



Landkreis: Heilbronn  
Stadt: Möckmühl  
Gemarkung: Möckmühl

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Schwärzerhof, F1St.Nr. 5603“

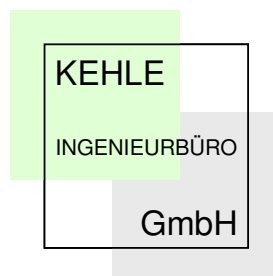
Gemarkung Möckmühl

### **Begründung**

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Entwurf

Planungsstand: 11.04.2023



Kelbergasse 5, 74861 Neudenau  
Tel: (06264) 9282-0, Fax: (06264) 9282-29  
neudenau@kehle-ing.de

## INHALT

<b>1. Anlass und Planungsziele</b>	<b>3</b>
1.1 <i>Planerfordernis</i>	3
1.2 <i>Ziel und Zweck der Planung</i>	3
<b>2. Verfahren</b>	<b>3</b>
<b>3. Plangebiet</b>	<b>4</b>
3.1 <i>Lage und Abgrenzung</i>	4
3.2 <i>Bestandssituation</i>	5
3.3 <i>Seitheriges Planungsrecht</i>	6
<b>4. Übergeordnete Planungen</b>	<b>6</b>
4.1 <i>Landes- und Regionalplanung</i>	6
4.2 <i>Flächennutzungsplan</i>	7
4.3 <i>Schutzgebiete</i>	8
<b>5. Plankonzept</b>	<b>9</b>
5.1 <i>Konzept</i>	9
5.2 <i>Erschließung und Technische Infrastruktur</i>	9
<b>6. Planinhalte</b>	<b>10</b>
6.1 <i>Planungsrechtliche Festsetzungen</i>	10
6.2 <i>Örtliche Bauvorschriften</i>	12
6.3 <i>Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise</i>	14
<b>7. Regelungen im Durchführungsvertrag</b>	<b>14</b>
<b>8. Auswirkungen der Planungen</b>	<b>15</b>
8.1 <i>Umwelt, Natur und Landschaft</i>	15
8.2 <i>Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote</i>	16
8.3 <i>Landwirtschaft</i>	17
8.4 <i>Starkregen</i>	18
<b>9. Angaben zur Planverwirklichung</b>	<b>20</b>
9.1 <i>Bodenordnung</i>	20
9.2 <i>Zeitliche Umsetzung</i>	20

## **1. Anlass und Planungsziele**

### **1.1. Planerfordernis**

Der Eigentümer (Herr Mathias Beck) des Flurstücks Nr. 5603 in Möckmühl möchte auf diesem Grundstück eine Betriebsleiterwohnung bauen. Herr Beck ist zugleich auch der Betriebsleiter der benachbarten landwirtschaftlichen Hofstelle am Schwärzerhof, wohnt derzeit aber nicht im direkten Umfeld der Hofstelle. Der Bau der Betriebsleiterwohnung dient der Zukunftssicherung des landwirtschaftlichen Betriebes.

Die Betriebsleitung (vor allem und/oder auch die Tierhaltung) kann durch die unmittelbare Nähe des geplanten Betriebsleiter-Wohnhaus zum landwirtschaftlichen Betrieb deutlich verbessert werden.

Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen qualifizierten Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Baugesetzbuch (BauGB) und nicht innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles gemäß § 34 BauGB.

Durch die Aufstellung dieses Bebauungsplans sollen die Rahmenbedingungen einer zukünftigen Bebauung auf dem betreffenden Baugrundstück zunächst ermöglicht, festgelegt und planungsrechtlich gesichert werden.

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll das Errichten einer Betriebsleiterwohnung ermöglicht werden.

Aus diesem Grund wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan i.S.v. § 12 BauGB aufgestellt.

Der Antrag des Vorhabenträgers auf Einleitung des Verfahrens wurde bei der Stadt Möckmühl gestellt und am 25.10.2022 wurde von der Stadt Möckmühl der Aufstellungsbeschluss gefasst.

Es wird zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger ein Durchführungsvertrag abgeschlossen.

### **1.2. Ziele und Zweck der Planung**

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Schwärzerhof, FlSt.Nr. 5603“ soll auf dem genannten Flurstück Baurecht entstehen.

## **2. Verfahren**

Der Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB aufgestellt.

Das Bebauungsplanverfahren wird im Regelverfahren mit Umweltprüfung/Umweltbericht und zweistufiger Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 und § 4 BauGB durchgeführt.

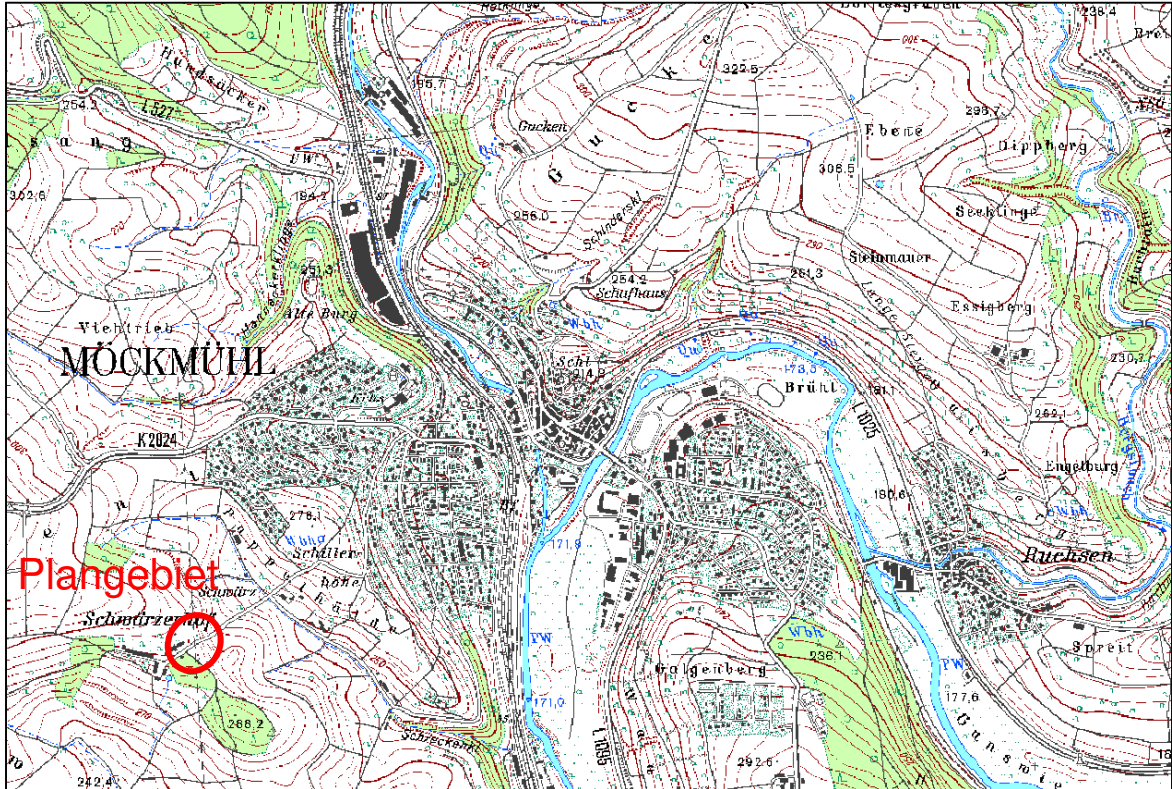
Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB entsprechend dem Bebauungsplan geändert (siehe Kapitel C, Nr.2).

Der Vorhabenträger verpflichtet sich in einem Durchführungsvertrag u.a. zur Umsetzung der Planung und zur Übernahme der Verfahrenskosten.

### 3. Plangebiet

#### 3.1. Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet befindet sich südwestlich der Kernstadt Möckmühl.



**Abbildung 1:** Übersichtslageplan des Plangebiets des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Schwärzerhof, FlSt.Nr. 5603“ in Möckmühl (Kartengrundlage: Auszug Topographische Karte, Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW, Darstellung unmaßstäblich)

Das Plangebiet wird wie folgt umgrenzt:

- Im Norden und Osten von dem Flurstück Nr. 5604
- Im Süden von dem Flurstück Nr. 5602
- Im Westen von dem Flurstück Nr. 5597/1

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

- 5603 (t)

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 880 m<sup>2</sup>.

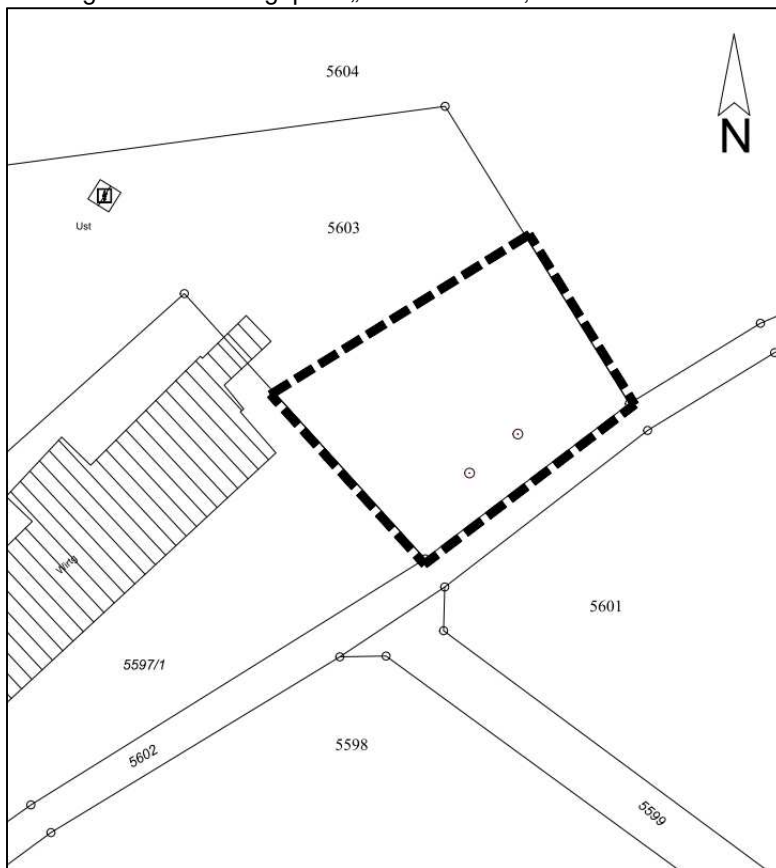


Abbildung 2: Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Schwärzerhof, FlSt. Nr. 5603", IB Kehle GmbH

### 3.2. Bestandssituation

Das Plangebiet ist derzeit hauptsächlich landwirtschaftlich (Wiesenfläche) angelegt und genutzt.



Abbildung 3: Luftbild des Plangebietes (Quelle: LUBW)

### **Topographie**

Die Höhenlage im Gebiet beträgt ca. 289,20 mÜNN im Südosten bis 291,80 mÜNN im Nordwesten.

### **Altlastensituation**

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

### **Verkehrliche Erschließung, Technische Ver- und Entsorgung**

Der Geltungsbereich ist durch den Schwärzweg erschlossen.

Entlang des Zufahrt-Feldweges liegt eine Abwasserdruckleitung PE-HD 63x5,8 mm, an welche bereits mehrere Gehöfte angeschlossen sind. Diese Abwasserdruckleitung leitet im Süden von Möckmühl in die vorhandene Ortskanalisation ein.

Eine ausreichende Kapazität der bestehenden Abwasserdruckleitung ist im Entwässerungsgesuch zum Bauantrag nachzuweisen.

Einleitungen von Schmutzwasser aus landwirtschaftlichen Betrieben (Stallungen, Brennerei und dergleichen) sind ausdrücklich nicht zugelassen.

In die Abwasserdruckleitungen und Pumpstationen darf ausschließlich das häusliche Schmutzwasser eingeleitet werden. Das in diesem ländlichen Bereich anfallende Regen- und Oberflächenwasser muss versickert und/oder über private Rohrleitungen in bestehende Gräben und Vorfluter abgeleitet werden.

Trinkwasserleitungen sind derzeit keine vorhanden, es gibt bereits aber eine Planung und Ausschreibung zur Verlegung einer Wasserleitung PEHD 90x8,2 mm entlang des Feldweges und Bau eines Wasserschachtes im Bereich von Haus Nr. 1, dort kann mit einer Hausanschlussleitung 40x3,7mm angeschlossen werden.

### **3.3. Seitheriges Planungsrecht**

Das Plangebiet liegt bisher nicht im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen qualifizierten Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Baugesetzbuch (BauGB) und nicht innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles gemäß § 34 BauGB. Die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens richtet sich demnach nach § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich).

## **4. Übergeordnete Planungen**

Bebauungspläne sind gemäß den gesetzlichen Vorgaben aus den übergeordneten Planungsebenen zu entwickeln. Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Schwärzerhof, F1St. Nr. 5603“ sind dabei folgende Vorgaben zu beachten:

### **4.1. Landes- und Regionalplanung**

Möckmühl ist ein Unterzentrum und liegt auf der Landesentwicklungssachse Heilbronn – Neckarsulm – Neuenstadt a.K. – Möckmühl – Boxberg – Lauda-Königshofen – Tauberbischofsheim (vgl. Strukturkarte Regionalplan der Region Heilbronn-Franken).

Gemäß dem Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 soll die Siedlungsentwicklung in den

zentralen Orten und Siedlungsbereichen der Entwicklungsachsen erfolgen (Plansatz 2.4.0).

Im Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 liegt das Plangebiet in einem Regionalen Grünzug (VRG) (Plansatz 3.1.1). Regionale Grünzüge sind von Siedlungstätigkeit und anderen funktionswidrigen Nutzungen frei zu halten. Innerhalb der Regionalen Grünzüge sind die Landnutzungen auf eine Erhaltung und Entwicklung der Ausgleichsfunktionen und der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes auszurichten.

Des Weiteren verläuft am östlichen Rand des Plangebietes eine nach Plansatz 4.2.2.3 festgelegte Trasse für Hochspannungsfreileitungen.

Aufgrund der geringen Größe der Erweiterung und da es sich nicht um eine gewerbliche Planung handelt, wird die Planung als nicht regionalbedeutsam eingestuft.

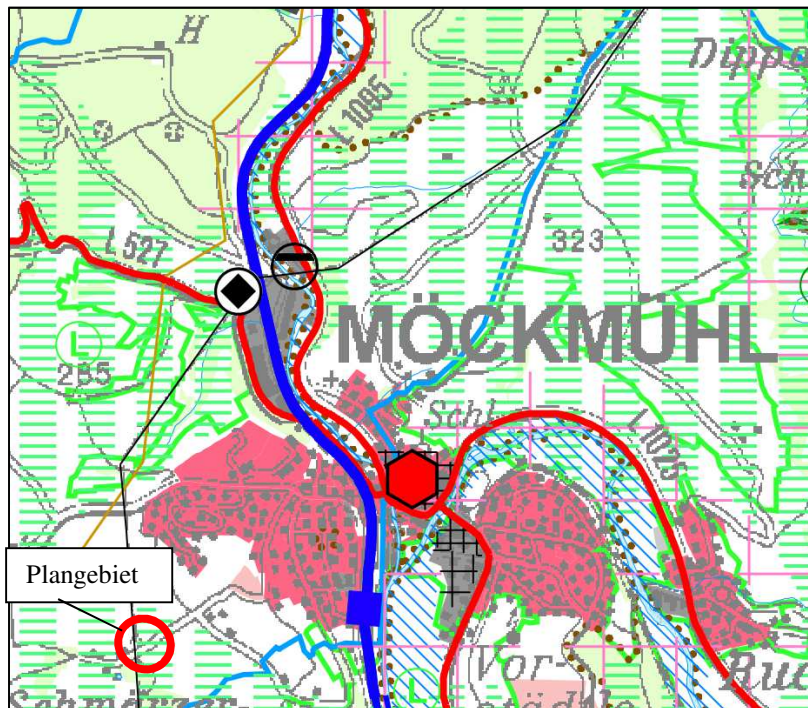


Abbildung 4: Raumnutzungskarte Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 (Quelle: Regionalverband Heilbronn-Franken)

## 4.2. Flächennutzungsplan

Die Stadt Möckmühl verfügt über einen mit Datum vom 06. Juli 2006 genehmigten Flächennutzungsplan 1999, 1. Fortschreibung, 1. Änderung.

In diesem Flächennutzungsplan ist die Fläche des Planbereichs mit keiner Eintragung versehen, außer dass im direkten Umfeld ein archäologisches Denkmal (vor- und frühgeschichtlich) entsprechend § 5 Abs. 4 BauGB ausgewiesen ist.

Der Bebauungsplan ist demnach nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, es ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Das erforderliche Änderungsverfahren wird im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt.

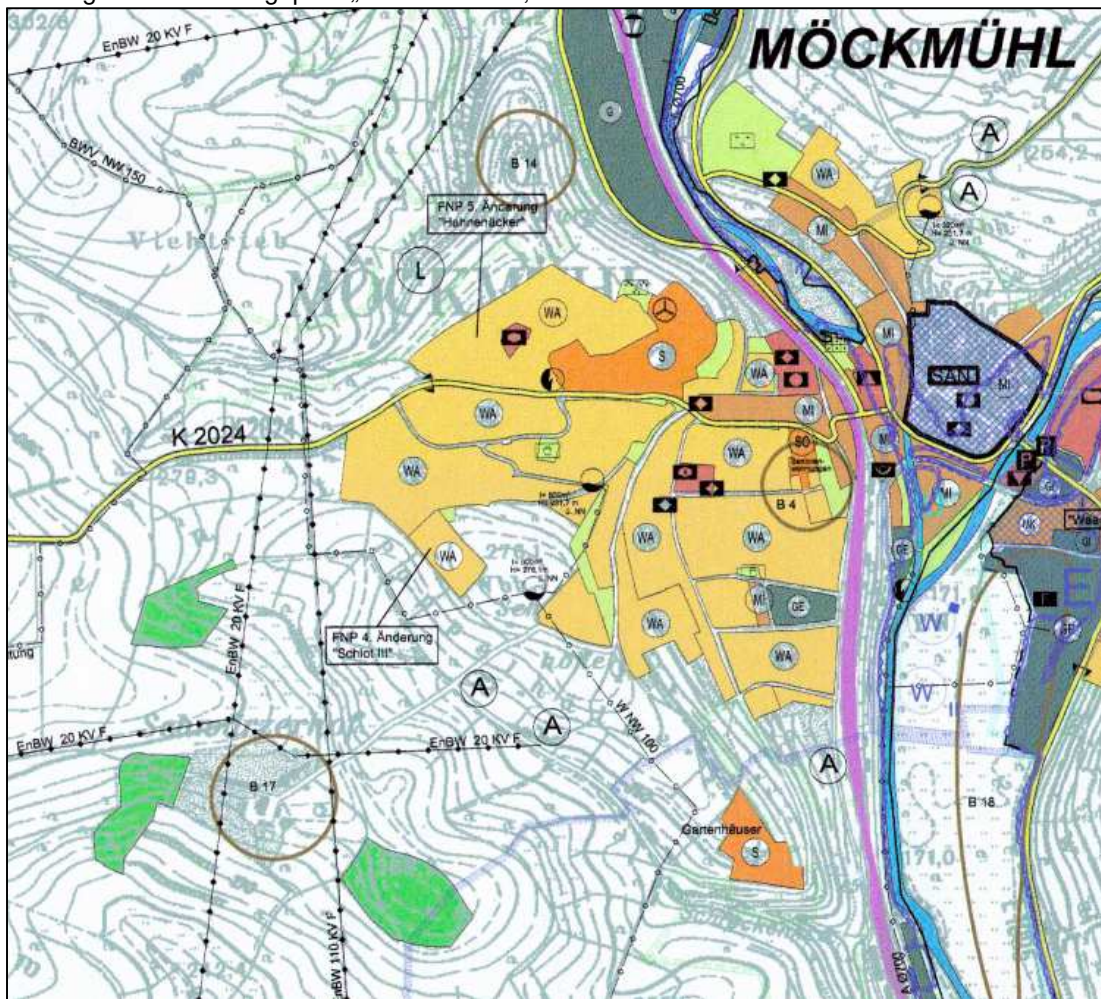


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

### 4.3. Schutzgebiete

#### Schutzgebiete nach Wasserrecht

Es werden keinerlei Schutzgebiete nach Wasserrecht durch das Plangebiet tangiert.

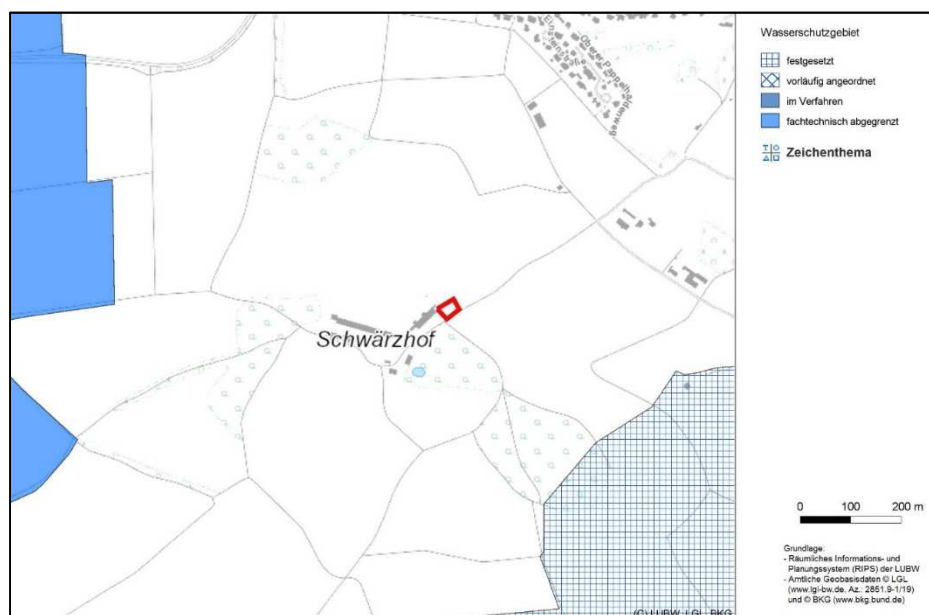


Abbildung 6: Wasserschutzgebiete im Plangebiet (Quelle: LUBW, Karte unmaßstäblich)



Das Plangebiet liegt in keinem festgesetzten Wasserschutzgebiet und es liegt außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebiets der Jagst.

### Schutzgebiete nach Naturschutzrecht

Innerhalb des Geltungsbereichs liegen keine Schutzgebiete oder –objekte nach Naturschutzrecht.

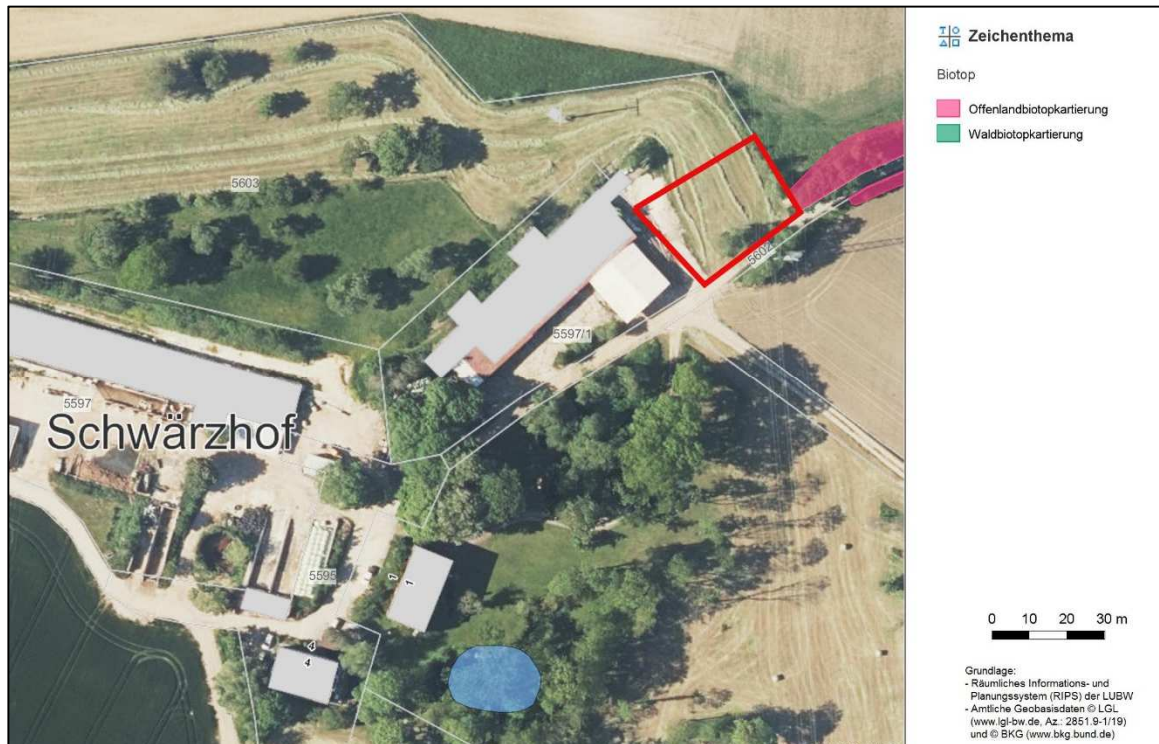


Abbildung 7: Biotope im Plangebiet (Quelle: LUBW, Karte unmaßstäblich)

Direkt angrenzend im Osten des Plangebietes befindet sich das geschützte Offenlandbiotop „Feldhecken im Gewinn ‚Schwärzergraben‘ NO Schwärzerhof“.

## 5. Plankonzept

### 5.1. Konzept

Mit dem Bebauungsplan soll insbesondere der Bau einer Betriebsleiterwohnung planungsrechtlich ermöglicht werden.

### 5.2. Erschließung und Technische Infrastruktur

#### Verkehrerschließung

Die Erschließung erfolgt über die Straße „Schwärzweg“.

#### Stromversorgung

Die Stromversorgung für das Gebiet kann durch Erweiterung des bestehenden Versorgungsnetzes erfolgen und wird als Kabelnetz ausgeführt.

#### Wasserversorgung

Die Wasserversorgung soll über eine Wasserhausanschlussleitung 40x3,7mm über die

derzeit geplante Wasserleitung PEHD 90x8,2 mm, welche voraussichtlich im Sommer 2023 gebaut wird, erfolgen.

### **Abwasserentsorgung / Niederschlagswasser**

Das Schmutzwasser soll über die bestehende Abwasserdruckleitung PE-HD 63x5,8 mm abgeleitet werden.

Das auf den Oberflächen anfallende Niederschlagswasser soll gemäß Wasserhaushaltsgesetz (WHG) möglichst verwendet oder aber ortsnahe versickert, verrieselt oder auf kurzem Wege einem Gewässer zugeführt werden, soweit dem weder wasserrechtlich noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftlichen Belange entgegenstehen.

Die private Weiterverwendung von Regenwasser als Brauchwasser, sowie der naturnahe Umgang mit unbelastetem Regenwasser (Rückhalt und Verdunstung vor Ort, Retention) wird angestrebt.

Es wird vorgeschrieben, das Regenwasser von Dachflächen in Retentionszisternen auf dem privaten Grundstück abzuleiten. Das gespeicherte Wasser kann als Betriebswasser eingesetzt werden. Die Pflicht einer Retentionszisterne pro Gebäude entfällt bei begrünten Flachdächern.

## **6. Planinhalte**

Mit dem Bebauungsplan werden planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB sowie örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO getroffen. Im Folgenden werden die wesentlichen Planinhalte begründet:

### **6.1. Planungsrechtliche Festsetzungen**

#### Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet soll überwiegend dem Wohnen in direkter Nähe zum landwirtschaftlichen Betrieb dienen, deshalb ist eine Baufläche für die Errichtung einer Betriebsleiterwohnung mit den entsprechend Nutzungszweck untergeordneten Nebenanlagen und Garagen, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat, festgesetzt.

#### Maß der baulichen Nutzung

Im Hinblick auf die geplante bauliche Nutzung und die vorhandenen baulichen Dichten in anderen Wohngebieten des Ortes erfolgt die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4.

Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse, Höhenlage der baulichen Anlagen sowie Trauf- und Firsthöhe orientieren sich sehr eng an der geplanten Bebauung.

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

Entsprechend dem geplanten Vorhaben wird eine offene Bauweise festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen bestimmen sich durchgängig durch Baugrenzen und

ermöglichen eine flexible Bebauung des Wohnbaugrundstückes.

Bei dem Baufeld ist die Hauptfirstrichtung gemäß Planeintrag festgelegt, um zum einen städtebaulich geordnete Bebauungsstruktur zu gewährleisten und zum anderen ausreichend Gestaltungsspielraum für die Bauherren zu ermöglichen.

#### Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Garagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur mit einem Mindestabstand von 5,0 m, und überdachte Stellplätze nur mit einem Mindestabstand von 2,5 m zu den Fahrbahnrändern zulässig. Somit wird sichergestellt, dass Behinderungen auf den öffentlichen Verkehrsflächen vermieden werden.

Nebenanlagen sind – soweit es sich um Gebäude handelt – ebenfalls auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen bis max. 40 m<sup>3</sup> umbauter Raum zulässig. Pro Baugrundstück wird eine Nebenanlage für zulässig erklärt. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Nebenanlagen nur mit einem Mindestabstand von 2,5 m zu den Fahrbahnflächen zulässig.

#### Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft

Das anfallende Niederschlagswasser soll gemäß Wasserhaushaltsgesetz (WHG) möglichst verwendet oder aber ortsnah versickert, verrieselt oder auf kurzem Wege einem Gewässer zugeführt werden. Bei einer geplanten Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser ist eine qualitative Beeinträchtigung des Grundwassers durch diese auszuschließen. Das Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ sowie das Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ sind zu beachten.

Für Flachdächer, auch bei Nebenanlagen, wird eine extensive Dachbegrünung festgesetzt. Dies dient der Wasserrückhaltung und der Verbesserung des Umgebungsklimas. Eine Dachbegrünung schafft zudem als ökologische Ausgleichsfläche Lebensraum für Tiere und filtert zudem Luftschadstoffe.

Zur Vermeidung von Schwermetalleinträgen in das Grundwasser sind unbeschichtete metallische Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen unzulässig.

Um den Eingriff in die Insektenwelt so gering wie möglich zu halten, sind private Dauerbeleuchtungen unzulässig.

Der Ausschluss von Schottergärten und –schüttungen erfolgt aufgrund des Verlustes von Lebensräumen für Tiere und Insekten, von Hitzebildung sowie der Verschlechterung der Versickerung von Oberflächenwasser.

Zur Vermeidung von Vogelschlag und damit der Tötung von artenschutzrechtlich geschützten Tierarten wird – vor allem aufgrund der angrenzenden Strukturen – für Glasflächen und –fassaden, die größer als 3 m<sup>2</sup> sind, die Verwendung von Vogelschutzglas der Kategorie A festgesetzt.

Um nicht gegen das Tötungsverbot zu verstoßen, werden geeignete Abdeckungen potenzieller Tierfallen festgesetzt.

Mit der Festsetzung der Rodungszeiten wird ein Beitrag zum Artenschutz gewährleistet.

### Anpflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die vorgesehenen Bepflanzungsvorgaben zur Bepflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dienen der Durchgrünung und landschaftsgerechten Einbindung des Baugrundstückes, sowie dem Biotop- und Artenschutz.

### Leitungsrechte

Im und um das Plangebiet befinden sich wichtige Hauptleitungen der Stromversorgung.

Es handelt sich insbesondere um die 110-kV-Leitung Kochendorf-Möckmühl (LA 0110) der Netze BW.

In Abstimmung mit dem Versorgungsträger im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung werden die Bestandsleitungen mit ihren jeweiligen Schutzstreifen in den Planentwurf übernommen, entsprechende Leitungsrechte festgesetzt sowie die erforderlichen Sicherheitsvorschriften, Auflagen und Bedingungen als Hinweise in den Planentwurf übernommen.

## **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**

Zur einheitlichen, gestalterisch vertraglichen Ausprägung des Ortsbildes sind in dem Plangebiet Satteldächer mit einer Dachneigung von 20° bis 30°, sowie begrünte Flachdächer mit einer Neigung von 0°-7° zulässig.

Zur Wahrung einer dem Ortsbild angepassten Farbwahl sind zur Dachdeckung Dachziegel oder Dachsteine in den Farbtönen ziegelrot, rotbraun bis dunkelbraun, anthrazit und grau zu verwenden.

Flachdächer, auch bei Nebenanlagen, sind extensiv zu begrünen. Begrünte Flachdächer haben zudem positive Effekte auf Retention und Wärmeregulation im Plangebiet. Die Anbringung von Solaranlagen zur aktiven Nutzung von Sonnenenergie ist dabei generell zulässig. Das Ziel ist hier eine vollwertige Kombination von Dachbegrünung und Nutzung von solarer Energie mit Synergieeffekten wie z.B. effiziente Energieerzeugung durch Nutzung der Kühleigenschaften der Begrünung zu ermöglichen.

Eine Errichtung von Schindel- und Reetdächern ist aufgrund der Nähe zu den Freileitungen nicht zulässig.

Zur Vermeidung einer unharmonischen Ausprägung der Dachlandschaft dürfen Dachgauben und Zwerchgiebel 2/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten. Zu Giebelwänden ist ein Mindestabstand von 1,5 m einzuhalten.

Zur Gewährleistung einer ortsbildgerechten Gestaltung unter besonderer Berücksichtigung der Ortslage ist an Fassaden die Verwendung von grellen, glänzenden, stark reflektierenden und extrem dunklen Farbtönen und Materialien sowie unlackierte Metallfassaden mit Ausnahme von Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen unzulässig.

### **Werbeanlagen**

Zur Vermeidung einer optischen Verunstaltung des Straßenraumes sowie des angrenzenden Landschaftsraumes sind sich bewegende Werbeanlagen sowie Lichtwerbung mit Lauf-, Wechsel- und Blinklicht unzulässig.

### **Verwendung von Außenantennen und Niederspannungsfreileitungen**

Zur Wahrung einer hohen Gestaltungsqualität im Wohngebiet ist pro Gebäude nur eine Außenantenne oder Satellitenempfangsanlage zulässig. Zusätzlich sind zur Vermeidung von Verkehrsbeeinträchtigungen Niederspannungsfreileitungen im Plangebiet unzulässig.

### **Einfriedungen, Stützmauern und Geländeänderungen**

Aufgrund der Lage am Siedlungsrand und zu Schaffung eines einheitlichen Gebietscharakters sind nur standortheimische Hecken oder offene Zäune als Einfriedungen zulässig. Einfriedungen zum Außenbereich sind als Hecken anzulegen oder mit Hecken zu ergänzen, um eine Integration in das Landschaftsbild zu gewährleisten.

Entlang von landwirtschaftlichen Flächen und Wirtschaftswegen sind zur Gewährleistung des landwirtschaftlichen Verkehrs Einfriedungen um 1,0 m gegenüber den Grundstücksgrenzen zurückzunehmen. Mit Anpflanzungen ist ein Mindestabstand von 1,5 m gegenüber angrenzenden Feldwegen und landwirtschaftlichen Nutzflächen einzuhalten, um die Sicherheit und Leichtigkeit des landwirtschaftlichen Verkehrs zu gewährleisten. Entlang von Verkehrsflächen ist aus Gründen der Verkehrssicherheit eine Zurücknahme um 0,5 m festgesetzt.

Zäune müssen einen Bodenabstand von 0,15 m für die Durchlässigkeit von Kleintieren aufweisen.

Abfallbehälter sollen so angeordnet oder durch bauliche Maßnahmen bzw. Bepflanzungen verdeckt werden, dass sie vom öffentlichen Verkehrsraum nicht einzusehen sind.

Zur vertraglichen Geländemodellierung der Baugrundstücke sind Stützmauern bis zu einer maximalen Höhe von 0,8 m zulässig.

Zu öffentlichen Verkehrsflächen, öffentlichen Fußwegen, entlang von landwirtschaftlichen Flächen und Wirtschaftswegen ist mit Stützmauern ein Mindestabstand von 1,00 m einzuhalten.

Zur Vermeidung zu starker Geländeänderungen werden Aufschüttungen und Abgrabungen gegenüber dem natürlichen Gelände auf maximal 1,5 m begrenzt.

### **Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser**

Nach § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) soll Niederschlagswasser grundsätzlich ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer geleitet werden, soweit dem weder wasserrechtlich noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftlichen Belange entgegenstehen.

Da im Planungsgebiet kein Regenwasserkanal zur Verfügung steht, wird die private Weiterverwendung von Regenwasser als Brauchwasser, sowie der naturnahe Umgang mit unbelastetem Regenwasser (Rückhalt und Verdunstung vor Ort, Retention) angestrebt.

Es wird vorgeschrieben, das Regenwasser von Dachflächen in Retentionszisternen auf

dem privaten Grundstück abzuleiten. Das gespeicherte Wasser kann als Betriebswasser eingesetzt werden.

Die Pflicht einer Regenwasserrückhaltezysterne pro Gebäude entfällt bei begrünten Flachdächern.

### **6.3. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise**

Es wurden zu folgenden Themen Hinweise in den Bebauungsplan übernommen:

- Bodenfunde, Denkmalschutz und Archäologie
- Grundwasserfreilegung
- Umgang mit Wasser und Abwasser
- Bodenschutz
- Herstellung des Straßenkörpers, Duldungspflicht Abgrabungen und Aufschüttungen
- Duldungspflicht Straßenbeleuchtung, Kennzeichen und Hinweisschilder
- Altlasten
- Kabelschutzanweisung der Telekom
- Grünordnerische Empfehlung
- Artenschutz
- Vogelfreundliche Fassadengestaltung
- Geologie, Erdwärmesonden, Baugrunduntersuchungen
- Baufeldräumung und Gehölzrückschnitte und –rodung
- Starkregen
- Objektschutzmaßnahmen
- Photovoltaikpflicht
- Landwirtschaft
- Sichtfelder bei der Grundstückszufahrt
- Hinweise zur 110-kV-Freileitung Kochendorf-Möckmühl, (LA 0110) der Netze BW
- Hinweise zur Mittelspannungs-Freileitung der Netze BW

## **7. Regelungen im Durchführungsvertrag**

Es wird ein Durchführungsvertrag gem. § 12 Abs. 1 BauGB zwischen der Stadt Möckmühl und dem Vorhabenträger abgeschlossen.

Der Bebauungsplan wird Anlage zum städtebaulichen Vertrag.

Hinsichtlich eines möglichen Investorenwechsels verpflichtet sich der Vorhabenträger, die im Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen an seinen Rechtsnachfolger mit Weitergabeverpflichtung weiterzugeben. Es wird klarstellend festgehalten, dass die Weitergabe der Pflichten und Bindungen dieses Vertrages an einen Rechtsnachfolger der schriftlichen Zustimmung der Stadt Möckmühl bedarf. Diese Zustimmung darf nur bei Vorliegen eines wichtigen Grundes verweigert werden. Ein wichtiger Grund für Verweigerung der Zustimmung seitens der Stadt liegt bspw. insbesondere dann vor, wenn

der in Aussicht genommene Rechtsnachfolger nicht die Gewähr für die ordnungsgemäße Durchführung und Erfüllung des Vertrages bietet.

## 8. Auswirkungen der Planung

### 8.1. 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.

Die Umweltprüfung und der Umweltbericht wurde durch die Wagner + Simon Ingenieure GmbH in 74821 Mosbach erstellt. Der Umweltbericht wird als Bestandteil der Begründung den Planunterlagen beigelegt und vorgelegt.

Im Rahmen der Umweltprüfung wurde durch die Wagner + Simon Ingenieure GmbH eine Eingriffs-Ausgleichs-Untersuchung erstellt.

Beim Schutzgut Pflanzen und Tiere entsteht ein Kompensationsdefizit von 5.700 ÖP, beim Schutzgut Boden entsteht ein Kompensationsdefizit von 2.948 ÖP.

Nach der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz verbleibt insgesamt ein Gesamtkompensationsdefizit beträgt **8.648 ÖP**, das durch Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs ausgeglichen werden muss.

Die Anlage zum Umweltbericht (Eingriffs-Ausgleichs-Untersuchung) schlägt folgende Maßnahmen zur Vermeidung vor, die als Festsetzungen oder Hinweise bereits in den Bebauungsplan aufgenommen wurden:

- Insektenschonende Beleuchtung des Gebiets
- Allgemeiner Bodenschutz
- Wasserdurchlässige Beläge
- Ausschluss nichtbeschichteter metallischer Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen
- Ausschluss von Schottergärten und –schüttungen
- Extensive Dachbegrünung aller Flachdächer
- Schutz vor Vogelschlag (Vogelschutzglas)
- Abdeckung potentieller Tierfallen
- Baufeldräumung außerhalb der Brutzeit
- Erhalt des Birnbaums
- Erhalt des Ruderalstreifens mit Gehölzen im Nordwesten

Im Geltungsbereich ist folgende Maßnahme zum Ausgleich festgesetzt:

- Baum- und Strauchpflanzungen in den Baugrundstücken

Es verbleibt bei den Schutzgütern Pflanzen und Tiere sowie Boden ein Kompensationsdefizit von insgesamt 8.648 Ökopunkten, das durch Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs ausgeglichen werden muss.

Die damit erforderliche Ausgleichsmaßnahme wird auf Eigentumsfläche des Vorhabenträgers außerhalb des Plangebiets durchgeführt. Der Ausgleich erfolgt über die Pflanzung von 20 hochstämmigen, gebietsheimischen Obstbäumen im F1St.Nr. 5603, Schwärzerhof mit einer Aufwertung von 8.880 Ökopunkten. Die Maßnahme ist in der Eingriffs-Ausgleichs-Untersuchung näher beschrieben.

Das Kompensationsdefizit von 8.648 Ökopunkten wird somit ausgeglichen.

Die Maßnahme wird über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen Stadt und Landratsamt abgesichert. Darüber hinaus ist eine dingliche Sicherung zu Gunsten der Stadt Möckmühl im Grundbuch einzutragen.

Details zur Bewertung des Eingriffes und zur Beachtung der Eingriffsregelung können dem Umweltbericht als gesonderten Teil der Begründung entnommen werden.

## **8.2. Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote**

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde durch die Wagner + Simon Ingenieure GmbH in 74821 Mosbach eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Grundlage hierfür ist der beiliegende Fachbeitrag Artenschutz.

Dabei wurde 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.

Auf Grund der vorhandenen Habitatstrukturen ist zunächst eine Betroffenheit der Artengruppe Vögel, der Fledermäuse und der Zauneidechse nicht ohne Weiteres auszuschließen.

Die Artengruppe Vögel wurde durch eine Begehung am 12.11.2022 von einem erfahrenen Ornithologen untersucht. Die angetroffenen Vögel wurden aufgenommen und es wurde eine Bewertung der potentiellen Brutvögel im Gebiet und dem Umfeld erstellt.

Hinsichtlich der Fledermäuse wurde der vorhandene Birnbaum auf Höhlen oder sonstige als Quartiere geeignete Strukturen untersucht. Hier sind Zwischenquartiere möglich, Winterquartiere oder Wochenstuben sind nicht zu erwarten.

Zusammenfassung der bisherigen Ergebnisse:

- Für die als Nahrungsgäste eingeordneten Vogelarten kann ausgeschlossen werden, dass Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG eintreten
- Brutvögel, Jungvögel und Nester mit Eier können zu Schaden kommen, wenn während der Brutzeit Gehölze beseitigt werden
- Für die Artengruppe der Fledermäuse sind keine artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG zu erwarten



- Für die Artengruppe der Zauneidechse sind keine artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG zu erwarten

Durch die Aufnahme der folgenden Hinweise kann eine Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen vermieden werden:

- Der Rückschnitt von Gehölzen darf nur im Zeitraum von Oktober bis Februar und damit außerhalb der Vogelbrutzeit erfolgen
- Die zur Bebauung vorgesehenen Flächen sind im Vorfeld der Bebauung vorsorglich regelmäßig zu mähen, um krautige Strukturen als möglichen Brutplatz für Bodenbrüter sowie die Einwanderung von Zauneidechsen zu verhindern.
- Zwischen Baufläche und Ruderalstreifen mit Gehölzen (Fläche um Erhalt) ist ein Bauzaun zu stellen, der bis zum Ende der Bauarbeiten zu erhalten ist.

Details zur artenschutzrechtlichen Prüfung können dem Fachbeitrag Artenschutz entnommen werden.

### **8.3. Landwirtschaft**

Infolge der Planung wird eine bestehende Wiesenfläche von ca.0,088ha umgenutzt und teilweise überbaut.

Die Flurbilanz weist für das betroffene Gebiet Vorrangflur der Stufe I (landbauwürdige Flächen, gute bis sehr gute Böden, mit geringer Hangneigung) aus. Dies sind Böden hoher Qualität für die nachhaltige Erzeugung von Nahrungs- und Futtermitteln. Solche Böden sind grundsätzlich in landwirtschaftlicher Nutzung zu erhalten (gem. § 2 Abs. 2 ROG).

Fremdnutzungen von Flächen der Vorrangflur Stufe I, wie dem vorliegenden Plangebiet, sollten ausgeschlossen bleiben, sie sollen der landwirtschaftlichen Nutzung vorbehalten bleiben und nicht für andere Siedlungstätigkeiten herangezogen werden. Die Planung führt zu einem Verlust hochwertiger Produktionsflächen für landwirtschaftliche Betriebe.

Der Flächenverlust ist durch den Bau eines Betriebsleiter- Wohnhauses begründet und dient somit der Zukunftssicherung eines landwirtschaftlichen Betriebs und des Hofnachfolgers. Die Fläche befindet sich im Eigentum des Betriebsinhabers. Die Voraussetzungen für eine Betriebsnachfolge können durch das Betriebsleiter-Wohnhaus in unmittelbarer Nähe zum landwirtschaftlichen Betrieb deutlich verbessert werden.

Die Fläche des Wohnhausbaus wird im Zuge der Planung komplett versiegelt und die Bodenfunktionen gehen verloren. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden zu Hausgarten/Grünflächen.

Die Belange der Landwirtschaft werden durch folgende Punkte berücksichtigt:

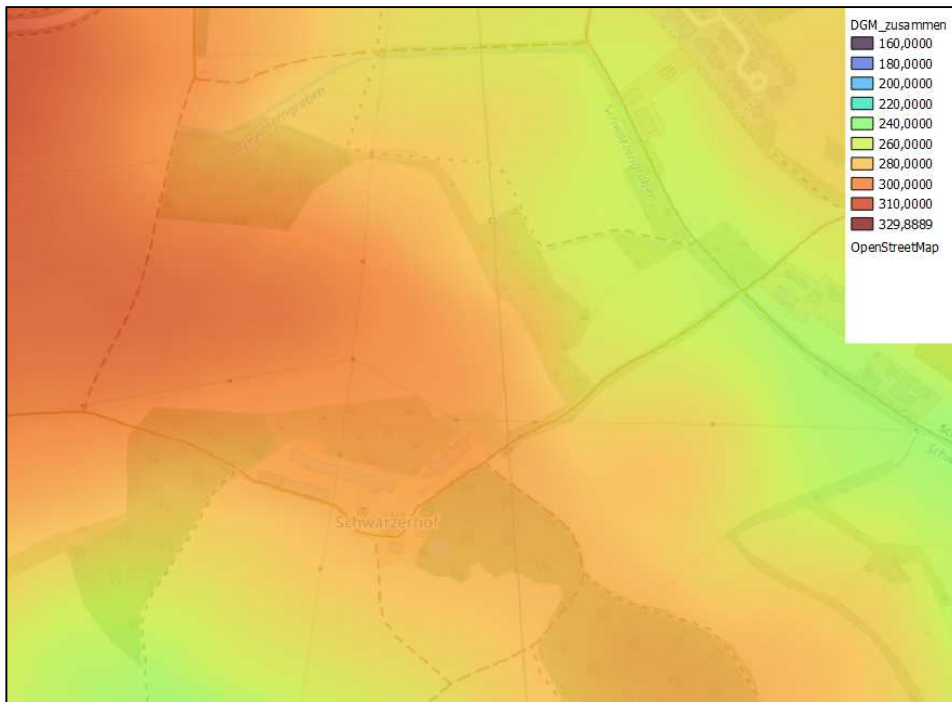
- Einhaltung eines entsprechenden Abstands mit Bebauung bzw. den nutzbaren Grundstücksarealen zu den landwirtschaftlichen Flächen zur Vermeidung von Bewirtschaftungsschwernissen
- Sicherung des wertvollen Oberbodens durch ein entsprechende Bodenmanagement im Rahmen der Erschließung

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurde die Abteilung Landwirtschaft vom Landratsamt Heilbronn gehört. Das geplante Wohnhaus wird als Bestandteil der

landwirtschaftlichen Hofstelle angesehen und zukünftig gemäß dem Agrar-Struktur-Verbesserungsgesetz (ASVG) behandelt.

#### 8.4. Starkregen

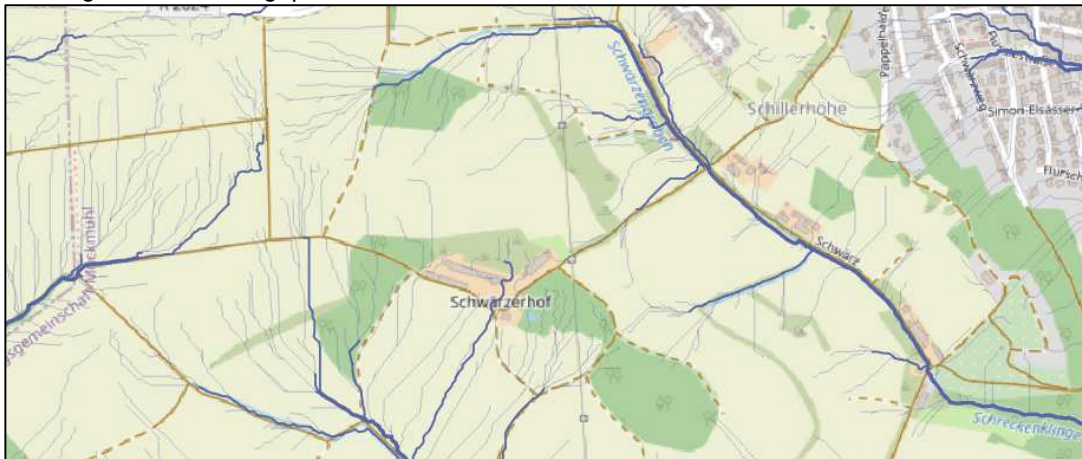
Die Stadt Möckmühl hat derzeit für das Plangebiet noch keine Starkregengefahrenkarten. Zur Beurteilung der Hochwassergefährdung des Plangebiets infolge Starkregen kann auf Grundlage des vorhandenen digitalen Geländemodells über entsprechende GIS-Anwendungen eine Fließwegeanalyse durchgeführt werden. Durch geeignete Darstellung und Klassifikation der Ergebnisse (Farbgebung etc.) lässt sich mittels einer Fließwegeanalyse anschaulich darstellen, in welcher Richtung das Wasser abfließt. Durch die Visualisierung der Ergebnisse ist es möglich, kritische Bereiche mit erhöhtem Gefährdungspotential zu lokalisieren. Auch wenn die Fließwegeanalyse keine Informationen zu tatsächlich eintretenden Überflutungen (Überflutungsausdehnung, Wassertiefe, Fließgeschwindigkeiten) liefert und somit Überflutungsberechnungen mittels hydraulischer Fließgewässermodelle (1D/2D) auch nicht vollständig ersetzen kann, liefert sie dennoch ein generelles Bild der Strömungssituation bei Starkregen.



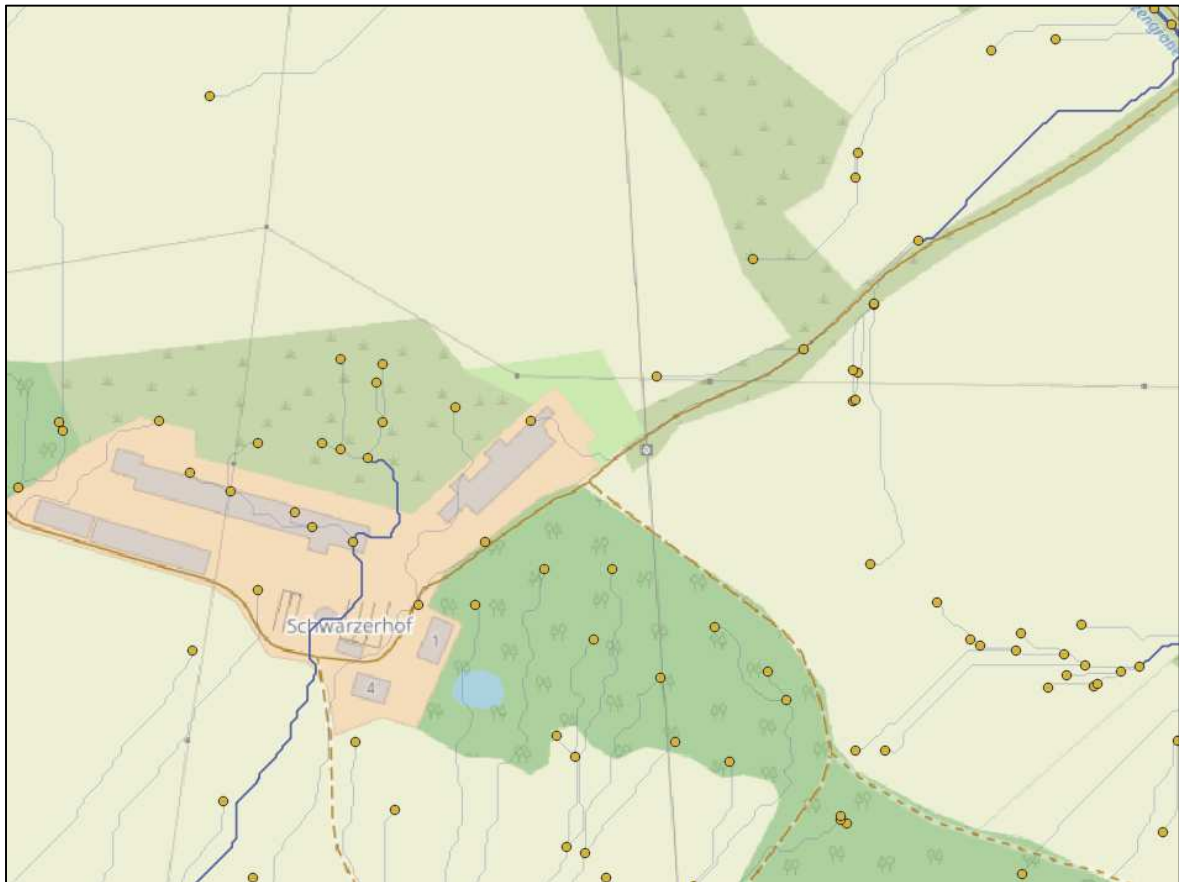
**Abbildung 8:** Darstellung der Höhen, Grundlage digitales Geländemodell

Aus dem Digitalen Geländemodell (DGM) wurden mit einem GIS-gestützten Verfahren die Fließwege berechnet, welche die Fließrichtungen für jede Rasterzelle aufzeigen.

Die Fließwege zeigen den Entwässerungsverlauf von den Flächen ohne Fließhindernisse (Gebäude usw.) an und sind immer nur so breit wie eine Rasterzelle.



**Abbildung 9:** Darstellung der Fließwege, Übersicht



**Abbildung 10:** Darstellung der Fließwege, Ausschnitt Planbereich

Der Fließweg des Oberflächenwassers verläuft (entsprechend der durchgeführten Fließwegeanalyse) von Nordwesten kommend Richtung Süden zum Feldweg und entlang dessen an dem Plangebiet vorbei.

Im Südwestlichen Eck des Geltungsbereichs verläuft der Fließweg durch das Plangebiet.

## 9. Angaben zur Planverwirklichung

### 9.1. Bodenordnung

Zur Umsetzung des Bebauungsplans sind keine bodenordnenden Maßnahmen notwendig.

### 9.2. Zeitliche Umsetzung

Das Bebauungsplanverfahren soll in der ersten Hälfte des Jahres 2023 abgeschlossen werden. Sobald das Bebauungsplanverfahren abgeschlossen ist, soll zeitnah die Erschließung folgen.

Aufgestellt:

Möckmühl, den

DIE STADT:

DER PLANFERTIGER:

**Kehle Ingenieurbüro GmbH**

Kelergasse 5

74861 Neudenau

Tel.: (06264) 9282-0

E-Mail: neudenau@kehle-ing.de

### **Ausfertigung:**

Der Inhalt dieser Anlage stimmt mit dem Satzungsbeschluss  
des Gemeinderates vom \_\_\_\_\_ überein.

Möckmühl, den \_\_\_\_\_

Der Bürgermeister:

\_\_\_\_\_  
(Siegel)