

VORPRÜFUNG DES EIN- ZELFALLS GEM. § 7 UVPG

zum Bebauungsplan „Zukunftsstadt Auenland-Teil 1“

VORHABEN

Bebauungsplan „Zukunftsstadt Auenland-Teil 1“
Gemarkung Mergentheim

LANDKREIS

Main-Tauber-Kreis

VORHABENSTRÄGER

Lidl Immobilien Dienstleistung GmbH & Co. KG
Max Eyth-Straße 13
74638 Waldenburg

VERFASSER

BAURCONSULT Architekten Ingenieure
Adam-Opel-Straße 7
97437 Haßfurt

Haßfurt, 28.10.2025

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Vorbemerkungen	3
2.	Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls	4
2.1	Merkmale des Vorhabens	4
2.1.1	Größe und Ausgestaltung des gesamten Vorhabens und, soweit relevant, der Abrissarbeiten	4
2.1.2	Zusammenwirken mit anderen bestehenden oder zugelassenen Vorhaben und Tätigkeiten	6
2.1.3	Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	6
2.1.4	Erzeugung von Abfällen im Sinne von § 3 Absatz 1 und 8 des Kreislaufwirtschaftsgesetzes	9
2.1.5	Umweltverschmutzung und Belästigungen	10
2.1.6	Risiken von Störfällen, Unfällen und Katastrophen, die für das Vorhaben von Bedeutung sind, einschließlich der Störfälle, Unfälle und Katastrophen, die wissenschaftlichen Erkenntnissen zufolge durch den Klimawandel bedingt sind	11
2.1.7	Risiken für die menschliche Gesundheit, z. B. durch Verunreinigung von Wasser oder Luft	11
2.2	Standort der Vorhaben	11
2.2.1	Nutzungskriterien	11
2.2.2	Qualitätskriterien	13
2.2.3	Schutzkriterien	14
2.3	Art und Merkmale der möglichen Auswirkungen	18
3.	Ergebnis der Vorprüfung	24

Anlagen:

- Anlage 1: Auswirkungsanalyse für den Neubau des Lidl-Lebensmitteldiscounters in Bad Mergentheim (Stand: 07.12.2023, GMA - Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH)
- Anlage 2a: Geräuschimmissionsprognose nach DIN 18005 und TA Lärm (Bericht B24519_SIS_02, Stand: 20.11.2024, rw bau-physik ingenieurgesellschaft mbH & Co. KG)
- Anlage 2b: 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 3: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Stand: 30.09.2024, arguplan GmbH)

1. Vorbemerkungen

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 zukunftssicher 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. Der Planbereich umfasst die Flst. Nr. 3749, 3750/2 und 3751 mit einer Fläche von 8.641 m².“

Gemäß o.g. Beschluss des Gemeinderates vom 26.01.2023 soll der Bebauungsplan dabei im Beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt werden. Das beschleunigte Verfahren ist nach § 13 a Abs. 1 Satz 4 BauGB aber 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.

2. Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls

Im Folgenden werden die zur Prüfung des Einzelfalls erforderlichen Angaben zum Vorhaben (gem. Anlage 2 und 3 UVPG) gemacht, um eine Beurteilung von möglicherweise auftretenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu ermöglichen. Die Gliederung der vorliegenden Prüfung orientiert sich an den in Anlage 3 UVPG aufgeführten Kriterien:

1. Merkmale des Vorhabens
2. Standort des Vorhabens
3. Merkmale der möglichen Auswirkungen

2.1 Merkmale des Vorhabens

Gem. Anlage 3 UVPG sind die Merkmale eines Vorhabens insbesondere hinsichtlich folgender Kriterien zu beurteilen:

2.1.1 Größe und Ausgestaltung des gesamten Vorhabens und, soweit relevant, der Abrissarbeiten

Die Lidl Vertriebs-GmbH & Co. KG beabsichtigt für ihre Lidl-Filiale „Igersheimer Straße 56“ einen Abriss mit Ersatzneubau am selben Standort. Der Umgriff des Plangebietes umfasst dabei die Flurstücke Nr. 3749, 3750/2, 3751 und 3752/1 mit einer Fläche von 8.641 m² und somit sowohl den bisherigen Lidl-Standort als auch einen kleinen daran anschließenden Teilbereich der östlich sowie südlich angrenzenden Flächen. Die vorhandene Filiale mit einer Verkaufsfläche von 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 BauNVO Baunutzungsverordnung (BauNVO) für großflächigen Einzelhandel festgesetzt.

In den nachfolgenden Abbildungen 1 und 2 wird die Bestandssituation dargestellt sowie ein Ausschnitt aus dem dazugehörigen Bebauungsplan aufgezeigt:



Abb. 1: Bestandssituation – Ausschnitt Luftbild mit Planungsumgriff und Kataster (Datenquellen: Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg (LGL), www.lgl-bw.de)



Abb. 2: Auszug aus dem Planteil des Bebauungsplans „Zukunftsstadt Auenland-Teil 1“

2.1.2 Zusammenwirken mit anderen bestehenden oder zugelassenen Vorhaben und Tätigkeiten

Bei dem Vorhaben handelt es sich um den Abriss mit Ersatzneubau einer Lidl-Filiale. Die bestehende Nutzung bleibt somit erhalten. Die Verkaufsfläche erhöht sich somit um etwa 545 m². Ein Zusammenwirken mit der umgebenden Bebauung ist daher weiterhin im annähernd gleichen Maße wie bereits im Bestand gegeben.

Zusätzliche kumulative erhebliche Wirkungen über das bereits vorhandene Maß hinaus werden nicht erwartet, da keine weiteren gleichartigen Vorhaben in direktem Umfeld und Zusammenhang mit dem oben genannten Vorhaben realisiert werden. Dementsprechend wird die gemäß Anlage 1 UVPG maßgebliche Größenordnung von 1.200 m² bis 5.000 m² durch das Vorhaben nicht überschritten.

Weiter wurde durch die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA), Ludwigsburg eine Auswirkungsanalyse (Stand 07.12.2023, siehe Anlage 1) erstellt, die 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. Ergänzend wurde auch eine raumordnerische Prüfung zur Beurteilung der Vereinbarkeit des Vorhabens mit den Zielen des Landesentwicklungsplans Baden-Württemberg und des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020 durchgeführt. Dem Konzentrationsgebot wird durch die Einstufung von Bad Mergentheim als Mittelzentrum entsprochen. Das Kongruenzgebot wird eingehalten, da mehr als 80% des Umsatzes aus Bad Mergentheim stammen. Das Beeinträchtigungsverbot wird nicht verletzt, da die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumlenkungen im Nichtlebensmittelbereich nicht zu einer Schwächung zentraler Versorgungsbereiche oder einer Schädigung der Nahversorgungsstrukturen führen werden.

Aufgrund der Lage außerhalb des festgesetzten Vorranggebietes für zentrenrelevante regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte ist das Integrationsgebot formal zunächst nicht erfüllt. In der Teilfortschreibung des Regionalplanes zum Einzelhandel, welche am 14.06.2024 durch den Regionalverband Heilbronn-Franken als Satzung beschlossen wurde, ist der Standort jedoch ausdrücklich als Vorranggebiet der Grundversorgung ausgewiesen. Damit wird der räumlichen Situation (einziger Nahversorgungsstandort südlich der Bahntrasse und unmittelbarer Bezug zum neuen Wohnbauschwerpunkt) Rechnung getragen.

2.1.3 Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Fläche und Boden:

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans wird eine ca. 0,78 ha große, sich im Innenbereich befindliche und bereits bebaute Gewerbefläche überplant. Die dort bestehende Lidl-Filiale weist einen Gesamtversiegelungsgrad von rd. 79 % der Fläche bzw. 0,61 ha auf. Der Großteil der

Versiegelung geschieht dabei nutzungstypisch durch Verkehrsflächen (Stellplätze und Erschließungsflächen). Mit der vorliegenden Planung zum Ersatzneubau der Lidl-Filiale wird das beanspruchte Grundstück um ca. 0,13 ha in östliche und südliche Richtung auf angrenzende Flächen erweitert. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens „Zukunftsstadt Auenland-Teil 1“ umfasst somit eine Fläche von ca. 0,91 ha. Basierend auf den Festsetzungen des Bebauungsplanverfahrens „Zukunftsstadt Auenland-Teil 1“ für den Neubau der LIDL-Filiale und dem geringfügig vergrößerten Grundstück wird die maximal zulässige Gesamtversiegelung auf rd. 80 % bzw. 0,73 ha erhöht.

Gemäß den historischen Luftbildern des Kartenviewer des Geoportals Baden-Württemberg ist der Bereich rund um das Plangebiet bereits seit den 1960er Jahren weitestgehend versiegelt und baulich genutzt. Weitere zusätzliche negative Auswirkungen auf den Boden, wie z.B. durch Bodenverdichtung, durch den Verlust wertvoller Oberböden oder die Störungen des Bodengefüges, werden somit nicht erwartet. Baubedingte Schadstoffeinträge in den Boden sind unter Einhaltung gängiger Vorschriften vermeidbar.

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.

Bei Beachtung der Hinweise des Landratsamtes werden keine negativen Einwirkungen durch die Planung erwartet.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass mit der beabsichtigten Planung nur vergleichsweise geringfügige Eingriffe in die natürlichen Ressourcen „Fläche“ und „Boden“ verbunden sind. Vielmehr kann durch die Nachverdichtung und Optimierung des Standortes eine Flächenneubeanspruchung an anderer Stelle vermieden werden, durch die in der Summe eine größere

Versiegelung erzeugt würde. Die Planung folgt somit dem Gebot des Baugesetzbuches (BauGB) sparsam und schonend mit Grund und Boden umzugehen und die Innenentwicklung zu bevorzugen (§ 1a Abs. b BauGB).

Wasser:

Das bestehende Areal ist bereits an das bestehende Ver- und Entsorgungsnetz (Trinkwasser und Abwasser) der Stadt Bad Mergentheim angeschlossen. Die Inanspruchnahme von Trinkwasser erfolgt hinsichtlich der gewöhnlichen Betriebsprozesse. Die Ansiedlung von besonders wasserintensiven Betrieben ist nicht vorgesehen. Aufgrund der bereits bestehenden großflächigen Überbauung und Versiegelung nimmt das Plangebiet keine nennenswerten Funktionen für die Grundwasserregeneration wahr.

Während der Bauphase sind im Rahmen der notwendigen Bodenbewegungen potenzielle Verunreinigungen des Grundwasserkörpers nicht gänzlich auszuschließen. Die Gefahr solcher baubedingten Beeinträchtigungen kann jedoch durch die Einhaltung gängiger Vorsorgemaßnahmen bzw. Vorschriften auf ein Mindestmaß reduziert werden.

Weiter befindet sich das Plangebiet innerhalb der qualitativen Schutzzone III (weitere Schutzzone) und der quantitativen Schutzzone C des Heilquellenschutzgebietes „Bad Mergentheim“. Unter Berücksichtigung, dass große Teile des umgebenden Siedlungsbestandes ebenfalls in diesem Bereich liegen, werden bei Einhaltung der Vorgaben der gültigen Heilquellenschutzgebietsverordnung keine negativen Einwirkungen durch die Planung erwartet.

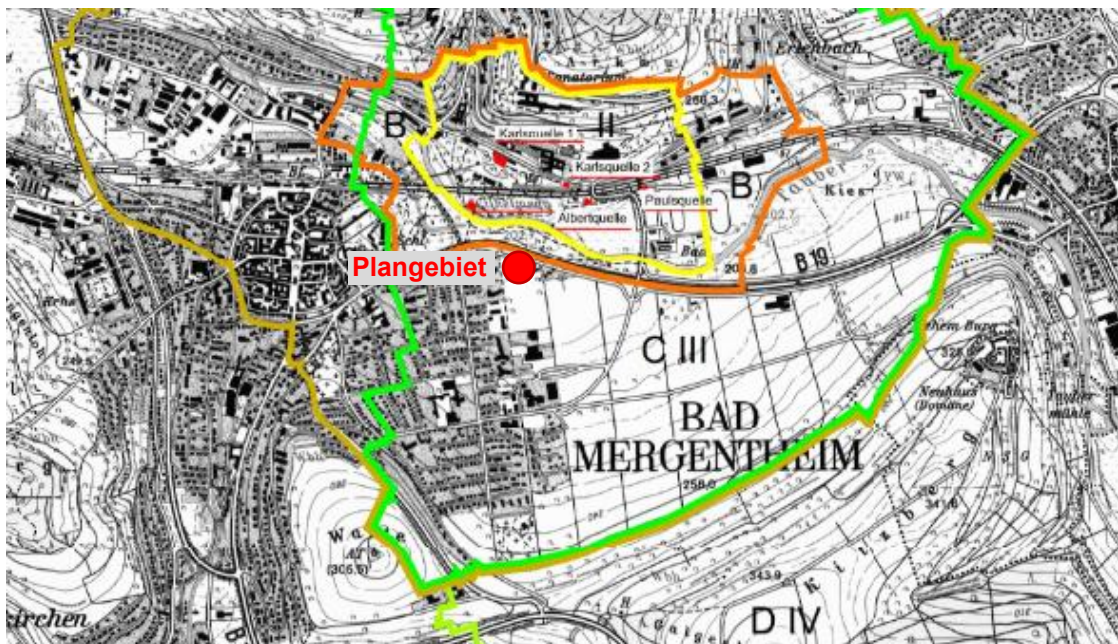


Abb. 3: Auszug aus der Übersichtskarte zur Heilquellenschutzgebietsverordnung (Walter+Partner GbR, i.d.F. vom April 1992).

Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt:

Das Vorhaben befindet sich an einem baulich verdichteten und gewerblich geprägten Siedlungsrand, der im Süden an landwirtschaftlich intensiv genutzte Ackerflächen und im nördlichen Bereich an eine breite Verkehrsstrasse anschließt. Der südlich angrenzende Bereich soll zudem künftig im Rahmen der städtebaulichen Entwicklung „Zukunftsstadt Auenland“ zu einem verdichteten Wohnquartier entwickelt werden.

Die bisher durch die bestehenden Lidl-Filiale beanspruchte Fläche ist überwiegend versiegelt. Die großflächige Stellplatzanlage ist nutzungstypisch für einen Lebensmitteleinzelhändler mit einer pflegearmen Grüngestaltung angelegt, die sich vor allem auf die Randbereiche konzentriert. Baumscheiben, mit 6 kleineren Einzelbäumen durchziehen zusätzlich die Stellplatzfläche. Lediglich im nördlichen Bereich finden sich eine Grünfläche mit Gehölz- und Baumstrukturen. Aber auch im Bereich der durch die vorliegende Planung im Osten zusätzlich überplanten Flächen finden sich Gehölz- und Baumstrukturen. Aufgrund der breiten und doppelt ausgebauten Verkehrsstrasse (2 parallele Straßen) besteht hier keine direkte Verbindung zur nördlich angrenzenden Parkanlage entlang der Tauber. Die bestehende intensive verkehrliche Vorbelastung in diesem Bereich sorgt zudem für ein Störpotenzial für verschiedene Tierarten.

Sowohl die im Norden als auch im Osten bestehenden Gehölz- und Baumstrukturen werden durch den Eingriff des geplanten Vorhabens größtenteils verloren gehen. Dasselbe gilt für die einzelnen bestehenden Bäume innerhalb der Stellplatzfläche. Im Rahmen der geplanten Umgestaltung des Grundstücks werden im dazugehörigen Bebauungsplanverfahren Pflanzgebote zur Neugestaltung der randlichen Grünflächen getroffen.

Bzgl. einer Betroffenheit möglicher Tierarten wurde eine artenschutzrechtliche Untersuchung durchgeführt, die dem Dokument als Anlage 3 beigelegt wurde. Im Fazit der artenschutzrechtlichen Untersuchung 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 gemäß artenschutzrechtlicher Untersuchung ausgeschlossen werden kann. Ein Vorkommen von Reptilien und weiteren artenschutzrechtlich relevanten Arten ist im Vorhabenbereich ebenfalls nicht zu erwarten.

2.1.4 Erzeugung von Abfällen im Sinne von § 3 Absatz 1 und 8 des Kreislaufwirtschaftsgesetzes

Der durch den Abbruch anfallende Abfall ist gemäß den gültigen Gesetzen und Vorgaben entsprechend ordnungsgemäß zu entsorgen.

Durch den vorhandenen Lebensmitteldiscounter fallen bereits aktuell Abfälle an, die ordnungsgemäß entsorgt werden. Durch die geplante Vergrößerung ist mit keiner relevanten Zunahme des Abfallaufkommens zu rechnen. Negative Folgen sind bedingt durch die ordnungsgemäße Entsorgung nicht zu erwarten.

Eine spezielle Abfallerzeugung wie z. B. von Sondermüll ist im Rahmen des Betriebes eines Lebensmitteldiscounters nicht zu erwarten.

2.1.5 Umweltverschmutzung und Belästigungen

Baubedingte Auswirkungen:

Emittierende Stoffe/Beeinträchtigungen sind während der Bauphase vor allem in Form von Staub und Lärm zu erwarten.

Betriebsbedingte Auswirkungen:

Im Rahmen des Betriebes der Lidl-Filiale sind keine neuartigen Lärmemissionen durch die Planung auf das Umfeld zu erwarten. Die Lärmemissionen werden auch weiterhin vorwiegend durch den nutzungsbedingten KFZ-Verkehr, Lieferverkehr, technische Anlagenkomponenten und der Bewegung von Einkaufswagen definiert. Durch die geplante Drehung des Gebäudes auf dem Grundstück kann die Lidl-Filiale städtebaulich künftig als abschirmender Gebäuderiegel zwischen dem Kundenparkplatz und den westlich angrenzenden Wohngebäuden wirken. Im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplanes wurde für das Vorhaben eine Geräuschimmissionsprognose nach DIN 18005 und TA-Lärm erstellt. Diese liegt dem Dokument als Anlage 2a 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.

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 dem Dokument als Anlage 2b 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.

2.1.6 Risiken von Störfällen, Unfällen und Katastrophen, die für das Vorhaben von Bedeutung sind, einschließlich der Störfälle, Unfälle und Katastrophen, die wissenschaftlichen Erkenntnissen zufolge durch den Klimawandel bedingt sind

verwendete Stoffe und Technologien:

Es kommen keine besonderen Stoffe in relevanten Mengen zum Einsatz.

die Anfälligkeit des Vorhabens für Störfälle im Sinne des § 2 Nummer 7 der Störfall-Verordnung, insbesondere aufgrund seiner Verwirklichung innerhalb des angemessenen Sicherheitsabstandes zu Betriebsbereichen im Sinne des § 3 Absatz 5a des Bundes-Immissionsschutzgesetzes:

Es handelt sich um kein Vorhaben, das der Störfallverordnung unterliegt.

2.1.7 Risiken für die menschliche Gesundheit, z. B. durch Verunreinigung von Wasser oder Luft

Durch die Neuordnung des Einzelhandelsstandortes und den Ersatzneubau ergeben sich keine zusätzlichen Risiken.

Während der Bauphase sind im Rahmen der notwendigen Bodenbewegungen potenzielle Verunreinigungen von Boden und Grundwasser nicht gänzlich auszuschließen. Die Gefahr solcher baubedingten Beeinträchtigungen kann jedoch durch die Einhaltung gängiger Vorsorgemaßnahmen bzw. Vorschriften auf ein Mindestmaß reduziert werden. Verunreinigungen der Luft sind während der Bauphase vor allem in Form von Staub und Abgasen zu erwarten.

2.2 Standort der Vorhaben

Gem. Anlage 3 UVPG ist die ökologische Empfindlichkeit eines Gebiets, das durch ein Vorhaben möglicherweise beeinträchtigt wird, insbesondere hinsichtlich folgender Nutzungs- und Schutzkriterien unter Berücksichtigung des Zusammenwirkens mit anderen Vorhaben in ihrem gemeinsamen Einwirkungsbereich zu beurteilen:

2.2.1 Nutzungskriterien

Die Nutzungskriterien umfassen gem. Anlage 3 UVPG die bestehende Nutzung des Gebietes, insbesondere als Fläche für Siedlung und Erholung, für land-, forst- und fischereiwirtschaftliche

Nutzungen, für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung.

Das Plangebiet wird aktuell durch die bestehende Lidl-Filiale geprägt. Daran angrenzend befinden sich im Uhrzeigersinn, die nachfolgenden Nutzungen:

- Im Norden die Igersheimer Straße mit paralleler Nebenstraße und öffentlichem Parkplatz
- Im Osten durch eine Brachfläche (Abriss 2021) und daran anschließend Gewerbe und Kleingärten
- Im Süden Wohncontainer für Obdachlose
- Im Westen ein Wohngebiet

Der bestehende Lidl-Standort wird im Rahmen der Planung um eine Teilfläche der östlich angrenzenden Brachfläche erweitert.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan (FNP) ist das Plangebiet als Gewerbliche Baufläche dargestellt. Am südlichen Rand ist ein kleiner Teilbereich der Fläche als geplante Wohnbaufläche dargestellt.

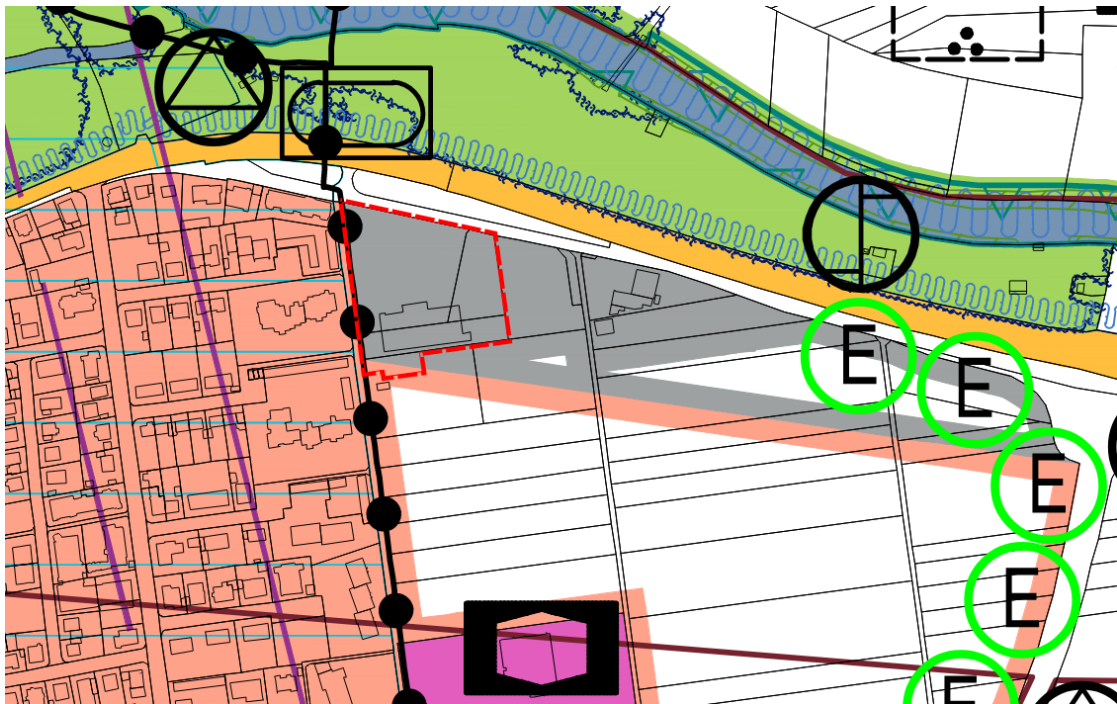


Abb. 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Bad Mergentheim, Plangebiet rot umrandet (erhalten durch Stadt Bad Mergentheim).

Der Standort fügt sich an dem städtebaulich integrierten Standort zwar in das Ortsbild ein, ist jedoch nicht als ortsbildprägender Bestandteil zu bewerten. Das Plangebiet selbst besitzt keine Bedeutung für die lokale Naherholung oder die regionale Erholung. Erst die südlich bzw. östlich

gelegenen Kleingärten sowie die nördlich gelegene Parkanlage haben Bedeutung für die Erholungsfunktion, werden durch die vorliegende Planung hierin aber nicht beeinträchtigt.

Land-, forst- und fischereiwirtschaftliche Flächen sind vom Vorhaben nicht betroffen.

Das Plangebiet ist bereits an das bestehende Ver- und Entsorgungsnetz der Stadt Bad Mergentheim angeschlossen.

Das Plangebiet ist über die nördlich und westlich angrenzenden Verkehrsflächen an das Verkehrsnetz der Stadt Bad Mergentheim angeschlossen. Nördlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich eine Bushaltestelle und somit Anbindung an das örtliche ÖPNV-Netz.

2.2.2 Qualitätskriterien

Die Qualitätskriterien umfassen gem. Anlage 3 UVPG: Reichtum, Verfügbarkeit, Qualität und Regenerationsfähigkeit der natürlichen Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Landschaft, Wasser, Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, des Gebiets und seines Untergrunds.

Zusätzlich zu den diesbezüglichen thematischen Ausführungen unter Kapitel 2.1.3 „Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt“ wird hierzu zusammenfassend auf folgendes hingewiesen:

Flächen und Boden:

Die überplante Fläche ist bereits seit Jahrzehnten nahezu komplett versiegelt bzw. überbaut. Dementsprechend ist der natürlicherweise anstehende Boden nicht mehr vorhanden bzw. kann seine Funktionen auf unversiegelten Teilflächen nur noch sehr eingeschränkt erfüllen. Flächen und Boden werden durch die Planung somit nicht weiter beeinträchtigt.

Landschaft:

Bei dem Standort handelt es sich städtebaulich um eine bestehende Innenbereichslage am Ortsrand von Bad Mergentheim. Eine relevante ortsbild- und landschaftlich prägende Wirkung geht weder durch den Bestand noch durch die Planung aus. Nach Südwesten hin soll das Plangebiet künftig in die städtebauliche Entwicklung „Zukunftsstadt Auenland“ eingegliedert werden.

Wasser:

Da der überwiegende Teil des Plangebietes bereits bebaut und versiegelt ist, besteht keine relevante Funktion für die Grundwasserneubildung. Oberflächengewässer sind nicht im Plangebiet vorhanden. Der Wasserhaushalt wird durch die Planung somit nicht weiter zusätzlich beeinträchtigt.

Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt:

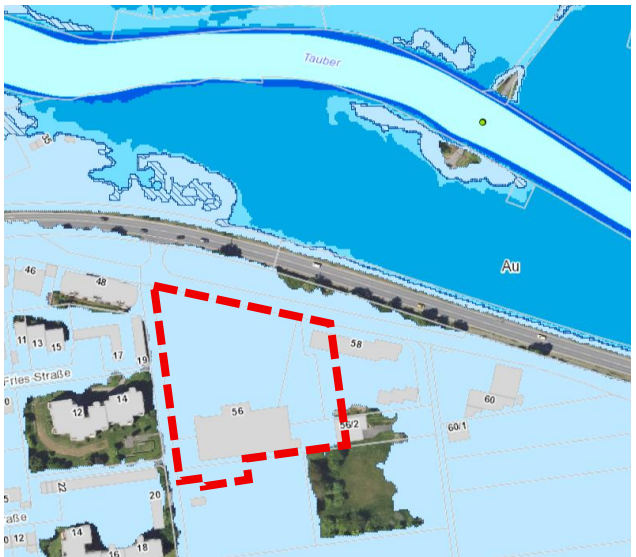
Das Plangebiet besitzt aufgrund der bestehenden Gestaltung als auch aufgrund der angrenzenden Strukturen und Störpotenziale nur eine untergeordnete Lebens- und Standortqualität für die Tier- und Pflanzenwelt. Ein Vorkommen wertgebender Brutvogelarten ist gemäß artenschutzrechtlicher Untersuchung (Anlage 3) nicht zu erwarten. Ein Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG bei den Brutvögeln kann unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen werden. Weiter kann ein Vorkommen von Fledermäusen ausgeschlossen werden. Ein Vorkommen von Reptilien und weiteren artenschutzrechtlich relevanten Arten ist im Vorhabenbereich ebenfalls nicht zu erwarten.

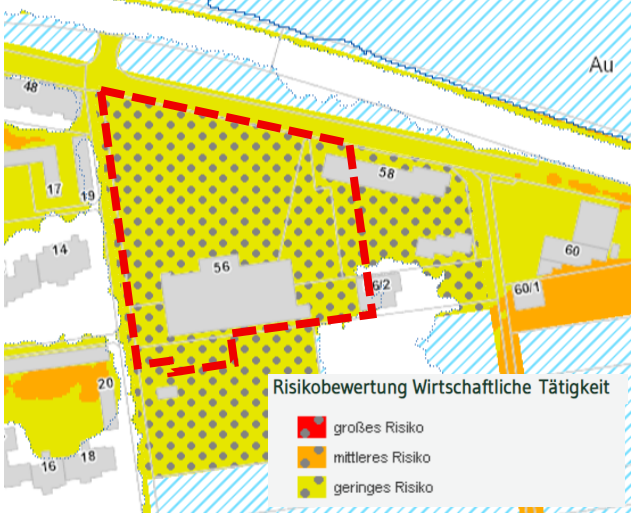
Im Rahmen der Neuordnung des Plangebietes werden Grün- und Gehölzstrukturen überplant. Anstatt derer sind in dem der Neuordnung zugrundeliegendem Konzept der Firma Lidl neue Pflanzgebote zur Ausgestaltung der Eingrünung vorgesehen.

2.2.3 Schutzkriterien

Die Schutzkriterien umfassen gem. Anlage 3 UVPG die Belastbarkeit der Schutzgüter unter besonderer Berücksichtigung folgender Gebiete und von Art und Umfang des ihnen jeweils zugewiesenen Schutzes.

Schutzkriterien		Einschätzung zur Betroffenheit		
1	Natura 2000-Gebiete nach § 7 Abs. 1 Nr. 8 des BNatSchG	☐ betroffen	☐ randlich betroffen	☒ nicht betroffen
2	Naturschutzgebiet nach § 23 des BNatSchG	☐ betroffen	☐ randlich betroffen	☒ nicht betroffen
3	Nationalparke und Nationale Naturmonumente nach § 24 BNatSchG	☐ betroffen	☐ randlich betroffen	☒ nicht betroffen
4	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete nach §§ 25 und 26 BNatSchG	☐ betroffen	☐ randlich betroffen	☒ nicht betroffen
5	Naturdenkmäler nach § 28 des BNatSchG	☐ betroffen	☐ randlich betroffen	☒ nicht betroffen
6	Geschützte Landschaftsbestandteile, einschließlich Alleen, nach § 29 des BNatSchG	☐ betroffen	☐ randlich betroffen	☒ nicht betroffen
7	Gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 des BNatSchG	☐ betroffen	☐ randlich betroffen	☒ nicht betroffen
8a	Wasserschutzgebiete nach § 51 des WHG	☐ betroffen	☐ randlich betroffen	☒ nicht betroffen
8b	Heilquellenschutzgebiete nach § 53 Abs. 4 des WHG	☒ betroffen	☐ randlich betroffen	☐ nicht betroffen
		Das Plangebiet befindet sich innerhalb der qualitativen Schutzzone III (weitere Schutzzone) und der		

Schutzkriterien		Einschätzung zur Betroffenheit		
		quantitativen Schutzzone C des Heilquellenschutzgebietes „Bad Mergentheim“. Unter Einhaltung der Vorgaben der gültigen Vorgaben der Heilquellenschutzgebietsverordnung und unter Berücksichtigung der bereits bestehenden Bebauung sind keine negativen Einwirkungen durch die Planung zu erwarten.		
8c	Risikogebiete nach § 73 Abs. 1 des WHG	☒ betroffen	☐ randlich betroffen	☐ nicht betroffen
		Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb des Risikogebietes für ein Extremhochwasser (HQ_{EXTREM}). In der Risikobewertung für Industrie- und Gewerbeflächen stuft die Hochwasserrisikomanagementkarte die hochwasserbedingten Risiken für das Plangebiet als gering ein. Dementsprechend ist im Plangebiet durch den Bauherrn in eigener Verantwortung eine dem Hochwasserrisiko angepasste Bauweise zu berücksichtigen.  Abb. 5: Überschwemmungsgebiet entlang der Tauber, Plangebiet rot (Datenquelle: Kartenviewer der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg, Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg (LGL), www.lgl-bw.de).		

Schutzkriterien		Einschätzung zur Betroffenheit		
		 Abb. 6: Hochwasserrisikobewertungskarte, Plangebiet rot (Datenquelle: Kartenviewer der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg, Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg (LGL), www.lgl-bw.de).		
8d	Überschwemmungsgebiete nach § 76 WHG	☐ betroffen	☐ randlich betroffen	☒ nicht betroffen

Schutzkriterien		Einschätzung zur Betroffenheit		
9	Gebiete, in denen die in Vorschriften der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind	☐ betroffen	☐ randlich betroffen	☒ nicht betroffen
		Das Vorhabensgebiet liegt innerhalb des Einzugsgebietes der Tauber. Gem. Umsetzung der EG-Wasserrahmenrichtlinie, Begleitdokumentation, Teilbearbeitungsgebiet 50, Main und Tauber (BW) (Stand: Dezember 2021) überschreitet die Tauber zwischen Vorbach und Grünbach die Umweltqualitätsnormen für Fluoranthen; Summe pentabromierte Diphenylether; Quecksilber; Benzo(a)pyren / Flussgebietsspezifische Schadstoffe mit Überschreitung der Umweltqualitätsnorm: Flufenacet Weitere Gebiete, in denen Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind liegen nicht vor. Eine weitere Überschreitung der Umweltqualitätsnormen sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten.		
10	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insb. zentrale Orte im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 des ROG	☐ betroffen	☐ randlich betroffen	☒ nicht betroffen
		Gem. § 2 Abs. 2 Nr. ROG sind die prägende Vielfalt des Gesamttraums und seiner Teilräume zu sichern. Es ist dafür Sorge zu tragen, dass Städte und ländliche Räume auch künftig ihre vielfältigen Aufgaben für die Gesellschaft erfüllen können. [...] Die Siedlungstätigkeit ist räumlich zu konzentrieren, sie ist vorrangig auf vorhandene Siedlungen mit ausreichender Infrastruktur und auf zentrale Orte auszurichten. Der Freiraum ist durch übergreifende Freiraum-, Siedlungs- und weitere Fachplanungen zu schützen [...]. Die Brachflächenentwicklung soll gegenüber neuer Flächeninanspruchnahme nach Möglichkeit vorgezogen werden. Die weitere Zerschneidung der freien Landschaft sowie von Wald- und Moorflächen ist dabei so weit wie möglich zu vermeiden. Bedingt durch die Tatsache, dass sich das Plangebiet im Siedlungsgebiet der Stadt Bad Mergentheim befindet, diese als Mittelzentrum eine Versorgungsfunktion hat und der Bereich des Plangebietes bereits bebaut und durch vorhandene Einzelhandelsnutzung geprägt ist, sind keine negativen Auswirkungen hinsichtlich der vorgenannten Vorgaben zu erwarten.		

Schutzkriterien		Einschätzung zur Betroffenheit		
11	in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.	☐ betroffen	☐ randlich betroffen	☒ nicht betroffen
		Das Vorhandensein potenzielle betroffener Bau- und Bodendenkmäler ist im Rahmen eines Scoping bei den zuständigen Behörden zu erfragen.		

2.3 Art und Merkmale der möglichen Auswirkungen

Gem. Anlage 3 UVPG sind die möglichen erheblichen Auswirkungen eines Vorhabens auf die Schutzgüter anhand der unter den Kapiteln 2.1 und 2.2 aufgeführten Kriterien zu beurteilen; dabei ist insbesondere folgenden Gesichtspunkten Rechnung zu tragen:

1. der Art und dem Ausmaß der Auswirkungen, insbesondere, welches geographische Gebiet betroffen ist und wie viele Personen von den Auswirkungen voraussichtlich betroffen sind,
2. dem etwaigen grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen,
3. der Schwere und der Komplexität der Auswirkungen,
4. der Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen,
5. dem voraussichtlichen Zeitpunkt des Eintretens sowie der Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen,
6. dem Zusammenwirken der Auswirkungen mit den Auswirkungen anderer bestehender oder zugelassener Vorhaben,
7. der Möglichkeit, die Auswirkungen wirksam zu vermindern.

Schutzgut	Überschlägige Beschreibung der möglichen nachteiligen Umweltauswirkungen auf Grundlage der Merkmale des Vorhabens und des Standortes	Beurteilung der Erheblichkeit
Fläche und Boden	1. Für die Neuordnung des Einzelhandelsstandortes werden Flächen in Anspruch genommen, die sich bereits im hoch verdichteten Siedlungsbereich befinden. In geringem Maße kommt es u.a. im Bereich der östlich angrenzenden Brachfläche zu einer zusätzlichen Versiegelung. Durch die Nachverdichtung und Optimierung eines etablierten Standortes kann aber eine Flächenneubeanspruchung an anderer Stelle vermieden werden. Das Plangebiet ist bereits seit Jahrzehnten weitestgehend versiegelt und baulich genutzt. Weitere zusätzliche negative Auswirkungen auf den Boden werden somit nicht erwartet. Baubedingte Schadstoffeinträge in den Boden sind unter Einhaltung gängiger Vorschriften vermeidbar. Bzgl. der bekannten Altlasten werden bei Beachtung der	unerheblich

	Vorgaben des Landratsamtes keine negativen Einwirkungen durch die Planung erwartet. 2. Auswirkungen über das Plangebiet hinaus sind nicht zu erwarten. 3. Durch den bereits vorhandenen hohen Versiegelungsgrad gibt es nur eine geringe Schwere der Komplexität. 4. Die genannten Auswirkungen werden bei Ausführung der aktuellen Planung mit hoher Wahrscheinlichkeit eintreten. 5. Die Auswirkungen entstehen bereits während der Bauphase. Der Verlust von Boden ist irreversibel. Betriebsbedingt entstehen keine Beeinträchtigungen. 6. Es werden aktuell keine weiteren gleichartigen Vorhaben in direktem Zusammenhang mit dem oben genannten Vorhaben realisiert, die Einfluss auf das Schutzgut haben. 7. Festsetzungen zur Vermeidung / Minderung von Beeinträchtigungen: • Festsetzung im Bebauungsplan, dass nicht überbaute Grundstücke, soweit sie nicht für Zuwege, Zufahrten und Stellplätze benötigt werden, zu begrünen und zu pflegen sind • Einhaltung der gängigen Vorschriften und Regelwerke im Rahmen der Baumaßnahme	
--	---	--

Schutzgut	Überschlägige Beschreibung der möglichen nachteiligen Umweltauswirkungen auf Grundlage der Merkmale des Vorhabens und des Standortes	Beurteilung der Erheblichkeit
Wasser	1. Die Gefahr baubedingten Beeinträchtigungen kann durch die Einhaltung gängiger Vorsorgemaßnahmen bzw. Vorschriften auf ein Mindestmaß reduziert werden. Betriebsbedingt entstehen keine Beeinträchtigungen und Stoffeinträge. Die Grundwasserneubildungsrate ist durch die hohe Versiegelung bereits stark eingeschränkt. Die zusätzliche Beeinträchtigung durch neue Flächenversiegelung ist in Anbetracht der diesbezüglichen Vorbelastung marginal. Der Oberflächenabfluss wird dementsprechend auch nur in geringem Maß zunehmen. Es liegen keine Anhaltspunkte vor, dass in bestehende Grundwasserkörper eingegriffen wird. 2. Auswirkungen über das Plangebiet hinaus sind nicht zu erwarten. Oberflächengewässer werden außerhalb des Plangebietes nicht beeinflusst. Das auf dem Grundstück anfallende Oberflächenwasser ist ordnungsgemäß abzuleiten, sodass keine angrenzenden Grundstücke davon betroffen sind. Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung des Heilquellenschutzgebietes durch die beabsichtigte Planung vor. 3. Das Gebiet hat jetzt bereits eine äußerst geringe Grundwasserneubildungsfunktion. Das Vorhaben führt daher nur zu einer marginalen Verschlechterung der Situation.	unerheblich

	4. Die (geringen) Auswirkungen hinsichtlich der Grundwasserneubildungsrate werden mit hoher Wahrscheinlichkeit eintreten. 5. Die Auswirkungen entstehen während der Bauphase und bestehen anschließend dauerhaft. Bei Aufgabe der Nutzungen würden die Auswirkungen bestehen bleiben, sofern es zu keinem Gebäudeabriss und einer Entsiegelung der Verkehrsflächen kommt. 6. Es werden aktuell keine weiteren gleichartigen Vorhaben in direktem Zusammenhang mit dem oben genannten Vorhaben realisiert, die Einfluss auf das Schutzgut haben. 7. Festsetzungen zur Vermeidung / Minderung von Beeinträchtigungen: • Festsetzung im Bebauungsplan, dass nicht überbaute Grundstücke, soweit sie nicht für Zuwege, Zufahrten und Stellplätze benötigt werden, zu begrünen und zu pflegen sind • Einhaltung der gängigen Vorschriften und Regelwerke im Rahmen der Baumaßnahme	
--	--	--

Schutzgut	Überschlägige Beschreibung der möglichen nachteiligen Umweltauswirkungen auf Grundlage der Merkmale des Vorhabens und des Standortes	Beurteilung der Erheblichkeit
Landschaft	1. Bei dem Standort handelt es sich städtebaulich um eine bestehende Innenbereichslage am Ortsrand von Bad Mergentheim. Eine relevante ortsbild- und landschaftlich prägende Wirkung geht weder durch den Bestand noch durch die Planung aus. Durch die Neugestaltung des Lebensmittelmarktes und dessen Außenflächen erfolgt im Hinblick auf das Stadtbild eine Aufwertung. 2. Auswirkungen über das unmittelbare Umfeld hinaus sind nicht zu erwarten. 3. Im Kontext zur umgebenen Bebauung und der künftig beabsichtigten Entwicklung des Quartiers „Zukunftsstadt Auenland“ finden keine erheblichen Eingriffe in das Orts- bzw. Landschaftsbild statt. 4. Der beschriebene Einfluss auf das Orts- bzw. Landschaftsbild findet mit Sicherheit statt. 5. Das Vorhaben ist langfristig angelegt, sodass auch die Wirkung dauerhaft besteht. Aufgrund der günstigen Lage im Stadtbereich und mit Blick auf die beabsichtigte Siedlungsentwicklung „Zukunftsstadt Auenland“ ist die beabsichtigte Sicherung und Weiterentwicklung des Standorts unabdingbar. 6. Es werden aktuell keine weiteren gleichartigen Vorhaben in direktem Zusammenhang mit dem oben genannten Vorhaben realisiert, die Einfluss auf das Schutzgut haben. Künftig soll südwestlich an das Plangebiet anschließend die Siedlungsentwicklung „Zukunftsstadt Auenland“ entstehen.	unerheblich

	7. Festsetzungen zur Vermeidung / Minderung von Beeinträchtigungen: • Festsetzungen im Bebauungsplan, über die maximale Höhe baulicher Anlagen und die Dachgestaltung	
--	--	--

Schutzgut	Überschlägige Beschreibung der möglichen nachteiligen Umweltauswirkungen auf Grundlage der Merkmale des Vorhabens und des Standortes	Beurteilung der Erheblichkeit
Klima und Luft	1. Die bau- und betriebsbedingten Schadstoffemissionen überlagern sich mit den bestehenden innerstädtischen Schadstoffbelastungen. Aufgrund der zentralen Lage und der Vorbelastung ist keine Erheblichkeit gegeben. Mit Blick auf den bereits bestehenden hohen Versiegelungsgrad entstehen durch die Planung keine zusätzlichen Auswirkungen auf das örtliche Klima. 2. Auswirkungen über das unmittelbare Umfeld hinaus sind nicht zu erwarten. 3. Im Kontext zum bestehenden Verkehrsaufkommen in der Umgebung und durch die bestehende Nutzung selbst sind die zusätzlichen bau- und betriebsbedingten Schadstoffemissionen der Planung unerheblich. 4. Die genannten Auswirkungen werden bei Ausführung der aktuellen Planung mit hoher Wahrscheinlichkeit eintreten. 5. Temporäre Auswirkungen treten durch die Baumaßnahme auf (Staub- und Abgasemissionen). Die betriebsbedingten Emissionen sowie Emissionen durch den motorisierten Verkehr treten dauerhaft auf. Bei einer Aufgabe der Nutzung würden die Emissionen verschwinden. 6. Es werden keine weiteren gleichartigen Vorhaben in direktem Zusammenhang mit dem oben genannten Vorhaben realisiert, die Einfluss auf das Schutzgut haben. 7. Festsetzungen zur Vermeidung / Minderung von Beeinträchtigungen: • Festsetzungen im Bebauungsplan, zur Eingrünung des Plangebietes	unerheblich

Schutzgut	Überschlägige Beschreibung der möglichen nachteiligen Umweltauswirkungen auf Grundlage der Merkmale des Vorhabens und des Standortes	Beurteilung der Erheblichkeit
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	1. Bau- und betriebsbedingte Emissionen (Lärm, Licht, Erschütterungen, Verkehrsbelastung etc.), die Einfluss auf Tiere im Plangebiet und dessen Umfeld haben, sind nutzungsbedingt primär auf die Tagesstunden begrenzt. Betriebsbedingt sind die Veränderungen durch die Neuplanung im Vergleich zur derzeitig bestehenden Situation nur marginal. Durch die Planung müssen Gehölzstrukturen und Bäume teilweise gerodet bzw. zurückgeschnitten werden.	unerheblich

Schutzgut	Überschlägige Beschreibung der möglichen nachteiligen Umweltauswirkungen auf Grundlage der Merkmale des Vorhabens und des Standortes	Beurteilung der Erheblichkeit
	Weiterhin wird in die östlich angrenzende Brachfläche eingegriffen. 2. Vorhandene Grünstrukturen außerhalb des Plangebietes werden nicht beeinträchtigt. Anhaltspunkte für weitere Beeinträchtigungen von Lebewesen außerhalb des Plangebietes liegen nicht vor. Gemäß artenschutzrechtlicher Untersuchung ist ein Vorkommen wertgebender Brutvogelarten nicht zu erwarten. Ein Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG bei den Brutvögeln kann unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen werden. Ein Vorkommen von Fledermausquartieren im Vorhabenbereich kann gemäß artenschutzrechtlicher Untersuchung ausgeschlossen werden. Ein Vorkommen von Reptilien und weiteren artenschutzrechtlich relevanten Arten ist im Vorhabenbereich ebenfalls nicht zu erwarten. 3. Aufgrund der vorhandenen Vorbelastung (bestehende Bebauung, Versiegelung und Emissionen) kommt es nicht zu Auswirkungen mit besonderer Schwere. Es sind keine Wirkfaktoren in Form von Wirkungsketten oder Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern erkennbar, die zu einer besonderen Komplexität der Auswirkungen führen können. 4. Der Verlust der Grünstrukturen im Bereich des Plangebietes wird mit hoher Wahrscheinlichkeit eintreten. 5. Jegliche Auswirkungen im Rahmen der Baumaßnahme (Staub- und Abgasemissionen, Erhöhung des Lärmpegels) sind zeitlich begrenzt. Die Schaffung neuer Grünstrukturen erfolgt im Rahmen der Baumaßnahmen bzw. der Freiflächengestaltung. 6. Es werden aktuell keine weiteren gleichartigen Vorhaben in direktem Zusammenhang mit dem oben genannten Vorhaben realisiert, die Einfluss auf das Schutzgut haben. 7. Festsetzungen zur Vermeidung / Minderung von Beeinträchtigungen: • Festsetzungen im Bebauungsplan, zur Eingrünung des Plangebietes • Festsetzung im Bebauungsplan, dass private Grundstücksflächen, soweit sie nicht für Zuwege, Zufahrten und Stellplätze benötigt werden, zu begrünen und zu pflegen sind. • Gehölzentfernung außerhalb der Brutzeit der Vögel • Verwendung von tierfreundlichen Außenbeleuchtungen • Verwendung vogelschutzgerechter Glasfassaden	

Schutzgut	Überschlägige Beschreibung der möglichen nachteiligen Umweltauswirkungen auf Grundlage der Merkmale des Vorhabens und des Standortes	Beurteilung der Erheblichkeit
Menschen, insb. menschliche Gesundheit	1. Baubedingt entstehen Lärm-, Staub-, Licht- und Schadstoffemissionen, Erschütterungen und optische Störeffekte (menschliche Aktivitäten, Fahrzeugverkehr), die jedoch nur während der Bauphase wirken und daher weder die Wohnqualität noch die Erholungseignung langfristig beeinträchtigen. Betriebsbedingt sind keine neuartigen Lärmemissionen durch die Planung auf das Umfeld zu erwarten. Die Lärmemissionen werden auch weiterhin vorwiegend durch den nutzungsbedingten KFZ-Verkehr, Lieferverkehr, technische Anlagenkomponenten und der Bewegung von Einkaufswagen definiert. Durch die geplante Drehung des Gebäudes auf dem Grundstück wirkt die Lidl-Filiale künftig als abschirmender Gebäuderiegel zwischen dem Kundenparkplatz und den westlich angrenzenden Wohngebäuden. 2.-4. Potenzielle grenzüberschreitende Auswirkungen, deren schwere und Komplexität sowie deren Eintrittswahrscheinlichkeit beziehen sich beim vorliegenden Vorhaben vor allem auf den Immissionsschutz. Zur Überprüfung wurde eine Geräuschimmissionsprognose nach DIN 18005 und TA Lärm (siehe Anlage 2) im Rahmen Bebauungsplanverfahrens erstellt. Darin wurde die schalltechnische Immissionsverträglichkeit des Vorhabens mit der Umgebung überprüft. 5. Die Auswirkungen im Rahmen der Baumaßnahme (Staub- und Abgasemissionen, Erhöhung des Lärmpegels) sind zeitlich begrenzt. Die betriebs- und anlagenbedingten Auswirkungen durch den Ersatzneubau der Lidl-Filiale treten dauerhaft auf. 6. Es werden aktuell keine weiteren gleichartigen Vorhaben in direktem Zusammenhang mit dem oben genannten Vorhaben realisiert, die Einfluss auf das Schutzgut haben. Künftig soll südwestlich an das Plangebiet anschließend die Siedlungsentwicklung „Zukunftsstadt Auenland“ entstehen. 7. Festsetzungen zur Vermeidung / Minderung von Beeinträchtigungen: • Unter Einhaltung der in der Geräuschimmissionsprognose nach DIN 18005 und TA Lärm (siehe Anlage 2) vorgegebenen Schallschutzmaßnahmen für die Realisierung des Vorhabens ergibt sich gemäß Gutachten 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.	unerheblich

Schutzgut	Überschlägige Beschreibung der möglichen nachteiligen Umweltauswirkungen auf Grundlage der Merkmale des Vorhabens und des Standortes	Beurteilung der Erheblichkeit
Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	1.-4. Das Vorhandensein potenzielle betroffener Bau- und Bodendenkmäler ist im Rahmen eines Scoping bei den zuständigen Behörden zu erfragen. Im Zuge dessen sind auch potenzielle grenzüberschreitende Auswirkungen, deren schwere und Komplexität sowie deren Eintrittswahrscheinlichkeit zu beurteilen. 5. Auswirkungen auf etwaige archäologische Strukturen im Boden, unterhalb der bestehenden Bebauung, sind nur im Rahmen von Baumaßnahmen zu erwarten. Bei Nichtdurchführung der Planung würden etwaige archäologische Überreste und Funde unverändert im Boden verbleiben. 6. Es werden aktuell keine weiteren gleichartigen Vorhaben in direktem Zusammenhang mit dem oben genannten Vorhaben realisiert, die Einfluss auf das Schutzgut haben. 7. Festsetzungen zur Vermeidung / Minderung von Beeinträchtigungen: • Hinweise zum Umgang mit archäologischen Funden nach Art. 20 DSchG	unerheblich

3. Ergebnis der Vorprüfung

Aufgrund der vorstehenden Beurteilung wird keines der betrachteten Schutzgüter erheblich vom Vorhaben betroffen. Angesichts der Ergebnisse sind keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen im Sinne des § 7 Abs. 1 UVPG zu erwarten. Die UVP-Vorprüfung kommt daher zu dem Schluss, dass für das Vorhaben keine UVP-Pflicht besteht

AUFGESTELLT

BAURCONSULT Architekten Ingenieure
Adam-Opel-Straße 7
97437 Haßfurt
T +49 9521 696-0

Haßfurt, 28.10.2025

Markus Schlichting
Abteilung Städtebau