



Stadt

# Möckmühl

Landkreis Heilbronn

## Bebauungsplan

# „Habichtshöfe – Erweiterung“

Gemarkung Züttlingen

## Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

**Entwurf**

Planstand: 08.02.2024

**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	7
5.1	Vorhabensbeschreibung	7
5.2	Erschließung und Technische Infrastruktur	7
5.3	Alternativenprüfung	8
5.4	Plandaten	9
6.	Planinhalte	10
6.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	10
6.2	Nachrichtliche Übernahmen	13
7.	Auswirkungen der Planung	13
7.1	Umwelt, Natur und Landschaft	13
7.2	Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote	14
7.3	Klimaschutz und Klimaanpassung	15
7.4	Hochwasserschutz und Starkregen	16
7.5	Immissionen	16
7.6	Verkehr	17
8.	Angaben zur Planverwirklichung	19
8.1	Zeitplan	19
8.2	Bodenordnung	19
8.3	Kosten und Finanzierung	19

# 1. Anlass und Planungsziele

## 1.1 Planerfordernis

Die Kaufland Logistik VZ3 GmbH & 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.

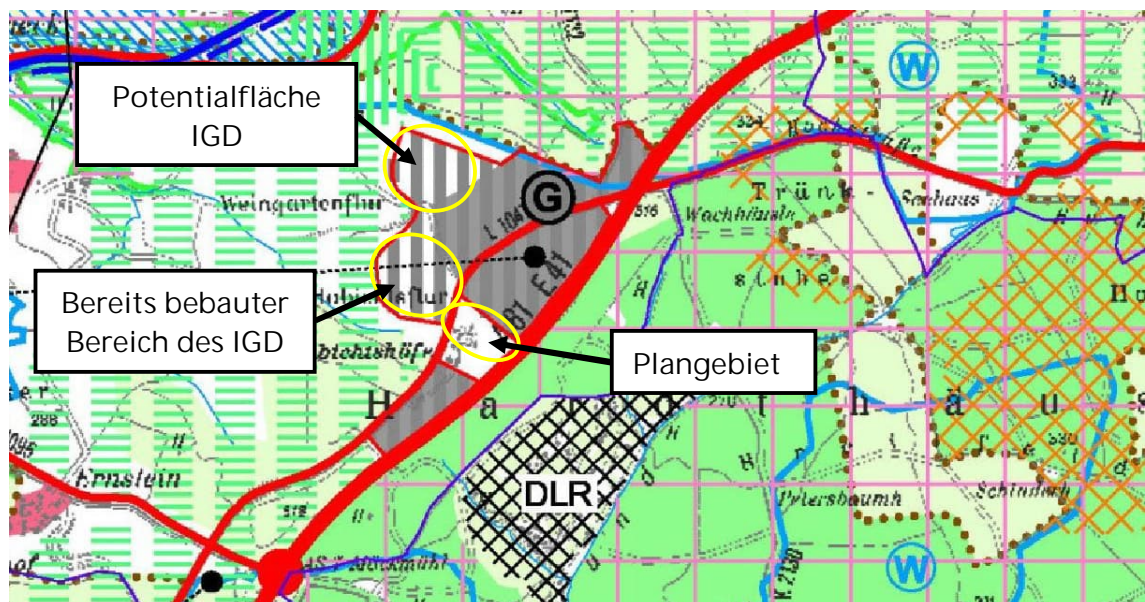


Abb. 2: Auszug aus der 18. Änderung des Regionalplans Heilbronn-Franken -  
(Quelle: Regionalverband Heilbronn-Franken)

Der Regionalverband-Heilbronn-Franken hat die Planung anhand der vorliegenden Unterlagen nach dem Leitfaden zur Überschreitung der gebietsscharfen Abgrenzung der IGD-Schwerpunkte vom 12.12.2014 geprüft und kommen zu folgendem Ergebnis:

Die Planung überschreitet mit einem Umfang von etwa 4 ha die gebietsscharfe Abgrenzung des IGD-Schwerpunktes gemäß der 18. Änderung des Regionalplans. Der Umfang liegt unter der Schwelle von 25% der Gesamtfläche des IGD und erfüllt damit ein wesentliches Kriterium des Leitfadens zur Überschreitung der gebietsscharfen Abgrenzung der IGD-Schwerpunkte vom 12.12.2014.

Gemäß dem Kriterium „Flächenreserven im IGD-Schwerpunkt“ dürfen im Schwerpunkt selbst keine ausreichenden Flächenreserven mehr für die vorgelegte Planung vorhanden sein.

Aktuell sind im IGD-Schwerpunkt noch Flächen in einem Umfang von ca. 11 ha am nordöstlichen Rand des Schwerpunkts ungenutzt. Da gleichzeitig mit der Planung eine Überschreitung des IGD-Schwerpunkts um etwa 4 ha vorgesehen wird, ist dieses Kriterium nicht erfüllt.

Die noch zur Verfügung stehende Fläche im IGD-Schwerpunkt im Umfang von 11 ha ist für die Erweiterung des Logistikstandorts Kaufland aufgrund der in Kap. 5.3 genannten Gründen zum Bedarf und zur Alternativlosigkeit nicht geeignet.

Aktuell wird ein raumordnerischer Vertrag zwischen der Stadt Möckmühl und dem Regionalverband Heilbronn-Franken vorbereitet, der vor dem Satzungsbeschluss abgeschlossen werden muss. Mit dem raumordnerischen Vertrag und den Ergänzungen der Planbegründung zum Flächenpotential, zum Bedarf und zur Alternativlosigkeit kann der Regionalverband voraussichtlich im Zuge der Ausnahmereglung nach dem oben genannten Leitfaden die Planung mittragen.

#### 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.

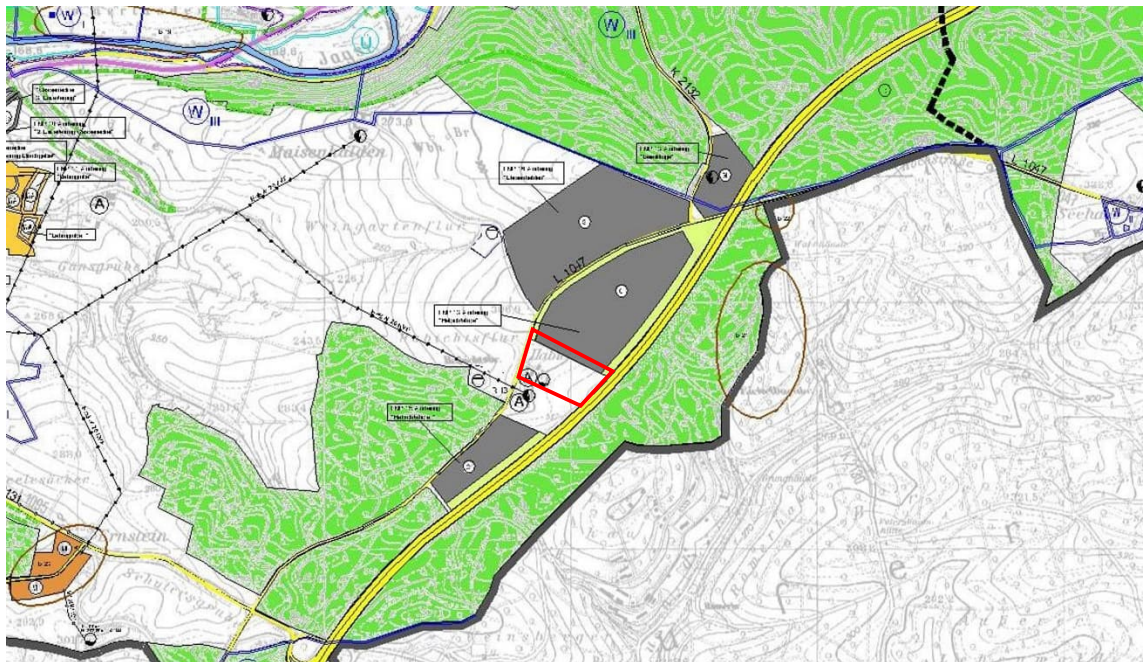


Abb. 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan (Quelle: vVG Möckmühl)

#### 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 Biotope

Im Osten grenzt an das Plangebiet das Biotop „Gehölzbestände I an der A 81 bei der Kaufland-Logistikzentrale/Habichtshöfe“ an. Südwestlich befindet sich das Biotop „Schilfröhricht in Regenrückhaltebecken W 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 Plangebiet soll im Trennsystem entwässert werden. Das Schmutzwasser wird an das bestehende Pumpwerk angeschlossen. Aufgrund der Tatsache, dass es sich hauptsächlich um Lagerräume handelt, ist der Schmutzwasseranfall verschwindend gering. Die Kapazitäten des Pumpwerks sind hierfür ausreichend.

Das Oberflächenwasser wird getrennt abgeleitet. Derzeit stehen 2 Varianten als Möglichkeit zur Verfügung.

1. Die bestehende kommunale Vorbehandlung und Rückhaltung mit Bodenfilter und Rückhalteraum weist noch Kapazitäten auf. Es wird in Erwägung gezogen diese hierfür (teilweise) mit einzubeziehen bzw. einen Anschluss an diese vorzunehmen.
2. Im Plangebiet wird eine geeignete eigene Vorbehandlung und Rückhalteanlage gemäß den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet.

Auch eine Kombination der beiden genannten Varianten wird in Erwägung gezogen, ist jedoch noch von den Vorgaben der Genehmigungsbehörde abhängig.

Zur Festlegung des Entwässerungskonzeptes ist daher eine Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde vorgesehen. Im Zuge der Erschließungsplanung/Bauantrag wird darauf basierend dann eine wasserrechtliche Genehmigung beantragt.

In den Arbeitsblättern DWA-A100 (2006) und DWA-A102 (2020) werden wasserhaushaltsbezogene Ziele für die Planung von Siedlungsgebieten genannt. Hieraus ergibt sich unter anderem die Zielsetzung, dass bei der Planung von Siedlungsflächen die Veränderung des lokalen Wasserhaushalts, soweit ökologisch, technisch und wirtschaftlich vertretbar, gering zu halten ist.

Das Plangebiet wurde bisher überwiegend als Hofstelle und Ackerfläche genutzt. Die Planung sieht die Ausweisung eines Gewerbegebiets mit einem hohen Versiegelungsgrad vor. Am Gebietsrand werden umfangreiche private Grünflächen mit Pflanzgeboten vorgesehen, um den Eingriff vor Ort zu minimieren. Innerhalb der Grünflächen ist zudem die Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers vorgesehen, um die bestehende Situation nicht zu verschlechtern. Durch diese oben beschriebenen Maßnahmen kann die Veränderung des lokalen Wasserhaushalts geringgehalten werden. Mit der Planung wird der Zielsetzung der oben genannten Arbeitsblätter somit Rechnung getragen.

#### Löschwasserbedarf

Der Löschwasserbedarf für den Grundschutz 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 Bedarf und Alternativen

#### Bedarf

Die Lagerkapazitäten am Standort Möckmühl sind derzeit ausgeschöpft, daher musste bereits ein externes Lager angemietet werden, um dort die Ware lagern zu können.

Es handelt sich dabei um ca. 8.000-10.000 Paletten, die ständig in dem externen Lager ausgelagert sind.

Der Prozess die Ware in das externe Lager zu bekommen ist dabei sehr aufwendig, da diese zunächst am Logistikstandort Möckmühl ausgeladen und teilweise auf einen anderen Lkw wieder eingeladen werden muss, um anschließend zu dem externen Lager gefahren zu werden. Es fahren ca. 15-20 Lkw pro Tag zum externen Lager hin und wieder zurück.

Zudem kommt es aufgrund der fehlenden Lagerkapazitäten immer wieder, insbesondere im Sommer bei den Getränken, zu Warenengpässen und damit verbundenen Belieferungsschwierigkeiten der Kaufland-Märkte, da nicht genügend Ware bevorratet werden kann.

Beide Punkte könnten durch die Schaffung des neuen Lagers wesentlich verbessert werden. So würde man dann kein externes Lager mehr benötigen und könnte die Ware direkt bei der ersten Anlieferung in das neue Lager bringen. Auch könnte man mehr Ware anliefern lassen, da dann der Platz da wäre, um die bereits heute vorhandenen Produkte auch in ausreichenden Mengen zu bevorraten.

#### Alternativen

Die Planung sieht vor, an dem bestehenden Kaufland-Logistikstandort die Food-Lagerfläche zu optimieren und hierfür eine bauliche Erweiterung zu realisieren. Gebaut werden soll die Lager- und Kommissionier-Halle auf dem direkt an die bestehenden Food-Hallen angrenzenden Nachbargrundstück. Ein direkter räumlicher Zusammenhang ist für den Ablauf der logistischen Abwicklung zwingend erforderlich. Ein Bau des Hochregallagers auf einem anderen Grundstück würde bedeuten, dass Lkws die Ware von einem zum anderen Standort hin und her transportieren müssten. Der Neubau wird nicht direkt durch LKWs angefahren und hat somit auch keine LKW-Andockstationen. Der Wareneingang und Warenausgang sollen komplett über die bestehenden Hallen abgewickelt werden. Damit werden lange Pendelfahrten von LKWs vermieden.

Andere Grundstücke, die direkt an die bestehenden Food-Hallen angrenzen und auf denen eine Lagererweiterung realisiert werden könnte, stehen nicht zur Verfügung.

Entferntere Grundstücke würden erheblichen logistischen Aufwand und höhere LKW- Belastungen verursachen. Ein anderer Standort kommt daher nicht in Betracht.

#### 5.4 Plandaten

Die Flächen innerhalb des Plangebiets verteilen sich wie folgt:

Flächenbilanz		
Gesamtfläche des Plangebiets	6,13 ha	
Nettobauland	50.547 m <sup>2</sup>	82,4 %
<i>davon: Eingeschränktes Gewerbegebiet</i>	<i>50.514 m<sup>2</sup></i>	<i>82,4 %</i>
Verkehrsflächen	452 m <sup>2</sup>	0,7 %
<i>davon: Straßenfläche</i>	<i>317 m<sup>2</sup></i>	<i>0,5 %</i>
<i>davon: Verkehrsgrün</i>	<i>55 m<sup>2</sup></i>	<i>0,1 %</i>
<i>davon: Wirtschaftsweg</i>	<i>80 m<sup>2</sup></i>	<i>0,1 %</i>
Grünflächen		16,8 %
<i>davon: Private Grünflächen</i>	<i>10.281 m<sup>2</sup></i>	<i>16,8 %</i>
Versorgungsfläche	25 m <sup>2</sup>	0,1%
<i>davon: Versorgungsfläche - Pumpwerk</i>	<i>25 m<sup>2</sup></i>	<i>0,1 %</i>

## 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 Gewerbegebiet festgesetzt.

Zur Vermeidung von Nutzungsunverträglichkeiten werden Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Tankstellen sowie die ausnahmsweisen zulässigen Nutzungen nicht zugelassen.

#### Maß der baulichen Nutzung

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

Zum Schutz und Entwicklung von Natur und Landschaft werden folgende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen:

- Ausschluss unbeschichteter metallischer Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen

Die Festsetzung dient dem Schutz der für Mensch, Tier und Pflanzen lebenswichtigen Ressource Wasser vor dem Eintrag von Schadstoffen.

- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge

Die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge dient dem Schutz der für Mensch, Tier und Pflanzen lebenswichtigen Ressource Wasser. Mit den Maßnahmen werden negative Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung sowie die Bildung von Hochwasserspitzen minimiert.

- Beleuchtung des Gebiets

Die getroffenen Festsetzungen dienen dem Schutz nachtaktiver Tierarten, insbesondere nachtaktiver Insektenarten.

- Vogelschutz

Die getroffenen Festsetzungen dienen dem Schutz von Vögeln gegen Vogelschlag.

- Vermeidung von Fallenwirkung

Die getroffenen Festsetzungen dienen dem Schutz von Kleintieren.

- Gestaltung nicht überbauter Flächen

Die Festsetzung dient der städtebaulichen Gestaltung und der Begrünung des Baugebiets. Die Maßnahme dient der Verbesserung des lokalen Klimas innerhalb des Baugebiets und minimiert Eingriffe in den Naturhaushalt.

- Getrennte Regenwasserableitung

Die getrennte Regenwasserableitung reduziert die Belastung der Kläranlagen sowie des nachfolgenden Kanalnetzes. Niederschlagswasser kann so ohne Vermischung mit Schmutzwasser dem Wasserkreislauf wieder direkt zugeführt werden.

- Verbesserung des örtlichen Kleinklimas

Die Festsetzung dient der Verbesserung des örtlichen Kleinklimas durch den Ausschluss von großen Schotterflächen. Gestaltung und der Begrünung des Baugebiets. Die Maßnahme dient der Verbesserung des lokalen Klimas innerhalb des Baugebiets und minimiert Eingriffe in den Naturhaushalt

#### 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

Die vorgesehenen Pflanzgebote und Erhaltungsgebote leiten sich aus den Vorgaben des Grünordnungsplans und des Umweltberichts ab.

- Pflanzbindung 1 (PFB1): Pflanzbindung Einzelbäume

Die Maßnahme dient der Vermeidung von Eingriffen in das Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie dem Erhalt eines raumprägenden Baumes. Der Erhalt des Baumes minimiert Eingriffe in das lokale Klima und die Lufthygiene.

- Pflanzbindung 2 (PFB2): Pflanzbindung Gehölzfläche

Die Maßnahme dient der Vermeidung von Eingriffen in das Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie der Eingrünung des Baugebiets. Vorgaben zur Verwendung heimischer Gehölze sind durch die randliche Lage zur offenen Landschaft begründet. Der Erhalt der Gehölze minimiert zudem Eingriffe in das lokale Klima und die Lufthygiene innerhalb des Baugebiets.

- Pflanzgebot 1 (PFG 1): Pflanzung von Feldgehölzen

Die Maßnahme kompensiert Eingriffe in den Naturhaushalt und dient dabei vor allem der Förderung der biologischen Vielfalt im Sinne der Förderung der heimischen Fauna und Flora sowie der Verbesserung des lokalen Klimas.

- Pflanzgebot 2 (PFG 2): Eingrünung

Die Bepflanzung dient der Eingrünung des Baugebiets. Die Anlage dient zudem der Förderung der Goldammer. Das Pflanzgebot kompensiert Eingriffe in den Naturhaushalt und dient dabei vor allem der Förderung der biologischen Vielfalt im Sinne der Förderung der heimischen Fauna und Flora sowie der Verbesserung des lokalen Klimas. Maßnahmen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser vermeidet Eingriffe in das Schutzgut Wasser. Mit der Maßnahme soll die Bildung von Hochwasserspitzen vermieden werden. Sie fördert zudem die natürliche Verdunstung und trägt ebenso zur Verbesserung des lokalen Klimas bei.

- Pflanzgebot 3 (PFG 3): Einzelbäume

Die Baumpflanzung dient der Ein- und Durchgrünung des Baugebiets. Sie trägt zudem zur Reduktion von Aufheizung und Windlasten bei und mindert Luftbelastungen innerhalb des Baugebiets.

- Pflanzgebot 4 (PFG 4): Fassadenbegrünung

Die Fassadenbegrünung dient der Eingrünung und der Gestaltung des Baugebiets. Sie trägt zudem zur Reduktion von Aufheizung und Windlasten bei und mindert Luftbelastungen innerhalb des Baugebiets. Die Verwendung bodengebundener Begrünung sowie die anteilige Begrünung der Fassaden trägt dem Brandschutz sowie möglicher statischer oder konstruktiver Einschränkungen von im Baugebiet zulässiger Gebäudetypen Rechnung.

- Verkehrsgrün

Die Maßnahme ergänzt die das Pflanzgebot 2 und trägt zur Reduktion der Eingriffe in den Naturhaushalt bei.

## 6.2 Örtliche Bauvorschriften

Ergänzend zu den planungsrechtlichen Festsetzungen im Bebauungsplan werden örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO erlassen.

Diese werden unter „II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN“ im textlichen Teil aufgeführt.

### Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Um Blendwirkungen zu vermeiden, sind grelle, glänzende oder stark reflektierende Materialien und Farben für Dacheindeckung und Fassadenverkleidung mit Ausnahme von Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen unzulässig.

### Einfriedungen und Stützmauern

Zur Durchlässigkeit von Kleinrieren müssen Einfriedungen wie z.B. Zäune und Sichtschutzwände einen Bodenabstand von 15 cm aufweisen.

### Werbeanlagen

Zur Vermeidung von Verkehrskonflikten (Ablenkung von Verkehrsteilnehmern), negative Auswirkungen auf die Tierwelt sowie die angrenzende Wohnnutzung (Aussiedlerhof) werden sich bewegende Werbeanlagen sowie Lichtwerbungen mit Lauf-, Wechsel- und Blinklicht nicht zugelassen.

## 6.3 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 wurde durch die Planbar Gühler GmbH erarbeitet und ist Bestandteil der Begründung.

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

Unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleiben beim Schutzgut Boden (218.773 ÖP) und beim Schutzgut Biotope (170.003 ÖP) ein Ausgleichsbedarf von insgesamt 388.776 Ökopunkten.

Die erforderlichen Ökopunkte werden entweder von der Stadt oder von einem Privaten erworben.

## 7.2 Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote

Zur Prüfung der Vollzugsfähigkeit der Planung wurde 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.

### Gutachterliches Fazit:

*„Im Zusammenhang mit der Umsetzung des Bebauungsplans [...] erfolgen Eingriffe in intensiv genutztes Grünland, Böschungen, Saumbereiche, Gartenflächen, Gebäude, Gehölze und (teil-) versiegelte Wegeflächen. Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass die Umsetzung des Bebauungsplans mit erheblichen Beeinträchtigungen artenschutzrechtlich relevanter Vertreter der Tiergruppen Vögel, Fledermäuse und Reptilien sowie der Schmetterlingsart Großer Feuerfalter verbunden ist, erfolgten zwischen März und August im Jahr 2022 faunistische Untersuchungen dieser Tiergruppen sowie die Erfassung nutzbarer Habitatstrukturen für diese Tiergruppen innerhalb des Geltungsbereichs.*

*Die Erfassung der Brutvögel im Untersuchungsgebiet erbrachte Nachweise für 25 Vogelarten. Davon wurden zehn als Brutvögel eingestuft, drei weitere Arten als potenzielle Brutvögel. Als Bruthabitate eignen sich im Geltungsbereich Gehölze für Freibrüter und Höhlenbrüter sowie Gebäude für Gebäudebrüter unter anderem der Rauchschnalbe.*

*Im Rahmen von Detektorkartierungen wurde mit der Zwergfledermaus eine Fledermausart im Untersuchungsgebiet nachgewiesen. Zudem konnten ein aktuell sowie ein zumindest ehemals genutztes Einzel-/Männchenquartier der Zwergfledermaus festgestellt werden. Das Untersuchungsgebiet bietet für Fledermäuse ein überschaubares Spektrum an Jagdhabitaten und Quartiermöglichkeiten in Habitatbäumen. Quartiermöglichkeiten an Gebäuden sind zahlreich vorhanden.*

*Im Rahmen der Reptilienbegehungen konnte die streng geschützte Zauneidechse festgestellt werden.*

*An wenigen lokal begrenzten Stellen befinden sich Raupenfraßpflanzen des Großen Feuerfalters innerhalb des Untersuchungsgebiets. Nachweise einer aktuellen Nutzung durch den Großen Feuerfalter konnten nicht erbracht werden. Eine zukünftige Nutzung der Bestände als Fortpflanzungsstätte des Großen Feuerfalters kann jedoch nicht ausgeschlossen werden.*



*Die Betroffenheit weiterer Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie kann entweder aufgrund der aktuellen Verbreitung dieser Arten oder der vorhandenen Habitatstrukturen im Geltungsbereich ausgeschlossen werden.*

*Im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans [...] entfallen sowohl Nistplätze verschiedener frei-, gebäude- und höhlenbrütender Vogelarten als auch nachweislich genutzte und potenzielle Einzel-/Männchenquartiere der Zwergfledermaus. Zudem entfällt nachweislich genutzter Zauneidechsenlebensraum. Für einzelne, artenschutzrechtlich relevante Tierarten wird - ausgelöst durch die Umsetzung des Bebauungsplans - die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang nicht gewahrt. Sofern jedoch die im vorliegenden Gutachten dargestellten Vermeidungsmaßnahmen und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt werden, ist die Umsetzung des Bebauungsplans [...] nach den Erkenntnissen der durchgeführten Untersuchung nicht geeignet Zugriffsverbote nach § 44 BNatSchG zu verletzen und damit aus artenschutzrechtlicher Sicht zulässig.“ (Planbar Gütthler GmH: Faunistische Untersuchungen mit spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung)*

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung werden durchgeführt, um Gefährdungen durch Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG der nach den hier einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern.

- Baubedingt erforderliche Vermeidungsmaßnahmen vor Baubeginn
- Baubedingt erforderliche Vermeidungsmaßnahmen während der Bauphase
- Anlagebedingt erforderliche Vermeidungsmaßnahmen
- Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen
  - 39 Vogelnisthilfen
  - 4 Quartiere für Fledermäuse
  - 3.600 m<sup>2</sup> neue Habitatstrukturen für die Zauneidechse

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 Inanspruchnahme Landwirtschaftlicher Flächen

Teile des Plangebiets waren bisher eine Hofstelle eines landwirtschaftlichen Betriebes und landwirtschaftliche Fläche. Die betriebliche landwirtschaftliche Nutzung auf der Hofstelle wurde bereits im Jahr 2020 aufgegeben.

In der Digitalen Flurbilanz von 2019 sind die Flächen in der Wirtschaftsfunktionskarte als Vorrangflur der Stufe II und in der Flurbilanzkarte als Vorrangfläche 1 bewertet. In der Flurbilanz 2022 (Stadt- und Landkreis Heilbronn) ist das Plangebiet unbewertet. Das Landratsamt Heilbronn geht davon aus, dass das Plangebiet aktuell als Vorbehaltsflur der Stufe I zu bewerten ist.

Im Rahmen der Alternativenprüfung (vgl. Kap. 5.3) konnte festgestellt werden, dass keine anderen Standorte für die bauliche Erweiterung in Frage kommen. Daher wird die Deckung des Gewerbeflächenbedarfs an dieser Stelle höher gewichtet als der Erhalt der landwirtschaftlichen Fläche.

An das Plangebiet grenzt südlich die Hofstelle eines landwirtschaftlichen Betriebes an. Erhebliche Beeinträchtigungen durch die Planung auf die angrenzende landwirtschaftliche Nutzung sind nicht zu erwarten.

#### 7.5 Hochwasserschutz und Starkregen

Das Plangebiet befindet sich nicht im Überschwemmungsgebiet nach HQ<sub>100</sub> oder HQ<sub>extrem</sub>.

Die Gefahr durch Starkregenereignisse wird wie folgt bewertet.

Das Plangebiet liegt in einer Senke. In südöstliche Richtung gibt es keine Oberlieger die beeinträchtigt werden können. Die nordöstlich und südwestlich angrenzenden Anlieger entwässern topografisch über ausreichend dimensionierte kommunale Anlagen in nordwestliche Richtung. Eine negative Beeinflussung des Plangebietes auf direkte Anlieger ist somit nicht zu erwarten. Auch für das Plangebiet selbst ist eine Schädigung mit diesem Hintergrund verschwindend gering.

Das Oberflächenwasser im Plangebiet soll des Weiteren über ausreichend dimensionierte Rückhalteanlagen abgeleitet werden (siehe Stellungnahme Abwasser). Das kommunale Rückhaltebecken wurde seinerzeit für ein 100-jähriges Ereignis bemessen und bietet somit ggf. in Kopplung mit einer eigenen Rückhalteanlage einen ausreichenden Schutz. Die Detailbetrachtung hierzu erfolgt mit Bearbeitung der wasserrechtlichen Genehmigung.

Eine Gefahr für Unterlieger (Ortslage Züttlingen) erwächst aus der Topographie von tausenden ha der Landschaft oberhalb von Züttlingen. Der Anteil des Plangebietes ist hierbei verschwindend gering (kleiner als 1%) und wird durch genannte Rückhalteanlagen zudem abgesichert.

#### 7.6 Immissionen

Die Auswirkungen der Planung auf die Umgebungsnutzung wurden im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung durch die Ingenieursgesellschaft mbH & Co. KG rw Bauphysik geprüft.

Die in Kapitel 8 der Geräuschimmissionsprognose tabellarisch sowie in den Anlagen tabellarisch und grafisch dargestellten schalltechnischen Untersuchungsergebnisse lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- *Kaufland Verteilzentrum Bestand (,Hot Days' erweitert):*  
*Unter Annahme schalltechnisch ungünstiger, intensiver Betriebsbedingungen im Maximalbetrieb sind an den maßgeblichen Immissionsorten Beurteilungspegel zu erwarten, die tags und nachts die Immissionsrichtwerte der TA Lärm jeweils um mindestens 6 dB unterschreiten – mit Ausnahme an den Habichtshöfen 2 und 3. Dort wird der Richtwert nachts um nur 0 bzw. 4 dB unterschritten. Eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte durch die Gesamtbelastung jedoch ist nicht zu erwarten.*  
*An den übrigen Immissionsorten darf auf eine Bestimmung der Vorbelastung durch andere Betriebe und Anlagen verzichtet werden, da das ,Irrelevanz-Kriterium' der TA Lärm erfüllt ist. (vgl. Kapitel 8.1 der Geräuschimmissionsprognose)*
- *Kaufland Verteilzentrum mit ,Habichtshöfe - Erweiterung' (,Hot Days' erweitert):*  
*Unter Annahme ungünstiger, intensiver Betriebsbedingungen im Maximalbetrieb sind an den maßgeblichen Immissionsorten Beurteilungspegel zu erwarten, die tags und nachts die Immissionsrichtwerte der TA Lärm jeweils um mindestens 6 dB unterschreiten – mit Ausnahme im Wohngebiet ,Brandhölzle, 3. Bauabschnitt' und im potenziellen Wohngebiet ,Brandhölzle, 4. Bauabschnitt' (um 5,4 dB) nachts. Dort ist eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte durch die Gesamtbelastung mit Sicherheit nicht zu erwarten. An den übrigen Immissionsorten darf auf eine Bestimmung der Vorbelastung verzichtet werden (,Irrelevanz-Kriterium' der TA Lärm ist erfüllt). (vgl. Kapitel 8.2 der Geräuschimmissionsprognose) Durch die wirksame Abschirmung der beabsichtigten Gebäude ,Habichtshöfe - Erweiterung' sind an den Habichtshöfen 2 und 2/1 tags um 3 - 4 dB und nachts um 2 - 4 dB geringere Beurteilungspegel zu erwarten.*
- *Maximalpegel, Anlagenverkehr und nach DIN 45680 tieffrequente Geräuschimmissionen in unzulässigem Maße sind nicht zu erwarten. (vgl. Kapitel 8.1 und 8.2 der Geräuschimmissionsprognose)*

*Fazit:*

*Gegen den bestimmungsgemäßen Bestandsbetrieb des Verteilzentrums sowie den erweiterten Betrieb des Verteilzentrums mit ,Habichtshöfe - Erweiterung' (jeweils ,Hot Days' erweitert) (vgl. Kapitel 6 der Geräuschimmissionsprognose) bestehen aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken. Schalltechnische Maßnahmen bzw. schalltechnische textliche Festsetzungen im Bebauungsplan ,Habichtshöfe - Erweiterung' sind daher nicht erforderlich.*

## 7.7 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 / Maisenhälder Straße unter prognostischen Rahmenbedingungen durch die Planungsgruppe Kölz GmbH überprüft.

Durch die Planungsgruppe SSW GmbH (ehemals Planungsgruppe Kölz GmbH) wurde nun eine ergänzende Stellungnahme zur Verkehrsanbindung der geplanten neuen Pforte des Kaufland-Logistikzentrums an die Maisenhälder Str. erstellt.

### *1. Ausgangssituation*

*Die Erschließung des Kaufland-Logistikzentrums in Möckmühl soll neu strukturiert und über die zwischenzeitlich realisierte Erschließungsstraße im Gewerbegebiet Habichtsfur angebinden werden. Es ist vorgesehen, dass ein Lkw-Parkplatz vor der neuen Pforte mit 134 Stellplätzen und ein weiterer Lkw-Parkplatz mit 30 Stellplätzen nach der Pforte errichtet wird. Darüber hinaus werden 24 Stellplätze für die Mitarbeiter der Pforte südlich des Lkw-Parkplatzes hergestellt.*

*Da die Planungsgruppe SSW GmbH zunächst im Auftrag der Stadt Möckmühl die verkehrlichen Auswirkungen der Gebietsentwicklung "GE Habichtsfur" unter prognostischen Rahmenbedingungen hinsichtlich der Leistungsfähigkeit der geplanten Verkehrsanbindung an den Kreisverkehr der Landesstraße L 1047 /Maisenhälder Straße überprüft hat und im weiteren Verlauf der Projektentwicklung im Auftrag der ECE Group Services GmbH & Co.KG die Verkehrsprognose fortgeschrieben hat, wurde das Büro von der Kaufland Stiftung & Co.KG beauftragt, zu den verkehrlichen Konsequenzen der Anbindung der neuen Pforte an die Straße Maisenhälden und an das überörtliche Hauptverkehrssystem aus verkehrsplannerischer Sicht ergänzend Stellung zu nehmen.*

### *„2. Stellungnahme*

*Im Rahmen der Fortschreibung der Verkehrsprognose des Gewerbegebiets Habichtsfur mit Stand vom 21.12.2021 wurde die Planungsgruppe SSW in Kenntnis gesetzt, dass Kaufland beabsichtigt, die Erschließung des Logistikzentrums neu zu strukturieren und über eine neue Pforte nördlich des Speditionsunternehmens Mohr & Braun an die Maisenhälder Straße anzubinden. Die bestehende direkte Anbindung des Kaufland Logistikzentrums an den bestehenden Kreisverkehr L 1047 / Maisenhälder Straße hat dann eine nur noch untergeordnete verkehrliche Bedeutung.*

*Auf der Grundlage dieser neuen Rahmenbedingungen wurden die prognostischen Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit des Verkehrssystems erneut überprüft.*

*Da von Seiten Kaufland keine konkreten Angaben zum künftigen Verkehrsaufkommen im Bereich der geplanten neuen Pforte zur Verfügung standen, wurde das Verkehrsaufkommen auf der Grundlage der geplanten zusätzlichen LKW-Stellplätze überschlägig über Analogieschluss zum Bestandsverkehr abgeschätzt. Dabei wurde für das KauflandLogistikzentrum von einem Ziel- und Quellverkehrsaufkommen im Bereich der neuen Zufahrt von rund 2.500 Kfz/24h ausgegangen (Summe Richtung + Gegenrichtung).*

*Die bestehende Anbindung des Kaufland-Logistik-Centers an den bestehenden Kreisverkehr wurde mit weiterhin ca. 500 Kfz/24h angesetzt. Damit erhöht sich das angenommene Kaufland-spezifische Verkehrsaufkommen von rund 1.840 Kfz/24h (Analyse 2019 – Kreisverkehr L 1047 / Maisenhälder Straße / Anbindung Kaufland) auf ca. 3.000 Kfz/24h. Dies*

*entspricht einer Zunahme um +1.160 Kfz/24h bzw. +63% Ziel-/Quellverkehrsaufkommen des Kaufland-Logistik-Centers im Bereich der LKW-Anbindungen. Diese im Rahmen der damaligen Fortschreibung gewählten Annahmen stellen einen absoluten Maximalansatz dar.*

*Im Ergebnis der auf diesen Maximalansatz aufbauenden Leistungsfähigkeitsberechnungen konnte festgestellt werden, dass das bestehende Verkehrsnetz mit den geplanten Verkehrsverbindungen an die Maisenhälder Straße trotz der höheren Verkehrsbelastung und der Neuorientierung der Kauflandverkehre über die Maisenhälder Straße einen guten und im Grunde genommen störungsfreien Verkehrsablauf selbst während den maßgebenden Hauptverkehrszeiten ermöglicht. Die Leistungsfähigkeitsberechnungen haben ergeben, dass an allen relevanten Knotenpunkten die bestmögliche Qualitätsstufe QSV A (in einer Skala von A=Bestnote bis F=Überlastung) erreicht wird.*

*Vor diesem Hintergrund kann abschließend nochmals festgestellt werden, dass aus verkehrsplanerischer Sicht gegen die geplante Neustrukturierung der Erschließung des Kaufland Logistikzentrums mit Anbindung der neuen Pforte an die Maisenhälder Straße keine Bedenken bestehen. Darüber hinaus ist ergänzend anzumerken, dass entsprechend den Angaben der Kaufland Logistik VZ 3 GmbH & Co.KG die realen Lkw-Frequentierungen deutlich geringer sein werden, als im Maximalansatz angenommen.“*

Durch die Planung selbst entsteht keine Mehrverkehr. Durch die Erhöhung der Lagerkapazität kann auf das aktuell angemietete externe Lager verzichtet werden. Der bisherige Verkehr zwischen dem Logistikstandort Möckmühl und dem externen Lager (ca. 15-20 Lkw pro Tag zum externen Lager hin und wieder zurück) kann entfallen (vgl. Kap. 5.3). Die bestehende verkehrliche Situation verschlechtert sich durch die Planung nicht. Durch die Planung können aktuell erforderliche LKW-Fahrten reduziert werden.

Es entstehen somit keine erheblichen Auswirkungen auf die Verkehrssituation.

## 8. Angaben zur Planverwirklichung

### 8.1 Zeitplan

Das Bebauungsplanverfahren soll bis Mitte 2024 abgeschlossen werden.

### 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)