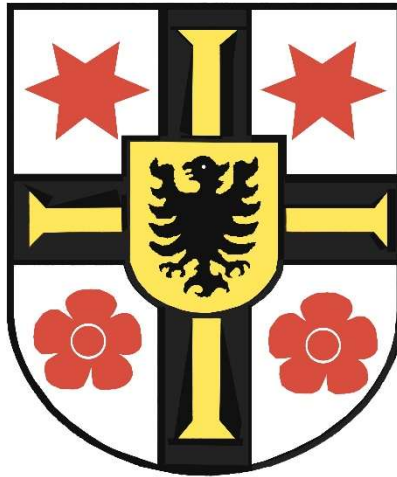


Große Kreisstadt Bad Mergentheim

Main-Tauber-Kreis



Bebauungsplan

„Zukunftsstadt Auenland-Teil 2“

Bad Mergentheim

- Vorentwurfsfassung -

**Textliche Festsetzungen und
Örtliche Bauvorschriften**

Stand 20.04.2026



VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB durch den Gemeinderat 24.07.2025
Amtliche Bekanntmachung in FN am ...
2. Entwurfsbeschluss durch den Gemeinderat am ...
Öffentliche Auslegung von Entwurf, planungsrechtlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften und Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB vom . . . bis ...
Amtliche Bekanntmachung der Auslegung in FN am ...
3. Satzungsbeschlüsse gem. § 10 Abs. 1 BauGB und § 74 LBO in Verbindung mit § 4 GemO BW durch den Gemeinderat am ...
4. Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB am ...
5. Inkrafttreten am ...

AUSFERTIGUNG

Es wird bestätigt, dass der vorliegende Bebauungsplan „Zukunftsstadt Auenland-Teil 2“, Bad Mergentheim in der Fassung vom dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats der Stadt Bad Mergentheim am zugrunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Ausgefertigt:

Bad Mergentheim, den

.....

Udo Glatthaar

Oberbürgermeister



INHALTSVERZEICHNIS

SEITE

Planungsrechtliche Festsetzungen.....	6
1.1 Art der baulichen Nutzung	6
1.2 Maß der baulichen Nutzung.....	6
1.3 Bauweise	7
1.4 Überbaubare Grundstücksflächen	7
1.5 Abstandsflächen	7
1.6 Verkehrsflächen	7
1.7 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen.....	8
1.8 Nicht versiegelte Grundstücksfläche	8
1.9 Flächenpflanzgebote.....	8
1.10 Gestaltung des Regenrückhaltebeckens	9
1.11 Einzelpflanzgebote.....	9
1.12 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen	9
1.12.1 Fällungen und Baufeldfreiräumung (VM 1):.....	10
1.12.2 Errichtung von neuen Zauneidechsen-Habitatsstrukturen im räumlichen Zusammenhang (VM 2):...10	
1.12.3 Zulässigkeit von Erdarbeiten (VM 3):.....	10
2 Örtliche Bauvorschriften.....	10
2.1 Dachform und Dachneigung von Hauptgebäuden	10
2.2 Dacheindeckung und Überdachungen	10
2.3 Fassadenbegrünung	11
2.4 Werbeanlagen.....	11
2.5 Einfriedungen	11
2.6 Standplätze für Müllsammelanlagen.....	12
2.7 Führung von Versorgungsleitungen.....	12
3 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	13
3.1 Lage im Heilquellenschutzgebiet	13
3.2 Hochwasserschutz.....	13
3.3 Lärmimmissionen.....	13
3.4 Stellplätze in Überflutungsfläche	13
3.5 Stellplatznachweis (§ 37 LBO).....	14
3.6 Fund von Kulturdenkmälern (§ 20 DSchG).....	14
3.7 Pflichten zur Installation von Photovoltaikanlagen	14
3.8 Pflanzabstände	14
3.9 Auswahllisten Stauden, Kleinsträucher und Großgehölze	15
3.10 Altlasten	16
3.11 Baugrund, Bodenschutz	17
3.12 Berücksichtigung von Leitungsbeständen im Plangebiet und dessen Umfeld	17



3.13 Herstellung von durchwurzelbaren Bodenschichten 17



RECHTSGRUNDLAGEN

Rechtsgrundlagen für die Festsetzungen in diesem Bebauungsplan:

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



Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 BauGB, BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung

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

Als Art der baulichen Nutzung ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Sonstiges Sondergebiet“ (SO) gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel der Grundversorgung“ festgesetzt. Darin zulässig sind:

- Die Nutzungsart Lebensmittelmarkt mit einer Gesamtverkaufsfläche von 20%, bezogen auf die zeichnerisch festgesetzte Sondergebietsfläche. Zulässig sind nur Nahrungs- und Genussmittel.
- Backshop/Café mit max. 210 m²
- Zentrenrelevante Neben- bzw. Randsortimente bis zu 10% der Gesamtverkaufsfläche und bis maximal 800 m² Verkaufsfläche

1.2 Maß der baulichen Nutzung

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

1.2.1 Grundflächenzahl:

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

1.2.2 Höhe baulicher Anlagen:

Die zulässige Gebäudehöhe wird auf max. 213,5 m ü. NHN (Normalhöhennull), die Wandhöhe (WH) 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 (wie z.B. Belüftung,- Heiz- und Klimaanlage) um bis zu 1,5 m überschritten werden.



1.3 Bauweise

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

Im Planteil ist die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Die Gebäude sind wie bei der offenen Bauweise mit einem seitlichem Grenzabstand zu errichten, wobei die Gebäudelänge abweichend von der offenen Bauweise eine Gebäudelänge von 50 m überschreiten darf und auf max. 80 m begrenzt wird.

1.4 Überbaubare Grundstücksflächen

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

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

1.4.2 Gemäß § 23 Abs. 5 Satz 1 BauNVO sind untergeordnete Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Weiterhin sind gemäß § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO auch bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, außerhalb der Baugrenzen zulässig.

1.5 Abstandsflächen

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

1.5.1 Die Abstandsflächen sind gemäß den Vorgaben der Landesbauordnung (§ 5 LBO) einzuhalten. Davon abweichend ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB i.V.m. § 6 Abs. 3 LBO für die im Planteil festgesetzte Schallschutzwand S1 eine geringere Abstandsfläche zulässig, als gemäß § 5 Abs. 7 LBO mindestens einzuhalten ist.

1.6 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

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

1.6.2 Der im östlichen Bereich verlaufende Wirtschaftsweg „Mittlere Au“ wird halbseitig ausgebaut und im Planteil als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. In diesem Bereich sind zwei Fußwegverbindungen zum Plangebiet festgesetzt.

1.6.3 Eine eingeschränkte Zufahrt zur städtischen Fl. Nr. 3752/1 erfolgt aus westlicher Richtung (Fl. Nr. 3752). Für einen Zugang zum Plangebiet ist eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: „Fußweg“ festgesetzt.



1.7 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)

Für die Behandlung des anfallenden Regenwassers der Flächen im Plangebiet ist eine zentrale Regenrückhaltung für Regen- und Oberflächenwasser als Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen vorgesehen, in welche das anfallende Regenwasser zurückgehalten wird. Die Gestaltung und Pflege der Rückhaltung ist entsprechend der Festsetzung unter Pkt. 1.11 auszuführen.

1.8 Nicht versiegelte Grundstücksfläche

(§ 9 Abs.1 Nr. 15 und 25a BauGB)

1.8.1 Die nicht versiegelten Grundstücksflächen innerhalb der als Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel der Grundversorgung“ festgesetzten Flächen sind zu begrünen, gärtnerisch anzulegen, mit Stauden, Bäumen oder Sträuchern zu bepflanzen und zu unterhalten. Für eine Auswahl möglicher Arten wird auf die Auswahllisten Ziff. 3.9 unter III HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN verwiesen.

1.8.2 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.

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

1.9 Flächenpflanzgebote

Die im Planteil als Flächenpflanzgebot festgesetzten Flächen sind zu begrünen, gärtnerisch anzulegen sowie zu unterhalten.

1.9.1 Die im Planteil mit „P1“ markierten Flächenpflanzgebote sind mit bodendeckenden Stauden und Sträuchern zu bepflanzen. Für die Auswahl möglicher Arten wird auf die Auswahllisten unter III HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN Ziff. 3.8 verwiesen.

1.9.2 Die im Planteil mit „P2“ markierten Flächenpflanzgebote sind als kräuterreiche Wiesen oder Säume anzulegen. Bei der Ansaat sind ausschließlich standortgerechte, kräuterreiche Saummischungen



(mind. 90 % Blumen-/Kräuter-Anteil) oder Blumenwiesenmischungen (mind. 50 % Blumen-/Kräuter-Anteil) gebietseigener Herkunft (UG 11 - Südwestdeutsches Bergland) zu verwenden.

Im südlichen Bereich sind Habitatstrukturen für Zauneidechsen gemäß TEXTLICHE HINWEISE Ziff. 3.9.2 herzurichten.

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

1.10 Gestaltung des Regenrückhaltebeckens

Die zeichnerisch festgesetzte „Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen, hier: Regenrückhaltebecken“ sind mit artenreichen Grünlandansaat anzulegen und zu unterhalten.

1.11 Einzelpflanzgebote

- 1.11.1 Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächenpflanzgebote sind, wie im Planteil zeichnerisch festgesetzt, mind. 11 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. 12 m³ pro Baum auszuführen. Es wird auf die Auswahllisten 3 - Großgehölze für Blumenwiese (siehe III HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN Ziff. 3.8) verwiesen.

- 1.11.2 Die zeichnerisch festgesetzten Einzelpflanzgebote im Straßenraum (20 Stück) 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. 12 m³ pro Baum auszuführen, pro Baum ist eine Baumscheibe von mind. 4 m² luft- und wasserdurchlässig anzulegen. Die Gehölze sind vor Anfahren zu schützen (z.B. Hochboard, Baumschutzbügel).

Es wird auf die Auswahlliste 4 - Großgehölze für Parkplatz- und Straßenbereich (siehe III HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN Ziff. 3.8) verwiesen.

Die in der Planzeichnung dargestellten Pflanzstandorte sind nicht zwingend. Abweichungen sind zulässig, soweit die festgesetzte Anzahl der zu pflanzenden Bäume unverändert bleibt und die Vorgaben zur Pflanzgrube und Baumscheibe eingehalten werden.

1.12 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

(§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

Für den vorliegenden Bebauungsplan wurde das Gutachten „spezielle artenschutzrechtliche Prüfung“ durch das Büro für Umweltplanung Jüttner erstellt, welches i.d.F. vom 04.10.2025 der Begründung zum Bebauungsplan als Anlage 4 beiliegt.

Als Ergebnis, der auf Grundlage einer Plausibilitätsprüfung zu vorhandenen Habitatsstrukturen durchgeführten artenschutzrechtlichen Betrachtung, wurden unter Kapitel 3.3 des artenschutzrechtlichen



Fachbeitrages folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zum Schutz von betroffenen Vogelarten und Reptilien definiert:

1.12.1 Fällungen und Baufeldfreiräumung (VM 1):

Fällungen und Baufeldfreiräumung dürfen zum Schutz der Brutvögel nicht während der Brut- und Aufzuchtzeit der Jungvögel zwischen Anfang März bis Ende September vorgenommen werden.

1.12.2 Errichtung von neuen Zauneidechsen-Habitatsstrukturen im räumlichen Zusammenhang (VM 2):

Um den Verlust von Habitatsstrukturen zu mindern, sind im räumlichen Zusammenhang der gesichteten Zauneidechsen (vgl. Anlage 4 zur Begründung) neue Habitatsstrukturen mit Brachebereichen, frostfrei ausgekofferten Steinschüttungen als Sonn- und Überwinterungsmöglichkeiten und Sandinseln als Eiablagestrukturen zu errichten. Auf die Ausführung im Kapitel B 3.12 der Begründung mit integriertem Umweltbericht gem. § 2a BauGB wird verwiesen. Die Habitatstrukturen sind innerhalb des Flächenpflanzgebotes „P2“ (s. Festsetzung 1.10) als zwei ca. 5 m lange oder eine ca. 10 m lange Struktur anzulegen. Sie ist mit Ost-West-Ausdehnung in der Flucht der „Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen, hier: Regenrückhaltebecken“ anzulegen.

Je nach Bauablauf kann ein Verbringen der Tiere zur Aufwertungsfläche und die Abschränkung der Aufwertungsfläche zum Baubereich hin notwendig werden. Die Maßnahme ist durch fachlich geschultes Personal durchzuführen und zu dokumentieren.

1.12.3 Zulässigkeit von Erdarbeiten (VM 3):

Erdarbeiten dürfen im nördlichen Planbereich nur an besonnten Tagen im April und September begonnen werden, um den Tieren das Abwandern aus dem Baubereich zu ermöglichen.

Sofern VM2 bereits durchgeführt wurde und die Tiere bereits vergrämt sind, entfällt VM 3.

2 Örtliche Bauvorschriften

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m § 74 LBO)

2.1 Dachform und Dachneigung von Hauptgebäuden

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Dachform und Dachneigung sind für Hauptgebäude wie folgt zulässig:

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

2.2 Dacheindeckung und Überdachungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)



2.2.1 Die Dachflächen von Hauptgebäuden sind zu begrünen, es sei denn sie werden mit Photovoltaikanlagen/Solaranlagen ausgestattet oder statische Berechnungen sprechen dagegen. Ausgenommen hiervon sind Flächen für technisch notwendige Dachaufbauten, Freisitze und Aussichtsplattformen, Rettungs- und Wartungswege sowie Belichtungsflächen.

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

2.3 Fassadenbegrünung

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die nach Süden ausgerichteten Fassade von Hauptgebäuden sind durch Fassadenbegrünung zu gliedern. Hierfür sind mind. 30 % der Fassadenlänge durch boden- oder wandgebundene Systeme zu begrünen, es sei denn sie werden mit Photovoltaikanlagen/Solaranlagen ausgestattet oder statische Berechnungen sprechen dagegen.

Es wird auf die Auswahlliste „Pflanzen für bodengebundene Fassadenbegrünung“ (Ziffer 3.9) verwiesen. Je bodengebundene Pflanze ist eine Pflanzfläche von mindestens 1 m² herzustellen. Bei wandgebundenen Systemen sind standortangepasste Stauden- und Gräsermischungen zu verwenden.

Die Fassadenbegrünung ist dauerhaft fachgerecht zu pflegen und bei Entfall zu ersetzen.

2.4 Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

2.4.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

2.4.2 Im Bereich der Umgrenzung für Nebenanlagen sind freistehende Werbeanlagen bis zu einer maximalen Höhe von 213,5 m. ü. NHN zulässig.

2.4.3 Werbeanlagen an Gebäuden dürfen nicht über den höchsten Punkt des Daches (First bzw. Attika) hinausragen. Davon abweichend ist pro Hauptgebäude auf einer einzelnen zusammenhängenden Länge von max. 5 m ein Hinausragen von Werbeanlagen bis 2m über den höchsten Punkt des Daches (First bzw. Attika) zulässig.

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

2.5 Einfriedungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

2.5.1 Einfriedungen entlang der Igersheimer Straße sind nicht zulässig.



- 2.5.2** 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. Die genannten Einschränkungen zu Einfriedungen gelten nicht für Solarzäune.

2.6 Standplätze für Müllsammelanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

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

2.7 Führung von Versorgungsleitungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

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



3 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

3.1 Lage im Heilquellenschutzgebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb der quantitativen Schutzzone C und qualitativen Schutzzone III (Weiteren Schutzzone) des Heilquellenschutzgebietes „Bad Mergentheim“ (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. Diese umfassen Vorgaben für die Herstellung der max. Tiefe von Baugruben, sowie eines Verbotes von Erdreichwärmepumpen im Bereich des Heilquellenschutzgebietes C III. Weiterhin darf das vorhandene Grundwasser nicht durch Baumaßnahmen angeschnitten werden. Weiter befindet sich in unmittelbarer Entfernung 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 durch das Plangebiet „Zukunftsstadt Auenland- Teil 1“ davon abgetrennt.

3.2 Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt fast vollständig in der Überflutungsfläche für ein sogenanntes Extremhochwasser (HQ_{EXTREM}) der nördlich verlaufenden Tauber.

3.3 Lärmimmissionen

Für den vorliegenden Bebauungsplan wurde eine Schallimmissionsschutztechnische Untersuchung und Beurteilung auf der Grundlage der DIN 18005 sowie der TA-Lärm durch das Ingenieurbüro für Bauphysik GmbH & Co. KG Sorge erstellt. Die Geräuschimmissionsprognose (Bericht 17032.1) i.d.F. vom 02.10.2025 liegt der Begründung zum Bebauungsplan als Anlage 3 bei. Aus den Untersuchungsergebnissen wurden unter Kapitel 8 des Gutachtens nachfolgend genannte Hinweise abgeleitet, die für die spätere Realisierung des Vorhabens zu beachten sind. Zusätzliche Textliche Festsetzungen sind gemäß Gutachten nicht notwendig:

- An der westlichen Lieferzone ist eine Lärmschutzwand (westlich und südlich des Lieferbereiches) mit einer Gesamtlänge der Lärmschutzwand von $L_{LSW} = 28,00$ m sowie einer Höhe von $H_{LSW} = 2,60$ m über GOK vorzusehen.
- Für den Betrieb der gebäudetechnischen Anlagen sind die im Abschnitt 5.3.4 des Berichtes dokumentierten Einwirkzeiten und Schallemissionsdaten der gebäude- technischen Anlagen zu beachten.

3.4 Stellplätze in Überflutungsfläche

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



3.5 Stellplatznachweis (§ 37 LBO)

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

3.6 Fund von Kulturdenkmalen (§ 20 DSchG)

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine bekannten Kulturdenkmäler. Sollten beim Vollzug der Planung bisher unbekannte Funde (z.B. Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste) oder Befunde (z.B. Gräber, Mauerreste, Brandschichten bzw. auffällige Erdfärbungen) entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege (Regierungspräsidium Stuttgart) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde (Stadt Bad Mergentheim) anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Meldepflicht gem. § 20 DSchG und die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DSchG wird verwiesen.

3.7 Pflichten zur Installation von Photovoltaikanlagen

Auf die gemäß § 23 Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz Baden-Württemberg (KlimaG BW) festgeschriebene Pflicht zur Installation einer Photovoltaikanlagen bei dem Neubau bzw. bei der grundlegenden Dachsanierung eines Gebäudes sowie dem Neubau eines für eine Solarnutzung geeigneten offenen Parkplatzes wird hingewiesen. Konkrete Regelungen zur Umsetzung sind in der Photovoltaik-Pflicht-Verordnung (PVPf-VO) festgelegt. Diese sieht für die vorliegende Planung einen Anteil von 75 % der zur Solarnutzung geeigneten Dachfläche vor. Bei zur Solarnutzung geeigneten Stellplatzflächen beträgt der entsprechende Anteil 60 %. Die aufgezeigten Verordnungen sind in Ihrer jeweils gültigen Fassung grundsätzlich zu beachten.

3.8 Pflanzabstände

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



3.9 Auswahllisten Stauden, Kleinsträucher und Großgehölze

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

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
<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'

Auswahlliste - Pflanzen für bodengebundene Fassadenbegrünung

Empfohlene Pflanzmindestgröße für Ranker, Selbstklimmer und windende Pflanzen: mit Topfballen, h 60-100 cm

<i>Akebia quinata</i>	Akebie/Klettergurke
<i>Aristolochia macrophylla</i>	Pfeifenwinde
<i>Clematis montana</i>	Waldrebe
<i>Hedera helix</i>	Efeu
<i>Lonicera caprifolium</i>	Gartengeißblatt
<i>Lonicera henryi</i>	Immergrünes Geißblatt
<i>Parthenocissus quinquef.</i>	Wilder Wein
<i>Polygonum aubertii</i>	Schlingknöterich
<i>Rosa div. Spec.</i>	Kletterrose
<i>Wisteria</i> in Sorten	Blauregen in Sorten
<i>Vitis</i> in Sorten	Weinrebe in Sorten

3.10 Altlasten

Für das Planvorhaben wurde zur Untersuchung einer potenziellen Kampfmittelvorerkundung ein Auswertungsprotokoll zur Kampfmittelrisikoprüfung durch kombinierte Luftbild- und Aktenauswertung der Luftbilddatenbank Dr. Carls GmbH i.d.F. erstellt. Zur Prüfung der potenziellen Kampfmittelbelastung werden Unterlagen zum zweiten Weltkrieg systematisch auf folgende Verursachungsszenarien untersucht: Luftangriffe, Bodenkämpfe, Munitionsvernichtung, militärischer Regelbetrieb, Munitionsproduktion und -lagerung. Dazu zählen unter anderem Blindgängerverdachtspunkte, Bombentrichter, bombardierte Flächen, Gebäudeschäden, Spuren von Bodenkämpfen, militärisch genutzte Areale oder potenzielle Entsorgungsbereiche.

Als Ergebnis bleibt festzuhalten, dass nach Auswertung der vorliegenden Luftbildserien und Unterlagen eine potenzielle Kampfmittelbelastung ermittelt werden konnte. Im gesamten Gebiet besteht das Risiko auf blindgegangene Geschützgranaten zu stoßen. Gemäß baufachlicher Richtlinien besteht somit ein weiterer Erkundungsbedarf und es wird gemäß Gutachten empfohlen, zur Klärung der weiteren Vorgehensweise den Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg, einen Fachplaner für Kampfmittelräumung oder einer Fachfirma für die Kampfmittelbeseitigung zu konsultieren.

Von Seiten der Stadt Bad Mergentheim wurde im Rahmen der Aufstellung des Gesamtbebauungsplanes „Zukunftsstadt Auenland“ beim Regierungspräsidium Stuttgart eine Anfrage bzgl. des Themas Kampfmittelfreiheit gestellt. Diese ergab nach einer multitemporalen Auswertung von Kriegsluftbildern



keine weiteren erforderlichen Maßnahmen. Eine weitere Auswertung der Abteilung Kampfmittelbeseitigung ergibt nach einer multitemporalen Luftbildauswertung alliierter Kriegsflugbilder keine weiteren erforderlichen Maßnahmen. Nach Abstimmung zwischen den Beteiligten wird diese Untersuchung als maßstäblich für das Bauvorhaben verwendet und somit kein weiterer Untersuchungsbedarf notwendig. Altlasten sind im weiteren Verlauf mit dem Landratsamt Main-Tauber-Kreis abzustimmen.

3.11 Baugrund, Bodenschutz

Für das Planvorhaben wurde zur Untersuchung der Baugrundverhältnisse im Plangebiet von der GMP-Geotechnik GmbH & Co. KG ein Geotechnischer Bericht vom 27.11.2025 erstellt, welcher der Begründung als Anlage 7 beiliegt. Im Zuge einer umwelttechnischen Untersuchung im Jahr 2024 wurden bereits Aufschlüsse im Projektgebiet ausgeführt. Ergänzend hierzu werden in der aktuellen Untersuchung fünf Rammkernsondierungen durchgeführt, sowie zur Bestimmung der relativen Tragfähigkeit sowie der Lagerungsdichte des Baugrundes elf Sondierungen mit der mittelschweren Rammsonde. Anschließend wurden zur Bestimmung wichtiger bodenphysikalischer Kennwerte aus den Aufschlüssen repräsentative Proben entnommen und mit alten Ergebnissen verglichen. Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass der Untergrundaufbau vereinfacht aus fünf Schichten dargestellt werden kann. Weiterhin wurde bei der Baugrunderkundung sowohl im Jahr 2024, als auch in der aktuell vorliegenden Untersuchung Grundwasser angetroffen. Dieses besteht aktuell bis 1,17 m. u. GOK. Hier ist anzunehmen, dass der Grundwasserspiegel im Untersuchungsgebiet mit dem Wasserstand der ca. 200 m nördlich des Plangebietes liegenden Tauber korreliert. Zusätzlich bleibt als Ergebnis orientierender abfalltechnischer Untersuchungen festzuhalten, dass Mischproben zur Erhöhung der Planungssicherheit und für die Ausschreibung der Baumaßnahme durchgeführt wurden. Bei den zu erwartenden Lasten dürfte eine Flachgründung auf Einzel- und Streifenfundamenten innerhalb der anstehenden Auffüllungen möglich sein. Es bleibt aufgrund der Inhomogenität der Auffüllungen in der Bauphase auf geringtragfähige Bereiche zu achten, welche durch entsprechendes Fremdmaterial ausgetauscht werden. Zuletzt steht das Ergebnis, dass nach derzeitigen Planungsstand keine weiteren Erkundungen erforderlich sind. Für weitere Hinweise und Ergebnisse hinsichtlich der Planung wird auf Anlage 7 der vorliegenden Begründung zum Bebauungsplan verwiesen.

3.12 Berücksichtigung von Leitungsbeständen im Plangebiet und dessen Umfeld

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

3.13 Herstellung von durchwurzelbaren Bodenschichten

Bei der Herstellung von durchwurzelbaren Bodenschichten gelten die Vorgaben der §§ 6-8 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV). Für Geländemodellierungen unterhalb eines technischen Bauwerks (z. B. Angleich der Geländehöhen unter der eigentlichen Tragschicht) muss nach § 8 (3) der BBodSchV das Einbaumaterial den Kriterien aus Tabelle 4 aus Anlage 1 der



BBodSchV entsprechen. Die Anzeige- und Dokumentationspflichten nach § 6 BBodSchV und § 22 Ersatzbaustoffverordnung sind zu beachten. Weiterhin wird auf § 19 Abs. 4 der Ersatzbaustoffverordnung verwiesen, nach dem der Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen oder Gemischen in technische Bauwerke nur in dem für den jeweiligen bautechnischen Zweck erforderlichen Umfang erfolgen darf.

Bad Mergentheim, den

.

Udo Glatthaar

Oberbürgermeister