INTERKOMMUNALER
INDUSTRIE- UND GEWERBEPARK
ZOLLERNALB

☒ Verbandsversammlung
☐ Verwaltungsrat

Sitzungsvorlage Nr.: 05/2025 | Sitzung am 01.07.2025 | ☒ Öffentlich
Bearbeiterin: Heike Bartenbach | Aktenzeichen: .031 | ☐ Nichtöffentlich

---

Verbandsvorsitzender:

Gremium	Beratungsfolge	Sitzung am	Öffentlichkeitsstatus
Verbandsversammlung	Beschluss	01.07.2025	Öffentlich

Verhandlungsgegenstand: **Bebauungsplan „Interkommunaler Industrie- und Gewerbepark Zollernalb“**

Beschlussvorschlag:

1. **Die Verbandsversammlung stimmt den Bewertungsvorschlägen (Anlage 1, Spalte 3 in der Tabelle), zu den im Zuge der frühzeitigen Unterrichtung eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange, entsprechend den Beschlussempfehlungen (Spalte 4) der Anlage 1 (Abwägungstabelle) zu.**

2. **Die Verbandsversammlung billigt den Entwurf des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften vom 01.07.2025, jeweils mit Begründung vom 01.07.2025 sowie den Umweltbericht vom 01.07.2025 *und die Anlagen zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften (Anlagen 1 bis 4.14).***

3. **Die Verbandsversammlung beauftragt die Verwaltung, den Entwurf des Bebauungsplans „Interkommunaler Industrie- und Gewerbepark Zollernalb“ und der örtlichen Bauvorschriften vom 01.07.2025, jeweils mit Begründung vom 01.07.2025 sowie den Umweltbericht vom 01.07.2025 und die Anlagen zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften *(Anlagen 1 bis 4.14*) für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen im Internet zu veröffentlichen und der Öffentlichkeit sowie den berührten Behörden und sonstigen Trägern öf-**

fentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet nach Satz 1 kann der Bebauungsplan im Rathaus Meßstetten, Zimmer 006 während der Dienstzeiten eingesehen werden.

4. **Die Offenlage darf erst durchgeführt werden, wenn auch die planexternen Ökokontomaßnahmen M 17ff. im Entwurf des Umweltberichts vollständig aufgeführt sind. Die Verwaltung wird ermächtigt, die noch fehlenden Ökokontomaßnahmen M 17ff. selbst festzulegen, sofern die standörtlichen und naturräumlichen Voraussetzungen i.S.d. Ökokontoverordnung (ÖKVO) erfüllt sind und ein ausreichender Ausgleich der Ökopunktebilanz erfolgt. Die Verwaltung wird ferner ermächtigt, die Ökokontomaßnahmen M 17ff. eigenständig auch noch nachträglich ganz oder teilweise zu ändern, sofern und soweit die vorgesehenen Maßnahmen wegen fehlender Zustimmung des Eigentümers nicht umsetzbar sein sollten oder andere Ökokontomaßnahmen für den Zweckverband wirtschaftlich günstiger sind und zudem die vorgenannten Voraussetzungen (Art und Lage der Maßnahme und notwendiger Ausgleich der Ökopunktebilanz i.S.d. ÖKVO) erfüllt sind."**

5. **Die Verbandsversammlung beschließt und beauftragt die Verwaltung, einen Antrag auf Waldumwandlungserklärung gem. §§ 9 – 11 LWaldG für die innerhalb des Bebauungsplans befindlichen Waldflächen im Umfang von ca. 54.946 m² zu stellen.**

Kosten / Finanzielle Auswirkungen:
☒ Es werden keine Haushaltsmittel benötigt (kostenneutral).
☐ Es werden Haushaltsmittel in Höhe von ca. € benötigt.
☐ Diese stehen ausreichend zur Verfügung (Produkt / Investition).
☐ Haushaltsmittel stehen nur mit € zur Verfügung (Produkt / Investition).
☐ Haushaltsmittel stehen nicht zur Verfügung.
Deckungsvorschlag:

I. Sachverhalt

1. Ziele und Zweck der Planung

Ziel der städtebaulichen Erneuerung im Bereich der ehemaligen Zollernalb-Kaserne in Meßstetten ist die Bereitstellung von Industrieflächen. Gemäß Zweckverbandssatzung soll der Interkommunale Industrie- und Gewerbepark energie- und ressourceneffizient entwickelt werden und zur ökologisch und ökonomisch nachhaltigen Standortentwicklung beitragen.
Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 41,7 ha und liegt vollständig im Flurstück 12740 des geplanten Interkommunalen Industrie- und Gewerbeparks Zollernalb in Meßstetten. Das

Plangebiet umfasst den interkommunalen Industrie- und Gewerbepark einschließlich der Erschließungsstraßen. Randliche Waldflächen wurden auf Anregung der Forstbehörden entgegen des Geltungsbereichs aus der frühzeitigen Beteiligung aus dem Bebauungsplan herausgenommen.

2. Verfahrensstand

Die Verbandsversammlung des Zweckverbands „Interkommunaler Industrie- und Gewerbepark Zollernalb“ hat am 13.05.2022 in öffentlicher Sitzung gem. § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 74 Landesbauordnung (LBO) beschlossen, einen Bebauungsplan „Interkommunaler Industrie- und Gewerbepark Zollernalb“ zusammen mit örtlichen Bauvorschriften aufzustellen. Mit dem in der Sitzung am 13.05.2022 gebilligten Vorentwurf des Bebauungsplans „IIGP Zollernalb“ und der örtlichen Bauvorschriften wurde die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie die der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB vom 30.05.2022 bis 08.07.2022 durchgeführt.

3. Abwägung

In der als Anlage 1 beigefügten Abwägungstabelle zur Abwägung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen der beteiligten Träger öffentlicher Belange werden zunächst die Anregungen aufgelistet und jeweils mit einem von der Verwaltung und dem Planungsbüro erarbeiteten Abwägungs- bzw. Beschlussvorschlag versehen (Spalte 3 und 4).
Es wurden 31 Behörden und Träger öffentlicher Belange und Verbände/Vereine am Verfahren beteiligt, wovon 16 eine Stellungnahme abgaben. Von der Öffentlichkeit gingen keine Stellungnahmen ein.

4. Entwurf Bebauungsplan „Interkommunaler Industrie- und Gewerbepark Zollernalb“ und örtliche Bauvorschriften

Die Planung wurde entsprechend den Abwägungsvorschlägen, den weiteren Untersuchungen und Gutachten und den Abstimmungen mit den betroffenen Trägern öffentlicher Belange geändert bzw. ergänzt.

5. Umweltbericht

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Umweltbericht gem. § 1 Abs. 6 Nr 7, § 1a und § 2a BauGB erstellt. In dem Umweltbericht werden die Belange des Umweltschutzes dargelegt. Auf den Umweltbericht vom 01.07.2025 (**Anlage 4.2**) wird verwiesen.

6. Gutachten und Untersuchungen

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahren ist für das Plangebiet zu prüfen, ob die geplante Nutzung innerhalb des Plangebiets mit den umgebenden Nutzungen verträglich ist. Zur Beurteilung der Planung wurden Fachgutachten eingeholt, um die fachlichen Aspekte wie Artenschutz, Geruch, Schall und Boden/Versickerung zu prüfen. Auf die Anlagen **4.3 bis 4.13** zum Bebauungsplan wird verwiesen.

7. Wesentliche, dem Zweckverband vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen:

- Umweltbezogene Stellungnahmen kamen von:
- Landratsamt Zollernalbkreis
- Regierungspräsidium Tübingen
- Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau beim Regierungspräsidium Freiburg
- Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart
- Regierungspräsidium Freiburg, Forstdirektion
- Regionalverband Neckar-Alb

Die umweltbezogenen Stellungnahmen sind in **Anlage 4.14** zusammengefasst.

8. Weiteres Vorgehen

Nach der Billigung des Entwurfs des Bebauungsplans „Interkommunaler Industrie- und Gewerbepark Zollernalb“ und der örtlichen Bauvorschriften durch die Verbandsversammlung werden der Entwurf des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften vom 01.07.2025, jeweils mit Begründung vom 01.07.2025 sowie der Umweltbericht vom 01.07.2025 und die Anlagen zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften **(Anlage 1 bis 4.13)** sowie die nach Einschätzung des Zweckverbands wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen im Internet veröffentlicht um der Öffentlichkeit sowie den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet kann der Bebauungsplan im Rathaus Meßstetten, Zimmer 006 während der Dienstzeiten eingesehen werden.
Um bereits in diesem Jahr mit der notwendigen Erschließung beginnen zu können, ist ein Satzungsbeschluss noch im Jahr 2025 geplant.

9. Antrag auf Waldumwandlungsgenehmigung gem. §§ 9 – 11 LWaldG

Innerhalb des Plangebiets befinden sich Waldflächen mit insgesamt 54.946 m^2, welche für die Erschließung und für zukünftige Baufelder entfernt werden müssen.
Waldflächen im Umfang von 91.008 m^2 können auf der Zweckverbandsfläche erhalten und aufgewertet werden.

Innerhalb des Kasernengebiets ist die Aufforstung einer Fläche von ca. 1,2 ha möglich. Weitere Aufforstungsflächen im Umfang von 4.173 m^2 wurden erworben. Diese Flächen für eine Ersatzaufforstung sowie weitere Waldaufwertungs-Maßnahmen wurden bereits mit den zuständigen Forstbehörden abgestimmt. Der verbleibende Ausgleichsbedarf kann mit Aufforstungsmaßnahmen, Waldgestaltungsmaßnahmen und Ökopunkten von außerhalb des IIGP ausgeglichen werden.
Aufforstungsgenehmigungen für 15.665 m^2 wurden von Dezember 2023 bis Juni 2025 von der zuständigen unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt bereits erteilt.
Nun muss der Zweckverband einen Antrag auf Waldumwandlungserklärung über die untere Forstbehörde beim Landratsamt Zollernalbkreis an die höhere Forstbehörde beim RP Freiburg stellen.

Anlagen

1. **Abwägungstabelle** (Vorabwägung) zu den eingegangenen Stellungnahmen der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung zum Vorentwurf des Bebauungsplans „Interkommunaler Industrie- und Gewerbepark Zollernalb“ und der örtlichen Bauvorschriften vom 13.05.2022.

2. Bebauungsplanentwurf „Interkommunaler Industrie- und Gewerbepark Zollernalb“ vom 01.07.2025 bestehend aus:

   2.1 dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan vom 01.07.2025 (**Plan**)
   2.2 den planungsrechtlichen Festsetzungen (**textlicher Teil**) vom 01.07.2025

3. Entwurf der örtlichen Bauvorschriften vom 01.07.2025 bestehend aus:

   3.1 dem gemeinsamen zeichnerischem Teil vom 01.07.2025
   3.2 den örtlichen Bauvorschriften (textlicher Teil) vom 01.07.2025

4. Beigefügt sind die Anlagen des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften:

4.1	Gemeinsame **Begründung** vom 01.07.2025
4.2	**Umweltbericht**, König + Partner Freie Landschaftsarchitekten PartmbB, Altbach, 01.07.2025
4.3	**Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung**, Gewerbe- und Industriepark Zollernalb, 2211240, HPC AG, Rottenburg a. N., 11.05.2021.
4.4	**Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung**, Interkommunaler Industrie- und Gewerbepark Zollernalb, 2211240(3), HPC AG, Rottenburg a. N., 01.07.2025.
4.5	**FFH-Vorprüfung**, Interkommunaler Industrie- und Gewerbepark Zollernalb, HPC AG, Rottenburg a. N., 01.07.2025.

4.6	**Schalltechnische Untersuchung**, Interkommunaler Industrie- und Gewerbepark Zollernalb, Ingenieurbüro für Technischen Umweltschutz Dr.-Ing. Frank Dröscher, Tübingen, 05.06.2025.
4.7	**Sachverständigengutachten zu Gerüchen**, Interkommunaler Industrie- und Gewerbepark Zollernalb, Ingenieurbüro für Technischen Umweltschutz Dr.-Ing. Frank Dröscher, Tübingen, Mai 2025.
4.8	**Geotechnischer Bericht**, Erschließung Interkommunaler Industrie- und Gewerbepark Zollernalb, Projekt Nr. 62702-3, Institut Dr. Haag GmbH, Kornwestheim, 22.12.2022.
4.9	**Ergebnisse der Sickerversuche,** Projekt: Erschließung Industrie- und Gewerbepark Zollernalb, Projekt-Nr.: 62702, Institut Dr. Haag GmbH, Kornwestheim, 01.02.2022.
4.10	**Kampfmittelerkundung auf Liegenschaften der BImA**, Oberfinanzdirektion Niedersachsen, Bau und Liegenschaften, Leitstelle des Bundes für Boden- und Grundwasserschutz / Kampfmittelräumung, Hannover, 30.01.2014.
4.11	**Erfassung von kontaminationsverdächtigen Flächen (KVF)** im Rahmen der **Phase I**, Projekt- Nr. 2100913(1), HPC AG, Rottenburg a. N., 31.01.2011.
4.12	**Erfassung von kontaminationsverdächtigen Flächen (KVF)** im Rahmen der **Phase IIa**, Projekt- Nr. 2151424, HPC AG, Rottenburg a. N., 24.02.2016.
4.13	**Ergänzende Untergrunduntersuchungen**, Bewertung der Schadstoff- / Altlastensituation, HPC AG, Rottenburg a. N., 22.05.2019.
4.14	**Umweltbezogene Stellungnahmen** aus der frühzeitigen Beteiligung, Juni bis August 2022.