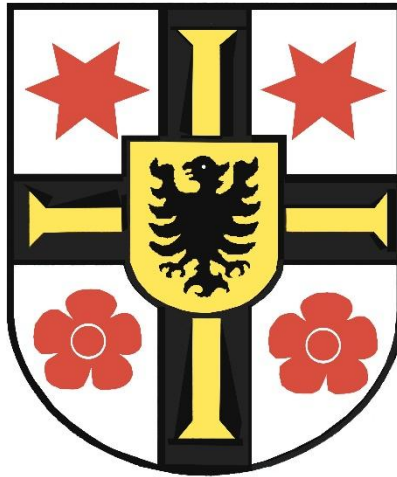


Große Kreisstadt Bad Mergentheim

Main-Tauber-Kreis



Bebauungsplan

„Zukunftsstadt Auenland-Teil 1“

Bad Mergentheim

- Entwurfsfassung -

Textliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften

Stand 28.10.2025 / 25.08.2026 / 29.09.2026



VERFAHRENSVERMERKE

- | | | |
|----|---|------------|
| 1. | Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB durch den Gemeinderat am | 26.01.2023 |
| | Bekanntmachung in FN am | ... |
| 2. | Entwurfsbeschluss durch den Gemeinderat am | ... |
| | Öffentliche Auslegung von Entwurf, planungsrechtlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften und Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB | ... |
| | Bekanntmachung der Auslegung in FN am | ... |
| 3. | Erneuter Entwurfsbeschluss durch den Gemeinderat am | ... |
| | Öffentliche Auslegung von Entwurf, planungsrechtlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften, Begründung und Umweltbericht gem. § 3 Abs. 2 BauGB | ... |
| | Amtliche Bekanntmachung der Auslegung in FN am | ... |
| 4. | Satzungsbeschlüsse gem. § 10 Abs. 1 BauGB und § 74 LBO in Verbindung mit § 4 GemO BW durch den Gemeinderat am | ... |
| 5. | Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB am | ... |
| 6. | Inkrafttreten am | ... |

AUSFERTIGUNG

Es wird bestätigt, dass der vorliegende Bebauungsplan „Zukunftsstadt Auenland-Teil 1“, Bad Mergentheim in der Fassung vom dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats der Stadt Bad Mergentheim am zugrunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Ausgefertigt:

Bad Mergentheim, den

.....

Udo Glatthaar

Oberbürgermeister



INHALTSVERZEICHNIS

SEITE

1	Planungsrechtliche Festsetzungen	5
1.1	Art der baulichen Nutzung	5
1.2	Maß der baulichen Nutzung	5
1.3	Bauweise	5
1.4	Überbaubare Grundstücksflächen	6
1.5	Flächen für Stellplätze und Grundstückszufahrten	6
1.6	Flächige Pflanzgebote	6
1.7	Einzelpflanzgebot	7
1.8	Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme	7
1.9	Zuordnungsfestsetzung der ökologischen Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen	7
1.10	Versickerungsfähige Stellplatzflächen	7
2	Örtliche Bauvorschriften	8
2.1	Dachform und Dachneigung von Hauptgebäuden	8
2.2	Dacheindeckung und Überdachungen	8
2.3	Werbeanlagen	8
2.4	Einfriedungen	9
2.5	Standplätze für Müllsammelanlagen	9
3	Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	10
3.1	Lage im Heilquellenschutzgebiet	10
3.2	Hochwasserschutz	10
3.3	Lärmimmissionen	10
3.4	Stellplatznachweis (§ 37 LBO)	10
3.5	Abstandflächen (§ 5 LBO)	10
3.6	Fund von Kulturdenkmalen (§ 20 DSchG)	11
3.7	Pflichten zur Installation von Photovoltaikanlagen	11
3.8	Pflanzabstände	11
3.9	Auswahllisten Stauden, Kleinsträucher und Großgehölze	11
3.9.1	Auswahlliste - Bodendeckende Stauden	11
3.9.2	Auswahlliste - Kleinsträucher	12
3.9.3	Auswahlliste - Großgehölze für Blumenwiesen	12
3.9.4	Auswahlliste - Großgehölze für Parkplatz- und Straßenbereich	12
3.10	Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen (§ 44 BNatSchG)	12
3.11	Altlasten	14
3.12	Berücksichtigung von Leitungsbeständen im Plangebiet und dessen Umfeld	14
3.13	Ingenieurgeologie	14
3.14	Landwirtschaftliche Emissionen	15
3.15	Entwässerung	15



RECHTSGRUNDLAGEN

Rechtsgrundlagen für die Festsetzungen in diesem Bebauungsplan:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2025 (BGBl. I Nr. 2025 I Nr. 348)
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.02.2026 (GBl. 2025 Nr. 15)
- die jeweiligen ergänzenden Gesetze, Rechtsverordnungen und Verwaltungsvorschriften



1 Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 BauGB, BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung

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

Als Art der baulichen Nutzung wird „Sonstiges Sondergebiet“ (SO) gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel der Grundversorgung“ festgesetzt.

Zulässig sind:

- die Nutzungsart Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsflächenuntergrenze von 1.200 m² und einer Verkaufsflächenobergrenze von max. 1.550 m². Davon dürfen zentrenrelevanten Neben- bzw. Randsortimenten nur max. 10% der Verkaufsfläche betragen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

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

1.2.1 Grundflächenzahl:

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

1.2.2 Höhe baulicher Anlagen:

Die zulässige Gebäudehöhe wird auf max. 214,0 m ü. NHN (Normalhöhennull), die Wandhöhe auf max. 8,0 m über Oberkante Fertigfußboden EG als obere Bezugswerte festgesetzt. Die Oberkante Fertigfußboden EG wird auf min. 205,3 m ü. NHN (Normalhöhennull) und max. 206,0 m ü. NHN (Normalhöhennull) als unteren Bezugswert festgesetzt.

Die Gebäudehöhe darf durch notwendige untergeordnete technische Aufbauten um bis zu 1,5 m überschritten werden.

1.3 Bauweise

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

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



1.4 Überbaubare Grundstücksflächen

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

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

1.5 Flächen für Stellplätze und Grundstückszufahrten

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

- 1.5.1 Stellplätze sind nur innerhalb der im Planteil dafür festgesetzten Flächen zulässig. Eine Überdachung der Stellplätze in Form von Carports (Parkplatzüberdachungen) ist zulässig.
- 1.5.2 Die verkehrliche Anbindung über die Igersheimer Straße ist innerhalb des hierfür im Planteil festgesetzten Bereiches für Ein- und Ausfahrten zu realisieren.

1.6 Flächige Pflanzgebote

(§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)

- 1.6.1 Die im Planteil als Pflanzgebot P1 festgesetzten Flächen sind flächig zu begrünen, gärtnerisch anzulegen, mit bodendeckenden Stauden und Sträuchern zu bepflanzen und zu unterhalten oder als kräuterreiche Wiese oder Säume gem. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN Ziff. 1.6.2 anzulegen, zu entwickeln und zu unterhalten. Unterbrechungen der Pflanzgebote durch fußläufige Erschließungen sowie die Errichtung von Insektenhotels und dazugehörigen Informationsbeschilderungen sind zulässig. Innerhalb der im Planteil als Pflanzgebot P1 festgesetzten Flächen sind zudem Einzelpflanzgebote nach II TEXTLICHE FESTSETZUNGEN Ziff. 1.7.1 umzusetzen.
- 1.6.2 Die im Planteil als Pflanzgebot P2 festgesetzte Fläche ist als kräuterreiche Wiese oder Säume anzulegen, zu entwickeln und zu unterhalten. 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. Innerhalb der im Planteil als Pflanzgebot P2 festgesetzten Flächen sind zudem Einzelpflanzgebote nach II TEXTLICHE FESTSETZUNGEN Ziff. 1.7.1 umzusetzen.



1.7 Einzelpflanzgebot

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- 1.7.1 Die im Planteil als Einzelpflanzgebot festgesetzten Bäume sind als standortgerechte Laubbäume in den Pflanzqualitäten Hochstamm mind. 3x verpflanzt, Stammumfang 10-12 cm zu pflanzen. Die Pflanzgruben der Bäume sind mit einer Größe von mind. 15 m³ pro Baum auszuführen. Es wird auf die Auswahllisten Großgehölze für Blumenwiesen und Großgehölze für Parkplatz- und Straßenbereich (siehe III HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN Ziff. 3.9.3 und 3.9.4) verwiesen. Diese gilt abschließend. Die Gehölze sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen.

1.8 Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m § 44 BNatSchG)

1.8.1 Anlage eines Ersatzlebensraums für Eidechsen (CEF-Maßnahme)

Auf der im Planteil eingezeichneten Fläche ist ein funktionsfähiger Ersatzlebensraum für Eidechsen herzustellen. Die Fläche ist dauerhaft als Eidechsenhabitat zu sichern und zu pflegen.

1.9 Zuordnungsfestsetzung der ökologischen Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen

(§ 9 Abs. 1a BauGB i. V. mit § 1a Abs. 3 BauGB)

Die festgesetzten Ausgleichsflächen und -maßnahmen nach § 9 Abs. 1a BauGB i. V. mit § 1a Abs. 3 BauGB dienen dem Ausgleich von Eingriffen in die Natur und Landschaft durch die Bebauung und Erschließung.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Flächenpflanzgebote und Einzelpflanzgebote werden als Ausgleichsmaßnahmen den Baugrundstücken im Sondergebiet zugeordnet.

Als weitere Kompensationsmaßnahme für den naturschutzrechtlichen Eingriffsausgleich dient die bereits im Jahr 2020 durchgeführte Maßnahme Nr. 46 aus dem Ökokonto der Stadt Bad Mergentheim. Auf die Begründung, Teil C Umweltbericht, Nr. 5.4 und 5.5 wird verwiesen. Die Kompensationsmaßnahme wird als Ausgleichsmaßnahme den Baugrundstücken im Sondergebiet zugeordnet.

1.10 Versickerungsfähige Stellplatzflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. Ausnahmen hiervon sind zulässig, wenn es wasserrechtliche oder bodenschutzrechtliche Belange notwendig machen. Diese sind entsprechend nachzuweisen.



2 Örtliche Bauvorschriften

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m § 74 LBO)

2.1 Dachform und Dachneigung von Hauptgebäuden

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Dachform und Dachneigung sind für Hauptgebäude wie folgt zulässig:

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

2.2 Dacheindeckung und Überdachungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

2.2.1 Die Dachflächen von Hauptgebäuden sind zu begrünen. Ausgenommen hiervon sind Flächen für technisch notwendige Dachaufbauten, Freisitze und Aussichtsplattformen, Rettungs- und Wartungswege sowie Belichtungsflächen.

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

2.3 Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

2.3.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

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

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

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



2.4 Einfriedungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

- 2.4.1 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.
- 2.4.2 Einfriedungen entlang der Igersheimer Straße sind nicht zulässig.

2.5 Standplätze für Müllsammelanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

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



3 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

3.1 Lage im Heilquellenschutzgebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb der quantitativen Schutzzone C und qualitativen Schutzzone III (Weiteren Schutzzone) des Heilquellenschutzgebietes „Bad Mergentheim“. Bei allen Vorhaben sind daher die Schutzbestimmungen der Heilquellenschutzgebietsverordnung des Landratsamtes Main-Tauber-Kreis vom 10.10.1995 / 10.06.2002 zu beachten.

Das Landratsamt Main-Tauber-Kreis – Umweltschutzamt – weist in seiner Stellungnahme vom 07.02.2024 darauf hin, dass aufgrund der Lage im Heilquellenschutzgebiet eine Wärmegewinnung mittels Geothermie nur eingeschränkt möglich ist. Die Zulässigkeit ist durch das Landratsamt Main-Tauber-Kreis – Umweltschutzamt – zu prüfen.

3.2 Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt fast vollständig in der Überflutungsfläche für ein sogenanntes Extremhochwasser (HQ_{EXTREM}) der nördlich verlaufenden Tauber. Es empfiehlt sich hierbei eine dem Hochwasserrisiko angepasste Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik durch die Bauherren zu beachten.

3.3 Lärmimmissionen

Für den vorliegenden Bebauungsplan wurde eine Geräuschimmissionsprognose nach DIN 18005 und TA Lärm durch die rw bauphysik ingenieurgesellschaft mbH & Co. KG erstellt. Die Geräuschimmissionsprognose (Bericht B24519_SIS_03 vom 01.06.2026) liegt der Begründung zum Bebauungsplan als Anlage 2 bei. Basierend auf den Untersuchungsergebnissen werden darin in Kapitel 9 notwendige Lärminderungsmaßnahmen dargestellt. Die Pflicht zur Umsetzung der erforderlichen Lärminderungsmaßnahmen wird in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.

3.4 Stellplatznachweis (§ 37 LBO)

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

3.5 Abstandflächen (§ 5 LBO)

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



3.6 Fund von Kulturdenkmalen (§ 20 DSchG)

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine bekannten Kulturdenkmäler.

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

3.7 Pflichten zur Installation von Photovoltaikanlagen

Auf die gemäß § 23 Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz Baden-Württemberg (KlimaG BW) festgeschriebene Pflicht zur Installation einer Photovoltaikanlagen bei dem Neubau bzw. bei der grundlegenden Dachsanierung eines Gebäudes sowie dem Neubau eines für eine Solarnutzung geeigneten offenen Parkplatzes wird hingewiesen. Konkrete Regelungen zur Umsetzung sind in der Photovoltaik-Pflicht-Verordnung (PVPf-VO) festgelegt. Diese sind in ihrer jeweils gültigen Fassung grundsätzlich zu beachten.

3.8 Pflanzabstände

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

3.9 Auswahllisten Stauden, Kleinsträucher und Großgehölze

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

3.9.1 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



3.9.2 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

3.9.3 Auswahlliste - Großgehölze für Blumenwiesen

<i>Acer campestre 'Elsrijk'</i>	Feldahorn 'Elsrijk'
<i>Ainus x spaethii</i>	Purpur-Erle 'Spaeth'
<i>Carpinus betulus 'Fastigiata'</i>	Säulen-Hainbuche
<i>Crataegus macrocarpa</i>	Großfruchtiger Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Kolkwitzia amabilis</i>	Perlmutterstrauch
<i>Prunus mahaleb</i>	Steinweichsel
<i>Prunus serrulata 'Sunset Boulevard'</i>	Zierkirsche 'Sunset Boulevard'
<i>Sambucus nigra</i>	Gew. Holunder
<i>Sorbus domestica f. pyriformis</i>	Speierling 'pyriformis'

3.9.4 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'

3.10 **Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen (§ 44 BNatSchG)**

Für den vorliegenden Bebauungsplan wurden ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (i.d.F. vom 30.09.2024) und ein Artenschutzkonzept Eidechsen (i.d.F. vom 08.07.2026) durch die arguplan GmbH erstellt, welche der Begründung zum Bebauungsplan als Anlage 3a und 3b beiliegen. Als Ergebnis wurden unter Kapitel 5.5 des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages sowie unter Kapitel 2 des



Artenschutzkonzeptes Eidechsen folgende Maßnahmen zur Vermeidung der Verbotstatbestände benannt. Auf die CEF-Maßnahme unter II TEXTLICHE FESTSETZUNGEN Ziff. 1.8 und die Ausführungen in Anlage 3a und 3b wird verwiesen:

3.10.1 Gehölzentfernung außerhalb der Brutzeit der Vögel (VM 1):

Zum Schutz der Nester eventuell in den Gehölzen des Plangebietes brütender Vogelarten soll die geplante Entfernung der Gehölze außerhalb der Brutzeit der Vögel also von Anfang Oktober bis Ende Februar erfolgen.

3.10.2 Verwendung von tierfreundlichen Außenbeleuchtungen (VM 2):

Bei der Anlage von Straßenbeleuchtungen sollten nur Leuchtanlagen mit voll abgeschirmten Lampen (Full-Cut-Off Leuchten) verwendet werden. Außerdem sollten insektenfreundliche Leuchtmittel eingesetzt werden.

3.10.3 Verwendung vogelschutzgerechter Glasfassaden (VM 3):

Für den Fall, dass für das Gebäude größere Fenster oder ganze Glasfronten vorgesehen sind, sollten zur Vermeidung von Vogelkollisionen reflexionsarme Gläser, transluzente Flächen, Glasbausteine sowie der Aufdruck von Strukturen verwendet werden.

3.10.4 Vorbereitung der Umsiedlung der Eidechsen (VM4)

Zur Vermeidung von Tötungen und Verletzungen von Eidechsen sind vor Beginn der Baufeldfreimachung folgende Maßnahmen durchzuführen:

- Errichtung von Reptilienschutzzäunen vor Beginn der Gehölzentfernung und der Abfangmaßnahmen entlang der südlichen und nördlichen Grenze des Vorhabenbereichs zur Verhinderung einer Einwanderung von Eidechsen in den Eingriffsbereich sowie einer Rückwanderung; Die Zäune müssen mindestens 50 cm hoch sein und mindestens 10 cm tief in den Boden reichen; Sie sind während der gesamten Bauzeit funktionsfähig zu erhalten und nach Abschluss der Baumaßnahmen zurückzubauen.
- Vor Beginn der Abfangphase ist die Vegetation in den Bereichen mit Eidechsennachweisen (Nordosten, Osten und Süden) oberirdisch möglichst kurz zu entfernen, um das Auffinden der Tiere zu erleichtern. Gehölze sind in der zulässigen Rodungszeit (1. Oktober bis 28./29. Februar; vgl. VM 1) vor dem Abfangen ohne Bodeneingriffe zu entfernen.
- Vor der Baufeldfreimachung sind die im Eingriffsbereich vorkommenden Eidechsen durch eine fachkundige Person mittels Fangschlinge, Kescher oder per Hand abzufangen und unverzüglich in den zuvor hergestellten Ersatzlebensraum (vgl. CEF) umzusetzen. Das Abfangen und Umsiedeln ist während der Aktivitätsphase der Tiere, frühestens ab Frühjahr 2027, durchzuführen.



3.11 Altlasten

Das Landratsamt Main-Tauber-Kreis – Umweltschutzamt – weist in seiner Stellungnahme vom 07.02.2024 darauf hin, dass auf dem Gelände zwei Fälle im Bodenschutz- und Altlastenkataster erfasst sind. Es handelt sich hierbei gemäß Landratsamt um eine Altablagerung auf dem Flurstück 3751 und einen sanierten Altstandort (Tankstelle mit Mineralölschaden) auf Flurstück 3749. Beide Fälle wurden mit B (Belassen) - Entsorgungsrelevanz bewertet. Für die weitere Nutzung sind gemäß Stellungnahme des Landratsamtes folgende Punkte zu beachten:

- Werden Eingriffe in den Boden erforderlich und dabei bodenfremde Materialien oder verunreinigte Aushubmaterialien (organoleptisch auffälliges Material) angetroffen, so sind diese von unbelasteten Materialien zu trennen. Vor der weiteren Verwendung sind die Haufwerke nach Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) bzw. Ersatzbaustoffverordnung zu beproben.
- Dem Landratsamt – Untere Bodenschutz- und Altlastenbehörde – ist umgehend über Art und Ausmaß der Verunreinigungen zu berichten.
- Die Bauarbeiten können erst dann fortgesetzt werden, wenn die Freigabe der Grube durch das Landratsamt erteilt wurde.
- Die baubegleitende Aushubkontrolle durch einen erfahrenen Gutachter bleibt vorbehalten.

3.12 Berücksichtigung von Leitungsbeständen im Plangebiet und dessen Umfeld

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

3.13 Ingenieurgeologie

Das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau weist in seiner Stellungnahme vom 07.01.2026 zur Ingenieurgeologie auf folgendes hin:

- *„Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes sowie mit Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Möglicherweise vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.“*
- *„Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen und aus der näheren Umgebung bekannt. Die nächstgelegenen Verkarstungsstrukturen sind ca. 120 m östlich des Plangebiets in der Ingenieurgeologischen Gefahrenhinweiskarte Baden-Württemberg verzeichnet. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden*



hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehrerfüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.“

- *„Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarsungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offene bzw. lehrerfüllte Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.“*

3.14 Landwirtschaftliche Emissionen

Auf die von umgebenden landwirtschaftlich bewirtschafteten Flächen einwirkenden Immissionen (Lärm, Staub, Geruch), ausgelöst durch betriebsübliche landwirtschaftliche Nutzungen (zu allen Tages- und Nachtzeiten) wird hingewiesen. Diese sind ortsüblich, zumutbar und zu dulden, sofern sie nicht über das gemäß den einschlägigen öffentlichen Regelungen (z. B. BIm-SchG) zulässige und zugrunde gelegten Maß hinausgehen.

3.15 Entwässerung

Das Umweltschutzamt weist in seiner Stellungnahme vom 13.12.2026 darauf hin, dass Gewässerbenutzungen (z. B. die Einleitung des Niederschlagswassers in ein Oberflächengewässer) gemäß § 8 WHG grundsätzlich der wasserrechtlichen Erlaubnis bedürfen. Bei einer wesentlichen Änderung der Größe und Nutzung der angeschlossenen Flächen ist zu prüfen, ob ein bestehendes Wasserrecht das geplante Entwässerungskonzept abdeckt oder ob ggf. eine Neubewertung des Sachverhalts erforderlich wird. Darüber hinaus weist der Eigenbetrieb Abwasserwirtschaft der Stadt Bad Mergentheim in seiner Stellungnahme vom 04.12.2025 darauf hin, dass auch für etwaige Versickerungsmulden als auch für versickerungsfähige Pflasterflächen voraussichtlich eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Main-Tauber-Kreis einzuholen ist.

Bad Mergentheim, den

.....

Udo Glatthaar

Oberbürgermeister