



Landratsamt Zollernalbkreis, 72336 Balingen

Baldauf  
Architekten und Stadtplaner GmbH  
Schreiberstr. 27  
70199 Stuttgart

Dienstgebäude:  
Hirschbergstrasse 29

Bauen und Naturschutz

**Sachbearbeiter/in:** Herr Ridder  
**Zimmer-Nr.:** 322  
**Telefon:** 07433/92-1308  
**Fax:** 07433/92-1319  
**e-Mail:** bauamt@zollernalbkreis.de

**Unser Zeichen:** 20180056 - 301 Ri/nh  
(Bitte bei Antwort angeben)

**Datum:** 26.08.2025

**Verz.-Nr.: 20180056**

Aufstellung des Bebauungsplans „Interkomm. Industrie- und Gewerbepark Zollernalb“ in 72469 Meßstetten

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

**Verkehrsamt, Ansprechpartnerin: Frau Dehner, Tel.: 92-1494**

Aus unserem Zuständigkeitsbereich ergeben sich keine Bedenken gegen die Planung. Es ist darauf zu achten, dass die Wendeplatten den geforderten Maßen in der RAS06 entsprechen. Generell wird aus Verkehrssicherheitsgründen ein von der Fahrbahn abgesetzter Gehweg gefordert.

**Gewerbeaufsicht, Ansprechpartner: Herr Kröner, Tel.: 92-1767**

Aus unserem Zuständigkeitsbereich ergeben sich keine Bedenken gegen das Vorhaben.

Unsere Hinweise zu den Themenblöcken Lärm und Geruch wurden im Rahmen der Gutachten des Büros Dr. Dröscher berücksichtigt und abgearbeitet. Die Ergebnisse sind in die planungsrechtlichen Festsetzungen und die Planzeichnung des Bebauungsplans eingeflossen.

Die Zulässigkeit konkreter Bauvorhaben ist in Bezug auf Schall und Geruch im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

**Vorbeugender Brandschutz, Ansprechpartner: Herr Bleile, Tel.: 92-1334**

Folgende Anmerkung wird nachgereicht:

Es ist eine Löschwasserversorgung von mindestens 96 m<sup>3</sup>/h für eine Löschzeit von zwei Stunden erforderlich. Sofern Gebäude mit einer Abschnittsfläche von > 2.500 m<sup>2</sup> möglich sind, müssen bis zu 192 m<sup>3</sup>/h für eine Löschzeit von zwei Stunden vorgehalten werden (bei Gebäuden mit Abschnittsflächen zwischen 2.500 m<sup>2</sup> und 4.000 m<sup>2</sup> kann der Löschwasserbedarf gemäß der Industriebaurichtlinie im Zuge eines Brandschutzgutachtens nachgewiesen werden).

**Erreichbarkeit**  
rund um die Uhr auf  
[www.zollernalbkreis.de](http://www.zollernalbkreis.de)

**Hinweise zum Datenschutz**  
[www.zollernalbkreis.de/ds-bau](http://www.zollernalbkreis.de/ds-bau)

**Sparkasse Zollernalb**  
IBAN DE54 6535 1260 0024 0000 79

**Volksbank Hohenzollern-Balingen eG**  
IBAN DE22 6416 3225 0017 0000 09

**Volksbank Albstadt eG**  
IBAN DE75 6539 0120 0019 9440 04

Für die Bemessung der Gesamtwassermenge können Löschwasserentnahmestellen in einem Umkreis von 300 m in Ansatz gebracht werden. In den öffentlichen Verkehrsflächen im Bebauungsgebiet sind Wasserentnahmestellen (Hydranten) in regelmäßigen Abständen (maximal 150 m, Betriebsdruck mindestens 1,5 Bar) erforderlich. Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist Aufgabe der Stadt bzw. der Gemeinde.

### **Abfallwirtschaftsamt, Ansprechpartner: Herr Augstein, Tel.: 92-1383**

Die Abfallüberwachung erhebt gegen die Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes keine Bedenken, die Stellungnahme vom Juli 2022 bleibt vollumfänglich bestehen. Es bestehen folgende Anmerkungen und Hinweise:

#### **1. Entsorgungsrelevanz - Gebäude & Auffüllungen**

Die Firma HPC AG Freiburg hat bereits im Jahr 2019 eine orientierende Bausubstanzuntersuchung der Bundesliegenschaft Zollernalb-Kaserne Meßstetten durchgeführt. Im Rahmen dieser Untersuchung konnten in der Bausubstanz einiger Gebäude erhöhte Schadstoffwerte gemessen werden. Auf die Ergebnisse der orientierenden Untersuchung ist beim Abbruch bestehender Gebäude im o. g. Gebiet besonders zu achten. Abbruchsabfälle müssen einer ordnungsgemäßen und schadlosen Verwertung / Beseitigung zugeführt werden. Die möglichen Verwertungs- und Beseitigungsmöglichkeiten hängen von der jeweiligen Schadstoffbelastung der Abfälle im Einzelfall ab. Wir bitten Sie daher, mögliche Abbruchsarbeiten und die Entsorgung von Abbruchsabfällen frühzeitig mit der Abfallüberwachung abzustimmen.

Bei der o.g. orientierenden Bausubstanzuntersuchung konnten auch in den Böden Auffüllungen aufgefunden werden. Erdaushub aus dem Baugebiet muss daher vor einer Entsorgung / Verwertung grundsätzlich chemisch auf die abfallrechtlich relevanten Parameter analysiert werden. Auffüllungen müssen hierbei stets separiert und über Haufwerke nach den Vorgaben der LAGA PN98 beprobt werden. Das Beprobungskonzept ist im Einzelfall mit der Abfallüberwachung vorab abzustimmen.

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

#### **2. Abfallverwertungskonzept**

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

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

### **Landwirtschaftsamt, Ansprechpartnerin: Frau Dr. Kleen, Tel.: 92-1940**

Wir haben folgende Bedenken gegen die Planung:

Da sich bezüglich der Abgrenzung keine Änderungen ergeben haben, verweist das Landwirtschaftsamt auf seine Stellungnahme vom Januar 2025 zum Bebauungsplan „Städtebauliche Erneuerungsmaßnahme Zollernalb-Kaserne“ in Meßstetten:

„Der südliche Bereich des abgegrenzten Untersuchungsgebietes liegt teilweise außerhalb des bestehenden Flächennutzungsplanes (Sonderbaufläche Bestand) und tangiert damit landwirtschaftliche Nutzflächen.

Diese landwirtschaftlichen Nutzflächen liegen in der Kategorie Vorbehaltsflur I der digitalen Flurbilanz. Gemäß der Verwaltungsvorschrift zur Standorteignungskartierung und Bodenbilanz, umfasst die Vorbehaltsflur I landbauwürdige Flächen (gute Böden) und Flächen, die wegen ihrer ökonomischen Standortgunst für den Landbau wichtig und deshalb **der landwirtschaftlichen Nutzung vorzubehalten sind**.

Fremdnutzungen **sollen** ausgeschlossen bleiben. Wir bitten dies bei der weiteren Planung der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme zu berücksichtigen.“

Die außerhalb der bestehenden Sonderbaufläche liegenden Flächen am südlichen Rand des Bebauungsplanes werden durch den direkt gegenüber liegenden landwirtschaftlichen Betrieb bewirtschaftet und sollten weiterhin einer landwirtschaftlichen Nutzung vorbehalten bleiben.

### **Wasser- und Bodenschutz, Ansprechpartner: Herr Hegele, Tel.: 92-1772**

#### **Untere Altlasten- und Bodenschutzbehörde**

#### **Altlasten (nachsorgender Bodenschutz)**

**Herr Matsuyama, -1781**

Eine vollständige Zustimmung zum Bebauungsplan hinsichtlich der Altlastenthematik kann erst nach einer Überarbeitung der Planunterlagen unter Berücksichtigung der u.s. Punkte erfolgen.

1. Die in der Tabelle auf S. 30 (Begründung) gelisteten relevanten KVF sind aus Sicht der unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde unvollständig. Gemäß den Bewertungen im Bodenschutz- und Altlastenkataster liegen weitere, für den Grundwasserschutz relevante Flächen im Plangebiet vor. Diese umfassen:
  - KVF 1
  - KVF 5
  - KVF 10
  - KVF 14
  - KVF 16
  - KVF 17

Diese Flächen sind entsprechend ihrer Bewertung als B-Fall im Lageplan mit darzustellen, da auch diese eine Relevanz für den Grundwasserschutz besitzen können. A-Fälle sind hiervon ausgenommen. Auf Anfrage können die Flächenumrisse als Shapedateien zur Verfügung gestellt werden.

2. Gemäß den Angaben auf S. 30 Begründungen sollen die KVF 7, 12 und 13 saniert bzw. ausgekoffert werden. Es wird darauf hingewiesen, dass hierzu eine aussagekräftige Dokumentation durch ein Altlastentechnisches Fachbüro zu erstellen ist, aus dem durch gezielte Untersuchungen (z.B. Wand- und Sohlbeprobungen) hervorgeht, dass die belasteten Bereiche vollständig entfernt wurden. Die Dokumentation ist der unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde vorzulegen. Bei einer vollständigen Entfernung der belasteten Bereiche, kann eine Neubewertung der Flächen als A-Fälle in Aussicht gestellt werden, wodurch diese aus dem Bodenschutz- und Altlastenkataster ausscheiden und nur noch zu Dokumentationszwecken erfasst werden.
3. Die Angabe der Belastungsklasse in der Tabelle auf S. 30 (Begründung) entspricht nicht mehr der gültigen Rechtsverordnung. Es sollte ein entsprechender Hinweis erfolgen, dass die Einstufung nach alter Rechtsgrundlage vorgenommen wurde und es sich hierbei um orientierende *in-situ*-Untersuchungen handelt, wodurch vor einer finalen Verwertung/Beseitigung erneute Probenahmen und Analysen notwendig sind. Es wird empfohlen, das genaue Vorgehen hierzu im Vorfeld mit der unteren Abfallrechtsbehörde sowie der unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde abzustimmen.
4. Die Formulierung unter der o.g. Tabelle: „(...) *Der Einsatz überschüssigen Aushubmaterials zu Verfüll- und Modellierungszwecken am Herkunftsort ist bis zum Z2-Zuordnungswert gem. VwV Bodenverwertung grundsätzlich möglich.*“ sollte um den Hinweis ergänzt werden, dass hier zuvor eine Einzelfallprüfung hinsichtlich der Anforderungen des Grundwasserschutzes bzw. der geltenden Rechtsverordnung (ErsatzbaustoffV oder BBodSchV, je nach Zweck der Auffüllung) durch die untere Abfallrechtsbehörde und die untere Bodenschutz- und Altlastenbehörde vorzunehmen ist. Die VwV Boden besitzt seit Einführung der Mantelverordnung am 01.08.2023 keine Rechtsgültigkeit mehr. Zudem gelten auf Grund der Lage im Wasserschutzgebiet erhöhte Anforderungen an die Untergrundbeschaffenheit, wenn Aushubmaterial mit erhöhten Schadstoffgehalten vor Ort wiederverwendet werden soll.

### **Bodenschutz (vorsorgender)**

**Herr Matsuyama, -1781**

(Sparsamer Umgang mit Boden, Flächenrecycling, Eingriffsbewertung)

1. Der Eingriffs-Ausgleichsbilanz zum Schutzgut Boden wird aus fachlicher Sicht zugestimmt. Es wird davon ausgegangen, dass die unterste Fläche in der Tabelle unter Punkt 10.2.2 im Umweltbericht die zentrale Versickerungsanlage widerspiegelt. Bei den Entsiegelungen sind standorttypische Böden herzustellen, die parallel die Ansprüche an die zu entwickelnden Zielbiotoptypen erfüllen.
2. Die beiden letzten Absätze bei Punkt D2 (Textteil, S. 19-20) sollten wie folgt umformuliert werden: „Sofern bei einem Bauvorhaben auf mehr als 5000 m<sup>2</sup> auf nicht baulichen veränderten, nicht versiegelten oder unbebauten Boden eingewirkt wird, ist die Erstellung eines Bodenschutzkonzepts notwendig. In Einzelfällen kann eine bodenkundliche Baubegleitung seitens der unteren Bodenschutzbehörde gefordert werden.“ Die derzeitige Formulierung suggeriert, dass für jedes Vorhaben ein Bodenschutzkonzept zu erstellen und eine bodenkundliche Baubegleitung einzusetzen ist. Es wird darauf hingewiesen, dass dieselbe Formulierung sich auch auf S. 60 im Umweltbericht findet und auch dort entsprechend angepasst werden sollte. Für die Notwendigkeit eines Bodenschutzkonzepts und einer bodenkundlichen Baubegleitung ist jeweils eine Einzelfallprüfung durch die untere Bodenschutzbehörde notwendig, weshalb eine frühzeitige Abstimmung dazu vorgenommen werden sollte.

3. Der Begriff „Bodenschutzkonzept“ sollte aus dem Punkt D3 (Textteil, S. 20) vollständig gestrichen werden, da dieser hier irreführend ist und fachlich das Abfallverwertungskonzept beschrieben wird. Der letzte Absatz unter Punkt D3 zum Bodenschutzkonzept sollte unter Punkt D2 unter Berücksichtigung der o.g. Änderung eingearbeitet werden. Es wird darauf hingewiesen, dass dieselbe Formulierung sich auch auf S. 60 im Umweltbericht findet und auch dort entsprechend angepasst werden sollte.

Für die Inanspruchnahme natürlicher Böden im Zuge von etwaigen Erschließungsarbeiten, die der Umsetzung des Bebauungsplans dienen, sind folgende Punkte zu berücksichtigen.

1. Bei Erdarbeiten jeglicher Art auf oder mit natürlich gewachsenem Boden und bei der Umlagerung von Bodenmaterial sind die Vorgaben der DIN 19639, 19731 und 18915 zu beachten.
2. Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur so viel Oberboden abgetragen wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist.
3. Ein erforderlicher Bodenabtrag bzw. -aushub ist schonend und unter sorgsamer Trennung von Oberboden und Unterboden durchzuführen. Eine zusätzliche Separierung von Unterboden ist vorzunehmen, sofern dieser Abgrenzungen bzw. Horizontierungen mit unterschiedlichen Texturen und Steingehalten aufweist.
4. Abgetragenes bzw. ausgehobenes Bodenmaterial ist in Bodenmieten zu lagern. Es sind gesonderte Mieten für Ober- und Unterboden anzulegen. Ggf. ist gemäß Punkt 3 die Anlage mehrerer Unterbodenmieten notwendig. Die Mieten sind verdichtungsfrei und erosionsgeschützt anzulegen. Die Höhe der Mieten darf 2 m für Oberboden und 4 m für Unterboden nicht überschreiten.
5. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Oberboden auf verbleibenden und angrenzenden Freiflächen ist nicht zulässig.
6. Freigelegte, verdichtungsempfindliche Unterböden sind ggf. vor übermäßiger Verdichtung zu schützen. Dazu sind z.B. Baustraßen anzulegen oder Baggermatratzen auszulegen. Baustraßen sind nach Abschluss der Arbeiten vollständig zurückzubauen.
7. Bodenarbeiten sind grundsätzlich nur bei trockenem bis schwach feuchten Boden und bei entsprechender Witterung durchzuführen.
8. Ein Überschuss an Ober- bzw. Unterboden ist an anderer Stelle im Sinne einer Verbesserung natürlicher Bodenfunktionen oder Bewirtschaftungserleichterung wiederzuverwenden (Grünanlagen, Rekultivierung etc.). Geplante Bodenauftragungen sind mit der unteren Natur- und Bodenschutzbehörde abzustimmen.
9. Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Eine Nutzung als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) ist nicht gestattet. Eine Durchmischung mit zu verwertendem Bodenmaterial ist zu verhindern.

## **Untere Wasserbehörde**

### **Abwasserbeseitigung / Hydrologie / Niederschlagswasserbeseitigung**

**Frau Stadler, -1769**

Gemäß den eingereichten Unterlagen, werden die Belange der Abwasser- und Niederschlagswasserbeseitigung berücksichtigt. Für das zentrale Versickerungsbecken ist parallel ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen.

Für die dezentralen Niederschlagswasserbeseitigungsanlagen auf den jeweiligen Baugrundstücken sind ebenfalls parallel zu den jeweiligen Baugesuchen eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

## **Grundwasserschutz / WSG**

**Herr Dr. Scheckenbach, -1778**

(WSG, Grundwasserstand, Deckschichten)

Die Stellungnahme der unteren Wasserbehörde bezieht sich explizit nicht auf die Entwässerungsplanung der öffentlichen Verkehrsflächen, da diese gemäß der Erwidernung in der Abwägungstabelle in einem gesonderten wasserrechtlichen Verfahren behandelt werden soll. Es wird jedoch bereits jetzt darauf hingewiesen, dass im Zuge des Wasserrechtsverfahrens ein Alarm- und Maßnahmenplan vorzulegen ist, der eine Alarmierungskette und entsprechende gefährdungsmindernde Maßnahmen im Falle eines Unfalls oder einer Havarie mit wassergefährdenden Stoffen auf den öffentlichen Verkehrsflächen darstellt. Dieser Alarm- und Maßnahmenplan ist mit dem betroffenen Trinkwasserversorger und der unteren Wasserbehörde abzustimmen.

1. Grundsätzlich wird der Ansatz des Flächenrecyclings durch den gegenständlichen Bebauungsplan aus fachlicher Sicht begrüßt. Eine vollständige Zustimmung der unteren Wasserbehörde zu den vorgelegten Planunterlagen ist jedoch derzeit noch nicht möglich, da die in der früheren Stellungnahme geforderte Vereinbarkeit des Industrie- und Gewerbegebiets mit den hydrogeologisch und wasserwirtschaftlich sehr sensiblen Eigenschaften des Standorts durch die im Entwurf vorliegenden Festsetzungen des Bebauungsplans nicht vollständig erreicht wird. So wird bspw. auf S. 10 Begründung ausgesagt:

*„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.“*

Zum einen sind in der Wasserschutzgebietsverordnung keine spezifischen Schutzvorkehrungen für einzelnen Betriebe aufgeführt, die zur Vermeidung von Schadstoffeinträgen führen, sondern Verbotstatbestände, die durch das jeweilige Einzelvorhaben berührt sein können. Zum anderen suggeriert diese Formulierung aus fachlicher Sicht, dass grundsätzlich für alle Betriebe und Branchen eine Befreiung in Frage käme. Dies kann auf Grund der Lage im Wasserschutzgebiet und den hydrogeologischen Eigenschaften des Standorts jedoch ausdrücklich nicht in Aussicht gestellt werden. Vielmehr müssen auf Grund der erhöhten Schutzbedürftigkeit des vorliegenden Grundwasserleiters auf Ebene der Bauleitplanung bereits gewisse Betriebe und Branchen ausgeschlossen werden, die aus fachlicher Sicht in jedem Fall den Schutzzweck des Gebiets beeinträchtigen. In Bezug auf die in Aussicht gestellte grundsätzliche Befreiungsmöglichkeit ist sicherlich auch die Frage zu stellen, ob es für das Wohl der Allgemeinheit einer Ansiedlung eines einzelnen Betriebs bedarf, der ein hohes Konfliktpotential für den Grundwasserschutz und die öffentliche Trinkwasserversorgung darstellt. Dementsprechend sollten in der Bauleitplanung ausnahmslos alle Betriebe und Branchen ausgeschlossen werden, deren Betriebsaktivität

- die Produktion,
- den Handel und/oder
- die ausschließliche Lagerung von und mit wassergefährdenden Stoffen umfasst
- oder bei denen wassergefährdende Stoffe einen zentralen Bestandteil ihres Betätigungsfelds darstellen.

Daher wäre bspw. ein Mineralölhandel oder ein Galvanikbetrieb ebenso auszuschließen wie ein Pflanzenschutzmittelhersteller oder ein Altautoverwerter. Die Ansiedlung von Betrieben, die zwar wassergefährdende Stoffe im Betriebsablauf benötigen und auch dementsprechend vorhalten müssen, bei denen die wassergefährdenden Stoffe aber keinen zentralen Bestandteil des Betätigungsfelds des Betriebs darstellen, weiterhin möglich.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es in jedem Fall weiterhin einer Einzelfallprüfung gemäß den Vorgaben der AwSV und der Schutzgebietsverordnung durch die zuständige Wasserbehörde bedarf. In diesem Zusammenhang muss insgesamt deutlicher herausgearbeitet werden, dass Befreiungen nicht grundsätzlich, sondern ausschließlich für die o.g. Betriebe und Branchen unter Beachtung erhöhter technischer Sicherheitsanforderungen prinzipiell möglich sind. Die derzeitigen Formulierungen marginalisieren den potentiellen Nutzungskonflikt zwischen dem Grund- und Trinkwasserschutz und der angestrebten Nutzung als Industrie- und Gewerbegebiet.

2. Mit Bezug auf die Formulierung zur möglichen Befreiung (Begründung, S.11): *„Dazu wird sich der Zweckverband jeweils im Einzelfall mit den Albstadtwerken als örtlichem Trinkwasserversorger abstimmen.“* wird darauf hingewiesen, dass die Befreiung nur durch die zuständige Wasserbehörde erfolgen kann. Dementsprechend sollte auch im Sinne der Betriebe und Investoren bereits frühzeitig im Planungsprozess die Möglichkeit für eine Befreiung bei der zuständigen Wasserbehörde angefragt werden.
3. Auf S. 32 Begründung sollte deutlicher dargestellt werden, dass die Errichtung einer betriebsinternen Tankstelle einer Einzelfallprüfung durch die zuständige Wasserbehörde und einer nachvollziehbaren, betrieblichen Begründung bedarf.
4. Grundsätzlich werden die Festsetzungen unter Punkt A9.5 (Textteil, S. 12) aus Sicht des Grundwasserschutzes begrüßt. Bei den Logistikflächen unter Punkt A9.4 sollten analog Maßnahmen zur Reinigung des abfließenden Regenwassers in jedem Fall vorgesehen und nicht alternativ zu einem Erstverwurf in Betracht gezogen werden. Es wird darauf

hingewiesen, dass die o.g. Festsetzungen i.V.m. der Festsetzung zu den hohen überbaubaren Grundstücksflächen, der vorrangig dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung auf dem jeweiligen Grundstück, dem potentiellen Vorhandensein eines geringdurchlässigen Untergrunds (vgl. Anlage 9 Sickerversuche) und der Einleitungsbeschränkung in den öffentlichen Regenwasserkanal aus fachlicher Sicht ein gewisses Konfliktpotential bei der Planung der Einzelvorhaben darstellen können.

Es wird ferner darauf hingewiesen, dass die Formulierung im Umweltbericht auf S. 60 oder im Textteil auf S. 21: „Bei einer Neubebauung sind befestigte Flächen möglichst versickerungsfähig auszubilden (Belange des Wasserschutzgebietes beachten)“ in Hinblick auf die vorherigen, o.g. Festsetzungen irreführend sein kann.

5. Unter Punkt A9.5 sollte ergänzt werden, dass durchlässige Oberflächenbeläge in Bereichen der KVF-Flächen und der anderen im Bodenschutz- und Altlastenkataster geführten Flächen im Planungsgebiet (vgl. STN der unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde) nur nach vollständiger und dokumentierter Entfernung von belastetem Bodenmaterial bzw. nach einer entsprechenden Einzelfallprüfung zulässig sind.
6. Das Arbeitsblatt DWA-A-138 (2005) wurde mit dem Erscheinen des Arbeitsblatts DWA-A 138-1 (2024) zurückgezogen. Dementsprechend muss die Angabe unter Punkt D6 (Textteile) aktualisiert werden.
7. Gemäß Punkt 5 Waldumwandlung (Umweltbericht, S. 46) werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ca. 5,5 ha Wald dauerhaft umgewandelt. Aus fachlicher Sicht handelt es sich hierbei um eine großflächige Waldumwandlung im Sinne des § 4 Abs. 1 Nr. 32 der Schutzgebietsverordnung des Wasserschutzgebiets „Quellen im Schmiechatal“, wodurch ein Verbotstatbestand berührt ist. Dementsprechend ist für die Waldumwandlung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ein Befreiungsantrag von der Wasserschutzgebietsverordnung bei der unteren Wasserbehörde zu stellen. Informationen hierzu stellt das Sachgebiet Umweltrecht des Amts für Umwelt und Arbeitsschutz auf Anfrage zur Verfügung.

### **Naturschutz, Ansprechpartner, Ansprechpartner: Herr Eckert, Tel.: 92-1342**

#### **Natura 2000 -Vorprüfung**

Den Ausführungen in der Natura 2000-Vorprüfung kann gefolgt werden.

#### **Artenschutz**

Den Ausführungen in der saP kann grundsätzlich gefolgt werden. Zu einigen Punkten möchte die UNB sich wie folgt äußern:

- Die Pflege der gestuften Waldränder und Säume im Rahmen der CEF-Maßnahmen für die Haselmaus ist dauerhaft sicherzustellen. Dies ist durch ein Monitoring zu begleiten.
- Zauneidechse: Worauf bezieht sich die „Teilfläche 11“, auf der die Zauneidechse nachgewiesen wurde (S. 40)? Dies ist bildlich darzustellen.
- Auch bei der CEF-Maßnahme für die Zauneidechse ist die dauerhafte Freihaltung und Pflege des Habitats sicherzustellen. Dies ist durch ein Monitoring zu begleiten.

Weitere zu berücksichtigende Anmerkungen zu den CEF-Maßnahmen in der Stellungnahme finden sich ggf. nachfolgend unter dem Punkt „Umweltbericht“.

## Umweltbericht

- Die Pflanzliste im Umweltbericht auf S. 58 führt auch die Esche auf. Dies ist aufgrund des Eschentriebsterbens aktuell zu hinterfragen und die Art aus der Pflanzliste zu entfernen.

Zu der Bilanz hat die UNB folgende Anmerkungen:

1. Wo wird im Bestand die FFH-Mähwiese (Magerwiese ehemaliges Kasernengelände Meßstetten, Biotop-Nr. 378194170306) berücksichtigt? Laut Biotop-Auswertebogen hat sie Ausmaße von 1635 m<sup>2</sup>. In der Bilanz wird eine Magerwiese aufgeführt, die eine Fläche von lediglich 1450 m<sup>2</sup> hat. Zudem wird sie mit nur 19 ÖP bewertet. Da sie jedoch als FFH-Mähwiese (mit dem Attribut „artenreich“) kartiert ist, muss davon ausgegangen werden, dass sie eine höhere Bewertung aufweist, mindestens 21 ÖP. Dies ist zu korrigieren.
2. Ähnliches gilt für den geschützten Magerrasen (Feldgehölz und Magerrasen ehemalige Kaserne Meßstetten, Nr. 178194175369). Auch hier schreibt der Biotop-Auswertebogen dem Biotop eine gewisse Wertigkeit zu („gut ausgebildet“), weshalb auch hier eine Bewertung mindestens nach dem Normalwert (30 ÖP) vorgenommen werden muss. Aktuell wird der Magerrasen in der Bilanz mit 27 ÖP bewertet. Dies ist zu korrigieren.
3. Unter Kapitel 4.3.6 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen – Planexterne Kompensation wären Verweise (mit Maßnahmennummer) auf die jeweilige Maßnahme hilfreich.
4. Die Dachbegrünung wird in der Bilanz mit 9 ÖP/m<sup>2</sup> bewertet. Gemäß ÖKVO können hier jedoch je nach Mächtigkeit der Auftragsschicht bis zu 4 ÖP/m<sup>2</sup> vergeben werden. Dies ist zu korrigieren.

Zu den Ausgleichsmaßnahmen hat die UNB folgende Anmerkungen:

1. M1 – M7 sind fachlich in Ordnung.
2. Für M16 – M19 wurden die Maßnahmenbeschreibungen zum Nachvollziehen der Aufwertung nachgereicht (Unterlagen Ökokonto Meßstetten, Menz Umweltplanung). Der Aufwertungsrechnung in M16 – M18 kann gefolgt werden. M19 (im Ökokonto genannt M08) bedarf einer weiteren Prüfung. Dieser kann noch nicht zugestimmt werden.
3. Der Ausgleich des geschützten Magerrasens und des Feldgehölzes mit der Maßnahme M8 (Entwicklung Wacholderheide im Rahmen des Waldweidekonzepts Unterdisgisheim) kann zugestimmt werden. Die Beschreibung ist fachlich plausibel und wurde bereits für den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Loh 1“ in Meßstetten 2023 von der UNB akzeptiert.
4. Die Fettwiese auf dem gewählten Standort der Maßnahme M9 weist einen gewissen Artenreichtum auf. Aus naturschutzfachlicher Sicht wäre, in Anbetracht des Zugewinns von nur 2 ÖP/m<sup>2</sup>, ein anderer Standort für eine Aufforstung zu bevorzugen. Eine Extensivierung der Wiese wäre aus naturschutzfachlicher Sicht die sinnvollere Maßnahme.
5. Bei M10 (Erstaufforstung) ist zu beachten, dass auf dem südlich angrenzenden Flurstück die isolierte Wiese eventuell aufgeforstet werden wird. Der UNB liegt ein entsprechender Antrag vor. Daher ist die Maßnahmenbeschreibung ggf. anzupassen und die Anlage eines stufigen Waldrands ist dann nicht mehr möglich.

6. Die M11 und M12 sind um die Entwicklung eines hochwertigen, großzügigen Waldsaums zu ergänzen. Zudem ist hier die Waldentwicklung detailliert zu beschreiben. Bei der M12 befindet sich nordöstlich angrenzend ein geschütztes Feldheckenbiotop (Feldgehölz an der Ringstraße NW Kählesbühl, Biotop Nr. 178194179064). Die zu pflanzenden Bäume müssen sich an der Artzusammensetzung dieses Biotops orientieren (Rotbuche).
7. Bei M13 und M14 bitten wir jeweils um einen Lageplan mit einem hinterlegten Luftbild und einer deutlichen Abgrenzung der Maßnahmenfläche. Wir weisen darauf hin, dass sich in der unmittelbaren Umgebung FFH-Mähwiesen noch weitere Biotope befinden (z.B. Magere Flachland-Mähwiese N Oberdigisheim, Bäratal 2, Biotop Nr. 378194170606 bei M13 und Magere Flachland-Mähwiese S Unterdigisheim, Buchhalde-Nord, Biotop-Nr. 378194170506 bei M14). Diese dürfen nicht beeinträchtigt werden. Dies hat in den Maßnahmen Berücksichtigung zu finden.
8. Bei M13 kann durch die Bewaldung keine naturschutzfachliche Aufwertung erkannt werden. Angrenzende FFH-Mähwiesen (s. oben) könnten durch die Maßnahme beeinträchtigt werden. Zudem stellt die Fläche einen potentiellen Lebensraum für Kreuzottern dar, welcher durch Auflichtung eher zu fördern ist.
9. Auch bei M14 führt die Bewaldung nach Einschätzung der UNB zu keiner naturschutzfachlichen Aufwertung. Da auf dieser Fläche zudem das Biotop „Feldgehölze O Unterdigisheim, Biotop-Nr. 278194177536“ liegt, könnte dieses durch eine Aufforstung negativ beeinflusst werden. Im Biotop-Auswertebogen ist von Apfelbäumen am Straßenrand die Rede – ggf. lassen sich hier Obstpflanzungen ergänzen. Zudem liegen uns Daten eines potentiellen Reptilienvorkommens vor. Daher ist auch aus diesem Grund eine Aufforstung nicht zielführend. Im Gegenteil, eine Maßnahme zur Auflichtung und behutsamen Pflege des Waldrands wäre hier naturschutzfachlich wertvoller.
10. M15 kann akzeptiert werden.
11. M16 ist eine Maßnahme aus dem naturschutzrechtlichen Ökokonto Meßstetten (Aktenzeichen 417.02.048), die von der UNB bereits genehmigt ist.
12. M17 – M19 sind Maßnahmen aus dem baurechtlichen Ökokonto der Stadt Meßstetten. M17 und M18 kann aus naturschutzfachlicher Sicht zugestimmt werden.
13. M19 liegt innerhalb des NSG Scheibalden. Grundsätzlich liegt eine fachliche Eignung vor. Jedoch muss die Maßnahme ausführlich beschrieben und plausibel bilanziert werden. Im Anschluss bedarf es der Abstimmung zwischen UNB und HNB (RP Tü).
14. M20 ist eine Maßnahme aus dem naturschutzrechtlichen Ökokonto der Stadt Albstadt (Aktenzeichen 417.02.053). Hier sind laut Kompensationsverzeichnis noch 1.034.344 ÖP verfügbar. Eine Verzinsung erfolgt erst mit Beginn der Umsetzung. Nach den uns vorliegenden Informationen (E-Mail von Frau Silvia Ritter, Forstamt Albstadt vom 13.08.25 und Genehmigungsbescheid von Herrn Reiser, UNB vom 21.03.25) war der Umsetzungsbeginn am 05.10.2024. Daher können die Zinsen (31.030 ÖP) angerechnet werden. Eine entsprechende Korrektur im Kompensationsverzeichnis steht noch aus.
15. M21 kann aus Sicht der UNB zugestimmt werden. Dies wurde in einer E-Mail von Herrn Reiser (UNB) an Herrn Richert (UFB) bereits am 11.12.2023 in Aussicht gestellt.

16. Für die Ausweisung des Waldrefugiums im Rahmen der Maßnahme M22 liegt der UNB kein Protokoll des Abstimmungstermins vor (der lt. Herrn Luippold am 5.10.2021 stattgefunden haben muss). Der letzte Stand, der aus der Stellungnahme der UNB zum Gewerbegebiet „Hirnau“ in A.-Lautlingen (21.04.2020) hervorgeht, ist der, dass die Maßnahme sich noch in Abstimmung befindet. Daher steht hier eine Prüfung durch die UNB noch aus. Bedenken hat die UNB im Zusammenhang mit dem geschützten Waldbiotop, das sich innerhalb der Maßnahmenfläche befindet (Seggen-Buchenwald Katzenbuckel SW Ebingen, 277204174309). Gerne kann die Maßnahmenfläche in einem gemeinsamen vor-Ort-Termin begutachtet und abgestimmt werden.

**Forstamt, Ansprechpartner: Herr Beck, Tel.: 92-1570**

Das Forstamt schließt sich der Stellungnahme der höheren Forstbehörde voll umfänglich an.

**Amt für Vermessung und Flurneuordnung, Ansprechpartner: Herr Mayer, Tel.: 92-1803**

Aus unserem Zuständigkeitsbereich ergeben sich keine Bedenken gegen die Planung.

**Baurecht/Kreisbaumeister, Ansprechpartnerinnen: Frau Beiter, Tel.: 92-1315 (Technik), Herr Ridder, Tel.: 92-1308 (Recht)**

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vorgebrachten Anregungen wurden berücksichtigt.

Seitens der unteren Baurechtsbehörde wird die Umwidmung des früheren Geländes der Zollernalbkaserne zu einem Industrie- und Gewerbegebiet ausdrücklich begrüßt. Mit der Konversion können an anderer Stelle Flächen eingespart werden.

Folgende Punkte sind noch aufgefallen:

**Planungsrechtliche Festsetzungen**

A1.1.1 und A1.2.1: Der Zusatz „und die Voraussetzungen unter Ziffer A1.3 erfüllen“ ist grammatikalisch nicht richtig eingebunden (anstelle „und“ sollte es nach einem Komma „die“ heißen).

**A9.6 Dachbegrünung**

Beim ersten Wort „mindestens“ fehlt das „s“.

Ob eine Dachbegrünung den Bauwünschen der zukünftigen Bauherren entspricht, wird bezweifelt.

**Örtliche Bauvorschriften**

B1: Welche Dachformen und -neigungen sind zulässig?

Laut den Nutzungsschablonen ist nur DN 10° zulässig. Wir gehen nicht davon aus, dass nur Dächer mit einer Neigung von 10° zulässig sein sollen.

In A9.6 wird eine Dachneigung von 0-10° beschrieben.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Möller

Per E-Mail

Baldauf Architekten und Stadtplaner  
Herrn Jérôme Amiguet  
Schreiberstr. 27  
70199 Stuttgart

Name: Georg Pages  
Telefon: 0761 208-1438  
E-Mail: [Georg.Pages@rpf.bwl.de](mailto:Georg.Pages@rpf.bwl.de)  
Geschäftszeichen: RPF83-2511-7233/3/8  
(bei Antwort bitte angeben)  
Datum: 22.08.2025

## **IIGP Zollernalb 2511 BBP, 417, 4417044, Meßstetten, Stadt, Landkreis Zollernalbkreis - Stellungnahme TÖB zur Offenlage -**

Ihr Schreiben vom 23.07.2025

Sehr geehrte Damen und Herren,

Der Zweckverband hat gemäß § 4b BauGB das Büro Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH beauftragt, die erforderlichen Verfahrensschritte für die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen. Daraufhin hat die Verbandsversammlung des Zweckverbandes „Interkommunaler Industrie- und Gewerbepark Zollernalb“ am 01.07.2025 in öffentlicher Sitzung den Entwurf des Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften „Interkommunaler Industrie- und Gewerbepark Zollernalb“ mit Änderungen beschlossen. Darüber hinaus wurde beschlossen, den Bebauungsplanentwurf mit örtlichen Bauvorschriften im Internet zu veröffentlichen sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu beteiligen. Zu den elektronisch zur Verfügung gestellten Unterlagen äußert sich die höhere Forstbehörde in Abstimmung mit der unteren Forstbehörde beim Landratsamt Zollernalbkreis wie folgt.

### **STELLUNGNAHME**

Im räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „IIGP Zollernalb“ liegen Waldflächen im Sinne von § 2 LWaldG. Insofern berührt das

Bauleitplanverfahren in besonderer Weise auch forstrechtliche/-fachliche Belange. Darüber hinaus ergibt sich aus den an mehreren Seiten unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Wald eine indirekte Betroffenheit.

### Waldinanspruchnahme

Laut vorgelegtem Bebauungsplan (BP\_IIGP\_E\_Plan.pdf – Stand 01.07.2025 -) ist vorgesehen, die vorhandenen Waldflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans nun als Industrie-/Gewerbegebiet darzustellen. Zwei weitere Flächen am Nordwestrand sollen ebenfalls umgewandelt werden, um eine gerade Baulinie zu ermöglichen.

Dem Umfang der vorgesehenen Umwandlungsflächen kann vorbehaltlich entsprechender Ausgleichsmaßnahmen zugestimmt werden, da ansonsten aufgrund des notwendigen Abstands ein unverhältnismäßiger Verlust an potentiellen Bauflächen und Erschließungsflächen die Folge wäre.

Die Waldumwandlungsflächen sind in der kartenmäßigen Darstellung 385-004\_IIGP-Z.pdf „Plangrundlagen Vorschlag Baufenster“ vom Mai 2023 gelb schraffiert dargestellt.

Die überplanten/beanspruchten Waldflächen sollten im nächsten Verfahrensschritt eingehend beschrieben und bilanziert werden. Wir legen Wert auf die Bilanzierung der Waldumwandlung nach dem forstlichen Flächen und Faktoren Verfahren.

Die forstlichen Ausgleichsmaßnahmen sind zu mindestens einem Drittel des Ausgleichsbedarfs durch Ersatzaufforstungen zu leisten, darüber hinaus gehender Ausgleichsbedarf kann durch sonstige Schutz- und Gestaltungsmaßnahmen erbracht werden (siehe „Handreichung zur Erstellung einer forstrechtlichen Eingriffs- und Ausgleichsbilanz – Hinweise, Anregungen, Handlungsoptionen – vom 18.12.2019)

Die forstrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen können so weit möglich multifunktionell bewertet werden, d.h. gleichzeitig auch als naturschutzrechtlicher Ausgleich zählen, wenn eine positive ÖP-Bilanz besteht.

Die Waldflächen im Plangebiet des Bebauungsplans erfüllen neben den forstlichen Grundfunktionen keine besonderen Waldfunktionen. Einschlägig sind in diesem Zusammenhang auch mehrere Plansätze des Landesentwicklungsplans - v.a. 5.3.4 (G) und 5.3.5 (Z).

Geschützte Waldgebiete nach §§ 29 ff LWaldG und/oder naturschutzrechtliche Schutzgebiete liegen nach unserem Kenntnisstand im Plangebiet nicht vor.

Wenn für Waldflächen in einem Bauleitplan eine andere Nutzungsart (hier: Industrie-/Gewerbegebiet, Schutzfläche) dargestellt werden soll, ist nach § 10 LWaldG eine Zustimmung der höheren Forstbehörde bzw. eine sogenannte Umwandlungserklärung zwingend erforderlich. Diese ist als „sonstige Rechtsvorschrift“ im Sinne von § 6 Abs. 2 und § 10 Abs. 2

BauGB anzusehen. Somit kann die geplante Änderung des Bebauungsplans erst rechtskräftig werden, wenn nach Durchführung eines förmlichen forstrechtlichen Verfahrens nach § 10 i. V. m. § 9 LWaldG die Umwandlungserklärung vorliegt. Das diesbezügliche Verfahren wird von der höheren Forstbehörde nur auf Antrag eingeleitet. Die entsprechenden Antragsunterlagen sind vom Träger der Bauleitplanung über die untere Forstbehörde beim Landratsamt Zollernalbkreis hierher einzureichen. Von besonderer Bedeutung sind in diesem Zusammenhang das Antragsformular EW 12, detaillierte Lagepläne, eine flurstücksscharfe Auflistung der beanspruchten Waldfläche sowie die Zustimmung betroffener Grundstückseigentümer. Zwingend erforderlich sind darüber hinaus nachfolgend aufgelistete Aspekte, die im Antrag entsprechend enthalten bzw. berücksichtigt sein müssen:

- *Bedarf*: Zur Klärung der Bedarfsfrage bzw. Erforderlichkeit des Vorhabens ist eine plausible Begründung notwendig. Dabei ist das Gebot der Eingriffsminimierung zu berücksichtigen.
- *Standortwahl*: Es ist schlüssig darzulegen, dass ebenso geeignete Standorte außerhalb des Waldes bzw. Lösungen ohne Waldinanspruchnahme im Sinne von § 9 LWaldG nicht vorhanden bzw. realisierbar sind.
- *öffentliche Interessen*: Der beabsichtigten Waldinanspruchnahme dürfen keine öffentlichen Interessen im Sinne von § 9 Abs. 2 LWaldG entgegenstehen. Von besonderer Bedeutung sind dabei regelmäßig auch die Ziele der Raumordnung und Landesplanung sowie die natur- und/oder artenschutzrechtlichen Belange. Diesbezügliche Bedenken müssen seitens der zuständigen Stellen vorbehaltlos ausgeschlossen werden.
- *forstrechtlicher Ausgleich*: Nach § 9 Abs. 3 LWaldG sind die mit einer Waldumwandlung verbundenen nachteiligen Wirkungen für die Schutz- und Erholungsfunktionen des Waldes forstrechtlich auszugleichen.

Der erforderliche Ausgleichsflächenbedarf ist mittels einer forstfachlich akzeptierten Eingriffsbewertung herzuleiten. Grundsätzlich soll es sich dabei um eine Kombination von verbalargumentativer und quantitativer Eingriffsbeurteilung handeln. Für letztere ist die Bilanzierung über Flächen und Faktoren grundsätzlich gut geeignet. Eine abschließende Beurteilung ist unsererseits aber erst nach Vorlage einer eingehenderen Beschreibung und Bilanzierung des forstrechtlichen Eingriffs möglich (u. a. konkrete Flächen der einzelnen Bestandestypen sowie deren Beschreibung).

Analoges gilt auch für die mit der Forstverwaltung grundsätzlich im Vorfeld abzustimmende forstrechtliche Ausgleichskonzeption und -bilanzierung. Die dort veranschlagten Ausgleichsmaßnahmen müssen gesichert sein, es muss hinreichende Sicherheit bestehen, dass sie an dem vorgeschlagenen Ort auch ausgeführt werden können, bzw. dürfen, bzw. bereits vorhanden und anerkannt sind.

Bei Vorliegen der vollständigen Antragsunterlagen prüft die höhere Forstbehörde gemäß § 10 Abs. 1 LWaldG, ob die materiell-rechtlichen Voraussetzungen für eine Umwandlungsgenehmigung nach § 9 LWaldG vorliegen. Soweit die Genehmigung der

Umwandlung in Aussicht gestellt werden kann, wird darüber eine Umwandlungserklärung erteilt. Diese ersetzt dann jedoch nicht die Umwandlungsgenehmigung nach § 9 Abs. 1 LWaldG. Sie begründet aber einen Rechtsanspruch darauf, sofern bis zur Beantragung der Genehmigung keine wesentliche Änderung der Sachlage eingetreten ist und keine zwingenden Gründe des öffentlichen Interesses eine Versagung rechtfertigen. Dies wird zu gegebener Zeit im Rahmen eines separaten Umwandlungsverfahrens nach § 9 LWaldG von der höheren Forstbehörde geprüft. In diesem Zusammenhang ist zu berücksichtigen, dass nach § 10 Abs. 3 LWaldG die Umwandlung erst genehmigt werden darf, wenn die Inanspruchnahme der Waldfläche für die genehmigte Nutzungsart zulässig ist. Letzteres ist insbesondere der Fall, wenn der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt hat.

Somit sind vor Realisierung des geplanten Vorhabens zwei (!) forstrechtliche Verfahren zwingend erforderlich. Im Rahmen der Bauleitplanung ist eine Umwandlungserklärung nach § 10 LWaldG zu beantragen. Die in den vorgelegten Unterlagen an mehreren Stellen genannte Waldumwandlungsgenehmigung nach § 9 LWaldG ist erst nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens zu beantragen.

#### Waldabstand

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Interkommunaler Industrie- und Gewerbepark Zollernalb“ grenzt an mehreren Seiten unmittelbar an Wald an. Das gilt im Wesentlichen auch für die vorgesehene Baugrenze. Der hier vorgesehene Abstand zum Wald beträgt teilweise nur wenige Meter.

Nach § 4 Abs. 3 LBO müssen aber bauliche Anlagen mit Feuerstätten sowie Gebäude von Wäldern grundsätzlich einen Abstand von mindestens 30 m einhalten. Diese Waldabstandsvorschrift konkretisiert das öffentliche Interesse an einer Gefahrenvermeidung für den Wald und insbesondere auch für die Gebäude sowie die sich dort aufhaltenden Menschen. Darüber hinaus soll sie die ordnungsgemäße Bewirtschaftung des angrenzenden Waldes gewährleisten.

Ausnahmen können seitens der planungsrechtlich zuständigen Behörde unter bestimmten Voraussetzungen zugelassen werden. Nach unserem Kenntnisstand ist dies laut gefestigter Rechtsprechung jedoch regelmäßig nur dann möglich, wenn eine atypische Gefahrensituation gegeben ist (z. B. Topographie, Mattwüchsigkeit – was im vorliegenden Fall jedoch nicht erkennbar ist!).

Mit einer Unterschreitung des gesetzlich erforderlichen Waldabstands ist grundsätzlich eine erhöhte Gefährdungssituation für die Gebäude und die sich darin aufhaltenden Menschen (z. B. Gefahr durch umstürzende Bäume) verbunden. Zudem ist eine Unterschreitung des gesetzlichen Waldabstands für den angrenzenden Grundstücks- bzw. Waldeigentümer stets

mit erhöhten Aufwendungen verbunden (u. a. angepasste Waldrandpflege, Verkehrssicherungskontrollen/-maßnahmen).

Die in der letztgenannten 385-004\_IIGP-Z.pdf „Plangrundlagen Vorschlag Baufenster“ vom Mai 2023 grün schraffiert dargestellten Flächen sollen zu einem gestuften Waldrand umgebaut werden.

Dadurch kann für die Bestandsgebäude und kleinere Baulücken dazwischen die Gefahr durch umstürzende Bäume eliminiert werden (Hinweis: Nicht jedoch Gefahren durch Waldbrand). Dementsprechend können die Baufenster wie im vorgelegten Bebauungsplan BP\_IIGP\_E\_Plan.pdf – Stand 01.07.2025 – gelegt werden, ohne dass Gefahr für Leib und Leben für Personen in den Gebäuden droht. Auch hier ist für uns die Grundlage die o.g. bereits genannte kartenmäßige Darstellung 385-004\_IIGP-Z.pdf „Plangrundlagen Vorschlag Baufenster“. (Ganz im Südosten wäre hier noch eine zusätzliche kleine Fläche grün zu schraffieren, im Anschluss östlich an die Waldumwandlungsfläche – es sei denn, hier wären nur Lagergebäude, Parkplätze o. ä. geplant)

Die höhere Forstbehörde stimmt dem vorgelegten Konzept, einer ausgewogenen Mischung verschiedener Maßnahmen zur Optimierung der Bebaubarkeit und teilweiser Rücknahmen der Baugrenzen zu.

Eine nachträgliche Herstellung des erforderlichen Waldabstands durch Waldumwandlung kann nicht in Aussicht gestellt werden, da die diesbezüglichen Genehmigungsvoraussetzungen nicht erfüllt sind.

Die Waldabstandstreifen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB sind bereits nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Für Rückfragen, insbesondere zum forstrechtlichen Umwandlungsverfahren, stehen wir gerne zur Verfügung.

Diese Stellungnahme ist mit der Forstbehörde im Landratsamt Zollernalbkreis abgestimmt und diese erhält eine Mehrfertigung.

Mit freundlichen Grüßen,

gez. Georg Pagés

---

Informationen zum Schutz personenbezogener Daten finden Sie auf unserer Internetseite Datenschutzerklärungen unter dem Titel:

[A-01: Datenschutzerklärung zur Verwaltungstätigkeit der Regierungspräsidien \(pdf, 511 KB\)](#)

[8-01F: Wahrnehmung forstrechtlicher Aufgaben durch die Abteilung 8 \(pdf, 258 KB\)](#)

Auf Wunsch werden diese Informationen in Papierform versandt.

---



**Baden-Württemberg**  
REGIERUNGSPRÄSIDIUM TÜBINGEN

Regierungspräsidium Tübingen · Postfach 26 66 · 72016 Tübingen

Baldauf Architekten und Stadtplaner  
Herrn Amiguet  
Schreiberstraße 27  
70199 Stuttgart

Tübingen 21.08.2025  
Name Sandra Kreußler  
Durchwahl 07071 757-3253  
Aktenzeichen RPT0210-2511-16/10  
(Bitte bei Antwort angeben)

Per E-Mail:  
[j.amiguet@baldaufarchitekten.de](mailto:j.amiguet@baldaufarchitekten.de)

 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an Bauleitplanverfahren und vergleichbaren Satzungsverfahren (§ 4 Abs. 2 Baugesetzbuch)

Schreiben/E-mail vom 23.07.2025

## A. Allgemeine Angaben

### Zweckverband „Interkommunaler Industrie- und Gewerbepark Zollernalb“

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

## B. Stellungnahme

- Keine Anregungen oder Bedenken.
- Fachliche Stellungnahme siehe Seite 2.

## 1. Belange der Raumordnung / Bauleitplanung

### Raumordnung – Einzelhandel

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

Als Art der Nutzung werden Gewerbegebiete und Industriegebiete festgelegt. Gemäß den planungsrechtlichen Festsetzungen sind Einzelhandelsbetriebe im Plangebiet nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind

- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden (z.B. Bäcker), die ausnahmsweise zugelassen werden können.
- Verkaufstätigkeiten im Rahmen und im sachlichen Zusammenhang mit einem im Plangebiet angesiedelten Handwerks- Produktions- oder Dienstleistungsbetrieb, die ausnahmsweise zugelassen werden können. Dabei darf es sich nicht um typischerweise zentrenrelevante Sortimente gemäß Tabelle 6 Spalte a) im Regionalplan Neckar-Alb 2013 handeln. Die Verkaufsfläche darf zudem nicht großflächig sein und höchstens 25% der Gesamtnutzfläche des Gewerbebetriebs betragen.

Mit diesen Festsetzungen bestehen aus Sicht des Einzelhandels keine raumordnungsrechtlichen Bedenken gegen die Planung.

### Raumordnung - Freiraumschutz

Die 5. Regionalplanänderung ist zwischenzeitlich in Kraft.

In einigen, kleinen randlichen Bereichen scheint es nach den uns vorliegenden Unterlagen noch Überschneidungen des Bebauungsplans mit den regionalen Grünzügen zu geben. Laut der Stellungnahme des Regionalverbands Neckar-Alb vom 30.07.2025 fallen diese in die planerische Unschärfe. Somit bestehen keine Bedenken.

### Bauleitplanung

Das Verfahren zur notwendigen Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren wurde eingeleitet. Die erste förmliche Beteiligung hat zwischenzeitlich stattgefunden. Wir gehen davon aus, dass das Verfahren zeitnah fortgeführt wird.

## **2. Belange des Grundwasser- und Bodenschutzes**

### **Bodenschutz**

Aus übergeordneter Sicht des Bodenschutzes bestehen keine Einwendungen.

### **Grundwasserschutz**

Wie bekannt ist, liegt das Vorhaben in der Zone III des Wasserschutzgebiets „Quellen im Schmiechatal“. In seiner Stellungnahme vom Juni 2022 hat das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) darauf hingewiesen, dass im Vorhabensgebiet Verkarstungsstrukturen auftreten können, welche einen raschen Eintrag von Oberflächenwasser und gegebenenfalls Schadstoffen in das Grundwasser ermöglichen. Für Karstgrundwasserleiter werden die Wasserschutzgebietszonen nach Ersatzkriterien ausgewiesen, so dass die Fließzeit des Grundwassers innerhalb der Schutzzone III bis zur Fassung weniger als 50 Tage betragen kann.

Das Arbeitsblatt DVGW W 101 (A) weist für die Ausweisung neuer Industriegebiete in allen Wasserschutzgebietszonen ein hohes Gefährdungspotenzial aus. Ohne Schutzvorkehrungen kann somit eine Gefährdung für das Grundwasser und dessen Nutzung zur Trinkwasserversorgung (Daseinsvorsorge) sowohl bau-, als auch anlage- und betriebsbedingt nicht ausgeschlossen werden. Dies gilt insbesondere, da das Vorhabensgebiet in einem hydrogeologisch sensiblen Bereich liegt.

Bereits in den Stellungnahmen der Unteren und der Höheren Wasserbehörde aus dem Jahr 2022 wurde fachlich auf das hohe Schadens- und Gefährdungspotential sowie rechtlich auf die Rechtsverordnung des Wasserschutzgebiets (WSG-RVO) und die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) hingewiesen. In diesem Kontext wird zudem auf die in den vergangenen Jahren erfolgte Abstimmung bezüglich der ursprünglich geplanten Ansiedlung einer Biogasvergärungsanlage verwiesen.

Die Bauleitplanung sollte daher die Rahmenbedingungen für die Vereinbarkeit der Festsetzungen im Bebauungsplan mit dem bestehenden Wasserschutzgebiet erarbeiten. Aus Sicht des Grundwasserschutzes ist es zielführend, dafür bereits in der Bebauungsplanung grundsätzliche Anforderungen und Schutzvorkehrungen zu formulieren. In den vorgelegten Unterlagen wird insbesondere im Abschnitt D6 „Wasserschutzgebiet / AwSV / Grundwasserschutz“ im Textteil des Bebauungsplans sowie im Abschnitt 4.5 „Schutzgut Wasser“ im Umweltbericht auf die Belange des Grundwasserschutzes eingegangen. Die Festlegungen sind jedoch überwiegend allgemein formuliert und reichen nicht aus, den Belangen des vorsorgenden Grundwasserschutzes und dem besonderen Schutzbedürfnis des Vorhabensgebiets Rechnung zu tragen.

In der Begründung zum Bebauungsplan wird im Abschnitt 2.5 folgende Aussage getroffen: „Um Schadstoffeinträge zu vermeiden, sind jedoch die in der Wasserschutzverordnung vorgesehenen Schutzvorkehrungen zu beachten“. In der WSG-RVO werden jedoch keine konkreten Schutzvorkehrungen formuliert, sondern Verbotstatbestände und zum Teil Ausnahmen festgelegt.

Laut § 4 Absatz 1 Nummer 14 der WSG-RVO ist das Errichten oder wesentliche Erweitern von Wohnsiedlungen, Industrie- und Gewerbebetrieben, Krankenhäusern und Heilstätten in der Schutzzone III verboten, wenn eine Gefährdung des Gewässers nicht durch Schutzvorkehrungen verhindert werden kann. Für die geplante Waldumwandlung ist zudem eine Befreiung vom Verbotstatbestand § 4 Absatz 1 Nummer 32 der WSG-RVO erforderlich.

Aus der AwSV ergeben sich deutliche Einschränkungen für Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen in der Zone III von Wasserschutzgebieten, von denen nur unter bestimmten Bedingungen Ausnahmen erteilt werden können.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass daher für einzelne Betriebe Anträge auf Befreiungen von der WSG-RVO und AwSV erforderlich werden können und Einzelvorhaben unter Umständen nicht oder nur mit aufwändigen Schutzmaßnahmen realisiert werden können. Entsprechende Anträge sind bei der Unteren Wasserbehörde beim Landratsamt Zollernalbkreis zu stellen und werden dort im Rahmen einer Einzelfallentscheidung bearbeitet.

Aus Sicht des vorsorgenden Grundwasserschutzes ist es zielführend, bereits im Rahmen der Bauleitplanung Betriebe und Branchen auszuschließen, die aus fachlicher Sicht nicht mit dem Schutzzweck des Wasserschutzgebiets vereinbar sind.

Es wird angeregt, sich diesbezüglich gemeinsam mit der zuständigen Unteren Wasserbehörde beim Landratsamt Zollernalbkreis abzustimmen.

### **3. Belange des Naturschutzes**

Keine Betroffenheit der höheren Naturschutzbehörde.

gez.

Kreuzer

ALBSTADTWERKE GmbH · POSTFACH 10 04 28 · 72425 ALBSTADT

Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH  
Herrn Jérôme Amiguet  
Schreiberstraße 27  
70199 Stuttgart

**Abteilung Betrieb/Planung**

Martin Kurz  
07432 160-3810  
Martin.Kurz@albstadtwerke.de

30. Oktober 2025

**Bebauungsplanentwurf „Interkommunaler Industrie- und Gewerbepark Zollernalb“**

Sehr geehrter Herr Amiguet,

wir danken Ihnen für die Verlängerung der Stellungnahmefrist und nehmen zu dem Entwurf des Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften „Interkommunaler Industrie- und Gewerbepark Zollernalb“ Stellung wie folgt:

1. Die Albstadtwerke GmbH ist ein regionaler Wasserversorger, der fast 50.000 Menschen in Albstadt mit Trinkwasser versorgt. Der Wasserbedarf wird zu ca. 50 % über Fremdwasserbezug abgedeckt (vor allem Bodenseewasserversorgung) und zu ca. 50 % aus Eigenwasser, das aus Grund- und Quellwasser gewonnen wird. Neben der Diesel- und Wiesenquelle sowie der Balingen Quelle wird ca. die Hälfte dieses Eigenwasserbedarfs durch Entnahme aus der Ehestetter Quelle gedeckt. Die Wasserentnahme aus den Quellen und Tiefbrunnen erfolgt auf Grundlage einer gehobenen wasserrechtlichen Erlaubnis.

Die Ehestetter Quelle ist unter anderem deshalb ein wichtiges und elementares Standbein der Eigenwasserversorgung, da das Rohwasser allenfalls gering mikrobiologisch verunreinigt ist und eine kostenintensive Aufbereitung mithin nicht erforderlich ist. Entsprechend den Vorgaben des § 50 Abs. 2 WHG, wonach der Wasserbedarf der öffentlichen Wasserversorgung vorrangig aus ortsnahen Wasservorkommen zu decken ist, beabsichtigt die Albstadtwerke GmbH den Anteil des Eigenwassers an der Wasserversorgung weiter zu erhöhen.

2. Zum Schutz des aus den Quellen und Tiefbrunnen geförderten Rohwassers wurde 1988 ein vergrößertes Wasserschutzgebiet „Quellen im Schmiechtal“ festgesetzt (unter Aufhebung der zuvor geltenden Wasserschutzgebietsverordnung vom 13.08.1962). Die entsprechende Schutzgebietsverordnung ist am 10.01.1989 in Kraft getreten. In der Wasserschutzgebietsverordnung wurden (neben dem Fassungsreichen) eine engere Schutzzone (die noch einmal in A und B unterteilt ist) und eine weitere Schutzzone

Albstadtwerke GmbH  
Goethestraße 91  
72461 Albstadt

Telefon 07432 160-3999  
Telefax 07432 160-4201

E-Mail: [info@albstadtwerke.de](mailto:info@albstadtwerke.de)  
[www.albstadtwerke.de](http://www.albstadtwerke.de)

Aufsichtsratsvorsitzender:  
Roland Tralmer

Geschäftsführer:  
Rainer Frey, Julian Rabut

Amtsgericht Stuttgart HRB 401197  
USt-IdNr.: DE 211 518 478  
Gläubiger-ID: DE85ASW0000098834

Bankverbindungen:  
Volksbank Zollernalb eG  
IBAN: DE09 6539 0120 0012 2300 06  
BIC: GENODES1EBI

Sparkasse Zollernalb  
IBAN: DE31 6535 1260 0066 0953 89  
BIC: SOLADES1BAL



festgesetzt. Abhängig vom Schutzgrad enthält die Verordnung diverse Verbote von Tätigkeiten und Verbote der Errichtung und des Betriebens von Anlagen. Gemäß § 8 der Wasserschutzgebietsverordnung kann das zuständige Landratsamt auf Antrag von den Verboten der Wasserschutzgebietsverordnung befreien, wenn überwiegende Gründe des Wohls der Allgemeinheit dies erfordern oder eine Verunreinigung der Gewässer oder eine sonstige nachteilige Veränderung ihrer Eigenschaften wegen besonderer Schutzvorkehrungen nicht zu besorgen ist.

3. Die Albstadtwerke GmbH hat zu dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf eine Stellungnahme des TZW vom 09.07.2025 eingeholt, die wir beigefügt vorlegen und zum Inhalt dieser Stellungnahme machen. Das TZW gehört zu den führenden Wasserinstituten weltweit und verfügt über umfangreiche Erfahrungen mit der Bewertung von Risiken für Trinkwasservorkommen.

Aus der Stellungnahme ergibt sich unter anderem die besondere Klüftigkeit des Untergrunds, die bei einem Markierungsversuch dazu geführt hat, dass eine Luftlinie von ca. 6 km zwischen Stoffein- und -austrag (in der Ehestetter Quelle) in nur zwei Tagen überwunden wurde. Das Bebauungsplangebiet liegt zwischen der Eingabestelle und der Ehestetter Quelle, sodass bei einem Schadstoffeintrag von sogar einer noch kürzeren Zeit bis zur Einwirkung auf die Ehestetter Quelle auszugehen ist. Auch im Hinweis D 4 des Bebauungsplanentwurfs zur Geotechnik wird im Übrigen auf die geringe Mächtigkeit der Deckschicht und Karsterscheinungen wie Dolinen und Karstwannen verwiesen.

Dies wirft die Frage nach der Sachgerechtigkeit der Schutzgebietsabgrenzung auf. Es mutet auch merkwürdig an, dass die sogenannte „50-Tagelinie“ jeweils an der Grundstücksgrenze des Kasernengeländes enden soll. Offensichtlich handelt es sich um eine „politische Abgrenzung“, die aber nicht den fachlichen Erfordernissen entspricht. Diese Auffassung wird auch von den Wasserbehörden geteilt. Das Regierungspräsidium Tübingen hatte im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung festgehalten, dass fachtechnisch auch der in Zone III liegende Teilbereich die Kriterien einer Schutzzone II erfülle, weshalb den Belangen des Grundwasserschutzes in besonderer Weise Rechnung zu tragen sei.

Gegen die Ausweisung eines Industriegebiets bestünden grundsätzliche Bedenken. Auch das LGRB hatte in einer Stellungnahme vom 06.12.2023 (bzw. 13.06.2023) in einem immissionsschutzrechtlichen Verfahren für ein Vorhaben im jetzigen Bebauungsplangebiet darauf hingewiesen, dass die Schutzzone III praktisch vollständig von der WSG-Zone II B umgeben sei und wahrscheinlich im Bereich der 50-Tagelinie der Wasserfassung liege. Im vorliegenden Verfahren hat das LGRB festgehalten, dass das Planungsgebiet sich im Bereich von Oberjura-Massenkalken befinde. Auf die Verkarstung der Oberjurakalke, die einen raschen Eintrag von Oberflächenwasser und ggf. von Schadstoffen in das Karstgrundwasser ermögliche, und mögliche hohe Grundwasserfließgeschwindigkeiten

wurde ausdrücklich hingewiesen. Für Karstgrundwasserleiter würden für die Abgrenzung von Wasserschutzgebieten bzw. der jeweiligen Wasserschutzgebietszonen häufig Ersatzkriterien definiert, die zu einer praktikablen Dimensionierung aber auch zu einem verminderten Schutz führten. Daraus folge, dass bei Wasserschutzgebieten für Karstgrundwasserleiter auch von Bereichen innerhalb der Schutzzone II die Fließzeit des Grundwassers weniger als 50 Tage zu den Fassungen betragen könne.

Es ist durchaus zu überlegen, ob diese Stellungnahmen dazu führen, dass die Verbotstatbestände der Zone II B im Bereich der Zone III zu beachten sind. Jedenfalls sind die Feststellungen der Wasserbehörden aber für die Entscheidung über die erforderlichen Befreiungen relevant. Wenn die Gefährdung des Grundwassers aufgrund einer offensichtlich unzutreffenden Schutzzonenfestsetzung sehr viel höher ist als in der Zone III zu vermuten, sind an die Erteilung einer Befreiung noch höhere Anforderungen zu stellen als ohnehin schon. Dies wird bei künftigen Genehmigungsvorgängen in jedem Fall mit der gebotenen Gewissenhaftigkeit erfolgen müssen.

4. Eine hinreichende Befassung mit den Vorgaben der Wasserschutzgebietsverordnung und mit der Sicherheit der das Wasserschutzgebiet geschützten „Quellen im Schmiechatal“ ist bisher jedenfalls nicht in der gebotenen Ausführlichkeit erfolgt. Die vorgenommenen Sickerversuche (Geotechnischer Bericht vom 22.12.2022) treffen keine Aussagen über den Schutz des Grundwassers (zumal sie auch nur den Bereich bis 2 m Tiefe betreffen).

Auch die Untere Wasserbehörde hat im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung festgehalten, dass darzulegen sei, weshalb das Gewerbe- und Industriegebiet an der geplanten Stelle im Wasserschutzgebiet Zone III errichtet werden soll. Die Abwägung von Alternativstandorten außerhalb eines Wasserschutzgebiets sei den Planunterlagen beizufügen; dies fehlt.

Die durch den offenliegenden Bebauungsplan zulässig werdenden baulichen Anlagen (einschließlich der Erschließungsanlagen) erfordern eine Vielzahl von Befreiungen von der Wasserschutzgebietsverordnung, die nach unserer Auffassung unter Beachtung des vorliegenden B-Plans nicht erteilt werden dürfen.

Sinn und Zweck der Rechtsverordnung des Landratsamtes Zollernalbkreis zur Festsetzung eines vergrößerten Wasserschutzgebiets für die Grundwasserfassungen „Balingen Quelle, Diesel-Quelle, Wiesen-Quelle, Ehestetter Hof ‚Quellentopf‘ und Ehestetter Hof ‚Tiefbrunnen‘“ ist es, eine ausreichende öffentliche Wasserversorgung zu garantieren. Dafür müssen einerseits die für die Grundwasserneubildung erforderlichen Flächen erhalten bleiben und andererseits Schadstoffeinträge vermieden werden. Um den ausreichenden Schutz zu gewährleisten, sieht die Wasserschutzgebietsverordnung zahlreiche Verbote vor, von denen bei Vorliegen besonderer Voraussetzung Befreiungen erteilt werden können.

- a) Von den Verbotstatbeständen der Wasserschutzgebietsverordnung werden durch das geplante Baugebiet jedenfalls die folgenden Tatbestände erfüllt:

Gemäß § 4 Abs. 1 der Schutzgebietsverordnung sind in der weiteren Schutzzone verboten:

- Errichten oder wesentliches Ändern von Betrieben, die radioaktive oder andere wassergefährdende Stoffe im Sinne des § 19g Abs. 5 WHG verwenden, herstellen, lagern oder umschlagen. Hiervon ausgenommen ist das Verwenden und Lagern kleiner Mengen solcher Stoffe für medizinische Zwecke. (Nr. 2)
- Errichten und Betreiben von Anlagen zum Lagern wassergefährdender Stoffe im Sinne des § 19g Abs. 5 WHG – mit gewissen Ausnahmen. (Nr. 6)
- Errichten und Betreiben von Anlagen zum Befördern wassergefährdender Stoffe; ausgenommen sind Rohrleitungsanlagen, die den Bereich eines Werksgeländes nicht überschreiten oder Zubehör einer Anlage zum Lagern solcher Stoffe sind, sofern sie durch ausreichende Sicherheitsvorkehrungen gegen das Austreten der beförderten Stoffe geschützt sind. (Nr. 7)
- Absenken von Abwasser, einschließlich des von Straßen und sonstigen Verkehrsflächen abfließenden Niederschlagswassers. (Nr. 8)
- Versickern von Abwasser, einschließlich des von Straßen und sonstigen Verkehrsflächen abfließenden Niederschlagswassers, wenn das Wasser nicht ausreichend gereinigt und eine sichere anderweitige Beseitigung möglich ist. (Nr. 9)
- Errichten oder wesentliches Erweitern von Wohnsiedlungen, Industrie- und Gewerbebetrieben, Krankenhäusern und Heilstätten, wenn eine Gefährdung des Gewässers nicht durch Schutzvorkehrungen verhindert werden kann. (Nr. 14)
- Großflächige Umwandlung von Wald. (Nr. 32)
- Maßnahmen, die eine wesentliche Verminderung der Grundwasserneubildung oder des nutzbaren Dargebots zur Folge haben. (Nr. 33)

Zudem bestimmt § 4 Abs. 2 der Wasserschutzgebietsverordnung, dass beim Neubau oder beim Umbau von Straßen oder bei einer wesentlichen Änderung bestehender Straßen die notwendigen Schutzvorkehrungen und Schutzmaßnahmen entsprechend den Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wassergewinnungsgebieten in der jeweiligen Fassung anzuwenden ist.

- b) Durch die Umsetzung des Bebauungsplans wird mithin eine Vielzahl von Verbotstatbeständen der Wasserschutzgebietsverordnung verwirklicht. Nachdem der Bebauungsplan die Grundlage für mögliche weitere Versiegelungsmaßnahmen, vor allem durch zusätzliche Straßenflächen ist, ist über die Frage, ob eine Befreiung etwa von dem in § 4 Abs. 1 Nr. 33 der Wasserschutzgebietsverordnung enthaltenen Versiegelungsverbot gewährt werden kann ebenso vorab zu entscheiden wie über die Frage, ob für die Waldumwandlung neben der erforderlichen Waldumwandlungserklärung auch die Befreiung von der Wasserschutzgebietsverordnung erteilt werden kann; die Umwandlung von 5,5 ha Wald ist unseres Erachtens als großflächig anzusehen.

Mit der Planung von überwiegend Industriegebietsflächen ist vor allem auch eine erhebliche Grundwassergefährdung durch Betriebe verbunden, die mit wassergefährdenden Stoffen umgehen. Angesichts der kurzen Zeitspanne, innerhalb derer bei etwaigen Havarien mit einem Eintrag der wassergefährdenden Stoffe in die Ehestetter Quelle zu rechnen ist, ist die Zulässigkeit derartiger Betriebe auszuschließen. Der VGH Baden-Württemberg hat in einer Entscheidung etwa eine Festsetzung als möglich erachtet, wonach Betriebe, deren Produktionsablauf die Verarbeitung, den Transport oder die Lagerung wassergefährdender Stoffe erfordert oder die radioaktive oder andere wassergefährdende Abwässer oder Abfälle ausstoßen, nicht zulässig sind (Urteil vom 19.12.2000, 8 S 399/00, zitiert nach Juris). Eine derartige zumindest vergleichbare Regelung ist auch vorliegend in den Bebauungsplan aufzunehmen, um die Gefährdungen für die Trinkwasserversorgung der Stadt Albstadt zu verringern. Diese Auffassung teilt auch die untere Wasserbehörde. Das Landratsamt Zollernalbkreis hat in seiner Stellungnahme vom 26.08.2025 festgehalten, dass auf Grund der erhöhten Schutzbedürftigkeit des vorliegenden Grundwasserleiters auf Ebene der Bauleitplanung bereits gewisse Betriebe und Branchen ausgeschlossen werden sollten, die aus fachlicher Sicht in jedem Fall den Schutzzweck des Gebiets beeinträchtigen. Es sollten in der Bauleitplanung ausnahmslos alle Betriebe und Branchen ausgeschlossen werden, deren Betriebsaktivität die Produktion, den Handel und/oder die ausschließliche Lagerung von und mit wassergefährdenden Stoffen umfasst oder bei denen wassergefährdende Stoffe einen zentralen Bestandteil ihres Betätigungsfelds darstellen.

5. Zudem ist Folgendes festzuhalten: Es werden zwar umfangreiche Hinweise aufgenommen, ein Verweis auf die RistWaG findet sich aber nicht, obwohl einerseits die Neuanlage als auch die Ertüchtigung von Straßen vorgesehen ist, die die Berücksichtigung der RistWaG erfordern.

Soweit unter dem Hinweis D 6 auf das Wasserschutzgebiet und die Beachtung der Schutzbestimmungen (sowie weitere Vorgaben wie etwa das Arbeitsblatt DWA-A 138) verwiesen wird, ist damit keine rechtliche Regelung verbunden, die dem Schutz der Ehestetter Quelle dienen würde. Unabhängig davon sind die gegebenen Hinweise betreffend die Wasserschutzgebietsverordnung auch unzutreffend. Eine Befreiung ist zu

beantragen, wenn ein Vorhaben gegen ein Verbot der Verordnung verstößt. Auch sollten bei Maßnahmen, die das Grundwasser berühren könnten, nicht nur das Wasserwirtschaftsamt des Landkreises, sondern auch die Albstadtwerke GmbH informiert werden. Neben den umfangreichen Hinweisen zur Bauphase sollten auch Hinweise zur darauffolgenden Nutzung aufgenommen werden.

Da vorliegend weitestgehend ein Industriegebiet im Sinne des § 9 BauNVO festgesetzt werden soll, ist auch die bisher vorgesehene Niederschlagswasserbeseitigung, sei sie dezentral oder über das Zentrale Regenrückhaltebecken vorgesehen, zu überdenken. Eine Betrachtung der Ableitung von belasteten Flächen (Logistikflächen) im Einzelfall (Festsetzung A 9.4) ist jedenfalls nicht ausreichend. Es kann auch sonst nicht ausgeschlossen werden, dass in einem Havariefall das Niederschlagswasser mit Schadstoffen verunreinigt wird und dieses dann in das Grundwasser gelangt. Das Karstgestein mit offensichtlich großen Klüften und einer besonderen Wasserwegsamkeit führt zu einer kurzfristigen Einleitung der Schadstoffe in die Ehestetter Quelle, was diese zur Trinkwassergewinnung unbrauchbar machen würde. Sämtliches Abwasser, sei es Schmutzwasser oder Niederschlagswasser, das nicht gefahrlos versickern kann, ist über die Kanalisation abzuleiten.

Hinzu kommt, dass die Mächtigkeit der Deckschicht bisher offensichtlich noch nicht im Einzelnen eruiert wurde. Dies wäre aber erforderlich, um die mit Eingriffen in den Untergrund verbundene Gefährdung der Ehestetter Quelle quantifizieren zu können. Da unterhalb der Deckschicht nur ein zerklüfteter Untergrund vorhanden ist, kommt der Deckschicht für den Grundwasserschutz eine ganz besondere Bedeutung zu.

Die Beseitigung der vorhandenen Altlasten wird von der Albstadtwerke GmbH begrüßt. Wir bitten aber darum, an den Maßnahmen beteiligt zu werden, da mit der Beseitigung auch eine Mobilisierung der Stoffe einhergehen kann, die zu einer Trinkwasserbeeinträchtigung führen können.

Die Albstadtwerke GmbH haben zusammen mit dem Zweckverband IIGP auf der Basis des Vorschlags vom Landratsamt Zollernalbkreis einen Festsetzungsvorschlag entwickelt, der lautet wie folgt:

- „1. Unzulässig sind Gewerbebetriebe, die wassergefährdende Stoffe herstellen, verarbeiten sowie zum Handel und/oder weiteren Transport umschlagen oder lagern. Auch sind Gewerbebetriebe unzulässig, bei denen wassergefährdende Stoffe auf Grund der vorgehaltenen und genutzten Mengen einen zentralen Bestandteil ihres Betätigungsfelds (Geschäftsbetriebes) darstellen.
2. Ausnahmsweise sind Gewerbebetriebe zulässig, bei denen der Umschlag, die Vorhaltung/Lagerung und Nutzung wassergefährdender Stoffe in geringem Umfang für den

Betriebsablauf erforderlich sind. Dabei muss sichergestellt sein, dass sowohl im Regelbetrieb als auch im Falle einer Havarie wassergefährdende Stoffe nicht in den Boden und damit ins Grundwasser gelangen können. Hierzu sind erhöhte technische Sicherheitsmaßnahmen vorzusehen, die in Abhängigkeit der Wassergefährdungsklassen und der vorgehaltenen Mengen der wassergefährdenden Stoffe u. U. über die Vorgaben der AwSV hinausgehen können.“

Sollte diese Festsetzung der Art der zulässigen Betriebe sowohl im Industriegebiet als auch im Gewerbegebiet erfolgen, wird unseren Bedenken zur beabsichtigten Ausweisung der Art der baulichen Nutzung Rechnung getragen.

Es sollte aber zudem noch folgender Hinweis aufgenommen werden.

„Hinweis:

Es wird empfohlen, für alle im Sinne der Festsetzungen zulässigen Gewerbebetriebe, die wassergefährdende Stoffe umschlagen, vorhalten und nutzen müssen, bereits zu einem frühen Planungszeitpunkt eine Einzelfallprüfung durch die untere Wasserbehörde vorzusehen.“

Mit freundlichen Grüßen

Ihre Albstadtwerke GmbH

  
Julian Rabut  
Geschäftsführer

  
Martin Kurz  
Abteilungsleitung Betrieb Planung

Anlage: Stellungnahme des TZW vom 09.07.2025

Technologiezentrum Wasser · Karlsruher Straße 84 · 76139 Karlsruhe

Albstadtwerke GmbH  
Herr Kurz  
Abteilungsleitung Planung  
Goethestraße 91  
72461 Albstadt

**Standort Karlsruhe**

**Ihre Nachricht**

**Unsere Nachricht**  
WW/mag/am/Br25112

**Abteilung**  
Wasserversorgung

**Kontakt**  
Matthias Geiges  
T +49 721 9678-282  
Matthias.geigesl@tzw.de

09.07.2025

## Bewertung des Bebauungsplans für den Interkommunalen Industrie- und Gewerbepark Zollernalb im WSG „Quellen im Schmiechatal“

Generell stehen wir dem geplanten Industrie- und Gewerbepark Zollernalb aus Sicht des Grund- und Trinkwasserschutzes aus folgenden Gründen äußerst kritisch gegenüber:

- Durch einen Markierungsversuch wurde bereits im Jahr 2005 eine hohe Vulnerabilität (sehr hohe Fließgeschwindigkeiten bereits bei flachgründigen Stoffeinträgen) im Einzugsgebiet der Ehinger Quelle festgestellt

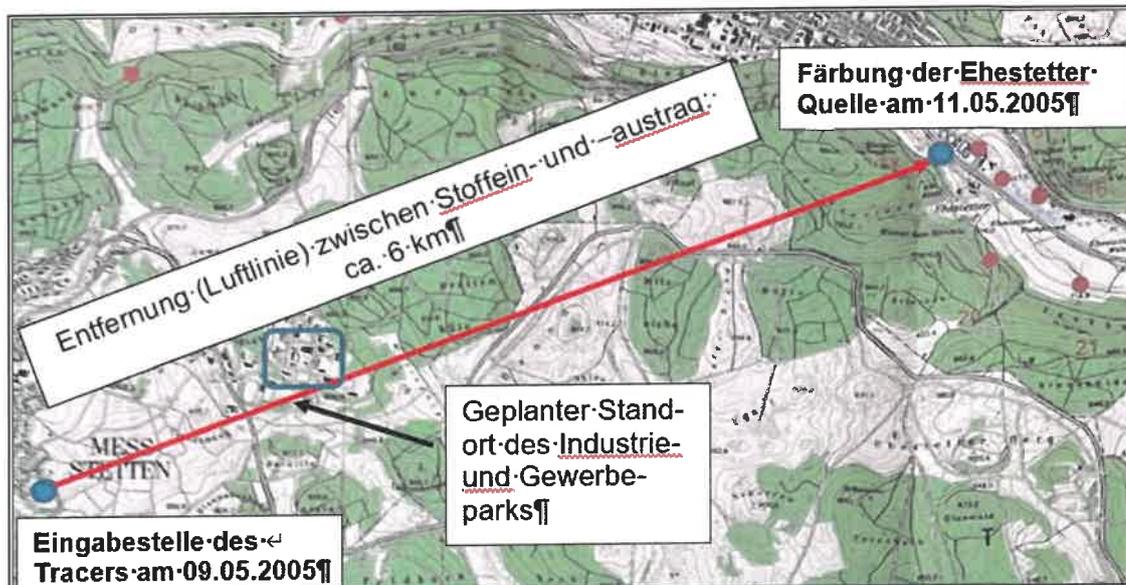


Abbildung 1: „Markierungsversuch 1253“ des LGRB vom 09.05.2005

Technologiezentrum Wasser  
Karlsruher Straße 84  
76139 Karlsruhe · Germany

Geschäftsführer  
Dr. Josef Klinger

Eine Einrichtung des DVGW  
Deutscher Verein des Gas-  
und Wasserfaches e.V.

Technisch-wissenschaftlicher  
Verein

**Kontakt**  
T +49 721 9678-0  
F +49 721 9678-101  
info@tzw.de  
www.tzw.de

**Bankverbindung**  
Baden-Württembergische Bank AG  
IBAN: DE91 6005 0101 7495 5044 44  
BIC: SOLADEST600  
UST-IdNr. DE114341970  
Steuer-Nr. 206/5887/0745

Aufgrund der Ergebnisse dieses Markierungsversuches ist davon auszugehen, dass das festgesetzte Wasserschutzgebiet nicht dem tatsächlichen Einzugsgebiet der Ehiniger Quelle entspricht. Der Schutzzonenstatus des geplanten Standortes (derzeit Schutzzone III) des Industrie- und Gewerbeparks und damit die hier greifenden Verbote der Wasserschutzgebietsverordnung sind dementsprechend ebenfalls zu hinterfragen.

- Die Ehestetter Quelle wird aufgrund anthropogener Belastungen anderer Wassergewinnungen der SW Albstadt bevorzugt genutzt und ist daher vor Verunreinigungen besonders zu schützen. Vor dem Hintergrund aktueller neuer Grenzwerte der Trinkwasserverordnung, steigt das Risiko für eine Kontamination dieser Quelle.
- Die Ehestetter Quelle ist ein zentrales Standbein für Trinkwasserversorgung und ein etwaiger Ausfall oder eine signifikante zusätzliche Beeinträchtigung kann nicht durch die anderen von den Stadtwerke Albstadt genutzten Vorkommen kompensiert werden.

Da es im vorliegenden Bebauungsplan lediglich um die generelle Herstellung der Infrastruktur für evtl. spätere Firmenansiedlungen handelt, sind die letztendlichen Gefährdungen während der Bau- und Betriebszeit der einzelnen sich ansiedelnden Gewerbe- und Industrieanlagen unsererseits derzeit nicht konkret zu bewerten.

Der uns vorliegende Bebauungsplan zur Errichtung des interkommunalen Industrie- und Gewerbeparks Zollernalb, geht insbesondere in der Anlage D6 auf dessen Lage im Wasserschutzgebiet „Quellen im Schmiechatal“ und den Umgang mit dem Gewässerschutz ein. Die hier getroffenen Aussagen gehen aus Sicht des Gewässerschutzes jedoch nicht weit genug bzw. sind zu unspezifisch.

So ist etwa die getroffene Aussage, dass *„Maßnahmen bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind unverzüglich der zuständigen Behörde mitzuteilen“* aufgrund der Lage des geplanten Baugebiets in einem Karstgebiet unzureichend.

Dies ist der Fall, da aufgrund der nur geringmächtig ausgebildeten Deckschichten, welche den Karst-Grundwasserleiter schützen, selbst geringe Eingriffe in den Untergrund, die weit oberhalb des Grundwasserspiegels stattfinden, zu einer schnellen Verlagerung von Schadstoffen in das Grundwasser führen können. Daher sind auch Baumaßnahmen, welche nur flachgründig und weit oberhalb des Grundwasserspiegels in den Untergrund eingreifen bei der zuständigen Behörde zu melden und mit den Albstadtwerken abzusprechen.

Weiterhin wird in der Anlage D6 nur auf durchzuführende Maßnahmen während der Bauzeit der Betriebe bzw. Anlagen eingegangen. Hier sind für die Gewährleistung des Grundwasserschutzes während der Betriebszeit dringend betriebsunabhängige Ergänzungen vorzunehmen, wie z.B. die Etablierung von Meldekettens im Havariefall, Verpflichtende Inspektionen der entsprechenden Schutzvorrichtungen der Anlagen hinsichtlich möglicher Leckagen; der

Beteiligung am von den Albstadtwerken durchzuführenden Grund- bzw. Trinkwasser-Monitoringprogrammen etc.

Abschließend empfehlen wir Ihnen die Einholung von juristischer Expertise durch ihren Rechtsanwalt, damit evtl. spätere Einwände ihrerseits gegenüber dann konkreten Firmenansiedlungen geltend gemacht werden können und diese nicht aufgrund der im jetzigen Planungsstadium ihrerseits „nicht angeführter“ Einwände verwirkt sein könnten.

Wir hoffen, dass wir Ihnen mit dieser kurzen Stellungnahme zu obigem Sachverhalt weiterhelfen konnten.

Mit freundlichen Grüßen



i. V. Sebastian Sturm  
Abteilungsleiter Wasserversorgung



i. A. Matthias Geiges  
Sachgebiet Risikomanagement