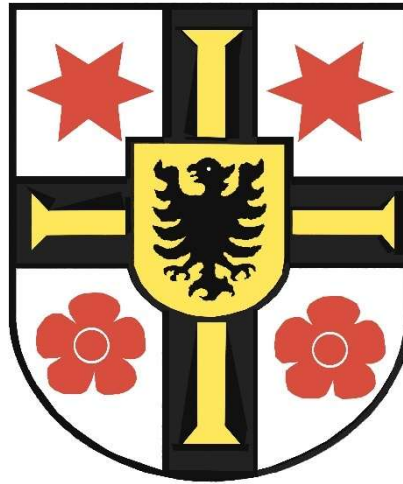




# Große Kreisstadt Bad Mergentheim

Main-Tauber-Kreis



Bebauungsplan

„Zukunftsstadt Auenland-Teil 2“

Bad Mergentheim

Begründung zum Vorentwurf mit integriertem Umweltbericht gem. § 2a  
BauGB-

Stand 20.04.2026



| <b>INHALTSVERZEICHNIS</b>                                                                                        | <b>SEITE</b> |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| INHALTSVERZEICHNIS .....                                                                                         | 2            |
| ANLAGENVERZEICHNIS .....                                                                                         | 5            |
| TABELLENERZEICHNIS.....                                                                                          | 5            |
| ABBILDUNGSVERZEICHNIS .....                                                                                      | 5            |
| <b>A VORBEMERKUNGEN.....</b>                                                                                     | <b>7</b>     |
| 1 Anlass und Erforderlichkeit der Planung.....                                                                   | 7            |
| 2 Ziel und Zweck der Planung .....                                                                               | 11           |
| 3 Bestandssituation.....                                                                                         | 12           |
| 3.1 Bebauung und Nutzung .....                                                                                   | 12           |
| 3.2 Verkehrliche Erschließung .....                                                                              | 13           |
| 3.3 Denkmalschutz .....                                                                                          | 13           |
| 4 Verfahrenshinweise .....                                                                                       | 13           |
| 4.1 Art des Verfahrens .....                                                                                     | 13           |
| 4.2 Hinweise zur Erforderlichkeit von Umweltprüfung und Vorprüfung des Einzelfalls .....                         | 13           |
| 5 Planungsvorgaben .....                                                                                         | 14           |
| 5.1 Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg .....                                                          | 14           |
| 5.2 Regionalplan Heilbronn – Franken 2020 .....                                                                  | 15           |
| 5.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan .....                                                                | 20           |
| <b>B PLANUNGSBERICHT .....</b>                                                                                   | <b>22</b>    |
| 1 Städtebauliche Konzeption .....                                                                                | 22           |
| 2 Ver- und Entsorgung des Plangebietes .....                                                                     | 22           |
| 3 Planinhalte und Festsetzungen .....                                                                            | 23           |
| 3.1 Art der baulichen Nutzung .....                                                                              | 23           |
| 3.2 Maß der baulichen Nutzung.....                                                                               | 24           |
| 3.3 Bauweise .....                                                                                               | 25           |
| 3.4 Überbaubare Grundstücksflächen .....                                                                         | 25           |
| 3.5 Abstandsflächen .....                                                                                        | 26           |
| 3.6 Verkehrsflächen .....                                                                                        | 26           |
| 3.7 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen..... | 27           |
| 3.8 Nicht versiegelte Grundstücksfläche .....                                                                    | 27           |
| 3.9 Flächenpflanzgebote.....                                                                                     | 27           |
| 3.10 Gestaltung des Regenrückhaltebeckens .....                                                                  | 28           |
| 3.11 Einzelpflanzgebote.....                                                                                     | 28           |
| 3.12 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen .....                                                            | 29           |
| 4 Örtliche Bauvorschriften.....                                                                                  | 32           |



## Begründung

|      |                                                                                                              |    |
|------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 4.1  | Dachform und Dachneigung von Hauptgebäuden .....                                                             | 32 |
| 4.2  | Dacheindeckung und Überdachungen .....                                                                       | 32 |
| 4.3  | Fassadenbegrünung .....                                                                                      | 32 |
| 4.4  | Werbeanlagen .....                                                                                           | 32 |
| 4.5  | Einfriedungen .....                                                                                          | 33 |
| 4.6  | Standplätze für Müllsammelanlagen .....                                                                      | 33 |
| 4.7  | Führung von Versorgungsleitungen .....                                                                       | 33 |
| 5    | Hinweise und nachrichtliche Übernahmen .....                                                                 | 34 |
| 5.1  | Lage im Heilquellenschutzgebiet / Wasserschutzgebiet .....                                                   | 34 |
| 5.2  | Hochwasserschutz .....                                                                                       | 36 |
| 5.3  | Lärmimmissionen .....                                                                                        | 36 |
| 5.4  | Stellplätze in Überflutungsfläche .....                                                                      | 38 |
| 5.5  | Stellplatznachweis (§ 37 LBO) .....                                                                          | 38 |
| 5.6  | Fund von Kulturdenkmälern (§ 20 DSchG) .....                                                                 | 38 |
| 5.7  | Pflichten zur Installation von Photovoltaikanlagen .....                                                     | 38 |
| 5.8  | Pflanzabstände .....                                                                                         | 39 |
| 5.9  | Auswahllisten Stauden, Kleinsträucher, Großgehölze sowie Pflanzen für bodengebundene Fassadenbegrünung ..... | 39 |
| 5.10 | Altlasten .....                                                                                              | 40 |
| 5.11 | Baugrund, Bodenschutz .....                                                                                  | 41 |
| 5.12 | Berücksichtigung von Leitungsbeständen im Plangebiet und dessen Umfeld .....                                 | 41 |
| 5.13 | Herstellung von durchwurzelbaren Bodenschichten .....                                                        | 42 |
| C    | UMWELTBERICHT .....                                                                                          | 43 |
| 1    | Auftrag und gesetzliche Anforderungen .....                                                                  | 43 |
| 2    | Rahmenbedingungen der Umweltprüfung .....                                                                    | 44 |
| 2.1  | Allgemeine Angaben zum Untersuchungsgebiet .....                                                             | 44 |
| 2.2  | Übergeordnete Ziele des Umweltschutzes im Untersuchungsgebiet .....                                          | 46 |
| 2.3  | Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes .....                                                                  | 48 |
| 3    | Prüfrelevante Umweltmerkmale und deren Funktionen im Untersuchungsgebiet .....                               | 48 |
| 3.1  | Naturräumliche Gliederung und Topographie .....                                                              | 49 |
| 3.2  | Umweltmedium Fläche .....                                                                                    | 49 |
| 3.3  | Umweltmedium Geologie und Boden .....                                                                        | 50 |
| 3.4  | Umweltmedium Wasser .....                                                                                    | 52 |
| 3.5  | Umweltmedium Klima und Luft .....                                                                            | 52 |
| 3.6  | Umweltmedium Arten und Lebensräume .....                                                                     | 53 |
| 3.7  | Umweltmedium Landschaftsästhetik und -erleben .....                                                          | 59 |
| 3.8  | Umweltmedium Mensch .....                                                                                    | 59 |
| 3.9  | Umweltmedium Kultur- und Sachgüter .....                                                                     | 60 |



Begründung

|       |                                                                                                                            |    |
|-------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 3.9.1 | Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands unter Beibehaltung der aktuellen Flächennutzung und -bewirtschaftung..... | 60 |
| 4     | Grünordnerische Beiträge zur Bauleitplanung.....                                                                           | 60 |
| 4.1   | Grünordnerische Leitlinien .....                                                                                           | 60 |
| 4.2   | Grünordnerische Festsetzungen und Hinweise.....                                                                            | 61 |
| 5     | Ermittlung von naturschutzrechtlichen Eingriffen und Kompensationsleistungen .....                                         | 61 |
| 5.1   | Bewertungsmethodik .....                                                                                                   | 62 |
| 5.2   | Flächenbilanzierung innerhalb des Funktionsbereiches Geologie und Boden .....                                              | 62 |
| 5.3   | Flächenbilanzierung innerhalb des Funktionsbereiches Arten und Lebensräume.....                                            | 64 |
| 5.4   | Bodenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen .....                                                                         | 65 |
| 5.5   | Naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen .....                                                                         | 65 |
| 5.6   | Gesamtsumme der zu kompensierenden Ökopunkte .....                                                                         | 66 |
| 6     | Erfassung und Bewertung von Umweltauswirkungen der Planung.....                                                            | 66 |
| 6.1   | Erfassung umweltschutzrelevanter Wirkfaktoren der Planung.....                                                             | 66 |
| 6.2   | Vermeidung, Minimierung und Kompensation von Umweltauswirkungen .....                                                      | 67 |
| 6.3   | Prognose über die vorhabenbedingte Entwicklung des Umweltzustandes.....                                                    | 69 |
| 6.3.1 | Umweltmedium Fläche .....                                                                                                  | 69 |
| 6.3.2 | Umweltmedium Boden.....                                                                                                    | 70 |
| 6.3.3 | Umweltmedium Klima/Luft .....                                                                                              | 70 |
| 6.3.4 | Umweltmedium Wasser .....                                                                                                  | 71 |
| 6.3.5 | Umweltmedium Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt.....                                                                 | 71 |
| 6.3.6 | Umweltmedium Landschaftsbild .....                                                                                         | 72 |
| 6.3.7 | Umweltmedium Mensch.....                                                                                                   | 72 |
| 6.3.8 | Umweltmedium Kultur- und Sachgüter .....                                                                                   | 73 |
| 6.4   | Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung erforderlicher Grundlagen .....                                                   | 73 |
| 7     | Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring).....                                             | 73 |
| 8     | Allgemein verständliche Zusammenfassung .....                                                                              | 73 |
| 9     | Literatur .....                                                                                                            | 74 |
| D     | PLANVERWIRKLICHUNG .....                                                                                                   | 76 |
| 1     | Bodenordnung .....                                                                                                         | 76 |
| 2     | Erschließungskosten.....                                                                                                   | 76 |
| 3     | Flächenbilanz.....                                                                                                         | 76 |
| 4     | Zeitliche Umsetzung .....                                                                                                  | 76 |



## Begründung

### ANLAGENVERZEICHNIS

- Anlage 1: Betriebsbeschreibung für einen EDEKA mit ca. 2000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (Stand: 11.09.2025, EDEKA)
- Anlage 2: Auswirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung eines Edeka-Lebensmittelmarktes in Bad Mergentheim (Stand: 01.04.2026, GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH)
- Anlage 3: Schallimmissionsschutztechnische Untersuchungen und Beurteilung auf der Grundlage der DIN 18005 sowie der TA-Lärm (Bericht 17032.1, Stand: 02.10.2025, Sorge Ingenieurbüro für Bau-physik GmbH & Co. KG)
- Anlage 4: Plausibilitätsprüfung 2025 zu den speziellen artenschutzrechtlichen Prüfungen (saP) und spezielle artenschutzrechtliche Prüfungen für die Bebauungsplanung "Nahversorgung EDEKA Igersheimer Straße" in Bad Mergentheim (Stand: 04.10.2025, Büro für Umweltplanung Jüttner)
- Anlage 5: Einzelhandelsentwicklung Igersheimer Str. Bad Mergentheim Fl. Nr. 3750, 3750/1, 3752/2, Geotechnischer Bericht (Stand: 27.11.2025, GMP-Geotechnik GmbH & Co. KG Beratende Ingenieure und Geologen)

### TABELLENERZEICHNIS

|                   |                                                                                                                                                                                    |    |
|-------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| <i>Tabelle 1:</i> | <i>Bodenfunktionen nach "Bodenschutz 23" (LUBW 2010) Kalkhaltiger und kalkreicher Brauner Auenboden, z. T. mit Vergleyung im nahen Untergrund aus Auenlehm (i80) (LGRB 2026a).</i> | 50 |
| <i>Tabelle 2:</i> | <i>Berechnung Kompensationsbedarf Umweltmedium Arten und Lebensräume.</i>                                                                                                          | 58 |
| <i>Tabelle 3:</i> | <i>Berechnung Kompensationsbedarf Umweltmedium Boden.</i>                                                                                                                          | 63 |
| <i>Tabelle 5:</i> | <i>Berechnung Planungswert gem. ÖKVO 2010.</i>                                                                                                                                     | 64 |
| <i>Tabelle 6:</i> | <i>Berechnung Planungswert punktuell gem. ÖKVO 2010.</i>                                                                                                                           | 65 |
| <i>Tabelle 7:</i> | <i>Defizitberechnung für das Umweltmedium Arten und Lebensräume. .... Fehler! Textmarke nicht definiert.</i>                                                                       |    |
| <i>Tabelle 8:</i> | <i>Gesamtsumme der Ökopunkte für den Kompensationsbedarf.</i>                                                                                                                      | 66 |
| <i>Tabelle 9:</i> | <i>Zusammenfassung der Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen.</i>                                                                                                 | 67 |

### ABBILDUNGSVERZEICHNIS

|                     |                                                                                                                                                                                                                         |    |
|---------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| <i>Abbildung 1:</i> | <i>Ausschnitt Kataster mit Geltungsbereich (Datenquelle: Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg (LGL), <a href="http://www.lgl-bw.de">www.lgl-bw.de</a>).</i>                               | 9  |
| <i>Abbildung 2:</i> | <i>Ausschnitt Luftbild mit Geltungsbereich und Kataster sowie Nutzungen (Datenquellen: Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg (LGL), <a href="http://www.lgl-bw.de">www.lgl-bw.de</a>).</i> | 10 |
| <i>Abbildung 3:</i> | <i>Lage des Plangebietes am östlichen Rand von Bad Mergentheim (Datenquellen: Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg (LGL), <a href="http://www.lgl-bw.de">www.lgl-bw.de</a>).</i>          | 11 |
| <i>Abbildung 4:</i> | <i>Ausschnitt Luftbild mit Geltungsbereich und Kataster (Datenquellen: Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg (LGL), <a href="http://www.lgl-bw.de">www.lgl-bw.de</a>).</i>                 | 12 |



Begründung

|               |                                                                                                                                                                                                                                       |    |
|---------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Abbildung 5:  | Auszug aus der Teilfortschreibung des Regionalplans „Einzelhandel“ (Datenquelle: Regionalverband Heilbronn-Franken).....                                                                                                              | 16 |
| Abbildung 6:  | Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Bad Mergentheim, Plangebiet blau umrandet mit Auszug Legende (Quelle: Stadt Bad Mergentheim). ....                                                                                       | 20 |
| Abbildung 7:  | Auszug aus der Übersichtskarte zur Festsetzung des Heilquellenschutzgebiet Bad Mergentheim (Planverfasser: Walter+Partner GbR).....                                                                                                   | 34 |
| Abbildung 8:  | Wasserschutzgebiete im Umfeld des Plangebietes (Datenquellen: Auszug aus dem Daten- und Kartendienst der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW). ....                                                                      | 35 |
| Abbildung 9:  | Überflutungsflächen der Tauber (Datenquellen: Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW) und Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg (LGL), <a href="http://www.lgl-bw.de">www.lgl-bw.de</a> )..... | 36 |
| Abbildung 10: | Prinzipskizze eines Ersatzhabitats mit Überwinterungsmöglichkeit, Totholz und Eiablagesubstrat (Grafik LfU nach einer Vorlage von Irene Wagensonner, akt. 2010). <b>Fehler! Textmarke nicht definiert.</b>                            |    |
| Abbildung 11: | Beispiel eines Zauneidechsenhabitats mit Überwinterungsmöglichkeit bei der Herstellung und im fertigen Zustand (Fotos Andrea Hildenbrand)..... <b>Fehler! Textmarke nicht definiert.</b>                                              |    |
| Abbildung 12: | Verortung geplante Habitatstruktur für Zauneidechsen im Plangebiet. .... <b>Fehler! Textmarke nicht definiert.</b>                                                                                                                    |    |
| Abbildung 13: | Ausschnitt Luftbild mit Geltungsbereich und Kataster (Datenquellen: Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg (LGL), <a href="http://www.lgl-bw.de">www.lgl-bw.de</a> ). ....                                | 45 |
| Abbildung 14: | Ausschnitt Gesamtbewertung unter landwirtschaftlichen Böden mit Legende (LGRB 2026a) mit Geltungsbereich (rote Linie). ....                                                                                                           | 51 |
| Abbildung 15: | Nördliche Fläche, welche als Lagerfläche genutzt wird (BC, 11.07.2025). ....                                                                                                                                                          | 54 |
| Abbildung 16: | Umgebung des Plangebietes im Norden (BC, 11.07.2025). ....                                                                                                                                                                            | 54 |
| Abbildung 17: | Blick auf den asphaltierten Zuweg mit begleitenden Straßenlaternen südlich der Lagerfläche und verbrachte Fläche südlich der Zuwegung mit Weißdorn (BC, 11.07.2025). ....                                                             | 55 |
| Abbildung 18: | Blick über die zentrale Offenfläche zur Ackerfläche (BC, 11.07.2025). ....                                                                                                                                                            | 55 |
| Abbildung 19: | Blick auf die südlichen Obstgehölze und abgestorbenen Baum innerhalb der südlichen Obstgehölze (BC, 11.07.2025). ....                                                                                                                 | 56 |
| Abbildung 20: | Fettwiese mit Obdachlosenunterkunft (BC, 11.07.2025). ....                                                                                                                                                                            | 56 |
| Abbildung 21: | Bestandsplan zur Begehung am 11.07.2025, gem. Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung (LFU 2005) mit Legende. ....                                              | 57 |



## A VORBEMERKUNGEN

### 1 Anlass und Erforderlichkeit der Planung

Die Stadt Bad Mergentheim hat in ihrer Gemeinderatssitzung am 24.07.2025 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Zukunftsstadt Auenland – Teil 2“ sowie zur parallelen 9. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Zukunftsstadt Auenland-Teil 2“ gefasst. Darin wird folgendes als Planungserfordernis formuliert:

*„Das Areal zwischen der Igersheimer Straße im Norden, der Austräße 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. Mit Aufstellungsbeschluss vom 26.01.2023 wurde die Erweiterung dieses Discounters beschlossen.*

*Unmittelbar an diesen Standort angrenzend soll ein zusätzlicher Vollsortimenter das Angebot abrunden und die Nahversorgung 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 gewünschte Ansiedlung eines Vollsortimenters ist ohne die Aufstellung eines Bebauungsplanes nicht genehmigungsfähig.*

*[...]*

*Es wird vorgeschlagen [...] vorgezogen als Teil 2 des Bebauungsplans „Zukunftsstadt Auenland“ einen separaten Bebauungsplan mit dem oben beschriebenen Inhalt aufzustellen.*

*Im Zuge der Bebauungsplanaufstellung werden eine Umweltprüfung mit Umweltbericht sowie eine Flächennutzungsplanänderung in eine Sonderbaufläche Einkauf erforderlich*

*[...]*

*Im Flächennutzungsplan ist der nördliche Teilbereich als geplante gemischte Baufläche und der südliche Bereich als geplante Wohnbaufläche dargestellt. Die [...] Fläche soll in der anstehenden 9. Änderung des Flächennutzungsplans als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel der Grundversorgung“ aufgenommen werden. Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB.*

Im Einklang mit dem vorgenannten Aufstellungsbeschluss beabsichtigt die ROSBO GmbH aus Würzburg im Bereich der „Igersheimer Straße 58“ die Errichtung eines EDEKA-Marktes. Der Umgriff des



Plangebietes umfasst dabei jeweils vollständig die Flurstücke Nr. 3750, 3752/2 sowie Teilflächen der Flurstücke 3752/1 und 3753 mit einer Fläche von insgesamt 1,12 ha und somit die östlich und südlich an das Plangebiet „Zukunftsstadt Auenland-Teil 1“ 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 Zufahrt (Flur-Nr. 3750/1) zum Wirtschaftsweg sowie den Wirtschaftsweg „Mittlere Au“ (Fl. Nr. 3851)
- Im Süden durch eine Landwirtschaftliche Fläche (Fl. Nr. 3754)
- Im Westen durch das Plangebiet „Zukunftsstadt Auenland- Teil 1“ (Fl.Nr. 3750/2, 3751) sowie den Weg (Fl. Nr. 3752), eine Grünfläche (Fl. Nr. 3752/1) und einen Pachtgarten (Fl. Nr. 3753)

Die vorgesehene EDEKA-Filiale soll dabei eine Verkaufsfläche von rd. 2.050 m<sup>2</sup> zzgl. eines Bäckers mit einer Fläche von ca. 200 m<sup>2</sup> umfassen. Die Dachfläche soll entsprechend den gültigen landesrechtlichen Vorgaben mit Photovoltaik ausgestattet werden. Im Zuge der Planung werden zusätzlich Außenanlagen, bestehend aus Stellplätzen, Zufahrten, Grünflächen, etc. neu geordnet. Die Hauptanlieferung des Vollsortimenters soll im östlichen Planbereich erfolgen. Um der Stellplatzverpflichtung nachzukommen sind 124 Stellplätze vorgesehen. Die geplante Anzahl der Mitarbeiter umfasst ca. 50-60 Personen. Die zu erwartende Kundenfrequenz wird mit durchschnittlich 1.080-1.170 Kunden pro Tag angegeben. Weiterhin werden Angaben zum geplanten Fahrverkehr sowie Angaben zur Be- und Entladung der jeweiligen LKWs gemacht. Für nähere Informationen wird auf die Betriebsbeschreibung EDEKA (siehe Anlage 1: Betriebsbeschreibung für einen EDEKA mit ca. 2000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) verwiesen. Die gewünschte Ansiedlung des EDEKA-Marktes als Vollsortimenter ist ohne die Aufstellung eines Bebauungsplanes nicht genehmigungsfähig. Aufgrund der geplanten Verkaufsfläche von deutlich über 800 m<sup>2</sup> und der damit verbundenen Großflächigkeit des Vollsortimenters 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. Parallel dazu wird der Flächennutzungsplan von der Stadt Bad Mergentheim geändert, so dass sich der Bebauungsplan „Zukunftsstadt Auenland- Teil 2“ gem. § 8 Abs.3 BauGB aus der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bad Mergentheim im Bereich „Zukunftsstadt Auenland- Teil 2“ entwickelt (Parallelverfahren).



Begründung

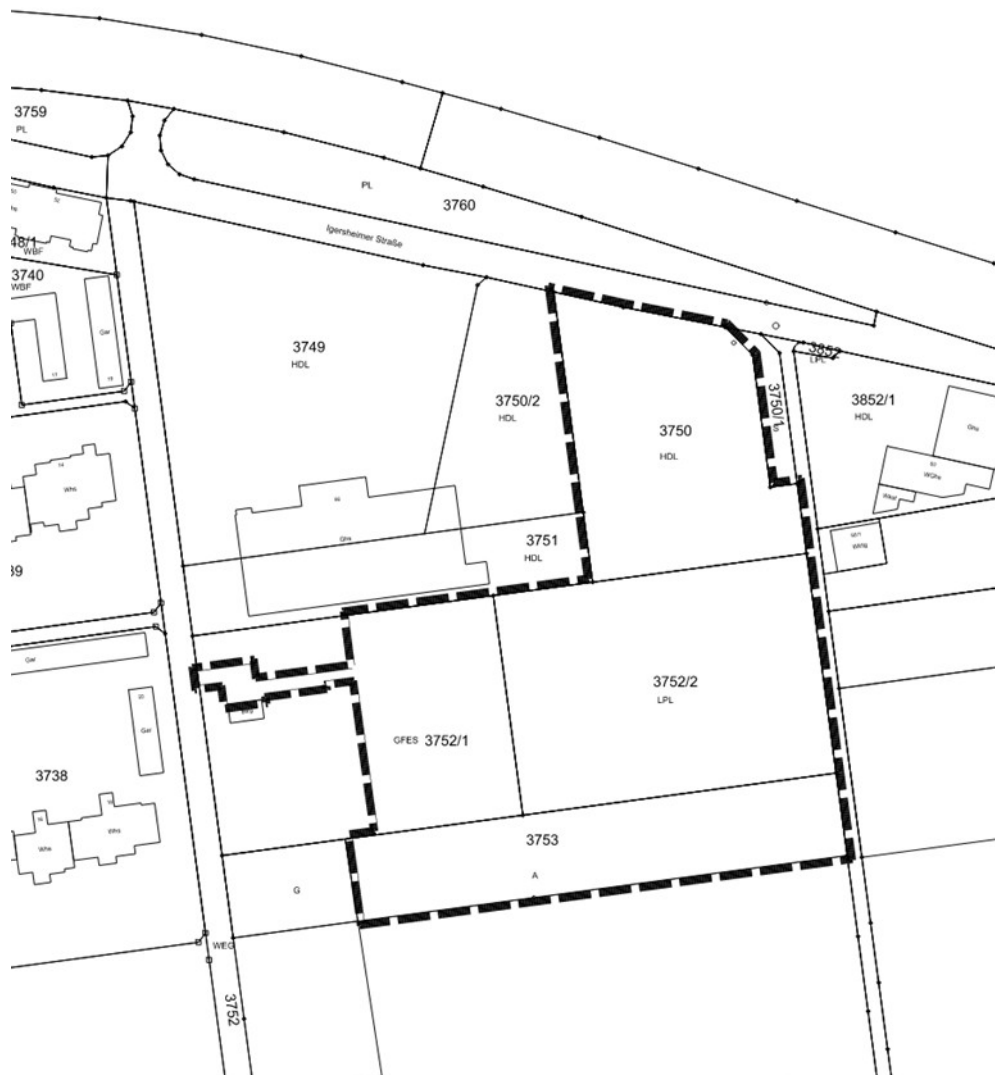


Abbildung 1: Ausschnitt Kataster mit Geltungsbereich (Datenquelle: Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg (LGL), [www.lgl-bw.de](http://www.lgl-bw.de)).



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

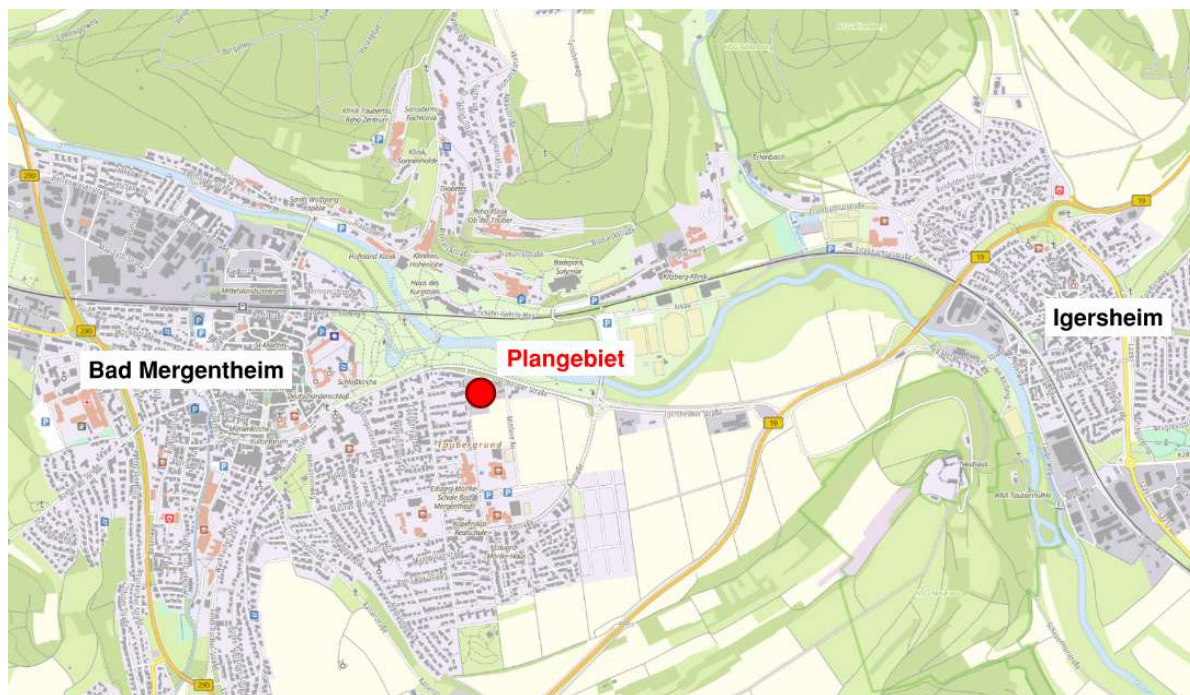


Abbildung 3: Lage des Plangebietes am östlichen Rand von Bad Mergentheim (Datenquellen: Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg (LGL), [www.lgl-bw.de](http://www.lgl-bw.de)).

## 2 Ziel und Zweck der Planung

Ziel des Bebauungsplanes ist es, basierend auf dem im Kapitel A 1 genannten Anlass und der dargelegten Erforderlichkeit, 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](http://www.lgl-bw.de)).

Das Plangebiet für den beabsichtigten Neubau einer EDEKA-Filiale liegt aktuell als unbebaute Fläche vor. Im nördlichen Teil befindet sich eine Brachfläche, deren Gebäudebestand 2021 abgebrochen wurde und welche gegenwärtig als Lagerfläche verwendet wird. Der südliche Teil des Geltungsbereiches ist als Grünland und Ackerfläche ausgebildet, wobei Teilbereiche zusätzlich mit Gehölzen bestockt sind. Im Bereich der Fl. Nr. 3752/1 befindet sich aktuell eine Obdachlosenunterkunft, welche im Rahmen der vorliegenden Planung westlich außerhalb des Geltungsbereiches verlegt werden soll. Nordwestlich des Geltungsbereiches findet sich eine bestehende Bushaltestelle mit Wartehäuschen. Das Wartehäuschen liegt dabei zum Teil auf dem überplanten Grundstück der benachbarten Lidl-Filiale (Flur-Nr. 3749).

Die Fläche im Planungsbereich ist somit noch nicht bereits komplett anthropogen überprägt und versiegelt. Das Grundstück weist Geländehöhen bis rd. 205,5 m ü. NHN (Normalhöhennull) auf. Die unmittelbare bauliche Umgebung wird im Westen durch das Plangebiet „Zukunftsstadt Auenland- Teil 1“ mit dem Neubau der LIDL-Filiale, im Osten durch ein Sanitätshaus und daran anschließend Kleingärten, im Süden durch eine landwirtschaftliche Ackerfläche sowie im Norden durch die Igersheimer



Straße mit paralleler Nebenstraße und westlich anschließendem öffentlichem Parkplatz geprägt. Auch das unmittelbare Umfeld der Plangebietes ist demnach bereits stark anthropogen überprägt.

### **3.2 Verkehrliche Erschließung**

Das Plangebiet ist über die nördlich angrenzende „Igersheimer Straße“ sowie einen östlich verlaufenden Wirtschaftsweg „Mittlere Au“ an das Verkehrsnetz der Stadt Bad Mergentheim angeschlossen. Weiterhin besteht im Westen über eine zukünftige eingeschränkte Zufahrt zur Fl. Nr. 3752/1 der Stadt, sowie einen weiterführenden Fußweg ein direkter fußläufiger Zugang zur EDEKA-Filiale. Während die Haupteerschließung des Bauvorhabens über die nördlich angrenzende Igersheimer Straße mit einem festgesetzten Ein- und Ausfahrtsbereich erfolgt, verläuft östlich des Plangebietes der entsprechende Wirtschaftsweg „Mittlere Au“. Dieser wird im Zuge der Planung halbseitig ausgebaut und als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Von diesem sind zwei Fußwege zur Anbindung an die EDEKA-Filiale vorgesehen. Ein Ausbau wird im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages zwischen dem Vorhabensträger und der Stadt Bad Mergentheim abgestimmt.

Nördlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich ein öffentlicher Parkplatz im Bereich der Igersheimer Straße 58 sowie nordöstlich eine Bushaltestelle und somit eine Anbindung an das örtliche ÖPNV-Netz.

### **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**

Der Bebauungsplan „Zukunftsstadt Auenland- Teil 2“, Bad Mergentheim wird im Regelverfahren aufgestellt. Der Gemeinderat der Stadt Bad Mergentheim hat in einer öffentlichen Sitzung am 24.07.2025 den Aufstellungsbeschluss gefasst. Der Bebauungsplan wird als qualifizierter Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB aufgestellt.

### **4.2 Hinweise zur Erforderlichkeit von Umweltprüfung und Vorprüfung des Einzelfalls**

Eine ausführliche Ermittlung der erheblichen Umweltauswirkungen ist dem Umweltbericht (siehe Anlage Teil C der vorliegenden Begründung) zu entnehmen. Gemäß § 50 Abs. 1 Satz 1 UVPG werden bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die Umweltverträglichkeitsprüfung einschließlich der Vorprüfung nach den §§ 1 und 2 Absatz 1 und 2 UVPG sowie nach den §§ 3 bis 13 UVPG im Aufstellungsverfahren als Umweltprüfung sowie die Überwachung nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs durchgeführt.



## 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 ein Neubau eines Vollsortimenters zur Modernisierung und zukunftsfähigen Ausrichtung des vorgesehenen Standortes beiträgt und dieser 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 Errichtung eines Vollsortimenters auf einer aktuell vorliegenden Brachfläche und trägt durch die Wahl des Standortes zur Nachverdichtung bei, indem diese an die sich ebenfalls in Aufstellung befindende westlich benachbarte Lidl-Filiale anschließt. Somit wird dem Belang entsprechend Rechnung getragen.

Aus Sicht der Vorgaben der Landesentwicklung zum Thema Einzelhandel ist besonders auf 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 Beeinträchtungsverbot gemäß 3.3.7.1 (Z) LEP und 3.3.7.2 (Z) LEP hinzuweisen. Zur Versorgung des östlichen Stadtgebietes wurde im Rahmen der Teilfortschreibung Einzelhandel des Regionalplans Heilbronn-Franken ein entsprechender Standort für Einzelhandelsgroßprojekte der Grundversorgung aufgenommen. Die Teilfortschreibung Einzelhandel wurde am 14.06.2024 als Satzung beschlossen. Durch die beschlossene Teilfortschreibung des Regionalplans sind die Ziele der Raumordnung eingehalten.

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

Weiter wird bezüglich der quartiersbezogenen Versorgungsbedeutung des neu vorgesehenen EDEKA-Standortes auf folgendes hingewiesen:

Nach Aufstellungsbeschluss vom 24.07.2025 soll unmittelbar an den Standort der geplanten LIDL-Filiale ein zusätzlicher Vollsortimenter das Angebot abrunden und somit die Nahversorgung 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“. Es wird mit einem Einwohnerzuwachs von etwa 1.200 gerechnet. Zusammenfassend lässt sich somit feststellen, dass es sich bei dem EDEKA-Standort um einen Nahversorgungsstandort in unmittelbarer Entfernung zu Wohnbebauung handelt, welcher auch perspektivisch nochmals verstärkt eine weitere Versorgungsfunktion neben dem benachbarten LIDL-Markt 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 205,3 m ü. NHN (Normalhöhennull). Der Belang der Hochwasservorsorge wurde dahingehend Rechnung getragen, in dem eine Mindesthöhe für die Höhe der Oberkante Erdgeschossfertigfußbodens der EDEKA-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 Standort des Plangebietes mit dem EDEKA-Markt wurde in der aktuellen Fortschreibung des Regionalplans als „Standort der Einzelhandelsgroßprojekte der Grundversorgung“ aufgenommen. In unmittelbarer Entfernung 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 Neubau eines EDEKA-Marktes übernimmt somit zusammen mit dem benachbarten LIDL-Markt eine wichtige quartiersbezogene Versorgungsfunktion für den südöstlichen Teil der Kernstadt. Hierzu wird auf die Ausführungen unter Kapitel A 5.1 dieser Begründung hingewiesen.

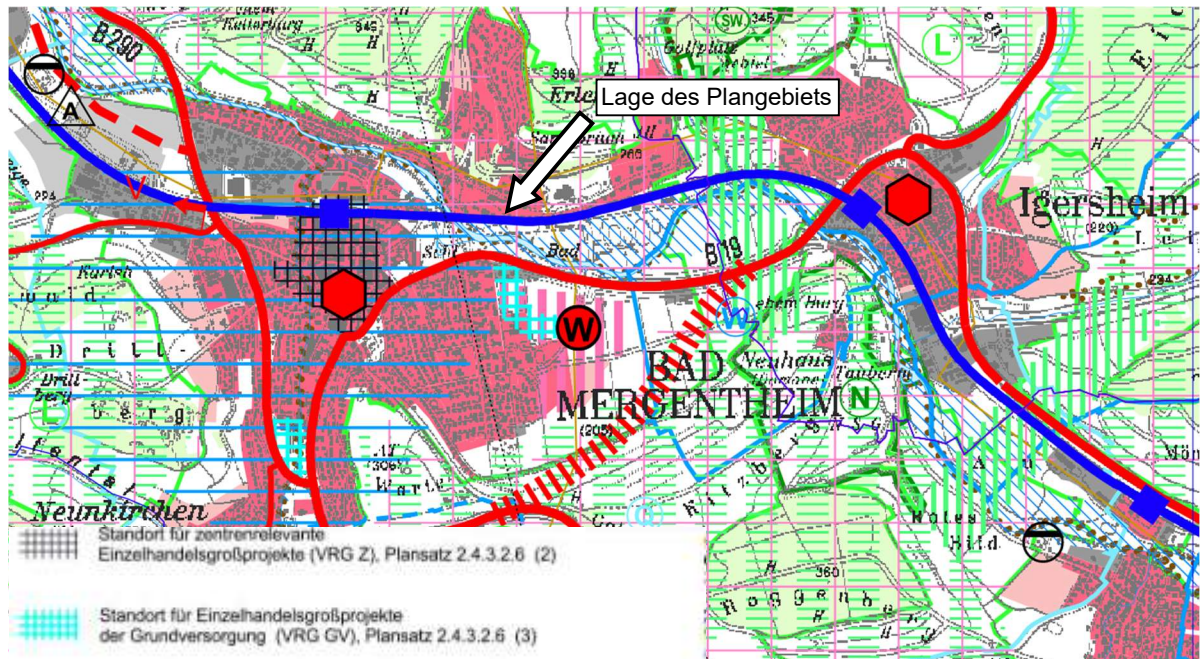


Abbildung 5: Auszug aus der Teilfortschreibung des Regionalplans „Einzelhandel“ (Datenquelle: Regionalverband Heilbronn-Franken).

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

Es 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 205,3 m ü. NHN (Normalhöhennull). Der Belang der Hochwasservorsorge wurde dahingehend Rechnung getragen, in dem eine Mindesthöhe für die Höhe der Oberkante Erdgeschossfertigfußbodens der EDEKA-Filiale sowie der Parkplatzflächen als zu beachtender Hinweis aufgenommen 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 Neubau einer EDEKA-Filiale. Im Westen grenzt das Gebiet an das Plangebiet „Zukunftsstadt Auenland- Teil 1“ mit dem Neubau der LIDL-Filiale, im Osten an ein bestehendes Sanitätshaus und daran anschließend Kleingärten, im Süden an eine landwirtschaftliche Ackerfläche sowie im Norden an die Igersheimer Straße mit paralleler Nebenstraße und westlich anschließendem öffentlichem Parkplatz an. 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.

Weiterhing gibt 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). Für die Realisierung der vorliegenden Bauleitplanung ist die Einhaltung dieser Gebote entsprechend zu prüfen und nachzuweisen.

Zur Abwägung der regionalplanerischen Belang wurde durch den Vorhabensträger eine raumordnerische Prüfung in Form einer Auswirkungsanalyse in Auftrag gegeben, welche die Agglomeration des Standortes untersucht. Diese wurde durch die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) (01.04.2026) erstellt und liegt der Begründung als Anlage 2 bei.

Im Fokus der Untersuchung steht die Ermittlung der Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche sowie die Nahversorgungsstrukturen in Bad Mergentheim oder ggf. in den Nachbarkommunen. Es wurde zusätzlich das Einzugsgebiet sowie das Bevölkerungs- und Kaufkraftpotenzial untersucht. Darüber hinaus sind die Ziele der Landes- und Regionalplanung zu beachten. Zur Bearbeitung der vorliegenden Auswirkungsanalyse wurde eine Begehung des Standortes sowie sonstiger Einzelhandelslagen im Untersuchungsraum vorgenommen. Es ist darauf hinzuweisen, dass der Planstandort in direkter Nachbarschaft zu einem bestehenden Lidl-Lebensmitteldiscounter liegt. Damit entsteht eine Agglomeration nach Plansatz 2.4.3.2.2 Regionalplan Heilbronn-Franken. Die Analyse hat folglich nicht nur die Auswirkungen des geplanten Edeka-Marktes isoliert zu betrachten, sondern ebenfalls die kombinierten Effekte der geplanten Standortkonstellation aus Edeka und Lidl.

Es können folgende Ergebnisse festgehalten werden:



Gemäß dem Konzentrationsgebot (Plansatz 2.4.3.2.3. TF EZH Regionalplan) sollen sich großflächige Einzelhandelsbetriebe in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügen. Sie dürfen in der Regel nur in Ober-, Mittel- und Unterzentren ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden.

- ➔ Die Stadt Bad Mergentheim ist lt. Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 als Mittelzentrum eingestuft. Hier sind großflächige Einzelhandelsbetriebe grundsätzlich zulässig.  
Das Konzentrationsgebot wird eingehalten.

Gemäß dem Integrationsgebot (Plansatz 2.4.3.2.6 TF EZH Regionalplan) sollen Einzelhandelsgroßprojekte vorrangig an städtebaulich integrierten Standorten ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden.

- ➔ Hier werden für das Mittelzentrum Bad Mergentheim Vorranggebiete für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte („VRG Z“) sowie Bereiche für Einzelhandelsgroßprojekte der Grundversorgung („VRG GV“) festgelegt und in der oben aufgezeigten Raumnutzungskarte (vgl. Abbildung 5) gebietsscharf abgegrenzt. Der Planstandort liegt innerhalb eines Vorranggebietes für Einzelhandelsgroßprojekte der Grundversorgung („VRG GV“). Das Integrationsgebot wird damit erfüllt.

Gemäß dem Kongruenzgebot (Plansatz 2.4.3.2.4 TF EZH Regionalplan) muss sich das Vorhaben in das zentralörtliche System einfügen. Die Verkaufsfläche soll so bemessen sein, dass der zentralörtliche Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschritten wird.

- ➔ Das betriebliche Einzugsgebiet des geplanten Edeka-Marktes entspricht in seiner räumlichen Ausdehnung weitgehend dem Einzugsgebiet des bestehenden Lidl-Lebensmitteldiscounters. Es umfasst das Stadtgebiet von Bad Mergentheim, insbesondere die östlichen und südlichen (Kern-)Stadtgebiete (= Zone I-II) sowie die Nachbargemeinde Igersheim (= Zone III). Basierend auf der in der Auswirkungsanalyse erstellten Umsatzprognose bzw. den Umsatzherkünften bleibt festzuhalten, dass der weit überwiegende Teil des Umsatzes (ca. 85 %) mit Kunden aus dem Stadtgebiet Bad Mergentheim generiert wird. Etwa 5 % fließt aus Igersheim (Zone III) an den Standort zu. Ca. 10 % entfällt auf sonstige Streukunden (z. B. Arbeitspendler, Zufallskunden). Der im Einzelhandelserlass Baden-Württemberg genannte Schwellenwert (mindestens 70 % Umsatzanteil aus dem zugeordneten Verflechtungsbereich) wird damit nicht unterschritten.  
Das Kongruenzgebot wird für den Gesamtstandort (Edeka und Lidl) eingehalten.

Gemäß dem Beeinträchtungsverbot (Plansatz 2.4.3.2.5 TF EZH Regionalplan) darf das Vorhaben das städtebauliche Gefüge und die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungskernes (Stadt- und Ortskernes) sowie die verbrauchernahe Versorgung im Einzugsbereich nicht beeinträchtigen.

- ➔ Diesem Grundsatz wird gemäß der Auswirkungsanalyse der GMA dadurch entsprochen, als dass Auswirkungen auf das städtebauliche Gefüge oder die Funktionsfähigkeit zentraler

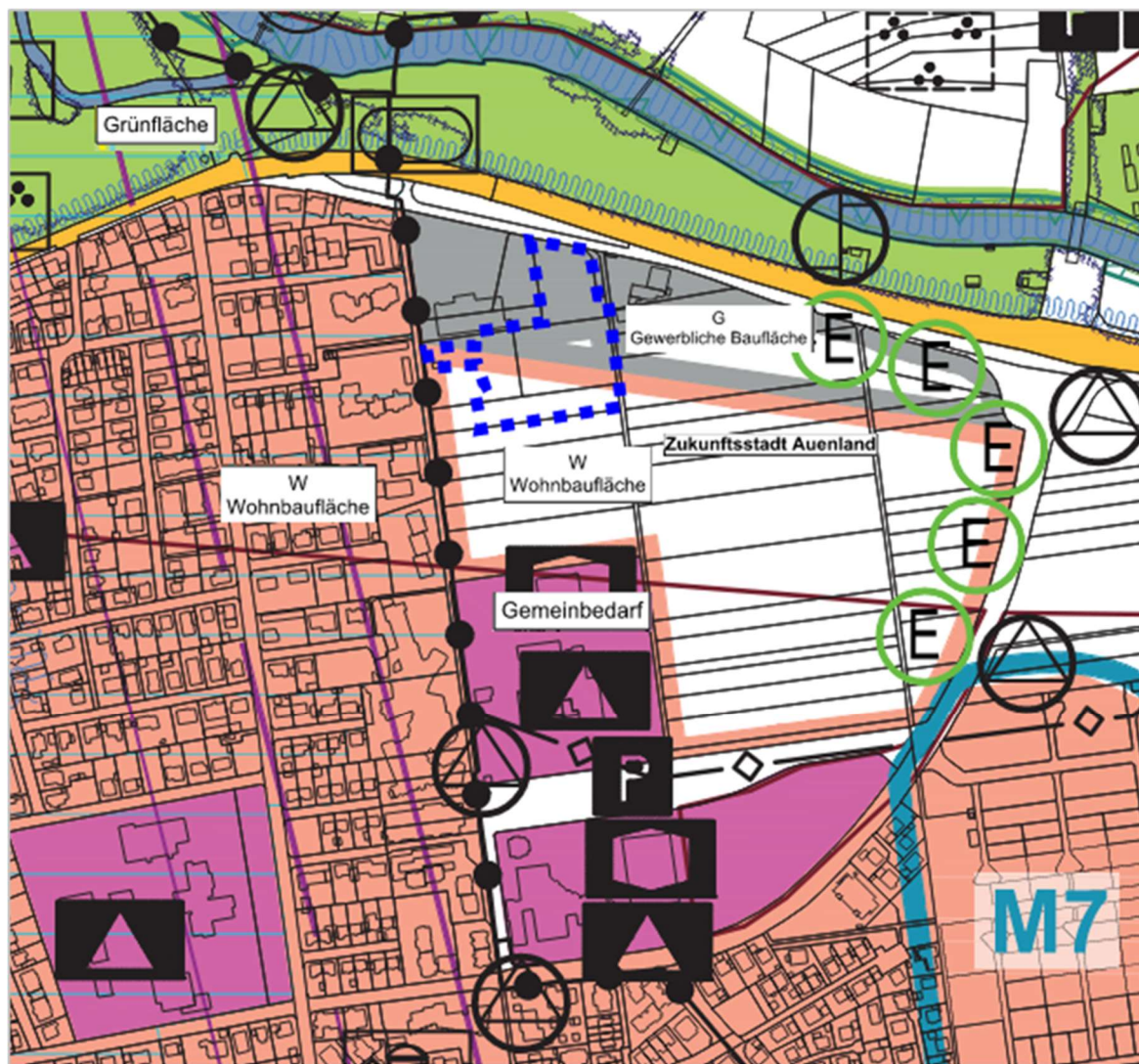


Versorgungsbereiche auszuschließen sind. Die Umsatzumverteilungseffekte sind in Bad Mergentheim als auch in Igersheim als wettbewerbliche Effekte zu bewerten, die keine Betriebs-schließungen und damit keine Auswirkungen auf die Nahversorgungsstrukturen nach sich ziehen. Die höchsten absoluten Umverteilungen sind gegenüber den in der Standortkommune Bad Mergentheim ansässigen Lebensmittelbetrieben zu erwarten. Die Umverteilungsquote liegt bei durchschnittlich 8 %. In der Innenstadt ist mit Umverteilungseffekten von ca. 10 % zu rechnen. Bei den Anbietern im Altstadtbereich sind nur geringe Umverteilungen, deutlich unter 10 % zu erwarten. Insgesamt sind damit im zentralen Versorgungsbereich von Bad Mergentheim keine Auswirkungen i. S. des Beeinträchtigungsverbotes zu erwarten. Gemäß der Auswirkungsanalyse der GMA werden im benachbarten Igersheim Umverteilungen i. H. von ca. 12 % ausgelöst; diese sind zum Großteil auf die Rückholung bisher aus Bad Mergentheim abfließender Kaufkraft zurückzuführen. Der Standort ist als sehr leistungsfähig einzustufen, so dass auch bei einer Umverteilungsquote von über 10 % nicht mit Beeinträchtigungen des Betriebes zu rechnen ist. Auswirkungen auf die Nahversorgungsstrukturen in Igersheim sind auszuschließen. Im Umland werden allenfalls sehr geringe Umverteilungseffekte (< 2 %) ausgelöst. Vorhandene Nahversorgungsanbieter (z. B. in Assamstadt, Weikersheim, Boxberg, Dörzbach) werden kaum nachweisbare Umsatzrückgänge davontragen. Auswirkungen auf die Nahversorgungsstrukturen oder städtebauliche Auswirkungen sind hier eindeutig auszuschließen. Die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumlenkungen im Nichtlebensmittelbereich werden ebenfalls nicht zu einer Schwächung zentraler Versorgungsbereiche oder einer Schädigung der Nahversorgungsstrukturen führen. Auswirkungen im Sinne des Beeinträchtigungsverbotes sind auszuschließen, da sich die Umverteilungen auf zahlreiche Sortimentsgruppen und unterschiedliche Betriebe verteilen werden. Das Beeinträchtigungsverbot wird somit nicht verletzt.

Zuletzt soll noch die einzuhaltende Agglomerationsregel (Plansatz 2.4.3.2.2) untersucht werden. Hier bleibt als Ergebnis festzuhalten, dass mögliche zu erwartende Agglomerationseffekte zwischen den Nutzungen am Standort (Edeka, Lidl) bereits in die Untersuchung eingeflossen sind. Sowohl bei der Abgrenzung des Einzugsgebiets als auch bei der Prognose der Umsatzleistung wurden diese Effekte berücksichtigt. Die am Standort bestehenden bzw. vorgesehenen Betriebe sind als nahversorgungsrelevante Betriebe einzustufen, die im Wesentlichen der Grundversorgung in der Stadt Bad Mergentheim dienen. Auch wenn durch die Kombination der Nutzungen – insbesondere dann durch den Verbund von Discounter und Vollsortimenter nun eine gewisse Steigerung der Attraktivität des Standortes zu erwarten ist, so sind die daraus resultierenden Effekte insgesamt als moderat und in ihrer Reichweite als begrenzt einzustufen. Dies gilt umso mehr, da die umliegenden Kommunen über eigene, z. T. vergleichsweise sowie teilweise auch besser ausgestattete Nahversorgungsangebote verfügen.

Für weitere Details wird auf Anlage 2 der Begründung zum Bebauungsplan verwiesen. Insgesamt entspricht die Planung somit unter Berücksichtigung der erstellten Auswirkungsanalyse den Vorgaben der Regionalplanung.

### 5.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan



#### Art der baulichen Nutzung

|                                                                                     |                                       |                                                                                     |                                            |
|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|
|  | Wohnbauflächen nach §1(1) Nr.1 BauNVO |  | Gewerbliche Bauflächen (§1(1) Nr.3 BauNVO) |
|  | Wohnbauflächen, geplant               |  | Gewerbliche Bauflächen, geplant            |

Abbildung 6: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Bad Mergentheim, Plangebiet blau umrandet mit Auszug Legende (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



---

Begründung

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 Wohnbaufläche (W) (§ 1 Abs.1 Nr. 11 BauNVO) und Gewerbliche Baufläche (G) (§ 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO) dargestellt. Diese Tatsache widerspricht dem inhaltlichen Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB des Bebauungsplanes aus den Zielen des Flächennutzungsplanes. Somit ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes für die geplante Nutzung erforderlich, welche gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren durch die Stadt Bad Mergentheim zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes durchgeführt wird. Es handelt sich dabei um die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bad Mergentheim im Bereich „Zukunftsstadt Auenland- Teil 2“.



## **B PLANUNGSBERICHT**

### **1 Städtebauliche Konzeption**

Bei der Planung handelt es sich um den Neubau einer EDEKA-Filiale auf einer aktuell vorliegenden Brachfläche im Innenbereich von Bad Mergentheim, welche östlich an die derzeit bestehende Lidl-Filiale anschließt, welche abgerissen und durch einen größeren Neubau ersetzt werden soll. Das Bau-feld für den Neubau der EDEKA-Filiale befindet sich dabei im südlichen Teil des Geltungsbereiches und orientiert sich an den der Planung zugrundeliegenden architektonischen Überlegungen mit einer zentralen Zufahrt über die nördlich verlaufende Igersheimer Straße und einer zentralen Stellplatzfläche. Dies ermöglicht eine für die geplante Nutzung und den Standort angemessene Einfügung in das städtebauliche Umfeld.

### **2 Ver- und Entsorgung des Plangebietes**

Die geplante EDEKA-Filiale ist bereits an alle notwendigen Sparten (Wasser, Strom, Gas und Tele-kommunikation) der Ver- und Entsorgung angeschlossen. Die an den Geltungsbereich angrenzenden sowie innerhalb des Geltungsbereiches verlaufenden Bestandsleitungen und -kanäle wurden nach-richtlich im Planteil eingezeichnet. Dabei handelt es sich innerhalb des Geltungsbereiches überwie-gend um bestehende Hausanschlussleitungen. Die Leitungen müssen im Rahmen des Neubaus der EDEKA-Filiale auf dem Grundstück neu verlegt 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.

#### Gashochdruckleitung (Stadtwerk Tauberfranken):

Entlang der nördlichen Igersheimer Straße 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):

Eine Niederspannungsleitung der Stadtwerke Tauberfranken GmbH verläuft im Bestand im Norden des Plangebietes, sowie ebenfalls im Westen. Diese endet nördlich des Bauvorhabens. Im Rahmen der Erschließungsplanung für das Bauvorhaben ist eine Neuordnung der entsprechenden Leitungen zur Anbindung des Vorhabens an die Stromversorgung notwendig. Das Stadtwerk Tauberfranken ist hierzu frühzeitig zu beteiligen.



#### Telekommunikationsleitungen (Deutsche Telekom)

Am nördlichen Rand des Geltungsbereiches verläuft eine Leitung der Deutschen Telekom. Ebenfalls verläuft eine Bestandsleitung im Bereich der östlich festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche, welche schließlich nach Westen in das Plangebiet abzweigt. 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:

Im Norden des Geltungsbereiches verläuft eine bestehende Wasserleitung der Stadtwerke Tauberfranken GmbH. Entsprechende Hydranten liegen im Geltungsbereich nicht vor. Die geplante EDEKA-Filiale ist im Zuge der weiteren Erschließungsplanung an das Trinkwassernetz anzuschließen.

#### Abwasserentsorgung/Entwässerung:

Die geplante EDEKA-Filiale ist noch nicht an bestehende Leitungen für die Abwasserentsorgung und Entwässerung angebunden. Für die vorliegende Planung soll die Abwasserentsorgung/Entwässerung in Abstimmung mit dem Sachgebiet Eigenbetrieb Abwasserwirtschaft der Stadt Bad Mergentheim sowie dem Landratsamt Main-Tauber-Kreis wie folgt gestaltet werden:

Das anfallende Regenwasser der Dachfläche wird ohne Behandlungsmaßnahme dem im Planteil zeichnerisch festgesetzten Regenrückhaltebecken zugeleitet. Das Regenwasser aus der Parkplatzanlage hingegen ist einer unterirdischen Behandlungsanlage zuzuführen, welche über einen wasserrechtlichen Antrag zur Genehmigung zu bringen ist. Aufgrund der bindigen Bodenschichten wurde gutachterlicherseits eine Versickerung des Regenwassers innerhalb des Geltungsbereiches als wenig aussichtsreich angesehen. Da die Ableitung des anfallenden Wassers in das kommunale Entwässerungsnetz aus hydraulischen Gründen nicht sinnvoll ist, soll eine gedrosselte Ableitung über einen Regenwasserkanal, hydraulisch verträglich, mit 25 l/s x ha in den auf der Fl.Nr. 3752/1 vorliegenden Entlastungskanal (Schacht KS01FK4253) des benachbarten Rückhaltebeckens 101 auf der Fl. Nr. 3752/1 in die Vorflut der Tauber abgeleitet werden. Aufgrund des somit vorliegenden Höhenunterschiedes kann eine Ableitung über den entsprechenden Kanalverlauf sichergestellt werden. Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser soll dem Mischwasserkanal in der Igersheimer Straße zugeleitet werden.

## **3 Planinhalte und Festsetzungen**

### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

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:



Begründung

- 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 m<sup>2</sup>
  - Zentrenrelevante Neben- bzw. Randsortimente bis zu 10% der Gesamtverkaufsfläche und bis maximal 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche
- ➔ Die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung als Sonstiges Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel orientiert sich an dem Nutzungsspektrum der geplanten Nutzung, d.h. dem Neubau einer EDEKA-Filiale. Die zulässigen Nutzungen wurden dementsprechend definiert. Weiterhin wurde aufgrund der Lage des Plangebietes außerhalb eines Vorranggebietes für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte aufgenommen, dass Zentrenrelevante Neben- bzw. Randsortimente bis zu 10% der Gesamtverkaufsfläche und bis maximal 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zulässig sind. So wird dem Plansatz 2.4.3.2.6 Abs. 7 (Z) des Regionalplans Heilbronn-Franken entsprochen.

### 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. 213,5 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. 205,55 m ü. NHN (Normalhöhennull) als unteren Bezugswert festgesetzt. Die Gebäudehöhe darf durch notwendige untergeordnete technische Aufbauten um bis zu 1,5 m (wie z.B. Belüftung-, Heiz- und Klimaanlage) überschritten werden.



- Die Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe sowie der Wandhöhe orientiert sich an den der Planung zugrundeliegenden architektonischen Überlegungen zum Neubau der EDEKA-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 205,3 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 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.

- Die Festsetzung orientiert sich an den der Planung zugrundeliegenden architektonischen Überlegungen zum Neubau der EDEKA-Filiale. Da die geplante Filiale eine Länge von 80 m aufweist und somit das Maß der offenen Bauweise von max. 50 m nach § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO 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.

- Die Festsetzung orientiert sich an den der Planung zugrundeliegenden architektonischen Überlegungen zum Neubau der EDEKA-Filiale. Im Planteil wurde dementsprechend für den Baukörper



der geplanten EDEKA-Filiale eine Baugrenze eingezeichnet. Zusätzlich ist eine umfassende Fläche für Nebenanlagen definiert.

### 3.5 Abstandsflächen

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.

- ➔ Gemäß §6 Abs. 3 LBO sind geringere Tiefen nur zulässig, wenn Beleuchtung mit Tageslicht sowie Belüftung in ausreichendem Maße gewährleistet bleiben, Gründe des Brandschutzes nicht entgegenstehen und nachbarliche Belange nicht erheblich beeinträchtigt werden. Diese sind im vorliegenden Fall gegeben, da es sich hierbei um eine max. 2,6 m hohe Lärmschutzwand mit einer Länge von 28 m handelt, bei der lediglich in einem rd. 11 m langen Teilbereich eine Reduzierung der Abstandsfläche erforderlich ist. Diese weist am nördlichen Rand einen Abstand von rd. 1,5 m zum westlich angrenzenden Grundstück Fl. Nr. 3752/1, sowie am südlichen Ende einen Abstand von 3,2 m auf.

### 3.6 Verkehrsflächen

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

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.

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.

- ➔ Die verkehrliche Hauptanbindung des Plangebietes erfolgt über die nördlich gelegene Igersheimer Straße. In diesem Bereich ist eine zentrale Ein- und Ausfahrt für den Kundenverkehr der EDEKA-Filiale vorgesehen. Um einen direkten Zugang vom östlich benachbarten Wohngebiet, welches zukünftig weiterentwickelt werden soll, zum Plangebiet zu schaffen, sind im Bereich des Wirtschaftsweges „Mittlere Au“ zwei Fußwegverbindungen festgesetzt. Ein halbseitiger Ausbau des Wirtschaftsweges „Mittlere Au“ wird zwischen dem Vorhabensträger und der Stadt Bad Mergentheim im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages abgestimmt. Die bestehende Obdachlosenunterkunft wird im Zuge der Planung verlegt. Eine eingeschränkte Zufahrt zur städtischen Fl. Nr. 3752/1 erfolgt aus westlicher Richtung (Fl. Nr. 3752). Aktuell wird die Fl.Nr. 3752 als Fuß- und Radweg genutzt. Eine offizielle Zufahrt ist über diesen Weg nicht vorgesehen.



### **3.7 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen**

Für die Behandlung des anfallenden Regenwassers der Flächen im Plangebiet ist ein zentrales Regenrückhaltebecken für Regen- und Oberflächenwasser als Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen vorgesehen, in welche das anfallende Regenwasser versickert. Die Gestaltung und Pflege des Regenrückhaltebeckens ist entsprechend der Festsetzung unter Pkt. 3.10 auszuführen.

- ➔ Für die Behandlung des anfallenden Regenwassers der Flächen im Plangebiet ist ein zentrales Regenrückhaltebecken vorgesehen. Dieses weist eine Länge von 90 m und eine Breite von 5 m ab Oberkante Böschung auf. Das anfallende Regenwasser der Dachfläche wird ohne Behandlungsmaßnahme dem im Planteil zeichnerisch festgesetzten Regenrückhaltebecken zugeleitet. Zur Sicherstellung einer ökologischen Gestaltung und Pflege des Regenrückhaltebeckens werden unter Pkt. 3.11 entsprechende Vorgaben formuliert, welche diese technische Fläche auch als potenziellen Lebensraum für Tier- und Pflanzenarten ausweisen.

### **3.8 Nicht versiegelte Grundstücksfläche**

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.

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 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.

- ➔ 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.

### **3.9 Flächenpflanzgebote**

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



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.

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.

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.

- ➔ Die Festsetzung dient einer ökologisch hochwertigen Gestaltung und Pflege der unbebauten Grundstücksflächen, sodass 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 (vgl. hierzu Einzelpflanzgebote unter Kap. 3.13). Zudem wird Lebensraum für die Zauneidechse hergestellt.

### **3.10 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.

- ➔ Die Festsetzung dient der ökologischen Gestaltung der Regenrückhaltung, sodass auch diese technische Fläche als Lebensraum für Tier- und Pflanzenarten entwickelt werden kann. Durch die Ansaat mit gebietseigenem Saatgut und die extensive Pflege wird eine blütenreiche Fläche entwickelt, die auch Insekten und Kleintieren Nahrung und Lebensraum bieten.

### **3.11 Einzelpflanzgebote**

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.

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 m<sup>2</sup> 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.

➔ Für die Erläuterung der getroffenen Festsetzung zum Einzelpflanzgebot wird auf die Begründung der Flächenpflanzgebote unter Kap. 3.8 verwiesen.

### 3.12 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

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.

Bereits im Jahr 2021 wurden vom Büro Jüttner für die Stadt Bad Mergentheim die speziellen artenschutzrechtlichen Prüfungen für die Planfläche „Zukunftsstadt Auenland“ durchgeführt. Das entsprechende Gutachten wurde 2022 erstellt. Die Planfläche enthält den Planbereich „Nahversorgung EDEKA Igersheimer Straße“, geht mit einer Fläche von 14 ha jedoch nach Westen, Süden und Osten darüber hinaus. Da sich bis 2025 die Habitatstrukturen im Bereich der Planfläche teilweise verändert haben, wurde in der Plausibilitätsprüfung überprüft, welche Habitatstrukturen im Untersuchungsgebiet noch denen entsprechen, die 2021 erfasst wurden und wo sich Habitatveränderungen ergeben haben, die das Vorkommen neuer Arten, im Besonderen von streng geschützten Arten, vermuten lassen. Diese Arten wurden speziell artenschutzrechtlich untersucht und bewertet.

Als Ergebnis ist festzuhalten, dass die 2021 erfassten Habitatstrukturen bei der Begehung 2025 überwiegend bestätigt werden konnten. Durch die Veränderung der Habitatstrukturen im Norden der Planfläche, ist eine Nutzung durch Brutvögel immer noch wahrscheinlich, jedoch sind Veränderungen im Artenspektrum der die Fläche nutzenden Brutvögel zu erwarten. Außerdem ist der nördliche Teil der Fläche 2025 von den Habitatstrukturen her sehr gut für das Vorkommen von Reptilien geeignet, für die Vorkommen von Fledermäusen haben sich die Strukturen nicht verändert, die Ergebnisse gelten weiterhin. Insofern wurden für den nördlichen Teil der Planfläche die Artengruppen der Brutvögel und Reptilien neu erfasst. Dabei wurden im Plan- und erweiterten Untersuchungsgebiet insgesamt 11 Vogelarten nachgewiesen. Für 7 Arten ergab sich im Plangebiet ein Brutverdacht, bzw. gelang ein Brutnachweis. Für 4 Arten ergab sich kein Brutnachweis im Untersuchungsgebiet. Im Nordwesten des Plangebietes wurden zweimalig Zauneidechsen nachgewiesen. Jungtiere konnten nicht gesichtet werden.

Als Ergebnis, der auf Grundlage einer Plausibilitätsprüfung zu vorhandenen Habitatsstrukturen durchgeführten artenschutzrechtlichen Betrachtung, wurden unter Kapitel 3.10 der textlichen Festsetzungen folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zum Schutz von betroffenen Vogelarten und Reptilien definiert:

#### 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.

#### Errichtung von neuen Habitatstrukturen im räumlichen Zusammenhang (VM 2):

Um den Verlust von Habitatsstrukturen zu mindern, sind im räumlichen Zusammenhang der gesichteten Zauneidechsen neue Habitatstrukturen mit Brachebereichen, frostfrei ausgekofferten Steinschüttungen als Sonn- und Überwinterungsmöglichkeiten und Sandinseln als Eiablagestrukturen zu errichten (siehe **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.** und **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**). 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.

(siehe **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**).

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.

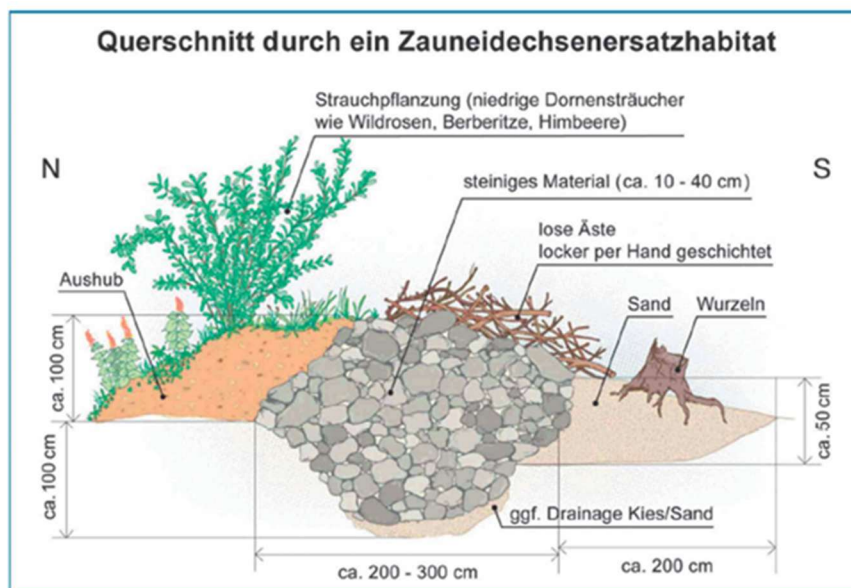


Abbildung 7: Prinzipskizze eines Ersatzhabitats mit Überwinterungsmöglichkeit, Totholz und Eiablagesubstrat (Grafik LfU nach einer Vorlage von Irene Wagensonner, akt. 2010).



Abbildung 8: Beispiel eines Zauneidechsenhabitats mit Überwinterungsmöglichkeit bei der Herstellung und im fertigen Zustand (Fotos Andrea Hildenbrand).

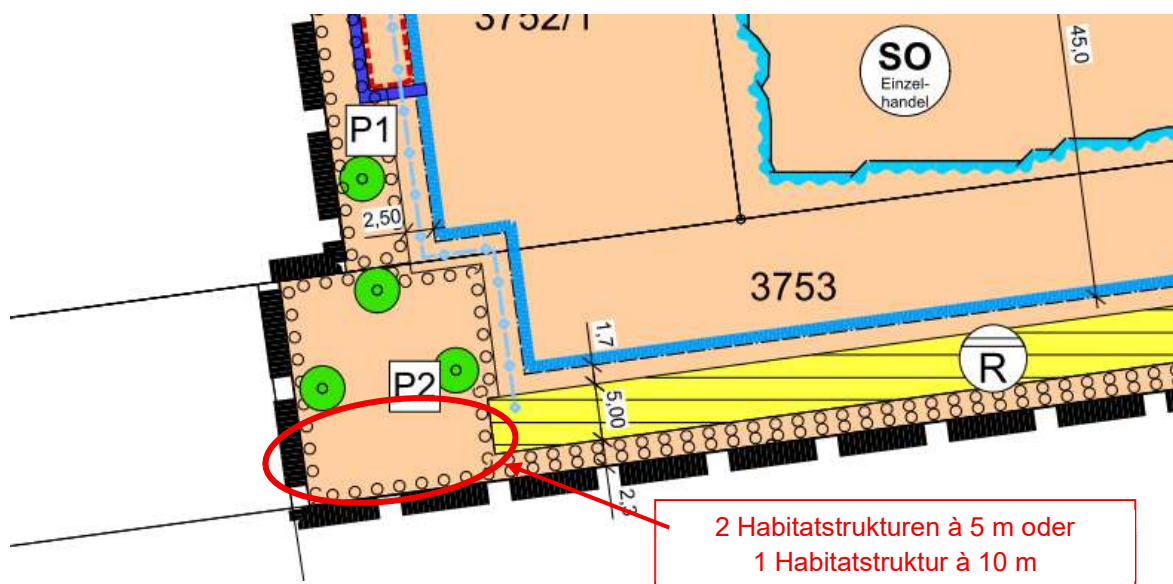


Abbildung 9: Verortung geplante Habitatstruktur für Zauneidechsen im Plangebiet.

#### 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.

Bei der Umsetzung der aufgeführten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für die Artengruppen der Brutvögel und Reptilien ist bei dem Vorhaben mit keinem Verstoß gegen die Verbote des § 44 BNatSchG zu rechnen.



## 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. Durch die Festsetzung wird eine für die geplante Nutzung und den Standort angemessene Einfügung des Neubaus der EDEKA-Filiale in das städtebauliche Umfeld ermöglicht.

### 4.2 Dacheindeckung und Überdachungen

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.

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 somit gestalterisch zum Stadtbild bei.

### 4.3 Fassadenbegrünung

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 m<sup>2</sup> herzustellen. Bei wandgebundenen Systemen sind standortangepasste Stauden- und Gräsermischungen zu verwenden.

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

➔ Die Festsetzung dient dem Klimaschutz, der Biodiversität und der Verbesserung des Mikroklimas. Des Weiteren führt die Fassadenbegrünung aus südlicher Richtung zu einer Verminderung der Auswirkungen auf das Landschafts-/Ortsbild.

### 4.4 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.



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

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.

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

- ➔ Die Festsetzungen zur Ausgestaltung von Werbeanlagen dienen einer städtebaulich verträglichen und störungsfreien Einbindung von Werbeanlagen in das Umfeld. Angrenzende und geplante Wohnbebauung wird hierdurch nicht beeinträchtigt. Die Ausnahme ermöglicht die Nutzung von Corporate Design in einem verträglichen Umfang.

#### 4.5 Einfriedungen

Einfriedungen entlang der Igersheimer Straße sind nicht zulässig.

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.

- ➔ 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. Die Errichtung von Solarzäunen ist explizit von den vorgenannten Einschränkungen zu Einfriedungen ausgenommen. Damit wird der grundsätzlichen Zulassung der Nutzung erneuerbarer Energien ohne Einschränkungen gemäß § 74 Abs. 1 S. 2 LBO entsprochen.

#### 4.6 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.

#### 4.7 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. 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.

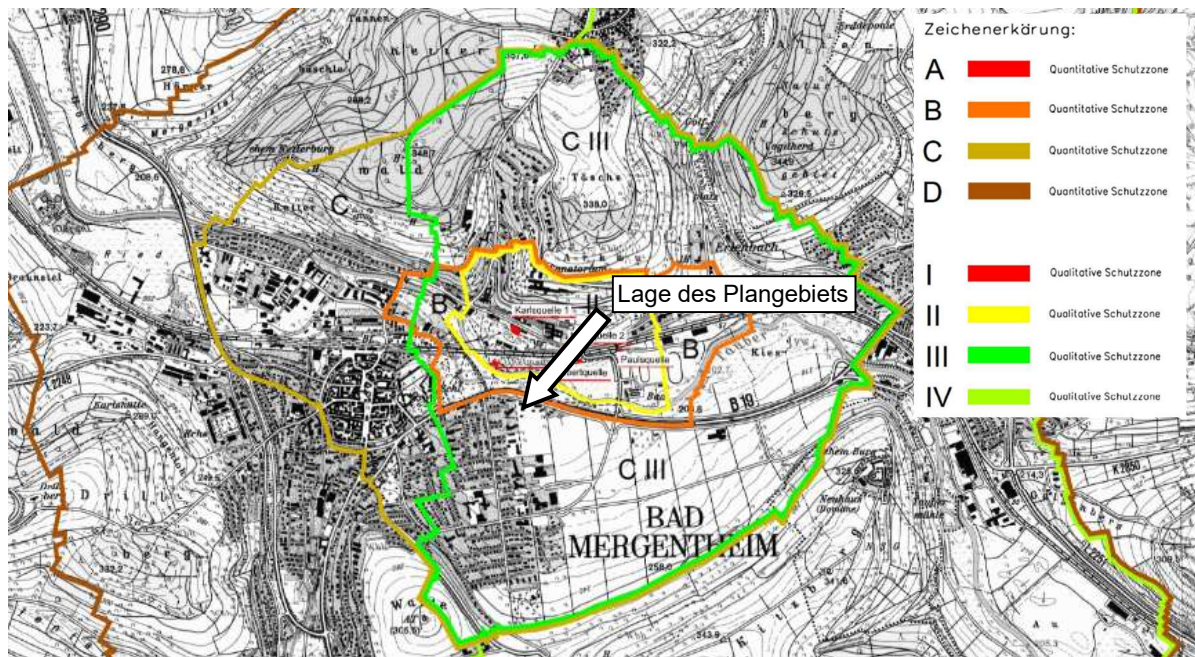


Abbildung 10: Auszug aus der Übersichtskarte zur Festsetzung des Heilquellenschutzgebiet Bad Mergentheim (Planverfasser: Walter+Partner GbR).

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.

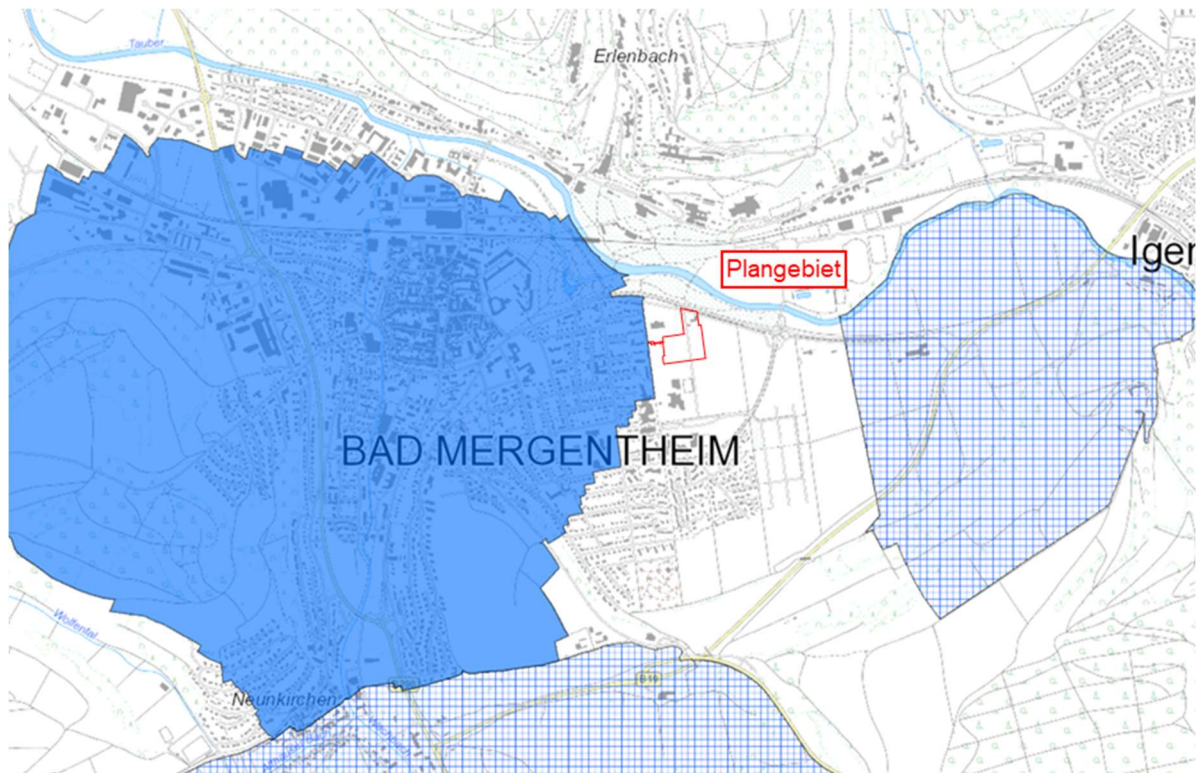


Abbildung 11: Wasserschutzgebiete im Umfeld des Plangebietes (Datenquellen: Auszug aus dem Daten- und Kartendienst der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW)).

## 5.2 Hochwasserschutz

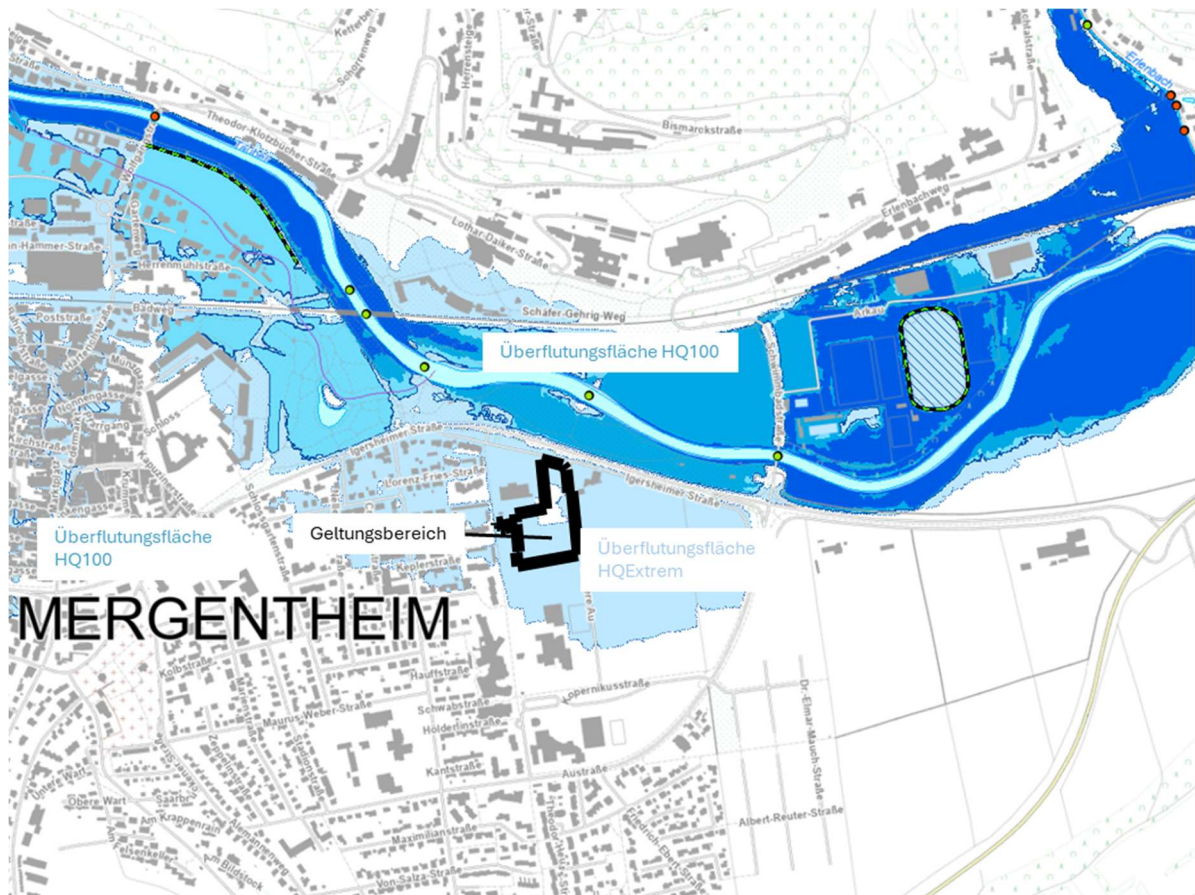


Abbildung 12: Überflutungsflächen der Tauber (Datenquellen: Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW) und Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg (LGL), [www.lgl-bw.de](http://www.lgl-bw.de)).

Das Plangebiet liegt fast vollständig in der Überflutungsfläche für ein sogenanntes Extremhochwasser  $HQ_{EXTREM}$  der nördlich verlaufenden Tauber. In ca. 40m Entfernung nördlich der Igersheimer Straße befindet sich eine Hochwassergefahrenfläche für ein 100-jähriges Hochwasser ( $HQ_{100}$ ). Weitere Abstimmungen diesbezüglich sind mit dem Landratsamt Main-Tauber-Kreis im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Öffentlichkeit vorzunehmen. Die Fußbodenoberkante der geplanten EDEKA-Filiale wird dabei auf mind. 205,3 m. ü. NHN für den Wasserstand im  $HQ_{EXTREM}$  Gebiet eingestellt und ist somit analog zur sich parallel in Aufstellung befindenden Bauleitplanung „Zukunftsstadt Auenland- Teil 1 mit dem benachbarten LIDL.

## 5.3 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 Schallimmissionsschutztechnische Untersuchung (Bericht 17032.1) i.d.F vom 02.10.2025 liegt der Begründung zum Bebauungsplan als Anlage 3 bei. Darin wurde die schalltechnische Immissionsverträglichkeit des Vorhabens mit der Umgebung überprüft. Nach Planung sieht das Bauvorhaben im südlichen Grundstücksbereich das Marktgebäude mit



zusätzlichem Getränkemarkt und Bäckerei vor. Im nordöstlichen Bereich des Betriebsgrundstückes sind Parkplatzflächen für Kunden und Mitarbeiter geplant. Die Zufahrt auf das Betriebsgelände erfolgt zukünftig von der Igersheimer Straße. Somit ergeben sich für den Betrieb maßgebliche Schallquellen durch Geräusche im Betrieb der Parkplatzanlage, Fahrgeräusche, Be- und Entladegeräusche, Betrieb der Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung sowie durch Kommunikationsgeräusche im Außenbereich sowie durch das Bäckerei-Café.

Gemäß Kapitel 7 des Gutachtens werden die zugrunde gelegten Immissionsrichtwertanteile in den Beurteilungszeiträumen tags und nachts an allen maßgeblichen Immissionsorten im bestehenden Umfeld des Plangebietes „Zukunftsstadt Auenland- Teil 2“ eingehalten. Insofern ist auch unter Vorbelastung dieser Immissionsorte durch weitere Gewerbebetriebe und Anlagen von einer Einhaltung der Anforderungen der TA-Lärm auszugehen. Im Hinblick auf eine mögliche Schaffung von Wohnnutzung im Gebiet südlich und südwestlich des Plangebietes kann davon ausgegangen werden, dass die schalltechnischen Anforderungen mit dem geplanten Betrieb eines Lebensmittelvollsortimentsmarkts im Wesentlichen eingehalten werden können. Die Anforderungen an einzelne, kurzzeitige Geräuschspitzen werden in den Beurteilungszeiträumen tags und nachts ebenfalls an allen Immissionsorten im bestehenden Umfeld eingehalten. Weiterhin werden in dem potenziell südlich und südwestlich des Bauvorhabens vorgesehenen Wohngebiet die Anforderungen an einzelne, kurzzeitige Geräuschspitzen in den Zeiträumen tags und nachts ebenfalls erfüllt. Lediglich im unmittelbar an die östliche Warenlieferzone des Lebensmittelvollsortimentsmarkts angrenzenden Bereich sind Überschreitungen der anzustrebenden gebietsspezifischen Immissionsrichtwerte zu erwarten. Gemäß Gutachten sind bei beabsichtigter Planung von Wohnbebauung in dem betreffenden Bereich im Rahmen der Weiterentwicklung des Gebietes „Zukunftsstadt Auenland“ Maßnahmen zur Einhaltung der schalltechnischen Anforderungen, beispielsweise durch Eigenabschirmung von Gebäuden oder Lärmschutzwänden vorzusehen.

Aus den Untersuchungsergebnissen wurden unter Kapitel 8 des Gutachtens nachfolgend genannte Maßnahmen zur Einhaltung der schalltechnischen Anforderungen abgeleitet, die für die spätere Realisierung des Vorhabens auf der Ebene der Baugenehmigung 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. Diese wurde zeichnerisch in den Planteil übernommen.
- 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.

Sofern im Verlauf der weiteren Planungen hinsichtlich Art und Anzahl, Lage, Einwirkzeiten oder Schallemissionsdaten der Anlagen abgewichen wird, bedarf es einer erneuten schalltechnischen Überprüfung.



(Haus)-Technische Anlagen sind grundsätzlich nach dem Stand der Technik zu planen; insbesondere sind für alle Frequenzen wirksame Schalldämpfer und gegebenenfalls schalldämmende Gehäuse oder Ummantelungen zu berücksichtigen. In Kanälen sind auch die Anteile möglicher Strömungsgeräusche oder Geräusche durch den Transport des Mediums mit zu berücksichtigen. Die Anlagen sind so auszulegen und zu betreiben, dass keine impuls- und tonhaltigen Geräuschanteile entstehen. Zudem sind pegelbestimmende, tieffrequente Geräuschanteile zu vermeiden.

Bei Anlagen, bei denen auch bei Beachtung des Standes der Technik dies im Ausnahmefall nicht vermeidbar ist, sind die genannten Emissionspegel unter Berücksichtigung entsprechender Zuschläge nach Ziffer A.2.5.2 bzw. A.2.5.3 der TA-Lärm und unter Beachtung des Anhangs A.1.5 einzuhalten.

#### **5.4 Stellplätze in Überflutungsfläche**

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

#### **5.5 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.

#### **5.6 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.

#### **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 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.

## 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, Großgehölze sowie Pflanzen für bodengebundene Fassadenbegrünung

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 |



## Begründung

|                                            |                                |
|--------------------------------------------|--------------------------------|
| <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    |

## 5.10 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 Kriegsluftbilder 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.

### **5.11 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 5 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 5 der vorliegenden Begründung zum Bebauungsplan verwiesen.

### **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



und Neuplanungen sind frühzeitig im Rahmen der weiterführenden Erschließungs- und Ausführungsplanungen durch den Bauherrn zu beachten.

### **5.13 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.



## C UMWELTBERICHT

### 1 Auftrag und gesetzliche Anforderungen

Die Stadt Bad Mergentheim hat in ihrer Gemeinderatssitzung am 24.07.2025 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Zukunftsstadt Auenland – Teil 2“ sowie zur parallelen 9. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Zukunftsstadt Auenland-Teil 2“ 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. Mit Aufstellungsbeschluss vom 26.01.2023 wurde die Erweiterung dieses Discounters beschlossen.*

*Unmittelbar an diesen Standort angrenzend soll ein zusätzlicher Vollsortimenter das Angebot abrunden und die Nahversorgung 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 gewünschte Ansiedlung eines Vollsortimenters ist ohne die Aufstellung eines Bebauungsplanes nicht genehmigungsfähig.*

*[...]*

*Es wird vorgeschlagen [...] vorgezogen als Teil 2 des Bebauungsplans „Zukunftsstadt Auenland“ einen separaten Bebauungsplan mit dem oben beschriebenen Inhalt aufzustellen.*

*Im Zuge der Bebauungsplanaufstellung werden eine Umweltprüfung mit Umweltbericht sowie eine Flächennutzungsplanänderung in eine Sonderbaufläche Einkauf erforderlich*

*[...]*

*Im Flächennutzungsplan ist der nördliche Teilbereich als geplante gemischte Baufläche und der südliche Bereich als geplante Wohnbaufläche dargestellt. Die [...] Fläche soll in der anstehenden 9. Änderung des Flächennutzungsplans als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel der Grundversorgung“ aufgenommen werden. Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB.*

Im Einklang mit dem vorgenannten Aufstellungsbeschluss beabsichtigt die ROSBO GmbH aus Würzburg im Bereich der „Igersheimer Straße 58“ die Errichtung eines EDEKA-Marktes.



Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Hierdurch soll gewährleistet werden, dass die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 i. V. m. § 1a BauGB im Planungsprozess hinreichend berücksichtigt werden und eine Grundlage der gemeindlichen Abwägung bilden. Die im Rahmen der Umweltprüfung analysierten Umweltbelange sind nach § 2a BauGB in Form eines Umweltberichts darzulegen, der einen gesonderten Teil der Begründung zum Bauleitplan bildet und in die gemeindliche Abwägung eingestellt wird. Die Umweltprüfung bildet das Trägerverfahren für alle umweltbezogenen Prüfungsfelder in der kommunalen Bauleitplanung. Der vorliegende Umweltbericht nimmt daher auch auf grünordnerische Planinhalte, die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung und spezielle artenschutzrechtliche Belange Bezug. Darüberhinausgehende, umweltrelevante Aspekte des Bodenschutzes, Wasserschutzes und Immissionsschutzes finden im Weiteren gleichermaßen Berücksichtigung.

## **2 Rahmenbedingungen der Umweltprüfung**

### **2.1 Allgemeine Angaben zum Untersuchungsgebiet**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt östlich von Bad Mergentheim und grenzt an das Plangebiet „Zukunftsstadt Auenland-Teil 1“ an. Der Umgriff des Plangebietes umfasst dabei jeweils vollständig die Flurstücke Nr. 3750, 3752/2 sowie Teilflächen der Flurstücke Nr. 3752/1 und 3753 mit einer Fläche von insgesamt 1,12 ha und somit die östlich und südlich an das Plangebiet „Zukunftsstadt Auenland-Teil 1“ 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 Zufahrt (Flur-Nr. 3750/1) zum Wirtschaftsweg sowie den Wirtschaftsweg „Mittlere Au“ (Fl. Nr. 3851)
- Im Süden durch eine Landwirtschaftliche Fläche (Fl. Nr. 3754)
- Im Westen durch das Plangebiet „Zukunftsstadt Auenland- Teil 1“ (Fl.Nr. 3750/2, 3751) sowie den Weg (Fl. Nr. 3752), eine Grünfläche (Fl. Nr. 3752/1) und einen Pachtgarten (Fl. Nr. 3753)



Abbildung 13: Ausschnitt Luftbild mit Geltungsbereich und Kataster (Datenquellen: Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg (LGL), [www.lgl-bw.de](http://www.lgl-bw.de)).

Die gewünschte Ansiedlung eines Vollsortimenters ist ohne die Aufstellung eines Bebauungsplanes nicht genehmigungsfähig. Aufgrund der geplanten Verkaufsfläche von deutlich über 800 m<sup>2</sup> und der damit verbundenen Großflächigkeit des Vollsortimenters 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. Parallel dazu wird der Flächennutzungsplan von der Stadt Bad Mergentheim geändert, so dass sich der Bebauungsplan „Zukunftsstadt Auenland- Teil 2“ gem. § 8 Abs.3 BauGB aus der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bad Mergentheim im Bereich „Zukunftsstadt Auenland- Teil 2“ entwickelt (Parallelverfahren).

Einzelheiten zur Bestandssituation können Kapitel A 3 der Planbegründung entnommen werden.



## 2.2 Übergeordnete Ziele des Umweltschutzes im Untersuchungsgebiet

### Umweltschützende Belange in der Bauleitplanung

Gemäß § 1 Abs. 6 Ziff. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Dies betrifft im Hinblick auf die zu prüfende Bauleitplanung insbesondere

- Auswirkungen auf die Komponenten des Naturhaushaltes und deren Wirkungsgefüge sowie Auswirkungen auf die Landschaft und biologische Vielfalt,
- Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Schutzgebieten nach Europäischem Naturschutzrecht und im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
- umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit,
- umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
- die Vermeidung von Emissionen und den sachgerechten Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- die Nutzung erneuerbarer Energien und die sparsame wie auch effiziente Nutzung von Energie.
- die Wechselwirkungen zwischen unterschiedlichen umweltbezogenen Belangen (§ 1 Abs. 6 Ziff. 7 BauGB)

Des Weiteren ist gemäß § 1a BauGB

- mit Grund und Boden generell sparsam und schonend umzugehen; insbesondere die Wiedernutzbarmachung brachliegender Bauflächen ist im Rahmen der städtebaulichen Entwicklung einer zusätzlichen Inanspruchnahme von bisher nicht baulich genutzten Flächen vorzuziehen.
- die Bodenversiegelung auf ein unbedingt erforderliches Maß zu begrenzen.
- die Vermeidung und der Ausgleich von erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und Landschaftsbildes im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen. Erforderliche Maßnahmen zur naturschutzrechtlichen Kompensation von Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sind im Rahmen des Bauleitplanverfahrens prinzipiell festzusetzen oder eindeutig zuzuordnen.

(§ 1a BauGB)

### Gesetzlich verankerte Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Das Bundesnaturschutzgesetz bildet die grundlegende Rechtsquelle für Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Gemäß § 1 BNatSchG sind Natur und Landschaft sowohl im Siedlungs- als auch offenen Landschaftsraum auf eine Weise zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln, dass

- die biologische Vielfalt,
- die Leistungsfähigkeit und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes,
- die Regenerations- und Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
- die Vielfalt, Eigenart, Schönheit und der Erholungswert von Natur und Landschaft,



zum einen aufgrund ihres Eigenwertes, zum anderen angesichts ihrer Funktion als Lebensgrundlage des Menschen, nachhaltig und in Verantwortung für künftige Generationen auf Dauer gesichert sind.

Weiterführend werden in § 1 Abs. 2, 3, 4, 5 und 6 BNatSchG Teilziele des Naturschutzes und Landschaftspflege formuliert, die eine Konkretisierung der in § 1 Abs. 1 BNatSchG vorgegebenen Leitziele darstellen.

#### Landes- und Regionalplanung

Zielbestimmungen der Raumordnungspläne (Landesentwicklungsplan, Regionalplan) stellen übergeordnete Planungsleitsätze, also verbindliche Vorgaben für die kommunale Bauleitplanung dar. Der Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 ist im Juli 2006 in Kraft getreten. Die planerisch besonders relevanten Ziele und Grundsätze der Landesentwicklung und Regionalplanung werden in Kapitel A 5.1 und A 5.2 zusammengestellt. Hierauf wird an dieser Stelle verwiesen.

#### Vorbereitende Bauleitplanung

Die vorbereitende Bauleitplanung ist durch die allgemeine Behördenverbindlichkeit gekennzeichnet und beinhaltet, insbesondere für die allgemeinverbindliche Bebauungsplanung einer Kommune, direkte Planungsvorgaben.

Planungsrelevante Aussagen der Flächennutzungsplanung für den Geltungsbereich (VVG Bad Mergentheim) wurden in Kapitel A 5.3 zusammengestellt. Hierauf wird an dieser Stelle verwiesen. Der Flächennutzungsplan wird gem. § 8, Abs. 3 BauGB im parallelen Verfahren von der Stadt Bad Mergentheim geändert.

#### Klimaanalyse für den Regionalverband Heilbronn-Franken

Die Klimaanalyse stellt für den Regionalverband ein wesentliches Werkzeug dar, um eine fundierte Abwägung zu treffen, welche klimarelevanten Flächen unter Schutz zu stellen sind. Da die Ergebnisse auch den Kommunen zur Verfügung gestellt werden, können diese ihre Flächennutzungsplanung oder Detailplanungen unter dem Aspekt einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung optimieren.

Gem. Karte „Urbane Wärmeinsel“ zählt Bad Mergentheim zu den eher weniger stark belasteten Stadtgebieten. Dennoch ist der Wärmeinsel-Effekt feststellbar. Des Weiteren wird in der Karte „Physiologisch Äquivalente Temperatur“ für das Stadtgebiet vorwiegend sehr starker Hitzestress angegeben. Gem. der zusammenfassenden „Planungshinweiskarte“ wird der Geltungsbereich als Siedlungsgebiet dargestellt. Weitere Aussagen über die thermische Betroffenheit oder die Relevanz von Grün- und Freiflächen wird für diesen Bereich nicht gemacht.

#### Naturschutz- und wasserrechtliche Schutzbestimmungen

Naturschutzrechtliche Schutzgebietsausweisungen gem. §§ 20 ff. BNatSchG i. V. m. den Teilen 4 und 5 NatSchG sowie wasserrechtliche Vorgaben gemäß § 51 WHG stellen gegenüber der kommunalen



Bauleitplanung höherrangige Rechtsvorschriften dar, die im Rahmen der Bauleitplanung grundsätzlich zu beachten sind.

Innerhalb des Geltungsbereiches liegen keine naturschutzrechtliche Schutzgebietsausweisungen vor. Entlang der Tauber, ca. 120 m von der Geltungsbereichsgrenze entfernt, liegt das FFH-Gebiet „Westlicher Taubergrund“ (6523341), das abschnittsweise auch von geschützten Biotopen begleitet wird. Alle bestehenden und planungsrelevanten Schutzbestimmungen der Wasserwirtschaft können Kapitel A 5.3 der vorliegenden Planbegründung entnommen werden.

#### Denkmalrechtliche Schutzbestimmungen

Baudenkmäler liegen nicht im Geltungsbereich oder dem direkten Umfeld vor. Hinweise auf Bodendenkmäler im Geltungsbereich oder dem direkten Umfeld, die denkmalrechtlichen Schutzbestimmungen unterstehen (insbesondere Hinweise auf Bodendenkmäler), liegen derzeit nicht vor.

### **2.3 Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes**

Ziel des Bebauungsplanes ist es, basierend auf dem im Kapitel A 1 genannten Anlass und der dargelegten Erforderlichkeit, 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.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die bauleitplanerischen Rahmenbedingungen für eine Erweiterung der Zukunftsstadt Auenland geschaffen werden. Mit diesem soll eine bedarfsgerechte Entwicklung und Stärkung der Nahversorgung für die umliegenden vorhandenen und geplanten Wohngebiete ermöglicht werden.

Vor dem Hintergrund der aktuellen Bedarfssituation und Entwicklungsziele für die Wohnbebauung im Umfeld Au / Weberdorf und das bereits erschlossene Baugebiet „Auenland III“ sowie das geplante verdichtete Wohngebiet „Zukunftsstadt Auenland“ sind zum einen die Erweiterung der bestehenden Lidl-Filiale an der Igersheimer Straße (Aufstellungsbeschluss vom 26.01.2023) und zum anderen die Ergänzung eines zusätzlichen Vollsortimenters das Angebot abrunden und die Nahversorgung für das östliche Stadtgebiet gestärkt werden.

Im Hinblick auf Details zur Zielausrichtung der Bauleitplanung wird an dieser Stelle auf Kapitel B 1 und Kapitel C 4 (Städtebauliche und grünordnerische Konzeption), zu konkreten bauleitplanerischen Inhalten auf die Folgekapitel B 4.2 - B 4.11 verwiesen.

### **3 Prüfrelevante Umweltmerkmale und deren Funktionen im Untersuchungsgebiet**

Wie u. a. im Rahmen des § 1 BNatSchG dokumentiert, tragen Natur und Landschaft eine Vielzahl unterschiedlicher Funktionen, welche es vor dem Hintergrund der Ziele und nach Maßgabe der Grundsätze des Naturschutzes zu berücksichtigen gilt. Diese landschaftlichen Funktionen, aber auch die Ausgangssituation der Schutzgüter Mensch, Kultur- und Sachgüter müssen im Untersuchungsgebiet zunächst analysiert werden, um die Umsetzung der bauleitplanerischen Ziele der Stadt Bad



Mergentheim aus umweltfachlicher Sicht beurteilen und planerische Aussagen treffen zu können. Im Weiteren werden die umweltfachlichen Rahmenbedingungen im Planungsgebiet dargestellt.

### 3.1 Naturräumliche Gliederung und Topographie

Naturräumlich betrachtet liegt der Geltungsbereich innerhalb des Naturraums „Tauberland“ (MLR, 2025). Lt. Infodienst (MLR, 2025) sind *„die Muschelkalkhöhen des **Tauberland** [...] nur gering von Löß überdeckt. Am Ostrand treten jedoch tiefgründige Lößlehm- und Verwitterungslehmböden mit guten Bedingungen für den Ackerbau auf, so dass auch hier der Ackerbau prägend ist. Die Haftdolden-Gruppe ist fast vollständig zu finden, so dass das Tauberland eine Spitzenregion für Ackerwildkräuter darstellt. Die Hänge des Taubertals sind aufgrund der hohen Sonnenscheindauer für Obst- und Weinbau geeignet.“*

Das Relief zeigt sich als vielfältig und ist stark geprägt durch die Täler der Tauber und ihrer Nebengewässer. Durch die Talbildung ergeben sich kleinräumige Untergliederung des Landschaftsraumes. Der Geltungsbereich liegt im vorwiegend ebenen Taubertal mit leichtem Anstieg nach Süden zum Fuß des Kitzbergs sowie der Warte. Das natürliche Gelände des Geltungsbereichs liegt schätzungsweise bei 203 m ü. NHN.

Aufgrund der ehemaligen Nutzungen bestehen Geländeänderungen. Im gesamten Geltungsbereich (ausgenommen Ackerfläche) bestehen Geländeauffüllungen auf bis ca. 205 m ü. NHN, eine Erdmiete liegt mit einer Oberkante von max. ca. 207,7 ü. NHN vor. Die Ackerfläche schließt mit einer Höhe von ca. 203,7 m ü. NHN an.

### 3.2 Umweltmedium Fläche

Gemäß Anlage 1 zu § 2 BauGB ist eine Prognose der Umweltauswirkung auf das „Umweltmedium Fläche“ zu tätigen. Nähere Angaben zur Art und zum Umfang der Prüfung macht das Gesetz allerdings nicht.

Das Plangebiet liegt größtenteils als Siedlungsflächen (Schotterfläche, Brachfläche mit Gehölzanteilen, Gebäude mit Außenanlagen) vor. Ein Teilbereich liegt als Ackerfläche vor.

Die nördlichen Flächen waren bis ca. 2020 durch Gebäude und Verkehrsanlagen bebaut. Nach dem Abbruch/Rückbau wurden die Flächen nicht mehr gepflegt bzw. als Lagerflächen genutzt. Die südlich angrenzende Fläche wurde gärtnerisch genutzt, und ist teilweise verbuscht. Die Verbuschung besteht auch auf dem Flurstück 3752/2. Die randliche Nutzung als Streuobstwiese ist jedoch noch erkennbar. Der zentrale Bereich ist verbracht, aber noch größtenteils frei von Gehölzaufwüchsen. Der westlich angrenzende Bereich ist durch Erschließung und Gebäude überprägt. Entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze wird eine Ackerfläche in Anspruch genommen.

Es werden ca. 1,15 ha überplant, wobei insgesamt ca. 0,24 ha auf landwirtschaftliche Nutzfläche entfallen. Intern soll die artenschutzrechtliche Maßnahme für Zauneidechsen angelegt werden. Die konkrete Verortung wird aktuell noch mit der entsprechenden Fachplanerin und dem Landratsamt Main-Tauber-Kreis abgestimmt und die Ergebnisse in den Bebauungsplanvorentwurf übertragen.



Bei den artenschutzrechtlichen Maßnahmen für die Zauneidechse handelt es sich um Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, bei denen die Zauneidechsen vom nördlichen Teil des Baugebietes auf den südwestlichen Teil neben der Regenrückhaltung umgesiedelt werden sollen (siehe Kapitel B 5.10).

### 3.3 Umweltmedium Geologie und Boden

Durch die Bodenschutzklausel im BauGB (§ 1a Abs. 2 BauGB) wird als wesentliches gesetzliches Ziel festgelegt, sparsam mit Grund und Boden umzugehen. Gem. § 202 BauGB ist der Mutterboden „in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen“.

Der Bodenkörper als grundlegender abiotischer Bestandteil des Naturhaushaltes kann zahlreiche, teilweise gegenläufige Funktionen innerhalb des ökologischen Wirkungsgefüges der Landschaft wahrnehmen. So stellt er die Grundlage menschlichen, tierischen und pflanzlichen Lebens dar, spielt als Regulator im Wasser- und Nährstoffkreislauf des Naturhaushaltes eine entscheidende Rolle und erfüllt nicht zuletzt als Medium der Natur- und Kulturgeschichte eine bedeutende Funktion für die Wissenschaft (vgl. auch Jessel & Tobias 2002).

Das Tauberland ist in weiten Teilen durch Muschelkalk geprägt. Gem. Geologischer Übersichtskarte (M 200, LGRB, 2026b) bestehen im Auenbereich der Tauber Junge Talfüllungen, Quartäre Windsedimente sowie Frostbodenbildungen und Hangsedimente. Die jungen Talfüllungen bilden auch das geologische Ausgangsgestein des Geltungsbereichs. Lt. Geologischer Karte (GeoLa GK50, LGRB, 2026b) handelt es sich bei den Talfüllungen um Auenlehm aus sandig, humos und lokal anmoorigen Schlufftonen, die z. T. schwach kalkhaltig sind. Bei den Talfüllungen handelt es sich um Sedimente, welche sich durch „*flächenhafte, nur über kurze Strecken stattfindende Verlagerung an Hängen gebildet*“ haben. (LGRB, 2026b)

Die ausgebildeten Bodentypen werden in der Bodenkarte GeoLa BK50 (LGRB, 2026a) außerhalb der baulich überprägten Teilflächen als kalkhaltiger Brauner Auenboden, z. T. mit Vergleyung im nahen Untergrund eingeordnet

Für die baulich bislang nicht erheblich beeinträchtigte Teilfläche des Flurstückes 3753 werden im Weiteren folgende Bodeneigenschaften angenommen:

*Tabelle 1: Bodenfunktionen nach "Bodenschutz 23" (LUBW 2010) Kalkhaltiger und kalkreicher Brauner Auenboden, z. T. mit Vergleyung im nahen Untergrund aus Auenlehm (i80) (LGRB 2026a).*

| Bodenteilfunktion                   | Auswertung                          |
|-------------------------------------|-------------------------------------|
| Standort für naturnahe Vegetation   | keine hohe oder sehr hohe Bewertung |
| Natürliche Bodenfruchtbarkeit       | hoch bis sehr hoch (3,5)            |
| Ausgleichskörper im Wasserkreislauf | sehr hoch (4,0)                     |
| Filter und Puffer für Schadstoffe   | hoch bis sehr hoch (3,5)            |
| Gesamtbewertung                     | 3,67                                |

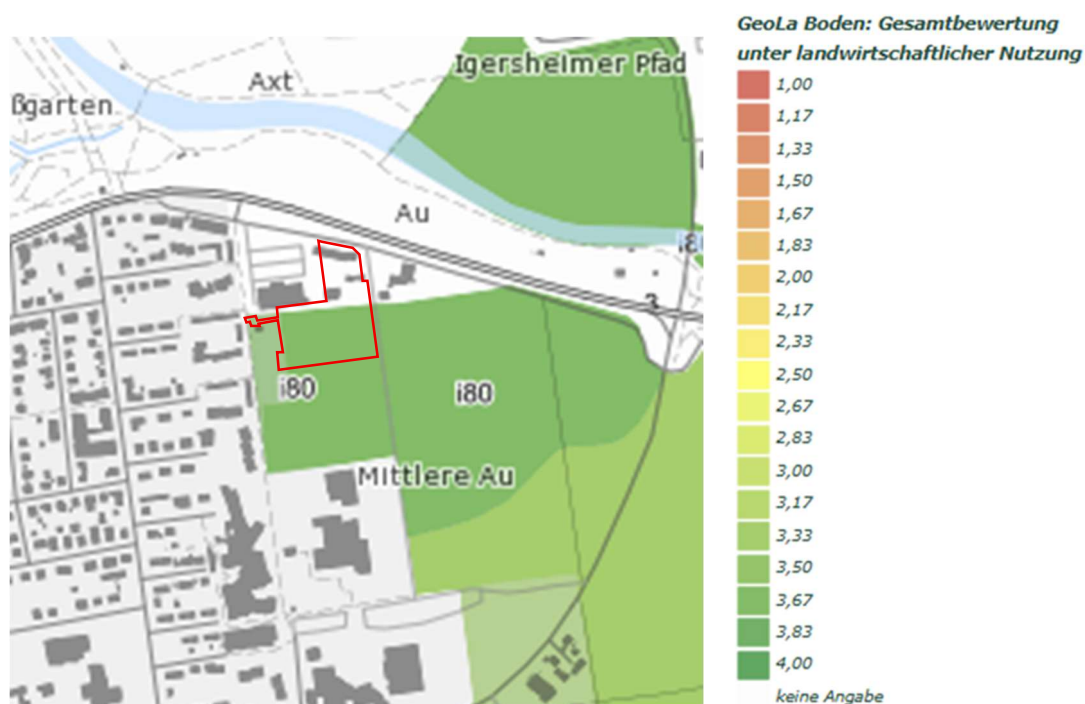


Abbildung 14: Ausschnitt Gesamtbewertung unter landwirtschaftlichen Böden mit Legende (LGRB 2026a) mit Geltungsbereich (rote Linie).

Für die baulich bereits erheblich überprägten Teilflächen im Planungsgebiet liegen keine Bodenschätzungsdaten vor. Angesichts der Vorbelastungen (Auffüllungen, Versiegelung und Rückbau, Schotterung usw.) wird von nur sehr geringen, natürlichen Bodenfunktionswerten ausgegangen.

Die festgestellten Bodenfunktionswerte bilden die Grundlage für die Bodeneingriffsbilanzierung in Kapitel C 5.2.



### 3.4 Umweltmedium Wasser

#### Oberflächenwasser

Innerhalb des Plangebietes sind keine ganzjährig wasserführenden Fließgewässer ausgebildet.

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.

#### Grundwasserneubildung und Grundwasserschutz

Das LGRB wertet die Ausgleichsfunktion im Wasserkreislauf der vorliegenden bodenkundlichen Einheit als sehr hoch und die Filter- und Pufferfunktion für Schadstoffe als hoch bis sehr hoch (vgl. Kapitel C 3.3). Hydrogeologisch liegt der Geltungsbereich innerhalb von Altwasserablagerungen. Diese werden charakterisiert durch eine Deckschicht mit sehr geringer bis fehlender Porendurchlässigkeit und kleinräumiger meist mäßiger bis sehr geringer Ergiebigkeit in eingeschalteten geringmächtigen Kieslagen (LGRB, 2026a).

Die jährlichen Grundwasserneubildungsrate für das Gesamte Gebiet Bad Mergentheim wird mit durchschnittlich 164 mm/a (1991-2020) angegeben (LUBW, 2026b).

Da der Geltungsbereich des Bebauungsplanes innerhalb der quantitativen Schutzzone C und qualitativen Schutzzone III (Weiteren Schutzzone) des Heilquellenschutzgebietes „Bad Mergentheim“ (Gebietskennzahl 128300) liegt, kommt dem örtlichen Grundwasserschutz eine hohe Bedeutung zu. Bei allen Vorhaben innerhalb des Heilquellenschutzgebietes sind die Schutzbestimmungen der Rechtsverordnung des Landratsamtes Main-Tauber vom 10.10.1995 / 10.06.2002 zu beachten.

### 3.5 Umweltmedium Klima und Luft

Der Naturraum „Tauberland“ weist ein sommerwarmes und vergleichsweise trockenes Klima auf:

- durchschnittliche Jahrestemperatur: etwa 8,6°C, (vgl. MLR, 2026)
- mittlerer Jahresniederschlag: etwa 709 mm (vgl. MLR, 2026)

Differenziert werden muss hier jedoch zwischen den kühleren Höhenrücken und den Senkenlagen, die sich aufgrund der reduzierten Luftbewegungen als Wärmeinseln darstellen. Auch innerhalb des Stadtgebietes ist von höheren Temperaturen auszugehen. Im Nahbereich der Tauber, v.a. im Bereich mit angrenzenden Grünflächen, ergeben sich jedoch Kühlungseffekte.

Auf die Klimaanalyse für den Regionalverband Heilbronn-Franken in Kapitel C 2.2 wird verwiesen.

#### Wärmeausgleichsfunktion

Ein Wärmeausgleich zwischen Siedlungsraum und umgebendem Landschaftsraum ist im Bereich städtischer Siedlungsstrukturen von Bedeutung.



Da große Teile des Planungsgebietes jedoch schon langjährig baulich überprägt sind und zudem kein Anschluss an großflächige Kaltluftproduktionsräume besteht, kann dem Gebiet keine bedeutende Funktion als Kalt- oder Frischluftentstehungsgebiet (Wärmeausgleich) zugesprochen werden. Die Flächen können jedoch eine Rolle für das Kleinklima spielen. V.a. die mit Gehölzen bestandenen Flächen können für das direkte Umfeld zu einem kleinräumigen Kühlungseffekt führen.

Die zulässigen Gebäude und versiegelten Flächen im Sondergebiet fungieren zukünftig als Wärmespeicher und geben diese auch an die Umgebung ab.

Gem. Planungshinweiskarte zur Klimaaanalyse für den Regionalverband Heilbronn-Franken weisen die Grün- und Freiflächen der Tauber und Nebengewässer eine hohe Relevanz für die Durchlüftung der Siedlungsgebiete auf. Aufgrund der Topografie wird entlang der Taleinschnitte Frischluft in die Stadt geleitet. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines solchen Taleinschnittes.

#### Luftregenerationsfunktion

Die Bedeutung des Geltungsbereiches als luftregenerativ wirksamer Landschaftsraum ist aufgrund der Landnutzungs- und Vegetationsstruktur sowie der Flächengröße stark eingeschränkt.

Den baulich überprägten oder intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen kann keine Bedeutung zugeschrieben werden. Auch die gehölzbestandenen Flächen des Geltungsbereiches kann nur ein geringer, positiver Funktionswert für die örtliche Luftregeneration zugeschrieben werden, da es sich um geringe Flächengrößen handelt.

### **3.6 Umweltmedium Arten und Lebensräume**

#### Lebensräume

Der Geltungsbereich umfasst im nördlichen Bereich ehemals gewerblich genutzte Standorte, deren Anlagen weitestgehend abgebrochen wurden, bzw. flächig aufgeschottert wurden, als Lagerfläche. Die Fläche ist bewachsen mit Ruderalpflanzen, wie Wilde Möhre (*Daucus carota*), Gelber Steinklee (*Melilotus officinalis*), Kanadisches Berufkraut (*Erigeron canadensis*) und verschiedene Gehölzaufwüchse.

Randlich findet sich ein Gehölzriegel, der größtenteils vermutlich durch Sukzession entstanden ist. Er ist geprägt durch Rosensträucher (*Rosa spec.*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Blutroter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*) und Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*).

Begründung



*Abbildung 15: Nördliche Fläche, welche als Lagerfläche genutzt wird (BC, 11.07.2025).*

Abbildung 15 zeigt einen nördlichen Rundumblick des Plangebietes auf das Gewerbegebiet im Osten, den Wirtschaftsweg Mittlere Au Richtung Süden und die Igersheimer Straße.



*Abbildung 16: Umgebung des Plangebietes im Norden (BC, 11.07.2025).*

Im südlichen Bereich der Flur-Nr. 3750 besteht ein asphaltierter Zuweg mit begleitenden Straßenlaternen. Südlich davon bestehen weitere Gehölzaufwüchse, wobei der Weißdorn (*Crataegus monogyna*) laut Luftbildrecherche bereits mindestens seit 2015 besteht (LGL-BW, 2025). Der Streifen zwischen Lagerfläche und Wiesenfläche ist geprägt durch Gehölzaufwüchse, wie Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Kirsche (*Prunus avium*), Hasel (*Corylus avellana*) und Blutroter Hartriegel (*Cornus sanguinea*) aber vor allem durch Kratzbeeren (*Rubus caesius*). Im Straßenrandbereich bestehen Ablagerungen und Bestände aus Weißem Steinklee (*Melilotus albus*), Wilde Karde (*Dipsacus fullonum*) und Kriechendem Fingerkraut (*Potentilla reptans*).



Abbildung 17: Blick auf den asphaltierten Zuweg mit begleitenden Straßenlaternen südlich der Lagerfläche und verbrachte Fläche südlich der Zuwegung mit Weißdorn (BC, 11.07.2025).

Die angrenzende Wiesenfläche ist relativ grasreich. Die Vermulmung sowie Aufwüchse von Gehölzen sind Anzeichen für die stark extensive Nutzung der Fläche.



Abbildung 18: Blick über die zentrale Offenfläche zur Ackerfläche (BC, 11.07.2025).

Südlich und westlich bestehen Obstgehölze mittleren Alters. Es handelt sich v.a. um Apfel-, Kirsch- und Birnenbäume. Ein Obstgehölz ist bereits abgestorben. Im Westen bestehen zudem mehrere Walnussbäume mittleren Alters sowie ein rotlaubiger Ahorn, vermutlich Blut-Ahorn (*Acer pseudoplatanus* f. *atropurpureum*). Im Bereich der Gehölze finden sich ebenfalls starke Verbuschungen mit Gehölzaufwüchsen.



*Abbildung 19: Blick auf die südlichen Obstgehölze und abgestorbenen Baum innerhalb der südlichen Obstgehölze (BC, 11.07.2025).*

Die Obdachlosenunterkunft liegt als einstöckiger Containerbau vor. Umgebend finden sich Zuwegungen sowie Außenanlagen mit mäßig extensiv gepflegten Wiesen und Hecken.



*Abbildung 20: Fettwiese mit Obdachlosenunterkunft (BC, 11.07.2025).*



## Bestand

Erhebungen/Böschungen gem. Vermessung (2025)

## Bestand Biotoptypen

(lt. Bewertung der Biotoptypen BadenWürttembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung, LFU 2005)

### Wiesen und Weiden

37.11 Acker mit fragmentarischer Unkrautvegetation

### Saumvegetation, Dominanzbestände, Hochstauden- und Schlagfluren, Ruderalvegetation

35.63 Ausdauernde Ruderalvegetation frischer bis feuchter Standorte

35.64 Grasreiche ausdauernde Ruderalvegetation

### Äcker, Sonderkulturen und Feldgärten

37.11 Acker mit fragmentarischer Unkrautvegetation

### Feldgehölze und Feldhecken

41.22 Feldhecke mittlerer Standorte

### Gestrüpp, Lianen- und Kletterpflanzenbestände

43.11 Brombeer-Gestrüpp

### Naturraum- oder standortfremde Gebüsch- und Hecken

44.11 Gebüsch mit naturraum- oder standortuntypischer Artenzusammensetzung (mit Laubbäumen)

### Alleen, Baumreihen, Baumgruppen, Einzelbäume und Streuobstbestand

45.40c Streuobstbestand auf mittel- bis hochwertigen Biotoptypen (hier: 44.11) / Obstgehölz abgestorben (stehendes Totholz)

### Biotoptypen der Siedlungs- und Infrastrukturflächen

60.10 Von Bauwerken bestandene Fläche

60.21 Völlig versiegelte Straße oder Platz

60.23 Weg oder Platz mit wassergebundener Decke, Kies oder Schotter

Abbildung 21: Bestandsplan zur Begehung am 11.07.2025, gem. Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung (LFU 2005) mit Legende.



Begründung

Im Einzelnen können innerhalb des Plangebietes folgende Lebensraumtypen differenziert und auf Grundlage der ÖKVO 2010 bewertet werden:

Tabelle 2: Berechnung Kompensationsbedarf Umweltmedium Arten und Lebensräume.

| Bestand                                       |                                                                                                                      |           |                                                       |            |                      |            |
|-----------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-------------------------------------------------------|------------|----------------------|------------|
| gem. Ökokonto-Verordnung von 2010 (LUBW 2010) |                                                                                                                      |           |                                                       |            |                      |            |
| Code                                          | Biotoptyp Name                                                                                                       | Grundwert | Anmerkung Bewertung                                   | Biotopwert | Fläche               | Bilanzwert |
| 33.41                                         | Fettwiese mittlerer Standorte                                                                                        | 13        |                                                       | 13         | 1.333 m <sup>2</sup> | 17.329     |
| 35.63                                         | Ausdauernde Ruderalvegetation frischer bis feuchter Standorte                                                        | 11        |                                                       | 11         | 165 m <sup>2</sup>   | 1.815      |
| 35.64                                         | Grasreiche ausdauernde Ruderalvegetation                                                                             | 11        |                                                       | 11         | 2.105 m <sup>2</sup> | 23.155     |
| 37.11                                         | Acker mit fragmentarischer Unkrautvegetation                                                                         | 4         |                                                       | 4          | 2.373 m <sup>2</sup> | 9.492      |
| 41.22                                         | Feldhecke mittlerer Standorte                                                                                        | 17        |                                                       | 17         | 1.567 m <sup>2</sup> | 26.639     |
| 43.11                                         | Brombeer-Gestrüpp                                                                                                    | 9         |                                                       | 9          | 811 m <sup>2</sup>   | 7.299      |
| 44.11                                         | Gebüsch mit naturraum- oder standortuntypischer Artenzusammensetzung (mit Laubbäumen)                                | 10        |                                                       | 10         | 231 m <sup>2</sup>   | 2.310      |
| 45.40c                                        | Streuobstbestand auf mittel- bis hochwertigen Biotoptypen (hier: 41.22) / Obstgehölz abgestorben (stehendes Totholz) | 21        | Ansatz 17 WP für Feldhecke; Ansatz 4 WP für Streuobst | 21         | 285 m <sup>2</sup>   | 5.985      |
| 60.10                                         | Von Bauwerken bestandene Fläche                                                                                      | 1         |                                                       | 1          | 304 m <sup>2</sup>   | 304        |
| 60.21                                         | Völlig versiegelte Straße oder Platz                                                                                 | 1         |                                                       | 1          | 398 m <sup>2</sup>   | 398        |
| 60.23                                         | Weg oder Platz mit wassergebundener Decke, Kies oder Schotter                                                        | 2         |                                                       | 2          | 1.917 m <sup>2</sup> | 3.834      |
| Gesamtfläche:                                 |                                                                                                                      |           |                                                       |            | 11.489               |            |
|                                               |                                                                                                                      |           |                                                       |            | Summe Wert Bestand:  | 98.560     |

### Arten

Im Jahr 2025 wurden die Ergebnisse der saP „Zukunftsstadt Auenland“ (Büro für Umweltplanung, Katharina Jüttner, 2022) aufgrund der Nutzungsänderungen im nordwestlichen Bereich überprüft und durch weitere faunistische Kartierungen der Artengruppen Brutvögel und Reptilien im nördlichen Geltungsbereich ergänzt (Büro für Umweltplanung Katharina Jüttner, 2025).

Bei den Kartierungen 2022 wurden im Geltungsbereich und im Umfeld acht bzw. neun Reviere von Brutvögeln festgestellt. Im Abstand von 200 m wurde außerdem ein Brutrevier der Feldlerche nachgewiesen. Im Jahr 2025 wurden im nördlichen Geltungsbereich sechs Brutreviere und ein Brutverdacht kartiert.

Im Jahr 2025 wurden innerhalb des nördlichen Geltungsbereiches zweimalig adulte Zauneidechsen nachgewiesen. Auf Anlage 4 zur Begründung wird verwiesen.



### 3.7 Umweltmedium Landschaftsästhetik und -erleben

Während des Erlebens einer Landschaft als Kombination völlig unterschiedlicher Einzelelemente werden beim Betrachter, teils bewusst, teils unbewusst, grundlegende ästhetische Bedürfnisse und Erwartungen geweckt. Landschaftsqualitäten basieren auf dem Landschaftsinventar, also auf Landschaftselementen, räumlichen Aspekten und Sichtbeziehungen innerhalb homogen wirkender Landschaftsräume. Letztlich sind es also einzelne landschaftliche Bestandteile, wie Gehölzformationen, Landnutzungen, Baukörper oder geschlossene Siedlungsstrukturen, die in ihrer Beschaffenheit und Anordnung auf die subjektive Wertbildung eines Betrachters einwirken (vgl. auch Nohl 2001).

Aufgrund der Lage im Ortsrandbereich von Bad Mergentheim sowie durch seine bauliche Überprägung wirkt der nördliche Teil des Geltungsbereichs naturfremd auf den Betrachter. Der zentrale Bereich mit den Gehölz- und Wiesenflächen sowie den Verbuschungen wirkt naturnäher. Aufgrund der Kleinräumigkeit wirkt sich dies jedoch nicht unbedingt wertgebend auf das Landschaftsbild aus. Die landwirtschaftliche Ackerfläche und die gut einsehbaren, angrenzenden Ortsränder mit mehrstöckiger Bebauung wirken wiederum naturfremd.

### 3.8 Umweltmedium Mensch

Im Rahmen dieser Umweltmediumbetrachtung soll der Umweltzustand im Plangebiet vor dem Hintergrund menschlicher Bedürfnisse erfasst werden. Dabei geht es insbesondere darum, die aktuellen Einflüsse auf die menschliche Gesundheit sowie die Wohn- und Wohnumfeldsituation zu beschreiben und zu bewerten.

Der Geltungsbereich grenzt im Norden an die Igersheimer Straße. Die Igersheimer Straße stellt die innerörtliche Verbindung zwischen der Ortsumgehung Bad Mergentheim und dem Stadtzentrum bzw. der B 290 dar.

Die durch den Betrieb des geplanten Einzelhandels zu erwartenden Schallimmissionen wurden in einem Schallgutachten untersucht und auf Grundlage der DIN 18005 und der TA-Lärm beurteilt. Hierzu wurden schutzbedürftige Bebauungen identifiziert und Gebietseinstufungen vorgenommen.

*„Als Ergebnis konnte festgestellt werden, dass mit dem vorgesehenen Betrieb der Filiale die schalltechnischen Anforderungen im Umfeld des zukünftigen Bebauungsplangebietes eingehalten werden können. [...] Lediglich [bei Erweiterung der Wohnbebauung] im unmittelbar an die östliche Warenlieferzone der EDEKA-Filiale angrenzenden Bereich sind Überschreitungen der anzustrebenden gebietsspezifischen Immissionsrichtwerte zu erwarten. Soweit in dem betreffenden Bereich [...] Wohnbebauung vorgesehen werden sollte, sind dafür Maßnahmen zur Einhaltung der schalltechnischen Anforderungen, beispielsweise durch Eigenabschirmung von Gebäuden oder Lärmschutzwänden, vorzusehen.“* Daher ergibt sich ein Hinweis auf eine Lärmschutzwand gem. den Angaben der Schallimmissionsschutztechnischen Untersuchungen und Beurteilung auf der Grundlage der DIN 18005 sowie der TA-Lärm (Bericht 17032.1, Stand: 02.10.2025, Sorge Ingenieurbüro für Bauphysik GmbH & Co. KG) (siehe Anlage 3). Es wird auf Kapitel B 5.3 verwiesen.



Bioklimatische (Wärmeausgleichsfunktion, Luftregeneration) und landschaftsästhetische Aspekte wurden bereits in den vorangehenden Kapiteln dargestellt.

### **3.9 Umweltmedium Kultur- und Sachgüter**

Innerhalb des Geltungsbereiches wie auch in dessen unmittelbarem Umfeld sind nach aktuellem Kenntnisstand keine Bodendenkmale oder natur- bzw. landschaftsgeschichtlich bedeutsame Böden ausgebildet. Des Weiteren liegen im Geltungsbereich sowie im näheren Umfeld keine Baudenkmale bzw. Bauensembles gemäß Denkmalschutzgesetz vor.

#### **3.9.1 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands unter Beibehaltung der aktuellen Flächennutzung und -bewirtschaftung**

Sollte die vorgesehene Nutzung des Geltungsbereiches nicht umgesetzt werden, kann davon ausgegangen werden, dass die Flächen mittelfristig auf Grundlage des derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Bad Mergentheim nachgenutzt werden. Der FNP stellt den nördlichen Bereich als gewerbliche Bauflächen (§1(1) Nr.3 BauNVO) sowie geplante gewerbliche Bauflächen dar. Südlich anschließend wird eine geplante Wohnbaufläche dargestellt. Es wird auf Kapitel A 5.3 verwiesen.

Hierzu wäre ebenfalls die Aufstellung eines vorbereitenden Bebauungsplanes erforderlich.

Möglich wäre aber auch eine weitere Nutzung als Lagerfläche im Norden, die weiterführende Sukzession und Nutzung als Obdachlosenunterkunft im Zentrum und die landwirtschaftliche Nutzung im Süden.

Die zentrale Fläche stellt aufgrund der Kombination aus offenen und gehölzbestandenen Bereichen einen wertigen Lebensraum mit strukturreichen Übergangsbereichen dar. Durch weitere Verbuschung auch in der Offenfläche würden zum einen diese Übergangsbereiche entfallen und zum anderen könnten Sukzessionsprozesse zu einem Zerfall der schon heute stark vergreisten Obst- und Laubbäume und damit zu einem Verlust des Biotoptyps führen.

## **4 Grünordnerische Beiträge zur Bauleitplanung**

### **4.1 Grünordnerische Leitlinien**

In der vorangegangenen Landschaftsanalyse wurde herausgearbeitet, welche wertvolle Landschaftselemente, Raumempfindlichkeiten und Raumwiderstände im Planungsraum bestehen, die grünordnerisch in besonderem Maße zu berücksichtigen sind. Hierzu werden folgende, grünordnerische Leitlinien formuliert, die unmittelbar in die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen einfließen:

- Kompensation unvermeidbarer Eingriffe in den Naturhaushalt, das Landschaftsbild und den Boden; Aufgrund der Planung ist ein interner Ausgleich nicht möglich. Die Maßnahmenflächen sowie die Entwicklungsziele sind noch in Abstimmung mit der Fachplanerin und dem Landrat samt Main-Tauber-Kreis festzulegen.
- Der Lebensraumausgleich für die vom Planvorhaben erheblich betroffene Zauneidechse ist nachzuweisen. Die Maßnahmenflächen sowie die Entwicklungsziele sind noch festzulegen.



- Artenschutzrechtliche Anforderungen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG sollen als verbindliche Festsetzungen in den Bebauungsplan integriert werden.
- Extensive und ökologische Gestaltung der Grünflächen sowie Durchgrünung der geplanten Parkplatzfläche, um ein strukturiertes und attraktives Bild und kleinklimatische Funktionswerte zu erzielen.
- Um innerhalb der geplanten Bauflächen den örtlichen Wasserrückhalt zu fördern, Lebensraumqualitäten zu schaffen und positive, stadtklimatische Effekte zu erreichen, sollen Dachflächen begrünt werden. Kombinierte Systeme von Dachbegrünungen und Solarnutzungen sind ebenfalls zulässig.
- Zur weiteren Entlastung des Abwasserkanals durch unbelastetes Niederschlagswasser, wird im Süden der Baufläche eine Regenrückhaltung angelegt. Sie dient mit der offenen Wiesengestaltung zudem als potenzieller Lebensraum der Zauneidechse.

Die angeführten Leitlinien bilden die Grundlage der grünordnerischen Festsetzungen und Hinweise im Bauleitplan.

#### **4.2 Grünordnerische Festsetzungen und Hinweise**

Die Ausführung und Begründung der grünordnerischen Festsetzungen und Hinweise ist der Begründung des Bebauungsplanes unter Kapitel B 3 und Kapitel C 4.2 zu entnehmen.

Die Festsetzungen dienen einerseits der Vermeidung, Minimierung bzw. der Kompensation von Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Andererseits sollen sie ein attraktives Siedlungsbild sicherstellen.

Die Maßnahmen werden als Festsetzungen und Hinweise zeichnerisch wie textlich in die Bauleitplanung integriert.

### **5 Ermittlung von naturschutzrechtlichen Eingriffen und Kompensationsleistungen**

Die vorangehend dokumentierte Bewertung des Plangebietes erfolgte funktionsbezogen unter Berücksichtigung sämtlicher aktueller wie auch potenzieller Funktionswerte des Landschaftshaushaltes. Hierdurch konnten wertbestimmende Eigenschaften und räumliche Empfindlichkeiten herausgearbeitet werden, die wichtige Grundlagen für die städtebauliche und grünordnerische Überplanung des räumlichen Geltungsbereiches darstellen. Um im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung Eingriffe in den Landschaftshaushalt und planerische Kompensationsleistungen quantitativ erfassen und objektiv gegenüber stellen zu können, wird ergänzend eine Flächenbilanzierung für die erheblich betroffenen Umweltmedien Boden sowie Arten und Lebensräume durchgeführt. Die übrigen, naturschutzrechtlich relevanten Umweltmedien werden in diese Flächenbilanzierung nicht einbezogen, im Rahmen der Definition bzw. Zuordnung von Kompensationsmaßnahmen jedoch qualitativ berücksichtigt. Eine verbal-argumentative Behandlung naturschutzrechtlicher Belange ist in die Betrachtung der vorhabenbedingten Umweltauswirkungen (vgl. Kapitel C 6) eingebunden.



## 5.1 Bewertungsmethodik

### Funktionsbereich Boden und Grundwasser

Nachfolgende Flächenbilanzierung innerhalb der Schutzgüter Boden und Grundwasser basiert auf der Ökokonto-Verordnung (ÖKVO) des Landes Baden-Württemberg aus dem Jahr 2010 und den fachlichen Vorgaben der LUBW 2012, wonach der Ausgangszustand des Umweltmediums dem veränderten Zustand nach Planumsetzung gegenübergestellt wird:

#### 1. Feststellung der aktuellen Bodenwertstufen bestehender Bodeneinheiten

Die im Rahmen der funktionsbezogenen Bodenbewertung (vgl. Kapitel C 3.3) ermittelten Bodenfunktionswerte für natürliche Bodenfruchtbarkeit, Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, Filter und Puffer für Schadstoffe sowie Sonderstandort für naturnahe Vegetation. Die Wertstufe des Bodens wird durch die Bildung des arithmetischen Mittelwerts aus der (Einzel-)Bewertung der Bodenfunktionen ermittelt. (vgl. LUBW 2012)

#### 2. Ermittlung der Bodenwertstufen geplanter Bodeneinheiten

In Abhängigkeit von ihrer zulässigen Überprägung oder ihrer Aufwertung in Folge von Bodenschutz-/ bzw. -entwicklungsmaßnahmen werden für die Bodeneinheiten Wertstufen-Verluste bzw. verbleibende Wertstufen formuliert (vgl. LUBW 2012).

#### 3. Eingriffsbilanz, Gegenüberstellung von Bestand und Planung

Auf Grundlage der zugeordneten Bodenwertstufen und den jeweiligen Flächenansätzen kann der vorhabenbedingte Kompensationsbedarf durch folgenden Rechengang ermittelt werden:

*Kompensationsbedarf in Bodenwerteinheiten (BWE) =*

*Fläche (m²) x (Bodenwertstufe vor Eingriff – Bodenwertstufe nach Eingriff)*

Zur Verrechnung des Kompensationsbedarfs Boden mit dem Kompensationsbedarf Arten und Lebensräume sind die Bodenwerteinheiten mit dem Faktor 4 zu multiplizieren.

(vgl. LUBW 2012)

### Funktionsbereich Arten und Lebensräume

Die Flächenbilanzierung erfolgt auf Grundlage des Bewertungsrahmens für Biotoptypen in der Ökokonto-Verordnung des Landes Baden-Württemberg (2010) zur Bewältigung der Eingriffsregelung.

Den erfassten Biotoptypen werden Werte anhand ihrer Ausprägung zugeordnet, welche mit der Fläche des Biotoptypen multipliziert werden. Hieraus ergibt sich der Bestandswert des Geltungsbereiches. Selbes wird mit den geplanten Biotoptypen durchgeführt. Nun erfolgt die Gegenüberstellung des Bestands- und Planungswertes. Ist der Planungswert geringer als der Bestandswert, ergibt sich aus der Differenz der Kompensationsbedarf. Es wird auf die ÖKVO 2010 verwiesen.

## 5.2 Flächenbilanzierung innerhalb des Funktionsbereiches Geologie und Boden

Entsprechend der vorangehend skizzierten Bewertungsmethodik werden die bestehenden Bodenfunktionswerte im Plangebiet den durch die Planumsetzung zu erwartenden Funktionswerten gegenübergestellt.



Die ermittelten Wertpunkte der Bodeneinheiten werden mit der Fläche multipliziert. Dies erfolgt für den Bestand sowie die geplante Bodenstruktur, das Ergebnis wird dann gegenübergestellt. Die Differenz zeigt in diesem Fall Kompensationserfordernisse auf.

Die Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit erfolgt nach dem gleichnamigen Leitfaden der LUBW (2010) sowie der Arbeitshilfe "Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung" (LUBW, 2012). Grundlage der Flächenbilanzierung bilden die in Kapitel C 3.3 genannten Bodenfunktionswerte. Mit Hilfe von Kenngrößen des Bodens werden die Bodenfunktionen entsprechend ihrer Leistungsfähigkeit in die Bewertungsklassen 0 (versiegelte Flächen, keine Funktionserfüllung) bis 4 (sehr hohe Funktionserfüllung) eingeteilt. Der Mittelwert der Bodenfunktionswerte ist in diesem Fall 3,67 (vgl. Tabelle 1 und Kapitel C 3.3).

Eine wesentliche Änderung der Bodenfunktionen ist auf den geplanten vollversiegelten und den teilversiegelten Flächen zu erwarten. Es ergeben sich aber auch im Bereich der Regenrückhaltung Auswirkungen auf das Umweltmedium Boden.

Der Umfang des Eingriffsdefizits wird aus der Differenz der Wertstufen vor und nach dem Eingriff ermittelt.

Die Vollversiegelung führt zur Bewertungsklasse 0, im Bereich des Regenrückhaltebeckens verbleibt aufgrund der offenporigen, naturnahen Gestaltung die Bewertungsklasse 1,0. Im Bereich des Sondergebietes reduziert sich die Bodenwertklasse um 80 %, äquivalent zur festgesetzten GRZ. Für der nördliche Bereich, der innerhalb von Siedlungsflächen liegt, bestehen keine Angaben in der Bodenkarte GeoLa BK 50. Außerdem besteht auf bereits versiegelten Flächen keine Bodenfunktion, weshalb beidem der Bestandswert 0 zugewiesen wird.

Tabelle 3: Berechnung Kompensationsbedarf Umweltmedium Boden.

| Maßnahme                                                                                                                 | Fläche (m²) | WvE  | WnE   | WvE-WnE | KB in BWE | KB in ÖP      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|------|-------|---------|-----------|---------------|
| Planung Flächen vollversiegelt;<br>Straßen und Wege                                                                      | 549         | 3,67 | 0,00  | 3,67    | 2.015     | 8.059         |
| Planung Fläche RRB mit humosem<br>Oberboden                                                                              | 451         | 3,67 | 1,00  | 2,67    | 1.204     | 4.817         |
| Planung Flächen Sondergebiet                                                                                             | 6.239       | 3,67 | 0,734 | 2,94    | 18.318    | 73.271        |
| nördlicher Bereich ohne Angabe Teil-<br>funktionen/ bereits versiegelt                                                   | 4.250       | 0    | 0,00  | 0,00    | 0         | 0             |
| <b>Summe KP in ÖP:</b>                                                                                                   |             |      |       |         |           | <b>86.147</b> |
| WvE = Wert vor Eingriff; WnE = Wert nach Eingriff; KB = Kompensationsbedarf;<br>BWE = Bodenwerteinheiten; ÖP = Ökopunkte |             |      |       |         |           |               |

Die beeinträchtigten Funktionen des Bodens können nicht in gleichartiger Weise (= Ausgleich) wiederhergestellt werden, z. B. durch Entsiegelung. Nach Naturschutzrecht ist deshalb eine



Kompensation in gleichwertiger Weise (= Ersatz) notwendig, z. B. in Form von Wiederherstellung von Bodenfunktionen auf externen Ausgleichsflächen durch Nutzungsextensivierung.

Aufgrund der Flächenabgrenzung sowie der Vorhabensplanung ist eine interne Kompensation nicht möglich. Deshalb soll der Kompensationsbedarf durch den Erwerb von Ökopunkten aus anerkannten Ökokonto-Maßnahmen gedeckt werden. Für das Umweltmedium Boden besteht ein Ausgleichsbedarf von 86.147 Ökopunkten.

### 5.3 Flächenbilanzierung innerhalb des Funktionsbereiches Arten und Lebensräume

Auf Grundlage der vorangehend skizzierten Bewertungsmethodik ergibt sich innerhalb des Geltungsbereiches ein flächenbezogener Biotop- und Nutzungstypenwert von 98.560 Ökopunkten (vgl. Tabelle 2, S. 58).

Die angenommenen Entwicklungsziele im Planungsgebiet, einschließlich der zugehörigen Nutzungs- und Biotoptypencodierung gem. ÖKVO 2010 kann nachfolgender Tabelle entnommen werden.

Tabelle 4: Berechnung Planungswert gem. ÖKVO 2010.

| Planung                                       |                                                                 |           |                           |            |                     |            |
|-----------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|-----------|---------------------------|------------|---------------------|------------|
| gem. Ökokonto-Verordnung von 2010 (LUBW 2010) |                                                                 |           |                           |            |                     |            |
| Code                                          | Biotoptyp Name                                                  | Grundwert | Anmerkung Bewertung       | Biotopwert | Fläche              | Bilanzwert |
| Sonderbaufläche                               |                                                                 |           |                           |            | 11.489 m²           |            |
| 60.10 / 60.21                                 | Von Bauwerken bestandene Fläche/völlig versiegelte Straße (80%) | 1         |                           | 1          | 9.191 m²            | 9.191      |
| 60.50                                         | Siedlungsbezogene Grünflächen (20% - südliche Fläche)           | 4         |                           | 4          | 1.210 m²            | 4.839      |
| 33.43                                         | Magerwiese mittlerer Standorte (inkl. Rückhaltebecken)          | 21        | Abzug 4 WP wg. kl. Fläche | 17         | 1.088 m²            | 18.496     |
| Gesamtfläche:                                 |                                                                 |           |                           |            | 11.489              |            |
|                                               |                                                                 |           |                           |            | Summe Wert Planung: | 32.526     |

Demnach beläuft sich der Planungswert des Bebauungsplanes auf 32.526 Ökopunkte.

Da Einzelpflanzgebote keinem Flächenansatz zugeordnet werden können, erfolgt die Bewertung geplanter Baumpflanzungen und Pflanzbindungen entsprechend der ÖKVO 2010 unter Einbeziehung eines standardisierten Grundwertes und des mittleren Stammumfanges. Durch Multiplikation der beiden Werte ergibt sich ein Bilanzwert, der mit dem vorangehend ermittelten Bilanzwert flächiger Biotop- und Nutzungstypen addiert wird.



Tabelle 5: Berechnung Planungswert punktuell gem. ÖKVO 2010.

| Planung punktuell                             |                                                   |           |                                                                                                    |            |               |            |
|-----------------------------------------------|---------------------------------------------------|-----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|---------------|------------|
| gem. Ökokonto-Verordnung von 2010 (LUBW 2010) |                                                   |           |                                                                                                    |            |               |            |
| Code                                          | Maßnahme                                          | Grundwert | Beschreibung, Bemerkung                                                                            | Baumanzahl | Mittlerer StU | Bilanzwert |
| 45.30a                                        | Pflanzung von Laubbäumen in Flächenpflanzgebot P1 | 8         | Standortgerechte Laubbäume; Annahme eines StU von 65 cm nach 25 Jahren; Standraum: Biotoptyp 60.50 | 5          | 65 cm         | 325        |
| 45.30c                                        | Pflanzung von Laubbäumen in Flächenpflanzgebot P2 | 4         | Standortgerechte Laubbäume; Annahme eines StU von 65 cm nach 25 Jahren; Standraum: Biotoptyp 33.43 | 6          | 65 cm         | 390        |
| 45.30a                                        | Pflanzung von Laubbäumen im Parkplatzbereich      | 8         | Standortgerechte Laubbäume; Annahme eines StU von 65 cm nach 25 Jahren; Standraum: Biotoptyp 60.50 | 20         | 65 cm         | 1.300      |
| Summe Wert Planung:                           |                                                   |           |                                                                                                    |            |               | 2.015      |

Der Bilanzwert der festgesetzten und zulässigen Nutzungen beläuft sich somit insgesamt auf 34.541 Ökopunkte.

Es ergibt sich ein Defizit von 64.019 Ökopunkten, das zu kompensieren ist:

Tabelle 6: Defizitberechnung für das Umweltmedium Arten und Lebensräume.

|                               |         |
|-------------------------------|---------|
| Summe Wert Bestand:           | 98.560  |
| Summe Wert Planung:           | 32.526  |
| Summe Wert Planung punktuell: | 2.015   |
| Defizit intern:               | -64.019 |

#### 5.4 Bodenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen

Aufgrund der Flächenabgrenzung sowie der Vorhabensplanung ist eine interne Kompensation des bodenschutzrechtlichen Kompensationsbedarfs nicht möglich.

Die Kompensationsflächen und -maßnahmen werden voraussichtlich vertraglich zwischen der Stadt Bad Mergentheim und dem Vorhabensträger vereinbart. Die naturschutzfachlichen Entwicklungsziele, wie auch fachgerechte Pflegemaßnahmen werden hierdurch verbindlich festgelegt. Der ermittelte Kompensationsbedarf könnte durch den Vorhabensträger über den Kauf von Ökopunkten gedeckt werden (siehe Kapitel C 5.2). Dies befindet sich zurzeit noch in Klärung.

#### 5.5 Naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen

Aufgrund der Flächenabgrenzung sowie der Vorhabensplanung ist eine interne Kompensation des naturschutzrechtlichen Kompensationsbedarfs nicht möglich.

Die Kompensationsflächen und -maßnahmen werden voraussichtlich vertraglich zwischen der Stadt Bad Mergentheim und dem Vorhabensträger vereinbart. Die naturschutzfachlichen Entwicklungsziele, wie auch fachgerechte Pflegemaßnahmen werden hierdurch verbindlich festgelegt. Konkrete Flächen-



und Maßnahmenzuweisungen liegen für den Vorentwurf des Bebauungsplanes noch nicht vor. Der ermittelte Kompensationsbedarf könnte durch den Vorhabensträger über den Kauf von Ökopunkten gedeckt werden. Dies befindet sich zurzeit noch in Klärung.

## 5.6 Gesamtsumme der zu kompensierenden Ökopunkte

Durch Addition der Ökopunkte für das Umweltmedium Boden mit dem den Ökopunkten für das Umweltmedium Arten und Lebensräume ergibt sich eine Gesamtsumme von 150.166 Ökopunkten.

Tabelle 7: Gesamtsumme der Ökopunkte für den Kompensationsbedarf.

|                                                                                   |         |
|-----------------------------------------------------------------------------------|---------|
| Summe Kompensationsbedarf (Umweltmedium Boden) in Ökopunkten (ÖP)                 | 86.147  |
| Summe Kompensationsbedarf (Umweltmedium Arten und Lebensräume) in Ökopunkten (ÖP) | 64.019  |
| Gesamtsumme der Ökopunkte (ÖP)                                                    | 150.166 |

## 6 Erfassung und Bewertung von Umweltauswirkungen der Planung

Durch die Bauleitplanung werden städtebauliche Entwicklungen vorbereitet, die stets auch mit Auswirkungen auf die Schutzgüter verbunden sind. So ist innerhalb des Plangebietes und in dessen Umgebung von Umweltauswirkungen auszugehen, deren Ausmaß einerseits durch die Entwicklungsmaßnahmen, andererseits durch die Empfindlichkeit bzw. Schutzwürdigkeit der betroffenen Raumfunktionen bestimmt wird.

Im Weiteren sollen derartige Zusammenhänge erfasst und verbal-argumentativ dargestellt werden.

### 6.1 Erfassung umweltschutzrelevanter Wirkfaktoren der Planung

Im Folgenden werden die möglichen Umweltauswirkungen der Planung, die mit erheblichen Auswirkungen verbunden sein könnten nach bau-, anlagen- und betriebsbedingten Wirkfaktoren aufgeführt. Diese werden dann im Weiteren den vorgesehenen Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen gegenübergestellt und im Rahmen einer abschließenden Prognose des künftigen Umweltzustands eingehend beleuchtet.

#### Baubedingte Wirkfaktoren der Planung

- Lärmemissionen, Erschütterungen, Staub
- Bewegungsoptische Reize im Rahmen der Bautätigkeiten
- Vorübergehende Inanspruchnahme derzeit und künftig nicht überbauter Flächen (Arbeitsräume, Lagerflächen)

Vorübergehende Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild

#### Anlage- und betriebsbedingte Wirkfaktoren der Planung

- Flächenüberbauungen, Flächenversiegelung und -befestigung



## Begründung

- Eingriffe in die bestehende Geländestruktur und den natürlichen Bodenkörper
- Eingriffe in die Deckschichten des örtlichen Grundwasserleiters
- Oberflächenentwässerung, Abführung von Niederschlagswasser
- Schaffung neuer Grünstrukturen und Freiräume
- Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild
- Bewegungsoptische Reize, Lärmemissionen und sonstige betriebsbedingte Randeffekte
- Lage innerhalb des Heilquellenschutzgebietes und dem HQEXTREM

### 6.2 Vermeidung, Minimierung und Kompensation von Umweltauswirkungen

Im Vorfeld einer detaillierten Betrachtung vorhabenbedingter Umweltauswirkungen, sollen im Weiteren umweltentlastende Maßgaben des Bauleitplanes zusammengestellt werden. Im Rahmen der Begründung zum Bauleitplan wurden u. a. vorhabenbedingte Eingriffe im Sinne des Naturschutzrechtes erfasst und Maßnahmen zu deren Vermeidung, Minimierung oder Kompensation bestimmt. Auch Vorkehrungen zum Schutz der Schutzgüter Mensch, Kultur- und Sachgüter wurden bauleitplanerisch gefasst.

Erhebliche oder nachhaltige Umweltauswirkungen werden demnach durch folgende bauleitplanerische Festsetzungen und Hinweise vermieden, minimiert oder kompensiert:

Nachfolgend werden die Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Minimierung von Auswirkungen der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen, sowie die internen Maßnahmen zur Kompensation zusammengefasst.

Einzelne Maßnahmen können sich in ihrer Funktion überschneiden und gleichzeitig verschiedenen Maßnahmenkategorien zugeordnet werden.

Tabelle 8: Zusammenfassung der Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen.

| Maßnahme/Festsetzung/Hinweis                                                                                                                                                                         | Kategorie* | Entlastetes Umweltmedium** |   |   |    |    |   |   |    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|----------------------------|---|---|----|----|---|---|----|
|                                                                                                                                                                                                      |            | F                          | B | W | TP | KL | L | M | KS |
| Flächenanordnung des Sondergebietes im bereits stark durch Gewerbenutzung geprägten Teils des Stadtgebietes (vgl. Kap. C 3 in der Begründung des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung).       | V, M       | X                          |   |   |    |    | X | X |    |
| Festsetzung der max. zulässigen Höhe baulicher Anlagen (Planungsrechtliche Festsetzung, Ziff. 1.2.2).                                                                                                | M          |                            |   |   |    | X  | X | X | X  |
| Um die Artenvielfalt zu fördern, ist der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln auf den Grün- und Freiflächen des Sondergebietes nicht zulässig. (Planungsrechtliche Festsetzung, Ziff. 1.14). | V          |                            | X |   | X  | X  |   |   |    |
| Festsetzung von Flächenpflanz- und Einzelpflanzgebieten (Planungsrechtliche Festsetzung, Ziff. 1.11 und 1.13);                                                                                       | M          |                            | X | X | X  | X  | X | X | X  |



Begründung

| Maßnahme/Festsetzung/Hinweis                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Kategorie* | Entlastetes Umweltmedium** |   |   |    |    |   |   |    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|----------------------------|---|---|----|----|---|---|----|
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |            | F                          | B | W | TP | KL | L | M | KS |
| Zur Begründung des Sondergebietes und zur Schaffung von Lebensraum für störungsunempfindliche Arten ist die Begründung der nicht versiegelten Grundstücksflächen mit kräuterreichen Wiesen oder Säumen festgesetzt. Es werden ausdrücklich die Anlage von Kunstrasen und sogenannten „Schottergärten“ ausgeschlossen (Planungsrechtliche Festsetzungen, Ziff. 1.10). |            |                            |   |   |    |    |   |   |    |
| Festsetzung zur naturnahen Gestaltung der Regenrückhaltung (Planungsrechtliche Festsetzungen, Ziff. 1.12).                                                                                                                                                                                                                                                           | M          |                            |   | X | X  | X  | X | X |    |
| Festsetzung von PV und Gründächern auf Hauptgebäuden. (Planungsrechtliche Festsetzung, Ziff. 2.2.1 und Hinweise und nachrichtliche Übernahmen 3.6).                                                                                                                                                                                                                  | M          |                            |   | X | X  | X  | X | X | X  |
| Festsetzung von Grünfassaden an Südflächen von Hauptgebäuden. (Planungsrechtliche Festsetzung, Ziff. 2.3 und Hinweise und nachrichtliche Übernahmen 3.6).                                                                                                                                                                                                            |            |                            |   |   |    |    |   |   |    |
| Unzulässigkeit von über die Baukörper hinausragende Werbeanlagen und Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht zur Reduktion von Störwirkungen, die weithin einsehbar sind (Planungsrechtliche Festsetzung, Ziff. 2.4).                                                                                                                                       | V          |                            |   |   |    |    | X | X | X  |
| Hinweis auf die Lage innerhalb der quantitativen Schutzzone C und qualitativen Schutzzone III (Weiteren Schutzzone) des Heilquellenschutzgebietes „Bad Mergentheim“ (Gebietskennzahl 128300) und der Einhaltung der Schutzbestimmungen der Schutzgebietsverordnung. (Hinweise und nachrichtliche Übernahmen, Ziff. 3.1).                                             | M          |                            |   | X |    |    |   |   |    |
| Hinweis auf die Lage in der Überflutungsfläche für ein sogenanntes Extremhochwasser (HQEXTREM) der nördlich verlaufenden Tauber. (Hinweise und nachrichtliche Übernahmen, Ziff. 3.2).                                                                                                                                                                                | M          |                            |   |   |    |    |   | X |    |
| Hinweis auf Lärmschutzwand (Planungsrechtliche Festsetzung, Ziff. 3.3).                                                                                                                                                                                                                                                                                              | M, V       |                            |   |   |    |    |   | X |    |
| Hinweis auf die Anzeigepflicht bzgl. Zufallsfunden von Kulturdenkmalen gem. § 20 DSchG. (Hinweise und nachrichtliche Übernahmen, Ziff. 3.5).                                                                                                                                                                                                                         | M          |                            |   |   |    |    |   |   | X  |
| Festsetzung von Maßnahmen zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen durch zeitliche Begrenzung der Fällungen und Baufeldräumungen und Herstellung von Habitatstrukturen für Zauneidechsen im räumlichen Zusammenhang des Eingriffsgebietes ((Planungsrechtliche Festsetzung, Ziff. 1.12).                                                        | M, V       |                            |   |   | X  |    |   |   |    |
| Hinweis zur Kampfmittelfreiheit gem. Abstimmungen mit der Abteilung Kampfmittelbeseitigung am                                                                                                                                                                                                                                                                        | M          |                            | X |   | X  |    |   |   |    |



Begründung

| Maßnahme/Festsetzung/Hinweis                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Kategorie* | Entlastetes Umweltmedium** |   |   |    |    |   |   |    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|----------------------------|---|---|----|----|---|---|----|
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |            | F                          | B | W | TP | KL | L | M | KS |
| Regierungspräsidium Stuttgart vom 31.10.2023. (Hinweise und nachrichtliche Übernahmen, Ziff. 3.10).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |            |                            |   |   |    |    |   |   |    |
| Bodenarbeiten im Rahmen der zulässigen Baumaßnahmen sind gem. dem zum Zeitpunkt aktuellen Stand der Technik auszuführen, sodass baubedingte Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen, Erosion, Verlässungen, Vermischung von Boden mit Fremdstoffen) und sonstige nachteilige Bodenveränderungen auf das fachlich notwendige Maß begrenzt werden und keine schädlichen Bodenveränderungen entstehen. Baubedingte Bodenbelastungen sind nach Bauende so weit wie möglich zu beseitigen (Planungsrechtliche Festsetzung, Ziff. 3.11). | M, V       |                            | X |   | X  |    |   |   |    |
| Ökokonto (noch ausstehend)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | K          | X                          | X | X | X  |    |   |   |    |
| <b>*Kategorie</b><br>V Vermeidung                      M Minimierung                      K Kompensation                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |            |                            |   |   |    |    |   |   |    |
| <b>**Entlastetes Umweltmedium</b><br>F Fläche                      B Boden                      W Wasser                      TP Tiere, Pflanzen, biol. Vielfalt<br>KL Klima und Luft                      L Landschaftsbild                      M Mensch                      KS Kultur- und Sachgüter                                                                                                                                                                                                                        |            |                            |   |   |    |    |   |   |    |

Einzelheiten dieses Maßnahmenkataloges können dem Kapitel B 3 entnommen werden.

### 6.3 Prognose über die vorhabenbedingte Entwicklung des Umweltzustandes

Auf Grundlage der umweltrelevanten Wirkfaktoren und unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen, erfolgt im Weiteren eine Darstellung der vorhabenbedingt zu erwartenden Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter.

#### 6.3.1 Umweltmedium Fläche

Mit dem Geltungsbereich werden ca. 1,15 ha überplant, wobei insgesamt ca. 0,24 ha auf landwirtschaftliche Nutzfläche entfallen. Damit finden die gesetzlichen Anforderungen gem. § 1a BauGB, wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll, Berücksichtigung. Maßnahmen der Wiedernutzbarmachung von Flächen (Konversion) bzw. der Nachverdichtung bestehender Siedlungsräume wird in vorliegendem Fall Vorrang gegenüber einer Bauflächenentwicklung im offenen Landschaftsraum eingeräumt.



### 6.3.2 Umweltmedium Boden

#### Baubedingte Umweltauswirkungen

- Wirkfaktor:
- Vorübergehende Inanspruchnahme derzeit und künftig nicht überbauter Flächen (Arbeitsräume, Lagerflächen)
- Maßnahmen:
- Schutz der Böden vor Verdichtung
  - Möglichst Aussparen zukünftiger Grünflächen im Süden des Geltungsbereiches vor Nutzung als Lager- und Arbeitsflächen
  - Bei notwendiger Befahrung der zukünftigen Grünflächen im Süden des Geltungsbereiches ist die zukünftige Grünfläche nach Abschluss der Bauarbeiten tiefgründig zu lockern
  - Einhaltung allgemeiner, fachlicher Vorgaben des Bodenschutzes

#### Anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen

- Wirkfaktor:
- Flächenüberbauungen, Flächenversiegelung und -befestigung; Durch die Festsetzungen wird die Überbauung und Versiegelung von 80% des Geltungsbereiches (ca. 0,9 ha) zulässig. Erheblichen Beeinträchtigungen der natürlichen Lebensraum-, Regelungs- und Archivfunktionen ergibt sich vor allem in den nicht vorbelasteten Bereichen.
  - Eingriffe in die bestehende Geländestruktur und den natürlichen Bodenkörper; Angesichts der bestehenden Geländeneigungen im Plangebiet ist davon auszugehen, dass im Rahmen der Bauleitplanumsetzung zumindest im zulässigen Umfang Abgrabungen und ggf. Auffüllungen erforderlich sind. Aber auch hier handelt es sich vorwiegend um vorbelastete Bereiche mit bereits erheblichen Funktionseinschränkungen des Bodens.
- Maßnahmen:
- Die vorhabenbedingten Funktionsbeeinträchtigungen des Bodens werden im Plangebiet durch die Inanspruchnahme vorwiegend bereits beeinträchtigter Böden gemindert.

Dennoch verbleiben Beeinträchtigungen des Umweltmediums, die sich in einem rechnerischen Kompensationsbedarf von etwa 21.552 Bodenwerteinheiten gem. ÖKVO 2010 niederschlagen (vgl. Kapitel 5.2) und im Rahmen der gegebenen Möglichkeiten im Plangebiet weder weitergehend vermieden und gemindert, noch funktionsgleich kompensiert werden können. Der Kompensationsbedarf könnte grundsätzlich auch durch den Erwerb von Ökopunkten aus anerkannten Ökokonto-Maßnahmen gedeckt werden (siehe Kapitel C 5.4)

### 6.3.3 Umweltmedium Klima/Luft

Der Geltungsbereich weist eine geringe Bedeutung für das Umweltmedium Klima und Luft auf. Kleinklimatisch können die zulässigen Gebäude und versiegelten Flächen im Sondergebiet zukünftig als Wärmespeicher fungieren und das Mikroklima beeinflussen.



Um den aktuellen Anforderungen des globalen Klimaschutzes gerecht zu werden, wird die Solarenergienutzung (PV-Anlagen) im Rahmen der Bauleitplanung in Kombination mit einer Dachbegrünung auf dem Hauptgebäude festgesetzt. Vor diesem Hintergrund werden in Folge der Planumsetzung keine erheblichen, lokalklimatischen Beeinträchtigungen erwartet.

#### 6.3.4 Umweltmedium Wasser

##### Baubedingte Umweltauswirkungen

- Wirkfaktor:
- Potenzielle Schadstoffeinträge (z.B. unsachgemäßer Umgang mit Gefahrstoffen im Bauablauf)
  - Reduzierung Versickerungsfähigkeit durch vorübergehende Inanspruchnahme derzeit und künftig nicht überbauter Flächen (Arbeitsräume, Lagerflächen)
- Maßnahmen:
- Ordnungsgemäßer und fachgerechter Maschineneinsatz im Rahmen der Bauabwicklung reduzieren die Risiken auf ein beherrschbares Ausmaß.
  - Beachtung der Schutzgebietsverordnung des Heilquellenschutzgebietes
  - Möglichst aussparen zukünftiger Grünflächen im Süden des Geltungsbereiches vor Nutzung als Lager- und Arbeitsflächen
    - Bei notwendiger Befahrung ist die zukünftige Grünfläche nach Abschluss der Bauarbeiten tiefgründig zu lockern
    - Einhaltung allgemeiner, fachlicher Vorgaben des Bodenschutzes

##### Anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen

- Wirkfaktor:
- Flächenüberbauungen, Flächenversiegelung und -befestigung führen zum Verlust der Grundwasserneubildung
  - Eingriffe in die bestehende Geländestruktur und den natürlichen Bodenkörper; Angesichts der bestehenden Geländeneigungen im Plangebiet ist davon auszugehen, dass im Rahmen der Bauleitplanumsetzung zumindest im zulässigen Umfang Abgrabungen und ggf. Auffüllungen erforderlich sind. Aber auch hier handelt es sich vorwiegend um vorbelastete Bereiche mit bereits erheblichen Funktionseinschränkungen des Bodens.
- Maßnahmen:
- Die vorhabenbedingten Funktionsbeeinträchtigungen des Bodens werden im Plangebiet durch die Inanspruchnahme vorwiegend bereits beeinträchtigter Böden gemindert.
  - Festsetzung einer begrünten Regenrückhaltung

#### 6.3.5 Umweltmedium Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

##### Baubedingte Umweltauswirkungen

- Wirkfaktor:
- Lärmemissionen, Erschütterungen, Staub
  - Bewegungsoptische Reize im Rahmen der Bautätigkeiten



Begründung

- Vorübergehende Inanspruchnahme derzeit und künftig nicht überbauter Flächen (Arbeitsräume, Lagerflächen)
- Maßnahmen:
- Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme zeitliche Beschränkung der Rodung und Baufeldfreimachung

Anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen

- Wirkfaktor:
- Flächenüberbauungen, Flächenversiegelung und -befestigung
  - Bewegungsoptische Reize, Lärmemissionen und sonstige betriebsbedingte Randeffekte
- Maßnahmen:
- Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme Herstellung Zauneidechsenlebensraum im Umfeld des Geltungsbereiches

### 6.3.6 Umweltmedium Landschaftsbild

Baubedingte Umweltauswirkungen

- Wirkfaktor:
- Vorübergehende Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild
- Maßnahmen:
- Keine Maßnahmen notwendig, da nur temporär

Anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen

- Wirkfaktor:
- Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild durch bauliche Anlage und Gestaltung Außenanlagen sowie Verlust Gehölze
- Maßnahmen:
- Schaffung neuer Grünstrukturen
  - Beschränkung der baulichen Anlagen in Höhe und Ausdehnung; landschaftsbildverträgliche Festsetzungen zur Gestaltung der Anlagen

### 6.3.7 Umweltmedium Mensch

Baubedingte Umweltauswirkungen

- Wirkfaktor:
- Lärmemissionen, Erschütterungen, Staub
- Maßnahmen:
- Ordnungsgemäßer und fachgerechter Maschineneinsatz im Rahmen der Bauabwicklung reduzieren die Risiken auf ein beherrschbares Ausmaß.
  - Auswirkungen zeitlich beschränkt auf die Baumaßnahme

Anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen

- Wirkfaktor:
- Bewegungsoptische Reize, Lärmemissionen und sonstige betriebsbedingte Randeffekte



- Maßnahmen:
- Gem. Schallimmissionsschutztechnischen Untersuchungen und Beurteilung auf der Grundlage der DIN 18005 sowie der TA-Lärm (Bericht 17032.1, Stand: 02.10.2025, Sorge Ingenieurbüro für Bauphysik GmbH & Co. KG) ergeben sich durch den Bebauungsplan keine Überschreitungen von Immissionsschutzrichtwerten. Bei Erweiterung der Wohnbebauung im Umfeld kann es zu Überschreitungen kommen. Das Gutachten weist auf geeignete Maßnahmen zum Immissionsschutz hin.

### 6.3.8 Umweltmedium Kultur- und Sachgüter

#### Baubedingte Umweltauswirkungen

Wirkfaktor: Keine Wirkfaktoren auf das Umweltmedium

#### Anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen

Wirkfaktor: Keine Wirkfaktoren auf das Umweltmedium

### 6.4 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung erforderlicher Grundlagen

Die Datenlage war für die Schutzgüter so weit ausreichend, sodass bei der Bearbeitung keine nennenswerten Schwierigkeiten festzustellen sind.

## 7 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)

Im Rahmen des gemeindlichen Monitorings soll eine Überwachung möglicher erheblicher Umweltauswirkungen der Bauleitplanung durch geeignete Maßnahmen gewährleistet werden. Dies gilt insbesondere auch für Auswirkungen, die auf Grundlage der bauleitplanerischen Aussagen nicht oder nur unzureichend abgeschätzt werden können.

Evtl. erforderliche Monitoring-Maßnahmen werden im weiteren Bauleitplanverfahren bestimmt. Der vorliegende Umweltbericht wird entsprechend fortgeschrieben.

## 8 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Durch die Bauleitplanaufstellung sind bau-, anlage- und betriebsbedingte Umweltauswirkungen zu erwarten. Unter Berücksichtigung der im Rahmen der Bauleitplanung vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation von derartigen Umweltauswirkungen, können derzeit zusammenfassend folgende Feststellungen getroffen werden:

- Mit dem Geltungsbereich werden ca. 1,15 ha überplant, wobei insgesamt ca. 0,24 ha auf landwirtschaftliche Nutzfläche entfallen.
- Durch die Überplanung nicht baulich überprägter Flächen ergibt sich ein Funktionswertverlust für das Umweltmedium Boden im Umfang von 86.147 Ökopunkten. Der ermittelte Kompensationsbedarf wird durch den Vorhabensträger voraussichtlich über den Kauf von Ökopunkten



gedeckt werden. Dies befindet sich zurzeit noch in Klärung. Erhebliche Beeinträchtigungen des Umweltmediums Klima und Luft (Kaltluftproduktionsfunktion, Wärmeausgleich, Luftregenerationsfunktion) sind unter Berücksichtigung der vorgesehenen Durch- und Eingrünungsmaßnahmen im Plangebiet und dessen aktueller (stark begrenzter) Bedeutung für das Lokalklima nicht zu erwarten.

- Das Plangebiet liegt innerhalb der erweiterten Schutzgebietszone eines Heilquellenschutzgebietes. Die Verordnung ist zu beachten.
- Mit der Umsetzung des Bauleitplanes sind Beeinträchtigungen der aktuellen Lebensraumfunktion des Plangebietes zu erwarten, wenngleich überwiegend in baulich vorbelastete Standorte eingegriffen werden soll. Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen ergibt sich ein Biotopwertverlust von ca. 64.019 Ökopunkten. Der ermittelte Kompensationsbedarf könnte durch den Vorhabensträger über den Kauf von Ökopunkten gedeckt werden. Dies befindet sich zurzeit noch in Klärung. Es sind artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen durchzuführen.
- Mit Hilfe der vorgesehenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, insbesondere durch die getroffenen Festlegungen zur baulichen und grünordnerischen Gestaltung, können erhebliche Auswirkungen auf das Umweltmedium Landschaftsbild vermieden werden.
- Auswirkungen auf das Umweltmedium Mensch sind entsprechend den vorliegenden Datengrundlagen nicht zu erwarten. Das Gutachten Schallimmissions-schutztechnischen Untersuchungen und Beurteilung auf der Grundlage der DIN 18005 sowie der TA-Lärm (Bericht 17032.1, Stand: 02.10.2025, Sorge Ingenieurbüro für Bauphysik GmbH & Co. KG) (Anlage 3 zur Begründung des Bebauungsplanes) führt Hinweise zum Schallschutz bei Erweiterung der Wohnnutzung um Umfeld auf. Diese sind als Hinweis im Bebauungsplan übernommen.
- Auswirkungen auf das Umweltmedium Kultur- und Sachgüter sind entsprechend den vorliegenden Datengrundlagen nicht zu erwarten.

## 9 Literatur

Jessel, B. & Tobias, K. (2002): Ökologisch orientierte Planung. Verlag Eugen Ulmer, Stuttgart.

Jüttner, K. (2025): Plausibilitätsprüfung 2025 zu den speziellen artenschutzrechtlichen Prüfungen (saP) und spezielle artenschutzrechtliche Prüfungen für die Bebauungsplanung "Nahversorgung EDEKA Igersheimer Straße" in Bad Mergentheim.

LGL-BW - Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg (2026): Digitaler Luftbildatlas Baden-Württemberg; URL: <https://www.lgl-bw.de/unsere-themen/Geoinformation/Digitalisierungsstrategie/Digitaler-Luftbildatlas/index.html> (zuletzt aufgerufen: 19.02.2026).

LGRB - Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (Hg.) (2024): Kalkhaltiger und kalkreicher Brauner Auenboden, z. T. mit Vergleyung im nahen Untergrund aus Auenlehm, Stand 23.08.2024, URL: <https://media.lgrb-bw.de/link/bod3200/i80.pdf> (zuletzt aufgerufen: 19.02.2026).

LGRB - Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (Hg.) (2026a): Kartenviewer, URL: <https://maps.lgrb-bw.de/> (zuletzt aufgerufen: 19.02.2026).

LGRB - Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (Hg.) (2026b): LGRBwissen, Junge Talfüllung, Lithostratigraphische Untergruppe, URL: <https://lgrbwissen.lgrb-bw.de/>



[bw.de/geologie/schichtenfolge/quartaer/quartaere-suesswasserablagerung/junge-talfuellung](http://bw.de/geologie/schichtenfolge/quartaer/quartaere-suesswasserablagerung/junge-talfuellung)  
(zuletzt aufgerufen: 19.02.2026).

LUBW - Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (Hg.) (2010):  
Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit, Leitfaden für Planungen und Gestattungs-  
verfahren, Bodenschutz 23, 2., völlig überarbeitete Neuauflage.

LUBW - Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg, (Hg.) (2012):  
Das Umweltmedium Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung, Arbeitshilfe, Boden-  
schutz 24, 2. überarbeitete Auflage.

LUBW - Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg, (Hg.) (2026a):  
Daten- und Kartendienst der LUBW; URL: <https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/> (zu-  
letzt abgerufen am 19.02.2026)

LUBW - Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg, (Hg.) (2026b):  
Daten- und Kartendienst der LUBW 4.0; URL: <https://umweltdaten.lubw.baden-wuerttemberg.de/>  
(zuletzt abgerufen am 19.02.2026)

Ministerium für Ernährung, Ländlicher Raum und für Verbraucherschutz, Baden-Württemberg (2026):  
Infodienst Landwirtschaft – Ernährung – Ländlicher Raum, Naturräume Baden-Württembergs:  
Neckar- und Tauber-Gäuplatten, URL: [https://lr.landwirtschaft-bw.de/,Lde/Startseite/Allgemei-  
nes/Neckar-+und+Tauber-Gaeuplatten](https://lr.landwirtschaft-bw.de/,Lde/Startseite/Allgemeines/Neckar-+und+Tauber-Gaeuplatten) (zuletzt aufgerufen: 19.02.2026).

MLR - Ministerium für Ernährung, Ländlichen Raum und Verbraucherschutz Baden-Württemberg (Hg.)  
(2026): Infodienst Landwirtschaft - Ernährung - Ländlicher Raum, Naturräume Baden-Württem-  
bergs: Neckar- und Tauber-Gäuplatten, URL: [https://lr.landwirtschaft-bw.de/,Lde/Startseite/Allge-  
meines/Neckar-+und+Tauber-Gaeuplatten](https://lr.landwirtschaft-bw.de/,Lde/Startseite/Allgemeines/Neckar-+und+Tauber-Gaeuplatten) (zuletzt aufgerufen: 19.02.2026).

Nohl, W. (2001): Landschaftsplanung: Ästhetische und rekreative Aspekte - Konzepte, Begründungen  
und Verfahrensweisen auf der Ebene des Landschaftsplans. Patzer Verlag, Berlin – Hannover.

Regionalverband Heilbronn-Franken (Hg.) (2006): Regionalplan Heilbronn-Franken 2020, mit Ände-  
rungen, zuletzt geändert durch 20. Änderung (rechtskräftig seit 19.07.2024), URL:  
<https://www.rvhnf.de/rp2020> (zuletzt aufgerufen: 19.02.2026).

Regionalverband Heilbronn-Franken (Hg.) (2023): Klimaanalyse für den Regionalverband Heilbronn-  
Franken, Stand 24.04.2023, URL: <https://www.rvhnf.de/klima-pdf> (zuletzt aufgerufen:  
19.02.2026).



## D PLANVERWIRKLICHUNG

### 1 Bodenordnung

Das Plangebiet ist aktuell noch nicht erschlossen und wird als Lagerfläche, Grünland und Acker genutzt. Teilbereiche sind mit Gehölzen bestockt oder liegen brach. Aktuell befinden sich ca. 60 % der Grundstücke bereits im Eigentum des Projektträgers (ROSBO GmbH). Ein Erwerb der restlichen Flächen erfolgt entsprechend über einen städtebaulichen Vertrag mit der Stadt Bad Mergentheim, so dass aktuell Maßnahmen zur Bodenordnung zwischen dem Vorhabensträger und der Stadt Bad Mergentheim laufen.

### 2 Erschließungskosten

Das Plangebiet ist aktuell noch nicht erschlossen und wird als Lagerfläche, Grünland und Acker genutzt. Die Erschließungskosten werden aktuell zwischen dem Vorhabensträger und der Stadt Bad Mergentheim abgestimmt.

### 3 Flächenbilanz

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

| Geltungsbereich                                        | Fläche        |                |
|--------------------------------------------------------|---------------|----------------|
|                                                        | in m²         | in %           |
| <b>Größe des Geltungsbereichs</b>                      | <b>11.489</b> | <b>100,00%</b> |
| I. Sonstiges Sondergebiet                              | 10.300        | 89,65%         |
| <i>davon innerhalb der Baugrenzen</i>                  | 3.819         | 33,24%         |
| <i>davon innerhalb der Flächen für Nebenanlagen</i>    | 5.187         | 45,17%         |
| <i>davon innerhalb der Flächenpflanzgebote</i>         | 1.045         | 9,10%          |
| <i>davon außerhalb der o.g. Flächen</i>                | 246           | 2,14%          |
| II. Verkehrsfläche                                     | 740           | 6,44%          |
| <i>davon Straßenverkehrsfläche</i>                     | 724           | 6,30%          |
| <i>davon Verkehrsfläche Besonderer Zweckbestimmung</i> | 17            | 0,15%          |
| III. Fläche für Versorgungsanlagen                     | 449           | 3,91%          |

### 4 Zeitliche Umsetzung

Die Umsetzung soll zeitnah nach Satzungsbeschluss erfolgen.

Bad Mergentheim, den .....

.....

Udo Glatthaar

Oberbürgermeister