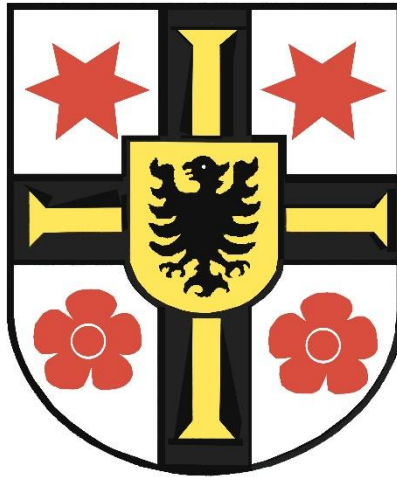


Große Kreisstadt Bad Mergentheim

Main-Tauber-Kreis



Bebauungsplan

„Zukunftsstadt Auenland-Teil 1“

Bad Mergentheim

- Entwurfsfassung -

**Textliche Festsetzungen und
Örtliche Bauvorschriften**

Stand 28.10.2025



VERFAHRENSVERMERKE

- | | | |
|----|--|------------|
| 1. | Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB durch den Gemeinderat und Beschluss über die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens gem. § 13a BauGB am | 26.01.2023 |
| | Amtliche Bekanntmachung in FN am | ... |
| 2. | Entwurfsbeschluss durch den Gemeinderat am | ... |
| | Öffentliche Auslegung von Entwurf, planungsrechtlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften und Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB vom . . . bis | ... |
| | Amtliche Bekanntmachung der Auslegung in FN am | ... |
| 3. | Satzungsbeschlüsse gem. § 10 Abs. 1 BauGB und § 74 LBO in Verbindung mit § 4 GemO BW durch den Gemeinderat am | ... |
| 4. | Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB am | ... |
| 5. | Inkrafttreten am | ... |

AUSFERTIGUNG

Es wird bestätigt, dass der vorliegende Bebauungsplan „Zukunftsstadt Auenland-Teil 1“, Bad Mergentheim in der Fassung vom dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats der Stadt Bad Mergentheim am zugrunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Ausgefertigt:

Bad Mergentheim, den

.....

Udo Glatthaar

Oberbürgermeister



INHALTSVERZEICHNIS

SEITE

Planungsrechtliche Festsetzungen	5
1.1 Art der baulichen Nutzung	5
1.2 Maß der baulichen Nutzung	5
1.3 Bauweise	5
1.4 Überbaubare Grundstücksflächen	6
1.5 Flächen für Stellplätze und Grundstückszufahrten	6
1.6 Verbot von Heizölverbraucheranlagen	6
1.7 Flächige Pflanzgebote	7
1.8 Einzelpflanzgebot	7
2 Örtliche Bauvorschriften	8
2.1 Dachform und Dachneigung von Hauptgebäuden	8
2.2 Dacheindeckung und Überdachungen	8
2.3 Werbeanlagen	8
2.4 Einfriedungen	9
2.5 Standplätze für Müllsammelanlagen	9
2.6 Führung von Versorgungsleitungen	9
3 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	10
3.1 Lage im Heilquellenschutzgebiet	10
3.2 Hochwasserschutz	10
3.3 Lärmimmissionen	10
3.4 Stellplatznachweis (§ 37 LBO)	11
3.5 Abstandflächen (§ 5 LBO)	11
3.6 Fund von Kulturdenkmalen (§ 20 DSchG)	11
3.7 Pflichten zur Installation von Photovoltaikanlagen	11
3.8 Pflanzabstände	12
3.9 Auswahllisten Stauden, Kleinsträucher und Großgehölze	12
3.9.1 Auswahlliste - Bodendeckende Stauden	12
3.9.2 Auswahlliste - Kleinsträucher	12
3.9.3 Auswahlliste - Großgehölze für Blumenwiesen	12
3.9.4 Auswahlliste - Großgehölze für Parkplatz- und Straßenbereich	13
3.10 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen	13
3.11 Altlasten	13
3.12 Berücksichtigung von Leitungsbeständen im Plangebiet und dessen Umfeld	14



RECHTSGRUNDLAGEN

Rechtsgrundlagen für die Festsetzungen in diesem Bebauungsplan:

- Das Baugesetzbuch (BauGB. I S.) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. 3634); zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. I S. 394)
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786); zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176)
- Die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58); zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Die Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05. März 2010 (GBl. S. 357, 358 ber. S. 416); zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. März 2025 (GBl., 2025 Nr. 25).
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698); zuletzt geändert durch Gesetz vom 12. November 2024 (GBl. 2024 Nr. 98).



Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 BauGB, BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)

Als Art der baulichen Nutzung wird „Sonstiges Sondergebiet“ (SO) gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel der Grundversorgung“ festgesetzt.

Zulässig sind:

- ein Lebensmittelmarkt/Lebensmittel-Discountermarkt mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 1.550 m². Zulässig sind nur Nahrungs- und Genussmittel sowie ergänzende Sortimente anderer Warengruppen
- der Zweckbestimmung dienende Büro-, Sozial-, Lager- und Pfandräume
- Stellplätze
- der Zweckbestimmung dienende untergeordnete Nebenanlagen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 20 BauNVO)

1.2.1 Grundflächenzahl:

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf max. 0,8 festgesetzt.

1.2.2 Höhe baulicher Anlagen:

Die zulässige Gebäudehöhe wird auf max. 214,0 m ü. NHN (Normalhöhennull), die Wandhöhe auf max. 8,0 m über Oberkante Fertigfußboden EG als obere Bezugswerte festgesetzt. Die Oberkante Fertigfußboden EG wird auf min. 205,3 m ü. NHN (Normalhöhennull) und max. 206,0 m ü. NHN (Normalhöhennull) als unteren Bezugswert festgesetzt.

Die Gebäudehöhe darf durch notwendige untergeordnete technische Aufbauten um bis zu 1,5 m überschritten werden.

1.3 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Im Planteil ist die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Die Gebäude sind wie bei der offenen Bauweise mit einem seitlichem Grenzabstand zu errichten, wobei die Gebäudelänge abweichend von der offenen Bauweise eine Gebäudelänge von 50 m überschreiten darf.



1.4 Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

- 1.4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die im Planteil eingezeichneten Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO festgesetzt.
- 1.4.2 Gemäß § 23 Abs. 5 Satz 1 BauNVO sind untergeordnete Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Weiterhin sind gemäß § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO auch bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 1.4.3 In den hierfür im Planteil eingezeichneten Flächen für Nebenanlagen (Zweckbestimmung: Parkplatz inkl. Durchgrünung, Rigolen, Werbeanlagen, Abfallbehälter, Trafostationen sowie weitere nutzungstypische Nebenanlagen (u.a. Einkaufswagenboxen)) sind der Zweckbestimmung entsprechende Nebenanlagen zulässig.

1.5 Flächen für Stellplätze und Grundstückszufahrten

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

- 1.5.1 Stellplätze sind nur innerhalb der hierfür im Planteil eingezeichneten Flächen für Nebenanlagen (Zweckbestimmung: Parkplatz inkl. Durchgrünung, Werbeanlagen, Abfallbehälter sowie weitere nutzungstypische Nebenanlagen (u.a. Einkaufswagenboxen)) sowie innerhalb der Baugrenzen zulässig. Eine Überdachung von Stellplätzen in Form von Carports (Parkplatzüberdachungen) ist zulässig.
- 1.5.2 Die verkehrliche Anbindung über die Igersheimer Straße ist innerhalb des hierfür im Planteil festgesetzten Bereiches für Ein- und Ausfahrten zu realisieren.
- 1.5.3 Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb der Überflutungsfläche für ein sogenanntes Extremhochwasser (HQ_{EXTREM}). Dementsprechend ist die OK der Stellplatzflächen mit einer Höhe von mind. 205,3 m ü. NHN (Normalhöhennull) auszuführen.

1.6 Verbot von Heizölverbraucheranlagen

(§ 9 Abs.1 Nr. 16c BauGB i.V.m. § 9 Abs.4 BauGB)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb der Überflutungsfläche für ein sogenanntes Extremhochwasser (HQ_{EXTREM}). Heizölverbraucheranlagen sind in einem Hochwasserrisikogebiet (HQ_{EXTREM}) nicht zulässig.



1.7 Flächige Pflanzgebote

(§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)

- 1.7.1 Die im Planteil als Pflanzgebot festgesetzten Flächen sind zu begrünen, gärtnerisch anzulegen, mit bodendeckenden Stauden, Sträuchern und Großgehölzen zu bepflanzen und zu unterhalten. Für die Auswahl möglicher Arten wird auf die Auswahllisten unter III HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN Ziff. 3.9 verwiesen.

Unterbrechungen der Pflanzgebote durch fußläufige Erschließungen sowie die Errichtung von Insektenhotels und dazugehörigen Informationsbeschilderungen sind zulässig.

- 1.7.2 Kunstrasen und großflächig mit Steinen bedeckte Flächen, auf denen hauptsächlich Steine zur Gestaltung verwendet werden und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen, sind nicht zulässig.

- 1.7.3 Die Flächen außerhalb flächiger Sträucher- und Staudenpflanzungen sind als kräuterreiche Wiesen oder Säume zu entwickeln. Bei der Ansaat sind ausschließlich standortgerechte, kräuterreiche Saummischungen (mind. 90 % Blumen-/Kräuter-Anteil) oder Blumenwiesenmischungen (mind. 30 % Blumen-/Kräuter-Anteil) gebietseigener Herkunft (UG 11 - Südwestdeutsches Bergland) anzusäen und zu unterhalten.

Im Rahmen der Entwicklungspflege sind Schröpfschnitte zulässig. Säume sind einmal im Jahr im Herbst bis ins zeitige Frühjahr zu mähen. Wiesen sind 2- bis 3-mal im Jahr zu mähen. Das Mahdgut ist immer abzuräumen.

- 1.7.4 Der Einsatz von Düngemitteln, Herbiziden, Insektiziden, Fungiziden, Wachstumsreglern, Rodentiziden und weiteren Bioziden ist auf den Grünflächen unzulässig. Eine Ausnahme kann bei flächigem Vorkommen von Neophyten bestehen. In diesem Fall ist Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde zu halten.

1.8 Einzelpflanzgebot

(§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)

- 1.8.1 Die im Planteil als Einzelpflanzgebot festgesetzten Bäume sind als standortgerechte Laubbäume in den Pflanzqualitäten Hochstamm mind. 3x verpflanzt, Stammumfang 10-12 cm zu pflanzen. Die Pflanzgruben der Bäume sind mit einer Größe von mind. 15 m³ pro Baum auszuführen. Es wird auf die Auswahllisten Großgehölze für Blumenwiesen und Großgehölze für Parkplatz- und Straßenbereich (siehe III HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN Ziff. 3.9.3 und 3.9.4) verwiesen.

Die Gehölze sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Bei Ausfällen gilt: ausgefallene Bäume, deren Stückzahl festgesetzt ist, sind innerhalb eines Jahres zu ersetzen.



2 Örtliche Bauvorschriften

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m § 74 LBO)

2.1 Dachform und Dachneigung von Hauptgebäuden

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Dachform und Dachneigung sind für Hauptgebäude wie folgt zulässig:

- Flachdach max. 5°
- Pultdach max. 5°

2.2 Dacheindeckung und Überdachungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

2.2.1 Die Dachflächen von Hauptgebäuden sind zu begrünen und mit Photovoltaikanlagen auszustatten. Ausgenommen hiervon sind Flächen für technisch notwendige Dachaufbauten, Freisitze und Aussichtsplattformen, Rettungs- und Wartungswege sowie Belichtungsflächen.

2.2.2 Parkplatzüberdachungen die nicht als Photovoltaik-Dächer ausgeführt werden, sind mit Ausnahme von Einkaufswagenboxen dauerhaft und flächendeckend zu begrünen.

2.3 Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

2.3.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

2.3.2 Werbeanlagen an Gebäuden dürfen nicht über den höchsten Punkt des Daches (First bzw. Attika) hinausragen.

2.3.3 Standfahnen dürfen eine Höhe von max. 8,0 m nicht überschreiten.

2.3.4 Unzulässig sind Werbeanlagen mit blinkendem, wechselndem oder bewegtem Licht, umlaufende Lichtbänder, bewegte Werbung sowie Videowände.

2.3.5 Werbeanlagen dürfen die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht gefährden. Sie sind so zu errichten, das Straßenverkehrsteilnehmer auf den angrenzenden öffentlichen Straßen nicht geblendet, abgelenkt oder beeinträchtigt werden.



2.4 Einfriedungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

- 2.4.1 Einfriedungen sind als Zäune ohne Sockel auszubilden. Ein Mindestabstand der Einfriedung zum Boden von 15 cm ist zu gewährleisten. Einfriedungen dürfen eine Höhe von max. 2,0 m nicht überschreiten.
- 2.4.2 Einfriedungen entlang der Igersheimer Straße sind nicht zulässig.

2.5 Standplätze für Müllsammelanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die Standplätze für Müllsammelanlagen sind von den öffentlichen Verkehrswegen nicht einsehbar anzulegen und in das Gebäude zu integrieren oder nicht einsehbar einzuhausen.

2.6 Führung von Versorgungsleitungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Geplante Niederspannungs- und Telekommunikationsleitungen sind unterirdisch zu führen. Freileitungen sind nicht zulässig.



3 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

3.1 Lage im Heilquellenschutzgebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb der quantitativen Schutzzone C und qualitativen Schutzzone III (Weiteren Schutzzone) des Heilquellenschutzgebietes „Bad Mergentheim“. Bei allen Vorhaben sind daher die Schutzbestimmungen der Heilquellenschutzgebietsverordnung des Landratsamtes Main-Tauber-Kreis vom 10.10.1995 / 10.06.2002 zu beachten.

Das Landratsamt Main-Tauber-Kreis – Umweltschutzamt – weist in seiner Stellungnahme vom 07.02.2024 darauf hin, dass aufgrund der Lage im Heilquellenschutzgebiet eine Wärmegewinnung mittels Geothermie nur eingeschränkt möglich ist. Die Zulässigkeit ist durch das Landratsamt Main-Tauber-Kreis – Umweltschutzamt – zu prüfen.

3.2 Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt fast vollständig in der Überflutungsfläche für ein sogenanntes Extremhochwasser (HQ_{EXTREM}) der nördlich verlaufenden Tauber. Gemäß Stellungnahme des Landratsamtes Main-Tauber-Kreis Umweltschutzamt vom 07.02.2024 ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen nach § 78 b Abs.1 Ziff.1 WHG der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Abs.7 BauGB entsprechend zu berücksichtigen. Es empfiehlt sich hierbei eine dem Hochwasserrisiko angepasste Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik durch die Bauherren zu beachten.

3.3 Lärmimmissionen

Für den vorliegenden Bebauungsplan wurde eine Geräuschimmissionsprognose nach DIN 18005 und TA Lärm durch die rw bauphysik ingenieurgesellschaft mbH & Co. KG erstellt. Die Geräuschimmissionsprognose (Bericht B24519_SIS_02 vom 20.11.2024) liegt der Begründung zum Bebauungsplan als Anlage 3a bei. Basierend auf den Untersuchungsergebnissen wurden darin in Kapitel 9 notwendige Lärminderungsmaßnahmen zusammengetragen sowie daraus in Kapitel 10 des Gutachtens die nachfolgend genannten Hinweise abgeleitet, die für die spätere Realisierung des Vorhabens zu beachten sind:

- Zur Vermeidung von Geräuschkonflikten durch Betriebe und Anlagen in der Umgebung ist für die Realisierung von Vorhaben im „Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel der Grundversorgung“ von folgenden Maßnahmen auszugehen:
 - Eine Nachtanlieferung in der Zeit von 6 - 22 Uhr ist nicht möglich.
 - Eine Begrenzung der Schalleistung der Anlagentechnik ist zu beachten.
- Alternative Maßnahmen entsprechend der tatsächlichen Situation der Anlagen und des Betriebs sind grundsätzlich nicht ausgeschlossen und können ebenfalls zulässig sein.



Zusätzlich hierzu wurden im Rahmen einer ergänzenden Untersuchung der rw bauphysik ingenieur-gesellschaft mbH & Co. KG (Fachtechnische Stellungnahme S24519_SIS_01 vom 11.08.2025) zwei Szenarien für die südlich angrenzende Obdachlosenunterkunft untersucht. Diese ergänzende Untersuchung liegt der Begründung zum Bebauungsplan als Anlage 3b bei. Im Ergebnis sind keine zusätzlichen, über die gemäß Kapitel 9 im Bericht B24519_SIS_02 vom 20.11.2024 hinausgehende Lärm-minderungsmaßnahmen erforderlich.

3.4 Stellplatznachweis (§ 37 LBO)

Entsprechend den Vorgaben des § 37 der Landesbauordnung (LBO) sowie der Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums über die Herstellung notwendiger Stellplätze (VwV Stellplätze) sind im Baugenehmigungsverfahren die notwendige Anzahl an Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Fahrräder nachzuweisen.

3.5 Abstandflächen (§ 5 LBO)

Die Abstandsflächen sind gemäß den Vorgaben der Landesbauordnung (§ 5 LBO) einzuhalten.

3.6 Fund von Kulturdenkmälern (§ 20 DSchG)

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine bekannten Kulturdenkmäler.

Sollten beim Vollzug der Planung bisher unbekannte Funde (z.B. Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste) oder Befunde (z.B. 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.

3.7 Pflichten zur Installation von Photovoltaikanlagen

Auf die gemäß § 23 Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz Baden-Württemberg (KlimaG BW) festgeschriebene Pflicht zur Installation einer Photovoltaikanlagen bei dem Neubau bzw. bei der grundlegenden Dachsanierung eines Gebäudes sowie dem Neubau eines für eine Solarnutzung geeigneten offenen Parkplatzes wird hingewiesen. Konkrete Regelungen zur Umsetzung sind in der Photovoltaik-Pflicht-Verordnung (PVPf-VO) festgelegt. Diese sind in ihrer jeweils gültigen Fassung grundsätzlich zu beachten.



3.8 Pflanzabstände

Bei allen Pflanzungen sind gegenüber bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen die Vorgaben des jeweiligen Versorgungsträgers zu beachten. Ebenfalls sind bei allen Pflanzungen die Grenzabstände entsprechend des Nachbarrechtsgesetzes (NRG) zu berücksichtigen.

3.9 Auswahllisten Stauden, Kleinsträucher und Großgehölze

Bei der Pflanzung von Großgehölzen sind die Empfehlungen für Baumpflanzungen Teil 2, der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. zu beachten.

3.9.1 Auswahlliste - Bodendeckende Stauden

<i>Ajuga reptans</i>	Kriechender Günsel
<i>Alchemilla erythropoda</i>	Kleiner Frauenmantel
<i>Petrorhagia saxifraga</i>	Steinbrech-Felsennelke
<i>Sedum dasyphyllum</i>	Buckel-Fetthenne
<i>Silene alpestris</i>	Alpen-Leimkraut

3.9.2 Auswahlliste - Kleinsträucher

<i>Aristolochia clematis</i>	Osterluzei
<i>Cvaccinium myrtilloides</i>	Samtblättrige Heidelbeere
<i>Cytisus supinus</i>	Kopf-Ginster
<i>Genista tinctoria</i>	Färber-Ginster
<i>Hippocrepis emerus</i>	Strauchwicke
<i>Lavandula angustifolia</i>	Echter Lavendel
<i>Lonicera xylosteum 'Compacta'</i>	Zwerg-Heckenkirsche 'Compacta'
<i>Potentilla x 'Abbotswood'</i>	Fingerstrauch 'Abbotswood'
<i>Rhododendron ferrugineum</i>	Rostblättrige Alpenrose
<i>Rosa centifolia</i>	Hundertblättrige Rose
<i>Rosa tomentosa</i>	Filz-Rose
<i>Salix caprea 'Klimarnock'</i>	Hängekätzchen-Weide
<i>Thymus pulegioides</i>	Breitblättriger Thymian

3.9.3 Auswahlliste - Großgehölze für Blumenwiesen

<i>Acer campestre 'Elsrijk'</i>	Feldahorn 'Elsrijk'
<i>Ainus x spaethii</i>	Purpur-Erle 'Spaeth'
<i>Carpinus betulus 'Fastigiata'</i>	Säulen-Hainbuche
<i>Crataegus macrocarpa</i>	Großfruchtiger Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Kolkwitzia amabilis</i>	Perlmutterstrauch
<i>Prunus mahaleb</i>	Steinweichsel



<i>Prunus serrulata</i> 'Sunset Boulevard'	Zierkirsche 'Sunset Boulevard'
<i>Sambucus nigra</i>	Gew. Holunder
<i>Sorbus domestica</i> f. <i>pyriformis</i>	Speierling 'pyriformis'

3.9.4 Auswahlliste - Großgehölze für Parkplatz- und Straßenbereich

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Acer ginnala</i>	Feuer-Ahorn
<i>Amelanchier lamarckii</i>	Kupfer-Felsenbirne
<i>Fraxinus ornus</i>	Blumen-Esche
<i>Prunus</i> 'Accolade'	Frühe Zierkirsche 'Accolade'

3.10 **Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen**

Für den vorliegenden Bebauungsplan wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag durch die argu-plan GmbH erstellt, welcher i.d.F. vom 30.09.2024 der Begründung zum Bebauungsplan als Anlage 4 beiliegt. Als Ergebnis, der auf Grundlage einer Habitatpotenzialanalyse durchgeführten artenschutzrechtlichen Betrachtung, wurden unter Kapitel 5.5 des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages folgende Maßnahmen zur Vermeidung der Verbotstatbestände benannt:

3.10.1 Gehölzentfernung außerhalb der Brutzeit der Vögel (VM 1):

Zum Schutz der Nester eventuell in den Gehölzen des Plangebietes brütender Vogelarten soll die geplante Entfernung der Gehölze außerhalb der Brutzeit der Vögel also von Anfang Oktober bis Ende Februar erfolgen.

3.10.2 Verwendung von tierfreundlichen Außenbeleuchtungen (VM 2):

Bei der Anlage von Straßenbeleuchtungen sollten nur Leuchtanlagen mit voll abgeschirmten Lampen (Full-Cut-Off Leuchten) verwendet werden. Außerdem sollten insektenfreundliche Leuchtmittel eingesetzt werden.

3.10.3 Verwendung vogelschutzgerechter Glasfassaden (VM 3):

Für den Fall, dass für das Gebäude größere Fenster oder ganze Glasfronten vorgesehen sind, sollten zur Vermeidung von Vogelkollisionen reflexionsarme Gläser, transluzente Flächen, Glasbausteine sowie der Aufdruck von Strukturen verwendet werden.

3.11 **Altlasten**

Das Landratsamt Main-Tauber-Kreis – Umweltschutzamt – weist in seiner Stellungnahme vom 07.02.2024 darauf hin, dass auf dem Gelände zwei Fälle im Bodenschutz- und Altlastenkataster erfasst sind. Es handelt sich hierbei gemäß Landratsamt um eine Altablagerung auf dem Flurstück 3751 und einen sanierten Altstandort (Tankstelle mit Mineralölschaden) auf Flurstück 3749. Beide Fälle



wurden mit B (Belassen) - Entsorgungsrelevanz bewertet. Für die weitere Nutzung sind gemäß Stellungnahme des Landratsamtes folgende Punkte zu beachten:

- Werden Eingriffe in den Boden erforderlich und dabei bodenfremde Materialien oder verunreinigte Aushubmaterialien (organoleptisch auffälliges Material) angetroffen, so sind diese von unbelasteten Materialien zu trennen. Vor der weiteren Verwendung sind die Haufwerke nach Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) bzw. Ersatzbaustoffverordnung zu beproben.
- Dem Landratsamt – Untere Bodenschutz- und Altlastenbehörde – ist umgehend über Art und Ausmaß der Verunreinigungen zu berichten.
- Die Bauarbeiten können erst dann fortgesetzt werden, wenn die Freigabe der Grube durch das Landratsamt erteilt wurde.
- Die baubegleitende Aushubkontrolle durch einen erfahrenen Gutachter bleibt vorbehalten.

3.12 Berücksichtigung von Leitungsbeständen im Plangebiet und dessen Umfeld

Sowohl innerhalb des Plangebiets als auch dessen unmittelbarem Umfeld verlaufen unterirdische Leitungs- und Kanalbestände. Deren genaue Lage sowie die notwendigen einzuhaltenden Sicherheitsmaßnahmen als auch etwaige Verlegungen sind frühzeitig im Rahmen der weiterführenden Erschließungs- und Ausführungsplanungen durch den Bauherrn zu beachten.

Bad Mergentheim, den

.....

Udo Glatthaar

Oberbürgermeister