



BAD MERGENTHEIM | „SONDERGEBIET MEDISPA“

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

Main-Tauber-Kreis

Begründung mit Umweltbericht
zum Vorentwurf
vom 05.02.2024

PLANUNGSTRÄGER



Stadt Bad Mergentheim
Bahnhofplatz 1
97980 Bad Mergentheim

Vorentwurf: 05.02.2024

ENTWURFSVERFASSER

arc.grün | [landschaftsarchitekten.stadtplaner.gmbh](https://www.landschaftsarchitekten.stadtplaner.gmbh)

Steigweg 24
D- 97318 Kitzingen
Tel. 09321-26800-50
www.arc-gruen.de
info@arc-gruen.de

BEARBEITUNG

Gudrun Rentsch
Landschaftsarchitektin bdla. Stadtplanerin

Anja Hein
M.Sc. Angewandte Humangeographie

Kerstin Martin
Dipl. Ing. (FH) Landespflege

INHALT

1	Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans	5
2	Planungsrechtliche Voraussetzungen	7
2.1	Rechtliche Grundlagen	7
2.2	Verfahrenshinweise	7
2.3	Übergeordnete Planungsvorgaben	8
2.3.1	Landes- und Regionalplanung	8
2.3.2	Flächennutzungsplan	11
2.3.3	Naturschutz- und wasserrechtliche Schutzbestimmungen - Zielvorgaben für die landschaftliche Entwicklung	12
2.3.4	Verbindliche Bauleitplanung im Umfeld des Plangebiets	14
3	Bestandssituation	15
3.1	Lage, Größe und Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	15
3.2	Bestehende Nutzungen im Plangebiet	16
3.3	Angrenzende Nutzungen	17
3.4	Verkehrliche Erschließung	17
3.5	Ver- und Entsorgungsanlagen	17
3.6	Topographie und Geländestruktur	18
3.7	Naturhaushalt und Landschaftsbild	18
4	Inhalte der Planung und Planungsrechtliche Festsetzungen	19
4.1	Städtebauliche und grünordnerische Konzeption	19
4.2	Art der baulichen Nutzung	20
4.3	Maß der baulichen Nutzung	21
4.4	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	23
4.5	Erschließung	25
4.6	Ver- und Entsorgung, Umgang mit Niederschlagswasser	25
4.7	Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	26

4.8	Grünordnerische, umwelt- und naturschutzfachliche Festsetzungen	26
4.9	Örtliche Bauvorschriften	27
4.10	Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	30
5	Planverwirklichung	34
5.1	Umsetzung	34
5.2	Flächenbilanz	34
6	Umweltbericht	35
6.1	Vorbemerkungen	35
6.2	Inhalte und Ziele des Bauleitplans	35
6.3	Untersuchungsrahmen und Untersuchungsmethoden für die Umweltprüfung	35
6.4	Standort- und Planungsalternativen	37
6.5	Umweltschutzziele und übergeordnete Fachgesetze und Planungen	37
6.6	Grünordnerische Leitlinien, Festsetzungen und Hinweise	38
6.7	Relevante Wirkfaktoren des Planungsvorhabens	40
6.8	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen	41
6.9	Naturschutzfachliche Eingriffsregelung - Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	55
6.10	Technische Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten	63
6.11	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)	64
6.12	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	64
7	Quellen- und Literaturverzeichnis	67
	Abbildungsverzeichnis	68
	Tabellenverzeichnis	68
	Anlagen	69

1 ANLASS FÜR DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANS

Bad Mergentheim als Gesundheits- und Tourismusstadt muss zukunftsorientiert auf sich wandelnde Bedürfnisse reagieren und über breit gefächerte attraktive Angebote im Bereich Kur und Tourismus verfügen. Im Zuge der Aufstellung eines touristischen Entwicklungskonzeptes wurde insbesondere ein Bedarf an besonderen Unterkunftsformen, Wellness- und Gesundheitsangeboten außerhalb des Klinikbetriebes und auch ausreichenden Kapazitäten für die Unterbringung größerer Reisegruppen festgestellt.

Zwischenzeitlich ist es gelungen, gemeinsam mit einem privaten Investor eine Entwicklungsperspektive im immer stärker nachgefragten Bereich des „Medical Spa“ für das Kurgebiet zu eröffnen. Das Hotelprojekt in Verknüpfung mit dem bestehenden Parkhotel wurde am 29.10.2021 der Öffentlichkeit vorgestellt.

Durch die Planung soll auf einer Fläche zwischen bestehenden Kurkliniken und zugeordneten Einrichtungen das vorhandene Kur- und Gesundheitsangebot innerhalb des Heilquellenschutzgebiets ergänzt und somit die Attraktivität der Kur- und Bäderstadt Bad Mergentheim nachhaltig gesteigert werden:

Ausgangspunkt ist das Parkhotel, das modernisiert, aufgestockt und in Richtung Norden mit einer Verbindung über die Lothar-Daiker-Straße auf fast 400 Betten erweitert werden soll. Geplant ist ein Wellnesshotel mit integrierter Medical Spa-Abteilung in räumlicher Zuordnung zum Kurpark und dem Solymar. Anstelle der alten Abfüllanlage und dem Heizwerk der Kurverwaltung soll ein neuer Gebäudekomplex mit Dachterrasse entstehen, der sich auch über den bestehenden Parkplatz erstreckt. In diesem Bereich soll ein neues bis zu dreigeschossiges Parkhaus gebaut werden, mit dem sowohl Stellplätze für die Gäste, aber auch öffentliche Stellplätze zur Verfügung gestellt werden sollen. Durch diese Maßnahme könnte die derzeit bestehende Parkplatzknappheit im Kurgebiet entschärft und die Veranstaltungs-Infrastruktur in Nähe der Kuranlagen gestärkt werden.

Als Teil der Dachterrasse sollen Übernachtungsmöglichkeiten in Chalets, die eine besondere Aussicht auf Kurpark und Stadt bieten geschaffen werden. Hinter dem neuen Gebäude sollen sich einige kleinere Spa-Lodges harmonisch in den Hang oberhalb des Kurparks einfügen. Diese sollen in einer Hybridbauweise aus natürlichen Rohstoffen errichtet werden und sich naturnah zwischen den Bäumen einfügen. Zur Solymar-Therme soll ein geschützter Wandelgang geschaffen werden. Die Waldwege werden soweit wie möglich erhalten und sollen auch künftig öffentlich nutzbar bleiben; die Wege werden ent-

sprechend im Bebauungsplan als Verkehrsflächen festgesetzt und sichern den Anschluss an weitere Wanderwege oberhalb des Plangebiets.

Verschiedene Angebote der medizinischen Wellness sowie Beauty und Spa sollen nicht nur Übernachtungs- sondern auch Tagesgästen zur Verfügung stehen.

Die Kurverwaltung, die Eigentümerin der für das Projekt benötigten Flächen ist, stellt mit einem Erbbaurechtsvertrag dem Investor diese Flächen zur Verfügung.

Der Bereich ist bisher nur teilweise bebaut, so dass für das Gesamtprojekt die planungsrechtlichen Voraussetzungen durch die Aufstellung eines projektbezogenen Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan und Umweltbericht einschließlich der Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung und der Betrachtung artenschutzrechtlicher Belange im Normalverfahren geschaffen werden sollen.

Unter Berücksichtigung der o. g. Zielsetzungen soll der Planbereich als sonstiges Sondergebiet i. S. v. § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgewiesen werden.

2 PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

2.1 Rechtliche Grundlagen

Rechtsgrundlage für die Aufstellung und die Festsetzungen des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung sind jeweils in der geltenden Fassung

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO BW)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Gesetz des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Naturschutzgesetz - NatSchG)
- Landesentwicklungsplan
- Regionalplan

2.2 Verfahrenshinweise

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im Regelverfahren gem. Baugesetzbuch (BauGB) einschl. verfahrensbegleitender Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB und Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1a Abs. 3 BauGB.

Der Gemeinderat der Stadt Bad Mergentheim hat am 16.12.2021 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Sondergebiet MediSpa“ gefasst. Am 01.07.2022 hat ein Scoping-Termin mit den Fachbehörden zur Abstimmung des erforderlichen Untersuchungsumfanges der Umweltauswirkungen der Planung (§ 2 Abs. 4 BauGB) stattgefunden. Der Aufstellungsbeschluss wurde am gemäß § 2 Abs. 1 S. 2 BauGB öffentlich bekannt gegeben.

2.3 Übergeordnete Planungsvorgaben

2.3.1 Landes- und Regionalplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB ist der Bebauungsplan den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Relevante Ziele und Grundsätze für das Plangebiet ergeben sich aus dem Landesentwicklungsprogramm Baden-Württemberg 2002 (LEP 2002) und dem Regionalplan (RP) Heilbronn-Franken 2020 (RP 2020).

Laut Ziel 2.1.1 des LEP 2002 gehört Bad Mergentheim zur Raumkategorie „Ländlicher Raum im engeren Sinne“, was mit dem RP 2020 übereinstimmt (2.1.3.2 (1) (N)).

Laut Ziel 2.5.9 des LEP 2002 ist Bad Mergentheim als „Mittelpunkt“ in der Region Franken ausgewiesen und gehört zum gleichnamigen Mittelbereich. Dies stimmt überein mit dem RP 2020 (2.3.2 (1) (N)).

Laut Ziel 2.6.2 des LEP 2002 liegt Bad Mergentheim auf der Landesentwicklungsachse „(Ellwangen) – Crailsheim – Rot am See – Blaufelden/Schrozberg – Niederstetten – Weikersheim – Bad Mergentheim – Lauda-Königshofen – Tauberbischofsheim – Wertheim – (Marktheidenfeld/Lohr)“. Dies stimmt überein mit der Konkretisierung der Landesentwicklungsachsen im RP 2020 (2.2.1 (2) (N/Z)).

Weiterhin befindet es sich auf der Regionalen Entwicklungsachse „Waldenburg/Kupferzell – Künzelsau/Ingelfingen – Krautheim/Dörzbach – Bad Mergentheim“, die bei der Fortschreibung des Landesentwicklungsplans als Landesentwicklungsachse festgelegt werden sollte (vgl. RP 2020 (2.2.2 (1) (Z) bzw. 2.2.1 (3) (V)).

Für das Planungsgebiet sind folgende allgemeine Ziele (Z) und Grundsätze (G) für die **räumliche Entwicklung** sowie die **Siedlungsentwicklung** im LEP und im RP relevant:

- Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sowie Brach-, Konversions- und Altlastenflächen neuen Nutzungen zuzuführen. Die Inanspruchnahme von Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft ist auf das Unvermeidbare zu beschränken. (LEP 3.1.9 Z)

- Im Zuge der Entwicklungsachsen ist zur Sicherung einer ausgewogenen Raumstruktur und zur Vermeidung einer flächenhaften Ausbreitung der Verdichtung die Siedlungsentwicklung in den Entwicklungsachsen, den Zentralen Orten sowie den Siedlungsbereichen zu konzentrieren. Bandartige Siedlungsentwicklungen sind durch Gliederung in Achsenbereiche zu vermeiden. Zwischen den Entwicklungsachsen und zwischen den Siedlungsbereichen im Verlauf der Entwicklungsachsen sind ausreichende Freiräume zu erhalten. (RP 2.2 (2) (Z))
- Zur Sicherung einer ausgewogenen Raumstruktur und zur Vermeidung einer flächenhaften Ausbreitung der Verdichtung soll die Siedlungsentwicklung in den Zentralen Orten und den Siedlungsbereichen der Entwicklungsachsen konzentriert werden. Zwischen den Entwicklungsachsen sollen ausreichende Freiräume erhalten werden (RP 2.4.0 (1) (N))
- Die Siedlungsentwicklung ist als regionale Aufgabenstellung einerseits am regionalen Bedarf, andererseits am Leitbild der Nachhaltigkeit zu orientieren. Hierbei sind neben ökonomischen, sozialen und demographischen auch ökologische Anforderungen zu berücksichtigen und gegeneinander und untereinander abzuwägen. (RP 2.4.0 (2) (G))
- Zur Erhaltung der längerfristigen Tragfähigkeit der regionalen Siedlungsstruktur werden über die Eigenentwicklung der Gemeinden hinaus in folgenden Gemeindeteilen Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen als Vorranggebiete zur Konzentration einer verstärkten Gewerbeentwicklung festgelegt und gebietsscharf in der Raumnutzungskarte 1 : 50.000 dargestellt. [...] Bad Mergentheim-Kernort (RP 2.4.3.1 (Z))
- Zu den wichtigsten Freizeitschwerpunkten der Region (außerhalb der Vorranggebiete für Erholung) gehören die Heilbäder, Kur- und Erholungsorte [...] die Badezentren in Neckarsulm und Bad Mergentheim [...] (RP Begründung zu 3.2.6.1 (Z/G))
- Die Erholungs- und Kurorte in der Region Heilbronn-Franken sind als Kristallisationskerne für die gesundheitsorientierte Erholung und als Kristallisationskerne für die regionale Tourismusentwicklung beim weiteren Ausbau zu fördern. Die Heilbäder Bad Mergentheim [...] sollen darüber hinaus als Gesundheitszentren ein umfassendes Angebot an therapeutischen Möglichkeiten, medizinischer Beratung, gesundheitsorientierter Erholung und Gesundheitsbildung bereithalten. (RP 3.2.6.2 (3) G))

Darüber hinaus werden als **umweltrelevante** Ziele und Grundsätze im LEP und im RP genannt:

- Die Versorgung des Landes mit Rohstoffen, Wasser und Energie und eine umweltverträgliche Entsorgung von Abfällen sind sicherzustellen; die Bedürfnisse und Gestaltungsmöglichkeiten künftiger Generationen sind angemessen zu berücksichtigen. Dazu sind eine verantwortungsvolle Nutzung und ein an der Regenerations- und Substitutionsfähigkeit ausgerichteter Verbrauch von Naturgütern anzustreben, abbauwürdige Vorkommen zu sichern sowie die Wiedernutzung von Altstoffen, der Anbau nachwachsender Rohstoffe und der Einsatz Energie sparender Technologien zu fördern. (LEP 1.8 G)
- Die natürlichen Lebensgrundlagen sind dauerhaft zu sichern. Die Naturgüter Boden, Wasser, Luft und Klima sowie die Tier- und Pflanzenwelt sind zu bewahren und die Landschaft in ihrer Vielfalt und Eigenart zu schützen und weiterzuentwickeln. Dazu sind die Nutzung von Freiräumen für Siedlungen, Verkehrswege und Infrastruktureinrichtungen durch Konzentration, Bündelung, Ausbau vor Neubau sowie Wiedernutzung von Brachflächen auf das für die weitere Entwicklung notwendige Maß zu begrenzen, Beeinträchtigungen ökologischer Funktionen zu minimieren und nachteilige Folgen nicht vermeidbarer Eingriffe auszugleichen. Zur langfristigen Sicherung von Entwicklungsmöglichkeiten ist anzustreben, die Inanspruchnahme bislang unbebauter Flächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke deutlich zurückzuführen. Für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild bedeutsame Freiräume sind zu sichern und zu einem großräumigen Freiraumverbund zu entwickeln. Im Bereich des Umwelt- und Naturschutzes sind die Umweltqualitäts- und Handlungsziele des Umweltplans Baden-Württemberg zu berücksichtigen. (LEP 1.9 G)
- Flächenausweisungen für Wohnungsbau und Arbeitsstätten sollen verstärkt Belangen der Nachhaltigkeit Rechnung tragen, insbesondere durch Nutzung von Entsiegelungspotenzialen und von Möglichkeiten zur Energieeinsparung, zur aktiven und passiven Sonnenenergienutzung und zum Einsatz nachwachsender Rohstoffe. (LEP 3.1.7 G)
- Die Böden der Region sind zu schonen und nur in unbedingt erforderlichem Umfang für Nutzungen in Anspruch zu nehmen, die die Bodenfunktionen nachhaltig beeinträchtigen können. Unvermeidliche Eingriffe sollen auf Standorte mit beeinträchtigten Bodenfunktionen oder, falls dies nicht möglich ist, auf Standorte mit weniger leistungsfähigen Böden gelenkt werden. [...] Die Inanspruchnahme der Böden durch Siedlung, Verkehr, Rohstoff-

gewinnung und Infrastrukturmaßnahmen ist zu minimieren. [...] (RP 3.2.2 (1) (G))

- Flächenausweisungen für Wohnungsbau und Arbeitsstätten sollen verstärkt Belangen der Nachhaltigkeit Rechnung tragen, durch Möglichkeiten zur Energieeinsparung und zum effizienten Energieeinsatz mittels gebäudebezogener Maßnahmen und eine ausreichende bauliche Dichte, durch Möglichkeiten zur aktiven und passiven Sonnenenergienutzung und zum Einsatz nachwachsender Rohstoffe. (RP 4.2.1 (7) (G))

Den übergeordneten Planungsvorgaben wird insbesondere durch die Konversion bestehender Siedlungs-/ Verkehrsflächen sowie Ausbau und Ergänzung des Erholungs- und Kurangebots im Mittelzentrum Bad Mergentheim Rechnung getragen. Eingriffe in bisher unbebaute Flächen werden im Rahmen der Planung minimiert, gleichzeitig finden Aspekte der Nachhaltigkeit durch umfassende Maßnahmen zur (Gebäude-)Begrünung und die Verwendung nachhaltiger Baustoffe Berücksichtigung. Insgesamt entspricht die Planung somit den Zielen der Landes- und Regionalplanung.

2.3.2 Flächennutzungsplan

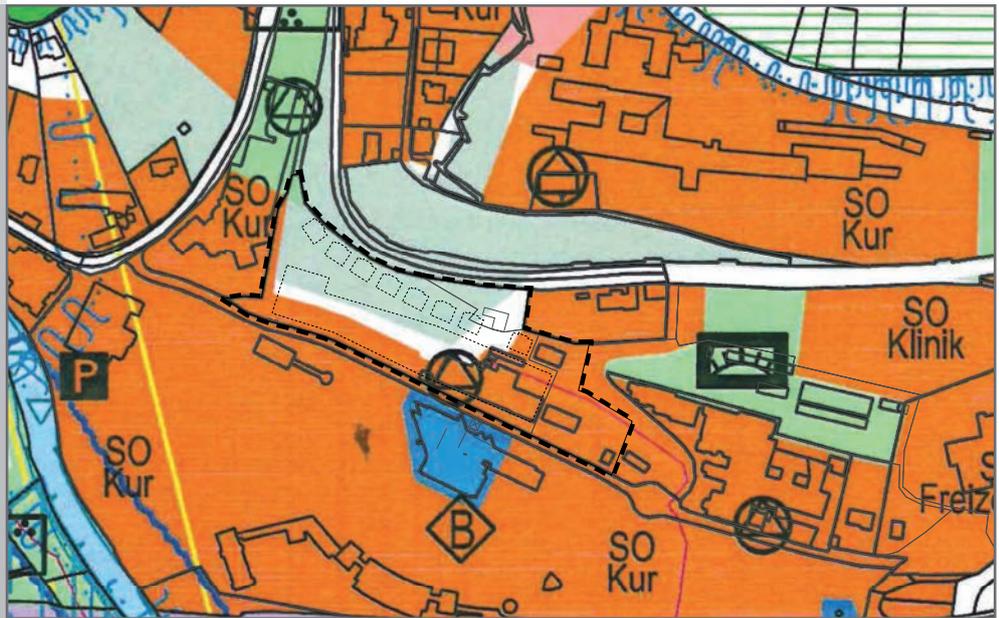
Der Flächennutzungsplan stammt in der Grundfassung aus dem Jahr 1983. Es wurden zwischenzeitlich 7 Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan durchgeführt.

Zudem wurde der Flächennutzungsplan digitalisiert. Die digitalisierte Fassung vom 15.11.2012 mit den Darstellungen der Grundfassung einschließlich der 1. bis 7. Änderung des Flächennutzungsplans ist maßgebend.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der VG Bad Mergentheim (s. Text links) ist der Änderungsbereich des Bebauungsplans bislang z. T. als „Sonderbaufläche (§ 1(1) Nr. 4 BauNVO)“ - Kur sowie als „Fläche für Land- und Forstwirtschaft - Wald (§ 5 (2) Nr. 9b u. (4) BauGB) (Flächen aus dem ATKIS übernommen)“ dargestellt. Darüber hinaus ist im Plangebiet eine Umformstation und eine Gasleitung dargestellt (vgl. Abb. 1).

Im Bebauungsplan soll grundsätzlich übereinstimmend mit den Darstellungen des Flächennutzungsplans ein Sondergebiet festgesetzt werden, jedoch in einem größeren Umfang. Der Bebauungsplan entspricht somit im Wesentlichen der beabsichtigten Entwicklung des wirksamen Flächennutzungsplans, jedoch ist in einem Teilbereich eine Änderung der wirksamen Darstellungen zur Vergrößerung des Sondergebiets erforderlich (Änderung im Parallelverfahren).

Abb. 1: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan mit Umgrenzung des Änderungsbereichs, unmaßstäblich
Quelle: Bad Mergentheim



2.3.3 Naturschutz- und wasserrechtliche Schutzbestimmungen - Zielvorgaben für die landschaftliche Entwicklung

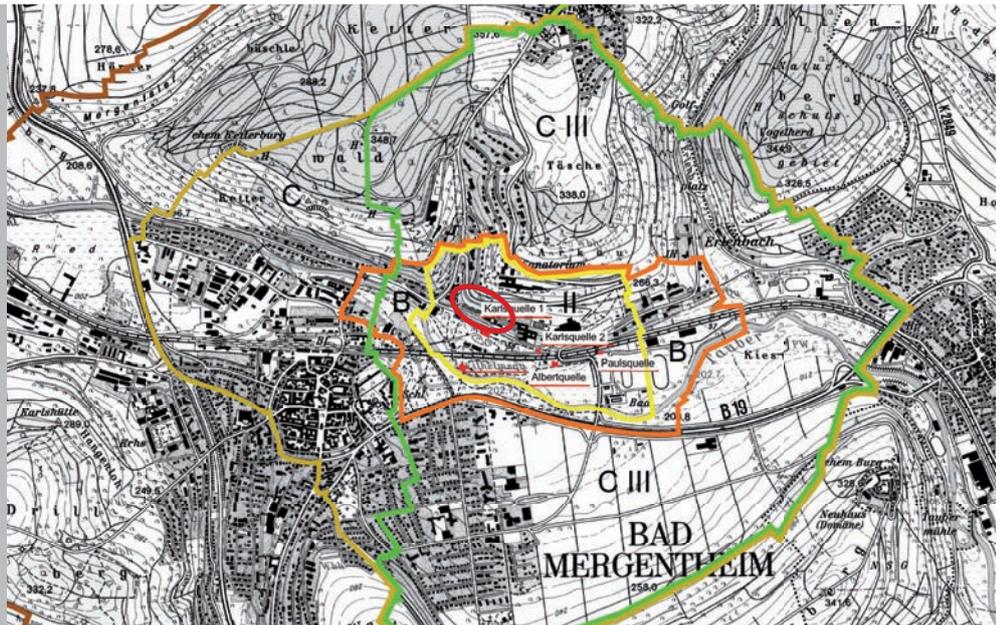
Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb des Naturraums „Tauberland“ (Nr. 129).

Naturschutzrechtliche Schutzbestimmungen

- Schutzgebiete nach den §§ 23 bis 29 BNatSchG sowie Gebiete des Netzes Natura 2000 werden durch das Planungsvorhaben nicht berührt.
- Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches bestehen keine gesetzlich geschützten Lebensräume gem. § 30 BNatSchG i. V. m. § 33 NatSchG.
- Waldumwandlung - §§ 9 u. 10 Waldgesetz für Baden-Württemberg (Landeswaldgesetz - LWaldG): Sofern eine Umwandlung genehmigungsfähig ist, ist der Bestand durch eine Neuaufforstung geeigneter Grundstücke innerhalb bestimmter Frist auszugleichen (vgl. § 9 Abs. 3 Nr. 1 LWaldG).
- Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches bestehen keine amtlich kartierten Biotopstrukturen; auch im Umfeld sind keine kartierten Biotopstrukturen vorhanden, die von der Bauleitplanung berührt werden.

Abb. 2: Übersichtskarte Heilquellenschutzgebiet mit Umgrenzung des Plangebiets (rot), unmaßstäblich

Quelle: Kurverwaltung Bad Mergentheim Main-Tauber-Kreis



- Im Plangebiet sind Vorkommen mehrerer Brutvogelarten erfasst (vgl. Anhang 1: spezielle artenschutzrechtliche Prüfung), die durch die Bauleitplanung betroffen sind. Jedoch handelt es sich um mäßig häufige Arten mit hoher Stetigkeit bis sehr häufige Arten sowie verbreitete Arten mit hohem Raumanspruch, bei denen davon ausgegangen werden kann, dass die Funktion eventuell entfallender Fortpflanzungsstätten für die Arten im räumlichen Umfeld weiterhin erfüllt werden kann. Streng geschützte Arten (insbes. Fledermäuse, Reptilien, Haselmaus) konnten im Zuge von Begehungen nicht nachgewiesen werden.

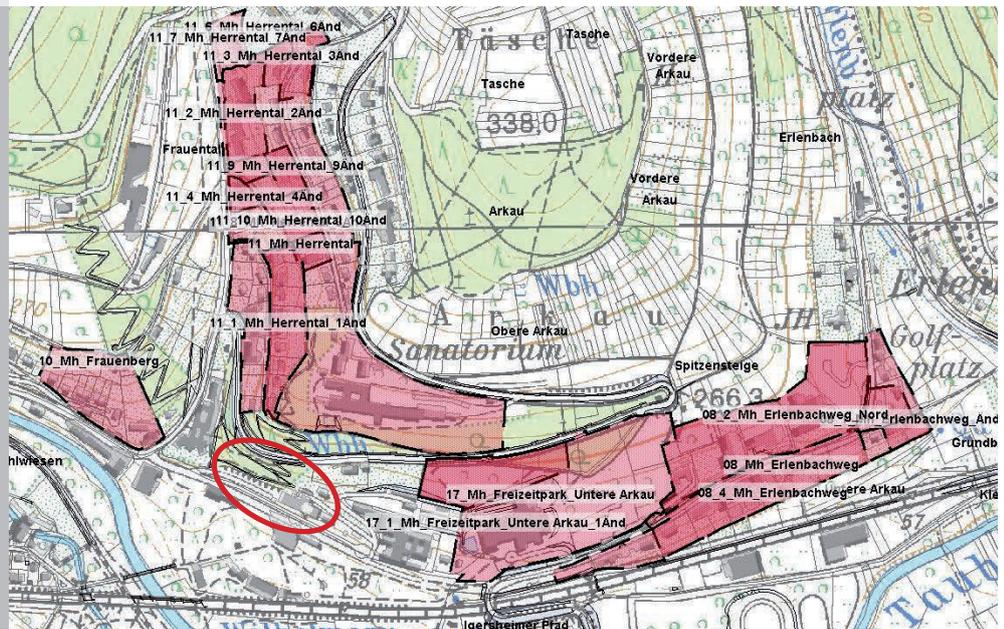
Wasserrechtliche Schutzbestimmungen

- In allen Teilräumen des Landes ist eine ausreichende Versorgung mit Trink- und Nutzwasser sicherzustellen. Nutzungswürdige Vorkommen sind planerisch zu sichern und sparsam zu bewirtschaften, Trinkwassereinzugsgebiete großräumig zu schützen und für die Versorgung geeignete ortsnahe Vorkommen vorrangig zu nutzen. (RP 3.3.2 (1) (N))

Der räumliche Geltungsbereich ist vollständig in die quantitative Schutzzone B und qualitative Schutzzone II des rechtskräftigen Heilquellenschutzgebiets Bad Mergentheim einbezogen und untersteht damit den Schutzbestimmungen der zugehörigen Schutzgebietsverordnung vom 10.10.1995 (vgl. Abb. 2).

Abb. 3: Übersicht über rechtskräftige Bebauungspläne im Umfeld des Plangebiets, unmaßstäblich

Quelle: Stadt Bad Mergentheim 2022



2.3.4 Verbindliche Bauleitplanung im Umfeld des Plangebiets

Das Plangebiet wird im südlichen Teilbereich bereits baulich genutzt (Parkplatz, Gebäude - alte Abfüllanlage und Heizwerk der Kurverwaltung), ist jedoch nicht Teil einer verbindlichen Bauleitplanung.

Nördlich des Plangebiets und der Bismarckstraße befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Herrental“ (Urfassung von 1962) (vgl. nachfolgende Abbildung). Die Flächen des Geltungsbereichs sind als Sondergebiet (Kurgebiet) und reines Wohngebiet festgesetzt. Aktuell befindet sich dort u. a. eine Rehaklinik, weitere gesundheitliche Einrichtungen sowie Wohnhäuser.

Etwa 250 m östlich des Plangebiets befindet sich der Bebauungsplan „Freizeitpark Untere Arkau“ (Urfassung von 1973) (vgl. obige Abbildung), in dem ein Sondergebiet - Freizeitpark (§ 11 BauNVO) festgesetzt ist (Solymar-Therme). Im Zuge der 1. Änderung (1996) wurden auch Kliniken innerhalb des Sondergebiets zugelassen.

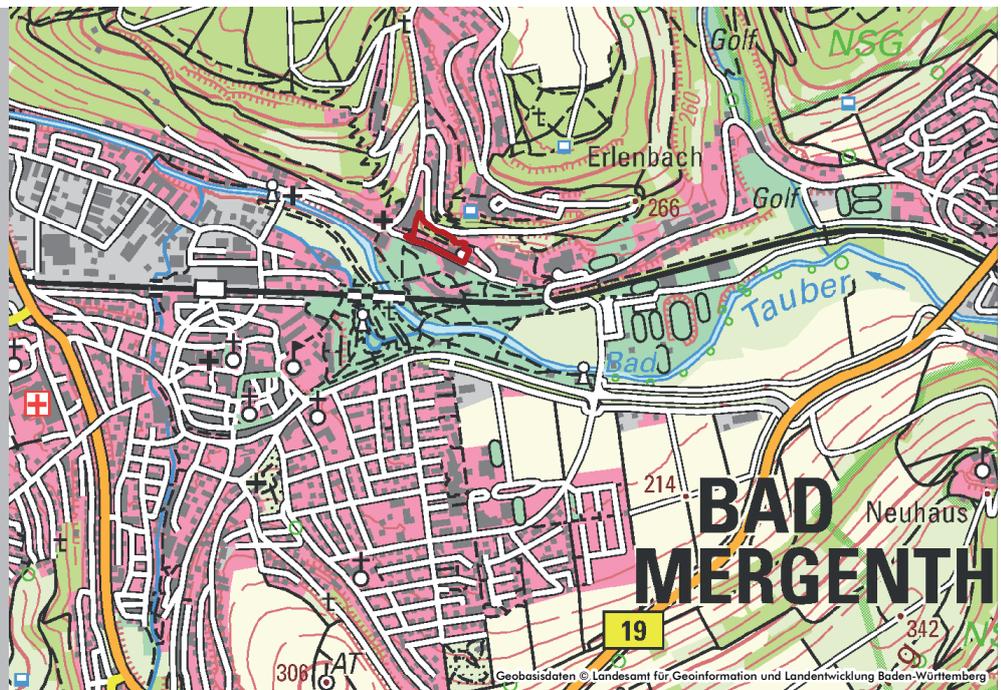
3 BESTANDSSITUATION

3.1 Lage, Größe und Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Sondergebiet MediSpa“ umfasst das Flurstück Nr. 787 mit einer Gesamtfläche von ca. 1,39 ha und befindet sich im Nordosten der Stadt Bad Mergentheim, unmittelbar nördlich des Kurparks (vgl. Abb. 4 und 5).

Abb. 4: Lage des Plan-
gebiets im Stadt-
gebiet Bad
Mergentheim, un-
maßstäblich

Quelle: LGL Baden-Würt-
temberg 2023



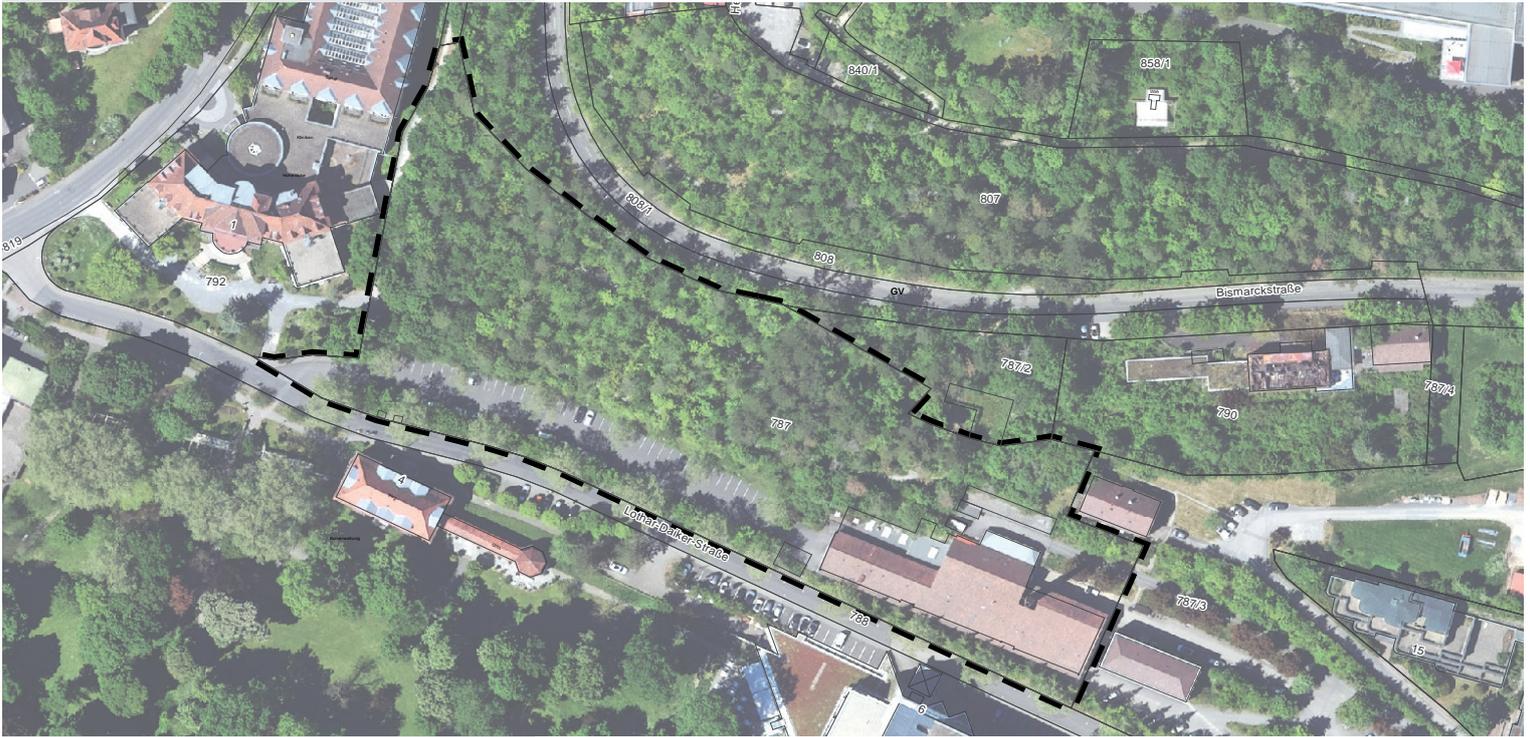


Abb. 5: Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Plan-
gebiets, unmaßstäblich

Quelle: Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-
Württemberg 2023

3.2 Bestehende Nutzungen im Plan- gebiet

Das nördliche Plangebiet umfasst Waldflächen (Mischwald mit zahlreichen Kiefern und Stiel-Eichen), durch die Fußwege verlaufen. Hier ist der Neubau von Lodges geplant.

Im südlichen Plangebiet steht derzeit noch eine alte Abfüllanlage und das Heizwerk der Kurverwaltung im östlichen Bereich. Zudem befinden sich hier im westlichen Bereich befestigte Parkplatzflächen. Nach Süden zur Lothar-Daiker-Straße ist das Gebiet durch eine Hecke und eine Baumreihe abgegrenzt.

Nach Abriss der Bestandsbebauung soll hier zukünftig ein Neubau für ein Wellnesshotel mit integrierter Medical Spa-Abteilung und einem Parkhaus im räumlich-funktionalen Verbund mit dem bestehenden Hotelbau südlich des Plangebiets entstehen.

3.3 Angrenzende Nutzungen

Das Gebiet ist insgesamt eingebettet in ein Umfeld aus Kur-, Klinik-, Reha- und Hotelanlagen.

An das Plangebiet schließen sich nach Norden hin die Bismarckstraße sowie weitere Waldflächen an.

Südlich befinden sich - über die Lothar-Daiker-Straße hinweg - Grünanlagen (Kurpark) mit Kurverwaltung und Hotel.

Unmittelbar westlich grenzt eine Rehaklinik an das Plangebiet an, östlich gemischte Bebauung mit Wohnnutzung und weiteren Gesundheitseinrichtungen, wie etwa der Rehaklinik Haus Schwaben.

3.4 Verkehrliche Erschließung

Das Gebiet ist über die unmittelbar südlich verlaufende Lothar-Daiker-Straße (Fl.Nr. 788) erschlossen. Die Zufahrt von dieser in das Gebiet erfolgt im südwestlichen Plangebiet, was auch zukünftig so beibehalten werden soll.

Der nördliche Bereich wird zudem durch Fußwege durchquert, die u. a. auch eine Anbindung an die nördlich verlaufende Bismarckstraße gewährleisten. Im Rahmen der Planung soll die bestehende Durchwegung weitestmöglich erhalten bleiben; im östlichen Plangebiet entfallen jedoch zukünftig Wegeabschnitte.

3.5 Ver- und Entsorgungsanlagen

Im Bereich des Planungsgebiets verlaufen derzeit noch einige Versorgungsleitungen, deren Verlegung jedoch geplant ist; ebenso befindet sich randlich eine Trafostation, die auch weiterhin bestehen bleibt.

Das öffentliche Kanalnetz im Umfeld des Planungsgebietes ist als Mischsystem angelegt.

3.6 Topographie und Geländestruktur

Das Planungsgebiet liegt auf einer Höhe zwischen ca. 208 m ü. NHN und 235 m ü. NHN. Das Gelände steigt - bis auf den Bereich der bestehenden Parkplatzfläche im Süden - steil von Süden nach Norden an.

Die topographischen Rahmenbedingungen, die im Rahmen einer Vermessung durch ein Ingenieurbüro im Mai 2022 aufgenommen wurden, bilden eine wesentliche Planungsgrundlage, die auch in den bauleitplanerischen Festsetzungen Berücksichtigung findet.

3.7 Naturhaushalt und Landschaftsbild

Umweltfachliche Sachverhalte werden im verfahrensbegleitenden Umweltbericht gem. § 2a BauGB erfasst und in angemessenem Umfang bewertet (vgl. Kap. 6 der Begründung).

Um mögliche Auswirkungen der Bauleitplanung auf artenschutzrechtlich relevante Tier- und Pflanzenarten nach § 44 BNatSchG abschätzen zu können, wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt (vgl. Anhang 1 zur Begründung). Im Bebauungsplan sind entsprechende artenschutzrechtliche Anforderungen eingebunden.

4 INHALTE DER PLANUNG UND PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

4.1 Städtebauliche und grünordnerische Konzeption

Unter Berücksichtigung der Planungsvorgaben, sowohl auf übergeordneter Ebene als auch auf Ebene der Kurverwaltung und des Investors, sowie der Bestandssituation vor Ort wurde folgende Konzeption erstellt:

- Ergänzung des Kur- und Tourismusangebots in der Stadt Bad Mergentheim
- Anordnung des zentralen, großen Hauptgebäudes im Bereich der bereits versiegelten und bebauten Flächen im unteren, südlichen Bereich sowie der einzelnen Lodges im oberen, nördlichen Bereich, dadurch Nutzung von Synergien mit dem bestehenden südlich angrenzenden Parkhotel sowie größtmöglicher Erhalt des Waldes
- Schaffung zusätzlicher Parkmöglichkeiten, die auch der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen, zur Entlastung der Parksituation im Umfeld des Kurparks und weiterer Veranstaltungsortlichkeiten
- Minimierung von Bodeneingriffen und damit potenziellen Einflüsse auf das Heilquellenschutzgebiet durch eine entsprechende Höheneinstellung der Gebäude und Beschränkung zulässiger Geländeänderungen
- Orientierung der Gebäudegestaltung (Kubatur, Höhe, ...) an der südlich angrenzenden Bestandsbebauung und unter Berücksichtigung der Topographie zur Schaffung eines harmonischen Orts- und Landschaftsbilds
- Naturnahe Ein-/Begrünung des Plangebiets einschließlich der geplanten Dachflächen zur Förderung positiver klimatischer Effekte sowie Auswirkungen auf Naturhaushalt (einschl. Wasserhaushalt) und Orts- und Landschaftsbild

Diese Konzeption bildet die Grundlage für die für das Planungsgebiet getroffenen Festsetzungen und Hinweise.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung ist ein Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „MediSpa“ festgesetzt. Dieses dient der Unterbringung eines Hotels mit Medical-Wellness-Bereich mit den dazugehörigen baulichen Anlagen und Nebenanlagen in räumlicher Zuordnung zum Kurpark und dem Solymar sowie der Veranstaltungsinfrastruktur in Nähe der Kuranlagen und ergänzt somit das vorhandene Kur- und Gesundheitsangebot.

Es wird in folgende zwei Teilräume mit konkretisierten Zweckbestimmungen differenziert:

Sondergebiet SO 1 „MediSpa - Hotel mit Medical-Wellness-Bereich“

Das SO 1 umfasst das südliche Plangebiet mit dem geplanten Hauptbau. Folgende Nutzungen sind geplant / zulässig:

- Medical-Spa mit Angeboten im Bereich Wellness sowie medizinischen / präventiven Gesundheitsmaßnahmen, einschließlich zugehöriger Außenanlagen
- Beherbergung
- gastronomische Anlagen und Einrichtungen, die der Zweckbestimmung des Gebietes dienen (z. B. Restaurant, Cafe, Bistro u. ä.)
- der Nutzung dienende Anlagen und Räume für die Verwaltung, Bewirtschaftung und Versorgung (z. B. Büro-, Sozial-, Wirtschafts-, Technik- und Lagerräume)
- Wohnnutzungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem MediSpa zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
- Parkhaus / Parkplätze
- Stellplätze mit ihren Zufahrten, sonstige Erschließungsflächen
- Anlagen und Räume für die zentrale Energieversorgung des Sondergebiets
- geschlossene Über- und Verbindungsgänge zu Nachbarnutzungen und -gebäuden.

Sondergebiet SO 2 „MediSpa - Lodges“

Das SO 2 umfasst das nördliche Plangebiet, das bewaldet ist, mit den geplanten kleinteiligen Lodges. Folgende Nutzungen sind im Einzelnen zulässig:

- Beherbergung
- der Nutzung dienende Anlagen und Räume für die Verwaltung, Bewirtschaftung und Versorgung (z. B. Büro-, Sozial-, Wirtschafts-, Technik- und Lagerräume)
- Wohnnutzungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem MediSpa zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
- Zugänge und Wege, sonstige Erschließungsflächen
- geschlossene Über- und Verbindungsgänge zu Nachbarnutzungen und -gebäuden.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan bestimmt durch die Festsetzung der zulässigen Grundflächenzahlen (GRZ) (§ 19 BauNVO), der Gebäudehöhen (§ 18 BauNVO), der Baumassenzahl (BMZ) (§ 21 BauNVO) und der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO). Die Festsetzungen variieren zwischen den beiden Teilräumen und werden z. T. nur für einzelne Teilbereiche, für manche nicht festgesetzt. Die Grundsatzanforderungen der BauNVO zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 16 BauNVO werden jedoch eingehalten.

Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)

Im SO 1 ist eine GRZ von 0,8 festgesetzt, die dem Orientierungswert des § 17 BauNVO entspricht, um hier das Hauptgebäude des MediSpas einschließlich der erforderlichen Erschließungsflächen zu ermöglichen.

Im SO 2 ist mit 0,6 eine niedrigere GRZ festgesetzt, da hier nur eine kleinteilige Bebauung mit Lodges umgesetzt werden soll. Um diese Kleinteiligkeit zu gewährleisten, wird im Rahmen der Festsetzung der Bauweise die zulässige Baukörperlänge beschränkt (vgl. Kap. 4.4).

Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche sind gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO Garagen und Stellplätze einschl. ihrer

Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche mitzurechnen.

Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Die maximal zulässige Anzahl an Vollgeschossen wird im SO 2 auf 2 beschränkt.

Darüber hinaus sind im SO 1 bis zu drei der unteren Geschosse als Garagengeschosse oder Parkdecks zulässig.

Baumassenzahl (§ 21 BauNVO)

Im Sondergebiet SO 1 ist eine Baumassenzahl (BMZ) von bis zu 5,8 zulässig. Mitzurechnen sind dabei die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände gemäß § 21 Abs. 2 S. 2 BauNVO. Dies zielt insbesondere auf die Berücksichtigung der beiden geplanten Geschosse oberhalb der zukünftigen Wellnessebene ab, die rechnerisch ggf. selbst keine Vollgeschosse sind (1. und 2. OG in den Systemschnitten in der Anlage zu den textlichen Festsetzungen und Hinweisen). Gleichzeitig sind jedoch bei der Ermittlung der Baumasse Garagengeschosse gemäß § 21a Abs. 1 i. V. m. Abs. 4 Nr. 1 BauNVO sowie Stellplätze und Garagen in Vollgeschossen gemäß § 21a Abs. 4 Nr. 3 BauNVO nicht zu berücksichtigen. Nr. 3 wurde dabei auch aufgenommen, um auch Stellplätze in Geschossen aus der Berechnung auszuschließen, die nicht ausschließlich Garagengeschosse sind (auch anderen Zwecken dienendes Geschoss).

Höhe baulicher Anlagen und Höhenbezugspunkte (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)

Die Höhenentwicklung der zukünftigen Bebauung wird im SO 1 über die minimal zulässige Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) der Gebäude und die darauf bezogene maximale Gebäudehöhe bestimmt. Die festgesetzte minimal zulässige EFH bezieht sich dabei auf das aktuelle Niveau des Parkplatzes.

Die Höhenlage im SO 1 wurde unter Berücksichtigung der gegebenen Geländestruktur im Plangebiet, der Verbindung mit dem südlich gelegenen Hotel und der Anforderungen aufgrund der Lage im Heilquellenschutzgebiet bestimmt. So sollen insbesondere die bestehenden, bereits be-/überbauten Flächen zur erneuten Bebauung genutzt und tiefgehende, bergseitige Geländeeinschnitte vermieden werden. Für einen Teilbereich im SO 1 wird eine reduzierte zulässige Höhe festgesetzt, um die Belichtung des unmittelbar nördlich befindlichen Wohn-

Obwohl eine Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß § 20 Abs. 2 BauNVO im Bebauungsplan nicht festgesetzt wird, ist gemäß § 17 S. 1 BauNVO der Orientierungswert des § 17 BauNVO (2,4 für sonstige Sondergebiete) einzuhalten. Die Geschossflächenzahl von 2,4 wird daher bei lediglich bis zu 3 geplanten, zu berücksichtigenden Geschossen im SO 1 eingehalten. Im SO 2 ist angesichts der festgesetzten maximal zulässigen 2 Vollgeschosse und der GRZ von 0,6 eine Einhaltung des Orientierungswertes ebenfalls sichergestellt (GFZ von max. 1,2 möglich).

Zur besseren Anschaulichkeit der festgesetzten Höhen sind in der Anlage zu den textlichen Festsetzungen und Hinweisen beispielhafte Systemschnitte aufgeführt.

hauses sicherzustellen.

Im SO 2 wird die maximal zulässige Gebäudehöhe von 12 m auf die mittlere natürliche Geländehöhe an der talseitigen Gebäudewand bezogen, sodass sich die Gebäude hier am natürlichen Gelände, das im SO 2 möglichst unverändert zu belassen ist, orientieren.

Die zulässigen Gesamthöhen baulicher Anlagen dürfen im SO 1 auf einer Fläche von insgesamt bis zu 300 m² durch untergeordnete Dachaufbauten/ Bauteile (technische Einrichtungen (z. B. Lüftungsanlagen), Nebenanlagen, WC) überschritten werden. Unabhängig davon sind sie auf die technisch notwendige Höhe zu beschränken, von der Fassade zurückgesetzt angeordnet und in das architektonische Gesamtbild zu integrieren. Technische Anlagen zur Nutzung der Solarenergie fallen dabei nicht unter die flächenbezogene Beschränkung auf max. 300 m², um eine bestmögliche Nutzung erneuerbarer Energien zu ermöglichen.

Geländeänderungen

Aufgrund der z. T. sehr bewegten Topographie innerhalb des Plangebiets sind zum einen Geländeänderungen erforderlich, um die Nutzbarkeit des Grundstücks zu ermöglichen. Zum anderen sind diese jedoch auf das unbedingt erforderliche Maß zu begrenzen, um nachteilige Auswirkungen auf Boden- und Wasserhaushalt zu minimieren. Gemäß Festsetzungen des Bebauungsplans sind innerhalb der Baugrenzen Abgrabungen und Auffüllungen auf max. 4 m zu beschränken; dabei ist ein ausreichender Abstand zum Grundwasser einzuhalten, was in der Baugrunduntersuchung (Anlage zur Begründung des Bebauungsplans) dargelegt ist. Sofern erforderlich, können größere Abgrabungen im Benehmen mit der zuständigen Boden-/ Wasserschutzbehörde ausnahmsweise zugelassen werden.

4.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Bauweise gemäß § 22 BauNVO

Im Sondergebiet SO 1 wird gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise mit einer zulässigen Baukörperlänge von bis zu 200 m festgesetzt; außerdem wird festgesetzt, dass auf die seitliche östliche Grundstücksgrenze zu Fl.Nr. 787/3 zu

Haus Nr. 13 sowie unter Berücksichtigung der zulässigen reduzierten Höhe baulicher Anlagen zu Haus Nr. 11 gebaut werden darf. Hierdurch werden umgebende Bebauungsstrukturen mit langgezogenen Baukörpern, die sich parallel zum Hang anordnen, fortgesetzt. An der östlichen Grundstücksgrenze im SO 1 ist bereits im Bestand eine Bebauung nahezu bis auf die Grundstücksgrenze vorhanden. Aufgrund der bestehenden Grundstücks- und topographischen Verhältnisse wird hier auch zukünftig eine Bebauung bis auf die Grundstücksgrenze erfolgen; zusätzliche nachteilige Auswirkungen auf die Nutzungen des Nachbargrundstücks gegenüber der bestehenden Situation sind nicht zu erwarten.

Im Sondergebiet SO 2 wird ebenfalls eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt: die Gebäude sind mit einer Baukörperlänge von bis zu 20 m und seitlichem Grenzabstand auszuführen. Hierdurch soll im oberen Hangbereich eine aufgelockerte Bebauung, die sich in umgebende Waldstrukturen einfügt, sichergestellt und die Entstehung größerer Baukörper, die sich u. a. nachteilig auf das Ortsbild auswirken würden, vermieden werden.

Überbaubare Grundstücksflächen gemäß § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen ausgewiesen, wodurch die Ausdehnung und Dimension der Baukörper hinreichend begrenzt ist.

Die Baugrenzen im SO 1 erstrecken sich dabei bis an die östliche Grundstücksgrenze, an die im Rahmen der Festsetzung einer abweichenden Bauweise auch gebaut werden darf. Im SO 1 kann somit ein langgestreckter Baukörper entstehen, der parallel zur Lothar-Daiker-Straße verläuft und sich über derzeitige Parkplatz- und Gebäudeflächen erstreckt. Zur Förderung der Pflanzbindung entlang der Lothar-Daiker-Straße (vgl. Kap. 4.8) sind hier etwas größere Abstände einzuhalten.

Im SO 2 wird durch die recht großzügigen Baugrenzen Flexibilität bei der Anordnung der geplanten Lodges eingeräumt.

Um eine gewisse Flexibilität bei der konkreten Gestaltung der Gebäude hinsichtlich untergeordneter Bauteile und für ggf. noch erforderliche Maßnahmen zum Brandschutz einzuräumen, sind diese entsprechend den Regelungen des § 5 Abs. 6 LBO auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Zudem wird die Ausdehnung der untersten Parkebene (P0), wie zeichnerisch festgesetzt, beschränkt, um nachteilige Auswirkungen auf den Boden und Grundwasser zu vermeiden.

4.5 Erschließung

Die Erschließung des Plangebiets ist über die Lothar-Daiker-Straße gesichert. Die Zufahrt ins Gebiet und den öffentlich zugänglichen Parkplätzen wird entsprechend als Verkehrsfläche festgesetzt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden auf den zukünftigen Parkebenen P1 und P2 jeweils ca. 103 Stellplätze entstehen; zusätzlich könnten auf Ebene P0 etwa 30 Stellplätze geschaffen werden (vgl. Systemschnitte in Anlage zu den textlichen Festsetzungen und Hinweisen). Insgesamt sind somit zwischen ca. 206 bis 236 Stellplätze geplant, die zum einen für die Nutzenden und das Personal des MediSpas und zum anderen für die Öffentlichkeit zur Verfügung stehen sollen. Gleichzeitig wird im Rahmen des Vorhabens ein Bestandsparkplatz mit ca. 70 Stellplätze überplant. Gegenüber der Bestandssituation werden zukünftig somit ca. 136 Stellplätze zusätzlich zur Verfügung stehen (206 Stellplätze in P1 u. P2 (ohne P0) abzüglich der 70 Stellplätze als Ersatz für den entfallenden Bestand). Im MediSpa sind derzeit ca. 110 Zimmer geplant, woraus sich insgesamt ein Bedarf von 18 bis zu 55 Stellplätzen ergibt (s. Text links). Daraus ergibt sich, dass noch mindestens 81 Stellplätze zur Verfügung stehen (136 Stellplätze abzüglich 55 Stellplätze für die Hotelnutzung). Von diesen sind zwar noch Stellplätze für Tagesgäste vorzuhalten, jedoch kann insgesamt aufgrund des gesamten Umfangs der neu geschaffenen Stellplätze eine Verschlechterung gegenüber der bestehenden Parkplatzsituation vermieden werden.

Zur langfristigen Sicherung der bestehenden fußläufigen Wegeverbindung im Plangebiet werden Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Fußwege festgesetzt. Die vorhandenen Wegeverbindungen zur Bismarckstraße mit Anschluss an die Waldwege oberhalb der Bismarckstraße werden mit der Planung sichergestellt.

4.6 Ver- und Entsorgung, Umgang mit Niederschlagswasser

Das Gebiet wird an vorhandene Kanäle und Leitungen zur Ver- und Entsorgung in der Lothar-Daiker-Straße angeschlossen.

Die im Gebiet vorhandene Trafostation bleibt auch zukünftig

Gemäß Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Landesentwicklung und Wohnen über die Herstellung notwendiger Stellplätze (VwV Stellplätze) ist 1 Stellplatz für 2-6 Hotelzimmer erforderlich.

bestehen.

Anfallendes Niederschlagswasser wird durch die geplante umfassende Dachbegrünung zukünftig in Teilen im Gebiet zurückgehalten.

4.7 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Begrenzung von Lichtemissionen

Da im Plangebiet selbst Waldflächen vorhanden sind bzw. diese auch unmittelbar angrenzen, sollen umwelterhebliche Lichtemissionen vermieden werden. Daher sind zur Außenbeleuchtung nur zielgerichtete und auf die Bodenoberfläche abstrahlende Lampen (Planflächenstrahler) mit UV-armem, insektenfreundlichem und energiesparendem Lichtspektrum zulässig. Zudem ist Außenbeleuchtung mit möglichst geringem Abstand zur Geländeoberfläche vorzusehen.

4.8 Grünordnerische, umwelt- und naturschutzfachliche Festsetzungen

Pflanzgebote, Erhaltungsgebote und Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Die zeichnerisch festgesetzten, zu erhaltenden Einzelbäume und Waldbestände sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Im Bedarfsfall sind im Rahmen baulicher Entwicklungen fachgerechte Schutzmaßnahmen zu ergreifen. Unter Berücksichtigung des Gehölzbestands sind auch erforderliche Wege und Verbindungsgänge innerhalb der festgesetzten Grünfläche zulässig.

Abgängige bzw. abgestorbene Gehölze sind unter besonderer Berücksichtigung naturraumtypischer Laubbaumarten (vgl. Hinweis 1.1), ortstypischer Obstbaumarten (vgl. Hinweis 1.2) und naturraumtypischer Straucharten (vgl. Hinweis 1.3) zu ersetzen. So können die Bestandsstrukturen mit ihren vielseitigen ökologischen Funktionen dauerhaft erhalten werden. Ergänzend sind im SO 1 und SO 2 weitere Pflanzungen vorzunehmen.

Begrünung von Flachdächern

Dächer sind mit Gräsern, Wildkräutern, Stauden oder bodendeckenden Gehölzen zu mindestens 50 % der Dachfläche extensiv zu begrünen, um auch im Siedlungsraum Lebensraumqualitäten für die heimische Tierwelt zu fördern, einen Beitrag zum örtlichen Wasserrückhalt zu leisten und positive, stadtklimatische Effekte im überbauten Raum zu erzielen. Hierzu ist eine Vegetationstragschicht (Substratschicht) von mindestens 10 cm vorzusehen.

Vor dem Hintergrund der landesrechtlich geregelten Installationspflicht von Photovoltaikanlagen auf Dachflächen (vgl. Hinweis 3.1), können Dachbegrünung und Solarnutzung in kombinierten Systemen umgesetzt werden.

Umsetzung und Pflege

Grünflächen, einschließlich Bäume, Sträucher sind naturnah zu pflegen, u. a. mit weitgehendem Verzicht auf Pestizide und Düngung, abschnittsweiser Durchführung von Mahd und Pflege, Reduktion der Mahd-/ Schnitthäufigkeit und schonender Mäh-/Schnitttechnik (vgl. Handlungsoptionen gemäß Bundesprogramm „Stadtgrün naturnah“).

Allgemeiner Vogelschutz

Das Planungsgebiet wird derzeit von zahlreichen Brutvogelarten als Lebensraum genutzt; weitere strukturreiche Lebensräume grenzen unmittelbar an.

Um artenschutzrechtlichen Konflikten gemäß § 44 BNatSchG vorzubeugen, dürfen Fällungen und Rodungen von Gehölzen und Abrissarbeiten nicht während der Brutzeit und Aufzuchtzeit der Jungvögel zwischen Anfang März bis Ende September vorgenommen werden.

4.9 Örtliche Bauvorschriften

Neben städtebaulichen und grünordnerischen Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB sind auch örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 74 LBO Bestandteil des vorliegenden Bauleitplanes.

Abstandsflächen

Die Abstandsflächen der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (§ 5 LBO) sind grundsätzlich einzuhalten.

Im SO 1 ist gemäß der Festsetzung einer abweichenden Bau-

weise eine Bebauung bis auf die östliche Grundstücksgrenze zu Fl.Nr. 787/3 zulässig; die Einhaltung von Abstandsflächen ist gemäß § 5 Abs. 1 LBO entsprechend nicht erforderlich. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auf dem Grundstück selbst und auch dem angrenzenden Grundstück sind unter Berücksichtigung der bereits bestehenden Grenzbebauung (wird abgerissen) sowie der in Teilen reduzierten zulässigen Gebäudehöhe gewährleistet. Die Anforderungen des Brandschutzes sind im Rahmen des konkreten Bauvorhabens zu berücksichtigen.

Dachformen/-neigungen

Zur Gewährleistung eines einheitlichen Bildes sind im Geltungsbereich nur Flachdächer zulässig und baulich miteinander verbundene Gebäudeteile hinsichtlich Ausformung und Gestaltung ihrer Dachflächen einheitlich auszuführen.

Die Bebauung im Plangebiet fügt sich hierdurch in die bestehende umgebende Dachlandschaft, die auch von Flachdächern geprägt ist, ein. Gleichzeitig wird hierdurch die Nutzbarkeit der Dachflächen (Terrassen, Begrünung mit Rückhaltung von Niederschlagswasser, Solarenergie) erhöht.

Äußere Gestaltung von baulichen Anlagen

Im SO 1 wird festgesetzt, dass die südorientierte Fassade des ersten und zweiten Obergeschosses um mind. 5 m von der südorientierten Fassade des Erdgeschosses (Gebäudelinie des Hauptgebäudes) zurückzusetzen ist. Dies ist auch in den Systemschnitten in Anlage zu den textlichen Festsetzungen und Hinweisen abgebildet. Hierdurch wird ein Versatz/ Rücksprung der obersten beiden Geschosse und das Einfügen des Neubaus des MediSpas in das städtebauliche Umfeld und die Höhen der dort vorhandenen Bestandsbebauung (insbes. auch der Kurverwaltung) gewährleistet werden.

Die Verwendung leuchtender und reflektierender Materialien und Farben an Gebäuden, an sonstigen baulichen Anlagen und auf Dächern ist, mit Ausnahme von Sonnenkollektoren oder Solarzellen, nicht zulässig. Verkleidungen baulicher Anlagen sind mit natürlichen, ortstypischen Materialien auszuführen. Die äußere Farbgebung aller baulichen Anlagen ist aufeinander abzustimmen und in hellen und gedeckten Farbtönen vorzunehmen. Hierdurch soll erheblichen Beeinträchtigungen des örtlichen Stadt- und Landschaftsbildes vorgebeugt werden.

Zum Schutz von Oberflächen- und Grundwasser sind kupfer-, zink- oder bleigedekte Dächer durch Beschichtung oder

in ähnlicher Weise (z. B. dauerhafte Lackierung) gegen eine Verwitterung - und damit gegen eine Auslösung von Metallbestandteilen - zu behandeln.

Werbeanlagen

Zur Vermeidung erheblicher nachteiliger Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild enthält der Bebauungsplan Festsetzungen zur Reglementierung von Werbeanlagen: So sind diese nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig. Sie dürfen den Baukörper in der Höhe nicht überragen und auf Dachflächen nicht errichtet werden und sind an Gebäudefassaden bis max. 15 m² Gesamtfläche zulässig. Freistehende Werbeanlagen sind ebenso nicht zulässig wie wechselnde oder bewegte Lichteffekte, umlaufende Lichtbänder, bewegte Werbung, Videowände, Lichtwerbung in grellen Farbtönen oder grelle Farbgebungen.

Gestaltung von Stellplätzen, Zufahrten und unbebauten Grundstücksflächen

Angesichts der Lage des Plangebietes im Heilquellenschutzgebiet „Bad Mergentheim“ sind Stellplätze und befahrene Verkehrsflächen wasserundurchlässig herzustellen und in diesem Bereich anfallendes Oberflächenwasser ist stofflich schadlos über das öffentliche Kanalsystem abzuführen.

Teilflächen innerhalb der festgesetzten Sonderbauflächen, die nicht von baulichen Anlagen, Wegen, Plätzen und freiraumgestalterischen Anlagen eingenommen werden, sind vor Oberflächenbefestigungen und -versiegelungen zu bewahren und zu begrünen.

Im Sondergebiet SO 2 sind Geländeauffüllungen oder -abgrabungen außerhalb der Baugrenzen nur im Zusammenhang mit der Anlage von Wegeverbindungen zulässig.

Um das Einfügen in umgebende Hangstrukturen zu fördern, sind Höhenunterschiede auf dem Grundstück selbst durch zu bepflanzende Böschungen (Neigung max. 1:2) oder durch Stützmauern aus Schichtmauerwerk, Naturstein, oder als begrünte Betonwand bis zu einer jeweils sichtbaren maximalen Mauerhöhe von 2,00 m auszugleichen. Terrassierungen sind nur mit einem Rücksprung von mind. der einfachen jeweiligen Mauerhöhe zulässig.

Einfriedungen

Zur Gewährleistung eines einheitlichen Erscheinungsbilds zum öffentlichen Raum und damit der Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind im

Bebauungsplan Vorgaben an Grundstückseinfriedungen enthalten: Diese sind als Zaunanlagen aus Stahl und/oder Holz in jeweils einheitlicher horizontaler oder vertikaler Gliederung oder als Schnitthecke aus Laubgehölzen bis zu einer Gesamthöhe von max. 2,0 m, gemessen an der jeweils anstehenden Geländeoberkante, zulässig. Einfriedungen mit Stacheldraht und Stabmattenzäune sind unzulässig.

Um die Durchlässigkeit des Plangebiets für Kleintiere langfristig zu sichern, sind Einfriedungen in sockelloser Bauweise und mit mindestens 10 cm Bodenfreiheit zu errichten.

4.10 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

In vorliegendem Bebauungsplan werden zeichnerische sowie textliche Hinweise (ohne Bindungscharakter) und nachrichtliche Übernahmen aufgenommen, soweit sie für Verständnis und Bewertung der bauleitplanerischen Inhalte erforderlich sind und zu einer ordnungsgemäßen Planumsetzung beitragen.

Folgende Hinweise und nachrichtlichen Übernahmen sind im Bebauungsplan enthalten:

Geplante Gebäude und geplanter Gebäudeabriss

In der Planurkunde sind die nach derzeitigem Planungsstand geplanten baulichen Anlagen (Hauptgebäude des MediSpa, Lodges und Verbindungsgänge) dargestellt. Gleichzeitig sind auch die noch vorhandenen, aber vor einer Neubebauung abzureissenden Gebäude eingezeichnet.

Höhenschichtlinien (zeichnerischer Hinweis)

In der Planurkunde wird auf Höhenschichtlinien im 1,0 m-Raster hingewiesen, die im Jahr 2022 aufgemessen wurden (Hell Ingenieure, Öhringen). Sie stellen eine wesentliche Planungsgrundlage dar und bilden die Bezugshöhen für maximal zulässige Geländeabgrabungen im Planungsgebiet sowie der Gebäudehöhen im SO 2 ab.

Pflanzenverwendung

Im Bebauungsplan wird grundsätzlich die Verwendung verschiedener naturraumtypischer Laubbaum- und Straucharten sowie ortstypischer Obstarten und -sorten empfohlen. Für

Parkplatz- und Erschließungsflächen sind darüber hinaus weitere geeignete Laubbäume aufgeführt.

Material für Geländeauffüllungen

Für Geländeauffüllungen ist ausschließlich unbelastetes Material (ZO gem. VwV Boden, Umweltministerium Baden-Württemberg) zu verwenden.

Solarenergienutzung auf Gebäuden und offenen PKW-Stellplätzen

Die Bestimmungen des Klimaschutzgesetzes Baden-Württemberg i. V. m. der Verordnung des Umweltministeriums zu den Pflichten zur Installation von Photovoltaikanlagen auf Dach- und Parkplatzflächen bzgl. der Nutzung von Solarenergie auf Gebäuden und offenen PKW-Stellplätzen sind in ihrer jeweils gültigen Fassung grundsätzlich zu beachten.

Eine Kombination der Solarenergienutzung mit Dachbegrünungsmaßnahmen (Festsetzung 5.5) ist anzustreben.

Umgang mit Niederschlagswasser auf Dachflächen

Niederschlagswasser, das auf Gebäuden (außerhalb betrieblicher Umgangsflächen, Parkierungs- und Erschließungsflächen) anfällt, sollte unter Beachtung der wasserrechtlichen und wasserwirtschaftlichen Bestimmungen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches zurückgehalten, verdunstet oder als Brauchwasser gespeichert und verwertet werden. Die Installation von Brauchwasserzisternen wird seitens der Stadt Bad Mergentheim ausdrücklich begrüßt.

Die Niederschlagswasserbeseitigung hat nach der Verordnung des Umweltministeriums über die „dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser“ schadlos zu erfolgen.

Bei der Planung von Anlagen zum Umgang mit Niederschlagswasser sind die quantitativen und qualitativen Anforderungen und Vorgaben des DWA-Merkblattes M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ zu beachten.

Löschwasservorhaltung

Im Plangebiet ist stets eine dem Planumsetzungsstadium angemessene Löschwasserversorgung sicher zu stellen. Sofern die erforderliche Löschwasservorhaltung nicht über die örtliche Trinkwasserversorgung gewährleistet werden kann, sind Löschwasserspeicher vorzusehen. Entsprechende Erfordernisse sind im Zuge der weiteren Vorhabenplanung mit dem Bauordnungsamt und der örtlichen Feuerwehr abzustimmen.

Vorhabenbezogene Freiflächengestaltungsplanung

Aus dem qualifizierten Freiflächengestaltungsplan zum Bauantrag muss der Nachweis der zu erbringenden Auflagen entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan prüfbar hervorgehen. Hierdurch kann sichergestellt werden, dass die im Bauleitplanverfahren definierten, grünordnerischen wie naturschutzfachlichen Entwicklungsmaßnahmen im Planungsgebiet fachgerecht konkretisiert und umgesetzt werden.

Immissionsschutz

Während der Baumaßnahmen sind die Bestimmungen zum Immissionsschutz im Kurgebiet sowie die AVV Baulärm einzuhalten.

Allgemeiner Bodenschutz

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist auf den sparsamen und schonenden Umgang mit Boden auch während der Bauarbeiten zu achten und die Bodenversiegelung auf das unbedingt erforderliche Ausmaß zu begrenzen.

Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten sind bei der Ausführung die Normen DIN 18915 und DIN 19731 anzuwenden. Sie geben Anleitung zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials.

Die Inanspruchnahme von baulich bisher nicht beeinträchtigen Freiflächen während der Bauarbeiten ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Bodenkörper, die in Folge der Bauarbeiten Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen aufweisen, sind weitestgehend wiederherzustellen. Flächen, die als Grünfläche oder zur gärtnerischen Nutzung vorgesehen sind, sollten nicht befahren werden.

Unbelastetes Aushubmaterial innerhalb des Baugebietes sollte, soweit möglich, für den Gelände- und Massenausgleich eingesetzt werden. Mutterboden, der bei Errichtung und Änderung baulicher Anlagen ausgehoben wird, ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen.

Vor Beginn der baulichen Arbeiten ist auf der überbaubaren Grundstücksfläche der Oberboden und der kulturfähige Unterboden getrennt abzutragen, getrennt zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahme, wenn möglich, auf dem Grundstück wieder zu verwenden.

Überschüssiges Bodenmaterial sollte unter Beachtung des § 12

BBodSchV ortsnah auf landwirtschaftlich, oder im Gartenbau genutzten Flächen verwertet werden.

Allgemeiner Denkmalschutz

Sollten beim Vollzug der Planung bisher unbekannte Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten bzw. auffällige Erdfärbungen) entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege (Regierungspräsidium Stuttgart) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde (Stadt Bad Mergentheim) anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist.

Auf die Meldepflicht gem. § 20 DSchG und die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DSchG wird verwiesen.

Allgemeiner Insekten- und Vogelschutz

Um örtliche Insekten- und Vogelvorkommen zu schonen, sollten ausschließlich insektenfreundliche Außenbeleuchtungen vorgesehen, Gehölze erhalten und in die Planung integriert und bei der Gestaltung von Fassaden- und Fensterflächen allgemeine Vogelschutzmaßnahmen beachtet werden: Bauliche Anlagen, die für anfliegende Vögel eine freie Durchsicht auf die dahinterliegende Umgebung ermöglichen, sollten vermieden oder durch flächige Markierungen bzw. die Verwendung halbttransparenter Materialien (Vogelschutzverglasungen) aufgelöst werden.

Heilquellenschutzgebiet

Das Planungsgebiet liegt innerhalb des Heilquellenschutzgebietes Bad Mergentheim (quantitative Schutzzone B und qualitative Schutzzone II).

Auf die rechtskräftige Schutzgebietsverordnung (RVO 128-300 vom 10.10.1995) für das Heilquellenschutzgebiet wird ausdrücklich hingewiesen. Rechtzeitige Abstimmungen mit der zuständigen Fachbehörde werden empfohlen.

5 PLANVERWIRKLICHUNG

5.1 Umsetzung

Das Projekt wird in enger Partnerschaft zwischen der Kurverwaltung Bad Mergentheim GmbH - mit den Gesellschaftern BKV - Bäder und Kurverwaltung Baden-Württemberg, Landkreis Main-Tauber-Kreis und der Stadt Bad Mergentheim - und der Firma Komminvest GmbH & Co. KG, umgesetzt.

Die Investitionen der Firma Komminvest GmbH & Co. KG erfolgen im Rahmen eines langfristigen Erbbaurechtsvertrages: Die Kurverwaltung, die Eigentümerin der für das Projekt benötigten Flächen ist, stellt mit einem Erbbaurechtsvertrag dem Investor diese Flächen zur Verfügung.

Die Fertigstellung des Vorhabens soll bis Ende 2025 erfolgen.

5.2 Flächenbilanz

Die Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans stellen sich wie folgt dar:

Geplante Nutzungen im Geltungsbereich	Fläche in ha / Anteil in %	
	Fläche in ha	Anteil in %
Sondergebiet	1,24	89
davon		
SO 1	0,92	66
SO 2	0,32	23
Grünfläche	0,09	7
Verkehrsfläche	0,01	1
Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung - Fußwege	0,04	3
Gesamtfläche	1,39	100

Tab. 1: geplante Flächennutzungen

6 UMWELTBERICHT

6.1 Vorbemerkungen

Das Gesetz zur Umweltverträglichkeitsprüfung verpflichtet zur wirksamen Umweltvorsorge, weshalb die Auswirkungen der Planung auf Menschen, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Fläche und Landschaft einschließlich der jeweiligen Wechselwirkungen, sowie auf Kultur- und Sachgüter, als auch Umweltfolgen zu prüfen sind.

§ 2a BauGB führte eine generelle Umweltprüfung als regelmäßigen Bestandteil des Aufstellungsverfahrens der Bauleitplanung ein. Die Inhalte der Umweltprüfung finden sich im vorliegenden Umweltbericht als selbständiger Teil der Begründung.

6.2 Inhalte und Ziele des Bauleitplans

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Sondergebiet MediSpa“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung eines Sondergebietes zur Errichtung eines Hotels mit Medical-Wellness-Bereich und Lodges geschaffen.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,39 ha auf dem Flurstück mit der Nr. 787 in der Gemarkung Bad Mergentheim. Im Sondergebiet SO 1 wird eine GRZ von 0,8 und im Sondergebiet SO 2 eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Weiter werden 0,09 ha Grünflächen, 0,01 ha Verkehrsfläche sowie 0,04 ha Fußwege festgesetzt.

Mit dem weitestmöglichem Erhalt des Waldes und der Baumreihe entlang der Straße wird ein Biotopverbund zu den bestehenden Gehölzen gewährleistet.

Weitere Angaben zu den Inhalten der Planung sind Kap. 4 der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen.

6.3 Untersuchungsrahmen und Untersuchungsmethoden für die Umweltprüfung

Die räumliche und inhaltliche Abgrenzung des Untersuchungsrahmens der Umweltprüfung erfolgt in Abschätzung der zu

erwartenden Auswirkungen auf Umwelt, Natur und Landschaft.

Zur frühzeitigen Abstimmung der Planungs- und Untersuchungserfordernisse wurden die wesentlichen Träger öffentlicher Belange und die von der Planung betroffenen Behörden informiert und um ihre fachliche Einschätzung zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB gebeten. Hierzu fand am 01.07.2022 ein Scoping-Termin statt. Die zur Verfügung gestellten Informationen und Hinweise werden in die Untersuchung der betroffenen Umweltbelange einbezogen.

Zur Beurteilung des Umweltzustandes unter Berücksichtigung der Umweltziele innerhalb des Planungsumgriffs werden u. a. ferner herangezogen:

- Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg (LEP, Stand 2002)
- Regionalplan Heilbronn-Franken 2020
- Flächennutzungs- und Landschaftsplan der VG Bad Mergentheim, Igersheim und Assamstadt
- Daten der Biotopkartierung
- geologische Karte 1:25.000 (Online Daten LGRB Freiburg)
- spezielle artenschutzrechtliche Prüfung
- eigene Erkenntnisse durch Ortsbegehung im Mai 2023

Inhaltlich liegen die Schwerpunkte der Untersuchung bezogen auf die geplanten Flächennutzungen, die örtliche und naturräumliche Situation und die Funktion des Naturhaushaltes in erster Linie auf

- der Einschätzung der zu erwartenden Umweltauswirkungen auf die Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes (Schutzgüter Arten / Biotope, Wasser, Boden), insbesondere hinsichtlich der Lage im Heilquellenschutzgebiet
- dem Schutz des Landschaftsbildes vor Beeinträchtigungen im weiteren Umgriff des Planungsgebietes.

Die zu erwartenden Wirkfaktoren wurden auf der Grundlage der getroffenen Festsetzungen im Bebauungsplan abgeschätzt und in einem dem Planungsstand entsprechenden Konkretisierungsgrad berücksichtigt. Der Betrachtungsraum für die Beurteilung der Umweltauswirkungen orientiert sich an der Art und Intensität der Wirkfaktoren sowie an den betroffenen Raumeinheiten der Schutzgüter.

6.4 Standort- und Planungsalternativen

Standortalternativen

Der vorgesehene Standort befindet sich im unmittelbaren Umfeld zu Kur-, Klinik-, Reha- und Hotelanlagen. Um Synergieeffekte zu nutzen, befindet sich das geplante Wellnesshotel mit integrierter Medical Spa-Abteilung in räumlicher Zuordnung zum Kurpark und dem Solymar. Aufgrund der Anforderungen bzgl. räumlicher Nähe zu und Verknüpfung mit dem bestehenden Kurgelände und vorhandenen Kur- und Gesundheitseinrichtungen bestehen somit keine geeigneten Standortalternativen.

Planungsalternativen

Konzept- bzw. Erschließungsalternativen innerhalb des Planungsgebiets, die dem grundsätzlichen Ziel der Planung innerhalb des Geltungsbereichs entsprechen, wurden in die Planungsüberlegungen einbezogen. So konnten Differenzierungen der geplanten Nutzungen vorgenommen werden:

- Rücknahme der Baugrenzen zur Sicherung der straßenbegleitenden Baumreihe und der weitestmöglichen Sicherung und Integration des waldartigen Gehölzbestandes

6.5 Umweltschutzziele und übergeordnete Fachgesetze und Planungen

Neben den einschlägigen gesetzlichen Grundlagen wie dem Baugesetzbuch, den Naturschutzgesetzen (insbes. Artenschutz und Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 18 BNatSchG, § 44 BNatSchG, Art. 12-16 FFH-Richtlinie, Art. 5 VS-Richtlinie), dem Immissionsschutzgesetz, dem Wasser-, Boden- und Denkmalschutzrecht und den in Kap. 6.3 Untersuchungsrahmen und Untersuchungsmethoden für die Umweltprüfung genannten umweltbezogenen Plänen und Dokumenten, wurden im anstehenden Bebauungsplanverfahren folgende Regelwerke und Orientierungshilfen berücksichtigt:

- Verordnung des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr über die Anerkennung und Anrechnung vorzeitig durchgeführter Maßnahmen zur Kompensation von Ein-

griffsfolgen (Ökokonto-Verordnung – ÖKVO), i. d. F. vom 19. Dezember 2010.

- Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung, Karlsruhe Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz (LUBW 2012).

Sonstige Umweltschutzziele ergeben sich aus übergeordneten Planungsvorgaben (vgl. Kap. 2.3 Übergeordnete Planungsvorgaben), die im Rahmen der Grünordnung und des naturschutzfachlichen Ausgleichs Berücksichtigung finden:

In Kap. 2.3 der Begründung werden u. a. die das Plangebiet betreffenden umweltrelevanten Grundsätze und Ziele des Landesentwicklungs- und Regionalplans behandelt.

Schutzgebiete oder geschützte Landschaftsbestandteile nach §§ 23-30 BNatSchG werden durch das Planungsvorhaben nicht berührt.

Der räumliche Geltungsbereich ist vollständig in die quantitative Schutzzone B und qualitative Schutzzone II des rechtskräftigen Heilquellenschutzgebiets Bad Mergentheim einbezogen und untersteht damit den Schutzbestimmungen der zugehörigen Schutzgebietsverordnung vom 10.10.1995. Weitere Schutzgebiete nach dem Wasserhaushaltgesetz (§§ 51 und 76 WHG) sind im Geltungsbereich nicht zu verzeichnen.

Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine Bau- und Bodendenkmäler bekannt.

Im rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan der VG Bad Mergentheim (digitalisierte Fassung FNP 2012; Landschaftsplan Dez. 1991 / Mai 1992) ist der Änderungsbereich des Bebauungsplans bislang z. T. als „Sonderbaufläche (§ 1(1) Nr. 4 BauNVO)“ - Kur sowie als „Fläche für Land- und Forstwirtschaft - Wald (§ 5 (2) Nr. 9b u. (4) BauGB) (Flächen aus dem ATKIS übernommen)“ dargestellt.

6.6 Grünordnerische Leitlinien, Festsetzungen und Hinweise

Maßnahmen zur Grünordnung werden durch die Festsetzungen zur Gestaltung unbebaubarer Grundstücksflächen und von Pflanzgeboten getroffen.

Der Schwerpunkt der Grünordnung liegt auf

- der gestalterischen Einbindung der geplanten Bauflächen in die Umgebung
- der inneren Durchgrünung
- der Vermeidung und Minderung von Eingriffen in Natur und Landschaft insbesondere des Wasserhaushaltes

Die grünordnerischen Festsetzungen werden mit der Integration des Grünordnungsplanes Bestandteil des Bebauungsplanes.

Sie umfassen:

Die Begrünung, Beschattung und optische Gliederung des Sondergebietes erfolgt durch Anpflanzung von Laubbäumen. Vorgaben zu Pflanzqualitäten unterstützen eine schnelle Begrünung. Als Anhaltspunkt für die Pflanzenverwendung dient eine Artenliste, in der Empfehlungen für die verschiedenen Pflanzmaßnahmen formuliert sind.

Eine schnelle Begrünung des Baugebietes wird durch den Abschluss der Begrünungsmaßnahmen innerhalb eines Jahres nach Baufertigstellung sichergestellt. Die Festsetzung von Mindestpflanzqualitäten unterstützt eine zügige Begrünung.

Die genannten grünordnerischen und baulichen Festsetzungen zur Gestaltung des Grundstücks und der Bauflächen tragen zur Vermeidung und Minderung des Eingriffs bei und werden bei der Eingriffsbilanzierung berücksichtigt.

Zum Schutz von Insekten wird der Einsatz insektenfreundlicher Leuchtmittel festgesetzt. Ein ausführliches Kapitel zu den artenschutzrechtlichen Belangen findet sich im Umweltbericht in Kap. 6.8.2.

Weitere Inhalte der Grünordnung wie

- Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation
- Bewertung der zu erwartenden Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild
- Maßnahmen zur Vermeidung / Minderung negativer Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild
- Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs (naturschutzrechtliche Eingriffsregelung)
- Festlegen von Maßnahmen zum Ausgleich / Ersatz unvermeidbarer Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild

sind im Umweltbericht behandelt.

6.7 Relevante Wirkfaktoren des Planungsvorhabens

Als entscheidungsrelevante Beeinträchtigungen der Schutzgüter werden bau-, anlage- und nutzungs- oder betriebsbedingte Auswirkungen der Planung unterschieden (vgl. Tab. 2). Während anlagebedingte Beeinträchtigungen durch Form und Umfang des Planungsvorhabens verursacht werden und nach Beendigung der Bauarbeiten bestehen bleiben, sind auch die durch den Baubetrieb vorübergehenden Beeinträchtigungen und Konflikte zu berücksichtigen, die nach Abschluss der Bauarbeiten meist zu beheben sind. Als nutzungsbedingt bezeichnet werden die durch den Betrieb verursachten anhaltenden Wirkungen auf das Umfeld der Maßnahme.

Wirkfaktor	Wirkzone, -intensität und -dimension	betroffenes Schutzgut
baubedingte Projektwirkung		
bauzeitliche Emissionsbelastung	temporär erhöhtes Verkehrsaufkommen auf der bestehenden Erschließungsstraße („Lothar-Daiker Straße“) durch Bau- und Lieferfahrzeuge Lärm- und Schadstoffemissionen, Abgase, Erschütterungen durch Baufahrzeuge und während des Baus	Mensch Arten, biolog. Vielfalt Klima/Luft/Klimawandel
bauzeitliche Bodenbelastungen und Flächeninanspruchnahme	bereits großflächig versiegelt und bebaut, Einwirkung von horizontalen und vertikalen Scher- und Schubkräften (Baumaschinen) auf den Boden (Baustelleneinrichtungen, Baufeld), es sind nur wenig Abgrabungen mit einer geringeren Tiefe als 4 m geplant, die nicht tiefer als die bisherigen Bauwerke in den Untergrund eingreifen.	Boden; Wasser; Fläche
anlagebedingte Projektwirkung		
Überbauung, Erschließung (Netto-Versiegelung)	ca. 43 % des Geltungsbereiches bereits bebaut und (teil)versiegelt (Geltungsbereich = 13.908 m ² , (teil) versiegelt und bebaut = 5.949 m ² geplante bebaute und (teil)versiegelte Flächen: 9.844 m ² zusätzliche Flächenversiegelung von 40 % = 3.895 m² Verringerung der gebietseigenen Rückhaltefunktion Veränderung der Geländegestalt und des Landschaftsbilds Struktur-/Lebensraumverlust	Boden; Wasser; Fläche Orts-/Landschaftsbild Arten, biolog. Vielfalt;
Aufheizeffekt	zusätzliche kleinräumige Erwärmung aufgrund der Flächenversiegelung, Versiegelung und Verlust von Frischluftentstehungsflächen	Klima/Luft/Klimawandel
betriebsbedingte Projektwirkung		
Verkehrsaufkommen	Erhöhung des Verkehrs durch zusätzliches Angebot für den ruhenden Verkehr mittels Parkdecks auch für die öffentliche Nutzung	Mensch; Klima/Luft/Klimawandel

Tab. 2: Wirkfaktoren und deren Dimension

6.8 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

Das gesamte Plangebiet wurde der Bestandssituation entsprechend bewertet und eingestuft. Dabei wurde die Bedeutung der Schutzgüter nach Naturschutzrecht - Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt (Arten und Lebensräume), Natura 2000, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Menschen, Gesundheit, Bevölkerung sowie Kultur- und sonstige Sachgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) - berücksichtigt.

Die Bewertung des Ausgangszustandes erfolgt jeweils schutzgutbezogen anhand der jeweils wesentlichen wertbestimmenden Merkmale und Ausprägungen.

Für das Schutzgut Arten und Lebensräume werden die Flächen innerhalb des Untersuchungsraumes je nach Merkmalen und Ausprägungen den Biotop- und Nutzungstypen der Biotopwertliste (Biotopwertliste zur Anwendung der Ökoko-Konto-Verordnung – ÖKVO (Verordnung des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr über die Anerkennung und Anrechnung vorzeitig durchgeführter Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffsfolgen, Stand 19. Dezember 2010) zugeordnet.

Die Bewertung aller weiteren Schutzgüter erfolgt verbal-argumentativ.

6.8.1 Schutzgut Mensch, Gesundheit, Bevölkerung

Bestandsaufnahme (Basisszenario)

Das Planungsvorhaben liegt im bebauten Umfeld, der nordwestliche Teil des Vorhabensbereiches ist Wald nach Waldgesetz, der Wald setzt sich weiter nach Norden fort. Als nächstgelegene schutzbedürftige Nutzungen in der unmittelbaren Nachbarschaft des Planungsvorhabens befinden sich Kur-, Klinik-, Reha- und Hotelanlagen. Unmittelbar westlich grenzt eine Rehaklinik an das Plangebiet an, östlich gemischte Bebauung mit Wohnnutzung und die Reha-Klinik Haus Schwaben. Die vorhandene Waldfläche ist von Wegen durchzogen und von Spaziergängern stark frequentiert.

Mit dem Ziel, gesunde Lebens- und Wohnverhältnisse für den Menschen dauerhaft zu erhalten und herzustellen, sind schädliche Umwelteinwirkungen wie Lärm, Schadstoffe, Erschütterungen, Gerüche, Licht etc. auf das Wohn- und Lebensumfeld des Menschen so weit als möglich zu vermeiden.

Zur Bestandsaufnahme wurden folgende Quellen herangezogen:

- Regionalplan Heilbronn-Franken 2020
- Umweltinformationssystem (UIS) der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW), Mai 2023
- Flächennutzungsplan

Zustand bei Nicht-Durchführung der Planung

Bei Nicht-Durchführung ist von einem Leerstand und mittelfristig ggf. von einer anderen Nutzung der alten Abfüllanlage und des Heizwerkes auszugehen. Der Waldbereich mit Wegenetz wird weiter für die Naherholung erhalten und durch Spaziergänger stark frequentiert werden.

Zu erwartende erhebliche Umweltauswirkungen (Prognose)

Bei Durchführung der Planung kommt es zu temporären, baubedingten Störungen der angrenzenden Wohnnutzungen durch Baustellenverkehr und Baubetrieb (Lärm-, Staub-, Schadstoffemissionen).

Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und Ausgleich

- Festsetzung von Gehölzpflanzungen im Gebiet, Sicherung des Durchgrünungsgrades, Verbesserung des Kleinklimas
- Dachbegrünung zur Reduzierung von Lärm und Schadstoffen
- Vermeidung visueller Störungen durch Festsetzungen zur Gebäudehöhe zur städtebaulichen Einbindung in Anlehnung an Umgebungsbebauung (Kurhaus, bestehender Hotelkomplex)
- Die beliebten Waldwege sollen auch künftig weitestmöglich erhalten und öffentlich nutzbar bleiben, insbesondere zum Anschluss an die Waldwege oberhalb der Bismarckstraße

Bewertung

Bei Berücksichtigung der geplanten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind keine erheblichen Umweltauswirkungen auf das Wohlbefinden des Menschen im Gebiet bzw. für das nähere Umfeld zu erwarten.

Nachteilige Umweltauswirkungen auf das Wohnumfeld und die siedlungsnahe Erholung sind nicht gegeben.

6.8.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt, Natura 2000 (Arten und Lebensräume)

Die Bedeutung und Bewertung der Biotoptypen und Lebensräume basiert auf den Kriterien Naturnähe, Strukturvielfalt, Regenerationsdauer, Ersetzbarkeit.

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen.

Zur Bestandsaufnahme wurden folgende Quellen herangezogen:

- Regionalplan Heilbronn-Franken 2020
- Umweltinformationssystem (UIS) der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW), Mai 2023
- spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Jüttnner, 09.12.2022

Bestandsaufnahme (Basisszenario)

Als potenzielle natürliche Vegetation würde sich im Planungsgebiet ohne Zutun des Menschen unter den gegebenen naturräumlichen Verhältnissen ein Waldmeister-Buchenwald oder Seggen-Buchenwald einstellen. Diese ist jedoch aufgrund der anthropogenen Nutzung nicht anzutreffen.

Der südöstliche Teil des Geltungsbereichs ist bereits bebaut, der südwestliche Teil wird als asphaltierter Parkplatz genutzt. Entlang der Straße ist eine Baumreihe aus Platanen mit Gebüsch im Unterwuchs vorhanden. Auf dem Parkplatz befinden sich ebenfalls Platanen in einer Reihe. Nördlich des Parkplatzes wird der Hang durch Betonelemente gefasst, in die niederwüchsige Sträucher eingepflanzt sind. Im Norden des Planungsgebietes stockt ein hochwüchsiger Mischwaldbestand mit zahlreichen Kiefern und Stiel-Eichen. Der Gehölzbestand wird auf Grund der Naherholungsnutzung regelmäßig gepflegt, es gibt keine größeren Totholzanteile oder tiefere Höhlungen im Bestand.

Im Norden grenzen weitere Waldflächen an, südlich befindet sich der Kurpark, im Osten und Westen schließen weitere Kureinrichtungen an.

Innerhalb des Geltungsbereichs sowie in der näheren Umgebung sind keine Schutzgebiete nach den §§ 23 bis 29 BNatSchG sowie Gebiete des Netzes Natura 2000 vorhanden. Gemäß der amtlichen Biotopkartierung sind keine Biotope im Geltungsbereich vorhanden. Als Vorbelastung für die Tier- und Pflanzenwelt ist die bestehende Versiegelung zu werten und die unmittelbar angrenzende Siedlung.

Bei den Untersuchungsbegehungen wurden keine Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder weitere streng geschützte Arten als Beibeobachtungen festgestellt.

Eine Vorbelastung besteht durch Beunruhigung des Areals durch hohe Nutzungsfrequenz in und zwischen angrenzenden Siedlungen und den Kuranlagen.

Artenschutz

Ergebnisse spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

Aufgrund des verhältnismäßig dichten Wegenetz im Waldbereich und der verhältnismäßig starken Frequentierung der Flächen kommen nur sehr häufige und häufige Arten vor. Aufgrund fehlender Habitatstrukturen im Eingriffsbereich kann

ein Vorkommen von Fledermäusen ausgeschlossen werden. Im Untersuchungsraum konnten weder Zauneidechse noch Schlingnatter nachgewiesen werden. Bei den Haselmausuntersuchungen wurden keine Nutzungen der Tubes durch Haselmäuse, Fraßspuren oder Nester in Höhlungen bzw. Freinester festgestellt.

Zustand bei Nicht-Durchführung der Planung

Bei Nicht-Durchführung ist von einem Leerstand und mittelfristig ggf. von einer anderen Nutzung der alten Abfüllanlage und des Heizwerkes auszugehen. Ohne Änderungen wird der Waldbereich mit Wegenetz weiter für die Naherholung zur Verfügung stehen und durch Spaziergänger frequentiert werden.

Zu erwartende erhebliche Umweltauswirkungen (Prognose)

- Überbauung von Waldflächen mit allgemeiner Bedeutung und Verlust der Lebensraumfunktion der belebten Bodenwelt,
- ca. 43 % des Geltungsbereiches bereits bebaut und (teil) versiegelt (Geltungsbereich = 13.908 m², (teil)versiegelt und bebaut = 5.949 m²
geplante bebaute und (teil)versiegelte Flächen: 9.844 m²
zusätzliche Flächenversiegelung von 40 % = 3.895 m²
innerhalb der künftigen Bau- und Erschließungsflächen;
dauerhafter Verlust von Lebensraum für Pflanzen und Tiere
- Verlust von Gehölzen junger und mittlerer Bedeutung
- geringe temporäre baubedingte Zunahme von Lärm-, Staub-, Schadstoffemissionen durch Baustellenverkehr und Baubetrieb

Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und Ausgleich

- Pflanzbindung für die waldartigen Gehölzbestände der Hanglage und Festsetzung als private Grünfläche, Sicherung des Biotopkomplexes, Erhalt der Baumreihe entlang der Straße als Verbindung zum Kurpark
- Pflanzgebote zur Strukturanreicherung und Durchgrünung innerhalb des Sondergebietes

- Festsetzung von Mindestgrößen und -qualitäten von Gehölzen
- Verwendung standortgerechter, möglichst heimischer Laubbaumarten und standortgerechter Staudenmischungen oder standortheimischer Wiesen- oder Rasen-Saatgutmischungen.
- Pflegemaßnahmen mit naturnaher Pflege u. a. mit weitgehendem Verzicht auf Pestizide und Düngung
- Dachbegrünung mit Schaffung von Lebensräumen für Flora und Fauna
- Verwendung von insektenfreundlicher Außenbeleuchtung mit zielgerichteter und auf die Bodenoberfläche abstrahlende Lampen mit UV-armem, insektenfreundlichem und energiesparendem Lichtspektrum mit möglichst geringem Abstand zur Geländeoberfläche
- Maßnahmen gegen Vogelschlag an großflächigen Glasfassaden

Bewertung

Ein Großteil der Fläche ist bereits versiegelt. Randliche Waldflächen und vorhandene Bäume entlang der Straße können durch die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen langfristig gesichert werden. Die Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen und Tierwelt ist in der Summe als mittel einzustufen.

Gemäß der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung des Büros GEKOPLAN werden für die in Anhang IV der FFH-Richtlinie und Art. 1 VSchRL-Richtlinie genannten Arten unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nrn. 1-4 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG nicht erfüllt.

Mit den Vorgaben zur Vermeidung, wie zeitlich begrenzte Baumfällungen, wird dem Artenschutz Rechnung getragen.

Das Wegenetz im Waldbereich wird gesichert und weiter stark frequentiert, so dass davon ausgegangen werden kann, dass weiterhin nur sehr häufige und häufige Arten vorkommen werden.

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden.

siehe auch Kap. 5.7.8
„Schutzgut Fläche“

6.8.3 Schutzgut Boden

Bestandsaufnahme (Basisszenario)

Nach der Bodenkarte von Baden-Württemberg 1 : 50.000 sind die Standortverhältnisse im Bereich der Hanglage innerhalb des Plangebietes aus Rendzina, Pararendzina und Rigisol aus Muschelkalk-Hangschutt.

Innerhalb der versiegelten Bereiche sind keine natürlichen Bodenverhältnisse mehr vorhanden.

Bodendenkmale sind im Planungsgebiet nicht bekannt. Altlastenverdachtsflächen sind dem Landratsamt im Planbereich nicht bekannt.

Als Vorbelastung ist die bestehende Versiegelung zu nennen.

Zustand bei Nicht-Durchführung der Planung

Bei Nicht-Durchführung ist von gleichbleibenden Bodenverhältnissen bezüglich der Bodenfunktionen im Waldbereich auszugehen.

Zu erwartende erhebliche Umweltauswirkungen (Prognose)

- Verlust von forstwirtschaftlich nutzbaren Böden, dauerhafter Verlust aller natürlichen Bodenfunktionen durch Versiegelung im Bereich des künftigen Gebäudes und der Verkehrsflächen, ca. 63 % der geplanten Bebauung und Versiegelung nimmt bereits bebaute sowie versiegelte Fläche in Anspruch. Die zusätzliche Überbauung und Versiegelung von 40 % = 3.895 m²
- weniger verkehrsbedingte Schadstoffeinträge in den Boden
- Eingriffe in das natürliche Bodengefüge durch Abgrabungen mit Reduzierung der Schutzfunktion der oberen Bodenschichten für Grund- und Heilwasser

Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und Ausgleich

- Hinweise zum Bodenschutz / zur Lagerung und Verwendung von Mutterboden

- Festsetzung zum Verzicht auf Dünge- und Pestizideinsatz
- dauerhafte Begrünung unversiegelter Grundstücksflächen
- Herstellungsfrist von Bepflanzungsmaßnahmen (1 Jahr nach Baufertigstellung bzw. Nutzungsaufnahme) zur schnellen Wiederbegrünung

Bewertung

Nachteilige Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden sind aufgrund der bereits bestehenden Versiegelung unter Berücksichtigung der aktuellen Standortqualität sowie der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen in der Summe als mittel zu bewerten.

6.8.4 Schutzgut Wasser

Bestandsaufnahme (Basisszenario)

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Oberflächen-gewässer vorhanden. Ein amtlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet sowie Wasserschutzgebiete sind im Geltungsbereich nicht zu verzeichnen.

Der räumliche Geltungsbereich ist vollständig in die quantitative Schutzzone B und qualitative Schutzzone II des rechtskräftigen Heilquellenschutzgebiets Bad Mergentheim einbezogen und untersteht damit den Schutzbestimmungen der zugehörigen Schutzgebietsverordnung vom 10.10.1995.

Zustand bei Nicht-Durchführung der Planung

Bei Nicht-Durchführung ist von gleichbleibenden Verhältnissen bezüglich der Funktionen im Waldbereich auszugehen.

Zu erwartende erhebliche Umweltauswirkungen (Prognose)

Ca. 63 % der geplanten Bebauung und Versiegelung nimmt bereits bebaute sowie versiegelt Fläche in Anspruch. Die zusätzliche Überbauung und Versiegelung von 40 % =

Die Bewirtschaftung des Wasserhaushaltes ist mit dem Ziel einer nachhaltigen Entwicklung im Sinne von § 1 Abs. 5 BauGB so zu entwickeln, dass auch nachfolgenden Generationen ohne Einschränkung alle Gewässernutzungen offenstehen.

Beim Schutzgut Wasser sind die Bereiche Grundwasser und Oberflächenwasser zu unterscheiden.

Zur Bestandsaufnahme wurden folgende Quellen herangezogen:

- LGRB, Digitale Hydrogeologische Karte 1:50.000
- Umweltinformationssystem (UIS) der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW), Mai 2023

3.895 m² führt zu einer dauerhaften Reduzierung des Rückhaltevermögens und der Versickerungsfähigkeit des Bodens sowie der Grundwasserneubildung im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen und der Erschließung. Hierdurch wird der oberflächige Abfluss erhöht.

Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und Ausgleich

- Überwachungskonzept der Bauarbeiten während der Gründungsarbeiten um das Risiko eines Stoffeintrags zu minimiert
- Festsetzung zum Verzicht auf Dünge- und Pestizideinsatz
- Maßnahmen um Aufstau des Grundwassers zu verhindern
- Dachbegrünung zum Rückhalt von Regenwasser
- Das Antreffen von Grundwasser oder artesisch aufsteigendem Wasser jeglicher Art ist unverzüglich der Unteren Wasserbehörde beim Landratsamt Main-Tauber-Kreis anzuzeigen, es sind möglichst biologisch abbaubare, aber nicht wasserlösliche Hydrauliköle und Schmierstoffe zu verwenden.

Bewertung

Auswirkungen auf die Heilquellen können durch ein Überwachungskonzept der Bauarbeiten während der Gründungsarbeiten minimiert werden.

6.8.5 Schutzgut Klima, Luft, Klimawandel

Bestandsaufnahme (Basisszenario)

Die vorhandenen Gehölzstrukturen im Plangebiet dienen kleinräumig der Frischluftproduktion. Die bebauten und versiegelten Flächen tragen zur Aufheizung des Gebietes bei. Die entstehende Frisch- und Kaltluft fließt aus der bewaldeten Hanglage entsprechend der Geländeneigung nach Norden zum Kurpark ab. Klimarelevante Austauschbahnen sind nicht betroffen.

Lufthygienische Vorbelastungen bestehen im geringen Maße

Das Geländeklima wird von Topographie, Relief und Bodenbeschaffenheit bzw. Realnutzung bestimmt.

Bezüglich der Erfordernisse zum Klimaschutz soll, im Sinne des § 1a BauGB, mit Maßnahmen dem Klimawandel entgegengewirkt werden und/oder es sollen planerische Anpassungen bezüglich der Auswirkungen des Klimawandels eingesetzt werden.

Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes (§ 1 Abs. 3 BNatSchG) sind insbesondere „Luft und Klima“ mit naturschutzfachlichen und landschaftspflegerischen Maßnahmen zu schützen. Dies gilt besonders für Flächen mit lufthygienischer und klimatischer Wirkung.

im Umfeld der Straße durch verkehrsbedingte Schadstoffimmissionen.

Zustand bei Nicht-Durchführung der Planung

Bei Nicht-Durchführung der Planung wird vom Verbleib der Waldfläche mit der bestehenden klimatischen Ausgleichsfunktion ausgegangen.

Zu erwartende erhebliche Umweltauswirkungen (Prognose)

Bei Durchführung der Planung kommt es zu einem Verlust von Frischluftentstehungsflächen durch Überbauung und Flächenversiegelung. Das hangparallele Gebäude bildet einen Querriegel zur abfließenden Luft und stellt ein Abflusshindernis dar. Durch zusätzliches Angebot für den ruhenden Verkehr mittels Parkdecks für die öffentliche Nutzung kommt es zu einer Erhöhung des Verkehrs. Die zusätzliche Flächenversiegelung trägt kleinräumig zu Aufheizeffekten bei.

Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und Ausgleich

- Erhaltung klimatischer Ausgleichsfunktionen (Frischluftentstehung, Schadstofffilter) im Gebiet durch Festsetzung von Erhaltungsgeboten sowie ergänzenden Pflanzgeboten, mit Folge der Durchgrünung der Bauflächen
- Verschattung versiegelter Bereiche und Förderung der damit verbundenen kleinklimatischen positiven Effekte (Transpiration von Bäumen, Schadstoff- und Staubfilter, Beschattung, Temperatenausgleich) damit Abmilderung von Aufheizeffekten.
- Dachbegrünung mit Kühlungseffekten für Gebäude und Umgebung durch Verschattung und Verdunstung

Bewertung

Die Umweltauswirkungen des Planungsvorhabens sind aufgrund der Verringerung des Kaltluftabflusses als mittel zu bewerten.

Für eine allgemeine Beurteilung des Landschaftsbildes werden die grundsätzlichen Kriterien der Vielfalt, der landschaftlichen Eigenart und Schönheit und der Naturnähe der Landschaft herangezogen. Ferner sind für die landschaftsbezogene Erholung die Zugänglichkeit, Erreichbarkeit und Erschließung ebenso wie die Ruhe und Freiheit von Lärm- und Geruchsemissionen von Bedeutung. Der Charakter des Landschafts- und Stadtbildes steht in engem Zusammenhang mit den naturräumlichen und topographischen Verhältnissen als auch mit der historischen Siedlungsstruktur, dem baulichen Bestand und den Nutzungsstrukturen im Planungsumgriff.

Folgende Erhebungen wurden durchgeführt:

- Eigene Begehung vor Ort im Mai 2023

6.8.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild, landschaftsbezogene Erholung

Bestandsaufnahme (Basisszenario)

Das Planungsgebiet befindet sich nordöstlich des Stadtgebietes von Bad Mergentheim, eingebettet zwischen Kurpark im Süden und angrenzenden Waldflächen im Norden in einem lückig bebautem Gebiet. Das Planungsgebiet liegt auf einer Höhe zwischen ca. 208 m ü. NHN und 235 m ü. NHN. Das Gelände steigt - bis auf den Bereich der bestehenden Parkplatzfläche im Süden - steil von Süden nach Norden an.

Das Ortsbild ist im Umfeld des Planvorhabens durch nach Norden angrenzende Waldflächen sowie dem Kurpark durch Gehölzstrukturen und Grünflächen geprägt, nach Osten und Westen schließt weitere Bebauung an.

Der südliche Teil ist bereits durch das vorhandene Gebäude und den Parkplatz baulich geprägt. Wertgebend für das Ortsbild ist der vorhandene Wald, der aufgrund der Erschließung mit Wegen eine Bedeutung für die Erholung darstellt.

Für die Erholung relevante Schutzgebiete (Landschaftliche Vorbehaltsgebiete, Landschaftsschutzgebiete) liegen nicht vor.

Zustand bei Nicht-Durchführung der Planung

Bei Nicht-Durchführung ist von Leerstand ggf. mittelfristig von einer anderen Nutzung der alten Abfüllanlage und des Heizwerkes auszugehen. Der Waldbereich mit Wegenetz wird weiter für die Naherholung erhalten und durch Spaziergänger stark frequentiert werden.

Zu erwartende erhebliche Umweltauswirkungen (Prognose)

- vorübergehende Störungen durch Baustellenverkehr und Baubetrieb (ggfs. Lärm, erhöhtes Verkehrsaufkommen)
- Verlust einer unbebauten Freifläche am Siedlungsrand
- optische und ortsgestalterische Veränderungen durch die Errichtung der geplanten Gebäude

Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und Ausgleich

- Begrenzung der Gebäudehöhe zur Einbindung in die umgebende Bebauung; vom oberem Weg ist eine Sicht über das Gebäude möglich, die Gebäude sind nicht höher als gegenüberliegender Hotelkomplex
- Umnutzung und Arrondierung bereits bestehender Bebauung/Flächennutzungen am Hangfuß
- Festsetzung der zulässigen Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) der Gebäude in Verbindung mit der maximalen Gebäudehöhe zur Vermeidung tiefgehender, bergseitiger Geländeeinschnitte
- Festsetzung einer reduzierten zulässigen Höhe im SO 1 im Bereich des unmittelbar nördlich befindlichen Wohnhauses, um die Belichtung sicherzustellen
- Pflanzgebote und Dachbegrünung zur Eingrünung und optischen Aufwertung
- Sicherung des Durchgrünungsgrads
- schnelle Begrünung durch Pflanzgebote innerhalb eines Jahres nach Baufertigstellung bzw. Nutzungsaufnahme und Vorgaben zu Pflanzqualitäten
- Festsetzung von Mindestgrößen und -qualitäten von Gehölzen

Bewertung

Mit der Eingrünung des Plangebietes sowie der Begrenzung der Bauhöhe in Verbindung mit bauordnungsrechtlichen Vorgaben wird der Einbindung des Vorhabens in den Siedlungsraum hinreichend Rechnung getragen (siehe Festsetzungen - Vorentwurf, Anlage beispielhafte Systemschnitte, Farmbau 2024). Die Höhenlage im SO 1 wurde unter Berücksichtigung der gegebenen Geländestruktur im Plangebiet, der Verbindung mit dem südlich gelegenen Hotel und der Anforderungen aufgrund der Lage im Heilquellenschutzgebiet bestimmt. Die Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe im SO 2 gewährleistet, dass sich die Gebäude am natürlichen Gelände orientieren. Das Einfügen des Neubaus des MediSpas in das städtebauliche Umfeld und die Höhen der dort vorhandenen Bestandsbebauung (insbes. auch der Kurverwaltung) wird sicher gestellt. Unter Berücksichtigung der vorgesehenen

Eigentümer und Besitzer von Kulturdenkmälern haben diese im Rahmen des Zumutbaren zu erhalten und pfleglich zu behandeln (§ 6 BW DSchG).

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind die Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf das Landschafts- und Ortsbild sowie die landschaftsbezogene Erholung als mittel zu bewerten.

6.8.7 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Bestandsaufnahme (Basisszenario)

Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine Bau- und Bodendenkmäler bekannt.

Zustand bei Nicht-Durchführung der Planung

Auch bei Nicht-Durchführung der Planung sind nachteilige Auswirkungen auf Kulturgüter nicht zu erwarten.

Zu erwartende erhebliche Umweltauswirkungen (Prognose)

Nachteilige Auswirkungen auf Kulturgüter sind nicht zu erwarten.

Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und Ausgleich

- Hinweis zur Meldepflicht und Sicherung von Bodendenkmälern bei Fund gemäß § 20 DSchG

Bewertung

Beeinträchtigungen von Kultur- oder Bodendenkmälern sind nicht zu erwarten.

6.8.8 Schutzgut Fläche

Es ist eine Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen anzustreben. Daher sollen für die gemeindlichen Entwicklungen die Möglichkeiten insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und weitere Maßnahmen zur Innenentwicklung genutzt werden (vgl. 30-ha-Ziel der Bundesregierung). Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen (gemäß § 1 Abs. 2 BauGB).

Zur Bestandsaufnahme wurden folgende Quellen herangezogen:

- Flächennutzungsplan

Bestandsaufnahme (Basisszenario)

Die Fläche des Geltungsbereichs hat eine Größe von ca. 1,39 ha. Die darin vorhandenen Flächennutzungen setzen sich wie folgt zusammen:

- Siedlung: 0,77 ha
- Wald: 0,62 ha

Zustand bei Nicht-Durchführung der Planung

Bei Nicht-Durchführung ist von Leerstand und ggf. mittelfristig von einer anderen Nutzung der alten Abfüllanlage und des Heizwerkes auszugehen.

Zu erwartende erhebliche Umweltauswirkungen (Prognose)

Flächeninanspruchnahme von 0,62 ha forstwirtschaftlicher Fläche.

Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und Ausgleich

- Beanspruchung bereits versiegelter Flächen und Umwandlung des bestehenden Parkplatz in ein neues dreigeschossiges Parkhaus

Bewertung

Mit § 1a Abs. 2 BauGB wird ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden gefordert. Dem wird durch die Standortwahl und die Ausführung entsprochen.

6.8.9 Wechselwirkungen

Abhängigkeiten zwischen den Schutzgütern, die innerhalb der räumlichen Funktionsbeziehungen planungs- und ent-

scheidungsrelevant sein können, sind zur Beurteilung und Beschreibung des Umweltzustandes wie folgt zu nennen:

Flächenversiegelung sowie Abgrabungen im Bereich der Baukörper und der privaten Erschließungsflächen auf dem Baugrundstück verursachen nachhaltige negative Auswirkungen auf die Bodenfunktionen in Wechselwirkung mit dem Schutzgut Wasser (Boden-/Wasserhaushalt, Retentionsfähigkeit, Schadstofffilter und Wasserspeicher, Trinkwasserschutz, Lebensraumfunktion).

Nachteilige, sich gegenseitig steigernde Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind durch das Planungsvorhaben nicht zu erwarten.

6.8.10 Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen

Das Plangebiet befindet sich bereits in einem Umfeld aus Kur-, Klinik-, Reha- und Hotelanlagen. Mit der Ausweisung des Sondergebietes kommen keine Nutzungen, die eine Relevanz für von der Fläche ausgehende Unfälle haben, hinzu. Eine neue Konfliktsituation ist somit nicht zu verzeichnen.

Betriebe, die einen Betriebsbereich nach der Störfallverordnung betreiben, sind innerhalb des bestehenden Gewerbegebiets nicht bekannt.

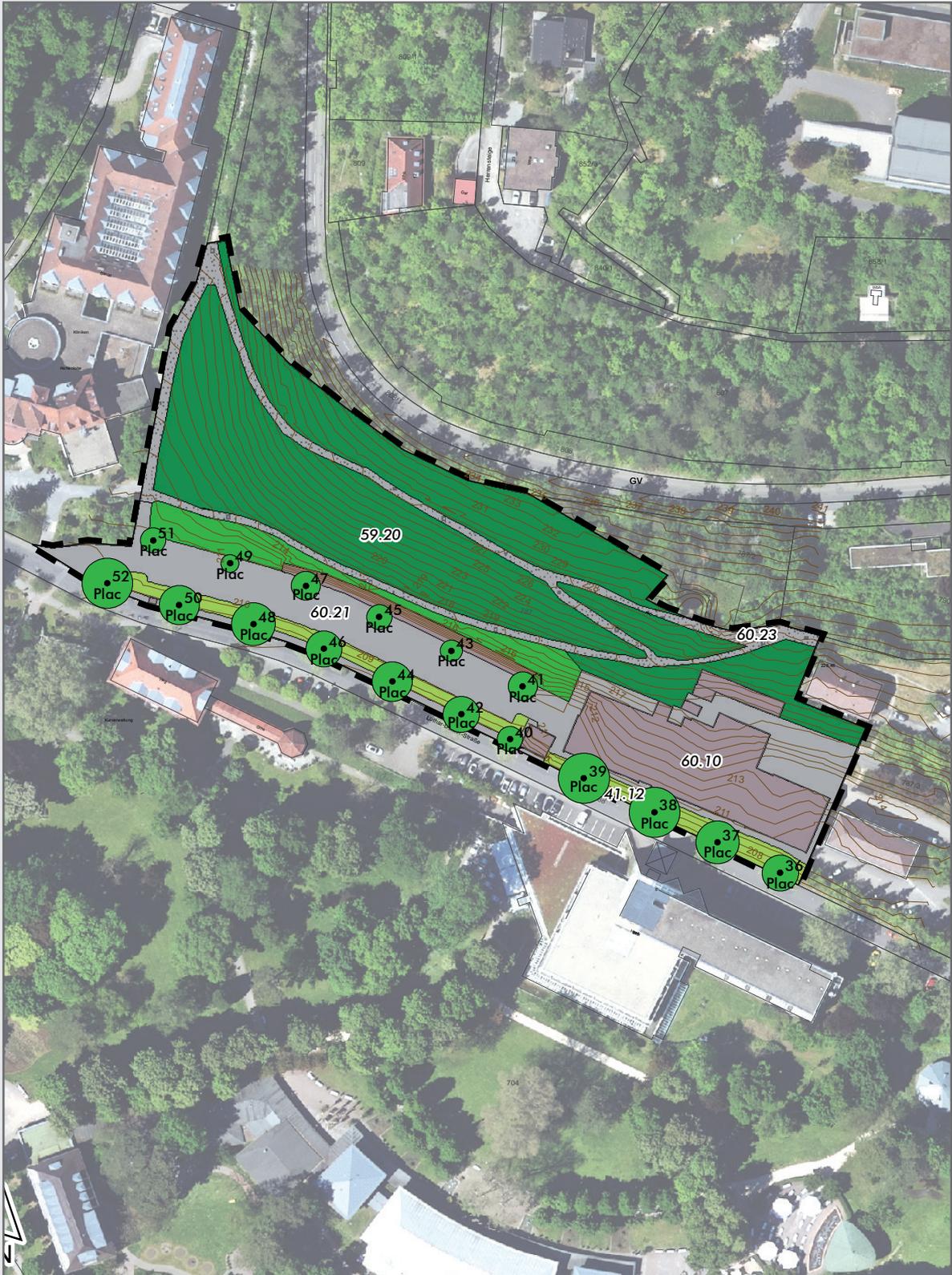
Erhebliche nachteilige Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle und Katastrophen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7j BauGB sind daher für die Planung nicht anzunehmen.

6.9 Naturschutzfachliche Eingriffsregelung - Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Auf der Grundlage des in den vorangegangenen Kapiteln beschriebenen aktuellen Umweltzustandes werden in Orientierung an der ÖKVO 2010 die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft bewertet und Maßnahmen zum Ausgleich voraussichtlicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes unter Berücksichtigung möglicher Vermeidungsmaßnahmen ermittelt. Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Beeinträchtigungen werden im Bebauungsplan festgesetzt.

6.9.1 Bestandserfassung und -bewertung

Die Fläche wurde für die erheblich betroffenen Schutzgüter Boden sowie Arten und Lebensräume der Bestandssituation entsprechend nach der ÖKVO 2010 bewertet und eingestuft. Die Flächenbilanzierung basiert auf einem Bewertungsrahmen für Biotoptypen, der im Rahmen der Ökokonto-Verordnung des Landes Baden-Württemberg aus dem Jahr 2010 zur Bewältigung der Eingriffsregelung geregelt ist. Demnach werden den innerhalb des Plangebietes erfassten Biotop- und Nutzungstypen Biotopwerte unter Berücksichtigung ihrer spezifischen Ausprägung im Betrachtungsraum (besonderer Artenreichtum, Beeinträchtigungen, Strukturvielfalt u. ä.) zugeordnet. Durch Multiplikation der auf diese Weise ermittelten Biotopwerte mit der Gesamtfläche des jeweiligen Biotop- oder Nutzungstyps innerhalb des Betrachtungsraumes ergeben sich Bilanzwerte, die im Weiteren eine Gegenüberstellung von Bestand und Planung ermöglichen.



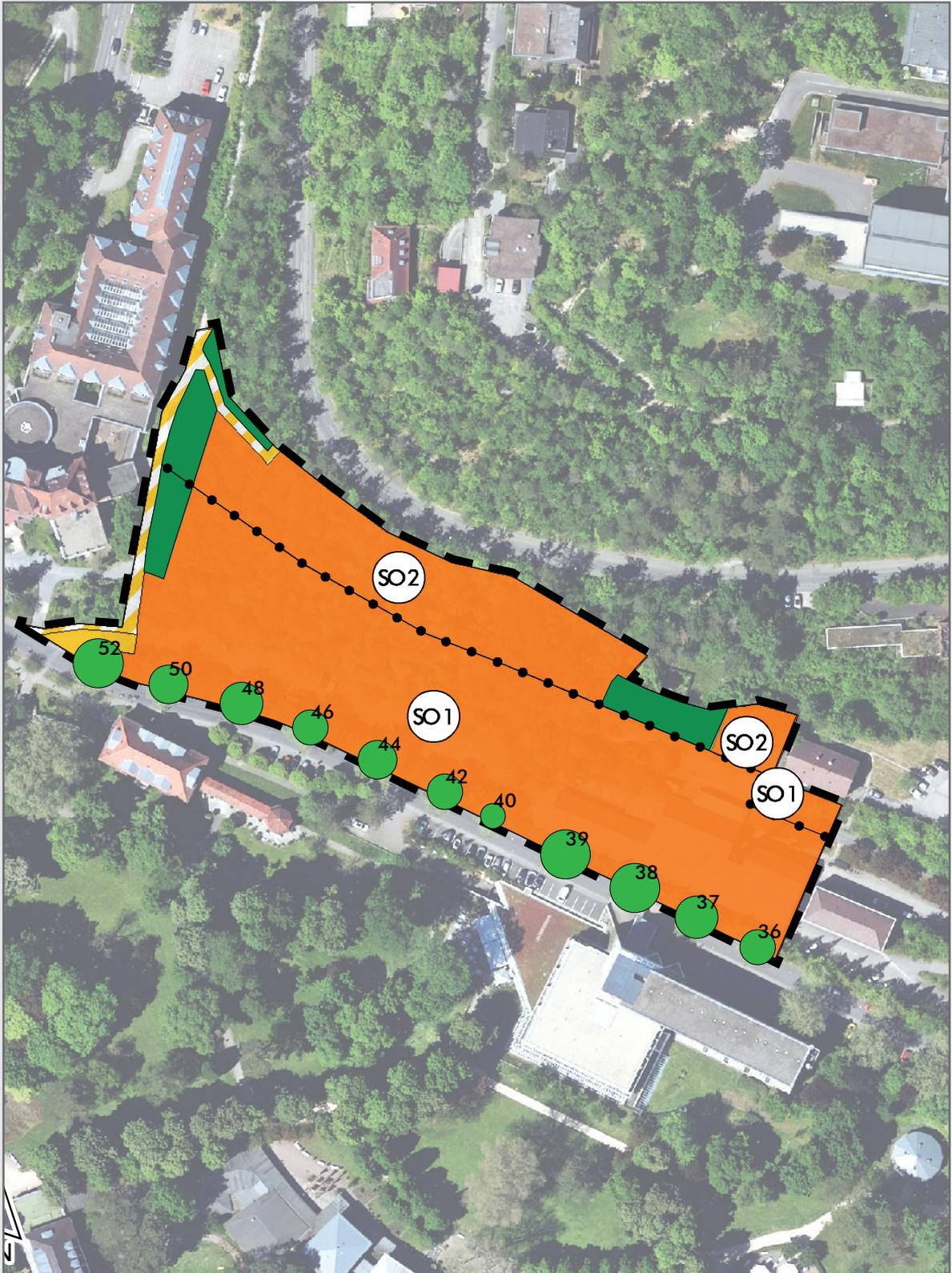
Biotop- und Nutzungsstrukturen

	Wald nach Waldgesetz (14 Wertpunkte)
	Alleen, Baumreihe, Baumgruppe, Einzelbaum, hier: Laubbaum Hochstamm (45.30a)
Plac	Platanus acerifolia - Ahornblättrige Platane (Nummer lt. Parkpflegewerk-Kurpark, Bestandsplan)
	Gebüsch mit naturraum- oder standortuntypischer Artenzusammensetzung [$>30\%$] (10 Wertpunkte)
	Gebüsch aus nicht heimischen Straucharten (Zierstrauchanpflanzung, 6 Wertpunkte)
	Weg mit wassergebundener Decke, Kies, Schotter (2 Wertpunkte)
	versiegelte Straße, Wege- und Erschließungsfläche, Parkplätze (1 Wertpunkt)
	Von Bauwerken bestandene Fläche (1 Wertpunkt)

Sonstige Planzeichen / Nachrichtliche Übernahmen

	Geltungsbereich
	Flurstücke mit Flurnummern
	Höhenschichtlinien mit Höhenangabe
	Lage innerhalb des rechtskräftigen Heilquellenschutzgebietes Bad Mergentheim (Qualitative Schutzzone II)

Abb. 6: Bestand und Bewertung der Vorhabensfläche



Biotop- und Nutzungsstrukturen



Grünfläche: waldartiger Bestand (14 Wertpunkte)



Plac

Alleen, Baumreihe, Baumgruppe, Einzelbaum,
hier: Laubbaum Hochstamm (45.30a)
Platanus acerifolia - Ahornblättrige Platane
(Nummer lt. Parkpflegewerk-Kurpark, Bestandsplan)



Sondergebiet

SO 1

GRZ 0,8

SO 2

GRZ 0,6



Verkehrsfläche



Fußweg

Sonstige Planzeichen / Nachrichtliche Übernahmen



Geltungsbereich



Flurstücke mit Flurnummern

Abb. 7: Planung und Bewertung der Vorhabensfläche

Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume					
Code ÖKVO	Biotop-/Nutzungstyp	Fläche (m²)	Grundwert	Biotopwert (Ökopunkte)	Bilanzwert
60.21	versiegelte Straße, Wege- und Erschließungsfläche, Parkplätze	2.855	1	1	2.855
60.10	Von Bauwerken bestandene Fläche	1.925	1	1	1.925
60.23	Weg mit wassergebundener Decke, Kies, Schotter	1.169	2	2	2.338
41.12	Gebüsch aus nicht heimischen Straucharten (Zierstrauchanpflanzung)	983	6	6	5.898
44.11	Gebüsch mit naturraum- oder standortuntypischer Artenzusammensetzung	760	10	10	7.600
59.20	Mischbestand aus Laub- und Nadelbäumen	6.215	14	14	87.010
45.30a	Einzelbaum auf gering bis sehr geringwertigen Biotoptyp (70 cm STU)		8	8	560
45.30a	Einzelbaum auf gering bis sehr geringwertigen Biotoptyp (75 cm STU)		8	8	600
45.30a	Einzelbaum auf gering bis sehr geringwertigen Biotoptyp (80 cm STU)		8	8	640
45.30a	Einzelbaum auf gering bis sehr geringwertigen Biotoptyp (85 cm STU)		8	8	680
45.30a	2 Einzelbäume auf gering bis sehr geringwertigen Biotoptyp (90 cm STU)		8	8	1.440
45.30a	Einzelbaum auf gering bis sehr geringwertigen Biotoptyp (100 cm STU)		8	8	800
45.30a	Einzelbaum auf gering bis sehr geringwertigen Biotoptyp (115 cm STU)		8	8	920
45.30a	Einzelbaum auf gering bis sehr geringwertigen Biotoptyp (120 cm STU)		8	8	960
45.30a	Einzelbaum auf gering bis sehr geringwertigen Biotoptyp (135 cm STU)		8	8	1.080
45.30a	4 Einzelbäume auf gering bis sehr geringwertigen Biotoptyp (140 cm STU)		8	8	4.480
45.30a	2 Einzelbäume auf gering bis sehr geringwertigen Biotoptyp (150 cm STU)		8	8	2.400
45.30a	Einzelbaum auf gering bis sehr geringwertigen Biotoptyp (160 cm STU)		8	8	1.280
	<u>Gesamtfläche Geltungsbereich</u>	<u>13.907</u>			<u>123.466</u>

Tab. 3: Bilanzierung zum Ausgleichsbedarf

Flächenplanung Schutzgut Arten und Lebensräume				
Code ÖKVO	Flächenplanung	Fläche (m ²)	Ökopunkte	Bilanzwert
	Sondergebiet SO 1			
60.10	Von Bauwerken bestandene Fläche (80%)	7.370	1	7.370
60.50	Siedlungsbezogene Grünflächen (20 %) abzgl. Erhalt Wald	1.843	4	7.372
60-50	Grünfläche: waldartiger Mischbestand aus Laub- und Nadelbäumen	234	14	3.276
	Sondergebiet SO 2			
60.10	Von Bauwerken bestandene Fläche (60%)	1.912	1	1.912
60.50	Siedlungsbezogene Grünflächen (40 %)	1.274	4	5.096
60.50	Grünfläche: waldartiger Mischbestand aus Laub- und Nadelbäumen	713	14	9.982
60.21	Erschließungsfläche	138	1	138
60	Weg mit wassergebundener Decke, Kies, Schotter	424	2	848
45.30a	Einzelbaum auf gering bis sehr geringwertigen Biotoptyp (90 cm STU)		8	720
45.30a	Einzelbaum auf gering bis sehr geringwertigen Biotoptyp (115 cm STU)		8	920
45.30a	Einzelbaum auf gering bis sehr geringwertigen Biotoptyp (120 cm STU)		8	960
45.30a	Einzelbaum auf gering bis sehr geringwertigen Biotoptyp (135 cm STU)		8	1.080
45.30a	4 Einzelbäume auf gering bis sehr geringwertigen Biotoptyp (140 cm STU)		8	4.480
45.30a	2 Einzelbäume auf gering bis sehr geringwertigen Biotoptyp (150 cm STU)		8	2.400
45.30a	Einzelbaum auf gering bis sehr geringwertigen Biotoptyp (160 cm STU)		8	1.280
	Pflanzung von 12 standortgerechten Laub-/ Obstbäume; Annahme eines STU von 70 cm nach 25 Jahren;		8	6.720
	Pflanzung von 10 standortgerechten Laub-/ Obstbäume; Annahme eines STU von 70 cm nach 25 Jahren;		8	5.600
	Gesamtfläche Geltungsbereich	13.908		60.154

Tab. 4: Bilanzierung zur Flächenplanung

6.9.2 Ermittlung der Eingriffsschwere

Um im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung Eingriffe in den Landschaftshaushalt und planerische Kompensationsleistungen quantitativ erfassen und objektiv gegenüber stellen zu können, wird eine Flächenbilanzierung für die erheblich betroffenen Schutzgüter Boden sowie Arten und Lebensräume durchgeführt. Die übrigen, naturschutzrechtlich relevanten Schutzgüter werden in diese Flächenbilanzierung nicht einbezogen, im Rahmen der Definition bzw. Zuordnung von Kompensationsmaßnahmen jedoch qualitativ berücksichtigt. Eine verbal-argumentative Behandlung naturschutzrechtlicher Belange ist in die Betrachtung der vorhabenbedingten Umweltauswirkungen eingebunden.

6.9.3 Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsbedarfs

Im Falle eines gegenüber der Bestandssituation geringeren Bilanzwertes der geplanten Biotop- und Nutzungsstruktur, werden entsprechend der Wertdifferenz Kompensationserfordernisse aufgezeigt.

Der **Wert der vorhandenen Nutzungen** innerhalb des Geltungsbereichs beträgt nach ÖKVO 2010 den in Tab. 3 dargestellten Wert von **123.466 Wertpunkten**. Der **Wert der geplanten Nutzungen** innerhalb des Geltungsbereichs beträgt nach ÖKVO 2010 den in Tab. 4 dargestellten Wert von **60.154 Wertpunkten**. Demnach ergibt sich ein **Ausgleichsbedarf** von **63.312 Wertpunkten**.

Im Bereich der Siedlungs- bzw. Waldflächen liegen keine Daten der Bodenschätzung vor. Der Bodenwert wird pauschal mit 1,0 angesetzt. Die vorhandenen unversiegelten 7.958 m² besitzen demnach einen Wert von 7.958 Bodenwerteinheiten, die zu erhaltenden unversiegelten 947 m² (Waldflächen) besitzen demnach einen Wert von 947 Bodenwerteinheiten.

In Folge der geplanten Entwicklungen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind demnach Bodenfunktionswertverluste zu erwarten, die sich in einem **Kompensationsbedarf** von etwa **7.011 Bodenwerteinheiten** niederschlagen.

6.9.4 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach § 1a BauGB

Der Ausgleich wird durch Neuaufforstungen oder Waldumbau in naturnahe, standortgerechte Mischwälder im nächsten Verfahrensschritt erbracht werden.

6.9.5 Berücksichtigung agrarstruktureller Belange

Betroffenheit agrarstruktureller Belange gemäß § 15 Abs. 3 BNatSchG

Eine Betroffenheit agrarstruktureller Belange gemäß § 15 Abs. 3 BNatSchG liegt nicht vor.

Inanspruchnahme von für die landwirtschaftliche Nutzung besonders geeigneten Böden gemäß § 15 Abs. 3 BNatSchG

im Entwurf ergänzen, je nach Lage der Kompensationsflächen / Waldausgleich

Vermeidung der Entnahme landwirtschaftlicher Flächen aus der Nutzung gemäß § 15 Abs. 3 BNatSchG

im Entwurf ergänzen

6.10 Technische Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten

Die vorliegenden und zur Verfügung gestellten Informationen basieren zum einen auf Daten- und Plangrundlagen, die in Planmaßstäben zwischen 1:50.000 (Regionalplan, (hydro-) geologische Karten etc.) und 1:15.000 bzw. 1:10.000 (Flächennutzungs- bzw. Landschaftsplan) vorliegen und keiner regelmäßigen Aktualisierung unterliegen.

Ergänzend werden die Ergebnisse des Hydrologischen Gutachtes zum Entwurf ergänzt.

Die Prognose und Differenzierung bau- und nutzungsbedingter Auswirkungen der Planungen auf die Umwelt wird zum derzeitigen Planungsstand dem Detaillierungsgrad des Bebauungsplans entsprechend pauschal und überschlägig beurteilt.

6.11 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)

Um negative Auswirkungen durch das geplante Vorhaben auf die Umwelt zu verhindern, ist es erforderlich, noch nicht absehbare Umweltauswirkungen zu beobachten und ggf. steuernde Maßnahmen zu ergreifen.

Erhebliche und dauerhaft nachteilige Umweltauswirkungen verbleiben nach Realisierung der Bebauungsplanänderung und -erweiterung einschließlich der planerischen und textlichen Festsetzungen voraussichtlich nicht. Verbindliche Monitoringmaßnahmen werden daher nicht festgesetzt.

6.12 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Sondergebiet MediSpa“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung eines Sondergebietes zur Errichtung eines Hotels mit Medical-Wellness-Bereich und Lodges geschaffen.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,39 ha auf dem Flurstück mit der Nr. 787 in der Gemarkung Bad Mergentheim.

Innerhalb des geplanten Baugebiets wird als zulässige Art der baulichen Nutzung ein Sondergebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,8 zur Errichtung des Hotels mit Medical-Wellness-Bereich und 0,6 zur Errichtung von Lodges festgesetzt. Weiter werden 0,09 ha Grünflächen, 0,01 ha Verkehrsfläche sowie 0,04 ha Fußwege festgesetzt.

Der Geltungsbereich erstreckt sich je zur Hälfte auf bereits bebaute und versiegelte Flächen sowie auf Wald.

Im Umweltbericht werden die verfügbaren umweltrelevanten Informationen zum Planungsraum systematisch zusammengestellt und bewertet. Dies soll die sachgerechte Abwägung erleichtern. Die vorhandenen Plan- und Datengrundlagen wurden durch eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung ergänzt.

Bohrungen zur Abschätzung etwaiger baulicher Vorgaben/Auflagen zum Schutz der Heilquellen werden derzeit durchgeführt. Die Ergebnisse werden im Bebauungsplan-Entwurf berücksichtigt.

Mit den planerischen und textlichen Festsetzungen sind aufgrund der für Naturhaushalt und Landschaftsbild gering bis mittel bedeutsamen Bestandssituation, - zum großen Teil bebaute und versiegelte Flächen in einem bereits durch Verkehrsflächen sowie Kur-, Klinik-, Reha- und Hotelanlagen geprägtem Umfeld - bezogen auf die Schutzgüter geringe bis mittlere Umweltbelastungen verbunden. Dabei wurden bau-, anlage- und nutzungsbedingte Wirkfaktoren betrachtet. Wesentlicher Wirkfaktor ist die Flächenversiegelung durch Gebäude und Verkehrsflächen auf den bisher unbebauten Teilflächen der bewaldeten Hanglage. Die ökologische Funktionsfähigkeit des Landschaftsraums wird durch die mit dem Bebauungsplan vorbereitete Nutzung nachhaltig verändert und beeinträchtigt. Unvermeidbare Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft werden durch die Festsetzung von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft vollständig kompensiert, die Flächen werden im nächsten Verfahrensschritt ergänzt. Durch die festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung (bspw. Durchgrünung, Festsetzung von Dachbegrünung) und zum Ausgleich verbleiben keine nachhaltigen Umweltauswirkungen.

Für die Arten der FFH- und VSchRL-Richtlinie werden nach derzeitigem Kenntnisstand unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG nicht erfüllt. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustands dieser Arten aufgrund des Vorhabens und seiner Durchführung ist auszuschließen.

Die nachfolgende Tabelle fasst die Inhalte des Umweltberichts unter Berücksichtigung der festgesetzten Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen zusammen und bewertet die zu erwartenden Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter:

Schutzgut	Bestand	Vermeidungs-/Minderungsmaßnahmen	Erheblichkeit der verbleibenden Umweltauswirkungen
Mensch, Gesundheit, Bevölkerung	nächstgelegene schutzbedürftige Nutzungen im unmittelbaren Umfeld des Planungsvorhabens sind Kur-, Klinik-, Reha- und Hotelanlagen vorhandene Waldfläche ist von Wegen durchzogen und von Spaziergängern stark frequentiert	Erhaltungs- und Pflanzgebote zur Grüngestaltung, Dachbegrünung, Sicherung des Durchgrünungsgrades, teilweiser Erhalt der Wegeverbindung	gering
Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt, Natura 2000	Wald, Einzelbäume keine Schutzgebiete nach den §§ 23 bis 29 NatSchG sowie Gebiete des Netzes Natura 2000 vorhanden keine Biotope nach amtlicher Biotopkartierung vorhanden Vorbelastung durch Versiegelung	teilweiser Erhalt Wald und Baumreihe an Straße Festsetzung zum Verzicht auf Dünge- und Pesticideinsatz, Festsetzungen zu naturnahen Pflegemaßnahmen Sicherung einer Mindestdurchgrünung des Gebietes durch Pflanzgebote dauerhafte gärtnerische Gestaltung unbebauter Grundstücksflächen	mittel
Boden	Rendzina, Pararendzina und Rigisol aus Muschelkalk-Hangschutt, zur Hälfte bereits versiegelt	Hinweise zum Bodenschutz/ zur Lagerung und Verwendung von Mutterboden Festsetzung zum Verzicht auf Dünge- und Pesticideinsatz Pflanzgebote mit Herstellungsfrist dauerhafte gärtnerische Gestaltung unbebauter Grundstücksflächen	mittel
Wasser	Lage innerhalb des festgesetzten Heilquellenschutzgebiets keine Oberflächengewässer vorhanden kein festgesetztes Überschwemmungsgebiet sowie Wasserschutzgebiete betroffen	Festsetzung zum Verzicht auf Dünge- und Pesticideinsatz	mittel
Klima, Luft, Klimawandel	Wald als örtliches Frischluftentstehungsgebiet klimarelevante Austauschbahnen sind nicht betroffen.	Förderung von kleinklimatischen positiven Effekte (Transpiration von Bäumen, Schadstoff- und Staubfilter, Beschattung, Temperaturlausgleich) durch Erhaltungs- und Pflanzgebote von Gehölzen	mittel
Landschafts- & Ortsbild, landschaftsbezogene Erholung	Lage innerhalb eines bereits bebauten Umfeldes	Pflanzgebote zur Grüngestaltung, Dachbegrünung, Sicherung des Durchgrünungsgrades	gering
Kultur- und Sachgüter	keine Bau- oder Bodendenkmäler	Hinweise auf Denkmalschutzgesetz	nicht betroffen
Fläche	0,77 ha Siedlung, 0,62 ha Wald	Konversion von bereits bebauten und versiegelten Flächen Flächensparen durch Umwandlung des bestehenden Parkplatz in ein neues zwei-/dreigeschossiges Parkhaus	gering

Tab. 5: Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

7 QUELLEN- UND LITERATURVERZEICHNIS

BAUGESETZBUCH (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

LANDESBAUORDNUNG BW LANDESBAUORDNUNG FÜR BADEN-WÜRTTEMBERG (LBO) in der Fassung vom 05. März 2010 (GBl. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2023 (GBl. S. 422).

UMWELTINFORMATIONSSYSTEM (UIS) der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW), Mai 2023.

KLIMASCHUTZ- UND KLIMAWANDELANPASSUNGSGESETZ BADEN-WÜRTTEMBERG (KlimaG BW) vom 07.02.2023.

LANDESENTWICKLUNGSPLAN BADEN-WÜRTTEMBERG (LEP 2002), verkündet am 20. August 2002.

REGIONALVERBAND HEILBRONN-FRANKEN (Hrsg., 2006): Regionalplan Heilbronn-Franken 2020. Karten- und Textteil

RECHTSVERORDNUNG DES LANDRATSAMTES MAIN-TAUBER-KREIS (1995): Heilquellenschutzgebiet Bad Mergentheim, Satzung vom 10.10.1995.

LANDESANSTALT FÜR UMWELT, MESSUNGEN UND NATURSCHUTZ (LUBW 2012): Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung, Karlsruhe.

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN VG BAD MERGENTHEIM (digitalisierte Fassung 2012).

GESETZ DES LANDES BADEN-WÜRTTEMBERG ZUM SCHUTZ DER NATUR UND ZUR PFLEGE DER LANDSCHAFT (Naturschutzgesetz - NatSchG) vom 23. Juni 2015, §§ 6, 21 und 28 geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 7. Februar 2023 (GBl. S. 26, 44).

GESETZ ÜBER NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022.

VERORDNUNG DES MINISTERIUMS FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND VERKEHR ÜBER DIE ANERKENNUNG UND ANRECHNUNG VORZEITIG DURCHGEFÜHRTER MASSNAHMEN ZUR KOMPENSATION VON EINGRIFFSFOLGEN (Öko-konto-Verordnung – ÖKVO), i. d. F. vom 19. Dezember 2010.

VERORDNUNG DES UMWELTMINISTERIUMS ZU DEN PFLICHTEN ZUR INSTALLATION VON PHOTOVOLTAIKANLAGEN AUF DACH- UND PARKPLATZFLÄCHEN (Photovoltaik-Pflicht-Verordnung - PVPf-VO) vom 11. Oktober 2021.

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abb. 1: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan mit Umgrenzung des Änderungsbereichs, unmaßstäblich	12
Abb. 2: Übersichtskarte Heilquellenschutzgebiet mit Umgrenzung des Plangebiets (rot), unmaßstäblich	13
Abb. 3: Übersicht über rechtskräftige Bebauungspläne im Umfeld des Plangebiets, unmaßstäblich	14
Abb. 4: Lage des Plangebiets im Stadtgebiet Bad Mergentheim, unmaßstäblich	15
Abb. 5: Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Plangebiets, unmaßstäblich	16
Abb. 6: Bestand und Bewertung der Vorhabensfläche	57
Abb. 7: Planung und Bewertung der Vorhabensfläche	59

TABELLENVERZEICHNIS

Tab. 1: geplante Flächennutzungen	34
Tab. 2: Wirkfaktoren und deren Dimension	40
Tab. 3: Bilanzierung zum Ausgleichsbedarf	60
Tab. 4: Bilanzierung zur Flächenplanung	61
Tab. 5: Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	66

ANLAGEN

Anlage 1)

spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

GEKOPLAN/ Dipl. Landschaftsplanerin Katharina Jüttner,
Dezember 2022

Anlage 2)

Baugrundgutachten - Schadstoffpotentiale

Walter Ingenieure GmbH, November 2023

