterung des Verbandsgebiets des

Zweckverbands Interkommunaler Gewerbe- und Industriepark Zollernalb (II GP) um die Zufahrtsstraße von der Abzweigung Geißbühlstraße bis zu den Sportstätten“, um die Bundesfläche und die Teilflächen des FlSt.Nr. 12850/1, die östlich der Geißbühlstraße liegen, beschlossen.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird der nördliche Zufahrtsbereich von der Abzweigung Geißbühlstraße bis zu den Sportstätten neu überplant (siehe hierzu den rot umrandeten Bereich in folgender Abbildung). Im Vergleich zum Bebauungsplan „Sportfläche Geißbühl“ werden Änderungen vorgenommen, die sich auf die Abgrenzung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen und der Flächen, die als Industriegebiet festgesetzt sind, auswirken (z. B. Entfall öffentlicher Parkierung entlang der Straße). Mit Rechtskraft des Bebauungsplans „Interkommunaler Industrie- und Gewerbepark Zollernalb“ treten die Inhalte des Bebauungsplans „Sportfläche Geißbühl“ im Bereich des vorliegenden Geltungsbereiches außer Kraft und werden durch den vorliegenden Bebauungsplan ersetzt.

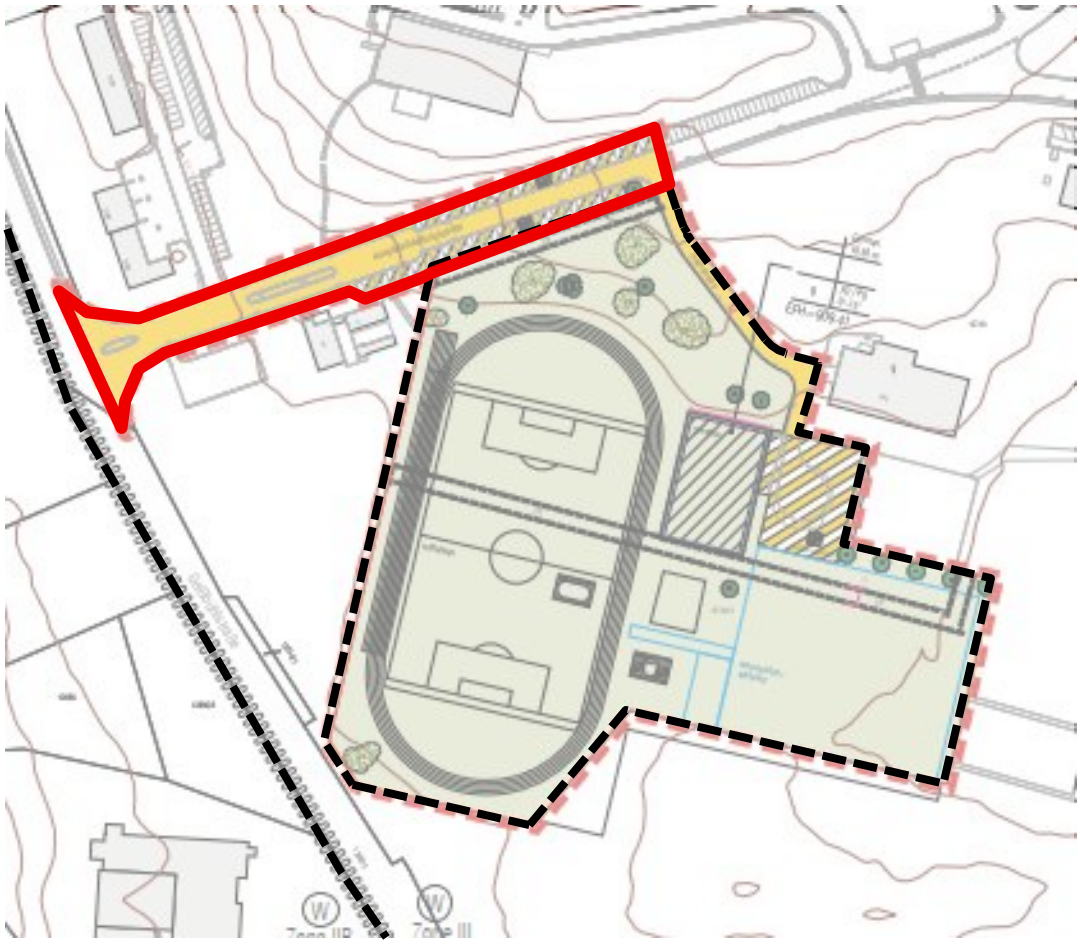

Abbildung 6: Rechtsverbindlicher Bebauungsplan Sportfläche Geißbühl“, i.K.g. am 21.10.2022, Geltungsbereich in rot mit Abgrenzung des Bebauungsplanes „Interkommunaler Industrie- und Gewerbepark Zollernalb“ in schwarz.

2.4 Waldumwandlung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Zuge des Bebauungsplanverfahrens um die bislang einbezogenen randlichen Waldflächen reduziert worden.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes führen zu Waldinanspruchnahme im Sinne des § 10 Landeswaldgesetzes (LWaldG). Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan „Interkommunaler Industrie- und Gewerbepark Zollernalb“ kann erst gefasst werden, wenn nach Durchführung eines forstrechtlichen Umwandlungsverfahrens gemäß § 10 in Verbindung mit § 9 LWaldG die Umwandlungserklärung vorliegt. Diese ist somit eine wesentliche Voraussetzung für das Inkrafttreten des Bebauungsplans. Die Umwandlungserklärung allein berechtigt jedoch noch nicht zur konkreten Umwandlung bzw. anderweitigen Nutzung von Waldflächen. Sie ersetzt somit nicht die Umwandlungsgenehmigung nach § 9 Abs. 1 LWaldG, begründet aber einen Rechtsanspruch darauf, sofern bis zur Beantragung der Genehmigung keine wesentliche Änderung der Sachlage eingetreten ist. Das Waldumwandungsverfahren nach § 10 LWaldG bzw. die Beantragung der Umwandlungserklärung wird parallel zu den Bauleitplanverfahren durchgeführt.

Innerhalb des Bebauungsplans befinden sich Waldbestände im Umfang von ca. 5,5 ha.

2.5 Wasserschutzgebiet

Die gesamte Albhochfläche liegt in Wasserschutzgebieten. Das Kasernengelände der Zollernalb-Kaserne liegt vollständig in der Wasserschutzzone III des rechtlich festgesetzten Wasserschutzgebiet „Quellen im Schmiechatal“ mit der Rechtsverordnung des Landratsamts Zollernalbkreis vom 02.12.1988. Die umgebenden Flächen (Wiesenflächen, Waldflächen) liegen innerhalb der Wasserschutzzone IIB. Die Flächen westlich der Geißbühlstraße (Landwirtschaftlicher Betrieb, Soldatenheim, Intensivlandwirtschaft) liegen innerhalb des rechtlich festgesetzten Wasserschutzgebietes „Heuberg“ mit der Rechtsverordnung des Landratsamts Zollernalbkreis vom 10.05.1989.

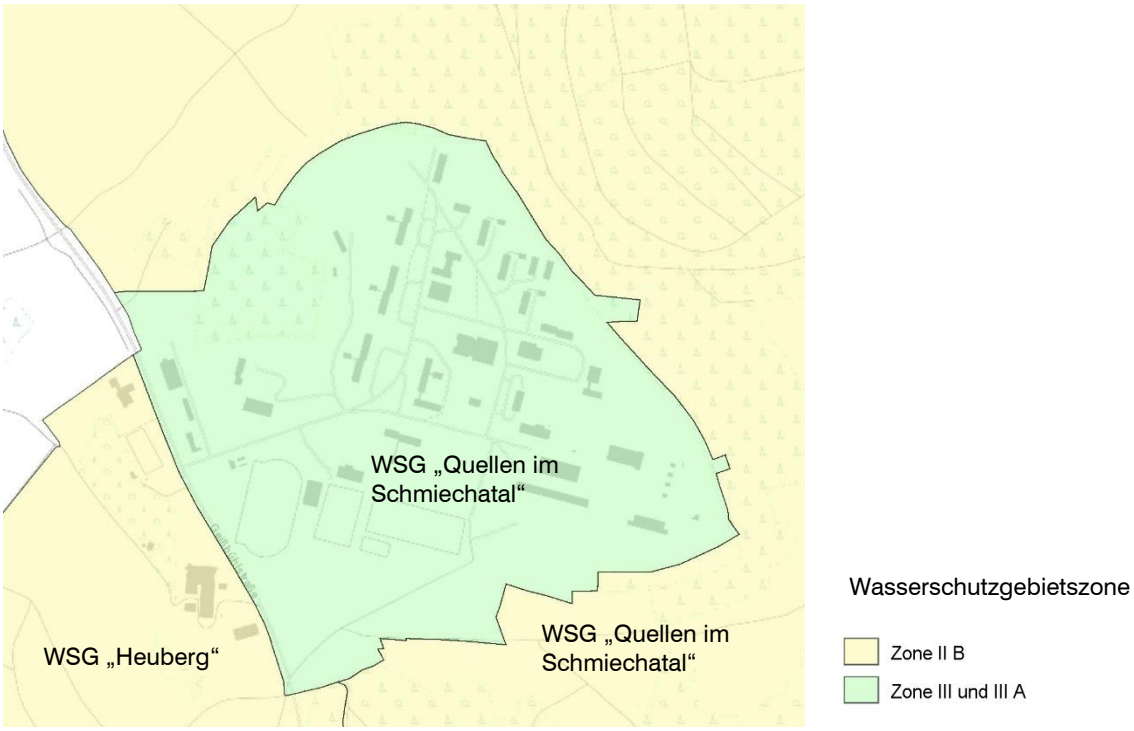

Abbildung 7: Wasserschutzgebietszone Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg.

Der Bebauungsplan „Interkommunaler Industrie- und Gewerbepark Zollernalb“ ist mit der Wasserschutzzone III vereinbar. Zwar haben Industriegebiete potentiell ein

hohes Schadens- bzw. Gefährdungspotential. Dies gilt insbesondere bei Betrieben, die mit wassergefährdenden Stoffen umgehen. Um Schadstoffeinträge zu vermeiden, sind jedoch die in der Wasserschutzverordnung vorgesehenen Schutzvorkehrungen zu beachten. Viele Firmen werden mit den besonderen Anforderungen, die in einem Wasserschutzgebiet gelten, nach Einschätzung des Zweckverbands klarkommen. Wassergefährdende Betriebe, z. B. Abfallentsorger, Brennstoffhändler, KfZ-Entsorgungsbetriebe und Farbenlager müssen allerdings mit verschärften Auflagen rechnen, z. B. an Bodenplatten, Fundamenten, zu Brandschutz, Löschwasserrückhaltung und Leckageerkennung.

Ferner sind die Vorschriften zur Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) zu beachten. Nach § 49 Abs. 2 AwSV dürfen bestimmte Anlagen in der weiteren Zone von Wasserschutzgebieten nicht errichtet und erweitert werden. § 49 Abs. 4 AwSV sieht jedoch 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.

Dazu wird sich der Zweckverband jeweils im Einzelfall mit den Albstadtwerken als örtlichem Trinkwasserversorger abstimmen.

2.6 Natur- und Landschaftsschutzgebiete, FFH-Mähwiesen und Biotope

Innerhalb des Plangebiets sind mehrere gemäß § 32 BNatSchG geschützte Biotope vorhanden.

- „Magerwiese ehemaliges Kasernengelände Meßstetten“, Biotop-Nr. 378194170306 (deckungsgleich mit der Fläche der FFH-Mähwiese Nr. 651080004609324 in nachfolgender Abbildung)
- „Feldgehölz Gewann Schneckenberg“, Biotop-Nr. 178194175368
- „Doline O Meßstetten ‚Hölltal‘“, Biotop-Nr. 178914179676
- „Feldgehölz und Magerrasen ehemalige Kaserne Meßstetten“, Biotop-Nr. 178194175369

Abbildung 8: Landschaftsschutzgebiet, FFH-Mähwiese, Offenlandbiotope Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg

Nördlich grenzt unmittelbar das Landschaftsschutzgebiet „Albstadt- Bitz“ und südlich das Landschaftsschutzgebiet „Großer Heuberg“ an das Plangebiet an. In ca. 400 bis 500 m Entfernung befinden sich im Osten das FFH-Gebiet „Truppenübungsplatz Heuberg“ (Schutzgebietsnummer 7820342) sowie das Natura 2000 Vogelschutzgebiet „Südwestalb und Oberes Donautal“ (Schutzgebietsnummer 7820441).

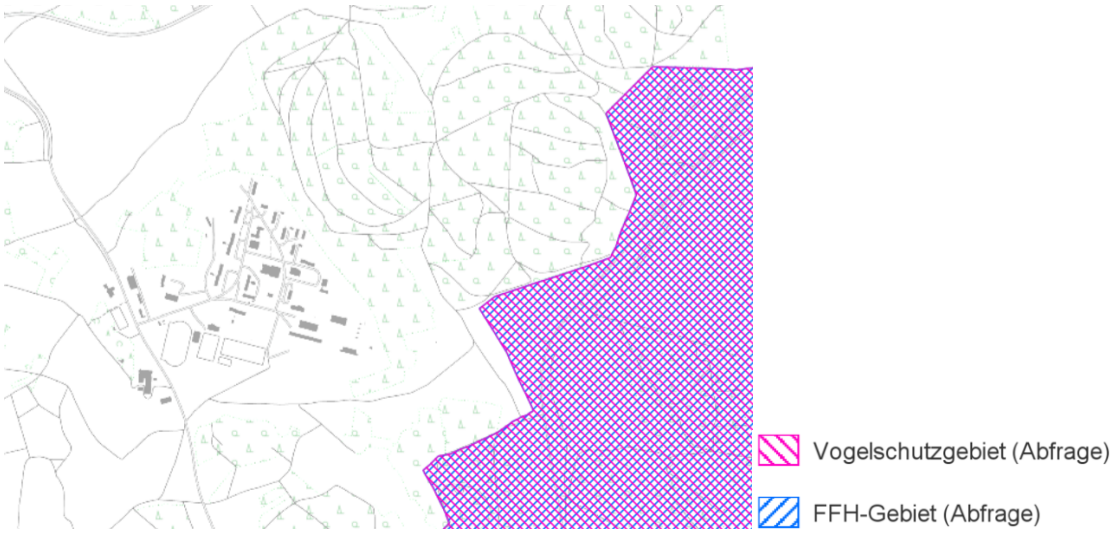

Abbildung 9: Natura 2000 Vogelschutzgebiet und FFH-Gebiet, Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg

2.7 Planzeichnung

Nach § 1 Abs. 1 PlanzV sind die Maßstäbe der Planzeichnung so zu wählen, dass der Inhalt der Bauleitpläne eindeutig dargestellt oder festgesetzt werden kann. Für die maßgebliche Planzeichnung (hier: zeichnerischer Teil) des Bebauungsplans wurde der Maßstab 1:1.000 gewählt. Bei dieser Darstellungsschärfe sind die Abgrenzungen des Geltungsbereichs, der Flurstücke und der Planinhalte eindeutig erkennbar.

3 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

3.1 Lage im Siedlungsraum

Das vorliegende Bebauungsplangebiet „Interkommunale Industrie- und Gewerbepark Zollernalb“ liegt auf der Gemarkungsfläche der Stadt Meßstetten und umfasst eine Fläche (Geltungsbereich) von ca. 42,3 ha.

Die Stadt Meßstetten zählt verwaltungsräumlich zum Zollernalbkreis und liegt an dessen äußerem Süden an der Kreisgrenze zum Landkreis Sigmaringen. Im

Regionalplan Neckar-Alb ist Meßstetten als Unterzentrum festgelegt. Zur Gesamtstadt gehören der Hauptort Meßstetten und die Ortschaften Hartheim, Heinstetten, Hossingen, Oberdigisheim, Tieringen und Unterdigisheim. Das Plangebiet selbst gehört zum Hauptort und liegt außerhalb des Siedlungskerns an der Geißbühlstraße.

Abbildung 10: Auszug Topographische Karte, Quelle: Leo BW

3.2 Topographie

Die Stadt Meßstetten ist mit einer Höhe von bis zu 989 m über Normalhöhennull eine der höchstgelegenen Städte in der Bundesrepublik Deutschland. Das Plangebiet befindet sich Nordöstlich des Stadtgebiets Meßstetten und liegt im Mittel auf einer Höhe von ca. 915 m ü. NHN. Das Gelände steigt von Süden nach Norden an. Der höchste Punkt im Gelände liegt bei ca. 927 m ü. NHN., der niedrigste bei ca. 900 m ü. NHN.

3.3 Geltungsbereich

Folgende Grundstücke befinden sich gänzlich innerhalb des Plangebietes: FlStNrn. 12740/2 und 12740/3.

Teilweise im Plangebiet: FlStNrn. 12740, 12740/3, 12850 (Geißbühlstraße), 12850/1 (Geißbühlstraße).

Maßgeblich für die Abgrenzung ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes.

3.4 Bestehende Nutzungen

Auf dem ehemaligen Kasernengelände gibt es ein Vielzahl an Gebäuden mit unterschiedlichen Nutzungen und Erhaltungszuständen. Hierzu gehören u.a.

- Verwaltungsgebäude,
- Mannschafts- und Stabsgebäude,
- Mensa,

- Offizierscasino,
- Unteroffizierscasino,
- Heizzentrale,
- Fahrzeughallen,
- Alte Sporthalle,
- Gärtnerei,
- Tankstelle,
- Kleinschiessplatz,
- Verschiedene Lagergebäude.

Die Gebäude stammen überwiegend aus den 60er Jahren. Durch den laufenden Bauunterhalt wurden die Gebäude im Wesentlichen instandgehalten. Im südöstlichen Bereich des Kasernengeländes befinden sich überwiegend Lagergebäude und Hallen.

Die Gebäude, die sich in einem architektonisch / städtebaulich schlechten Zustand befinden, werden durch den Zweckverband zurückgebaut.

Abbildung 11: Bestandsnutzungen

Im zentralen westlichen Bereich befindet sich an der Geißbühlstraße die „Sportfläche Geißbühl“. Diese Fläche liegt außerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplans.

Die verkehrliche Erschließung des Gebietes erfolgt im Bestand über eine an die Geißbühlstraße angeschlossene Haupterschließungsstraße, die in eine Ringerschließung mündet. Über diese ist der Großteil der Gebäude erreichbar.

Das ehemalige Kasernengelände wird überwiegend durch forstwirtschaftlich genutzte Waldbestände eingerahmt oder grenzt unmittelbar an landwirtschaftliche Nutzflächen, insbesondere Grünland sowie Gehölzstrukturen verschiedener Ausprägung, an.

Darüber hinaus finden sich außerhalb des ehemaligen Kasernengeländes im baulichen Zusammenhang, aber außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, weitere Nutzungen. Hier handelt es sich um das an der Zufahrtsstraße gelegene ehemalige Soldatenheim, das sich in einem baulich schlechtem Zustand befindet und um einen angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb.

4 Städtebauliches Konzept

Die Formulierung von Städtebaulichen Konzepten für Gewerbe- und Industriegebiete sind mit großen Unwägbarkeiten behaftet. In der Regel kennt der Plangeber bei Planungsbeginn oder während der Planung die Anforderungen der späteren Nutzer noch nicht. Dies betrifft die konkret anzusiedelnden Gewerbebetriebe, die Typologie der Gebäude, die Höhen, die Grundstücksgrößen, besondere Erschließungsanforderungen etc. Aus diesem Grund ist kein abgeschlossenes fest fixiertes Konzept formuliert, sondern eher ein „Baukasten“, der in der Vermarkung eine möglichst hohe Flexibilität erhält. Dies betrifft sowohl den eigentlichen Städtebau, als auch wichtige Elemente des Tiefbaus. Auch bei der leitungsgebundenen Erschließung muss diese Flexibilität soweit wie möglich erreicht werden.

Die Gebäude, die sich in einem architektonisch / städtebaulich schlechten Zustand befinden, werden durch den Zweckverband zurückgebaut. Gebäude in gutem Zustand können weitergenutzt und ergänzt werden. Neubauten sind insbesondere im südlichen Teil vorgesehen, da dort die Grundstücksflächen bisher nicht bebaut sind. Die Gebäudesubstanz im nördlichen Bereich ist teilweise so gut, dass eine Verwendung der vorhandenen Bauten je nach den Anforderungen der einzelnen künftigen Nutzer sinnvoll erscheint.

Möglichkeiten der Weiterverwendung bieten sich aus heutiger Sicht wie folgt:

- Die Mannschafts- und Stabsgebäude könnten zu Büronutzungen umfunktioniert werden. Bei den Gebäuden sind im rückwärtigen Bereich einfache Schulungsräume angebaut, die zum Rückbau vorgesehen sind.
- Das Offiziers-Casino lässt sich möglicherweise für Veranstaltungen und für gastronomische Zwecke nutzen.
- Ein Gebäude am Eingang des Gebietes wurde bereits umgenutzt und enthält Büronutzungen. Hier befinden sich eine Außenstelle des Landratsamtes sowie der Sitz des Zweckverbandes IIGP.

Das bestehende Straßennetz wird im Süden ergänzt, so dass ein zweiter Anschluss an die Geißbühlstraße möglich wird. Ansonsten werden Ergänzungen /

Änderungen des Erschließungssystems nur dann erforderlich, wenn die Granulation kleinteiliger oder großflächiger wird als in den bisherigen Varianten dargestellt. Der Zustand der Straßen wurde überprüft mit dem Ergebnis, dass sie zur Erschließung des nördlichen und mittleren Teiles der Kaserne nach Ertüchtigungen weiter genutzt werden können. (Belassen werden vorläufig auch die vorhandenen straßenbegleitenden Parkplätze, um für den ruhenden Verkehr von Anfang an eine Basis zu bieten. Diese befinden sich auf den künftigen Bauflächen und können entsprechend der zukünftigen Anforderungen der Betriebe genutzt werden.) Der ausgeprägte Baumbestand über das gesamte Gelände (außer Waldflächen) bleibt als Einzelbäume zunächst erhalten.

Ziel der städtebaulichen Erneuerung im Bereich der Kaserne von Meßstetten ist die Bereitstellung von zusammenhängenden, großflächigen industriell nutzbaren Flächen im Hinblick auf einen Industrieschwerpunkt der Region Neckar-Alb. Somit sollen dauerhaft Arbeitsplätze geschaffen und gesichert werden. Nutzungen, die in dicht besiedelten Bereichen nicht mehr möglich sind, sollen im Industrie- und Gewerbepark Zollernalb zulässig sein. Der Zweckverband „Interkommunaler Industrie- und Gewerbepark Zollernalb“ möchte einen modernen, zukunftsfähigen industriellen Schwerpunkt für die gesamte Region bereitstellen.

Um eine Vielzahl an Betrieben anzusprechen werden großzügige Gebäudekubaturen ermöglicht. Die Insellage ermöglicht dies ohne negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

Je nach Erfordernis der anzusiedelnden Firmen, sind unterschiedliche Vorgehensweisen möglich. So können die bestehenden Kasernenanlagen z. B. als Büros genutzt werden, um die herum sich dann die Produktionsstätten entwickeln. Die Varianten orientieren sich an unterschiedlichen Dichtewerten mit unterschiedlichen Grundstücksgrößen.

5 Erschließung / Technische Infrastruktur

Verkehrliche Erschließung

Das gesamte Kasernengelände wird über die Geißbühlstraße an das Hauptverkehrsnetz angebunden. Die Geißbühlstraße weist trotz des älteren Baujahrs wenig Schäden auf, sodass eine Weiterverwendung der bestehenden Verkehrsflächen vorgesehen ist. Die Querschnittsbreite zeugt von einer großzügigen Dimensionierung und Auslegung der Straße. Auch das Straßensystem des Kasernenareals orientiert sich an den ursprünglich militärischen Erfordernissen. Im Bestand ist der nördliche und westliche Teil des Erschließungsgebiets erschlossen und im Westen an die Geißbühlstraße mit einem Knoten angebunden. Die aktuelle Planung sieht eine Weiterverwendung der bestehenden Infrastruktur vor. Das bestehende Straßennetz wird in der Erschließungsplanung durch eine weitere Kreuzung im Süden ergänzt, so dass ein zweiter Anschluss an die Geißbühlstraße entsteht. Innerhalb des Gebietes finden sich zahlreiche Parkierungsflächen, die für die zukünftige Nutzung weiterverwendet werden können.

Das ehemalige Kasernengelände ist derzeit nicht durch öffentliche Verkehrsmittel erschlossen. Aus früheren Nutzungen gibt es Bushaltestellen. Es wird vorgeschlagen, bei einer späteren Aufsiedlung eine oder mehrere Buslinien in das Gebiet zu führen. Eine Haltestelle kann im Bereich des Sportgeländes angelegt werden. Bei

Bedarf können mindestens zwei weitere Haltestellen im Bereich der gewerblichen Flächen eingerichtet werden. Durch die Anlage des zukünftigen Straßennetzes ist eine Schleifenfahrt möglich und sinnvoll. Entsprechende Reserveflächen im Bereich der westl. Kreisverkehrszufahrt sowie auf Höhe der Stichstraße zum Sportplatz wurden bereits berücksichtigt.

Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgungsleitungen (auch die Wärmeleitungen) wurden für die Bundeswehr „bedarfsgerecht“ meist von Gebäude zu Gebäude verlegt. Daher führen die Leitungstrassen quer über die bestehenden Grundstücke. Es wurde mit dem Ingenieurbüro Mayer Ingenieure GmbH ein zukunftsfähiges System von Leitungstrassen mit Leitungsrechten entwickelt. Diese führen in ca. 5 m Abstand unmittelbar angrenzend an die vorhandenen nördlichen Straßen bzw. Parkplätze. Im südlichen und östlichen Bereich werden im öffentlichen Raum die Leitungstrassen bei neuen Straßenführungen in der Regel unter den Straßen geführt. Parallel hierzu werden zusätzliche Korridore mit Leitungsrechten eingeplant, die es ermöglichen weitere Infrastruktur unterzubringen.

Die vorhandenen Gebäude sind an das Wärmenetz angeschlossen. Inwieweit dieses Netz für eine spätere Nutzung verwendet werden kann, wird derzeit noch geprüft.

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

Die Hauptentwässerung des Schmutzwassers erfolgt derzeit über zwei Trassen in Nord-Süd-Richtung zur Geißbühlstraße hin. Im Rahmen der Erschließung ist der Aufbau eines Trennsystems mit zusätzlichen Regenwasserkanälen vorgesehen. Das Niederschlagswasser soll bereits im Bereich der späteren Privatgrundstücke zur Retention gebracht werden und nach Möglichkeit bereits dort verdunsten oder versickern können. Nicht versickerte oder verdunstete Abflussvolumina werden über separate Regenwasserkanäle zum Entwässerungstiefpunkt geleitet, an dem ein zentrales Versickerungsbecken vorgesehen ist. Auch die Ableitung von Niederschlagswasser der Erschließungsstraßen wird über diese Stränge geführt.

Aufgrund der Unwägbarkeit hinsichtlich der späteren Grundstücksaufteilungen wird versucht, ein möglichst flexibles System der Erschließung und Parzellierung einzuführen. Der Bebauungsplan gibt zukünftigen Vorhaben eine Einleitungsbeschränkung vor, um das System im öffentlichen Bereich entsprechend dimensionieren zu können.

Zur Ableitung von zufließendem Oberflächenwasser aus Außengebieten werden Flächen für Abfanggräben vorgehalten. Die weitere Ableitung ist über die Regenwasserkanalisation bis zum zentralen Versickerungsbecken zu führen.

Im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan sind als Hinweis Höhen aufgenommen worden, die eine Entwässerung im Freispiegel ermöglichen. Aufgrund der Größe und Geometrie der einzelnen Baugrundstücke können sehr unterschiedliche Höhenansätze notwendig werden. Die konkrete Höhenlage der Gebäude ist entsprechend in der Ausführungsplanung zu bestimmen. Andere Maßnahmen wie z. B. Pumpen des Wassers sind ebenfalls möglich, allerdings vorhabenbezogen durch den jeweiligen Vorhabenträger zu bestimmen.

Auch weitere Leitungen (Strom, Daten, Internet) werden im Rahmen der Erschließung mit koordiniert. Flächenreserven für Trafo- und Umspannstationen wurden berücksichtigt.

Die vorhandenen Gasleitungen im Plangebiet (Ferngasleitung entlang der Geißbühlstraße, Gasleitung von der Geißbühlstraße zur bestehenden Heizzentrale) sollen jedenfalls vorerst erhalten bleiben, auch wenn die Gasleitungen aktuell nur als „Back up“ Lösung dienen. Mittelfristig ist eine Verlegung der Leitungen in die neue (öffentliche) Straße vorgesehen. Ferner sind im Plangebiet Wärmeleitungen und ein Hauptwasseranschluss vorhanden, die nach dem Kaufvertrag zwischen der BImA und dem Zweckverband zur Versorgung einzelner Gebäude aufrechterhalten werden müssen. Die vorgenannten Leitungen sind rechtlich nicht gesichert und verlaufen teilweise quer durch die Baufelder. Bei Grundstücksverkäufen von Gewerbeflächen muss in dem abzuschließenden Kaufvertrag gegebenenfalls jeweils eine Verlegung der Leitungen vereinbart werden.

6 Gutachten / Untersuchungen

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist für das Plangebiet zu prüfen, ob die geplante Nutzung innerhalb des Plangebiets mit den vorhandenen, umgebenden schutzbedürftigen Nutzungen verträglich ist.

Der Zweckverband „Interkommunaler Industrie- und Gewerbepark Zollernalb“ hat zur Beurteilung Fachgutachter beauftragt, um die betroffenen Belange des Artenschutzes, des Umweltschutzes und die Auswirkungen von Schall und Geruch zu ermitteln und zu bewerten und – soweit erforderlich – entsprechende Maßnahmen zur Konfliktbewältigung vorzuschlagen.

6.1 Artenschutz

6.1.1 Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung

Im Zuge der Bebauungsplanaufstellung notwendigen artenschutzrechtlichen Prüfung nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind tierökologische Untersuchungen durchgeführt worden, mit dem Ziel, Auswirkungen des vorliegenden Bebauungsplans auf die lokale artenschutzrechtlich relevante Fauna abzuschätzen.

Im Sinne einer abschichtenden Vorgehensweise erfolgte dazu im Frühjahr 2021 zunächst eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung. Auf die „***Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung**, Gewerbe- und Industriepark Zollernalb, 2211240, HPC AG, Rottenburg a. N., 11.05.2021“*, die dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt ist, wird verwiesen.

6.1.2 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

Entsprechend den Ergebnissen der vorgenannten Relevanzprüfung bietet das Plangebiet Habitatpotenzial für verschiedene streng geschützte Arten und Artengruppen. Da eine vorhabenbedingte Betroffenheit im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG jeweils nicht ausgeschlossen werden konnte, wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich. Im Jahr 2021 wurden daher die Arten(gruppen) Fledermäuse, Haselmaus, Vögel, Reptilien, Schmetterlinge sowie die Dicke Trespe vertieft untersucht. Für weitere Artengruppen wie etwa,

Amphibien und Totholzkäfer sind innerhalb des Plangebiets keine geeigneten Habitatstrukturen vorhanden.

Der Bericht über die *„**Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung**, Interkommunaler Industrie- und Gewerbepark Zollernalb, 2211240(3), HPC AG, Rottenburg a. N., 28.05.2025*“, der dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt ist, enthält die Ergebnisse der vertieften Untersuchungen.

Auszug aus dem Gutachten, S. 48 f:

„Bis auf die Dicke Trespe konnten für alle der untersuchten Arten(gruppen) Nachweise erbracht werden. Dementsprechend besteht für die nachgewiesenen Arten ein mehr oder weniger großes Konfliktpotenzial. Dieses ist abhängig von den tatsächlich durchgeführten Abriss- bzw. Baumaßahmen im Gebiet.

Der Bebauungsplan gibt als Angebotsbebauungsplan eine größtmögliche Freiheit zur intensiven Bebauung des Plangebiets vor, empfiehlt aber auch, den erhaltenswerten Gebäudebestand weiter zu nutzen. Werden Gebäude erhalten und weiter genutzt, so ist auch davon auszugehen, dass die Freiflächen um die Gebäude, einschließlich der Bäume und Sträucher, zumindest teilweise erhalten werden. Daher sind die im vorliegenden Bericht aufgeführten Konflikte und Maßnahmen zur Lösung der Konflikte als vorsorgliche worst-case-Betrachtung zu verstehen.

Im Einzelnen ergeben sich vor diesem Hintergrund die nachfolgend dargestellten Empfehlungen und notwendigen Maßnahmen zur Berücksichtigung des Artenschutzes gem. § 44 BNatSchG.

- *Grundsätzlich wird empfohlen, die Gebäude und Gehölze (Bäume, Hecken) im Plangebiet so weit wie möglich zu erhalten.*
- *Notwendige Baum- und Strauchrodungen sind während der Monate November bis Februar durchzuführen. Die Maßnahme ist notwendig, um zu vermeiden, dass Fledermäuse während ihrer Aktivitätszeit sowie Vögel beim Brüten oder Jungvögel unabsichtlich verletzt oder getötet und dass Gelege zerstört werden.*
- *Zum Schutz von Vögeln sollten Eckverglasungen und großflächige Verglasungen entsprechend gekennzeichnet werden.*
- *CEF-Maßnahme: Künstliche Nisthilfen*
    - *Für in/an Gebäuden brütende Vögel sind, für den Fall eines Abrisses der Gebäude, vorab Ersatznistkästen zu etablieren, idealerweise an verbleibenden Gebäuden. Die Kästen sind mit Katzen/Marderschutz auszustatten.*

      Die Bestandsgebäude bieten vielfältige natürliche Nistmöglichkeiten für Gebäudebrüter. Moderne Gewerbe- und Industriebauten bringen dieses Potenzial i. d. R. nicht mehr mit. Daher wird empfohlen, an den Fassaden oder unmittelbar in die Fassaden künstliche Nisthilfen einzubringen. Entsprechende Hinweise für Architekten und Bauherren liefert z. B. die Website „Artenschutz am Haus“ (www.artenschutz-am-haus.de).
    - *Für in Baumhöhlen brütende Vögel sind, so die Bäume nicht als zu erhalten festgesetzt werden können, vorab ebenfalls Ersatznistkästen zu etablieren, idealerweise an verbleibenden Bäumen im Plangebiet oder dem nahen Umfeld. Die Kästen sind mit Katzen/Marderschutz auszustatten.*

- *Abhängig von den Teilflächen sind die in Tab. 8 angegebenen Nisthilfen erforderlich.*

Tab. 8: CEF-Maßnahme künstliche Nisthilfen

Teilfläche	Anzahl Brutvögel	Anzahl Nistkästen
TF 01	1 Hausrotschwanz	2 Nisthilfen für Halbhöhlenbrüter
	2 Haussperlinge	4 Nisthöhlen mit einer Einflugöffnung von 32 mm alternativ: 1 Sperlingskolonie (3 Brutplätze) + 1 Nisthöhle
TF 05	1 Hausrotschwanz	2 Nisthilfen für Halbhöhlenbrüter
TF 06	**3 Mauersegler**	6 spezielle Nisthilfen
	1 Kohlmeise	2 Nisthöhlen mit einer Einflugöffnung von 32 mm
TF 07	**2 Mauersegler**	4 spezielle Nisthilfen
	5 Haussperling	10 Nisthöhlen mit einer Einflugöffnung von 32 mm
	2 Hausrotschwänze	4 Nisthilfen für Halbhöhlenbrüter
	3 Blaumeisen	6 Nisthöhlen mit einer Einflugöffnung von 26 mm
	1 Kohlmeise	2 Nisthöhlen mit einer Einflugöffnung von 32 mm
	1 Bachstelze	2 Nisthilfen für Halbhöhlenbrüter
TF 10	1 Hausrotschwanz	2 Nisthilfen für Halbhöhlenbrüter
	1 Blaumeise	2 Nisthöhlen mit einer Einflugöffnung von 26 mm
	1 Kohlmeise	2 Nisthöhlen mit einer Einflugöffnung von 32 mm
TF 11	**6 Haussperlinge**	12 Nisthöhlen mit einer Einflugöffnung von 32 mm alternativ: 4 Sperlingskolonien (je 3 Brutplätze)
	7 Mauersegler	14 spezielle Nisthilfen
	1 Turmfalke	2 spezielle Nisthilfen
	4 Hausrotschwänze	8 Nisthilfen für Halbhöhlenbrüter
	1 Blaumeise	2 Nisthöhlen mit einer Einflugöffnung von 26 mm
	2 Kohlmeisen	4 Nisthöhlen mit einer Einflugöffnung von 32 mm
TF 12	1 Hausrotschwanz	2 Nisthilfen für Halbhöhlenbrüter

Fett gedruckt: artenschutzrechtlich hervorgehobene Vogelarten

- *CEF-Maßnahme: Vorab Neuanlage von heckenartigen Waldrändern, zum Ausgleich von einem Revier des Bluthänflings, drei Revieren der Klappergrasmücke und drei Revieren der Goldammer. Pro Revier ist eine Fläche von ca. 400 m² anzusetzen, bestehend aus Gehölz und vorgelagertem ca. 10 m breitem artenreichem Saum, Blühstreifen oder Buntbrache.*

- *Stufenweise Vergrämung der Haselmaus aus den überplanten Gehölzbeständen am südlichen Rand des Plangebiets: Bodenschonende Entnahme der oberirdischen Gehölz-/ Baumanteile während der Monate Januar und Februar, die Wurzelstubben verbleiben zunächst im Boden und können nach Ende der Winterruhe der Haselmaus (April/Mai) entnommen werden.*

- *CEF-Maßnahme vor Vergrämung der Haselmaus: Aufwerten von Waldbeständen, die bisher nicht für die Haselmaus geeignet sind, im Umfeld der bisherigen Lebensräume. Eine geeignete Fläche schließt nördlich an den verbleibenden Haselmaus-Lebensraum, an der östlichen Grenze des Plangebiets an. Dort sollten als Sofortmaßnahme auch ca. 30 Haselmauskobel und Reisighaufen etabliert werden. Von dort aus ist eine Einwanderung in neu gemäß den Ansprüchen der Haselmaus herzustellenden Waldrand-/Waldflächen möglich.*

- *Strukturelle Vergrämung der Zauneidechse oder Umsiedlung aus dem Bereich nördlich der Magerwiese, im südlichen Teil des Plangebiets, zu geeigneten Zeiten (Anfang April bis Mitte Mai sowie Anfang August bis Ende September).*

- *CEF-Maßnahme: Vor der Vergrämung/Umsiedlung Schaffung eines Ersatzlebensraums für die Zauneidechse. Die Maßnahme soll im Umfeld des Dolinen-Biotops am südlichen Rand des Plangebietes verwirklicht werden.*

- *Empfohlen wird weiterhin der Ausgleich des wertvollen Lebensraums im Bereich der Magerwiese, durch Neuanlage/Aufwertung artenarmer Wiesen. Dies soll im vorliegenden Fall mit dem Ausgleich der als Biotop geschützten Magerwiese gekoppelt werden. Eine geeignete Fläche befindet sich auf Flurstück Nr. 12860 westlich des Plangebietes.“*

6.2 FFH-Vorprüfung

Circa 400 bis 500 m südlich und westlich des Plangebiets liegt das FFH-Gebiet „Truppenübungsplatz Heuberg“ (Nr. 7820-342). Dieses ist nahezu flächengleich mit der Teilfläche „Truppenübungsplatz Heuberg“ des Vogelschutzgebiets „Südwestalb und Oberes Donautal“ (Nr. 7820-441).

Gemäß § 1a Abs. 4 BauGB sind, soweit ein Natura 2000-Gebiet in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen erheblich beeinträchtigt werden kann, bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes über die Zulässigkeit und Durchführung von derartigen Eingriffen anzuwenden.

Nach § 34 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG sind Projekte vor ihrer Zulassung oder Durchführung grundsätzlich auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Natura 2000-Gebiets zu überprüfen, wenn sie einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Projekten oder Plänen geeignet sind, das Gebiet erheblich zu beeinträchtigen. Ob diese Voraussetzungen vorliegen, ist im Rahmen einer FFH-Vorprüfung festzustellen.

Um zu klären, ob mit Aufstellung des Bebauungsplans die Schutz- und Erhaltungsziele dieser Schutzgebiete des Netzes Natura 2000 erheblich betroffen werden können, bedarf es jeweils einer Natura 2000-Vorprüfung. Hierzu hat der Zweckverband die HPC AG beauftragt. Die HPC AG kommt in ihrer Natura 2000 Vorprüfung vom 01.07.2025 zu folgendem Ergebnis:

„Das Plangebiet befindet sich außerhalb der genannten Natura 2000-Gebiete. Es findet somit keine direkte Veränderung von Vegetations- bzw. Biotopstrukturen innerhalb eines Gebiets von gemeinschaftlicher Bedeutung statt. Flächenbezogene Beeinträchtigungen der Lebensraumtypen des FFH-Gebiets sowie der Lebensstätten der Arten des Vogelschutzgebiets bzw. der Erhaltungsziele der Natura 2000-Gebiete sind auszuschließen.

Als maßgebliche Wirkfaktoren, die grundsätzlich zu Beeinträchtigungen der Natura 2000-Gebiete führen können, sind mögliche, vom geplanten Gewerbe- und Industriepark ausgehende Emissionen in Form von Geräuschen, Licht und Luftschadstoffen zu berücksichtigen. Diese können wie folgt beurteilt werden:

- *Vom Plangebiet ausgehende Lärmemissionen sind für störungsrelevante Vogelarten von Bedeutung.*

- *Lärmimmissionen, die als Folge der zulässigen Betriebe, einschließlich des durch den jeweiligen Betrieb zuzuordnenden Verkehrs entstehen, werden durch die Festsetzung von Geräuschkontingenten innerhalb des Plangebiets begrenzt. Es ist nicht zu erwarten, dass erhebliche Beeinträchtigungen von Lebensstätten störungsempfindlicher Arten des Vogelschutzgebiets eintreten.*

- *Lärmimmissionen, die baubedingt auftreten, sind auf Erschließungs- und Bauphasen befristet. Unter Berücksichtigung der Vorbelastungen (Betrieb auf dem ehem. Kasernenareal, land- und forstwirtschaftliche Nutzung, Truppenübungsplatz) und der Entfernung zwischen Plangebiet und Vogelschutzgebiet ist ebenfalls nicht zu erwarten, dass erhebliche Beeinträchtigungen von Lebensstätten störungsempfindlicher Arten des Vogelschutzgebiets eintreten.*

Insgesamt ist nicht anzunehmen, dass erhebliche Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele des Vogelschutzgebiets eintreten.

- *Vom Plangebiet ausgehende Lichtimmissionen sind für dämmerungs- bzw. nachtaktive Vogelarten (Uhu) von Bedeutung. Der Bebauungsplan setzt Maßnahmen zur Minimierung der vom geplanten Industrie- und Gewerbepark ausgehenden Lichtemissionen fest. Mit der geplanten Heckeneingrünung werden vom Plangebiet ausgehende Lichtemissionen zusätzlich gemindert. Auch der innerhalb des Vogelschutzgebiets vorhandene Wald selbst trägt zur Minderung von Lichtimmissionen bei.*

  Insgesamt ist nicht anzunehmen, dass erhebliche Beeinträchtigungen der Lebensstätten des Uhu bzw. der Erhaltungsziele des Vogelschutzgebiets eintreten.

- *Vom Plangebiet ausgehende Immissionen von Luftschadstoffen sind für empfindliche Lebensraumtypen innerhalb des FFH-Gebiets relevant. Indirekt können auch die Lebensstätten von Natura 2000-Arten betroffen sein, wenn sie in relevantem Maße aus betroffenen Lebensraumtypen bestehen.*

  Im Plangebiet sind Industriebetriebe, die als erheblich belästigende Betriebe eingestuft werden, zulässig. Im Stadium der Aufstellung des zu prüfenden Bebauungsplans ist allerdings nicht bekannt, welche Betriebe sich im Plangebiet ansiedeln werden, und ob deren Betrieb mit maßgeblichen Emissionen von Luftschadstoffen verbunden ist.

  Bei nicht genehmigungspflichtigen Anlagen bzw. Betrieben kann angenommen werden, dass die Immissionswerte, Punkt 4.4 der TA Luft zum Schutz vor erheblichen Nachteilen, insbesondere Schutz der Vegetation und von Ökosystemen, eingehalten werden. Erhebliche Beeinträchtigungen von gegenüber Luftschadstoffen empfindlichen Lebensraumtypen des FFH-Gebiets bzw. Lebensstätten von Arten des Vogelschutzgebiets und damit der Erhaltungsziele der Natura 2000-Gebiete sind nicht zu erwarten.

  Beim Betrieb genehmigungspflichtiger Anlagen kann es grundsätzlich zur Emission relevanter Mengen an Luftschadstoffen kommen. Die Größenordnung von Immissionen bzw. Depositionen innerhalb der Natura 2000-Gebiete kann nicht abgeschätzt werden. Für diesen Fall ist vorgesehen, die FFH-Verträglichkeitsvorprüfung auf die nachfolgende Genehmigungsebene zu verlagern.“

6.3 Schallgutachten

Das Plangebiet befindet sich ca. 2 km nordöstlich des Zentrums der Stadt Meßstetten und umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 46 ha. Südwestlich des Plangebiets besteht ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Wohnnutzungen. Nördlich, östlich und südlich des Plangebiets befinden sich vorwiegend land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen. Im Plangebiet ist die Entwicklung von industriellen und gewerblichen Nutzungen vorgesehen (geplante Ausweisung als Industriegebiet oder Gewerbegebiet), wobei keine Wohnnutzungen zugelassen werden sollen.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind die industriellen und gewerblichen Schalleinwirkungen aus dem Plangebiet an schutzbedürftigen (Wohn-)Nutzungen in der Nachbarschaft zu untersuchen und zu bewerten.

Die Schalleinwirkungen werden entsprechend den Vorgaben der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) und der technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm – zur Bewertung gewerblicher sowie industrieller Schalleinwirkungen) bewertet. Die ermittelten Beurteilungspegel werden den entsprechenden Orientierungs- und Richtwerten gegenübergestellt.

Soweit Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind, werden diese vorgeschlagen.

Im Rahmen der Bauleitplanung erfolgt eine Beurteilung zur grundsätzlichen schalltechnischen Realisierbarkeit der im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen unter Berücksichtigung der veranschlagten Geräuschkontingentierung. Der detaillierte schalltechnische Nachweis zur Nachbarschaftsverträglichkeit ist im Rahmen des nachgelagerten Genehmigungsverfahrens mit dem Bauantrag zu führen.

Auf die *„**Schalltechnische Untersuchung**, Interkommunaler Industrie- und Gewerbepark Zollernalb, Ingenieurbüro für Technischen Umweltschutz Dr.-Ing. Frank Dröscher, Tübingen, 05.06.2025“,* die dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt ist, wird verwiesen.

Auszug aus der Untersuchung, S. 23f:

„(…) Die schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Interkommunaler Industrie- und Gewerbepark Zollernalb“ ergab:

<u>Gewerbliche sowie industrielle Schalleinwirkungen aus dem Plangebiet in der Nachbarschaft</u>

Die Orientierungswerte der DIN 18005 Beiblatt 1 sowie die Immissionsrichtwerte der TA Lärm werden beim Ansatz typischer flächenbezogener Schallleistungspegel für Gewerbe- und Industriegebiete in der Nachbarschaft im Tagzeitraum nicht überschritten. Im Tagzeitraum ist daher keine planerische Beschränkung der Schallemissionen erforderlich, da potentielle Schallschutzkonflikte auf geeignete Weise im Baugenehmigungsverfahren auf Grundlage der konkreten Planung mit hinreichender Sicherheit sachgerecht gelöst werden können.

Im Nachtzeitraum werden die Orientierungswerte der DIN 18005 Beiblatt 1 sowie die Immissionsrichtwerte der TA Lärm dagegen um bis zu 13 dB(A) überschritten. Im Nachtzeitraum ist deshalb eine planerische Beschränkung der Schallemissionen erforderlich.“

Dieser Lärmkonflikt wird durch die Festsetzung von Geräuschemissionskontingenten gem. Ziffer A1.3 bewältigt.

Die Formulierungsvorschläge zu den textlichen Festsetzungen wurden in den Bebauungsplan übernommen.

Zum Schießlärm vom Truppenübungsplatz Heuberg wird in der schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros Dr. Dröscher vom 05.06.2025 auf Seite 17 ausgeführt:

„Auf dem östlich und südlich des Plangebiets bestehenden Truppenübungsplatz Heuberg liegen mehrere Schießplätze verteilt über die gesamte Fläche des Truppenübungsplatzes sowie ein Sprengplatz. Diese Plätze befinden sich alle in einem größeren Abstand zum Rand des Truppenübungsplatzes und damit auch zum Plangebiet sowie in Senken und somit gegenüber der Umgebung schalltechnisch zumindest teilweise durch das Gelände abgeschirmt.

Die beiden bestehenden Wohnnutzungen am westlich an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb (siehe IO 01 und IO 02 in Anlage 1 im Anhang), deren Schutz-würdigkeit „wie in einem Mischgebiet“ bewertet werden kann, liegen nur geringfügig weiter entfernt vom Truppenübungsplatz als das Plangebiet. Aufgrund der um 5 dB(A) höheren Schutzwürdigkeit gegenüber den geplanten GE-Flächen bzw. der um 10 dB(A) höheren Schutz-würdigkeit gegenüber den geplanten GI-Flächen (nur bei der hilfsweisen Bewertung nach TA Lärm, denn die DIN 18005 Beiblatt 1 weist keine Orientierungswerte für GI-Flächen aus) werden die Schieß- und Sprenganlagen des Truppenübungsplatzes bereits durch die bestehenden schutzbedürftigen Wohnnutzungen westlich des Plangebiets stärker beschränkt als durch die geplanten schutzbedürftigen Nutzungen im Plangebiet. Der Betrieb der Schieß- und Sprenganlagen muss daher bereits heute auf die bestehende schutzbedürftige Nachbarschaft in stärkerem Maße Rücksicht nehmen als auf die geplante Nutzung im Plangebiet. Überschreitungen der Orientierungswerte nach DIN 18005 Beiblatt1 sowie der Immissionsrichtwerte der TA Lärm durch die Schalleinwirkungen vom Truppenübungsplatz sind im Plangebiet somit nicht zu besorgen.

Des Weiteren befinden sich rings um den Truppenübungsplatz zahlreiche Ortslagen mit Wohnnutzungen, auf die der Truppenübungsplatz ebenfalls bereits heute Rücksicht nehmen muss.

Durch die Planung wird dem Truppenübungsplatz Heuberg damit keine weitergehende Rücksichtnahme abverlangt, als diejenige, die sie schon bisher aufgrund der bestehenden Umgebungsbebauung ausüben müssen.

Im Plangebiet sind daher keine unzumutbaren Schalleinwirkungen vom Truppenübungsplatz Heuberg zu befürchten und es sind keine Maßnahmen zum Schutz vor Schießlärm erforderlich.“

6.4 Geruchsemissionen

Üblicherweise werden Gerüche nicht aufgrund ihrer Intensität, sondern aufgrund der Häufigkeit ihrer Wahrnehmung beurteilt. Die Bewertung der Immissionen von Gerüchen erfolgte früher nach der Geruchsimmissions-Richtlinie GIRL.

Zur bundeseinheitlichen Regelung von Geruchsimmissionen wurde vom Länderausschuss für Immissionsschutz (LAI) eine Geruchsimmissions-Richtlinie in Ergänzung zur Reinhaltung der Luft (TA Luft) entwickelt. Die zu erwartenden Geruchsimmissionen in der Umgebung des Plangebiets werden anhand von Ausbreitungsrechnungen nach TA Luft ermittelt und nach Anhang 7 der TA Luft bewertet.

Westlich des Bebauungsplangebietes befindet sich ein Landwirtschaftsbetrieb mit Rinderhaltung sowie eine Pferdehaltung im Außenbereich der Stadt Meßstetten im Gewann „Stelle“. Zudem befindet sich am Standort dieses Landwirtschaftsbetriebes eine Biogasanlage.

Aufgrund der mit dem Betrieb der vorgenannten Anlagen einhergehenden Geruchsemissionen und der damit verbundenen Geruchsimmissionen im Bebauungsplangebiet ist für die immissionsschutzfachliche Ausgestaltung des Bebauungsplanes und die immissionsschutzrechtliche Bewertung ein Geruchsgutachten zu erstellen.

Auf das *„**Sachverständigengutachten zu Gerüchen**, Interkommunaler Industrie- und Gewerbepark Zollernalb, Ingenieurbüro für Technischen Umweltschutz Dr.-Ing. Frank Dröscher, Tübingen, Mai 2025“* wird verwiesen.

Aufgrund von Geruchsbetroffenheitsbereichen sind Maßnahmen vorzunehmen. Im Bebauungsplan wurden entsprechende Festsetzungen aufgenommen.

Auszug aus dem Gutachten S. 40 ff.:

„Die Ermittlung und Bewertung der Geruchsimmissionen erfolgten für 2 Szenarien:

*In einem **Szenario 1** werden die Emissionen und Immissionen innerhalb des Plangebietes aus dem Betrieb der landwirtschaftlichen Rinderhaltung einschließlich der Pferdehaltung sowie der Biogasanlage jeweils im immissionsschutzrechtlich genehmigten Umfang (Genehmigungsbestand) ermittelt und bewertet.*

Die Betrachtungen im Szenario 1 schließen die beabsichtigten Betriebserweiterungen der landwirtschaftlichen Rinderhaltung ein. Aufgrund der Novellierung der TA Luft im Jahr 2021 besteht für den Betrieb der Biogasanlage die Verpflichtung zur Verminderung der Emissionen aus den Gärrestebehältern durch eine geeignete Abdeckung.

Zudem beabsichtigt der Betreiber die Umstellung der Biogasanlage von einer Stromproduktion zu einer Biogasaufbereitung. Hierdurch entfällt die Emissionsquelle der Biogas-BHKW mit den entsprechenden Immissionsbeiträgen.

*Diese konkreten Entwicklungen führen zu einer Verminderung der Geruchsbetroffenheitsbereiche im Bebauungsplangebiet. Der Planzustand einschließlich dieser beiden absehbaren Entwicklungen wird im **Szenario 2** dargestellt.*

Die Untersuchung zeigt auf, dass in Teilen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Festsetzungen zum Schutz vor Geruchsimmissionen und Nutzungseinschränkungen vorzusehen sind.

Zur Konkretisierung der Festsetzungen und Schutzmaßnahmen in Abhängigkeit von der Höhe der Geruchsimmissionen wurden Geruchsbetroffenheitsbereiche definiert. Für diese [im zeichnerischen Teil festgesetzten] *Geruchsbetroffenheitsbereiche 1 und 2 wurden Festsetzungsvorschläge entwickelt und begründet.*

Außerhalb der dargestellten Geruchsbetroffenheitsbereiche ergeben sich für die geplante Industriegebietsausweisung in Hinblick auf die Vermeidung von Nutzungskonflikten mit der benachbarten landwirtschaftlichen Tierhaltungsanlagen sowie die Biogasanlage keine Nutzungseinschränkungen.

Bei Umsetzung dieser Festsetzungsvorschläge ergeben sich für die mit dem Bebauungsplan vorgesehenen industriell-gewerblichen Nutzungen mit den zugehörigen Arbeitsplätzen keine immissionsschutzfachlichen Konflikte aufgrund der Geruchsimmissionen mit der benachbarten landwirtschaftlichen Tierhaltungsanlagen sowie der Biogasanlage.

Der immissionsschutzrechtlich genehmigte, jedoch noch nicht gebaute 2. Bauabschnitt der Rinderhaltung wurde bei der Ermittlung der Geruchsbetroffenheitsbereiche berücksichtigt. Damit besitzt der Betrieb mit rechtskräftiger Genehmigung Entwicklungspotenzial.“

Den im Gutachten aufgeführten Vorschlägen wurde gefolgt und entsprechende Festsetzungen aufgenommen.

6.5 Geotechnischer Bericht

Das Büro Institut Dr. Haag aus Kornwestheim wurde mit der Baugrunderkundung und der Erstellung eines geotechnischen Berichts beauftragt. Auf den ***„Geotechnischen Bericht**, Erschließung Interkommunaler Industrie- und Gewerbepark Zollernalb, Projekt Nr. 62702-3, Institut Dr. Haag GmbH, Kornwestheim, 22.12.2022“*, als Anlage des Bebauungsplans, wird verwiesen.

6.6 Sickerversuche

Für die Planung einer zentralen und dezentralen Versickerung der Oberflächenwässer wurde die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes an verschiedenen Stellen geprüft. Auf die „**Ergebnisse der Sickerversuche,** Projekt: Erschließung Industrie- und Gewerbepark Zollernalb, Projek-Nr.: 62702, Institut Dr. Haag GmbH, Kornwestheim, 01.02.2022“, die Anlage des Bebauungsplanes sind, wird verwiesen.

Auszug aus dem Bericht:

„Der Untergrund des Untersuchungsgebietes wird aus den Massenkalken der Oberjura-Schwammkalkfazies gebildet. Dieser besteht aus z.T. mergeligen, ungeschichteten bis undeutlich geschichteten Kalksteinen. Die Mächtigkeit im Plangebiet wird mit > 100 m angenommen. An der Oberfläche werden die Kalke von einer Verwitterungsschickt überdeckt, die in den Schürfen nicht durchteuft wurde. Hier standen zunächst bis zu 0,6 bis 1,7 m Tone und Schluffe von bräunlicher bis bräunlichgrauer Farbe mit variierenden Steinanteilen an („Alblehm“). In SV 7 wurde bis zu einer Aufschlusstiefe eine mächtige, nahezu steinfreie Schicht aus zähem, hochplastischem Ton angegriffen. Die bindigen Anteile lagen meist in steifer Konsistenz vor. Mit zunehmender Tiefe gehen diese Lehme in einen lehmigen Blockschutt über (Felsauflockerungszone), in dem bis zu kopfgroße Kalksteinstücke in schluffig-toniger Matrix vorliegen.

Nach früheren Erkundungen können diese Deckschichten über den massiven Kalken lokal eine Mächtigkeit von bis zu 10 m erreichen.

Die anstehenden Massenkalke sind besonders anfällig für Verkarstung, weshalb sich ihrem Verbreitungsgebiet zahlreiche Höhlen, aber auch sonstige Karsterscheinungen wie Doline, abflusslose Senken (Karstwannen), Bach-/Flussversickerungen etc. finden. Auch im Plangebiet wurden bereits Karsterscheinungen nachgewiesen. Die Karsthohlräum sind oft mehr oder weniger stark mit Gesteinsschutt, Lehm und fluviatilem Sand gefüllt (…).

„(…) Die in den Tabellen zu erkennenden Abnahmen des kf-Wertes mit der Dauer der Versuche liegt zum einen an der abnehmenden Wassersäule über der Schurfsohle, zum anderen an der zunehmenden Sättigung des umgebenden Bodens. Abweichungen von diesem Trend beruhen auf Störungen im Versuchsablauf durch bereichsweise einstürzende Schurfwände. Für die Festlegung des Durchlässigkeitsbeiwertes sind daher vor allem die Beobachtungsintervalle des letzten Drittels der versuche maßgeblich. bei einigen versuchen wurde mit den letzten

Messungen bereits die Schurfsohle erreicht und in diesem Falle nicht berücksichtigt, da sich an der Basis der Schürfe der Grundriss und damit das Volumen je cm. Wassersäule vermindert.

Es wurden folgende kf-Werte ermittelt:

Ergebnisse der Sickerversuche		
Sickerversuch	**ermittelter k_f-Wert [m/s]**	**Einstufung nach DIN 18130**
SV 1	3,5 x 10^{-5} m/s	durchlässig
SV 2	2,5 x 10^{-4} m/s	durchlässig
SV 3	4,0 x 10^{-4} m/s	durchlässig
SV 4	6,5 x 10^{-4} m/s	durchlässig
SV 5	2,3 x 10^{-4} m/s	durchlässig
SV 6	5,0 x 10^{-4} m/s	durchlässig
SV 7	6,5 x 10^{-7} m/s	schwach durchlässig

Die Versickerungsrate in der Verwitterungs- bzw. Felsauflockerungszone ist entscheidend abhängig von der lokalen Ausbildung, speziell von der Höhe des bindigen Anteils und kann sich lokal stark unterscheiden, wie die Versuchsergebnisse belegen. Wenn auch die versuche SV 2 bis 6 eine vergleichbare Größenordnung mit einem Durchlässigkeitsbeiwert von k_f= 10^{-4} m/s gezeigt haben, gibt es lokale Abweichungen. Bereiche mit mächtigen Abdichtenden Tonlagen wie in SV 7 oder am stärker verlehmten Blockschuttlagen wie in SV 1 können theoretisch überall vorkommen und die Versickerung stark einschränken.

Bei der Planung und Bemessung der Sickeranlagen ist außerdem zu bedenken, dass sich durch eine Versickerung über längere Zeiträume eine größere Sättigung einstellten kann. sodass eine leichte Abnahme der die Versickerungsleistung im Laufe der Zeit nicht auszuschließen ist. Eine ausreichende Filterung des Sickerwassers ist zu empfehlen, um ein Zusetzen der Klüfte durch Feinteile zu vermeiden.

Für die Versickerung ist eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich, die beim zuständigen Landratsamt beantragt werden muss.“

6.7 Luftbildauswertung auf Kampfmittelbelastung

Für die Kampfmittelerkundung wurde von der Oberfinanzdirektion Niedersachsen eine Grundlagenermittlung Kampfmittelverdacht erstellt. Auf das Gutachten *„**Kampfmittelerkundung auf Liegenschaften der BImA**, Oberfinanzdirektion Niedersachsen, Bau und Liegenschaften, Leitstelle des Bundes für Boden- und Grundwasserschutz / Kampfmittelräumung, Hannover, 30.01.2014“* wird verwiesen.

(Auszug Seite 8 f.):

„Die Auswertung der verfügbaren Quellen und der Luftbilder ergab, dass am Standort Meßstetten nicht mit einer Kampfmittelbelastung aus Luftangriffen oder Bodenkämpfen zu rechnen ist. Auch aus weiteren Szenarien lassen sich keine Hinweise auf das Vorkommen von Kampfmitteln ableiten. Die verschiedenen Teilflächen der Liegenschaft weisen keinen Kampfmittelverdacht auf und werden in

Kategorie 1 gemäß der AH KMR (Arbeitshilfen Kampfmittelräumung) eingestuft, nach derb kein weiterer Handlungsbedarf besteht.

Mit der hier vorgelegten Grundlagenermittlung ist die Historische Erkundung (Phase A) abgeschlossen. Weitergehende Recherchen in Archiven und Beständen werden für diese Liegenschaften nicht empfohlen, da sich daraus mit vertretbarem Aufwand kein wesentlicher Informationsgewinn erwarten lässt, der zu anderen als den hier formulierten Schlussfolgerungen führt.“

6.8 Erfassung kontaminationsverdächtiger Flächen Phase I

Zur Erfassung und Abgrenzung von sich auf den Liegenschaften der Bundeswehr befindlichen kontaminationsverdächtigen Flächen wurde die HPC AG aus Rottenburg a. N. beauftragt. Auf die Anlage des Bebauungsplanes *„**Erfassung von kontaminationsverdächtigen Flächen (KVF)** im Rahmen der **Phase I**, Projekt- Nr. 2100913(1), HPC AG, Rottenburg a. N., 31.01.2011“* wird verwiesen.

Es wurden verschiedene kontaminationsverdächtige Flächen untersucht. Weitere Untersuchungen sind notwendig. Auf die ausführlichen Ergebnisse und Erläuterungen im Gutachten wird verwiesen.

6.9 Erfassung kontaminationsverdächtiger Flächen Phase II

Auf dem Gelände der ehemaligen Zollernalb-Kaserne in Meßstetten wurden über längere Zeit umweltrelevante Einrichtungen durch die Bundeswehr betrieben. Im Jahr 2010 wurde auf der Liegenschaft die Erfassung von kontaminationsverdächtigen Flächen (KVF) im Rahmen der Phase I durch die HPC AG, Rottenburg, durchgeführt. Die dort gewonnenen Erkenntnisse sollten vorliegend bei den Flächen mit Kontaminationsverdacht (Kategorie E – weiterer Untersuchungsbedarf) im Rahmen der Phase IIa (orientierende Untersuchung) ergänzt werden.

Auf das Gutachten *„**Erfassung von kontaminationsverdächtigen Flächen (KVF)** im Rahmen der **Phase IIa**, Projekt- Nr. 2151424, HPC AG, Rottenburg a. N., 24.02.2016“*, das Anlage zum Bebauungsplan ist, wird verwiesen.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass teilweise Schadstoffverunreinigungen des Untergrundes bestehen und weitere Maßnahmen notwendig werden.

Auszug aus dem Gutachten, S. 79 f.:

„Aufgrund der punktuellen Erkundung entsprechend der Aufgabenstellung und aufgrund natürlicher oder anthropogener Heterogenitäten der Untergrundbeschaffenheit sind kleinräumige Abweichungen von den beschriebenen örtlichen Verhältnissen nicht auszuschließen und teilweise sogar dokumentiert. Auf vorgenutzten Standorten können in Einzelfällen auch außerhalb von räumlich lokalisierbaren Verdachtsbereichen Bodenbelastungen bestehen. Daher sind eine sorgfältige Überwachung der Erdarbeiten und eine laufende Überprüfung der angetroffenen Bodenverhältnisse im Vergleich mit den im Gutachten enthaltenen Angaben erforderlich. Bei Erdarbeiten ist deshalb sorgfältig auf Auffälligkeiten zu achten und in Zweifelsfällen ein Gutachter hinzuzuziehen.

Es wird empfohlen, eventuelle Schlussfolgerungen vom vorliegenden Gutachten auf beabsichtigte vertragliche Regelungen z.B. bei Grundstücksverkäufen oder bei Bau- und Lieferleistungen mit uns detailliert abzustimmen. Für Planungen im Bereich Bodenmechanik und Grundbau gelten im Übrigen andere Beurteilungskriterien und -maßstäbe des Untergrunds, weshalb das vorliegende Gutachten für derartige Fragestellungen nicht herangezogen werden kann.“

6.10 Ergänzende Untergrunduntersuchungen

Zur Bewertung der Schadstoff-/Altlastensituation wurde die HPC AG aus Rottenburg a. N. beauftragt. Die ergänzende Untergrunduntersuchung soll Auskunft geben über mögliche schadstoffbedingte Risiken und mögliche Mehrkosten bei der Bebauung durch evtl. Schadstoffverunreinigungen im Untergrund. Auf das Gutachten *„**Ergänzende Untergrunduntersuchungen**, Bewertung der Schadstoff- / Altlastensituation, HPC AG, Rottenburg a. N., 22.05.2019“* wird verwiesen.

Für die Zollernalb-Kaserne wurde eine Bewertung hinsichtlich möglicher schadstoffbedingter Risiken und möglicher Mehrkosten bei der Bebauung eventueller Schadstoffverunreinigungen im Untergrund erstellt.

Dafür wurden insgesamt 14 Rammkernsondierungen (RKS) und vier Baggerschürfe in Flächen mit und ohne spezifischem Kontaminationsverdacht durchgeführt und Bodenproben zur Untersuchung auf die Verdachtsparameter laborchemisch untersucht.

Auszug aus dem Gutachten, S. 6 f.:

„(…) Bezüglich des Wirkungspfads Boden – Mensch können durch Baumaßnahmen oder Entsieglung belastete Bodenbereiche für einen Direktkontakt zugänglich werden. Bei Baumaßnahmen ist daher eine expositionsverhindernde Planung zu empfehlen (Versiegelung, Bodenauftrag oder –austausch).

Es besteht zumindest in den nachfolgend genannten Flächen entsorgungsrelevante Bodenveränderungen, was im Falle von Baumaßnahmen zu Mehrkosten im Vergleich zu natürlichen Boden führen kann (…)“.

KVF /Baufeld	**Grundfläche**	**Belastungsklasse**
KVF Nr. 4 / Heizzentrale	1.500 m²	bis >DK II
KVF Nr. 7 / Großbenzinabscheider	280 m²	bis DK I
KVF Nr. 12 / Montagerampen	600 m²	bis DK I
KVF Nr. 13 / Tankstelle	1.500 m²	bis Z2
KVF Nr. 18 / Schlackeablagerung	2.500 m²	bis Z1

Auszug aus der Tabelle gem. S. 6 des Gutachtens

„(…) Der Einsatz überschüssigen Aushubmaterials zu Verfüll- und Modellierungszwecken am Herkunftsort ist bis zum Z2-Zuordnungswert gem. VwV Bodenverwertung grundsätzlich möglich. Eine Wiederverwendung von Bodenmaterial >Z2 (DK I, DK II gemäß DepV) ist am Standort abfallrechtlich nicht möglich. Dieses Material ist abzufahren und ordnungsgemäß zu entsorgen. (…)“

Die Flächen mit den Bezeichnungen KVF Nr. 7, 12 und 13 werden bis 2026 durch den Zweckverband entfernt.

7 Umweltbericht

Im Rahmen der Aufstellung und Änderung der Bauleitpläne sieht das Baugesetzbuch (BauGB) vor, dass nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a eine Umweltprüfung durchzuführen ist. Hierbei sollen die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Dieser Umweltbericht soll Dritten die Beurteilung ermöglichen, ob und in welchem Umfang sie von den Umweltauswirkungen der Festsetzungen für das Vorhaben betroffen werden können. Gemäß § 2 Abs. 3 BauGB sind alle Belange von Umwelt- und Naturschutz, die für die Abwägung von Bedeutung sein können, zu ermitteln und zu bewerten. Der Umweltbericht ist fester Bestandteil dieser Begründung. Auf die detaillierten Ergebnisse des Umweltberichtes mit Grünordnungsplan zum Bebauungsplan „Interkommunaler Industrie- und Gewerbepark Zollernalb“, Freie Landschaftsarchitekten König + Partner PartmbB, Altbach, 01.07.2025 wird verwiesen. Die darin beschriebenen Maßnahmen und Festsetzungsvorschläge wurden soweit möglich und erforderlich als verbindliche Vorgaben in den vorliegenden Bebauungsplan aufgenommen.

Für die außerhalb des Plangebiets vorgesehenen Ökokonto-Maßnahmen M17 ff. behält sich der Zweckverband vor, diese Ökokontomaßnahmen auch noch nach dem Offenlagebeschluss nachträglich durch andere konkrete und ebenfalls geeignete Ökokonto-Maßnahmen auszutauschen. Ein nachträglicher Austausch von Ökokonto-Maßnahmen nach dem Offenlagebeschluss führt nach der Rechtsprechung nicht zu einer Änderung oder Ergänzung des Entwurfs des Bebauungsplans „Interkommunaler Industrie- und Gewerbepark Zollernalb“ i. S. v. § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB. Das bedeutet, dass bei einem bloßen Austausch von Ökokonto-Maßnahmen nach dem Offenlagebeschluss keine neue Offenlage erforderlich ist. Allerdings müssen auch die neuen nachträglich ausgetauschten Ökokonto-Maßnahmen hinreichend konkret sein. Zudem darf sich die Bilanz der Ökopunkte nicht verschlechtern.

8 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen

A1 Art der baulichen Nutzung

A1.1 GE – Gewerbegebiet

Wie bereits erläutert, besteht das vorrangige Ziel des Bebauungsplanes darin Flächen zur industriellen Nutzung zur Verfügung zu stellen. Dennoch besteht auch der Bedarf an einzelnen Standorten zum Beispiel eigenständige Büro- und Verwaltungsnutzungen unterzubringen, die als solche im Industriegebiet nach § 9 BauNVO nicht zulässig wären. Aus diesem Grund wird für die Bereiche, in denen bereits eine solche Nutzung besteht (z. B. Gebäude 48 mit Landkreis und Sitz des

Zweckverbandes) und diejenigen, die am ehesten für Betriebe dieser Nutzungskategorie genutzt werden können, vorgesehen. Im Vergleich zur Gesamtfläche des Plangebietes betrifft dies nur einen untergeordneten Bereich.

Im GE werden die nach BauNVO vorgesehen allgemein zulässigen Nutzungen – **Gewerbebetriebe aller Art, einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie.** Diese Betriebe sind in den festgesetzten Bereichen allgemein zulässig, sofern sie die Voraussetzungen hinsichtlich der Schallemissionskontingentierung einhalten. Auf die Begründung zu Ziffer A1.3 hierzu wird verwiesen.

Darüber hinaus sind **öffentliche Betriebe** sowie die bereits erwähnten **Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude** zulässig.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke werden wie in der Baunutzungsverordnung vorgesehen ausnahmsweise zugelassen. Eine grundsätzliche Gebietsverträglichkeit kann gewährleistet werden.

Anlagen für sportliche Zwecke können ausnahmsweise zugelassen werden. Sie sind grundsätzlich mit den Nutzungen vereinbar, jedoch sollten diese nur in begrenztem Umfang im Gewerbegebiet realisiert werden, da das städtebauliche Ziel im Vordergrund steht, die Flächen gewerblichen Nutzungen zur Verfügung zu stehen. Darüber hinaus besteht in unmittelbarer Nähe die Sportfläche Geißbühl mit einem entsprechenden Angebot.

Einzelhandelsbetriebe sind grundsätzlich unzulässig. Der Ausschluss der Zulässigkeit des Einzelhandels erfolgt zum Schutz und Erhalt der Funktionsfähigkeit der bestehenden Einzelhandelsstrukturen in der Ortslage von Meßstetten und zur Sicherung der gewerblichen Bauflächen für Gewerbebetriebe. Um dennoch eine untergeordnete Nahversorgung zu ermöglichen (Kiosk, Imbiss, Bäcker, Restaurant, „Tante-Emma-Laden“), die die Beschäftigten z. B. in Pausen in Anspruch nehmen können, können als Gegenausnahme die der Versorgung des Gebiets dienenden (kleinflächigen) Läden ausnahmsweise zugelassen werden. Damit wird ein ganz klar abgegrenztes Angebot zugelassen, das sicherstellt, **dass nur das Plangebiet selbst versorgt wird**. Die nächste Versorgungsmöglichkeit hierfür befindet sich in mindestens 3-5 km Entfernung, sodass hier keine fußläufige, zeitnahe Erreichbarkeit mehr gegeben ist. Das Plangebiet befindet sich nicht an einer vielbefahrenen Durchgangsstraße. Ferner sind keine großen Parkplätze vor Versorgungseinrichtungen für die Mittagspause bzw. Nahversorgungsmöglichkeiten im Plangebiet vorgesehen. Zudem verkauft der Zweckverband die Flächen und möchte Industriebetriebe und keinen Einzelhandel ansiedeln.

Als weitere Gegenausnahme können Verkaufstätigkeiten im Rahmen und im sachlichen Zusammenhang mit einem im Plangebiet angesiedelten Handwerks-, Produktions- oder Dienstleistungsbetrieb, ausnahmsweise zugelassen werden. Dabei darf es sich nicht um typischerweise zentrenrelevante Sortimente gemäß **Tabelle 6 Spalte a)** im Regionalplan Neckar-Alb 2013 handeln (siehe hierzu **Ziffer A1.4**). Die Verkaufsfläche darf nicht großflächig sein und höchstens 25 % der Gesamtnutzfläche des Gewerbebetriebs betragen. Das Handwerker- und Dienstleisterprivileg soll sicherstellen, dass vor Ort produzierte Waren in gewissem Umfang verkauft werden können. Durch diese Festsetzung wird klar geregelt, dass die Einzelhandelsnutzung nur eine untergeordnete Fläche innerhalb der vorhandenen Gesamtnutzfläche des Gewerbebetriebs umfassen darf und die Fehlentwicklung als Einzelhandelsstandort ausgeschlossen wird. Bei sehr großen Betrieben ist der limitierende Faktor die Überschreitung der Schwelle zur Großflächigkeit, für

kleinere Betriebe können bis zu 25 % der Gesamtnutzfläche des Gewerbebetriebs in Anspruch genommen werden.

Ferner ist folgendes im Regionalplan festgelegtes Ziel zu beachten: „*In den regionalbedeutsamen Schwerpunkten für Industrie, Gewerbe- und Dienstleistungseinrichtungen sind Einzelhandelsgroßprojekte einschließlich Hersteller- Direktverkaufszentren/Fabrikverkaufszentren und Agglomerationen von Einzelhandelsbetrieben sowie Veranstaltungszentren unzulässig.*“

Dem Ziel einer gesteigerten Flächeneffizienz wird der Bebauungsplan durch den Ausschluss flächenintensiver Nutzungen, die wenige Arbeitsplätze generieren, wie **selbstständige Lagerhäuser und selbstständige Lagerplätze** gerecht. Die Nutzung der Grundstücke durch eigenständige Lagerhäuser und Lagerplätze oder auch Lagerflächen, die nicht der Hauptnutzung untergeordnet sind, führt meist zu Trading Down Effekten in der näheren Umgebung, da keine städtebauliche Qualität und Belebung der Grundstücke entstehen.

(Selbständige) **Tankstellen** (insbesondere mit Verkaufsflächen für Süßwaren, Getränke, Tabak und Zeitschriften, Waschanlage, Reparaturservice etc.) werden grundsätzlich ausgeschlossen, da diese Nutzung dem Ziel der städtebaulichen Konzeption und des Bebauungsplans der Flächenvorhaltung für produzierende Betriebe nicht gerecht wird. Zudem befindet sich das Plangebiet entfernt von verkehrsintensiven Hauptverbindungsstraßen.

Hiervon ausgenommen sind reine E-Ladestationen und Wasserstofftankstellen, die allgemein zulässig sind. Die Gegenausnahme rechtfertigt sich dadurch, dass in einem modernen innovativen Gewerbegebiet diese Einrichtungen von den anzusiedelnden Betrieben als Basisinfrastruktur erwartet werden.

Hiervon ausgenommen sind ferner unselbständige betriebsinterne Tankstellen, die einem Gewerbebetrieb untergeordnet sind und nur den Betriebsangehörigen zur Nutzung offenstehen. Diese sind als Nebenanlagen zum Hauptbetrieb, soweit es die Wasserschutzverordnung zulässt, bauplanungsrechtlich allgemein zulässig.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, sind gänzlich ausgeschlossen, da die Gewerbeflächen den Gewerbetreibenden vorbehalten werden sollen und Beeinträchtigungen durch die Wohnnutzung nicht ausgeschlossen werden können. Oftmals überdauern Wohnnutzungen bei Betriebsaufgabe und ihre Beseitigung erfordert einen hohen Verwaltungsaufwand. Zudem ist häufig feststellbar, dass einmal genehmigte Betriebsleiterwohnungen sich häufig vergrößern, d.h. flächenmäßig dem Gewerbe produktive Fläche entziehen und somit auch der Anspruch an die Qualität des Wohnens sich erhöht. Der Ausschluss von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO dient somit der vorsorglichen Konfliktvermeidung und der Sicherung der Gebietscharakteristik.

Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen, da diese nicht der gewünschten Gebietscharakteristik entsprechen und die Flächen effizient einer gewerblich / industriellen Nutzung vorbehalten werden sollen. Vergnügungsstätten sind auch in anderen Baugebieten, zumindest ausnahmsweise zulässig, wobei Gewerbebetriebe, die eine Ausweisung eines Gewerbe-/Industriegebietes benötigen jedoch nur in diesen Gebieten angesiedelt werden können.

A1.2 GI – Industriegebiet

Die Festsetzung als Industriegebiet entspricht der städtebaulichen Zielsetzung und dem regionalplanerischen Ziel eines industriellen **Schwerpunktes der Region** Neckar-Alb. Die am interkommunalen Gebiet beteiligten Gemeinden verfügen selbst über kaum Industrieflächen. Das vorliegende Gebiet liegt fern ab von Wohnbebauung und es ist auch nicht zu befürchten, dass eine Wohnbebauung heranrückt.

Entsprechend dem regionalplanerischen Ziel sind andere raumbedeutsame Nutzungen im Schwerpunktgebiet ausgeschlossen, soweit sie mit den vorrangigen Nutzungen oder Zielen der Raumordnung nicht vereinbar sind.

Sowohl im festgesetzten Gewerbegebiet als auch im Industriegebiet ist ein ähnlicher Nutzungskatalog vorgesehen, der sich aber vor allem hinsichtlich des **Störgrades** unterscheidet. Entsprechend § 8 Abs. 1 BauNVO *„dienen Gewerbegebiete vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben“* wobei im Industriegebiet nach § 9 Abs. 1 BauNVO *„ausschließlich solche Betriebe unterzubringen sind, die in anderen Baugebieten unzulässig sind“*, da ihr Störgrad mit Schutzbedürftigen Nutzungen unvereinbar ist.

Zur Zulässigkeit bzw. unzulässig der einzelnen Nutzungen wird auf die Begründung zum festgesetzten Gewerbegebiet verwiesen. Die Gründe für die Zulassung bzw. den Ausschluss gelten gleichermaßen auch für das Industriegebiet. Wie bereits unter Ziff. A1.1 erläutert, sind öffentliche Betriebe und selbstständige Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude im Industriegebiet nicht zulässig (vgl. auch Ziff. A10.1). Ferner können Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke im Industriegebiet auch nicht ausnahmsweise zugelassen werden, da eine solche Nutzung dem Ziel der Flächenvorhaltung für produzierende Betriebe nicht gerecht wird.

Der Ausschluss einzelner Nutzungen folgt dem Ziel einer **effizienten Flächennutzung** mit Betrieben, die die Ausweisung eines Industriegebietes erfordern.

A1.3 Geräuschemissionskontingente

Auf die Ausführungen in Kapitel 6.2 und die Anlage zum Bebauungsplan „Schalltechnische Untersuchung, Interkommunaler Industrie- und Gewerbepark Zollernalb, Ingenieurbüro für Technischen Umweltschutz Dr.-Ing. Frank Dröscher, Tübingen, 02.06.2025“ wird verwiesen.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 Beiblatt 1 sowie die Immissionsrichtwerte der TA Lärm werden beim Ansatz typischer flächenbezogener Schallleistungspegel für Gewerbe- und Industriegebiete in der Nachbarschaft im Tagzeitraum nicht überschritten. Im Tagzeitraum ist daher keine planerische Beschränkung der Schallemissionen erforderlich, da potentielle Schallschutzkonflikte auf geeignete Weise im Baugenehmigungsverfahren auf Grundlage der konkreten Planung mit hinreichender Sicherheit sachgerecht gelöst werden können.

Im Nachtzeitraum werden die Orientierungswerte der DIN 18005 Beiblatt 1 sowie die Immissionsrichtwerte der TA Lärm dagegen um bis zu 13 dB(A) überschritten. Im Nachtzeitraum ist deshalb eine planerische Beschränkung der Schallemissionen erforderlich. Bei Umsetzung der veranschlagten Geräuschkontingentierung ist damit (planerisch) sichergestellt, dass an den schutzbedürftigen Nutzungen in der Nachbarschaft des Plangebietes keine Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005- Beiblatt 1 sowie die Immissionswerte der TA Lärm zu befürchten ist

und im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens keine weitergehenden Schallschutzmaßnahmen umzusetzen sind.

Die im Plangebiet zulässige Nutzung ist aus schalltechnischer Sicht am Standort grundsätzlich realisierbar. Der konkrete schalltechnische Nachweis zur Nachbarschaftsverträglichkeit ist im Rahmen des Genehmigungsverfahrens mit dem Bauantrag zu führen. In diesem Rahmen ist auch nachzuweisen, dass die Anforderungen der Geräuschkontingentierung erfüllt sind.

A1.4 Sortimentsliste

Die Sortimentsliste ist notwendig um bestimmen zu können, ob es sich um zentrenrelevante Sortimente handelt, die typischerweise in Ortskernen unterzubringen sind, um die Versorgungsstrukturen aufrecht zu erhalten. Dabei entspricht die Liste der des Regionalplans Neckar-Alb 2013. Ausgeschlossen bei den nicht großflächigen Verkaufsstellen, die einem im Plangebiet angesiedelten Handwerksbetrieb oder sonstigen Gewerbebetrieb zugeordnet sind, sind die in Spalte a) der Sortimentsliste aufgeführten typischerweise zentrenrelevanten Sortimente.

A2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO)

A2.1 Obergrenze der Grundflächenzahl

Um im Sinne des sorgsamen Umgangs mit Grund und Boden eine optimale Ausnutzung für die Flächen zu gewährleisten, wird die gem. § 17 BauNVO zulässige Obergrenze für Gewerbegebiete und Industriegebiete (Grundflächenzahl 0,8) zugelassen. Die festgesetzte Grundflächenzahl soll den Gewerbetreibenden die notwendige Flexibilität im Hinblick auf die jeweils betriebsabhängige Gestaltung, Erschließung und die Stellplatzversorgung ermöglichen.

A2.2 Höhe der baulichen Anlagen (Begründung zu A2.2.1 bis A2.2.3)

Innerhalb des Plangebietes ist die Topographie recht bewegt sodass unterschiedliche Bezugshöhen für die Baugrundstücke angesetzt werden. Einerseits muss die Höhe der Erschließungsstraße andererseits bestehende Leitungsinfrastrukturen, Größen und Geometrien der Baugrundstücke sowie die Ansprüche an relativ ebenen Grundstücken im gewerblichen Sektor Berücksichtigung finden. Mit Grund und Boden ist sorgsam umzugehen, sodass auf den Grundstücken behutsam mit der Topographie umgegangen werden muss, damit möglichst ein Erdmassenausgleich auf dem Grundstück selbst möglich bleibt, aber auch zu Hohe Stützmaßnahmen oder Böschungen sich nicht negativ auf das Straßenbild auswirken.

Mit einer zulässigen Gebäudehöhe von 25 m kann ein breites Spektrum an Gewerbebetrieben angesprochen werden.

Eine Überschreitung bis zu 40 m bzw. eine weitere Überschreitung kann zugelassen werden, um aus funktionalen, technischen oder betrieblichen Gründen besondere Nutzungsansprüche abzudecken (z.B. Hochregallager, Ablauf von chemischen Prozessen die ein Niveauunterschied benötigen).

Hinweis: Eine Geschossflächenzahl (GFZ) bzw. Baumassenzahl (BMZ) ist nicht festgesetzt, da dies aus städtebaulichen Gründen nicht erforderlich ist. Durch die

festgesetzte maximale Gebäudehöhe von 25 m, in Verbindung mit der überbaubaren Grundstücksfläche und einer angenommenen Regelgeschosshöhe von 2,5 m kann es zu einer Überschreitung der nach § 17 BauNVO festgelegten Orientierungswerte der Geschossflächenzahl für Gewerbegebiete bzw. Industriegebiete (2,4) kommen.

Bei Gewerbebetrieben ist allerdings üblicherweise nicht davon auszugehen, dass Geschosshöhen von 3,50 m regelmäßig unterschritten werden; eher ist das Gegenteil der Fall, insbesondere z. B. bei Produktions- und Lagerhallen. Bei großen Hallenspannweiten ist zudem aus wirtschaftlichen Gründen eher selten von einer Mehrgeschossigkeit auszugehen. In der Praxis ist daher ein Erreichen der rechnerisch möglichen GFZ in der Regel nicht zu erwarten.

Gleichwohl wäre eine solche Überschreitung der Obergrenze (GFZ 2.4) im Plangebiet im Sinne des § 17 Abs. 2 BauNVO städtebaulich vertretbar:

Aufgrund betrieblicher Anforderungen an die Gebäudekubatur, insbesondere auch im Bereich des produzierenden Gewerbes, würde die Einhaltung der Obergrenze der BauNVO einer zweckdienlichen Nutzung der Grundstücke gegebenenfalls entgegenstehen. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden durch die Überschreitungsmöglichkeit nicht beeinträchtigt.

Durch die festgesetzten, maximal zulässigen Gebäudehöhen, in Verbindung mit der überbaubaren Grundstücksfläche, kann es auch zu einer Überschreitung der Orientierungswerte für die Baumassenzahl nach § 17 BauNVO für Gewerbegebiete / Industriegebiete (Maximalwert 10) kommen.

Analog zur obigen Begründung zur möglichen Überschreitung der Geschossfläche, ist auch in diesem Fall sichergestellt, dass hierdurch die allgemeinen Anforderungen an Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

A3 Bauweise

Für das Plangebiet wurde die abweichende Bauweise (offen ohne Längenbeschränkung) gewählt, sodass Vorhaben mit unterschiedlichen gewerblichen Anforderungen an die Fläche verwirklicht werden können. Es wird keine maximale Gebäudelänge festgesetzt, um die größtmögliche Flexibilität zu gewährleisten.

A4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche ist so groß wie möglich festgesetzt, um die individuellen betrieblichen Anforderungen baulich umsetzen zu können und zukünftige Entwicklungsmöglichkeiten nicht einzuschränken. Daher überdecken die Baugrenzen die Baugrundstücke nahezu vollflächig. Berücksichtigt wurden bei der Ausweisung auch Einschränkungen, wie z.B. Flächen für Leitungsrechte. Sofern keine anderen Rahmenbedingungen, einen Abstand zur öffentlichen Verkehrsflächen fordern, wird ein Mindestabstand von 5 m der Baugrenze zum öffentlichen Straßenraum festgelegt, um eine angemessene Gestaltung des Straßenraumes zu ermöglichen.

Teilweise reichen die festgesetzten Baufenster in den landesrechtlich vorgeschriebenen Waldabstand hinein, dies wird damit begründet, dass einzelne Gebäude bereits innerhalb des Waldabstandes bestehen und diese auch wegen der guten

Bausubstanz weiter genutzt werden können. Aufgrund von Nutzungsänderungen oder Umbaumaßnahmen könnte der Bestandsschutz erlöschen und die maßgeblichen Abstandsflächen wären zu berücksichtigen. Nach § 4 Abs. 3 Landesbauordnung Baden-Württemberg *„müssen baulichen Anlagen mit Feuerstätten von Wäldern, Mooren und Heiden mindestens 30 m entfernt sein; die gleiche Entfernung ist mit Gebäuden von Wäldern sowie mit Wäldern von Gebäuden einzuhalten. Dies gilt nicht für Gebäude, die nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes mit einem geringeren Abstand zulässig sind“*.

A4.1 Stellplätze und Garagen

Grundsätzlich werden Stellplätze und Garagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen, da diese Flächen so groß bemessen sind, dass eine ausreichende Zahl an Stellplätzen untergebracht werden kann.

Im Bereich des GE2 Teilfläche 5 jedoch sind die Baufenster sehr eng an den Bestand gelegt, was vor allem der topographischen Situation geschuldet ist. Dementsprechend bleibt in diesem Bereich innerhalb des Baufensters kein Raum für die Errichtung von Stellplätzen, sodass hier eine zusätzliche Fläche für Stellplätze und Garagen vorgesehen wird.

Darüber hinaus werden die Regelungen des § 23 Abs. 5 BauNVO nicht eingeschränkt, sodass im Ausnahmefall auch Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen durch die Baugenehmigungsbehörde zugelassen werden können.

A4.2 Nebenanlagen; Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen

Innerhalb der Baugrenzen ist ausreichend Spielraum für die Unterbringung von Nebenanlagen vorhanden. Darüber hinaus werden hier nur Nebenanlagen in Form von Gebäuden erfasst. Außerhalb der Baugrenzen sind diese aus gestalterischen Gründen nicht erwünscht. Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, können entsprechend der gesetzlichen Regelung des § 14 Abs. 2 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden. Diese müssen funktional angeordnet werden, daher kann zugelassen werden, diese auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zu errichten.

A5 Flächen für Sport- und Spielanlagen

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans „Sportfläche Geißbühl“ stand die abschließende Grundstücksaufteilung noch nicht fest, sodass ein Teil des heute tatsächlich als Sportflächen genutzten Flurstücks Nr. 12740/3 in den vorliegenden Geltungsbereich hineinragt. Um hier klare Verhältnisse zu schaffen, werden die Bereiche entsprechend der bestehenden Nutzung gesichert.

A6 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

A6.1 Öffentliche Verkehrsflächen

Das Erschließungssystem basiert auf den vorhandenen Straßen. Lediglich im südlichen Bereich wird eine neue Straße angelegt, die einen Ringschluss zulässt und einen zweiten Knoten zur flexiblen Verkehrserschließung beiträgt. Die Straßen innerhalb des Gebietes werden zum Teil ertüchtigt.

Die Nichtverbindlichkeit der Verkehrsflächenaufteilung ermöglicht eine gewisse Flexibilität bei der Einteilung der Verkehrsflächen im Zuge der Ausführungsplanung, ohne den Bebauungsplan ändern zu müssen.

A6.2 Öffentliche Verkehrsfläche Zweckbestimmung: „Quartiersparkhaus“

In der Nähe des Gebietseingangs ist ein Parkhaus für das Gesamtgebiet vorgesehen, das Grundlage für ein nachhaltiges Mobilitätskonzept als multimodaler Mobilitätshub genutzt werden kann. Bis zur Errichtung des öffentlichen Parkhauses auf der öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Quartiersparkhaus“ kann diese Fläche gem. § 9 Abs. 2 BauGB für nicht überdachte oberirdische Stellplätze genutzt werden. Dies erfolgt, um eine sinnvolle „Zwischennutzung“ dieser Fläche zu ermöglichen.

A6.3 Öffentliche Fuß-, Rad- und Wirtschaftswege

Die Fuß-, Rad- und Wirtschaftswege dienen der Sicherung der fußläufigen Durchgängigkeit des Industrie- und Gewerbeparks sowie der Vernetzung mit den umliegenden Landwirtschafts- und Forstflächen.

A7 Flächen für Versorgungsanlagen – Zweckbestimmung Regenwasserrückhaltung

Entsprechend dem Entwässerungskonzept wird das unverschmutzte Niederschlagswasser in Becken zurückgehalten und versickert. Dies entspricht den gesetzlichen Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes bzw. Wassergesetzes Baden-Württemberg. Die Einfriedungen dienen der Sicherheit.

A8 Grünflächen

A8.1 Öffentliche Grünfläche

Die öffentlichen Grünflächen dienen der Entwässerung des Gebietes und sichern das bestehende Biotop. Öffentliche Grünflächen sind zwar in der Regel öffentlich zugänglich. Im vorliegenden Fall ist es jedoch zum Schutz des bestehenden

Biotops und zum Schutz der Entwässerungsanlage erforderlich, dass diese Fläche nicht von der Öffentlichkeit betreten werden können.

A9 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

A9.1 FNL 1 – Erhaltung, Ergänzung und Umgestaltung von Gehölzflächen / Flächen für bereits umgesetzte CEF-Maßnahmen für die Haselmaus

Die bisherigen Waldflächen sind Lebensraum der Haselmaus und sollen zur Eingriffsminimierung so weit wie möglich erhalten und ebenso wie die östlich angrenzenden Waldflächen für die Haselmaus aufgewertet werden.

Gehölze erfüllen darüber hinaus wichtige Funktionen als Schutz-, Nahrungs- und Nistmöglichkeiten für Vögel, Kleinsäuger und Insekten.

Gehölze dienen weiterhin der Klimaregulierung, Staubbindung, Verringerung des Wasserabflusses und Gestaltung des Landschaftsbilds.

A9.2 FNL 2 – Erhaltung des Offenlandbiotops und CEF-Maßnahme Ersatzlebensraum für die Zauneidechse

Die Festsetzung dient der Sicherung und dem Erhalt des vorhandenen Biotops „Doline O Meßstetten ‚Hölltal‘“.

Die FNL Fläche dient der Kompensation der Eingriffe im Plangebiet. Im Hinblick auf den Artenschutz wurden bereits umfangsreiche Untersuchungen durchgeführt. Zur Vermeidung der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG müssen im Vorgriff der Bauvorhaben CEF-Maßnahmen durchgeführt werden. Zur Erhaltung der Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Zauneidechse in räumlich-funktionalem Zusammenhang ist vorgesehen, die Flächen entsprechend den Habitatansprüchen der Art strukturell aufzuwerten und Ersatzlebensräume zu schaffen.

A9.3 FNL 3 – CEF-Maßnahme: Künstliche Nisthilfen für Vögel

Die Festsetzung dient dem Schutz von im Plangebiet vorkommenden Vögeln. Je nachdem in welchem Bereich und in welchem Umfang Eingriffe am Gebäude- / Gehölzbestand umgesetzt werden, sind entsprechenden Maßnahmen als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen vorzunehmen.

A9.4 Beseitigung von Niederschlagswasser

Das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) beinhaltet die Forderung, dass in geeigneten Fällen das Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden soll.

Daher wird festgesetzt, dass das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser vorrangig dezentral auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern ist. Ferner wird eine Einleitungsbegrenzung mit 10 Liter pro Sekunde und Hektar in den öffentlichen Regenwasserkanal festgesetzt. Die notwendige Rückhaltung ist durch

geeignete Maßnahmen wie beispielsweise Dachbegrünungen, Zisternen, Mulden-Rigolen-Systeme oder Regenrückhaltebecken sicherzustellen. Einer Überlastung des öffentlichen Systems kann so entgegengewirkt werden.

Die Ableitung von belasteten Flächen (Logistikflächen) ist im Einzelfall zu betrachten. Zunächst sollen Maßnahmen zur Reinigung und / oder zum Erstverwurf in Betracht gezogen werden. Sofern die dezentrale Behandlung und Ableitung nicht möglich ist, kann nach Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde eine Einleitung in den Schmutzwasserkanal geprüft werden. Der Nachweis über die geplante Regenwasserbewirtschaftung ist im Rahmen des Entwässerungsgesuchs fachtechnisch zu erbringen.

Das auf den privaten Grundstücken anfallende Schmutzwasser ist getrennt zu erfassen und ausschließlich dem öffentlichen Schmutzwasserkanal zuzuführen.

A9.5 Oberflächenbelag privater Verkehrsflächen

Private Verkehrsflächen sind grundsätzlich mit wasserundurchlässigen Belägen herzustellen und vor Einleitung in den Regenwasserkanal oder vor 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 Schmutzwasserkanalisation zu entwässern. Diese Festsetzung verhindert die Verschmutzung des Grundwassers bzw. des Bodens. Im Falle von Betriebsflächen, auf denen keine Gefahr besteht, dass es zu Verschleppungen und Verunreinigungen aus dem Entlade- und Verladebereich kommt (bspw. PKW-Stellplätze), ist die Herstellung aus wasserdurchlässigen Belägen oder wassergebundenen Decken (z.B. Schotterrasen, Rasenpflaster, Sickerpflaster, in Sand verlegtes Pflaster etc.), zulässig. Diese Flächen sind entwässerungstechnisch durch bauliche Maßnahmen (Gefälle, Schwellen etc.) von den oben genannten Flächen zu trennen. Der Einsatz von wasserdurchlässigen Belägen für Flächen auf denen keine Gefahr zu Verschleppung und Verunreinigung besteht hat ökologische Gründe. So kann das Regenwasser hier direkt versickern und zur Grundwasserneubildung beitragen. Des Weiteren trägt die Festsetzung zur gestalterischen Aufwertung bei.

A9.6 Extensive Dachbegrünung

Die Wärmespeicherung des Substrates verzögert Temperaturschwankungen. Es verhindert somit ein schnelles Aufheizen der Dachflächen am Tag und verringert die nächtliche Wärmeabstrahlung. Begrünte Dächer speichern Niederschlagswasser, bringen einen Teil davon durch Verdunstung vorzeitig in den atmosphärischen Wasserkreislauf zurück und lassen das Überschusswasser erst zeitverzögert in die Kanalisation abfließen. (Verminderung von Oberflächenabflüssen, Regenwasserrückhalt und Regenwasserverdunstung, Gebietsdurchgrünung, Verbesserung des Siedlungsklimas, Vermeidung von Hitzeinseln, Biodiversität). Daher wird festgesetzt, mindestens 25 % der Fläche der Dächer von Gebäuden oder Gebäudeteilen, die eine Dachneigung zwischen 0°-10° aufweisen, mit Ausnahmen von Terrassen, Glasdächern, Oberlichtern und technischen Aufbauten dauerhaft mit einer extensiven Dachbegrünung aus niederwüchsigen, trockenheitsresistenten Stauden und Gräsern entsprechend zu begrünen.

A9.7 Außenbeleuchtung

Aufgrund der Lage am Rand des Truppenübungsplatzes, der vor allem für Fledermäuse eine hohe Bedeutung hat, darf nur eine insektenfreundliche Außenbeleuchtung installiert werden, die die nahgelegenen Transfer- und Jagdkorridore nicht ausleuchten darf. Daher wird festgesetzt, dass die Außenbeleuchtung des Plangebietes energiesparende und insektenfreundliche Lampen wie z. B. LED-Lampen mit nicht anlockendem Lichtspektrum zu verwenden sind. Diese sind so auszurichten, dass eine zielgerichtete Beleuchtung nach unten erfolgt.

A10 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Soweit im Bebauungsplan mit Leitungsrechten zu belastende Flächen festgesetzt sind, dienen diese dem jeweiligen Versorgungsträger, werden also zugunsten des jeweiligen Versorgungsträgers der Leitungen festgesetzt. Die Festsetzung dient der Sicherung der Erschließung des Plangebietes hinsichtlich Leitungsinfrastruktur. Darüber hinaus wird die Erschließung von Waldflächen zur Pflege und Bewirtschaftung sichergestellt.

A11 Die von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen und ihre Nutzung, die Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

A11.1 Maßnahmen zum Schutz vor erheblichen Belästigungen durch Geruchsimmissionen

A11.1.1 Geruchsbetroffenheitsbereich 1 und A11.1.2 Geruchsbetroffenheitsbereich 2

Die Flächen in direkter Nachbarschaft zur bestehenden landwirtschaftlichen Nutzung sollen durchgehend als Industriegebiet ausgewiesen werden. Gemäß der allgemeinen Zweckbestimmung von Industriegebieten dienen diese ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die aufgrund ihres Störpotenzials in anderen Baugebieten unzulässig sind. Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) legt damit Beschränkungen für die Art der gewerblichen Nutzung in Industriegebieten fest. Insbesondere sind schutzbedürftige Nutzungen, wie eigenständige Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, im Gegensatz zu Gewerbegebieten weder allgemein noch ausnahmsweise zulässig.

Zwar ist für Industrie- und Gewerbegebiete gemäß Tabelle 22 der TA Luft ein Immissionswert von 0,15 (entspricht einer auf ein Jahr bezogenen relativen

Häufigkeit der Geruchsstunden von 15 %) festgelegt. Der Wert von 0,15 bezieht sich gemäß Nr. 3.1 Anhang 7 TA Luft jedoch explizit auf Wohnnutzungen (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter), die im Plangebiet nicht zugelassen werden sollen. Auch Beschäftigte haben einen Schutzanspruch vor erheblichen Geruchsbelästigungen. Aufgrund ihrer in der Regel kürzeren Aufenthaltsdauer und gegebenenfalls der Art ihrer Tätigkeit können höhere Immissionen zumutbar sein. Bei einer Beurteilung im Einzelfall gemäß Nr. 5 Anhang 7 TA Luft ist die Erheblichkeit von Geruchsimmissionen dabei keine absolut festliegende Größe, sie kann in Einzelfällen nur durch Abwägung der dann bedeutsamen Umstände festgestellt werden. Gemäß Nr. 3.1 Anhang 7 TA Luft sollte ein Immissionswert von 0,25 jedoch auch bei Beschäftigten nicht überschritten werden.

Der Immissionswert von 0,25 wird entsprechend im vorliegenden Fall als Schwellenwert festgesetzt, bei deren Überschreitung grundsätzlich keine zum dauerhaften Aufenthalt von Personen bestimmten Aufenthaltsbereiche im Plangebiet mehr zugelassen werden sollen. Schutzbedürftige Räume mit ständigen Aufenthaltsbereichen innerhalb von Gebäuden sollen bei der Neuerrichtung sowie bei wesentlichen Änderungen von Gebäuden in Bereichen mit einer (bezogen auf ein Jahr gemäß Technischer Anleitung zur Reinhaltung der Luft – TA Luft vom 18. August 2021) relativen Häufigkeit der Geruchsstunden von über 25 % (=Geruchsbetroffenheitsbereich 1) nur im Einzelfall ausnahmsweise zugelassen werden, sofern sie dem Gewerbebetrieb zugeordnet und in Grundfläche und Baumasse weit untergeordnet sind (wie bspw. Büronutzung einer Aufsichts- oder Bereitschaftsperson), in den Räumen nicht-öffenbare Fenster installiert werden und für die Räume nachgewiesen wird, dass keine erheblichen Belästigungen durch Geruchsimmissionen hervorgerufen werden. In der Regel ist dies durch geeignete technische Maßnahmen, z.B. Fremdbelüftung mit Geruchsfiltration der Zuluft dauerhaft sicherzustellen. Obwohl die allgemeine Zweckbestimmung des geplanten Industriegebiets empfindliche Nutzungen ausschließt oder zumindest stark einschränkt (beispielsweise sind Büronutzungen grundsätzlich nur als Nebeneinrichtung in räumlichem und betriebstechnischem Zusammenhang mit dem störenden Gewerbebetrieb zulässig), erscheint es im vorliegenden Fall dennoch sachgerecht, dauerhafte Aufenthaltsbereiche im Freien – insbesondere Arbeitsbereiche von Beschäftigten – innerhalb des Geruchsbetroffenheitsbereichs 1 auszuschließen.

Innerhalb des Bereichs mit einer (bezogen auf ein Jahr gemäß Technischer Anleitung zur Reinhaltung der Luft – TA Luft vom 18. August 2021) relativen Häufigkeit der Geruchsstunden zwischen > 15 % und ≤ 25 % (=Geruchsbetroffenheitsbereich 2) sollen dauerhafte Aufenthaltsbereiche von Personen in Gebäuden grundsätzlich zugelassen werden. Da die Höhe der zumutbaren Geruchsimmissionen in diesem Bereich gemäß Nr. 3.1 Anhang 7 TA Luft jedoch vom Einzelfall abhängig ist, soll bei der Neuerrichtung sowie bei wesentlichen Änderungen von Gebäuden sichergestellt werden, dass in Abhängigkeit der vorgesehenen Nutzung verhältnismäßige Schutzvorkehrungen ergriffen werden. Dabei sind die Höhe der Überschreitung des Immissionswerts der TA Luft Anhang 7 für Gewerbe- und Industriegebiete von 15 % Geruchsstundenhäufigkeit, die Anzahl der betroffenen Personen und deren Tätigkeit und Aufenthaltsdauer, sowie ggf. ergriffene Schutzmaßnahmen, bestehende von außen einwirkende Geruchsimmissionen und ggf. überlagernde Geruchsimmissionen aus der ausgeübten Tätigkeit) sowie die Verhältnismäßigkeit von weitergehenden Schutzvorkehrungen zu bewerten.

Im Zuge der erforderlichen Einzelfallprüfung und allein schon aufgrund des eigenen Interesses der Betreiber sollten daher gestalterische Maßnahmen, wie

konstruktiver und technischer Selbstschutz, zur Minimierung von Geruchsimmissionen ergriffen werden. Insbesondere für Büro- und Verwaltungsräume sollten bedarfsweise lüftungstechnische Maßnahmen (Fremdbelüftung von Aufenthaltsräumen mit Geruchsfiltration der Zuluft) vorgesehen werden.

Lüftungsöffnungen (z. B. Hallen- oder Gebäudeöffnungen) sollten möglichst weit von Geruchsquellen entfernt angeordnet werden. Pausen- sowie Aufenthaltsbereiche im Freien sollten in den Bereichen der Grundstücksflächen mit geringeren Geruchsimmissionen angelegt werden.

Die für dauerhafte Aufenthaltsbereiche von Personen innerhalb der Geruchsbetroffenheitsbereiche vorgesehenen Schutzmaßnahmen sind im vorliegenden Fall erforderlich, da bei der Planung schutzbedürftiger Nutzungen in unmittelbarer Nachbarschaft zum bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb eine erhöhte Rücksichtnahmepflicht gegenüber den bestehenden Geruchsimmissionen besteht. Aufgrund des Bestandsschutzes der landwirtschaftlichen Nutzung sind Nutzungen im Plangebiet zu einer erhöhten Duldung von Geruchsimmissionen als üblich verpflichtet. Die Maßnahmen zum Schutz vor erheblichen Geruchsimmissionen sind daher sachgerecht, um den eingerichteten und ausgeübten Betrieb einschließlich zukünftiger Entwicklungsperspektiven der landwirtschaftlichen Nutzung zu sichern.

Die Geruchsbetroffenheitsbereiche 1 und 2 (siehe hierzu **Ziffer A11.1.1** und **A11.1.2;** im zeichnerischen Teil mit „*Szenario 1*“ gekennzeichnet) reduzieren sich gemäß den Darstellungen im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan (im zeichnerischen Teil mit „*Szenario 2“* bezeichnet; siehe hierzu **Ziffer A13**), sobald die Anforderungen der TA Luft 2021 Nr. 5.4.1.15 c) i.V.m. Nr. 5.4.9.36 erfüllt worden sind, also die Gärrestebehälter der Altanlage „Biogas Geißbühlhof GmbH & Co. KG“ mit einer Abdeckung aus geeigneter Membran, mit fester Abdeckung, Zeltdach Granulat, Schwimmkörper oder Schwimmfolien ausgestattet worden ist und ein Emissionsminderungsgrad bezogen auf den offenen Behälter ohne Abdeckung von mindestens 85 % der Emissionen an Geruchsstoffen und an Ammoniak gewährleistet worden ist.

A12 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

A12.1 Pflanzbindungen

Gehölze erfüllen wichtige Funktionen als Schutz-, Nahrungs- und Nistmöglichkeiten für Vögel, Kleinsäuger und Insekten. Ein neu gepflanzter Baum benötigt viele Jahre, um eine Krone zu entwickeln, die die angestrebten Funktionen Klimaregulierung, Staubbindung, Verringerung des Wasserabflusses und Lebensraum für Vögel und Insekten erfüllt. Daher sind die im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Einzelbäume / Gehölze zu erhalten und zu schützen.

A12.2 Pflanzverpflichtung

Die Pflanzverpflichtungen dienen allgemein als Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahme. Gleichzeitig dienen sie dem Klimaschutz und der Gestaltung des Gebietes.

A12.2.1 Pflanzverpflichtung 1 (pv1) – Einzelbäume

Die Pflanzfestsetzungen dienen dem städtebaulichen Erscheinungsbild des Baugebietes und der Gliederung des Straßenraumes. Des Weiteren minimieren sie den Eingriff in den Naturhaushalt. Einer Erwärmung der Fläche wird durch Baumpflanzungen entgegengewirkt. Neben einer Verbesserung des Kleinklimas bewirken diese Bäume eine Reduzierung der Lärmimmissionen und tragen zur Sauerstoffproduktion bei. Sie bieten Schutz-, Nahrungs- und Nistmöglichkeiten für z.B. Vögel und Insektenarten.

A12.2.2 Pflanzverpflichtung 2 (pv2) – Straßenbegleitgrün

Die Straßeneingrünung dient der Erhöhung des Grünanteils im Plangebiet und übernimmt gestalterische Aufgaben bei der Aufwertung des Straßenraumes. Die Möglichkeit einer Unterbrechung des Pflanzzwangs für Zufahrten ist aus funktionalen Gründen erforderlich.

A12.2.3 Pflanzverpflichtung 3 (pv3) – Randeingrünung Hecke

Mit dieser Festsetzung soll ein dichter Gehölzstreifen zur Gestaltung des Ortsrands und optischen Einbindung der Bebauung entstehen.

Entlang angrenzender Waldflächen bilden die Strauchecken einen naturnahen Waldrand. Mit der Anlage der Grünstrukturen entstehen Schutz-, Nahrungs- und Nistmöglichkeiten für Vögel, Kleinsäuger und Insekten. Somit dient die Maßnahme auch als Ausgleich für entfallende Gehölzstrukturen im Plangebiet.

A12.2.4 Pflanzverpflichtung 4 (pv4) – Randeingrünung Krautsaum

Die Saumstrukturen ergänzen den Lebensraum Waldrand und sollen als Nahrungshabitate insbesondere für die Vogelarten Goldammer und Klappergrasmücke dienen. Die Maßnahme ist eine artenschutzrechtlich notwendige Ausgleichsmaßnahme.

A12.2.5 Pflanzverpflichtung 5 (pv5) – Begrünung unbebauter Grundstücksflächen

(nicht im zeichnerischen Teil dargestellt)

Mit dieser Festsetzung soll eine Minimierung der Flächenversiegelung und somit der Schutz des Bodens und die Erhaltung der Grundwasserneubildung garantiert werden. Gleichzeitig trägt sie zum Klimaschutz und der Gestaltung des Gebiets bei.
Die Kronen belaubter Bäume binden Staub. Durch die Aufnahme von Wasser über das Wurzelwerk sowie an den Blättern anhaftender Niederschlag wird der Wasserabfluss verringert bzw. verzögert und Hochwasserspitzen reduziert.
Bäume dienen weiterhin als Lebensraum für zahlreiche Tierarten.

A12.2.6 Pflanzverpflichtung 6 (pv6) – Stellplatzbegrünung (nicht im zeichnerischen Teil dargestellt)

Siehe Begründung Pflanzverpflichtung (pv1). Durch die Verschattung von befestigten Flächen mit Bäumen wird die unmittelbare Umgebungstemperatur gesenkt und somit ein Beitrag zur Verbesserung des Bereichsklimas geleistet. Einer

Erwärmung der Fläche wird durch Baumpflanzungen entgegengewirkt. Neben einer Verbesserung des Kleinklimas tragen diese zur Sauerstoffproduktion bei.

A13 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers

Diese Festsetzung dient der Erschließungssicherung des Plangebietes und der Rechtssicherheit im Übergangsbereich zwischen privater Grundstücksfläche und öffentlicher Verkehrsfläche.

A14 Bedingte Festsetzungen / Festsetzungen bis zum Eintritt bestimmter Umstände

Die Geruchsbetroffenheitsbereiche 1 und 2 (siehe hierzu **Ziffer A11.1.1** und **A11.1.2;** im zeichnerischen Teil mit „*Szenario 1*“ gekennzeichnet) reduzieren sich gemäß den Darstellungen im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan (im zeichnerischen Teil mit „*Szenario 2“* bezeichnet), sobald die Anforderungen der TA Luft 2021 Nr. 5.4.1.15 c) i.V.m. Nr. 5.4.9.36 erfüllt worden sind, also die Gärrestebehälter der Altanlage „Biogas Geißbühlhof GmbH & Co. KG“ mit einer Abdeckung aus geeigneter Membran, mit fester Abdeckung, Zeltdach Granulat, Schwimmkörper oder Schwimmfolien ausgestattet worden ist und ein Emissionsminderungsgrad bezogen auf den offenen Behälter ohne Abdeckung von mindestens 85 % der Emissionen an Geruchsstoffen und an Ammoniak gewährleistet worden ist.

9 Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften

B1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

B1.1 Dachgestaltung

Entsprechend der Anforderungen von gewerblicher Bauten wird im Plangebiet vorrangig eine Flachdachbauweise vorgesehen. Da aber teilweise bestehende Gebäude erhalten werden können, die eine Satteldachbauweise aufweisen, wird hier ein erweiterter Bestandschutz aufgenommen.

B2 Werbeanlagen

Die Insellage in freier Landschaft soll durch diese Festsetzung berücksichtigt werden und ein Übergang nicht durch in Augenschein fallenden Werbeanlagen beeinträchtigt werden.

Lichtwerbungen sind aufgrund der angrenzenden Freiflächen und der damit möglichen Beeinträchtigung von Fauna und Flora nicht zu empfehlen und werden daher als unzulässig festgesetzt.

B3 Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

B3.1 Stützmauern

Aufgrund der topographischen Gegebenheiten können Stützmauern zur Stabilisierung der Geländeoberflächen erforderlich werden. Dennoch sollen sie sich gestalterisch in das Gebietes einfügen. Da große Gewerbebauten meist großflächige plane Grundstücke benötigen, können stellenweise Stützmauerhöhen von über 5 Metern erreicht werden. Eine Staffelung und Unterbrechung der Höhenentwicklung ist notwendig, damit keine negativen Auswirkungen auf das Straßenbild entstehen.

B3.2 Einfriedungen

Die Festsetzung dient der äußeren und inneren Präsentation des Gebietes und berücksichtigt auch landschaftliche Belange. Das Sicherheitsbedürfnis der Gewerbetreibenden wird durch die Festsetzung ebenfalls berücksichtigt.

10 Flächenbilanz

Die geplanten Flächen verteilen sich wie folgt:

	ca. Fläche in Hektar	Flächenanteil in %
Geltungsbereich	41,7 ha	100,0 %
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	3,3 ha	7,9 %
Öffentliche Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung	0,4 ha	0,9 %
Öffentliche Wegeflächen	0,4 ha	1,0 %
Öffentliche Verkehrsgrünflächen	< 0,1 ha	0,1 %
Öffentliche Versorgungsfläche	0,5 ha	1,3 %
Öffentliche Grünflächen	2,0 ha	4,9 %
Öffentliche Sportflächen	0,1 ha	0,3 %
Gewerbegebiet	3,5 ha	8,3 %
Industriegebiet	31,4 ha	75,3 %

11 Bodenordnung / Folgeverfahren

Die Flächen innerhalb des Plangebietes befinden sich im Eigentum des Zweckverbandes IIGP und sollen bedarfsgerecht an Interessenten veräußert werden. Weitere Folgeverfahren sind nicht notwendig.

12 Auswirkungen des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan bietet die Möglichkeit, Industriebetriebe aus der Region und darüber hinaus anzusiedeln. Dies wird zur nachhaltigen Stärkung des Wirtschaftsstandorts Region Neckar-Alb führen. Das Industriegebiet kann somit den regionalplanerischen und lokalen wirtschaftlichen Belangen gerecht werden und dazu beitragen eine Vielzahl von Arbeitsplätzen zu schaffen.

Meßstetten, den

……
Frank Schroft,

Vorsitzender des Zweckverbandes „Interkommunaler Gewerbe- und Industriepark Zollernalb“