

ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG
über die Änderung des Aufstellungsbeschlusses des
Bebauungsplanes sowie die Veröffentlichung im Internet und
öffentliche Auslegung von Bebauungsplanentwurf und örtlichen
Bauvorschriften
„Zukunftsstadt Auenland – Teil 1“, Bad Mergentheim

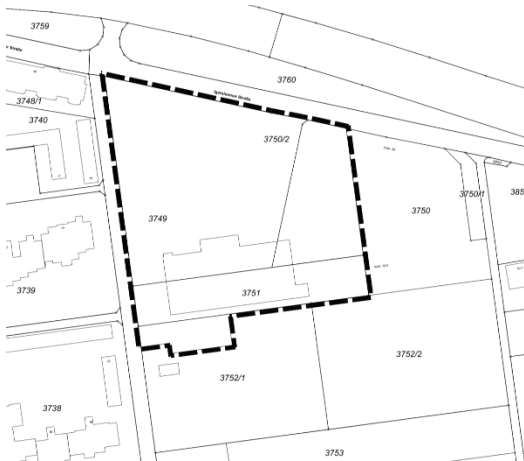
- I. Der Gemeinderat der Stadt Bad Mergentheim hat in seiner Sitzung am 29.09.2026 beschlossen den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans „Zukunftsstadt Auenland – Teil 1“, Bad Mergentheim vom 26.01.2023 zu ändern und das Bebauungsplanverfahren von einem beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB auf ein Regelverfahren nach den §§ 2 ff. BauGB umzustellen.

In gleicher Sitzung hat der Gemeinderat den Bebauungsplanentwurf und die örtlichen Bauvorschriften „Zukunftsstadt Auenland – Teil 1“, Bad Mergentheim gebilligt und gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) die Veröffentlichung im Internet sowie die öffentliche Auslegung beschlossen.

- II. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 9.135 m² und befindet sich östlich der Kernstadt.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes wird dabei wie folgt begrenzt:

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



Durch den Bebauungsplan werden folgende Grundstücke überplant:

Vollständig einbezogen: Flurstück Nr. 3749, 3750/2 und 3751, Gemarkung Mergentheim.

Teilweise einbezogen: Flurstück Nr. 3752/1, Gemarkung Mergentheim.

Maßgebend ist im Einzelnen der Bebauungsplanentwurf des Ingenieurbüros Baurconsult Architekten Ingenieure GbR, Haßfurt im Maßstab 1 : 500 vom 28.10.2025 / 25.08.2026 /

29.09.2026.

Es gilt die Begründung mit integriertem Umweltbericht vom 28.10.2025 / 25.08.2026 / 29.09.2026.

- III. Bebauungsplanentwurf mit bauplanungsrechtlichen Festsetzungen, Örtlichen Bauvorschriften und die Begründung mit integriertem Umweltbericht sowie die bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen werden in der Zeit

vom 12.10.2026 bis 13.11.2026

im Internet unter www.bad-mergentheim.de bei Menü / Bauen & Wohnen / Bauleitplanung / Bauleitpläne: Auslage veröffentlicht.

Der Inhalt dieser Bekanntmachung und die Planunterlagen sind auch über das UVP-Portal des Landes Baden-Württemberg www.uvp-verbund.de/kartendienste (Verfahrenstyp: Bauleitplanung; Baden-Württemberg; Bad Mergentheim) zugänglich.

Als andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeit werden die Unterlagen zusätzlich auf dem Bürgermeisteramt Bad Mergentheim, Sachgebiet Stadtplanung und Hochbau, Neues Rathaus, Bahnhofplatz 1, im Flur des 3. Stockes, während der Sprechzeiten zur Einsichtnahme öffentlich ausgelegt.

Bestandteil der ausgelegten Unterlagen sind auch die bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen.

Insbesondere sind folgende Informationen verfügbar:

1. Begründung und Umweltbericht mit Informationen zu den Auswirkungen des Vorhabens in Bezug auf die folgenden Schutzgüter:

- Naturräumliche Gliederung und Topographie: Geländeänderungen
- Fläche: Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen
- Geologie und Boden: Bodenfunktionswerte, Bodeneingriffsbilanzierung
- Wasser: Oberflächenwasser, Überflutungsfläche, Extremhochwasser, Grundwasserneubildung und Grundwasserschutz, Heilquellenschutzgebiet
- Klima und Luft: Wärmeausgleichsfunktion, Luftregenerationsfunktion
- Arten und Lebensräume: Mauereidechse
- Landschaftsästhetik und -erleben: Landschaftsqualitäten, Sichtbeziehungen
- Mensch: Wohnumfeldsituation, Lärm- und Luftschadstoffemissionen
- Kultur- und Sachgüter: Boden- und Baudenkmale

2. Die bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung betreffen folgende umweltbezogene Themen:

- Geologie, Geochemie, Geothermie, Bodenkunde, Ingenieurgeologie, Hydrogeologie
- Grundwasser, Gewässerschutz, Niederschlagswasserbeseitigung
- Starkregen, Hochwasserschutz, Bundesraumordnungsplan für Hochwasser, HQextrem
- Bodenschutz, landwirtschaftliche Belange
- Naturschutz, Eingriffs- / Ausgleichsbilanz, Artenschutz, Vorkommen der Zauneidechse, Umweltauswirkungen, UVP-Pflicht, UVP-Vorprüfung
- Schallimmissionsschutz

3. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zu Vogelarten, Fledermäusen, Reptilien.

4. Artenschutzkonzept Eidechsen mit Maßnahmenkonzept und Vorgaben zur Anlage eines Eidechsenhabitats.
5. Geräuschimmissionsprognose zur schalltechnischen Immissionsverträglichkeit.
6. Überflutungsnachweis zur Bestimmung des Speichervolumens.

Während der o.g. Veröffentlichungsfrist können Stellungnahmen abgegeben werden. Die Stellungnahmen sollen möglichst in elektronischer Form, vorzugsweise per E-Mail an auslegungen@bad-mergentheim.de übermittelt werden. Die Stellungnahmen können bei Bedarf auch auf anderem Weg beim Bürgermeisteramt, Stadtbauamt, Bahnhofplatz 1, 97980 Bad Mergentheim, z.B. schriftlich oder mündlich zur Niederschrift abgegeben werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht innerhalb der o.g. Veröffentlichungsfrist abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können.

IV. Kurzfassung der Begründung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Zukunftsstadt Auenland – Teil 1“, Bad Mergentheim ist die Stärkung der Nahversorgung für die umliegenden vorhandenen und geplanten Wohngebiete. Die bestehende Lidl-Filiale mit einer Verkaufsfläche von rd. 1.005 m² soll durch den geplanten Neubau mit einer Verkaufsfläche von rd. 1.550 m² ersetzt werden. Der Bebauungsplan schafft die notwendige Rechtsgrundlage für die Bebauung. Als Art der baulichen Nutzung wird nach § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ein „Sonstiges Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel der Grundversorgung“ festgesetzt.

gez.

Udo Glatthaar
Oberbürgermeister