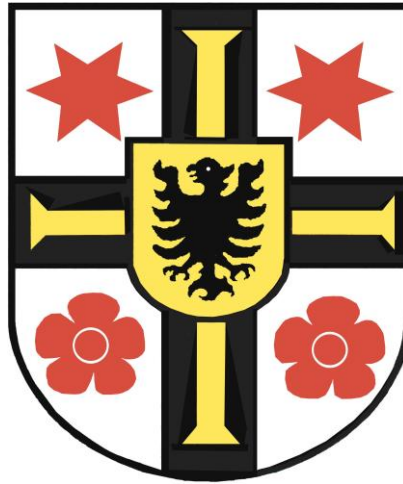


Große Kreisstadt Bad Mergentheim

Main-Tauber-Kreis



Bebauungsplan

„Zukunftsstadt Auenland-Teil 1“

Bad Mergentheim

- Entwurfsfassung -

Begründung

Stand 28.10.2025



INHALTSVERZEICHNIS

SEITE

A	VORBEMERKUNGEN	4
1	Anlass und Erforderlichkeit der Planung	4
2	Ziel und Zweck der Planung	8
3	Bestandssituation	8
3.1	Bebauung und Nutzung	8
3.2	Verkehrliche Erschließung	10
3.3	Denkmalschutz	10
4	Verfahrenshinweise	10
4.1	Art des Verfahrens	10
4.2	Hinweise zur Erforderlichkeit von Umweltprüfung und Vorprüfung des Einzelfalls	11
5	Planungsvorgaben	11
5.1	Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg	11
5.2	Regionalplan Heilbronn – Franken 2020	13
5.3	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	15
B	PLANUNGSBERICHT	16
1	Städtebauliche Konzeption	16
2	Ver- und Entsorgung des Plangebietes	16
3	Planinhalte und Festsetzungen	18
3.1	Art der baulichen Nutzung	18
3.2	Maß der baulichen Nutzung	19
3.3	Bauweise	20
3.4	Überbaubare Grundstücksflächen	20
3.5	Flächen für Stellplätze und Grundstückszufahrten	20
3.6	Verbot von Heizölverbraucheranlagen	21
3.7	Flächige Pflanzgebote	21
3.8	Einzelpflanzgebote	22
4	Örtliche Bauvorschriften	23
4.1	Dachform und Dachneigung von Hauptgebäuden	23
4.2	Dacheindeckung und Überdachungen	23
4.3	Werbeanlagen	23
4.4	Einfriedungen	24
4.5	Standplätze für Müllsammelanlagen	24
4.6	Führung von Versorgungsleitungen	24
5	Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	24
5.1	Lage im Heilquellenschutzgebiet / Wasserschutzgebiet	24
5.2	Hochwasserschutz	26



Begründung

5.3	Lärmimmissionen.....	26
5.4	Stellplatznachweis (§ 37 LBO).....	27
5.5	Abstandflächen (§ 5 LBO)	27
5.6	Fund von Kulturdenkmalen (§ 20 DSchG).....	27
5.7	Pflichten zur Installation von Photovoltaikanlagen	28
5.8	Pflanzabstände	28
5.9	Auswahllisten Stauden, Kleinsträucher und Großgehölze	28
5.10	Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen	29
5.11	Altlasten	30
5.12	Berücksichtigung von Leitungsbeständen im Plangebiet und dessen Umfeld	31
C	PLANVERWIRKLICHUNG	32
1	Bodenordnung	32
2	Erschließungskosten.....	32
3	Flächenbilanz.....	32
4	Zeitliche Umsetzung	32

ANLAGENVERZEICHNIS

- Anlage 1: Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 7 UVPG (Stand: 28.10.2025, BAURCONSULT)
- Anlage 2: Auswirkungsanalyse für den Neubau des Lidl-Lebensmitteldiscounters in Bad Mergentheim (Stand: 07.12.2023, GMA - Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH)
- Anlage 3a: Geräuschimmissionsprognose nach DIN 18005 und TA Lärm (Bericht B24519_SIS_02, Stand: 20.11.2024, rw bau-physik ingenieurgesellschaft mbH & Co. KG)
- Anlage 3b: Ergänzende Fachtechnische Stellungnahme zur Geräuschimmissionsprognose nach DIN 18005 und TA Lärm (S24519_SIS_01, Stand: 11.08.2025, rw bau-physik ingenieurgesellschaft mbH & Co. KG)
- Anlage 4: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Stand: 30.09.2024, arguplan GmbH)
- Anlage 5: Überflutungsnachweis (Stand: 06.06.2025, Ingenieurbüro Christofori und Partner)



A VORBEMERKUNGEN

1 Anlass und Erforderlichkeit der Planung

Die Stadt Bad Mergentheim hat in ihrer Gemeinderatssitzung am 26.01.2023 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Zukunftsstadt Auenland – Teil 1“ gefasst. Darin wird folgendes als Planungserfordernis formuliert:

„Das Areal zwischen der Igersheimer Straße im Norden, der Austrasse im Osten, Kopernikus-Realschule und Deutschorden-Gymnasium im Süden sowie der vorhandenen Bebauung der Inneren Au im Westen soll städtebaulich entwickelt werden. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 20.05.2021 für dieses Quartier die Aufstellung des Bebauungsplans „Zukunftsstadt Auenland“ beschlossen. Für den gesamten Planbereich wird derzeit ein städtebauliches Rahmenkonzept entwickelt.

Im Zuge des Aufstellungsbeschlusses wurde bereits das Ziel formuliert, die Nahversorgung für die umliegenden vorhandenen und geplanten Wohngebiete zu stärken. Im Umfeld der Wohnbebauung Au / Weberdorf wird die Versorgung mit Sortimenten des täglichen Bedarfs überwiegend über die bestehende Lidl-Filiale an der Igersheimer Straße gedeckt. Dieser Standort soll zukunftsicher an die heutigen Nutzungsanforderungen angepasst und erweitert werden. Der vorhandene Markt [...] soll durch einen Neubau mit einer Verkaufsfläche [...] ersetzt werden.

Damit soll auch die Rolle als Nahversorger für das östliche Stadtgebiet gestärkt werden. Im näheren Umfeld entstehen weitere Wohnnutzungen durch das bereits erschlossene Baugebiet „Auenland III“ und das geplante verdichtete Wohngebiet „Zukunftsstadt Auenland“. Insgesamt wird durch die beiden Gebiete ein Einwohnerzuwachs von etwa 1.200 erwartet.

Die Auswirkungsanalyse durch die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA), Ludwigsburg vom Mai 2022 dokumentiert, dass durch das Vorhaben weder negative versorgungsstrukturelle noch städtebauliche Auswirkungen in Bad Mergentheim sowie in Igersheim ausgelöst werden. Das Vorhaben wird vielmehr positiv bewertet, da sich die Versorgungsqualität mit der Modernisierung des aktuell einzigen größeren Lebensmittelanbieters im östlichen Stadtgebiet von Bad Mergentheim insgesamt verbessern würde.

[...]

Es wird vorgeschlagen [...] vorgezogen als Teil 1 des Bebauungsplans „Zukunftsstadt Auenland“ einen separaten Bebauungsplan mit dem oben beschriebenen Inhalt aufzustellen. [...].“

Im Einklang mit dem vorgenannten Aufstellungsbeschluss beabsichtigt die Lidl Vertriebs-GmbH & Co. KG für ihre Lidl-Filiale „Igersheimer Straße 56“ einen Abriss mit Ersatzneubau am selben Standort. Der Umgriff des Plangebietes umfasst dabei jeweils vollständig die Flurstücke Nr. 3749, 3750/2 und 3751 sowie eine Teilfläche des Flurstück Nr. 3752/1, mit einer Fläche von insgesamt 9.135 m² und somit sowohl den bisherigen Lidl-Standort als auch einen kleinen daran anschließenden Teilbe-



Begründung

reich der östlich und südlich angrenzenden Flächen. Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes wird dabei wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die Igersheimer Straße (Flur-Nr. 3762/1)
- Im Osten durch eine gewerbliche Brachfläche (Flur-Nr. 3750)
- Im Süden durch Wohncontainer für Obdachlose (Flur-Nr. 3752/1) sowie eine Grünfläche (Flur-Nr. 3752/2)
- Im Westen durch einen Fuß-/Radweg (Flur-Nr. 3752)

Die vorhandene Filiale mit einer Verkaufsfläche vom rd. 1.005 m² soll durch den geplanten Neubau mit einer Verkaufsfläche von rd. 1.550 m² ersetzt werden. Daraus ergibt sich ein Zuwachs der Verkaufsflächenzahl von rd. 545 m². Im Zuge des Neubaus werden ebenfalls die Außenanlagen, bestehend aus Stellplätzen, Zufahrten, Grünflächen, etc. neu geordnet. Im Bebauungsplanverfahren wird als Art der baulichen Nutzung ein „Sonstiges Sondergebiet“ nach § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit der Zweckbestimmung „Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel der Grundversorgung“ festgesetzt.



Begründung

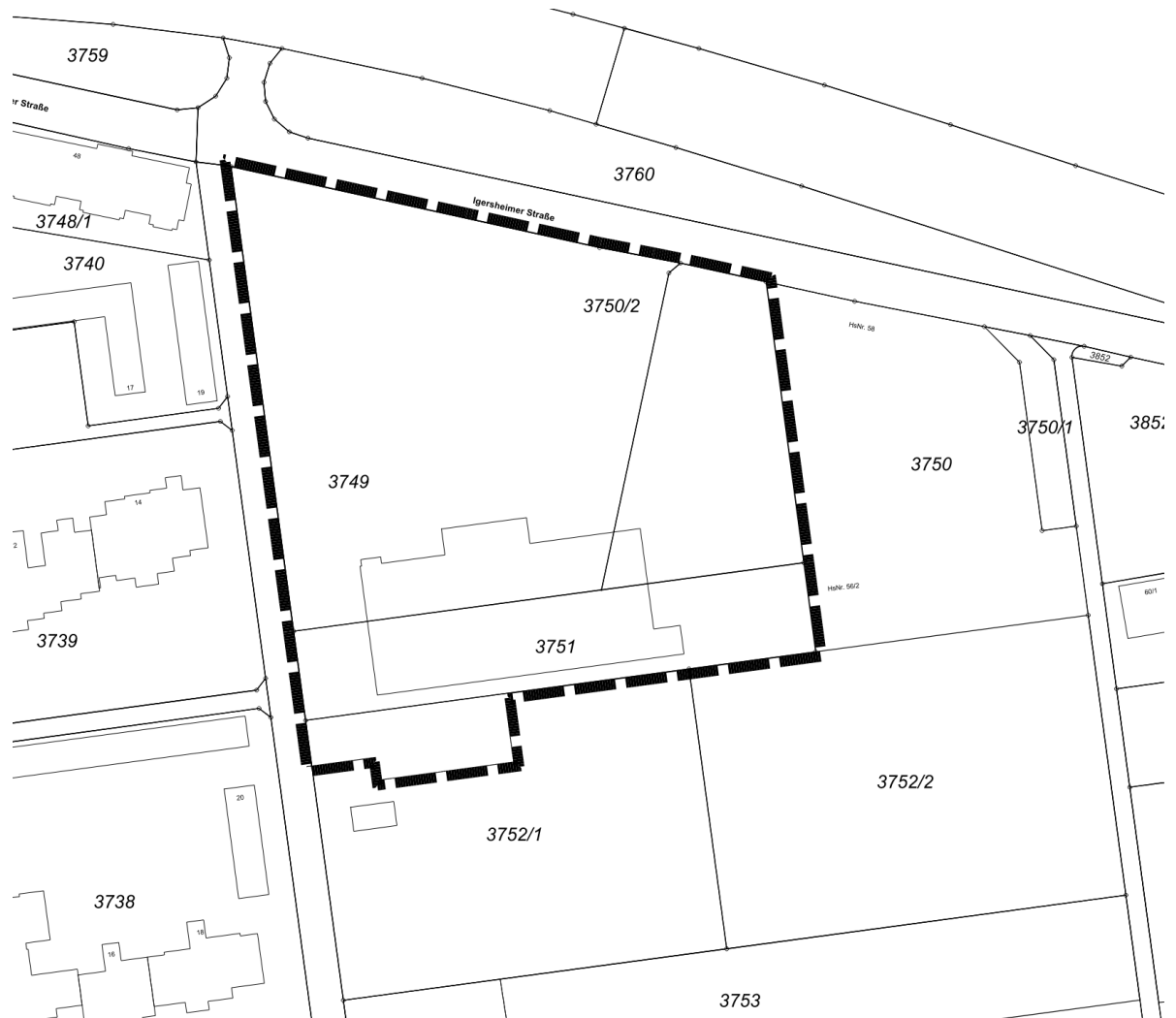


Abbildung 1: Ausschnitt Kataster mit Geltungsbereich (Datenquelle: Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg (LGL), www.lgl-bw.de)



Abbildung 2: Ausschnitt Luftbild mit Geltungsbereich und Kataster (Datenquellen: Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg (LGL), www.lgl-bw.de)

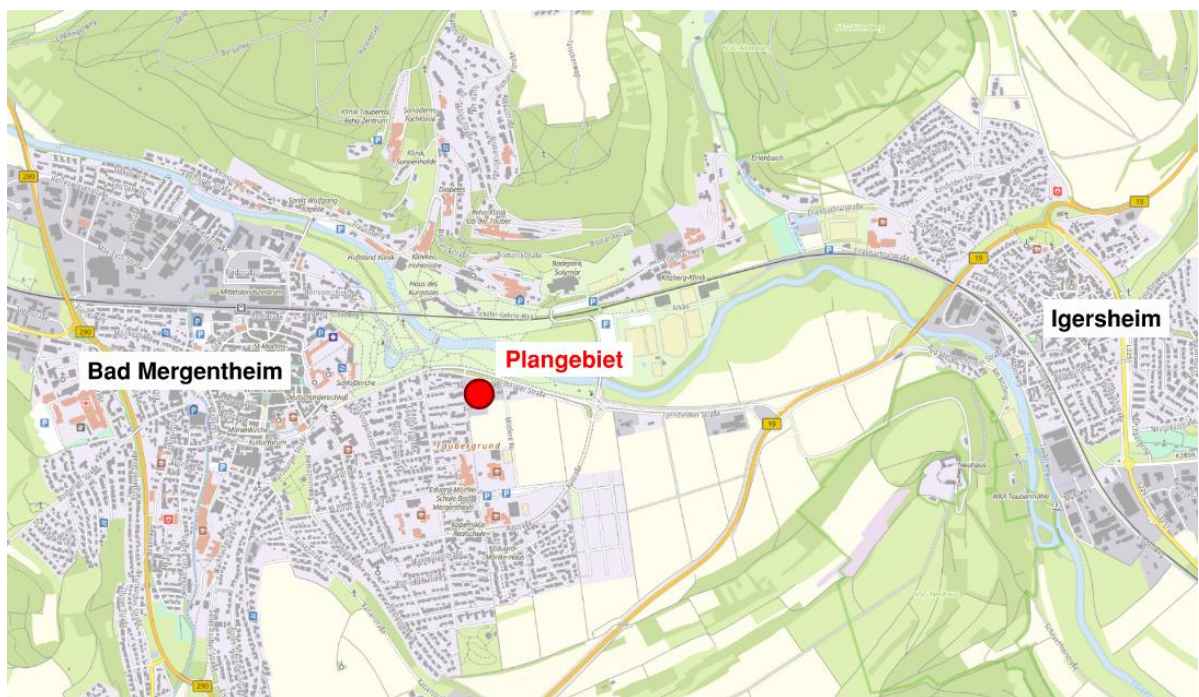


Abbildung 3: Lage des Plangebietes am östlichen Rand von Bad Mergentheim (Datenquellen: Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg (LGL), www.lgl-bw.de)

2 Ziel und Zweck der Planung

Ziel des Bebauungsplanes ist es, basierend auf dem im Kapitel A 1 genannten Anlass und der dargelegten Anforderlichkeit, eine geordnete städtebauliche Entwicklung, tangierend mit der entsprechenden Sicherung von gestalterischen Qualitäten zu gewährleisten. Hierfür sollen durch den vorliegenden Bebauungsplan die notwendigen baurechtlichen Grundlagen geschaffen werden

3 Bestandssituation

3.1 Bebauung und Nutzung



Abbildung 4: Ausschnitt Luftbild mit Geltungsbereich und Kataster (Datenquellen: Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg (LGL), www.lgl-bw.de)

Die bestehende Lidl-Filiale „Igersheimer Straße 56“ am südlichen Rand des Plangebietes verfügt über eine Verkaufsfläche von rd. 1.005 m². Nördlich an das Bestandsgebäude findet sich die der Filiale zugeordnete Stellplatzanlage inkl. der dazugehörigen Grünflächen/Außenanlagen. Der östliche Teil des Plangebietes reicht zum Teil in die angrenzende Brachfläche hinein, deren Gebäudebestand 2021 abgebrochen wurde. Nördlich an den Geltungsbereich angrenzend findet sich eine be-

stehende Bushaltestelle mit Wartehäuschen. Das Wartehäuschen liegt dabei zum Teil auf dem überplanten Grundstück der Lidl-Filiale (Flur-Nr. 3749). Der aktuelle Bestand ist im nachfolgenden Lageplan skizzenhaft dargestellt und beschrieben.

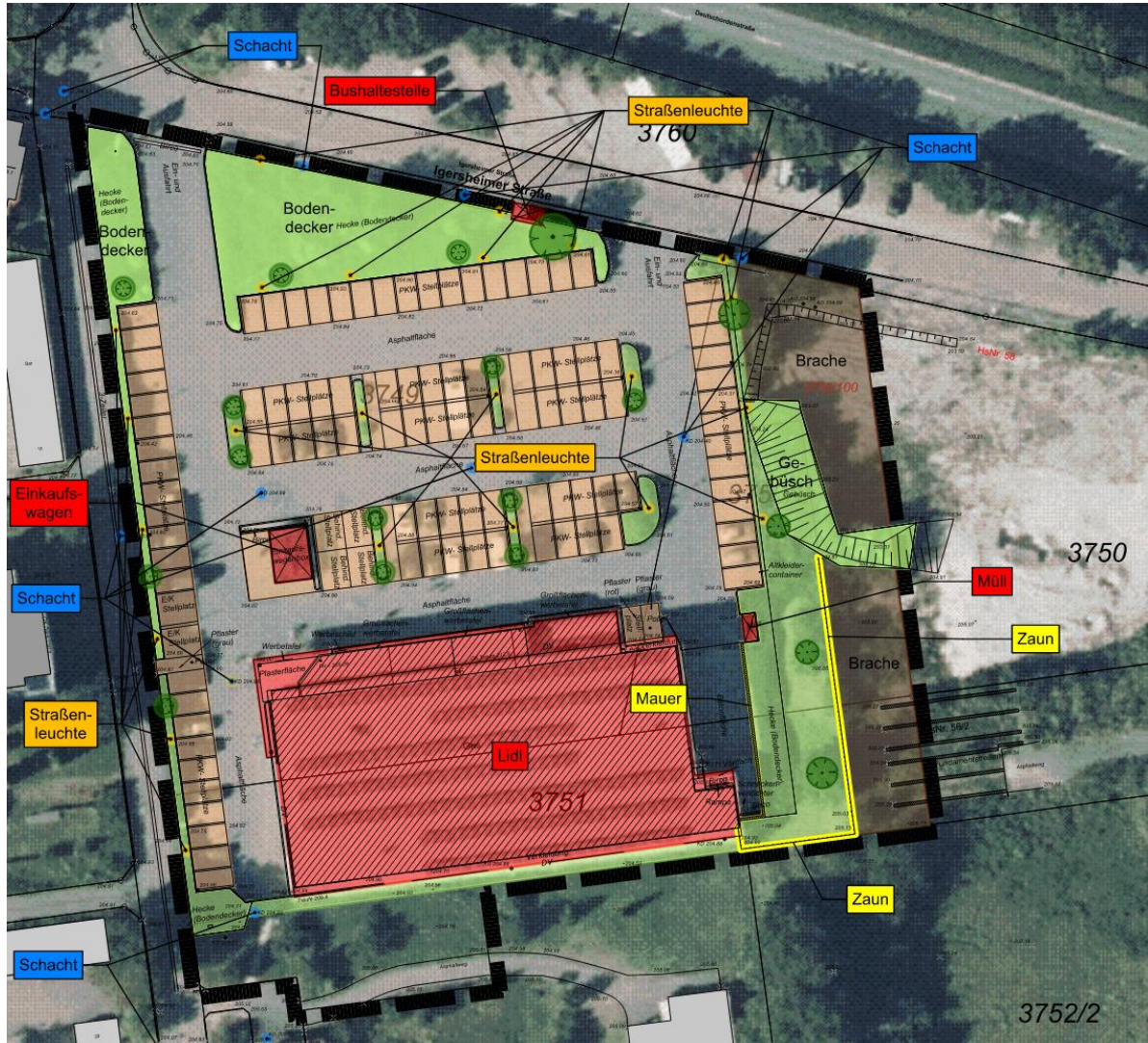


Abbildung 5: Lageplan Bestand (Datenquelle Vermessung: Braun + Nagel GmbH // Datenquelle Kataster und Luftbild: Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg (LGL), www.lgl-bw.de)

Die Fläche im Planungsbereich ist somit bereits komplett anthropogen überprägt und weitestgehend versiegelt. Das weitestgehend ebene Grundstück weist Geländehöhen von rd. 204,5 m ü. NHN bis rd. 205 m ü. NHN (Normalhöhennull) auf. Die unmittelbare bauliche Umgebung wird im Westen durch ein Wohngebiet, im Osten durch eine Brachfläche (Abriss 2021) und daran anschließend Gewerbe und Kleingärten, im Süden durch Wohncontainer für Obdachlose sowie im Norden durch die Igersheimer Straße mit paralleler Nebenstraße und öffentlichem Parkplatz und daran anschließend eine Parkanlage geprägt. Auch das unmittelbare Umfeld der Plangebietes ist demnach stark anthropogen überprägt.



3.2 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist über die nördlich und westlich angrenzenden Verkehrsflächen an das Verkehrsnetz der Stadt Bad Mergentheim angeschlossen. Während die Haupteerschließung sowohl im Bestand als auch in der geplanten Neuerschließung über die nördlich angrenzende Igersheimer Straße erfolgt, verläuft westlich des Plangebietes ein Fuß-/Radweg.

Nördlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich eine Bushaltestelle und somit eine Anbindung an das örtliche ÖPNV-Netz. Da sich die Bushaltestelle zum Teil auf dem überplanten Grundstück der Lidl-Filiale befindet ist im Rahmen der weiteren Erschließung der Erhalt bzw. eine geringfügige Verschiebung zu prüfen.

3.3 Denkmalschutz

Sowohl innerhalb des Plangebietes als auch im unmittelbaren einflussnehmenden Umfeld befinden sich keine Baudenkmäler. Potenzielle obertägig nicht mehr sichtbare Bodendenkmäler sind nicht bekannt.

4 Verfahrenshinweise

4.1 Art des Verfahrens

Gemäß Beschluss des Gemeinderates der Stadt Bad Mergentheim vom 26.01.2023 soll der vorliegende Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt werden. Dieser kann im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB i.V.m. §13 BauGB aufgestellt werden, da folgende Voraussetzungen gegeben sind:

- Bei dem geplanten Vorhaben handelt es sich um Nachverdichtung einer Fläche gem. § 13a Abs. 1 BauGB im Innenbereich von Bad Mergentheim, da die derzeit bestehende Lidl-Filiale abgerissen und durch einen größeren Neubau ersetzt werden soll.
- Der Geltungsbereich hat eine Fläche von 8.641 m², so dass der Schwellenwert gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB von 20.000 m² nicht überschritten wird. Ein enger sachlicher, räumlicher und zeitlicher Zusammenhang zu anderen Bebauungsplänen besteht nicht.
- Das beschleunigte Verfahren ist nach § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die nach Bundes- oder Landesrecht einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) unterliegen. Nachdem der Schwellenwert von 1.200 m² Geschossfläche überschritten wird, ist gemäß Anlage 1 (Liste UVP-pflichtige Vorhaben) Nr. 18.6.2 i.V. mit Nr. 18.8, Spalte 2 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) im Verfahren zunächst eine „Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls“ nach den Kriterien der Anlage 3 UVPG durchzuführen und das Ergebnis zu dokumentieren. Ein Planungshindernis liegt nicht vor, wenn diese Vorprüfung ergibt, dass keine UVP-Pflicht vorliegt. Die Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 7 UVPG liegt als Anlage 1 der vorliegenden Begründung zum Bebauungsplan bei. Im Ergebnis kommt die Vorprüfung zum Fazit, dass keines der betrachteten Schutzgüter erheblich vom Vorhaben betroffen ist. Es sind keine



erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen im Sinne des § 7 Abs. 1 UVPG zu erwarten. Die Vorprüfung kommt daher zu dem Schluss, dass für das Vorhaben keine UVP-Pflicht besteht.

- es liegen keine Anhaltspunkte gemäß § 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB vor, die zu einer Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und dem Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes führen oder dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

4.2 Hinweise zur Erforderlichkeit von Umweltprüfung und Vorprüfung des Einzelfalls

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB entsprechend. So wird von einer Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB abgesehen. Die das Plangebiet betreffenden Umweltbelange wurden durch die Erstellung von Fachgutachten (Arten- und Immissionsschutz, siehe Anlagen 3 und 4) sowie die durchgeführte Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 7 UVPG (Anlage 1) hinreichend berücksichtigt. Auf die diesbezüglichen Ausführungen darin wird verwiesen. Eine Ausgleichsermittlung der vorgenommenen Eingriffe ist nicht erforderlich, da gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB die Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung erfolgt bewertet werden.

5 Planungsvorgaben

5.1 Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg

Die Stadt Bad Mergentheim ist gemäß gültigen Landesentwicklungsplan als Mittelzentrum ausgewiesen und befindet in einem Bereich der als „ländlichen Raum im engeren Sinne“ definiert ist. Bad Mergentheim befindet sich an der Landesentwicklungsachse Wertheim – Tauberbischofsheim – Bad Mergentheim – Crailsheim – Ellwangen(Jagst).

Gemäß den Grundsätzen zum „ländlicher Raum im engeren Sinne“ 2.4.1.2 (G) LEP und 2.4.3.4 (G) LEP sind in diesen Räumen die für die Versorgung der Bevölkerung notwendige Infrastrukturen zu erhalten oder auszubauen. Weiter ist auf eine wohnortnahe Grundversorgung mit Waren und Dienstleistungen des täglichen und häufig wiederkehrenden Bedarfs hinzuwirken.

- ➔ Die vorliegende Bauleitplanung berücksichtigt dies, indem der bestehende Standort durch dessen Modernisierung zukunftsfähig ausgerichtet und somit gesichert wird.

Gemäß dem Ziel 3.1.9 (Z) LEP des Landesentwicklungsplanes ist die Siedlungsentwicklung vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind u.a. Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sowie Brach-, Konversions- und Altlastenflächen neuen Nutzungen zuzuführen.

- ➔ Die vorliegende Bauleitplanung berücksichtigt dies durch die beabsichtigte Nachverdichtung einer bestehenden Lidl-Filiale (Abriss und Neubau am selben Standort).



Aus Sicht der Vorgaben der Landesentwicklung zum Thema Einzelhandel wird auf die Raumordnerische Prüfung in der „Auswirkungsanalyse für den Neubau des Lidl-Lebensmitteldiscounters in Bad Mergentheim“ (Anlage 2 zur Begründung zum Bebauungsplan, GMA, 07.12.2023) verwiesen. Darin werden Aussagen zu dem Konzentrationsgebot gemäß 3.3.7 (Z) LEP, dem Kongruenzgebot gemäß 3.3.7.1 (Z) LEP, dem Integrationsgebot gemäß 3.3.7.2 (Z) LEP sowie dem Beeinträchtigungsverbot gemäß 3.3.7.1 (Z) LEP und 3.3.7.2 (Z) LEP getroffen.

➔ Demnach werden durch das Vorhaben die Vorgaben der Landesentwicklung eingehalten.

Weiter wird bezüglich der quartiersbezogenen Versorgungsbedeutung des überplanten Lidl-Standortes auf folgendes hingewiesen:

Als größte Wohnbaufläche in der Kernstadt ist auf den Bereich der Äußeren und der Inneren Au im östlichen Bereich der Kernstadt hinzuweisen. Im Bereich der Äußeren Au wurde mit dem Baugebiet „Auenland III“ bereits ein Wohnquartier für rd. 650 Einwohner erschlossen. Die Fläche zwischen dem Schulzentrum und der Igersheimer Straße (Innere Au) soll künftig als Quartier „Zukunftsstadt Auenland“ für weitere rd. 630 Einwohner entwickelt werden. Insgesamt ist somit mit rd. 1.280 zusätzlichen Einwohnern in diesem Bereich zu rechnen.

Der Rahmenplan zur Landesgartenschau, welcher am 22. Dezember 2023 im Gemeinderat verabschiedet wurde, beinhaltet auch den Bereich des Gesamtquartiers „Zukunftsstadt Auenland“. Hier soll gem. Rahmenplan künftig Wohnraum nach dem Leitbild der klimaresilienten Stadt, ergänzt durch Flächen für Handel und einen „Mobilitätshub“ entstehen.

Dies unterstreicht die quartiersbezogene Versorgungsbedeutung des Lidl-Marktes, als Teilstück des übergeordneten Gesamtkonzeptes der Stadtentwicklung.

Zusammenfassend lässt sich somit feststellen, dass es sich bei dem Lidl-Standort um einen Nahversorgungsstandort direkt angrenzend an Wohnbebauung handelt, welcher auch perspektivisch nochmals verstärkt eine weitere Versorgungsfunktion im Lebensmittelbereich übernehmen wird. Insgesamt handelt es sich somit um einen wichtigen Nahversorgungsstandort für die Stadt Bad Mergentheim, weshalb er in der aktuellen Fortschreibung des Regionalplans als Standort der Grundversorgung aufgenommen wurde.

Zuletzt wird noch auf den Grundsatz 3.1.10 (G) LEP hingewiesen, wonach den Belangen des Hochwasserschutzes bei der Siedlungstätigkeit angemessen Rechnung getragen werden muss. In hochwassergefährdeten Bereichen soll keine Siedlungsentwicklung stattfinden.

➔ Das Plangebiet befindet sich demnach, fast vollständig in der Überflutungsfläche HQ_{EXTREM} der nördlich verlaufenden Tauber. Die Höhe des Wasserstandes HQ_{EXTREM} liegt bei etwa 205,1 m ü. NHN (Normalhöhennull). Der Belang der Hochwasservorsorge wurde dahingehend Rechnung getragen, in dem eine Mindesthöhe für die Höhe der Oberkante Erdgeschossfertigfußbodens der Lidl-Filiale sowie der Parkplatzflächen festgesetzt wurde.

Insgesamt entspricht die Planung somit den Vorgaben des Landesentwicklungsplans.

5.2 Regionalplan Heilbronn – Franken 2020

Im Regionalplan Heilbronn-Franken ist Bad Mergentheim als Mittelzentrum ausgewiesen, welches sich in einem Bereich befindet, der als „ländlichen Raum im engeren Sinne“ definiert ist.

Der überplante Lidl-Standort wurde in der aktuellen Fortschreibung des Regionalplans als „Standort der Einzelhandelsgroßprojekte der Grundversorgung“ aufgenommen. Unmittelbar südwestlich an den Standort schließt ein großes bestehendes Wohngebiet an, welches zukünftig weiter in südöstliche Richtung entwickelt werden soll. Dieser Entwicklungsbereich ist im Regionalplan als Schwerpunkt für den Wohnungsbau (Vorranggebiet zur Konzentration einer verstärkten Siedlungstätigkeit) festgelegt. Der überplante Lidl-Standort übernimmt somit eine wichtige quartiersbezogene Versorgungsfunktion für den südöstlichen Teil der Kernstadt. Hierzu wird auf die Ausführungen unter Kapitel A 5.1 dieser Begründung hingewiesen.

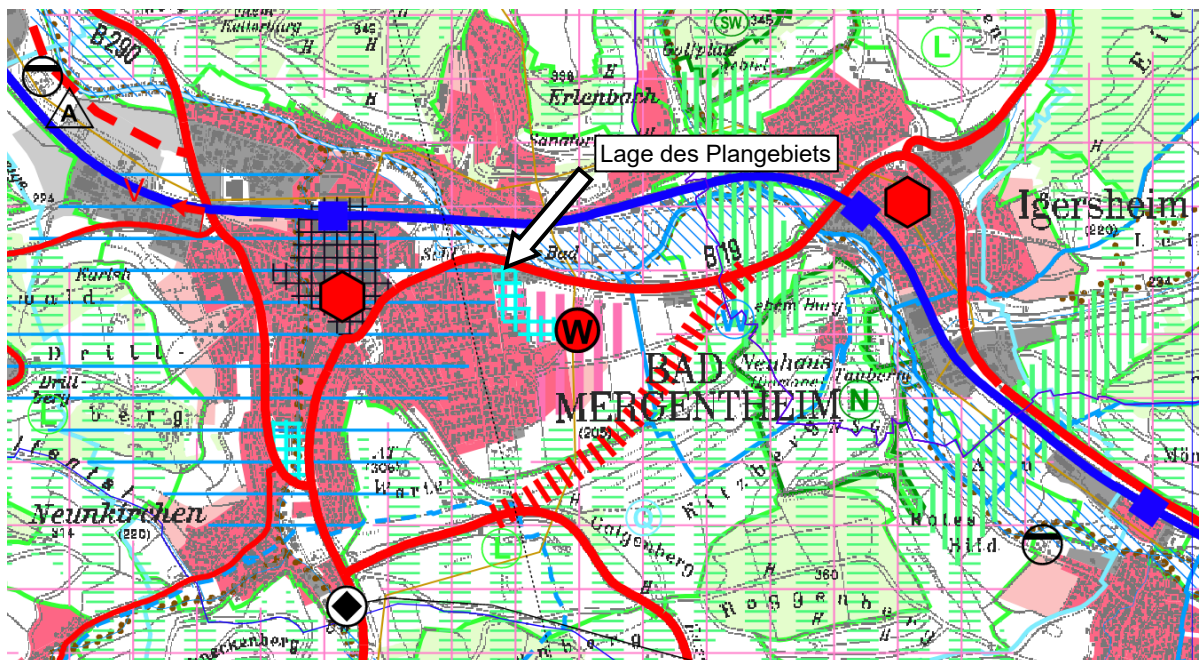


Abbildung 6: Auszug aus der Teilfortschreibung des Regionalplans „Einzelhandel“ (Datenquelle: Regionalverband Heilbronn-Franken)

Die im Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg enthaltene Landesentwicklungsachse Wertheim – Taubertal – Bad Mergentheim – Crailsheim – Ellwangen(Jagst) wird durch den Regionalplan durch die regionale Entwicklungsachse „Waldenburg/Kupferzell – Künzelsau/Ingelfingen – Krautheim/Dörzbach – Bad Mergentheim“ ergänzt.

Der aktuell fortgeschriebene Regionalplan (Stand 14.06.2024) gibt unter anderen Angaben zum Konzentrationsgebot (2.4.3.2.3 RP), dem Kongruenzgebot (2.4.3.2.4 RP), dem Beeinträchtigungsverbot (2.4.3.2.5 RP) und dem Integrationsgebot (2.4.3.2.6 RP). Zur Abwägung der regionalplanerischen Belange wird auf die Ausführungen zur raumordnerischen Prüfung in der „Auswirkungsanaly-



se für den Neubau des Lidl-Lebensmitteldiscounters in Bad Mergentheim“ (Anlage 2 zur Begründung zum Bebauungsplan, GMA, 07.12.2023) verwiesen.

➔ Demnach werden durch das Vorhaben die Vorgaben der Regionalplanung eingehalten.

Weiter wird auf die Vorgabe 3.4.1 V (6) RP hingewiesen, wonach bei allen raumbedeutsamen Planungen die Hochwassergefahrenkarten der Wasserwirtschaftsverwaltung für die planerische Abwägung heranzuziehen sind.

➔ Das Plangebiet befindet sich demnach, fast vollständig in der Überflutungsfläche HQ_{EXTREM} der nördlich verlaufenden Tauber. Die Höhe des Wasserstandes HQ_{EXTREM} liegt bei etwa 205,1 m ü. NHN (Normalhöhennull). Der Belang der Hochwasservorsorge wurde dahingehend Rechnung getragen, in dem eine Mindesthöhe für die Höhe der Oberkante Erdgeschossfertigfußbodens der Lidl-Filiale sowie der Parkplatzflächen festgesetzt wurde.

Das Plangebiet liegt am südlichen Rand eines Vorbehaltsgebietes für Erholung nach Plansatz 3.2.6.1 Abs. 4 Regionalplan. In den Vorbehaltsgebieten für Erholung sollen die natürlichen und kulturellen Erholungsvoraussetzungen in ihrem räumlichen Zusammenhang erhalten werden. Den Belangen der landschaftlichen Erholungseignung ist bei der Abwägung mit konkurrierenden, raumbedeutsamen Maßnahmen ein besonderes Gewicht beizumessen. Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft und der räumliche Zusammenhang der Erholungsräume sollen erhalten und regional bedeutsamen Kulturdenkmälern ein entsprechendes Umfeld bewahrt werden. Sport- und Freizeiteinrichtungen sind möglich, soweit die Funktionen der landschaftsbezogenen Erholung dadurch nicht beeinträchtigt werden.

➔ Die Planung tangiert das genannte Vorbehaltsgebiet lediglich randlich an einem, im Vergleich zu dessen Gesamtausdehnung äußerst kleinen Teilbereich. Zur Beurteilung der Situation ist die tatsächliche örtliche Siedlungs- und Freiraumstruktur zu betrachten.

Bei der Planung handelt es sich um den Ersatzneubau einer Lidl-Filiale an einem bestehenden Standort. Westlich grenzt ein bestehendes Wohngebiet an, östlich eine Gewerbebrache und daran anschließend ein Gewerbebetrieb. Südlich angrenzend liegen vor allem landwirtschaftlich genutzte Flächen, die im Regionalplan als Vorranggebiete für den Wohnungsbau ausgewiesen sind. Nördlich grenzt das Plangebiet unmittelbar an die ortsverbindende Igersheimer Straße. Diese Hauptverkehrsverbindung grenzt das Plangebiet somit unmittelbar vom nördlich daran angrenzenden Grünzug entlang der Tauber ab. Dieser Bereich liegt im Gegensatz zum Plangebiet unmittelbar im Vorbehaltsgebiet für Erholung und nimmt eine wichtige Rolle als städtischer Naherholungsraum ein.

Dementsprechend wird durch die vorliegende Planung kein negativer Einfluss auf das angrenzende Vorbehaltsgebiet erwartet.

Insgesamt entspricht die Planung somit den Vorgaben der Regionalplanung.

5.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

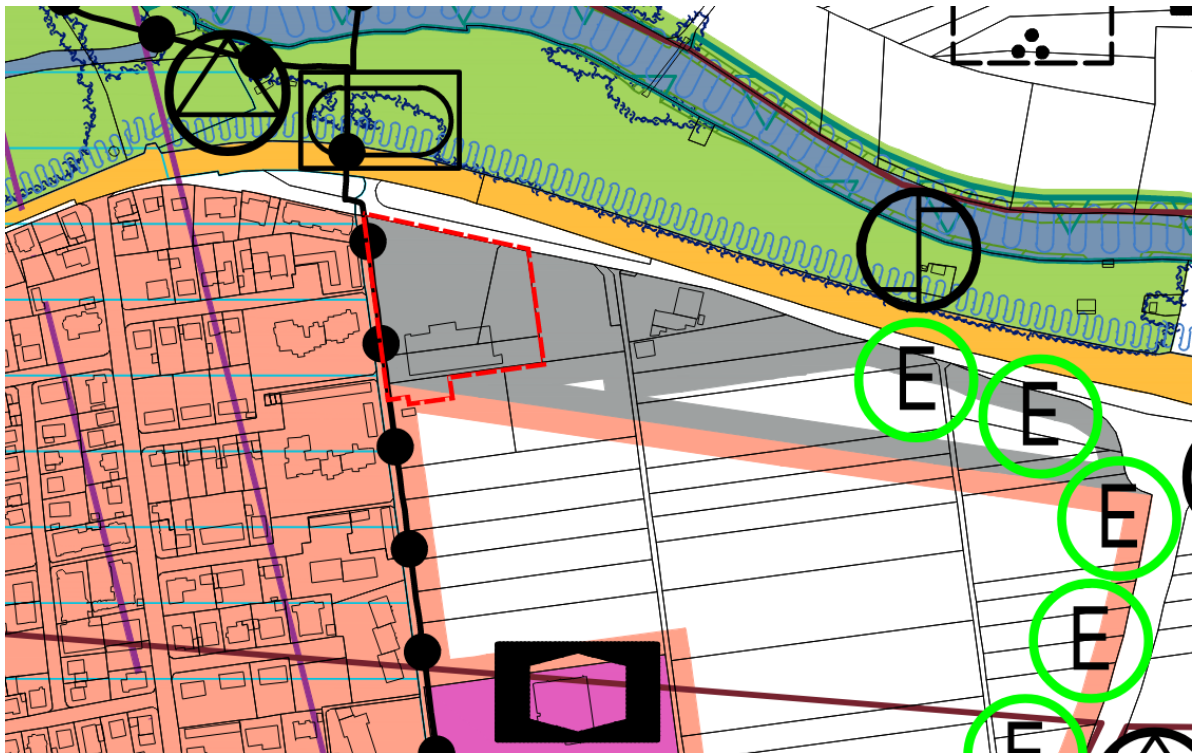


Abbildung 7: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Bad Mergentheim, Plangebiet rot umrandet (Quelle: Stadt Bad Mergentheim)

Die Kernstadt Bad Mergentheim mit 13 weiteren Stadtteilen bildet seit der Verwaltungsreform gemeinsam mit den Gemeinden Assamstadt und Igersheim den Verwaltungsraum Bad Mergentheim. Der Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Bad Mergentheim wurde mit Erlass des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 19.10.1983 genehmigt und mit Bekanntmachung vom 23.12.1983 verbindlich.

Zwischenzeitlich wurden sieben Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan durchgeführt. Die umfassende 6. Änderung des Flächennutzungsplans sowie die 7. Änderung (Konzentrationszone Windenergieanlagen) wurden jeweils mit Bekanntmachung am 08.07.2006 verbindlich. Derzeit wird das Verfahren zur 8. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt.

Zwischenzeitlich wurde der Flächennutzungsplan digitalisiert. Die digitalisierte Fassung vom 15.11.2012 / 22.05.2025 mit den Darstellungen der Grundfassung einschließlich der 1. bis 7. Änderung des Flächennutzungsplans ist maßgebend. In diesem ist die Fläche des Plangebietes als Gewerbliche Baufläche (§ 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO) dargestellt. Am südlichen Rand ist ein kleiner Teilbereich der Fläche als geplante Wohnbaufläche (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO) dargestellt. Somit ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes für die geplante Nutzungen erforderlich. Hierfür wird der Flächennutzungsplan gem. §13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB redaktionell (im Wege der Berichtigung) zu einem späteren Zeitpunkt angepasst.



B PLANUNGSBERICHT

1 Städtebauliche Konzeption

Bei der Planung handelt es sich um die Nachverdichtung einer Fläche im Innenbereich von Bad Mergentheim, bei der die derzeit bestehende Lidl-Filiale abgerissen und durch einen größeren Neubau ersetzt werden soll. Das Baufeld für den Neubau der Lidl-Filiale wird dabei gegenüber dem Bestand um 90° gedreht. Dies orientiert sich an den der Planung zugrundeliegenden architektonischen Überlegungen zum Neubau der Lidl-Filiale und ermöglicht eine für die geplante Nutzung und den Standort angemessene Einfügung in das städtebauliche Umfeld.

2 Ver- und Entsorgung des Plangebietes

Die bestehende LIDL-Filiale ist bereits an alle notwendigen Sparten (Wasser, Strom, Gas und Telekommunikation) der Ver- und Entsorgung angeschlossen. Die an den Geltungsbereich angrenzenden sowie innerhalb des Geltungsbereiches verlaufenden Bestandsleitungen und -kanäle wurden nachrichtlich im Planteil eingezeichnet. Dabei handelt es sich innerhalb des Geltungsbereiches überwiegend um Hausanschlussleitungen. Die Leitungen müssen im Rahmen des Neubaus der Lidl-Filiale und der damit verbunden Neuordnung auf dem Grundstück umverlegt werden, sodass der geplante Neubau künftig an die bestehenden Sparten angeschlossen werden kann.

Hierzu werden folgende konkretisierende Hinweise zu einzelnen Sparten vorgetragen:

Gas-, Wasser- und Strom-Hausanschlussleitungen (Stadtwerk Tauberfranken):

Vor Baubeginn von Tiefbauarbeiten ist beim Stadtwerk festzustellen, ob durch die Ausführung der Arbeiten Versorgungsleitungen gefährdet werden können. Leitungen und Kabel des Stadtwerks dürfen nicht überbaut oder bepflanzt werden. Die Freilegung muss stets möglich sein. Der Abstand zwischen geplanten Bauwerken und Anlagen des Stadtwerks muss mindestens einen Meter betragen. Weiter verlaufen durch den Geltungsbereich stillgelegte Strom-Leitungen des Stadtwerkes Tauberfranken.

Gashochdruckleitung (Stadtwerk Tauberfranken):

Entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft eine Gashochdruckleitung. Diese Leitung verfügt über einen 2,5 m Schutzbereich. Arbeiten in diesem Bereich sind nur in Anwesenheit der Bauaufsicht des Stadtwerks Tauberfranken zulässig.

Stromleitungen (Stadtwerk Tauberfranken):

Im Bereich der geplanten nordöstlichen Zu- und Abfahrt befindet sich ein bestehender Kabelverteiler. Dieser muss im Rahmen der Neuordnung der Erschließung umverlegt werden. Das Stadtwerk Tauberfranken ist hierzu frühzeitig zu beteiligen.

Ein weiterer Kabelverteiler grenzt südwestlich unmittelbar an den Geltungsbereich an.



Telekommunikationsleitungen (Deutsche Telekom)

Am nördlichen Rand des Geltungsbereiches verläuft eine Leitung der Deutschen Telekom. Bei der weiteren Erschließungs- und Ausführungsplanung im Bereich der Leitung ist die Deutsche Telekom zu beteiligen, um den genauen Verlauf sowie daraus resultierend den Erhalt bzw. die Notwendigkeit einer Verlegung frühzeitig abzustimmen.

Wasserversorgung :

Westlich verläuft entlang der Geltungsbereichsgrenze eine bestehende Wasserleitung des Stadtwerkes Tauberfranken. Hier finden sich auch bestehende Hydranten. Die bestehende LIDL-Filiale ist an diese Trinkwasserleitung angeschlossen.

Abwasserentsorgung/Entwässerung:

Die bestehende LIDL-Filiale entwässert im Trennsystem über die nördlich und westlich an den Geltungsbereich angrenzenden öffentlichen Schmutz- und Regenwasserkanäle. Auch der künftige Neubau der Lidl-Filiale ist im Trennsystem über die bestehenden öffentlichen Schmutz- und Regenwasserkanäle zu entwässern.

Das Landratsamt Main-Tauber-Kreis – Abwasserbeseitigung – weist in seiner Stellungnahme vom 07.02.2024 darauf hin, dass das Plangebiet im genehmigten AKP Mergentheim (Allgemeiner Kanalisationsplan) erfasst ist. Die abwassertechnische Erschließung aus Sicht des Landratsamtes gesichert.

3 Planinhalte und Festsetzungen

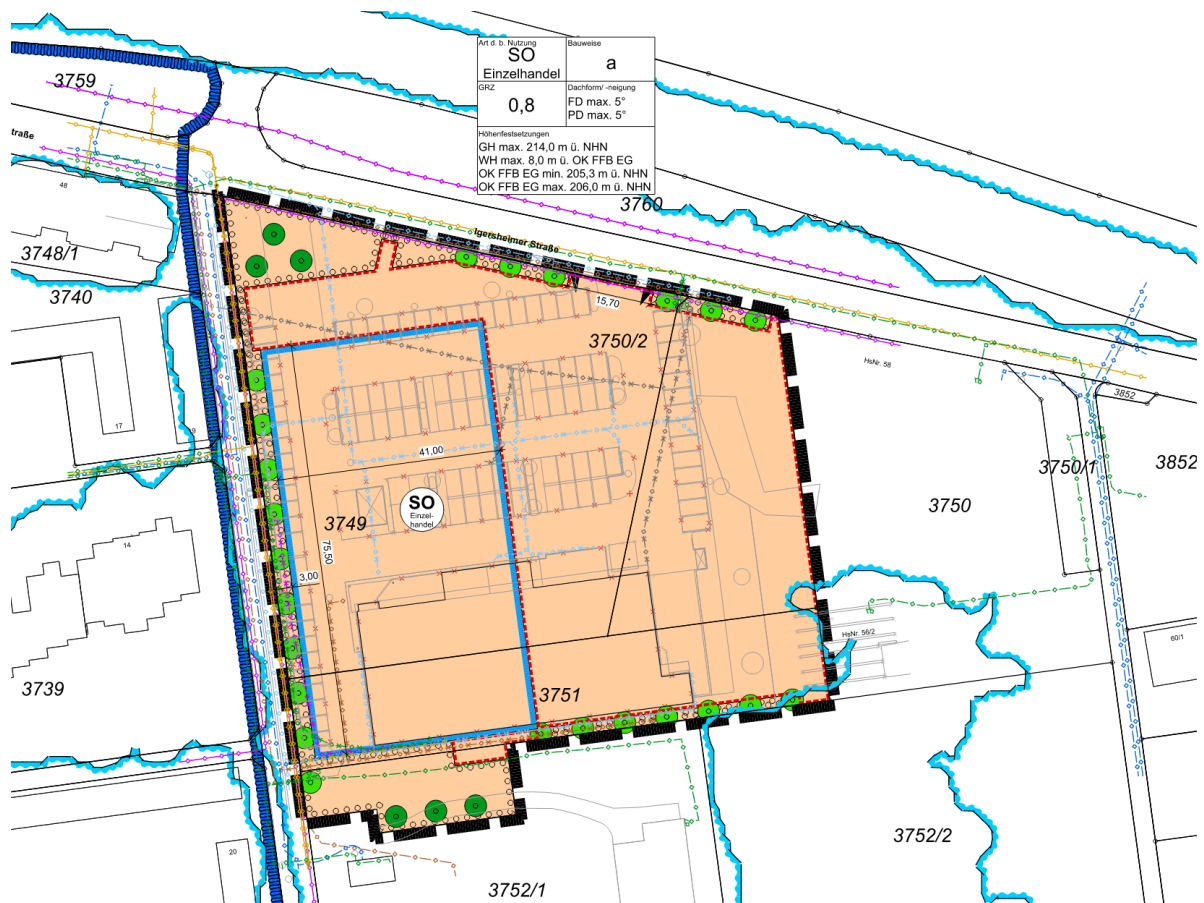


Abbildung 8: Auszug aus dem Planteil des Bebauungsplans „Zukunftsstadt Auenland-Teil 1“

3.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Sonstiges Sondergebiet“ (SO) gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel der Grundversorgung“ festgesetzt. Darin 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.

Die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung als Sonstiges Sondergebiet orientiert sich an dem Nutzungsspektrum der geplanten Nutzung, d.h. dem Ersatzneubau der bestehenden Lidl-Filiale. Die zulässigen Nutzungen wurden dementsprechend definiert.



3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Bebauungsplan durch die Grundflächenzahl sowie Höhenfestsetzungen definiert. Auf eine Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse sowie der Geschoßflächenzahl wurde verzichtet. Grundflächenzahl und die getroffenen Höhenfestsetzungen reichen zusammen mit den getroffenen örtlichen Bauvorschriften und der Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung aus, um einen städtebaulich ausreichenden Rahmen zu definieren.

3.2.1 Grundflächenzahl:

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

- ➔ Die Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,8 entspricht dem Orientierungswert gemäß § 17 BauNVO für ein Sonstiges Sondergebiet. Da ein Einzelhandelsvorhaben (wie es in der Planung vorliegt) neben dem eigentlichen Verkaufsgebäude üblicherweise einen überproportional hohen Anteil von Stellplätzen und Verkehrsflächen aufweist, nutzt die festgesetzt maximal zulässige Grundflächenzahl 0,8 vollständig aus.

3.2.2 Höhe baulicher Anlagen:

Die zulässige Gebäudehöhe (GH) wird auf max. 214,0 m ü. NHN (Normalhöhennull), die Wandhöhe (FH) auf max. 8,0 m über Oberkante Fertigfußboden EG (OK FFB 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.

- ➔ Die Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe sowie der Wandhöhe orientiert sich an den der Planung zugrundeliegenden architektonischen Überlegungen zum Neubau der Lidl-Filiale und ermöglicht eine für die geplante Nutzung und den Standort angemessene Einfügung in das städtebauliche Umfeld.

Die zulässige Überschreitung der Gebäudehöhe um 1,5 m wurde festgesetzt um notwendige untergeordnete technische Aufbauten (wie z.B. Belüftung-, Heiz- und Klimaanlage) zuzulassen, die über die festgesetzte Gebäudehöhe hinaus reichen. Da es sich hierbei um untergeordnete Fachaufbauten handelt ist weiterhin eine angemessene Einfügung in das städtebauliche Umfeld gegeben.

Die Festsetzung der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OK FFB EG) orientiert sich an den Belangen der Hochwasservorsorge der Überflutungsfläche HQ_{EXTREM} der nördlich verlaufenden Tauber. Die Höhe des Wasserstandes HQ_{EXTREM} liegt bei etwa 205,1 m ü. NHN (Normalhöhennull). Die darüber hinaus nach oben hin begrenzende maximal Höhe der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss soll dazu beitragen, dass sich die geplante Nutzung angemessen in das städtebauliche Umfeld einfügt.



3.3 Bauweise

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

- ➔ Die Festsetzung orientiert sich an den der Planung zugrundeliegenden architektonischen Überlegungen zum Neubau der Lidl-Filiale. Da die geplante Filiale eine Länge von 50 m überschreitet fällt das Vorhaben nicht mehr in die Definition einer offenen Bauweise. Somit wird durch die Festsetzung eine Abweichung von der offenen Bauweise um die Gebäudelänge definiert, wobei weiterhin ein seitlicher Grenzabstand einzuhalten ist.

3.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die im Planteil eingezeichneten Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO festgesetzt.

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.

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.

- ➔ Die Festsetzung orientiert sich an den der Planung zugrundeliegenden architektonischen Überlegungen zum Neubau der Lidl-Filiale. Im Planteil wurde dementsprechend für den Baukörper der geplanten Lidl-Filiale eine Baugrenze eingezeichnet. Zusätzlich im nördlichen und östlichen Bereich des Grundstücks eine Fläche für Nebenanlagen eingezeichnet.

3.5 Flächen für Stellplätze und Grundstückszufahrten

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.

Die verkehrliche Anbindung über die Igersheimer Straße ist innerhalb des hierfür im Planteil festgesetzten Bereich für Ein- und Ausfahrten zu realisieren.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb der Überflutungsfläche für ein sogenanntes Extremhochwasser (HQ_{EXTREM}). Dementsprechend ist die Oberkante (OK) der Stellplatzflächen mit einer Höhe von mind. 205,3 m ü. NHN (Normalhöhennull) auszuführen.



- ➔ Die Festsetzung orientiert sich an den der Planung zugrundeliegenden architektonischen Überlegungen zur Ausgestaltung der Erschließungsflächen des Neubaus der Lidl-Filiale. Der gewählte Umfang der Fläche für Nebenanlagen soll eine möglichst flexible Ausgestaltung des Parkplatzes im Rahmen der weiterführenden architektonischen Planungen zum notwendigen baurechtlichen Antrag ermöglichen.

Die Stellplätze dürfen darüber hinaus in Form von Carports überdacht werden. Dies orientiert sich einerseits an dem Belang einer energetischen Doppelnutzung von versiegelten Stellplatzflächen, wie sie das Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz Baden-Württemberg (KlimaG BW) beim Neubau von Parkplätzen vorsieht, die für eine Solarnutzung geeignet sind. Andererseits orientiert sich die Festsetzung an einer klimagerechten Doppelnutzung, wonach Carports sowohl einen Beitrag zur Verschattung als auch, wenn sie begrünt werden, einen Beitrag zur Rückhaltung und Verdunstung von Regenwasser leisten.

Die Festsetzung der Mindesthöhe der Stellplatzflächen orientiert sich an dem Belangen der Hochwasservorsorge der Überflutungsfläche HQ_{EXTREM} der nördlich verlaufenden Tauber. Die Höhe des Wasserstandes HQ_{EXTREM} liegt bei etwa 205,1 m ü. NHN (Normalhöhennull).

3.6 Verbot von Heizölverbraucheranlagen

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

- ➔ Die Festsetzung berücksichtigt die Belange der Wasserwirtschaft nach einer hochwasserangepassten Nutzung des Grundstücks.

3.7 Flächige Pflanzgebote

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 (siehe Kapitel. 5.9 dieser Begründung zum Bebauungsplan) verwiesen.

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

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.

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.

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.

- ➔ Die Festsetzung dient einer ökologisch hochwertigen Gestaltung und Pflege der Grünflächen, sodass neue Lebensräume für Tier- und Pflanzenarten geschaffen werden können. Zudem wirkt sich die Reduzierung der Versiegelung positiv auf das Stadtklima und den örtlichen Wasserhaushalt aus. Auch trägt die Durchgrünung positiv zum Stadtbild bei.

3.8 Einzelpflanzgebote

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 (siehe Kapitel. 5.9 dieser Begründung zum Bebauungsplan).

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.

- ➔ Die Festsetzung dient einer ökologisch hochwertigen Gestaltung und Pflege der unbebauten Grundstücksflächen, sodass neue Lebensräume für Tier- und Pflanzenarten geschaffen werden können. Weiter binden Stadtbäume klimaschädliches Kohlendioxid, liefern Sauerstoff, kühlen und reinigen die Luft, spenden Schatten an heißen Tagen und wirken sich positiv auf das Stadtbild sowie die menschliche Gesundheit aus. Zudem wirkt sich die Reduzierung der Versiegelung positiv auf das Stadtklima und den örtlichen Wasserhaushalt aus.



4 Örtliche Bauvorschriften

4.1 Dachform und Dachneigung von Hauptgebäuden

Dachform und Dachneigung sind für Hauptgebäude wie folgt zulässig:

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

➔ Die Festsetzung von Dachform und -neigung orientiert sich an den für Einzelhandelsentwicklungen heutzutage üblichen Gestaltungsrahmen. Auch die vor Ort bestehende und künftig durch einen Ersatzneu zu ersetzende LIDL-Filiale verfügt bereits über ein entsprechendes flachgeneigtes Pultdach. Durch die Festsetzung wird eine für die geplante Nutzung und den Standort angemessene Einfügung in das städtebauliche Umfeld ermöglicht.

4.2 Dacheindeckung und Überdachungen

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.

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

➔ Die Festsetzung zur Begrünung von Dachflächen auf Hauptgebäuden entspricht architektonisch und städtebaulichen Anforderungen an die zeitgemäße und nachhaltige Gestaltung von großflächigen Flachdächern bzw. flachgeneigten Dächern. Die Dachbegrünung trägt einerseits gestalterisch zum Stadtbild bei und wirkt sich darüber hinaus positiv auf den örtlichen Wasserhaushalt (Speicherung, Rückhalt und Verdunstung von Regenwasser) sowie damit verbunden auf das örtliche Kleinklima aus.

4.3 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

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

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

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

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

➔ Die Festsetzungen zur Ausgestaltung von Werbeanlagen dienen einer städtebaulich verträglichen und störungsfreien Einbindung von Werbeanlagen in das Umfeld.



4.4 Einfriedungen

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.

Einfriedungen entlang der Igersheimer Straße sind nicht zulässig.

- ➔ Die Festsetzungen zur Ausgestaltung und Zulässigkeit von Einfriedungen dienen der gestalterischen Einbindung in das städtebauliche Umfeld. Zusätzlich dazu dient der Mindestabstand der Einfriedung zum Boden der Durchgängigkeit für Tiere.

4.5 Standplätze für Müllsammelanlagen

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

- ➔ Die Festsetzung dient der gestalterischen Einbindung von Standplätzen für Müllsammelanlagen in das städtebauliche Umfeld. Dieses würde durch frei einsehbare Standplätze mit Müllsammelanlagen negativ beeinflusst werden.

4.6 Führung von Versorgungsleitungen

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

- ➔ Die Festsetzung dient der städtebaulichen Gestaltung, die negativ von Freileitungen beeinflusst werden würde.

5 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

5.1 Lage im Heilquellenschutzgebiet / Wasserschutzgebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb der quantitativen Schutzzone C und qualitativen Schutzzone III (Weiteren Schutzzone) des Heilquellenschutzgebietes „Bad Mergentheim“ (Gebietskennzahl 128300). Bei allen Vorhaben innerhalb des Heilquellenschutzgebietes sind daher die Schutzbestimmungen der Rechtsverordnung des Landratsamtes Main-Tauber 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 Wärmergewinnung mittels Geothermie nur eingeschränkt möglich ist. Die Zulässigkeit ist durch das Landratsamt Main-Tauber-Kreis – Umweltschutzamt – zu prüfen.

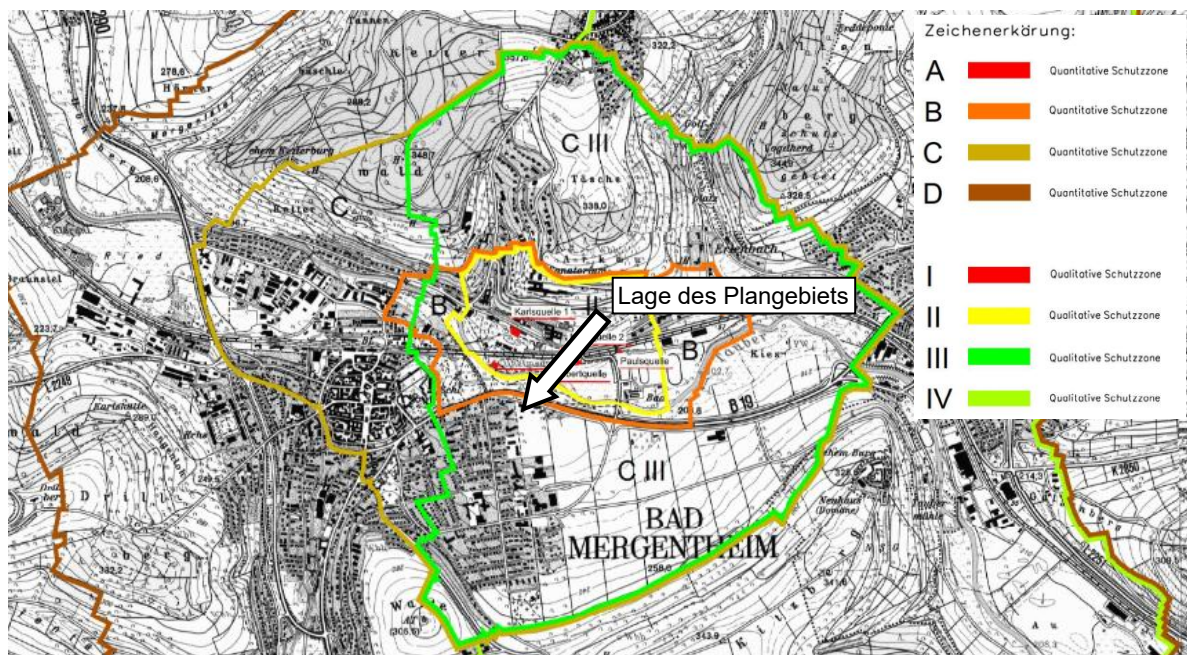


Abbildung 9: Auszug aus der Übersichtskarte zur Festsetzung des Heilquellenschutzgebiet Bad Mergentheim (Planverfasser: Walter+Partner GbR)

Weiter befindet sich westlich des Plangebietes das „fachtechnisch abgegrenzte“ Wasserschutzgebiet „Taufstein Bad – Mergentheim“ (WSG-Nr. 128216). Dabei grenzt das Plangebiet aber nicht unmittelbar an das Schutzgebiet an, sondern wird vom dazwischen befindlichen Fuß-/Radweg davon abgetrennt.

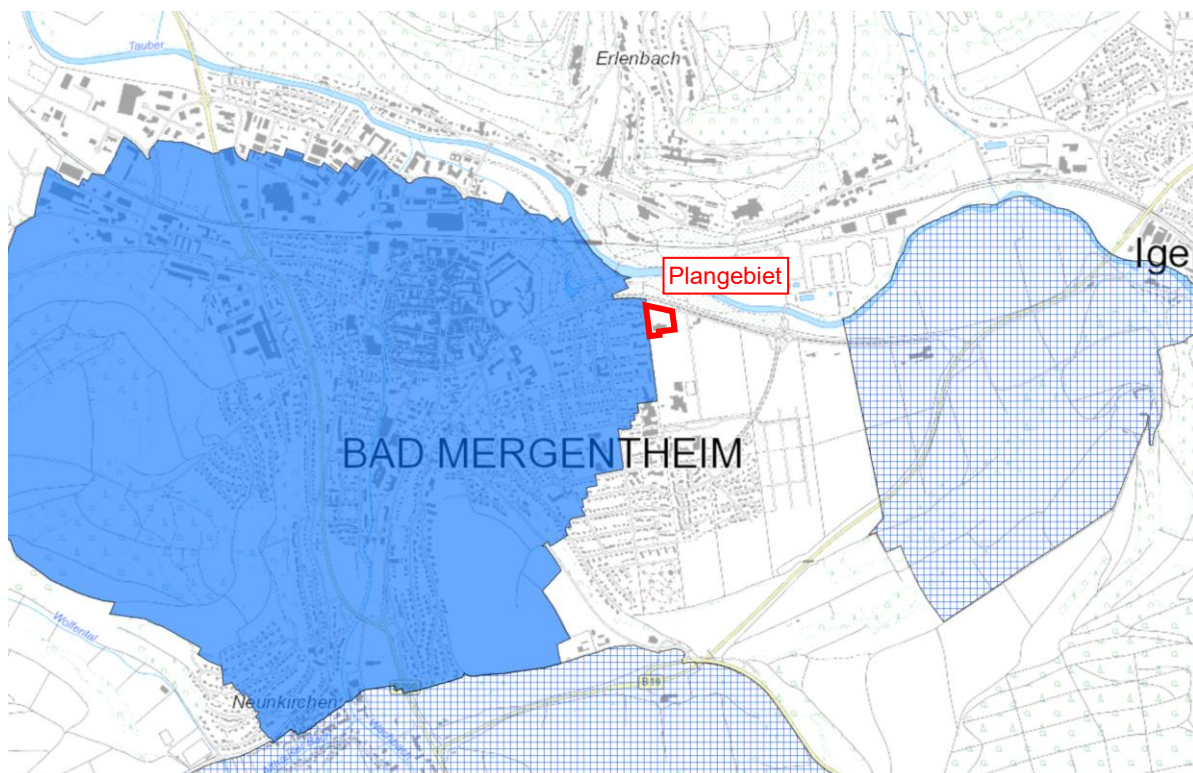


Abbildung 10: Wasserschutzgebiete im Umfeld des Plangebietes (Datenquellen: Auszug aus dem Daten- und Kartendienst der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW))

5.2 Hochwasserschutz

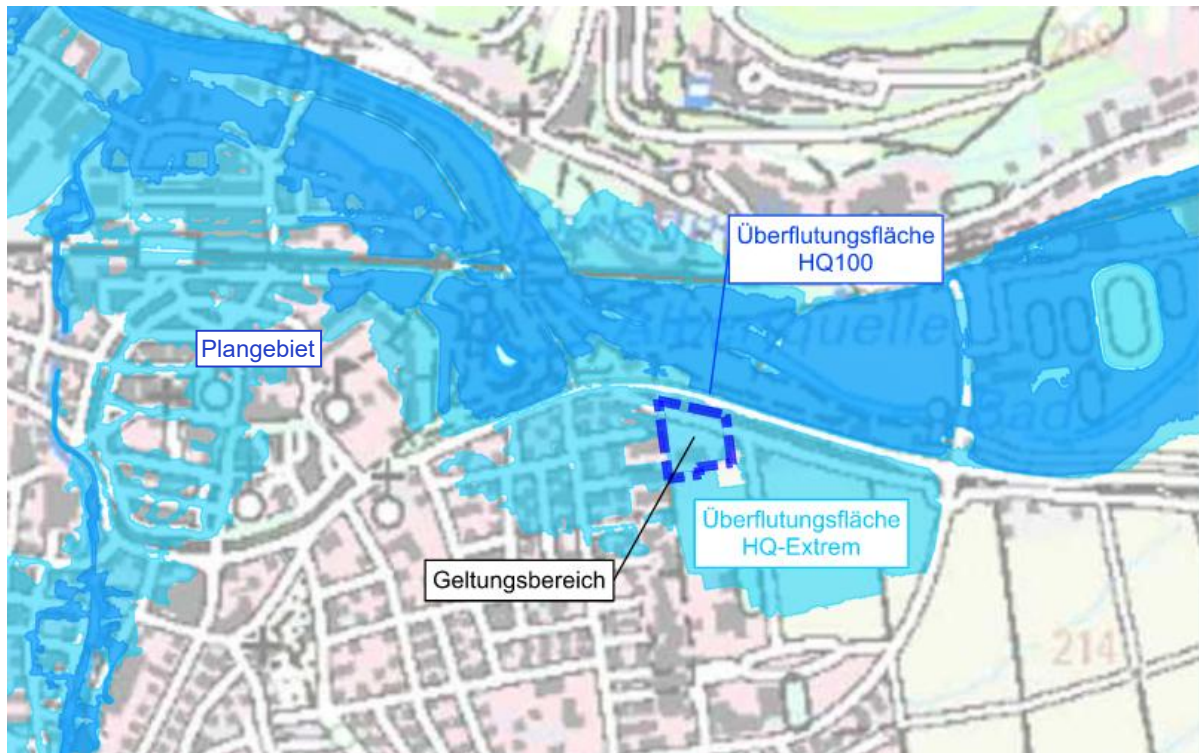


Abbildung 11: Überflutungsflächen der Tauber (Datenquellen: Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW) und Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg (LGL), www.lgl-bw.de)

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.

5.3 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. Darin wurde die schalltechnische Immissionsverträglichkeit des Vorhabens mit der Umgebung überprüft.

Gemäß Kapitel 9 des Gutachtens kommt es zu deutlichen Überschreitungen der Immissionsrichtwerte und zulässigen Geräuschspitzen der TA-Lärm an den bestehenden maßgeblichen Immissionsorten in der Umgebung in der nächtlichen Beurteilungszeit. Dementsprechend sind Schallschutzmaßnahmen für die Realisierung des Vorhabens für den Neubau eines Einzelhandelsgeschäftes erforderlich.



Unter Einhaltung von Schallschutzmaßnahmen für die Realisierung des Vorhabens ergibt sich gemäß Gutachten (Kapitel 1) eine Richtwerteinhaltung sowohl für das Vorhaben als auch für die bestehende potenzielle Gesamtbelastung. Auch sind Maximalpegel, Anlagenverkehr und nach DIN 45680 tieffrequente Geräuschimmissionen in unzulässigem Maße nicht zu erwarten.

Aus den Untersuchungsergebnissen wurden unter Kapitel 10 des Gutachtens nachfolgend genannte Hinweise abgeleitet, die für die spätere Realisierung des Vorhabens zu beachten sind. Zusätzliche textliche Festsetzungen sind gemäß Gutachten nicht notwendig:

- 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:
 - o Eine Nachtanlieferung in der Zeit von 6 - 22 Uhr ist nicht möglich.
 - o Eine Begrenzung der Schallleistung 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 ingenieurgesellschaft mbH & Co. KG (Fachtechnische Stellungnahme S24519_SIS_01 vom 11.08.2025) zwei Szenarien für die südlich angrenzende Obdachlosenunterkunft untersucht:

- südliches Mischgebiet mit Obdachlosenheim im Bestand
- südliches Mischgebiet mit neu positioniertem Obdachlosenheim sowie beabsichtigter zusätzlicher Lebensmittelmarkt

Für die beiden o.g. Szenarien wurden an den maßgeblichen Immissionsorten in der Umgebung weder für die Zusatzbelastung durch den großflächigen Einzelhandel (geplante LIDL-Filiale) noch durch die Gesamtbelastung Richtwertüberschreitungen nach TA-Lärm festgestellt.

Diese ergänzende Untersuchung liegt der Begründung zum Bebauungsplan als Anlage 3b bei.

Im Ergebnis sind gemäß Gutachter keine zusätzlichen, über die gemäß Kapitel 9 im Bericht B24519_SIS_02 vom 20.11.2024 hinausgehende Lärminderungsmaßnahmen erforderlich.

5.4 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.

5.5 Abstandflächen (§ 5 LBO)

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

5.6 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.

5.7 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.

5.8 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.

5.9 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.

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

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



Begründung

<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

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

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 'Accolade'</i>	Frühe Zierkirsche 'Accolade'

5.10 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.

Demnach ist ein Vorkommen wertgebender Brutvogelarten anhand der Lebensraumausstattung und der bestehenden Vorbelastungen nicht zu erwarten. Ein Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG bei den Brutvögeln kann unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen werden. Der Gebäude- und Baumbestand weist keine für Fledermäuse geeigneten Strukturen auf, weswegen ein Vorkommen von Fledermausquartieren im Vorhabenbereich ausgeschlossen werden kann. Ein Vorkommen von Reptilien und weiteren artenschutzrechtlich relevanten Arten ist im Vorhabenbereich ebenfalls nicht zu erwarten.



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:

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.

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.

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.

5.11 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.



5.12 Berücksichtigung von Leitungsbeständen im Plangebiet und dessen Umfeld

Sowohl innerhalb des Plangebiets als auch dessen unmittelbarem Umfeld (siehe hier auch die Ausführungen unter Kapitel B 2) 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.



C PLANVERWIRKLICHUNG

1 Bodenordnung

Das Plangebiet ist bereits erschlossen. Das Grundstück ist im Eigentum des Projektträgers (Lidl Vertriebs-GmbH & Co. KG), sodass Maßnahmen zur Bodenordnung nicht erforderlich sind.

2 Erschließungskosten

Das Grundstück ist im Eigentum des Projektträgers (Lidl Vertriebs-GmbH & Co. KG) und bereits vollständig erschlossen. Auch nach Realisierung des Ersatzneubaus wird die Erschließung im Wesentlichen über die bereits bestehenden angrenzenden Strukturen erfolgen. Erschließungskosten werden somit durch das private, dem Bebauungsplan zugrundeliegende Vorhaben selbst verursacht und betreffen somit nicht die Stadt Bad Mergentheim.

3 Flächenbilanz

Die überschlägige Verteilung der Flächen innerhalb des Geltungsbereiches stellt sich wie folgt dar:

Geltungsbereich	Fläche	in %
Größe des Geltungsbereichs	9.135 m²	100,0 %
./. Sonstiges Sondergebiet	9.079 m ²	100,0 %
<i>davon innerhalb der Baugrenzen</i>	3.091 m ²	33,8 %
<i>davon innerhalb der Flächen für Nebenanlagen</i>	4.689 m ²	51,3 %
<i>davon innerhalb der Flächenpflanzgebote</i>	1.299 m ²	14,2 %

4 Zeitliche Umsetzung

Die Umsetzung soll voraussichtlich zeitnah nach Satzungsbeschluss erfolgen.

Bad Mergentheim, den

.....

Udo Glatthaar

Oberbürgermeister