

# Bebauungsplan „Geißbühl“

## Begründung und städtebauliches Konzept

Planungsstand: Vorentwurf zum Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans  
(§ 2 Abs. 1 BauGB)

Fassung: 26. März 2019

---

DR. GROSSMANN ● UMWELTPLANUNG  
Wilhelm-Kraut-Straße 60 72336 Balingen  
Telefon 07433/930363 Telefax 07433/930364  
E-Mail [info@grossmann-umweltplanung.de](mailto:info@grossmann-umweltplanung.de)

## **INHALTSVERZEICHNIS**

1	Veranlassung.....	3
2	Räumlicher Geltungsbereich und Lage des Plangebiets .....	4
3	Übergeordnete Planungen .....	5
3.1	Regionalplan Neckar-Alb 2013 .....	5
3.2	Flächennutzungsplan der VVG Meßstetten.....	6
4	Bestandsbeschreibung .....	7
5	Ziele und Zwecke der Planung.....	10
5.1	Grundlagen.....	10
5.1.1	Bedarfsermittlung .....	10
5.1.2	Bestandsanalyse.....	11
5.2	Industrie- und Gewerbegebiet.....	12
5.3	Urbanes Gebiet/Mischgebiet.....	13
5.4	Sondergebiet „Landwirtschaft und regenerative Energien“.....	13
6	Erschließung.....	14
6.1	Verkehrliche Erschließung .....	14
6.2	Energieversorgung .....	14
6.3	Wasserversorgung und Abwasserentsorgung.....	14
7	Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft .....	15
7.1	Beschreibung der Wirkfaktoren der Planung.....	15
7.2	Mögliche Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich.....	15
7.3	Konfliktpotenziale des Planvorhabens .....	16
8	Quellenverzeichnis .....	20

## **ABBILDUNGSVERZEICHNIS**

Abbildung 1:	Übersichtslageplan, unmaßstäblich (Plangebiet rot) .....	4
Abbildung 2:	Ausschnitt aus dem Regionalplan Neckar-Alb 2013.....	5
Abbildung 3:	Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan VVG Meßstetten.....	6
Abbildung 4:	Naturschutzfachliche Schutzgebietskulisse im Plangebiet .....	8
Abbildung 5:	Wasserschutzgebiete im Plangebiet .....	8
Abbildung 6:	Gebäudenutzungen und Rückbau (KE 2019).....	11
Abbildung 7:	Nutzungsgliederung des Gebäudebestandes (Grundlage: KE 2019) .....	12

## **ANHANGSVERZEICHNIS**

A1:	Lageplan zum Bebauungsplan
-----	----------------------------

## 1 Veranlassung

Infolge der 2010 beschlossenen grundlegenden Bundeswehrreform zur Neuausrichtung der Bundeswehr wurde im Jahr 2011 ein neues Stationierungskonzept erstellt. Aufgrund des Konzepts wurden in Deutschland mehrere Kasernenstandorte aufgegeben. Darunter die sich in Meßstetten befindliche Zollernalb-Kaserne, welche zum Ende des Jahres 2013 geschlossen wurde.

Die militärische Nutzung der Zollernalb-Kaserne wurde aufgegeben und wieder einer zivilen Nutzung zugeführt. Die Planungshoheit für dieses Gebiet fällt mit der Aufgabe der militärischen Nutzung wieder der Gemeinde zu.

Die zwischenzeitliche Nutzung von Gebäuden als Landes-Erstaufnahmeeinrichtung (LEA) für die Unterbringung von Flüchtlingen wurde ebenfalls beendet, so dass ein Großteil der Gebäude der Kaserne leer stehen. Wenige Gebäude sind seitens der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) gewerblich vermietet, die Stadt Meßstetten nutzt die beiden Sporthallen für den Vereinssport.

Bauplanungsrechtlich ist das Gebiet derzeit als Außenbereich entsprechend § 35 BauGB zu bewerten, der auch für die Genehmigungsfähigkeit von Bauanträgen maßgeblich ist. Um für das ehemalige Kasernengelände eine planmäßige städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen und die bisherigen Strukturen in einem rechtlichen Rahmen einzubinden, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Nach § 50 BImSchG (Bundesimmissionsschutzgesetz) sind bei solch raumbedeutsamen Planungen, wie Bebauungsplänen, die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass insbesondere schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete so weit wie möglich vermieden werden. Zentraler Bestandteil des städtebaulichen Gesamtkonzepts ist jedoch die Schaffung von Industrie- und Gewerbeflächen. So soll auf einem Teilbereich des ehemaligen Kasernengeländes auf einer Fläche von ca. 28 ha ein interkommunaler Industrie- und Gewerbepark entwickelt werden.

Um diese geplanten Nutzungen zu sichern, kann im weiteren Verfahren bei Bedarf eine Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplans nach § 14 BauGB erlassen werden. Hierdurch wird angestrebt, mögliche und zu erwartende Nutzungskonflikte zu vermeiden und zu lösen. Die Vermeidung erfolgt durch Verhinderung von Genehmigungen von Bauvorhaben oder Nutzungsänderungen bestehender Gebäude im Plangebiet zu reinen Wohnzwecken. Die Lösung von Nutzungskonflikten kann insbesondere durch die Ausweisung einer gemischten Nutzung, benachbart zur gewerblichen Nutzung erfolgen.

Die Veränderungssperre ist dann erforderlich, um das im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens entwickelte städtebauliche Gesamtkonzept für das ehemalige Kasernengelände planungsrechtlich zu ordnen und um Nutzungskonflikte, vor allem immissionsschutzrechtlicher Art, vorzugreifen. Ein Neubau oder eine Nutzungsänderung bestehender Gebäude, insbesondere zu Wohnzwecken, vor Erstellung eines städtebaulichen Gesamtkonzeptes, würde eine erfolgreiche Konversion erheblich erschweren. Denn diese kann nur durch die Neuordnung des gesamten Gebietes erfolgen.

## 2 Räumlicher Geltungsbereich und Lage des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich ca. 2 Kilometer östlich der Ortslage Meßstetten auf einer Höhe von ungefähr 900 – 920 m ü. NN beidseitig der Geißbühlstraße.

Die folgende Abbildung gibt eine Übersicht über die Lage der überplanten Fläche.

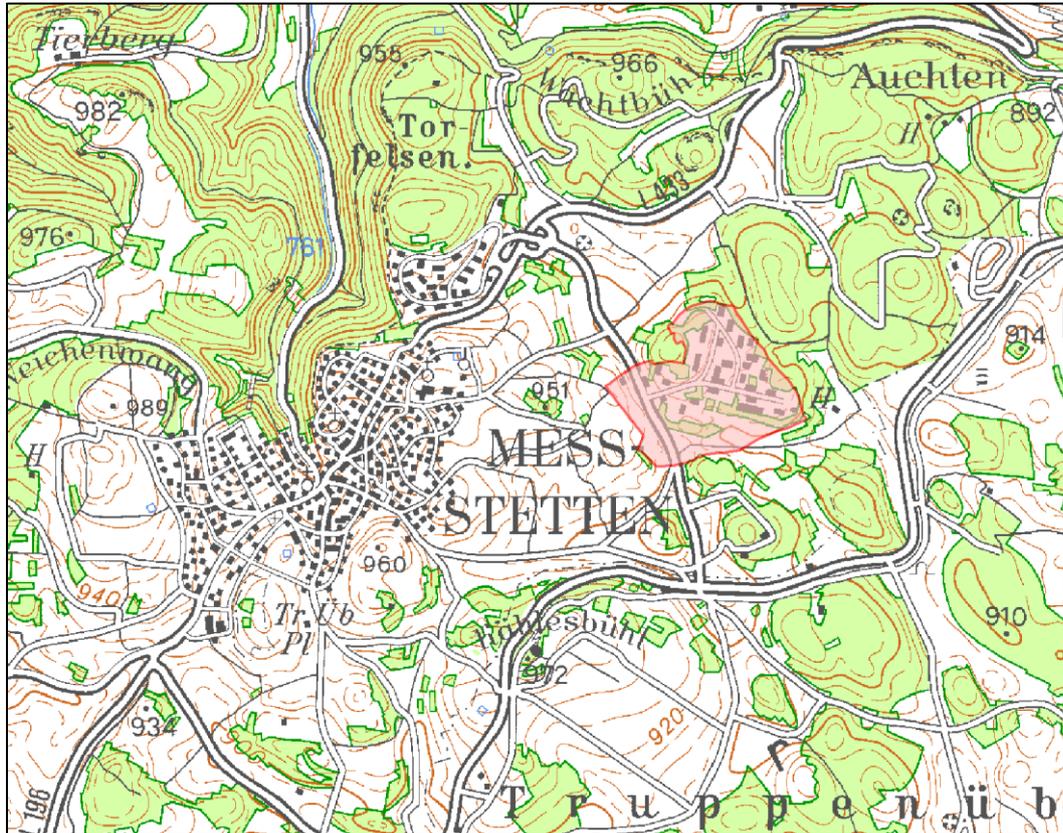


Abbildung 1: Übersichtslageplan, unmaßstäblich (Plangebiet rot)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans besitzt eine Gesamtgröße von ca. 66,5 ha und umfasst folgende Flurstücke vollständig:

5187/1, 5187, 5188, 12740/1, 12740, 12852/1, 12852, 12856/1, 12856, 12860/1, 12860/2, 12860/3, 12860, 12862/1

Folgende Flurstücke werden teilweise einbezogen:

12788, 12791/2, 12792/1, 12792/2, 12839, 12841/2, 12841/3, 12842, 12850/1, 12850

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches kann dem Lageplan im Anhang entnommen werden.

### 3 Übergeordnete Planungen

#### 3.1 Regionalplan Neckar-Alb 2013

Der Regionalplan Neckar-Alb 2013 weist für das Plangebiet bzw. Teile des Plangebiets folgendes aus:

- keine Ausweisung für die Liegenschaft der ehem. Zollernalb-Kaserne
- Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet (Bestand)
- Regionaler Grünzug (Vorranggebiet)
- Gebiet für Erholung (Vorbehaltsgebiet)
- Gebiet für Bodenerhaltung (Vorbehaltsgebiet)

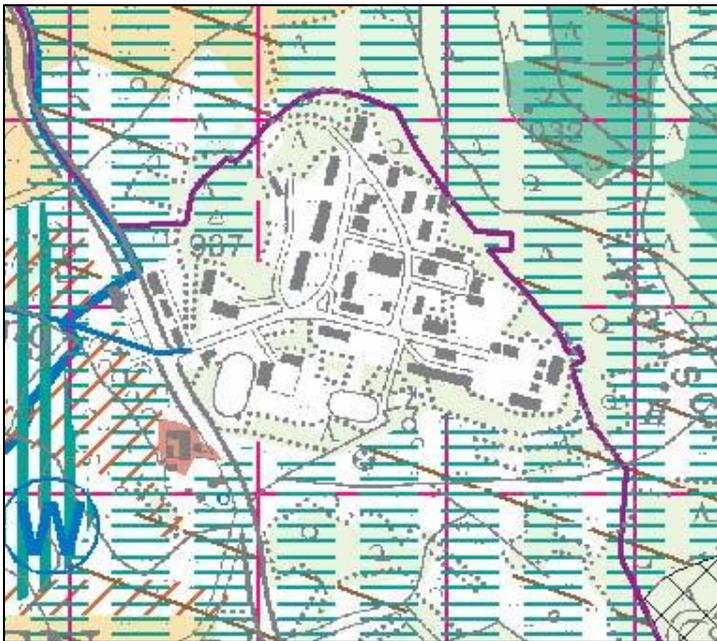
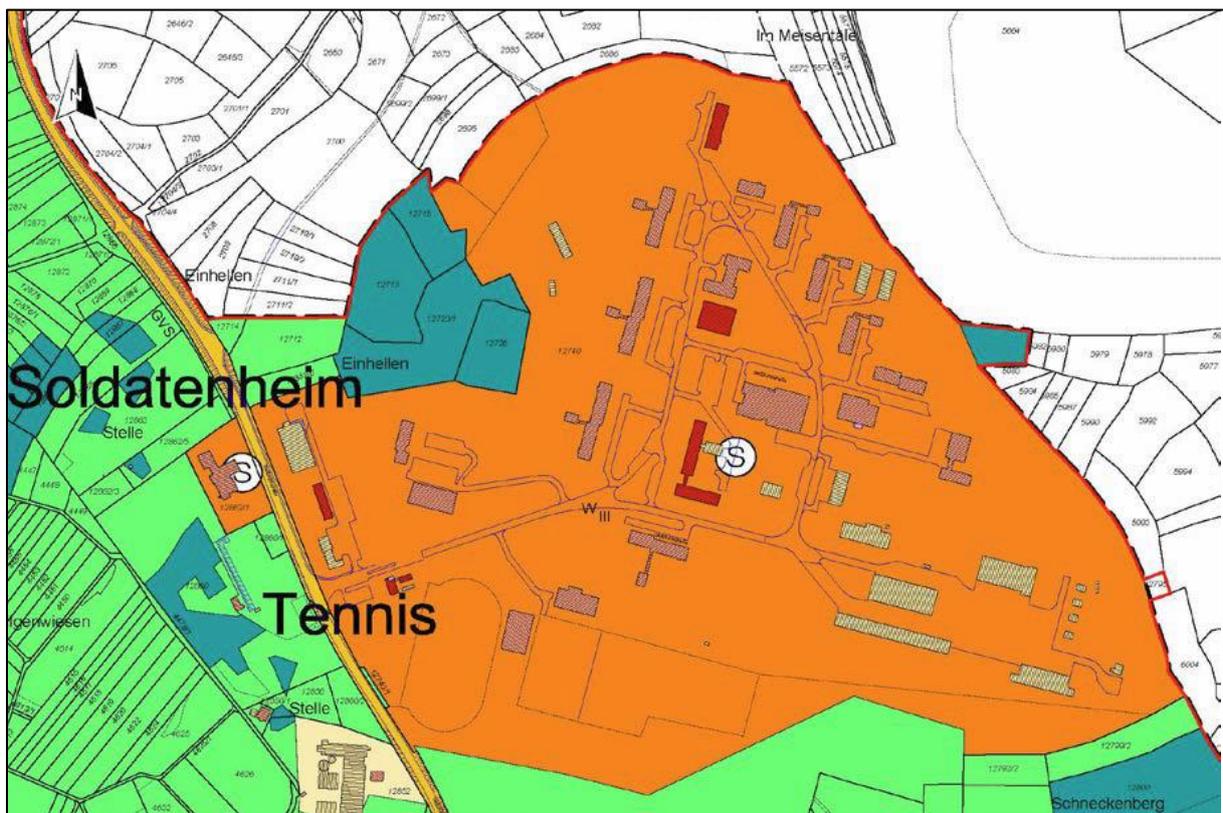


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan Neckar-Alb 2013

### 3.2 Flächennutzungsplan der VVG Meßstetten

Der seit dem Jahr 2018 wirksame Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft (VVG) Meßstetten mit den weiteren Mitgliedsgemeinden Nusplingen und Obernheim weist die Liegenschaft der ehem. Zollernalb-Kaserne als Sonderbaufläche „Bund“ aus. Der südliche Bereich ist als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die Bereiche westlich der Geißbühlstraße sind ebenfalls teilweise als Fläche für die Landwirtschaft und teilweise als gemischte Baufläche (landwirtschaftlicher Betrieb) ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB geändert.

Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan VVG Meßstetten



## 4 Bestandsbeschreibung

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

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

Das Gelände ist mit Gebäuden unterschiedlichster Nutzungen und Erhaltungszustände bestanden.

Es existieren folgende Gebäude (ENDBERICHT KONVERSIONSENTWICKLUNGSKONZEPT MEßSTETTEN):

- 11 Unterkuftsgebäude / jeweils mit Schutzbunker unter dem Gebäude
- 3 Verwaltungsgebäude
- 2 Lehrsaalgebäude
- 2 Wirtschaftsgebäude inkl. Truppenküche, Speisesälen und Mannschaftsheim
- 1 Heizzentrale (Gas- und Öl; Versorgung derzeit überwiegend mit Biogas eines benachbarten Landwirtschaftsbetriebes)
- 8 Lager-/bzw. Kfz-Hallen
- 1 Sporthalle
- 1 Mehrzweckhalle
- diverse kleinflächige Gebäude, Schuppen und Hallen.

Die Gebäude stammen überwiegend aus den 60er Jahren. Durch den laufenden Bauunterhalt wurden die Gebäude im Wesentlichen instandgehalten.

Darüber hinaus finden sich außerhalb des Kasernengeländes zwei weitere Nutzungen, die der Kaserne „assoziiert“ sind. Hier handelt es sich um das an der Zufahrtsstraße gelegene „ehemalige Soldatenheim“ (Gaststätte mit Fremdenzimmer) und um einen angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb, der mit zur Wärmeversorgung des Kasernengeländes beiträgt.

Im südöstlichen Bereich des Kasernengeländes befinden sich Gebäude (überwiegend Hallen), die keine militärische Nutzung aufweisen. Ein Großteil dieser Gebäude wurde zu Beginn des Jahres an einen Albstädter Gewerbebetrieb verpachtet.

Des Weiteren befinden sich auf dem Gelände ein Sportplatz sowie ein Kleinspielfeld.

### Natur- und Umweltschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sowie in direkter Nähe befinden sich mehrere Schutzgebietsausweisungen. In den nachfolgenden Plandarstellungen und der Tabelle sind die Schutzgebietsausweisungen dargestellt.



Abbildung 4: Naturschutzfachliche Schutzgebietskulisse im Plangebiet



Abbildung 5: Wasserschutzgebiete im Plangebiet

Tabelle 1: Schutzgebietsausweisungen des Planungsraums

<p>Biotope nach § 33 NatSchG BW</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Das Biotop „Feldgehölz und Magerrasen ehemalige Kaserne Meßstetten“ (Biotop-Nr. 178194175369) liegt im Plangebiet</li> <li>- Das Biotop „Doline O Meßstetten Hölltal“ (Biotop-Nr. 178194179676) liegt im Plangebiet</li> <li>- Das Biotop „Feldgehölz Gewann Schneckenberg“ (Biotop-Nr. 178194175368) liegt im Plangebiet</li> <li>- Das Biotop „Feldgehölz Gewann Zinsenwang“ (Biotop-Nr. 178194175318) liegt teilweise im Plangebiet</li> <li>- Das Biotop „Zwei Feldgehölze Gewann Stelle“ (Biotop-Nr. 178194175317) liegen im Plangebiet</li> </ul>
<p>Natura 2000-Gebiete</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Keine Ausweisungen im Planungsgebiet</li> <li>- Ca. 400 m östlich zum Plangebiet befindet sich das Vogelschutzgebiet „Südwestalb und Oberes Donautal“ (Schutzgebiets-Nr. 7820441)</li> </ul>
<p>Landschaftsschutzgebiet</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Das Landschaftsschutzgebiet „Großer Heuberg“ (Schutzgebiets-Nr. 4.17.042) grenzt an das Plangebiet an bzw. überschneidet das Plangebiet im südwestlichen Bereich</li> </ul>
<p>Naturpark</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Das Plangebiet befindet sich im Naturpark „Obere Donau“ (Schutzgebiets-Nr. 4)</li> </ul>
<p>Wasserschutzgebiete</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Das Plangebiet östlich der Geißbühlstraße liegt im WSG Zone III und IIIa „Quellen im Schmichatal“ (WSG-Nr-Amt 417.230)</li> <li>- Im Süden ragt das WSG Zone IIb „Quellen im Schmichatal“ (WSG-Nr-Amt 417.230) in das Plangebiet herein</li> <li>- Das Plangebiet westlich der Geißbühlstraße liegt im WSG Zone IIb „Heuberg“ (WSG-Nr-Amt 417.229)</li> </ul>

## 5 Ziele und Zwecke der Planung

Das bestehende Sondergebiet „Bund“ (ehemalige Zollernalb-Kaserne) soll mit dem Bebauungsplan „Geißbühl“ überplant und einer neuen Nutzung zugeführt werden.

Ziel dieses Bebauungsplanverfahrens ist die Entwicklung einer Gebietskulisse mit unterschiedlichen Nutzungen, teils entsprechend der aktuellen Nutzung, teils auch mit abweichenden Festsetzungen hinsichtlich der zukünftigen Gebietskategorien.

Neben der Nutzung des Gebietes zu kulturellen-, sozialen-, und Wohnzwecken steht die Schaffung neuer Arbeitsplätze sowie eine zusätzliche regionale Wertschöpfung im Vordergrund. Diese Ziele werden angestrebt durch eine städtebauliche und landschaftliche Einbindung in die vorhandenen Standortqualitäten des Umfelds.

Mit dem Bebauungsplan sollen unterschiedliche Nutzungen realisiert werden, die in folgenden Kapiteln näher erläutert werden.

### 5.1 Grundlagen

#### 5.1.1 Bedarfsermittlung

Um zu prüfen, ob auch eine unternehmerische Nachfrage nach einer Nutzung des Areals für Gewerbe- und Industrieansiedlungen besteht, wurde bereits eine Untersuchung durchgeführt (GEWERBE- UND INDUSTRIEFLÄCHENBEDARFSANALYSE FÜR DEN ZOLLERNALBKREIS/KONVERSIONSRAUM ALB 2017). Es wurde eine zukünftige Flächennachfrage von Unternehmen berechnet, die sich auf dem Konversionsareal ansiedeln können. Mit dieser (Flächen-) Potenzialanalyse wurde eine fundierte Entscheidungsgrundlage für eine Ausweisung und Entwicklung des Konversionsgeländes Meßstetten in ein interkommunales Gewerbe- und Industriegebiet gegeben.

Die Bedarfsanalyse hatte das Ziel, die Nachfrage nach Gewerbe- und Industrieflächen im Zollernalbkreis bis zum Jahre 2025 zu prognostizieren. Hierbei wird nur der Bedarf derjenigen Unternehmen berücksichtigt, die auf Standorte angewiesen sind, die nach §§ 8 (Gewerbegebiet) und 9 (Industriegebiet) der Baunutzungsordnung einzuordnen sind. Hierunter fallen die Wirtschaftsgruppen des verarbeitenden Gewerbes, des Baugewerbes sowie zum Teil des Verkehrs und Lagerei und des Großhandels. Der Flächenbedarf wurde mit Hilfe von drei verschiedenen Prognosemodellen und zwei zusätzlichen Varianten berechnet. Die Berechnungsmodelle beruhen auf zurückhaltenden Annahmen, welche die Flächennachfragen vorsichtig einschätzen. Im Ergebnis zeigen sich gute Übereinstimmungen zwischen den verschiedenen Berechnungen.

Die Flächennachfrage schwankt insgesamt zwischen 35,9 ha und 43,3 ha. Zwischen den vergleichbaren Modellen variiert sie nur um 0,3 ha bzw. 0,6 ha.

Somit bietet der prognostizierte Flächenbedarf im Zollernalbkreis gute Argumente für die Entwicklung der Konversionsfläche in Meßstetten in einen interkommunalen Industrie- und Gewerbepark.

### 5.1.2 Bestandsanalyse

Im Rahmen des Konversionsentwicklungskonzepts Meßstetten wurde eine Bestandsaufnahme der vorhandenen Nutzungen und Gebäude durchgeführt. Die Gebäude sind bereits in der Bestandsbeschreibung in Kapitel 4 aufgeführt. Die nachfolgende Abbildung stellt die Gebäude in einem Lageplan dar. Darüber hinaus zeigt der Plan welche Gebäude abgerissen werden sollen. Die Entscheidung über einen Gebäudeabriss hängt zum einen von der Bau- substanz und zum anderen von der angedachten zukünftigen Nachnutzung ab. So soll im Bereich, der als Industrie- und Gewerbepark vorgesehen ist (Bereich III), alle Gebäude abgerissen werden, um eine vollständige Neuordnung des Gebietes zu ermöglichen.

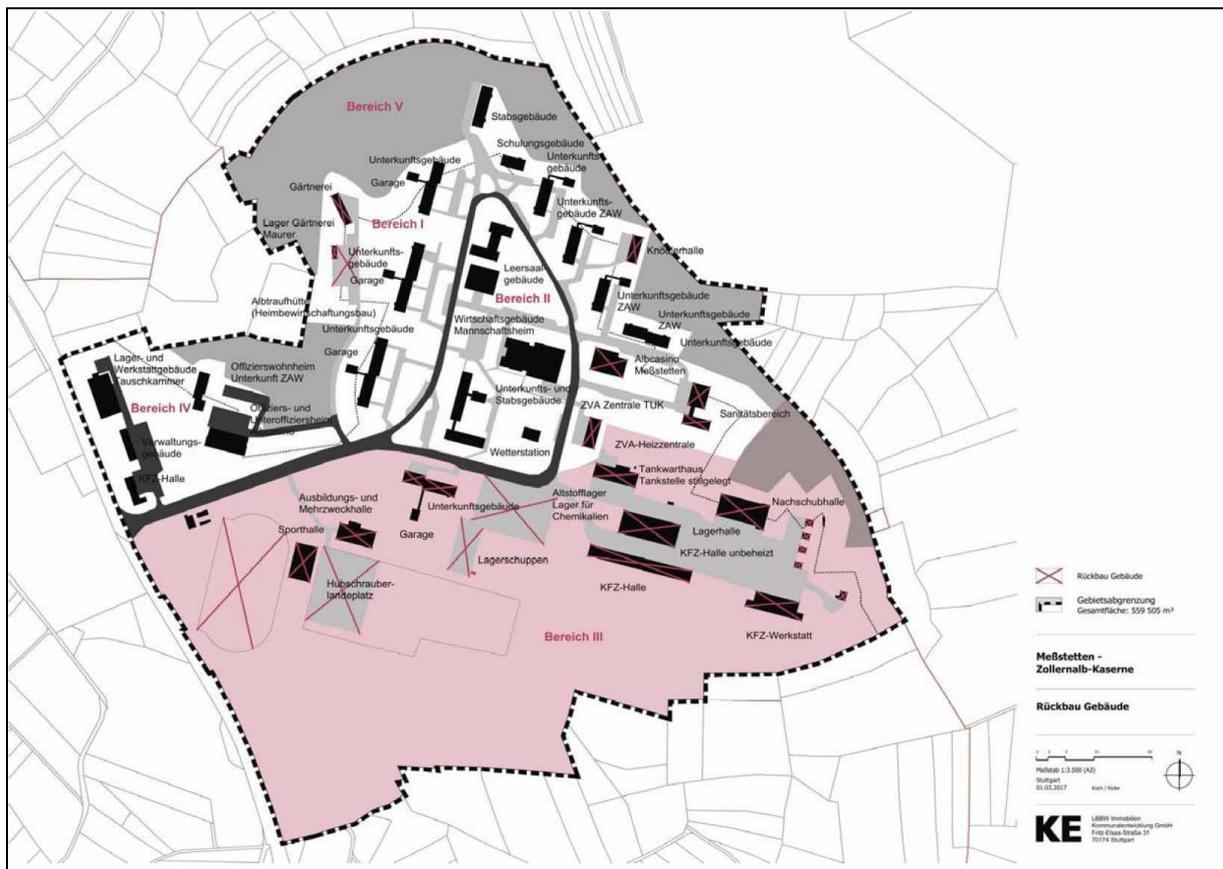


Abbildung 6: Gebäudenutzungen und Rückbau (KE 2019)

Auf Grundlage der Erhebungen zu den Gebäudenutzungen wurden die Gebäude in einem ergänzenden Schritt in Nutzungskategorien in Anlehnung an die Gebietstypen der Baunutzungsverordnung gegliedert. Die räumliche Lage der Gliederung zeigt Abbildung 7.

Hieraus wird deutlich, dass sich der Gebäudebestand nördlich der HAUPTerschließungsstraße bereits während der militärischen Nutzung durch eine starke Mischnutzung charakterisieren lässt. Es liegt eine enge Verzahnung zwischen Einrichtungen für Wohnen, Verwaltung, Gewerbe, Gemeinbedarf und Sport vor.

Der südliche Gebäudebestand, dominiert durch große Technikgebäude und Hallen, weist vorwiegend eine gewerbliche Charakteristik auf.



Das gewerbliche Bauland ist unterteilt in die Gebietstypen Gewerbegebiet (§8 BauNVO) und Industriegebiet (§9 BauNVO). Das Gewerbegebiet befindet sich im nördlichen Bereich und bildet damit den Übergang zu der nördlich angrenzenden Mischgebietsnutzung. Das Industriegebiet befindet sich im südlichen Bereich, um Betrieben, die aus Lärmschutzgründen in einem Gewerbegebiet nicht zulässig wären, die Möglichkeit der Ansiedlung zu schaffen. Mit der räumlichen Anordnung sollen die Anforderungen des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) gerecht werden.

Im Bebauungsplanverfahren wird die Notwendigkeit zusätzlicher Festsetzungen zu prüfen sein, um etwaige Immissionskonflikte zwischen den unterschiedlichen Nutzungsarten zu verhindern. Neben internen Gebietsgliederungen kommen hier unter anderem Emissionskontingentierungen in Betracht. Einzelheiten dazu sind im Planungsverfahren zu erarbeiten

Als Zielgruppen und bevorzugten Branchen im Industrie- und Gewerbepark sind vor allem das verarbeitende Gewerbe wie z.B. Metallbearbeitung, Herstellung von Bekleidung, Herstellung von Druckerzeugnissen, elektrische Ausrüstungen und Maschinenbau zu nennen. Ferner das Baugewerbe (Hoch- und Tiefbau) sowie im geringeren Umfang die Branchen Verkehr, Lagerei und Großhandel.

### **5.3 Urbanes Gebiet/Mischgebiet**

Nördlich der zentralen Erschließungsstraße soll ein Gebiet mit einer starken Mischnutzung vorgesehen werden, das zum einen den Charakter der dort befindlichen Gebäude widerspiegelt und gleichzeitig eine moderne gewerbliche Nutzung unterschiedlichster Art ermöglicht. Im nördlichen Bereich, westlich der Geißbühlstraße soll eine bauliche Entwicklung auf den nicht mehr genutzten Tennisplätzen und im Bereich des ehemaligen Soldatenheims geordnet werden.

Der Gebietscharakter soll dem eines Urbanen Gebietes entsprechen (§ 6a BauNVO). So soll einerseits eine gemischte Nutzung von Gewerbe und Wohnen stattfinden. Diese kann auf dem ehem. Kasernengelände jedoch nicht in einem ausgewogenen Umfang stattfinden, da die Siedlungsentwicklung in den Ortslagen der umliegenden Kommunen erfolgen soll. Im Vordergrund stehen neben der gewerblichen Nutzung des Gebietes auch Nutzungen und Einrichtungen für Dienstleistungen, Kommunikation, Verwaltung, Veranstaltungen, Lehre, Forschung und Innovation sowie soziale und kulturelle Einrichtungen bei gleichzeitiger Zulässigkeit von Wohnnutzungen. Dem Militär soll weiterhin die Möglichkeit eröffnet werden, Gebäude für ihre Zwecke, unter Berücksichtigung des vorherrschenden Gebietscharakters, zu nutzen. Dies gilt auch für polizeiliche Zwecke.

Durch die Ausweisung eines Urbanen Gebietes nach § 6a BauNVO kann neben der ange-dachten starken Mischnutzung auch den immissionsschutzfachlichen Bedingungen, angrenzend zu Industrie- und Gewerbegebiet, Rechnung getragen werden.

### **5.4 Sondergebiet „Landwirtschaft und regenerative Energien“**

Derzeit existiert eine Fernwärmeversorgung durch den naheliegenden Geißbühlhof, der die Abwärme seiner Biogasanlage an die Kaserne liefert. Die Energieversorgung des Plangebiets soll vorrangig mit erneuerbaren Energien erfolgen. Die Aufnahme der Betriebsflächen in den Bebauungsplan als Sondergebiet ermöglicht deshalb die Sicherung dieser Nutzung als Bestandteil des städtebaulichen Gesamtkonzepts.

## **6 Erschließung**

### **6.1 Verkehrliche Erschließung**

#### Äußere Erschließung:

Durch die Stadt Meßstetten führt die Landesstraße 433. Am nordöstlichen Ortsausgang quert die Geißbühlstraße. Über diese ist das ehemalige Kasernengelände erreichbar.

Über den Bahnhof Ebingen, ca. 7 km entfernt, besteht Anschluss an das DB-Schiennetz mit regelmäßigen Verbindungen nach Stuttgart, Ulm und in die Region.

Der Öffentliche Nahverkehr wird durch den Verkehrsverbund Neckar-Alb-Donau (NALDO) gewährleistet, der außerhalb der Kaserne eine Bushaltestelle unterhält.

#### Innere Erschließung:

Neben der bereits bestehenden Zufahrt auf das ehem. Kasernengelände ist weiter südlich eine zweite Haupterschließungsstraße vorgesehen, die vorwiegend der Erschließung der südlichen Industrie- und Gewerbeflächen dienen soll.

### **6.2 Energieversorgung**

Das Plangebiet wird bisher über die zentrale Heizungsanlage mit Heizwärme versorgt. Die Heizungsanlage ist sowohl für Gas als auch für Heizöl ausgelegt. Derzeit existiert weiter eine Fernwärmeversorgung durch einen naheliegenden Landwirt, der die Abwärme seiner Biogasanlage an die Kaserne liefert.

### **6.3 Wasserversorgung und Abwasserentsorgung**

Die Wasserversorgung kann durch den Anschluss an die bestehenden Leitungsnetze sichergestellt werden.

Die Abwasserentsorgung erfolgt über ein Trennsystem.

Das verschmutzte Abwasser kann durch den Anschluss an den bestehenden Kanal abgeführt werden.

Anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser wird im südlich gelegenen, zentralen Retentionsbecken gesammelt und wiederverwendet oder zur Versickerung gebracht.

Für die Bereitstellung von Löschwasser sind auf dem ehem. Kasernengelände mehrere Hydranten vorhanden.

## 7 Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft

### 7.1 Beschreibung der Wirkfaktoren der Planung

Die Auswirkungen und Beeinträchtigungen, die bei der Realisierung des Vorhabens für den Naturhaushalt, das Landschaftsbild und die Wohnqualität entstehen können, werden als Projektwirkungen zusammengefasst. Sie lassen sich in bau-, anlagen-, und betriebsbedingt gliedern.

#### Wirkfaktoren der Bauphase

- Baustelleneinrichtung, Lagern von Baumaterial, Baustraßen
- Bodenabtrag und Bodenumlagerung
- Bodenverdichtung durch Baumaschinen
- Entfernen der Vegetation im Baufeld
- Schadstoff- und Staubemissionen durch Baumaschinen, unsachgemäßen Umgang, Unfälle
- Lärm, Erschütterung durch Maschinen und Transportverkehr

#### Anlagenbedingte Wirkfaktoren

- Flächeninanspruchnahme durch Überbauung und Versiegelung
- Zerschneidung von Funktionsbeziehungen und Trenneffekte
- Verlust an Vegetationsstrukturen
- Veränderungen im Relief und Landschaftsbild

#### Betriebsbedingte Wirkfaktoren

- Schadstoffemissionen: Abgase, Abwärme, Abwasser und Abfälle, Energie, wassergefährdende Stoffe z.B. bei Unfällen
- Immissionswirkungen durch Verkehr (Lärm, Schadstoffe)
- Lichtemissionen
- Lärmimmissionen und Beunruhigung durch erhöhte Betriebsamkeit (Anwesenheit von Personen)

### 7.2 Mögliche Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich

Im Folgenden werden einige Möglichkeiten skizziert, die den Eingriff in die Schutzgüter vermeiden, vermindern und zum Teil ausgleichen können.

#### *Schutzgut Wasser*

- Geringe Versiegelung durch Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien für Stellplätze
- Rückführung des Niederschlagswassers in den Landschaftswasserhaushalt durch Versickerung im Gebiet

#### *Schutzgut Boden*

- Geringe Versiegelung durch Verwendung von durchlässigen Materialien für Stellplätze
- Wiederverwendung des anfallenden Oberbodens

#### *Schutzgut Klima/Luft*

- Verbesserung der Klimapufferung und der Luftregenerationsfähigkeit durch die Festsetzung von Pflanzgeboten

#### *Schutzgut Tiere und Pflanzen / Biotope*

- Teilweiser Erhalt von bestehenden Gehölzen
- Eingrünungsmaßnahmen / Schaffung hochwertiger Biotopstrukturen

#### *Schutzgut Landschaftsbild*

- Landschaftliche Eingrünung des Gebietes mittels standorttypischer Gehölze
- Teilweiser Erhalt von bestehenden Gehölzen

### **7.3 Konfliktpotenziale des Planvorhabens**

Durch die geplante Umnutzung des Untersuchungsgebietes entstehen voraussichtlich deutliche Beeinträchtigungen verbunden mit einem erheblichen Risiko für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, ggf. Luft/Klima sowie für das Landschaftsbild. Dies geschieht insbesondere durch den Bau von Gebäuden, den Betrieb der Anlagen bzw. durch die zu erstellende Verkehrsinfrastruktur.

Die aufgeführten Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung und zum Ausgleich (Kap. 7.2) können die Eingriffswirkungen innerhalb des Geltungsbereiches reduzieren. Für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Wasser, ggf. Klima und für das Landschaftsbild sind diesbezüglich insbesondere intensive Eingrünungs- und Durchgrünungsmaßnahmen von Bedeutung, in welche die nicht bebauten Flächenanteile integriert werden sollen.

Die beschriebenen Maßnahmen können die Eingriffswirkungen verringern, diese voraussichtlich jedoch nicht auf ein unerhebliches Maß reduzieren. Ein verbleibendes ökologisches Risiko für verschiedene Schutzgüter ist zu erwarten, welches mit geeigneten Kompensationsmaßnahmen außerhalb des geplanten Gebietes ausgeglichen werden soll. Im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens wird der Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung festgelegt.

Des Weiteren wird eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt. In dieser werden:

- die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie), die durch das Vorhaben erfüllt werden können, ermittelt und dargestellt
- die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG geprüft

Artenschutzfachliche Erhebungen wurden bereits im Jahr 2018 durchgeführt.

Aus der Vielzahl der nach § 44 BNatSchG geschützten Tier- und Pflanzenarten sind im Folgenden jene Arten/Artengruppen und mögliche Auswirkungen infolge des Planungsvorhabens dargestellt, welche gemäß der Verbreitungskarten aus dem 3. nationalen Bericht gemäß FFH-Richtlinie und des Informationssystems Zielartenkonzept Baden-Württemberg sowie anhand der standörtlichen Gegebenheiten und der vorhandenen Habitatstrukturen innerhalb des Planungsgebietes vorkommen können.

Tabelle 2: Relevante Tier- und Pflanzenarten im Untersuchungsraum

Arten / Artengruppe	Beurteilung
<b>Europarechtlich geschützte Arten des Anhang IV und europäische Vogelarten</b>	
<b>Farn- und Blütenpflanzen</b>	
<p>Die im Anhang IV der FFH-RL aufgeführten Arten mit einem Verbreitungsgebiet (gemäß Verbreitungskarten aus dem 3. nationalen Bericht, Dez. 2013) im Bereich der TK 7819/7820 (Meßstetten/Winterlingen).</p>	<p>Ackerflächen sind im Untersuchungsraum nicht vorhanden, somit kann ein Vorkommen der Spelz-Trespe (<i>Bromus grossus</i>) ausgeschlossen werden.</p> <p>Für den Frauenschuh (<i>Cypripedium calceolus</i>) bietet die Untersuchungsfläche keinen geeigneten Lebensraum.</p> <p><b>Weitere Untersuchungen sind aus fachlicher Sicht nicht erforderlich.</b></p>
<b>Fledermäuse</b>	
<p>Alle in Baden-Württemberg vorkommenden Fledermausarten zählen zu den in Anhang IV der FFH-RL aufgeführten Arten.</p>	<p>Die vorhandenen Gebäude und Bäume weisen geeignete Strukturen für Wochenstuben (Fortpflanzungsstätten) oder Tagesverstecke (Einzelquartier) auf. Ebenso kann nicht ausgeschlossen werden, dass der Untersuchungsraum Fledermäusen als Jagdrevier dient.</p> <p><b>Der Bestand an geeigneten Strukturen stellt einen Lebensraum für Fledermäuse dar. Zur Klärung des Vorkommens und der Raumnutzung wurden Untersuchungen im Gelände durchgeführt.</b></p>
<b>Sonstige Säugetiere</b>	
<p>Die im Anhang IV der FFH-RL aufgeführten Arten mit einem zu erwartenden Vorkommen entsprechend den Verbreitungskarten aus dem 3. nationalen Bericht gemäß FFH-Richtlinie (Dez. 2013) im Bereich der TK 7819/7820 (Meßstetten/Winterlingen).</p>	<p>Die vorhandenen Hecken, Gebüsche, Waldsäume und unterwuchsreiche Innenwaldbereiche bieten Haselmäusen Nahrungsraum und Möglichkeiten zur Anlage von Nestern.</p> <p><b>Der Bestand an geeigneten Strukturen stellt einen Lebensraum für Haselmäuse dar. Zur Klärung des Vorkommens und der Raumnutzung wurden Untersuchungen im Gelände durchgeführt.</b></p> <p><b>Ein Vorkommen weiterer Säugetierarten von artenschutzrechtlicher Relevanz kann sicher ausgeschlossen werden.</b></p>
<b>Vögel</b>	
<p>Alle europäischen, wildlebenden Vogelarten sind in Artikel 1 der Vogelschutzrichtlinie aufgeführt und fallen unter die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG.</p>	<p>Die Gehölze sowie die Grünlandflächen im Untersuchungsraum sind ein potenzieller Brutplatz für verschiedene Vogelarten. Für nischenbrütende Vogelarten sind geeignete Brutplätze an den Gebäuden vorhanden.</p> <p>Die weiteren Strukturen im Untersuchungsraum erfüllen die Funktion eines Nahrungshabitats für Vögel.</p> <p><b>Der Bestand an geeigneten Strukturen mit Relevanz als Brutplatz erfordert eine weitergehende Betrachtung der Avifauna. Zur Klärung des Vorkommens und der Raumnutzung wurden Untersuchungen im Gelände durchgeführt.</b></p>
<b>Reptilien</b>	
<p>Die im Anhang IV der FFH-RL aufgeführten Arten mit einem Verbreitungsgebiet (gemäß Verbreitungskarten aus dem 3. nationalen Bericht, Dez. 2013) im Bereich der TK 7819/7820 (Meßstetten/Winterlingen).</p>	<p>Für die Schlingnatter sind im Untersuchungsraum keine geeigneten Lebensraumstrukturen vorhanden. Mit dem Auftreten der Zauneidechse ist punktuell im Bereich der Gebäude, Hecken, Zäune und Brachflächen zu rechnen.</p> <p><b>Der Bestand an geeigneten Strukturen mit Relevanz als Fortpflanzungs- und Ruhestätten erfordert eine weitergehende Betrachtung der Reptilien. Zur Klärung des Vorkommens und der</b></p>

Arten / Artengruppe	Beurteilung
<p><b>Europarechtlich geschützte Arten des Anhang IV und europäische Vogelarten</b></p> <p>Raumnutzung wurden Untersuchungen im Gelände durchgeführt.</p>	
<p><b>Amphibien</b></p>	
<p>Die im Anhang IV der FFH-RL aufgeführten Arten mit einem Verbreitungsgebiet (gemäß Verbreitungskarten aus dem 3. nationalen Bericht, Dez. 2013) im Bereich der TK 7819/7820 (Meßstetten/Winterlingen).</p>	<p>Aufgrund des Fehlens geeigneter Habitatstrukturen, insbesondere von Laichgewässern und sonstigen Feuchtlebensräumen, ist ein Vorkommen von Amphibien im Bereich der Eingriffsfläche auszuschließen.</p> <p><b>Weitere Untersuchungen sind aus fachlicher Sicht nicht erforderlich.</b></p>
<p><b>Käfer</b></p>	
<p>Die im Anhang IV der FFH-RL aufgeführten Arten mit einem Verbreitungsgebiet (gemäß Verbreitungskarten aus dem 3. nationalen Bericht, Dez. 2013) im Bereich der TK 7819/7820 (Meßstetten/Winterlingen).</p>	<p>Die erforderlichen Lebensraumstrukturen sind im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden.</p> <p><b>Weitere Untersuchungen sind aus fachlicher Sicht nicht erforderlich.</b></p>
<p><b>Libellen</b></p>	
<p>Die im Anhang IV der FFH-RL aufgeführten Arten mit einem Verbreitungsgebiet (gemäß Verbreitungskarten aus dem 3. nationalen Bericht, Dez. 2013) im Bereich der TK 7819/7820 (Meßstetten/Winterlingen).</p>	<p>Gewässer (auch Kleinstgewässer) als Fortpflanzungsstätte für Libellen sind im Untersuchungsbereich nicht vorhanden.</p> <p><b>Weitere Untersuchungen sind aus fachlicher Sicht nicht erforderlich.</b></p>
<p><b>Schmetterlinge</b></p>	
<p>Die im Anhang IV der FFH-RL aufgeführten Arten mit einem Verbreitungsgebiet (gemäß Verbreitungskarten aus dem 3. nationalen Bericht, Dez. 2013) im Bereich der TK 7819/7820 (Meßstetten/Winterlingen).</p>	<p>Ein Vorkommen von Schmetterlingsarten mit höherer artenschutzrechtlicher Relevanz innerhalb des Bebauungsplangebietes ist aufgrund der fehlenden Nahrungspflanzen unwahrscheinlich.</p> <p><b>Weitere Untersuchungen sind aus fachlicher Sicht nicht erforderlich.</b></p>
<p><b>Heuschrecken (Wantschaftschrecke)</b></p>	
<p>Als landschaftstypische Leitart wird die Wantschaftschrecke (<i>Polysarcus denticauda</i>) im Bereich der TK 7819/7820 (Meßstetten/Winterlingen) geführt. Im Anhang IV der FFH-RL sind keine Heuschrecken aufgeführt.</p>	<p>Für die Wantschaftschrecke potenziell geeignete Strukturen sind im Bereich der bisherigen Schießbahn und der nahen Umgebung vorhanden - langgrasige Wiesenbereiche bieten der Wantschaftschrecke potenziellen Lebensraum.</p> <p><b>Der Bestand an geeigneten Strukturen erfordert eine weitergehende Betrachtung der Wantschaftschrecke; Geländeuntersuchungen sind nicht erforderlich.</b></p>
<p><b>Fische, Krebse, Muscheln und Schnecken</b></p>	
<p>Die im Anhang IV der FFH-RL aufgeführten Arten mit einem Vorkommen in Baden-Württemberg.</p>	<p>Gewässer (auch Kleinstgewässer) als Lebensraum für die genannten Artengruppen sind im Untersuchungsbereich nicht vorhanden.</p> <p><b>Weitere Untersuchungen sind aus fachlicher Sicht nicht erforderlich.</b></p>

Im Rahmen der artenschutzfachlichen Erhebungen zum geplanten Bauvorhaben konnten im Wirkraum des Vorhabens mehrere artenschutzrechtlich relevante Arten nachgewiesen werden. Zu nennen sind hierbei insbesondere die europäischen Vogel- und Fledermausarten, Haselmäuse sowie die Zauneidechse.

Vertreter anderer Artengruppen mit gemeinschaftlichem europäischem Schutzstatus oder als hervorgehobene landschaftstypische Leitart können sicher ausgeschlossen werden.

Mit der Realisierung des Vorhabens sind Auswirkungen auf die nachgewiesenen europarechtlich geschützten Arten verbunden. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 BNatSchG müssen deshalb verschiedene Maßnahmen für die nachgewiesenen Artengruppen realisiert werden. Unter Berücksichtigung der Maßnahmen kann davon ausgegangen werden, dass sich für die gemeinschaftlich geschützten Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie und der europäischen Vogelarten, durch die Realisierung des Vorhabens keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ergeben.

Balingen, den 26. März 2019

Dr. Klaus Grossmann

## 8 Quellenverzeichnis

CDI-PROJEKTE E.K., NEULAND GMBH & CO KG (o.J.): Endbericht Konversionsentwicklungskonzept Meßstetten, URL: <https://www.konversionsraum-alb.de/service/downloadbereich> (Zugriff am 07.03.2019)

CDI-PROJEKTE E.K., KONVERSIONSRAUM ALB (2017): Gewerbe- und Industrieflächenbedarfsanalyse für den Zollernalbkreis, URL: <https://www.konversionsraum-alb.de/service/downloadbereich> (Zugriff am 07.03.2019)

KOMMUNALENTWICKLUNG GMBH (KE) -LBBW IMMOBILIEN (2019): Entwicklung eines interkommunalen Industrieparks auf einer Teilfläche (Bereich III), Präsentation zum Sachstand Februar 2019

UDO.LUBW.BADEN-WUERTTEMBERG.DE (2019): Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg: Daten- und Kartendienst. URL: <https://www.udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/pages/map/default/index.xhtml> (Zugriff am 07.03.2019)