



Stadt

# Möckmühl

Landkreis Heilbronn

## Bebauungsplan

# „Habichtshöfe – Erweiterung“

Gemarkung Züttlingen

## Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Vorentwurf

Planstand: 27.04.2023

**KOMMUNALPLANUNG ■ TIEFBAU ■ STÄDTEBAU**

**Dipl.-Ing. (FH) Guido Lysiak**

**Dipl.-Ing. Jürgen Glaser**

**Dipl.-Ing., Dipl.-Wirtsch.-Ing. Steffen Leiblein**

**Beratende Ingenieure und freier Stadtplaner**

Eisenbahnstraße 26 74821 Mosbach Fon 06261/9290-0 Fax 06261/9290-44 info@ifk-mosbach.de www.ifk-mosbach.de



## INHALT

1.	Anlass und Planungsziele	1
1.1	Planerfordernis	1
1.2	Ziele und Zwecke der Planung	1
2.	Verfahren	1
3.	Plangebiet	1
3.1	Lage und Abgrenzung	1
3.2	Bestandssituation	2
3.3	Seitheriges Planungs- und Baurecht	3
4.	Übergeordnete Planungen	3
4.1	Vorgaben der Raumordnung	3
4.2	Flächennutzungsplan	5
4.3	Schutzgebiete	6
5.	Plankonzept	6
5.1	Vorhabensbeschreibung	6
5.2	Erschließung und Technische Infrastruktur	7
5.3	Alternativenprüfung	7
5.4	Plandaten	7
6.	Planinhalte	8
6.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	8
6.2	Nachrichtliche Übernahmen	9
7.	Auswirkungen der Planung	9
7.1	Umwelt, Natur und Landschaft	9
7.2	Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote	10
7.3	Klimaschutz und Klimaanpassung	10
7.4	Hochwasserschutz und Starkregen	10
7.5	Immissionen	10
7.6	Verkehr	10
8.	Angaben zur Planverwirklichung	11
8.1	Zeitplan	11
8.2	Bodenordnung	11
8.3	Kosten und Finanzierung	11

# 1. Anlass und Planungsziele

## 1.1 Planerfordernis

Die Kaufland Stiftung & Co. KG plant am Standort Industriegebiet „Habichtshöfe“, Stadt Möckmühl, ihren bestehenden Logistikstandort nach Südwesten hin zu erweitern. Um das Vorhaben planungsrechtlich zu sichern, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Der Logistikstandort liegt unweit von der Anschlussstelle „Möckmühl“ der Bundesautobahn 81. Die Abwicklung des LKW-Verkehrs ist somit ohne Ortsdurchfahrten direkt über die Autobahn möglich.

## 1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Ziel und Zweck der Planung ist die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen. Durch die Planung soll der konkrete Erweiterungsbedarf eines ansässigen Unternehmens ermöglicht werden.

# 2. Verfahren

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren mit zweistufiger Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 und § 4 BauGB aufgestellt.

# 3. Plangebiet

## 3.1 Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet befindet sich rund 2,5 km östlich von Züttlingen und 1,3 km nordöstlich der Autobahnanschlussstelle „Möckmühl“.

Maßgebend ist der Geltungsbereich, wie er in der Planzeichnung des Bebauungsplans gem. § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzt ist. Umfasst sind folgende Flurstücke ganz oder teilweise (t):

1417, 1417/2, 1417/5 und 1418 (t)

Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 6,13 ha.



Abb. 1: Auszug aus OpenStreetMap (Quelle: [www.openstreetmap.de](http://www.openstreetmap.de))

### 3.2 Bestandssituation

Das Plangebiet befindet sich zwischen der Landesstraße L 1047 (Nordwesten) sowie der Bundesautobahn A 81 (Südosten). Nördlich befinden sich die Bestandsgebäude und Fahrwege des Logistikzentrums, während sich im Süden die ackerbaulich genutzten Flächen und Gebäude der südlichen Habichtshöfe anschließen.

Das Plangebiet selbst umfasst Grünlandflächen, teilweise gehölzbestandene Böschungen, Einzelgehölze und die nördlichen Wohn- und landwirtschaftlich genutzten Gebäude der Habichtshöfe.

Die betriebliche landwirtschaftliche Nutzung auf der Hofstelle wurde bereits im Jahr 2020 aufgegeben. Die Aufgabe steht nicht im Zusammenhang mit dem geplanten Vorhaben und wurde bereits vor dem Grundstückserwerb durch Kaufland Immobilien GmbH & Co. KG vollzogen.

Bereits vor der endgültigen Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung, wurde auf der Hofstelle die Tierhaltung nach und nach reduziert. In Folge nahm auch die Population der Rauchschnalbe in den vergangenen Jahren stetig ab. Nach der kompletten Einstellung der Tierhaltung im Jahr 2022 konnten bereits im Frühjahr 2023 keine brütenden Rauchschnalben am Standort (mehr) gesichtet werden.

Die Hofstelle wird zur Umsetzung des Vorhabens abgebrochen. Ein Teil der ehemaligen landwirtschaftlichen Bebauung ist bereits abgerissen worden.

#### Topographie und Bodenverhältnisse

Das Gelände steigt von rd. 297 m NHN im Süden bis auf 305 m NHN am Nordrand an. Danach folgt eine Böschung hin zur Bestandsbebauung, deren Außenanlagenhöhe bei knapp 307 m NHN liegt.

Auf dem Gelände lagern Materialien aus dem Abbruch. Aus dem historischen Luftbildverlauf in Google Earth lässt sich ersehen, dass insbesondere auf dem Westteil der geplanten Bebauungsfläche in den letzten Jahren großflächige Erdbaumaßnahmen stattgefunden haben, wobei hier offensichtlich Bodenmaterial aufgebracht wurde.

Im Vorfeld von Außenarbeiten auf dem Grundstück wurde eine Luftbilddauswertung hinsichtlich möglicher Kampfmittelverdachtspunkte veranlasst. Danach hat sich ein entsprechender Verdacht nicht bestätigt. Es sind daher keine weiteren Maßnahmen notwendig.

#### Verkehrliche Erschließung

Bisher ist die Fläche südwestlich des bestehenden Walls des Logistikzentrums über die Zufahrt der Habichtshöfe direkt an die L 1047 angebunden.

#### Technische Ver- und Entsorgung

Am westlichen Rand des Plangebiets verlaufen parallel zur L 1047 Entwässerungsleitungen sowie eine Wasserversorgungsleitung.

#### Kampfmittel

Im Rahmen der Absicherung wurde das Plangebiet (Erkundungsgebiet) mit Hilfe einer Luftbilddauswertung zur Überprüfung des Verdachts auf Kampfmittelbelastung auf die mögliche Kontamination mit Sprengbomben-Blindgängern untersucht.

Die Auswertung der Luftbilddaufnahmen hat in Zusammenhang mit der erörterten Literatur den Verdacht der Kontamination des Erkundungsgebiets mit Kampfmitteln nicht bestätigt. Nach dem jetzigen Kenntnisstand sind keine weiteren Maßnahmen notwendig.

#### Altlastensituation

Im Plangebiet sind keine Altlasten oder altlastverdächtigen Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes bekannt.

### 3.3 Seitheriges Planungs- und Baurecht

Für das Plangebiet besteht bisher kein Bebauungsplan, das Areal befindet sich planungsrechtlich im Außenbereich nach § 35 BauGB.

## 4. Übergeordnete Planungen

### 4.1 Vorgaben der Raumordnung

Bei der Planung sind die folgenden raumordnerischen Vorgaben zu beachten:

#### Landesentwicklungsplan 2002

Im Landesentwicklungsplan wird die Stadt Möckmühl dem Mittelbereich Neckarsulm und dem ländlichen Raum im engeren Sinne zugeordnet. Sie liegt im Schnittpunkt der Entwicklungsachsen Heidelberg – Mosbach – Heilbronn sowie Heidelberg – Mosbach – Würzburg.



Die Stadt Möckmühl liegt an der Landesentwicklungsachse Heilbronn – Neckarsulm (– Adelsheim/Osterburken) – Tauberbischofsheim (– Würzburg).

Gemäß Plansatz 2.4.3.2 (G) sind die Standortvoraussetzungen zur Erhaltung und Erweiterung des Arbeitsplatzangebots durch die Bereitstellung ausreichender Gewerbeflächen, die Sicherung angemessener Verkehrsanbindungen, eine flächendeckende Erschließung mit leitungsgebundenen Energien und neuen Informations- und Kommunikationstechnologien sowie durch eine Stärkung der Technologiebasis zu verbessern.

Gemäß Plansatz 3.1.2 (Z) ist die Siedlungstätigkeit vorrangig auf Siedlungsbereiche sowie Schwerpunkte des Wohnungsbaus und Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen zu konzentrieren.

#### Regionalplan Heilbronn-Franken 2020

Gemäß Plansatz 2.3.3 werden der Stadt Möckmühl die Aufgaben eines Unterzentrums zugewiesen und befindet sich im Ländlichen Raum im engeren Sinne.

Die Stadt Möckmühl liegt gem. Plansatz 2.2.1 auf der Entwicklungsachse Heilbronn – Neckarsulm – Neuenstadt a.K. – Möckmühl (– Adelsheim/Osterburken) – Boxberg – Lauda-Königshofen – Tauberbischofsheim (– Würzburg).

In der Raumnutzungskarte ist das Plangebiet nachrichtlich als „sonstiges landwirtschaftliches Gebiet und sonstige Fläche“ dargestellt. Zu beachtende raumordnerische Ziele und Grundsätze sind in der Raumnutzungskarte nicht festgesetzt.

Nördlich des Plangebiets ist ein Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen (Plansatz 2.4.3.1) in der Raumnutzungskarte festgelegt. Der Standort wurde bereits im Regionalplan 1995 an der Autobahn A 81 angeordnet.

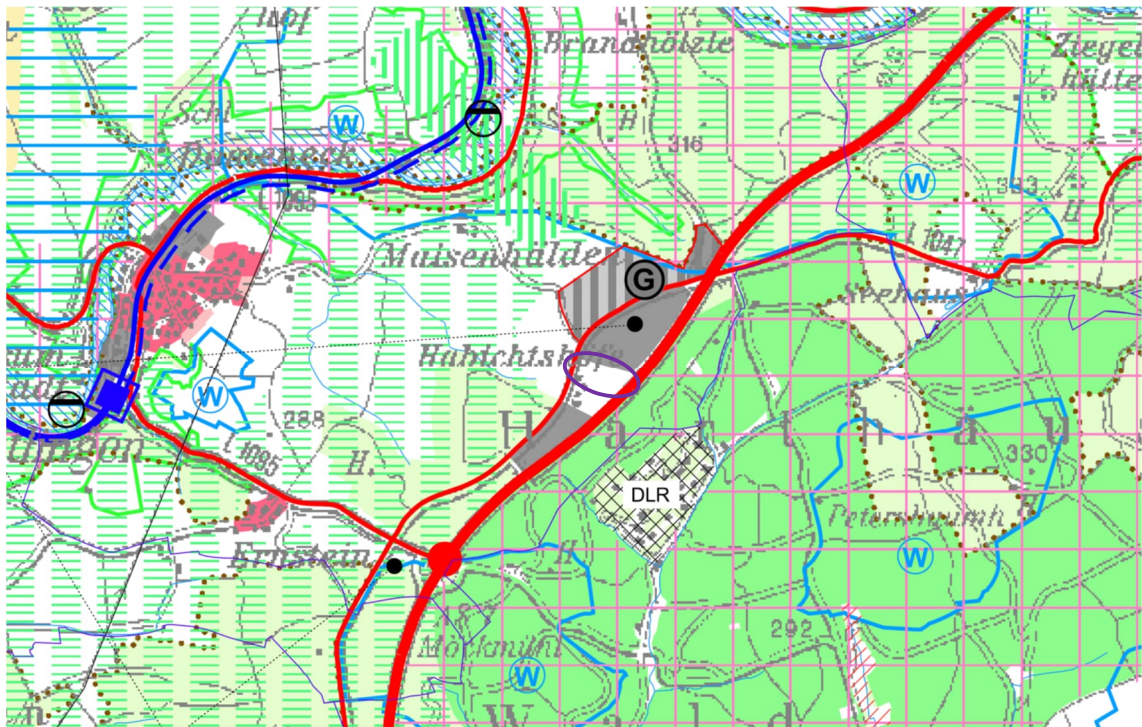


Abb. 2: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Regionalplans Heilbronn-Franken  
(Quelle: Regionalverband Heilbronn-Franken)

#### 4.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist in der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans 1999 der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Möckmühl als sonstige Fläche dargestellt. Zudem wird der Aussiedlerhof symbolisch gekennzeichnet.

Die Planung folgt nicht dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB. Der Flächennutzungsplan wird daher im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB geändert.

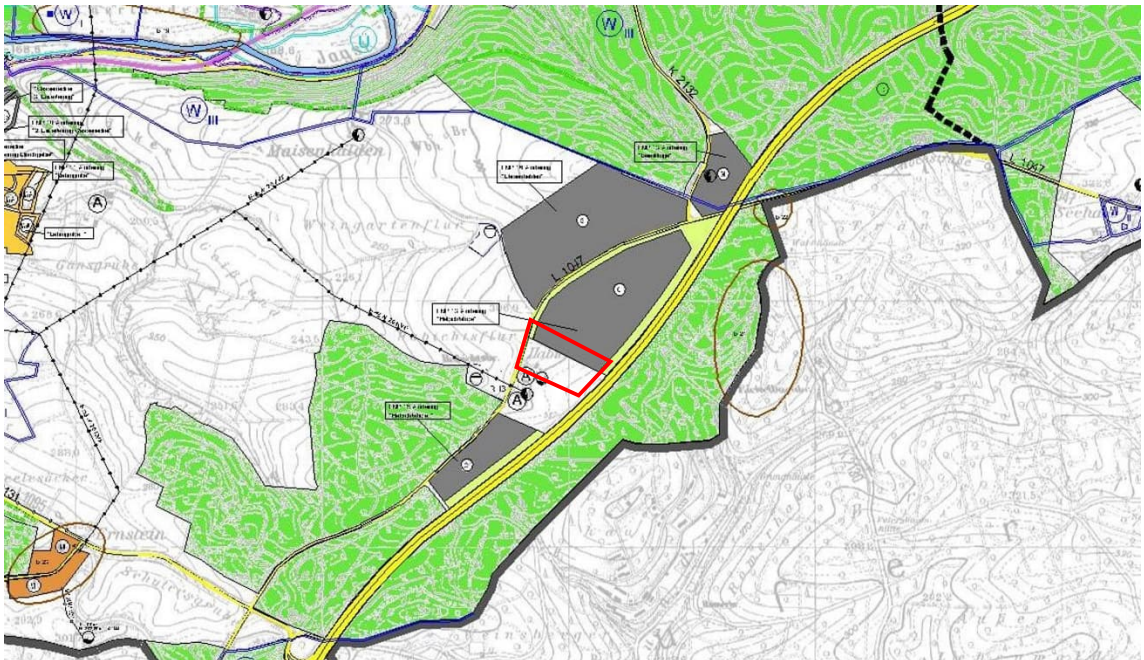


Abb. 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan (Quelle: vVG Möckmühl)



### 4.3 Schutzgebiete



Abb. 4: Schutzgebiete (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW)

Im Plangebiet selbst werden keine Schutzgebietsausweisungen nach dem Naturschutz- oder Wasserrecht berührt.

In der näheren Umgebung werden folgende Schutzgebietsausweisungen nach dem Naturschutz- oder Wasserrecht berührt:

#### Gesetzlich geschützte Biotop

Im Osten grenzt an das Plangebiet das Biotop „Schilfröhricht in Regenrückhaltebecken W Habichtshöfe“ an. Südwestlich befindet sich das Biotop „Gehölzbestände I an der A 81 bei der Kaufland-Logistikzentrale/Habichtshöfe“ sowie das Waldbiotop „Bachlauf am Habichtsbrunnen O Züttlingen“.

## 5. Plankonzept

### 5.1 Vorhabensbeschreibung

Die Kaufland Stiftung & Co. KG plant, den bestehenden Logistikstandort zu erweitern. Im Bereich der Erweiterungsfläche sollen ein zusätzliches Hochregallager (HRL) mit einer Höhe von ca. 41 m sowie eine automatisierte Kommissionierungsanlage für den Bereich Lebensmittel (AKAF) mit einer Höhe von ca. 30 m errichtet werden. Die beiden Hallen werden über eine Förderbrücke und einen sogenannten Bahnhof an das Bestandsgebäude angebunden.

Zudem ist eine Umfahrung der beiden Hallen für Wartungs- und Pflegearbeiten sowie die Feuerwehr vorgesehen.



## 5.2 Erschließung und Technische Infrastruktur

### Verkehrerschließung

Die verkehrliche Erschließung des eingeschränkten Gewerbegebiets erfolgt über den bestehenden Logistikstandort (Flurstück 1418). Eine weitere direkte Zufahrt von der L 1047 ist nicht vorgesehen.

Die Zufahrt für die Feuerwehr soll über die Stichstraße (Flurstück 1417) erfolgen.

### Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Gebiets mit Wasser und Strom erfolgt über das bestehende Betriebsgelände.

Das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen wird getrennt gefasst und über einen Regenwasserkanal in das südwestlichen des Plangebiets gelegene Regenrückhaltebecken abgeleitet. Das anfallende Schmutzwasser wird über den bestehenden Schmutzwasserkanal abgeleitet.

*Detailliertere Aussagen werden im weiteren Verfahren ergänzt.*

### Löschwasserbedarf

Der Löschwasserbedarf für den Grundschatz soll über das zu erstellende Leitungsnetz gedeckt werden, dies ist von der Gemeindeverwaltung zu prüfen. Die Straßen im Gebiet sind für den Einsatz von Lösch- und Rettungsfahrzeugen der Feuerwehr geeignet.

Erforderliche Abstellflächen für Feuerwehreinsatzfahrzeuge auf den Baugrundstücken sowie eventuelle Rettungswege sind im baurechtlichen Verfahren nachzuweisen.

### Erdmassenausgleich / -management

Durch die Planung werden keine öffentlichen Erschließungsmaßnahmen ausgelöst. Daher ist kein Erdmassenausgleichskonzept erforderlich. Da durch das Vorhaben voraussichtlich ein Bodenaushub von über 500 m<sup>3</sup> erfolgt, ist im Rahmen der Genehmigungsplanung ein Bodenschutzkonzept vorzulegen.

## 5.3 Alternativenprüfung

Standortalternativen kommen in diesem Fall nicht in Frage, da es sich um eine Erweiterung eines bestehenden Logistikstandorts handelt.

## 5.4 Plandaten

Die Flächen innerhalb des Plangebiets verteilen sich wie folgt:

### Flächenbilanz

Gesamtfläche des Plangebiets	6,13 ha	
Nettobauland	60.827 m <sup>2</sup>	99,2 %
davon: <i>Eingeschränktes Gewerbegebiet</i>	60.827 m <sup>2</sup>	99,2 %

Verkehrsflächen	452 m <sup>2</sup>	0,7 %
davon: Straßenfläche	317 m <sup>2</sup>	0,5 %
davon: Verkehrsgrün	55 m <sup>2</sup>	0,1 %
davon: Wirtschaftsweg	80 m <sup>2</sup>	0,1 %
Versorgungsfläche	25 m <sup>2</sup>	0,1%
davon: Versorgungsfläche - Pumpwerk	25 m <sup>2</sup>	0,1 %

## 6. Planinhalte

Mit dem Bebauungsplan werden planungsrechtliche Festsetzungen getroffen. Im Folgenden werden die wesentlichen Planinhalte begründet:

### 6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

#### Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der geplanten Nutzung sowie aufgrund der südlich angrenzenden Hofstelle wird ein eingeschränktes Industriegebiet festgesetzt.

Zur Vermeidung von Nutzungsunverträglichkeiten werden Tankstellen nicht zugelassen.

#### Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend der angestrebten gewerblichen Nutzung wird gemäß der Baunutzungsverordnung eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt.

Zudem wird in Anlehnung an den angrenzenden Bebauungsplan „Habichtshöfe“ eine Baumassenzahl von 10 festgesetzt.

Die Festsetzung von Gebäudehöhen erfolgt entsprechend dem geplanten Vorhaben.

#### Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen im Bebauungsplan festgesetzt. Diese wird großzügig über das Baugrundstück gelegt. Dabei wird die Anbauverbotszone von 40 m zur Bundesautobahn sowie die Anbaubeschränkung von 20 m zur Landesstraße berücksichtigt.

Aufgrund der geplanten Gebäudelängen sowie des geplanten Verbindungsbaus zum Bestandsgebäude wird eine abweichende Bauweise im Sinne einer offenen Bauweise ohne Beschränkung der Gebäudelänge festgesetzt.

#### Verkehrsflächen

Das Flurstück 1417 wird entsprechend der Bestandssituation als Verkehrsfläche festgesetzt.

Zur L 1047 wird ein Zu- und Ausfahrtsverbot festgesetzt. Damit wird eine direkte Anbindung der Erweiterungsfläche an die Landesstraße ausgeschlossen. Es entstehen somit keine zusätzlichen Zufahrten.

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

*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Im westlichen Bereich des Plangebiets befinden sich parallel zur Landesstraße verschiedene Leitungen und Kanäle. Diese werden über ein Leitungsrecht planungsrechtlich gesichert.

Pflanzgebote und Pflanzbindungen

*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

## 6.2 Nachrichtliche Übernahmen

Es wurden zu folgenden Themen Hinweise in den Bebauungsplan übernommen:

- Bodenfunde
- Altlasten
- Bodenschutz
- Grundwasserfreilegung
- Baugrunduntersuchung
- Baufeldräumung und Gehölzrodung
- Geräuschkontingentierung
- Starkregenereignisse
- Einfriedungen

# 7. Auswirkungen der Planung

## 7.1 Umwelt, Natur und Landschaft

Zur Ermittlung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen und diese in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten.

Der Umweltbericht wird nach Festlegung des Umfangs und Detaillierungsgrads der Umweltprüfung nach der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung ausgearbeitet.

Zum Vorentwurf wird ein vorläufiger Zwischenstandsbericht den Planunterlagen beigelegt.

Mit der Planverwirklichung sind Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne von § 1a Abs. 3 BauGB verbunden. Zur Bewertung des Eingriffs wird im weiteren Verfahren eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erstellt.

## 7.2 Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote

Zur Prüfung der Vollzugsfähigkeit der Planung wird eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Dabei wird unter Einbeziehung der in Baden-Württemberg aktuell vorkommenden Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und der in Baden-Württemberg brütenden europäischen Vogelarten geprüft, ob die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG tangiert sein könnten.

Der Fachbeitrag Artenschutz wird im weiteren Verfahren den Planunterlagen beigelegt.

## 7.3 Klimaschutz und Klimaanpassung

Dem Klimaschutz und der Klimaanpassung kommt in der bauleitplanerischen Abwägungsentscheidung allgemein kein Vorrang vor anderen Belangen zu. Das Gewicht des Klimaschutzes bestimmt sich im Einzelfall aufgrund der konkreten Planungssituation.

Maßgebliche Wirkfaktoren stellen eine Versiegelung und Bebauung der Fläche dar. Durch die Festsetzung eines eingeschränkten Industriegebiets gehen Flächen für die Kaltluftproduktion verloren bei gleichzeitiger Erhöhung der Lufttemperatur und des Wärmeinseleffekts.

Durch randliche und interne Begrünungsmaßnahmen lassen sich die Auswirkungen auf den Umweltbelang Luft und Klima reduzieren. Durch die Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern zur Eingrünung des Plangebiets wird die negative Wirkung der Versiegelung auf den Umweltbelang Klima und Luft gemildert.

## 7.4 Hochwasserschutz und Starkregen

*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

## 7.5 Immissionen

Die Auswirkungen der Planung auf die Umgebungsnutzung werden im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung geprüft.

*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

## 7.6 Verkehr

Das Plangebiet wird über das bestehende gewerbliche Baugrundstück Flst.Nr. 1418 erschlossen. Eine gesonderte Zufahrt zur Erweiterungsfläche ist nicht vorgesehen. Es wird lediglich eine Feuerwehrezufahrt im Südwesten des Plangebiets über das Flst.Nr. 1417 vorgesehen.

Im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung zur Erschließung der geplanten Gebietsentwicklung „GU Habichtsflur“ nordwestlich des Industriegebiets Maisenhalden“ wurde die heutigen „Verkehrsbelastungen im Untersuchungsgebiet erhoben und die Leistungsfähigkeit der geplanten Verkehrsanbindung an den Kreisverkehr L 1047 / Anschluss Kaufland Logistik-Center / Maisenhalden Straße unter prognostischen Rahmenbedingungen durch die Planungsgruppe Kölz GmbH überprüft.

*„Die Überprüfung der verkehrlichen Auswirkungen der Baugebietsentwicklung „GU Habichtsflur“ hat gezeigt, dass das bestehende Straßensystem im Untersuchungsgebiet in der*



*Lage ist, die zusätzlichen Verkehrsmengen im Bereich des Gewerbe- / Industriegebiets Mairshälden unter dem Aspekt der Leistungsfähigkeit ohne weiteres aufzunehmen. In diesem Zusammenhang ist zudem anzumerken, dass der Kreisverkehr ein sicheres Einfahren der LKW-Verkehre in die L 1047 ermöglicht und die Anbindung des Plangebiets über die Mairshälder Straße an den bestehenden Kreisverkehr daher positiv zu beurteilen ist.“*

Durch die Planung selbst entsteht keine Mehrverkehr, sodass sich die bestehende verkehrliche Situation nicht verändern wird.

Es entstehen somit keine erheblichen Auswirkungen auf die Verkehrssituation.

## 8. Angaben zur Planverwirklichung

### 8.1 Zeitplan

Das Bebauungsplanverfahren soll bis Frühjahr 2024 abgeschlossen werden. Die Bebauung des Grundstücks soll ab 2024 erfolgen.

### 8.2 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

### 8.3 Kosten und Finanzierung

Öffentliche Erschließungsmaßnahmen sind nicht vorgesehen.

Der durch die Aufstellung des Bebauungsplans Begünstigte trägt die Planungskosten.

Aufgestellt:

Möckmühl, den

DIE STADT :

DER PLANFERTIGER :

**IFK - INGENIEURE**

Partnerschaftsgesellschaft mbB  
LEIBLEIN – LYSIAK – GLASER  
EISENBAHNSTRASSE 26 74821 MOSBACH  
E-Mail: [info@ifk-mosbach.de](mailto:info@ifk-mosbach.de)