

Zusammenfassende Erklärung

Gemäß § 10a Abs. 1 BauGB ist dem in Kraft getretenen Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über

- die Art und Weise, wie die Umweltbelange und
- die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden und
- über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Erfordernis / Ziele und Zwecke der Planung

Im Rahmen der Bundeswehrreform wurde die Zollernalb-Kaserne in Meßstetten aufgegeben und das Areal im Jahr 2014 von der Bundeswehr geräumt. Von 2014 bis 2017 wurde das Gelände und die Bestandsgebäude als Landeserstaufnahmestelle für Flüchtlinge zwischengenutzt, später als Impfzentrum und von 2022 bis 2024 als Ankunftscenter Ukraine.

Am 15. Oktober 2020 haben die Städte und Gemeinden Albstadt, Balingen, Meßstetten, Nusplingen und Obernheim den „Zweckverband Interkommunaler Industrie- und Gewerbepark Zollernalb“ zur zukünftigen gemeinsamen Entwicklung und Nutzung der ehemaligen Kasernenfläche gegründet.

Derzeit entwickelt der Zweckverband Interkommunaler Industrie- und Gewerbepark Zollernalb (IIGP Zollernalb) auf dem ehemaligen Kasernengelände einen interkommunalen Industrie- und Gewerbepark. 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.

Der geplante Industrie- und Gewerbepark Zollernalb soll sich in die bestehenden Industrie- und Gewerbeflächenentwicklungen der Mitgliedskommunen einfügen, damit Konkurrenzen bei zukünftigen Ansiedlungen vermieden werden. Nutzungen die in dicht besiedelten Bereichen nicht mehr möglich sind, können hier einen Standort finden. Der Zweckverband möchte einen modernen, zukunftsfähigen industriellen Schwerpunkt für die gesamte Region bereitstellen.

Gemäß Zweckverbandssatzung und Leitbild sollen die Belange einer energie- und ressourceneffizienten sowie nachhaltigen Bewirtschaftung berücksichtigt werden.

Der Standort wurde 2022 im Regionalplan Neckar-Alb im Rahmen der 5. Änderung als regionaler Schwerpunkt für Industrie und Gewerbe (Vorranggebiet) mit 46 ha festgelegt.

Ein Teil des Verbandsgebiets wurde mit Beschluss der Sanierungssatzung durch die Verbandsversammlung 01.07.2025 und öffentlicher Bekanntmachung vom 08.07.2025 als Sanierungsgebiet „Zollernalb-Kaserne“ förmlich festgelegt.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen zur Realisierung des IIGP Zollernalb war die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig. Da der Bebauungsplan nicht gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden konnte, wurde dieser im sogenannten Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB geändert. Die IV. Flächennutzungsplanänderung für den Bereich „ehemalige Zollernalb-Kaserne“ trat mit öffentlicher Bekanntmachung am 19.12.2025 in Kraft.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde durch das Büro König und Partner, Altbach ein Umweltbericht erstellt, der gemäß § 2 Abs. 4 BauGB die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ausführlich ermittelt, beschreibt und bewertet. Im Rahmen des Umweltberichtes wurden die Auswirkungen der Planung auf die Umweltschutzgüter Menschen, Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt, Boden, Fläche, Wasser, Klima und Luft, Landschaft, Kulturgüter und sonstige Sachgüter sowie den Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern umfassend untersucht und bewertet. Darüber hinaus wurden die forstrechtlichen und landwirtschaftlichen Belange geprüft und aufgezeigt. Die Umsetzung der im Umweltbericht aufgezeigten Ausgleichsmaßnahmen erfolgt zeitnah und wird unter anderem durch öffentlich-rechtliche Verträge gesichert.

Die HPC AG, Rottenburg a. N. untersuchte ferner die Auswirkungen auf artenschutzrechtliche Belange und die Verträglichkeit mit den Zielen der Natura 2000-Gebiete. Geotechnische Untersuchungen sowie die Ermittlungen von kontaminationsverdächtigen Flächen wurden ebenfalls im Rahmen des Bebauungsplans angefertigt.

Des Weiteren wurde durch das Ingenieurbüro für Technischen Umweltschutz Dr.-Ing. Frank Dröscher, Tübingen, eine schalltechnische Untersuchung sowie eine Betrachtung der Geruchsimmissionen angefertigt. Die aufgrund der Ergebnisse notwendigen Vorkehrungen wurden durch Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert.

Mit Datum vom 11.12.2025 wurde die waldrechtliche Umwandlungserklärung im Sinne des § 10 Abs. 2 Landeswaldgesetz (LWaldG) vom Regierungspräsidium Freiburg, Landesforstverwaltung, erteilt. Somit liegen alle Voraussetzungen zur Umsetzung des Bebauungsplans vor.

Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Aufstellungsbeschluss / Beschluss zur frühzeitigen Unterrichtung

Zur Einleitung des Verfahrens fasste die Versammlung des Zweckverbandes „Interkommunaler Industrie- und Gewerbepark Zollernalb“ am 13.05.2022 in öffentlicher Sitzung den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften.

Der Aufstellungsbeschluss wurde öffentlich bekannt gemacht:

- im Amtsblatt der Stadt Meßstetten am 20.05.2022,
- auf der Webseite der Stadt Albstadt am 18.05.2022
- im Mitteilungsblatt der Stadt Balingen am 25.05.2022
- im Amtsblatt der Gemeinde Nusplingen am 20.05.2022
- in den Oberheimer Mitteilungen am 20.05.2022

Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

In der öffentlichen Sitzung der Verbandsversammlung des Zweckverbandes IIGP Zollernalb am 13.05.2022, wurde auch der Beschluss zur frühzeitigen Unterrichtung nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie § 4 Abs. 1 BauGB gefasst.

Die Unterlagen mit Stand Vorentwurf vom 13.05.2022, wurden in der Zeit vom 30.05.2022 bis 08.07.2022 in den Rathäusern der Verbandskommunen öffentlich ausgelegt und in das Internet eingestellt.

In diesem Rahmen sind von Seiten der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen eingegangen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die anerkannten Naturschutzverbände wurden mit Schreiben vom 30.05.2022 um eine Stellungnahme bis zum 08.07.2022 gebeten. Von den angeschriebenen 31 Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie Vereinen und Verbänden äußerten sich 16 Stellen.

Alle eingegangenen Stellungnahmen wurden in einer Abwägungstabelle zusammengestellt und den Mitgliedern der Verbandsversammlung als Vorlage zur öffentlichen Sitzung am 01.07.2025 beigefügt. Zu jedem Punkt wurde eine Stellungnahme der Verwaltung und eine Beschlussempfehlung abgegeben.

Die Schwerpunkte der eingegangenen Stellungnahmen und deren Bewertung werden auszugsweise wie folgt zusammengefasst. Auf die detaillierten Ausführungen in der Abwägungstabelle wird verwiesen.

- Den Anregungen hinsichtlich der Ergänzung von Ausführungen zur Lage des Plangebietes in Wasserschutzgebiet Zone III und der Darstellung der Auswirkungen hierzu wurde nachgekommen und in die Unterlagen aufgenommen.
- Auf die geforderte Alternativflächenprüfung wurde verzichtet, da die vorliegende Konversion des ehemaligen Kasernenareals standortgebunden ist und entsprechend keine Alternative besteht.
- Den Belangen des Grundwasserschutzes wurde im Rahmen der Abwägung ein sehr hohes Gewicht beigemessen.
- Entsprechend den Anregungen wurde die Entwässerungskonzeption erarbeitet und dem Bebauungsplanentwurf zu Grunde gelegt.
- Als Ergebnis aus Abstimmungen im Nachgang zum Beteiligungsverfahren wurde die Abgrenzung des Bebauungsplanes angepasst und Waldflächen aus dem Geltungsbereich herausgenommen.
- Einzelhandelsnutzungen wurden bis auf das notwendige Mindestmaß („Pausenverpflegung“, Handwerkerprivileg) reduziert und die Festsetzungen angepasst.
- Die Hinweise und Anregungen hinsichtlich noch fehlender Unterlagen (z.B. Umweltbericht, Natura-2000 Vorprüfung), zu ergänzenden Festsetzungen und aufzunehmenden Hinweisen wurden grundsätzlich im Entwurfsstand des Bebauungsplanes berücksichtigt.

Weitere Änderungen am Bebauungsplan waren bedingt durch die nun detailliert vorliegende Erschließungsplanung (Straßenplanung, Ver- und Entsorgungsinfrastruktur, etc.) sowie die Ergebnisse des Umweltberichtes und der schalltechnischen Untersuchung.

Auslegungsbeschluss

In der öffentlichen Sitzung der Verbandsversammlung des Zweckverbandes IIGP Zollernalb am 01.07.2025 wurde dem Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften zugestimmt und die

Veröffentlichung im Internet sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Da mittlerweile beschlossen wurde, als Bekanntmachungs- und Beteiligungsmedium, ausschließlich den Internetauftritt des Zweckverbandes IIGP Zollernalb zu nutzen, erfolgte die Bekanntmachung der Veröffentlichung auf der Webseite des Zweckverbands am 22.07.2025.

Veröffentlichung im Internet sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften „Interkommunaler Industrie- und Gewerbepark Zollernalb“ in der Fassung vom 01.07.2025 mit Anlagen und umweltbezogenen Stellungnahmen wurden in der Zeit vom 23.07.2025 bis einschließlich 25.08.2025 gemäß den gesetzlichen Vorgaben im Internet veröffentlicht (§ 3 Abs. 2 BauGB). Als andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeiten wurden die Unterlagen auch im Rathaus der Stadt Meßstetten zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. In diesem Rahmen gingen keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit und der anerkannten Naturschutzverbände ein.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB fand parallel zur Veröffentlichung im Internet vom 23.07.2025 bis 25.08.2025 statt.

Es wurde 29 Behörden und Träger öffentlicher Belange angeschrieben, wovon 19 eine Stellungnahme abgaben.

Die in den Behördenstimmungen vorgebrachten Anregungen und Hinweise führten weitestgehend nur zu redaktionellen Ergänzungen und Klarstellungen in den Festsetzungen. Entsprechend den Anregungen der Albstadtwerke wurden die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung nochmals abgestimmt und dahingehend geändert, dass Gewerbebetriebe, die wassergefährdende Stoffe herstellen, verarbeiten sowie zum Handel und / oder weiteren Transport umschlagen oder lagern ausgeschlossen wurden. Weiter wurden auch Betriebe ausgeschlossen, bei denen wassergefährdende Stoffe auf Grund der vorgehaltenen und genutzten Mengen einen zentralen Bestandteil ihres Betätigungsfeldes (Geschäftsbetriebes) darstellen.

Betriebe bei denen der Umschlag, die Vorhaltung / Lagerung und Nutzung wassergefährdender Stoffe in geringem Umfang für den Betriebsablauf erforderlich sind wurden in den Festsetzungen ausnahmsweise zugelassen, wenn sichergestellt ist, dass sowohl im Regelbetrieb als auch im Falle einer Havarie wassergefährdender Stoffe nicht in den Boden und damit in das Grundwasser gelangen können.

Aufgrund der vorgenannten Änderungen an den Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung war es gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erforderlich eine erneute Veröffentlichung im Internet bzw. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchzuführen. *„Wird der Entwurf des Bebauungsplanes nach dem Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB oder § 4 Abs. 2 BauGB geändert oder ergänzt ist dieser erneut im Internet zu veröffentlichen und sind die Stellungnahmen erneut einzuholen. [...] Die Dauer der Veröffentlichungsfrist im Internet und der Frist zur Stellungnahme soll angemessen verkürzt werden [...]“*.

Erneute Veröffentlichung im Internet sowie erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Der erneute Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 10.11.2025, wurde in der Verbandsversammlung am 18.11.2025 gebilligt. Darüber hinaus wurde auch der Beschluss gefasst, die überarbeiteten Unterlagen verkürzt auf die Dauer von 14 Tage im Internet zu

veröffentlichen und erneut Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange einzuholen.

Im Zeitraum der Veröffentlichung im Internet vom 19.11.2025 bis 03.12.2025 sind von Seiten der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen eingegangen.

Mit Schreiben vom 19.11.2025 sind 26 Behörden und Träger öffentlicher Belange angeschrieben worden. Bis zum 05.12.2025 sind insgesamt 14 Stellungnahmen eingegangen.

Die in diesem Rahmen vorgebrachten Anregungen und Hinweise führten nicht zu wesentlichen Änderungen oder Ergänzungen. Nachdem von Seiten des Naturschutzes einzelne Ausgleichsmaßnahmen nicht bzw. nur teilweise anerkannt wurden, ergab sich ein zusätzlicher Bedarf an Ökopunkten. Dieser Bedarf wurde über zusätzliche Ökokontomaßnahmen gedeckt.

Satzungsbeschlüsse

In der öffentlichen Verbandsversammlung des Zweckverbandes Industrie- und Gewerbepark Zollernalb am 19.12.2025 wurden der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 10.12.2025 als eigenständige Satzungen beschlossen. Mit öffentlicher Bekanntmachung am 07.01.2026 traten der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften in Kraft.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Planungsmöglichkeiten im Sinne von Alternativstandorten bestanden nicht, da die Konversion der ehemaligen Zollernalb-Kaserne standortgebunden ist. Ein städtebauliches Konzept in dem die Gestaltung und Nutzbarkeit der Fläche untersucht wurde, liegt dem Bebauungsplan zu Grunde. Im Rahmen der Abwägung, unter Berücksichtigung aller öffentlicher und privater Belange, wurde an der vorliegenden Planungsmöglichkeit zur Umsetzung festgehalten.

Meißen, den 13.04.2026

.....
Frank Schroft

Verbandsvorsitzender des Zweckverbandes Interkommunaler Industrie- und Gewerbepark Zollernalb