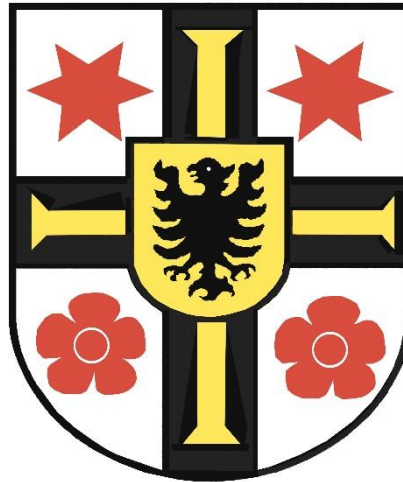




# Große Kreisstadt Bad Mergentheim

Main-Tauber-Kreis



Bebauungsplan

„Zukunftsstadt Auenland-Teil 1“

Bad Mergentheim

- Entwurfsfassung -

Begründung

Stand 28.10.2025 / 25.08.2026 / 29.09.2026



## INHALTSVERZEICHNIS

## SEITE

|      |                                                                                              |    |
|------|----------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| A    | VORBEMERKUNGEN .....                                                                         | 5  |
| 1    | Anlass und Erforderlichkeit der Planung .....                                                | 5  |
| 2    | Ziel und Zweck der Planung .....                                                             | 8  |
| 3    | Bestandssituation .....                                                                      | 8  |
| 3.1  | Bebauung und Nutzung .....                                                                   | 8  |
| 3.2  | Verkehrliche Erschließung .....                                                              | 10 |
| 3.3  | Denkmalschutz .....                                                                          | 10 |
| 4    | Verfahrenshinweise .....                                                                     | 10 |
| 4.1  | Art des Verfahrens .....                                                                     | 10 |
| 4.2  | Hinweise zur Erforderlichkeit von Umweltprüfung und Vorprüfung des Einzelfalls .....         | 10 |
| 5    | Planungsvorgaben .....                                                                       | 10 |
| 5.1  | Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg .....                                          | 10 |
| 5.2  | Regionalplan Heilbronn – Franken 2020 .....                                                  | 12 |
| 5.3  | Bundesraumordnungsplan Hochwasser .....                                                      | 14 |
| 5.4  | Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan .....                                                | 15 |
| B    | PLANUNGSBERICHT .....                                                                        | 17 |
| 1    | Städtebauliche Konzeption .....                                                              | 17 |
| 2    | Ver- und Entsorgung des Plangebietes .....                                                   | 17 |
| 3    | Planinhalte und Festsetzungen .....                                                          | 19 |
| 3.1  | Art der baulichen Nutzung .....                                                              | 19 |
| 3.2  | Maß der baulichen Nutzung .....                                                              | 19 |
| 3.3  | Bauweise .....                                                                               | 20 |
| 3.4  | Überbaubare Grundstücksflächen .....                                                         | 21 |
| 3.5  | Flächen für Stellplätze und Grundstückszufahrten .....                                       | 21 |
| 3.6  | Flächige Pflanzgebote .....                                                                  | 21 |
| 3.7  | Einzelpflanzgebote .....                                                                     | 22 |
| 3.8  | Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m § 44 BNatSchG) ..... | 22 |
| 3.9  | Zuordnungsfestsetzung der ökologischen Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen .....       | 23 |
| 3.10 | Versickerungsfähige Stellplatzflächen .....                                                  | 24 |
| 4    | Örtliche Bauvorschriften .....                                                               | 24 |
| 4.1  | Dachform und Dachneigung von Hauptgebäuden .....                                             | 24 |
| 4.2  | Dacheindeckung und Überdachungen .....                                                       | 25 |
| 4.3  | Werbeanlagen .....                                                                           | 25 |
| 4.4  | Einfriedungen .....                                                                          | 25 |
| 4.5  | Standplätze für Müllsammelanlagen .....                                                      | 26 |
| 5    | Hinweise und nachrichtliche Übernahmen .....                                                 | 26 |



## Begründung

|       |                                                                                                                                |    |
|-------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 5.1   | Lage im Heilquellenschutzgebiet / Wasserschutzgebiet .....                                                                     | 26 |
| 5.2   | Hochwasserschutz .....                                                                                                         | 28 |
| 5.3   | Lärmimmissionen .....                                                                                                          | 29 |
| 5.4   | Stellplatznachweis (§ 37 LBO) .....                                                                                            | 29 |
| 5.5   | Abstandflächen (§ 5 LBO) .....                                                                                                 | 29 |
| 5.6   | Fund von Kulturdenkmälern (§ 20 DSchG) .....                                                                                   | 29 |
| 5.7   | Pflichten zur Installation von Photovoltaikanlagen .....                                                                       | 30 |
| 5.8   | Pflanzabstände .....                                                                                                           | 30 |
| 5.9   | Auswahllisten Stauden, Kleinsträucher und Großgehölze .....                                                                    | 30 |
| 5.10  | Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen .....                                                                               | 31 |
| 5.11  | Altlasten .....                                                                                                                | 32 |
| 5.12  | Berücksichtigung von Leitungsbeständen im Plangebiet und dessen Umfeld .....                                                   | 33 |
| 5.13  | Ingenieurgeologie .....                                                                                                        | 33 |
| 5.14  | Landwirtschaftliche Emissionen .....                                                                                           | 34 |
| 5.15  | Entwässerung .....                                                                                                             | 34 |
| C     | UMWELTBERICHT .....                                                                                                            | 35 |
| 1     | Auftrag und gesetzliche Anforderungen .....                                                                                    | 35 |
| 2     | Rahmenbedingungen der Umweltprüfung .....                                                                                      | 36 |
| 2.1   | Allgemeine Angaben zum Untersuchungsgebiet .....                                                                               | 36 |
| 2.2   | Übergeordnete Ziele des Umweltschutzes im Untersuchungsgebiet .....                                                            | 38 |
| 2.3   | Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes .....                                                                                    | 40 |
| 3     | Prüfrelevante Umweltmerkmale und deren Funktionen im Untersuchungsgebiet .....                                                 | 40 |
| 3.1   | Naturräumliche Gliederung und Topographie .....                                                                                | 41 |
| 3.2   | Umweltmedium Fläche .....                                                                                                      | 41 |
| 3.3   | Umweltmedium Geologie und Boden .....                                                                                          | 42 |
| 3.4   | Umweltmedium Wasser .....                                                                                                      | 43 |
| 3.5   | Umweltmedium Klima und Luft .....                                                                                              | 44 |
| 3.6   | Umweltmedium Arten und Lebensräume .....                                                                                       | 45 |
| 3.7   | Umweltmedium Landschaftsästhetik und -erleben .....                                                                            | 49 |
| 3.8   | Umweltmedium Mensch .....                                                                                                      | 49 |
| 3.9   | Umweltmedium Kultur- und Sachgüter .....                                                                                       | 50 |
| 3.9.1 | Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands unter Beibehaltung der aktuellen<br>Flächennutzung und -bewirtschaftung ..... | 50 |
| 4     | Grünordnerische Beiträge zur Bauleitplanung .....                                                                              | 50 |
| 4.1   | Grünordnerische Leitlinien .....                                                                                               | 50 |
| 4.2   | Grünordnerische Festsetzungen und Hinweise .....                                                                               | 51 |
| 5     | Ermittlung von naturschutzrechtlichen Eingriffen und Kompensationsleistungen .....                                             | 51 |
| 5.1   | Bewertungsmethodik .....                                                                                                       | 52 |



## Begründung

|       |                                                                                  |    |
|-------|----------------------------------------------------------------------------------|----|
| 5.2   | Flächenbilanzierung innerhalb des Funktionsbereiches Geologie und Boden .....    | 53 |
| 5.3   | Flächenbilanzierung innerhalb des Funktionsbereiches Arten und Lebensräume ..... | 53 |
| 5.4   | Bodenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen .....                               | 54 |
| 5.5   | Naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen .....                               | 54 |
| 6     | Erfassung und Bewertung von Umweltauswirkungen der Planung .....                 | 55 |
| 6.1   | Erfassung umweltschutzrelevanter Wirkfaktoren der Planung .....                  | 55 |
| 6.2   | Vermeidung, Minimierung und Kompensation von Umweltauswirkungen .....            | 56 |
| 6.3   | Prognose über die vorhabenbedingte Entwicklung des Umweltzustandes .....         | 58 |
| 6.3.1 | Umweltmedium Fläche .....                                                        | 58 |
| 6.3.2 | Umweltmedium Boden .....                                                         | 58 |
| 6.3.3 | Umweltmedium Klima/Luft .....                                                    | 59 |
| 6.3.4 | Umweltmedium Wasser .....                                                        | 59 |
| 6.3.5 | Umweltmedium Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt .....                      | 60 |
| 6.3.6 | Umweltmedium Landschaftsbild .....                                               | 61 |
| 6.3.7 | Umweltmedium Mensch .....                                                        | 61 |
| 6.3.8 | Umweltmedium Kultur- und Sachgüter .....                                         | 62 |
| 6.4   | Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung erforderlicher Grundlagen .....         | 62 |
| 7     | Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring) .....  | 62 |
| 8     | Allgemein verständliche Zusammenfassung .....                                    | 62 |
| 9     | Literatur .....                                                                  | 63 |
| D     | PLANVERWIRKLICHUNG .....                                                         | 65 |
| 1     | Bodenordnung .....                                                               | 65 |
| 2     | Erschließungskosten .....                                                        | 65 |
| 3     | Flächenbilanz .....                                                              | 65 |
| 4     | Zeitliche Umsetzung .....                                                        | 65 |

## ANLAGENVERZEICHNIS

- Anlage 1: Auswirkungsanalyse für den Neubau des LIDL-Lebensmitteldiscounters in Bad Mergentheim (Stand: 13.04.2026, GMA - Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH)
- Anlage 2: Geräuschimmissionsprognose nach DIN 18005 und TA Lärm (Bericht B24519\_SIS\_03, Stand: 01.06.2026, rw bau-physik ingenieurgesellschaft mbH & Co. KG)
- Anlage 3a: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Stand: 30.09.2024, arguplan GmbH)
- Anlage 3b: Artenschutzkonzept Eidechsen (Stand: 08.07.2026, arguplan GmbH)
- Anlage 4: Überflutungsnachweis (Stand: 06.06.2025, Ingenieurbüro Christofori und Partner)
- Anlage 5: Ökokonto Bad Mergentheim, Maßnahmennummer 46 (Stand 13.08.2026, Stadt Bad Mergentheim)



## A VORBEMERKUNGEN

### 1 Anlass und Erforderlichkeit der Planung

Die Stadt Bad Mergentheim hat in ihrer Gemeinderatssitzung am 26.01.2023 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Zukunftsstadt Auenland – Teil 1“ gefasst. Darin wird folgendes als Planungserfordernis formuliert:

*„Das Areal zwischen der Igersheimer Straße im Norden, der Austrasse im Osten, Kopernikus-Realschule und Deutschorden-Gymnasium im Süden sowie der vorhandenen Bebauung der Inneren Au im Westen soll städtebaulich entwickelt werden. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 20.05.2021 für dieses Quartier die Aufstellung des Bebauungsplans „Zukunftsstadt Auenland“ beschlossen. Für den gesamten Planbereich wird derzeit ein städtebauliches Rahmenkonzept entwickelt.*

*Im Zuge des Aufstellungsbeschlusses wurde bereits das Ziel formuliert, die Nahversorgung für die umliegenden vorhandenen und geplanten Wohngebiete zu stärken. Im Umfeld der Wohnbebauung Au / Weberdorf wird die Versorgung mit Sortimenten des täglichen Bedarfs überwiegend über die bestehende LIDL-Filiale an der Igersheimer Straße gedeckt. Dieser Standort soll zukunftssicher an die heutigen Nutzungsanforderungen angepasst und erweitert werden. Der vorhandene Markt [...] soll durch einen Neubau mit einer Verkaufsfläche [...] ersetzt werden.*

*Damit soll auch die Rolle als Nahversorger für das östliche Stadtgebiet gestärkt werden. Im näheren Umfeld entstehen weitere Wohnnutzungen durch das bereits erschlossene Baugebiet „Auenland III“ und das geplante verdichtete Wohngebiet „Zukunftsstadt Auenland“. Insgesamt wird durch die beiden Gebiete ein Einwohnerzuwachs von etwa 1.200 erwartet.*

*Die Auswirkungsanalyse durch die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA), Ludwigsburg vom Mai 2022 dokumentiert, dass durch das Vorhaben weder negative versorgungsstrukturelle noch städtebauliche Auswirkungen in Bad Mergentheim sowie in Igersheim ausgelöst werden. Das Vorhaben wird vielmehr positiv bewertet, da sich die Versorgungsqualität mit der Modernisierung des aktuell einzigen größeren Lebensmittelanbieters im östlichen Stadtgebiet von Bad Mergentheim insgesamt verbessern würde.*

*[...]*

*Es wird vorgeschlagen [...] vorgezogen als Teil 1 des Bebauungsplans „Zukunftsstadt Auenland“ einen separaten Bebauungsplan mit dem oben beschriebenen Inhalt aufzustellen. [...].“*

Im Einklang mit dem vorgenannten Aufstellungsbeschluss beabsichtigt die LIDL Vertriebs-GmbH & Co. KG für ihre LIDL-Filiale „Igersheimer Straße 56“ einen Abriss mit Ersatzneubau am selben Standort. Der Umgriff des Plangebietes umfasst dabei jeweils vollständig die Flurstücke Nr. 3749, 3750/2 und 3751 sowie eine Teilfläche des Flurstück Nr. 3752/1, mit einer Fläche von insgesamt 9.135 m<sup>2</sup> und somit sowohl den bisherigen LIDL-Standort als auch einen kleinen daran anschließen-

den Teilbereich der östlich und südlich 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 gewerbliche Brachfläche (Flur-Nr. 3750)
- Im Süden durch Wohncontainer für Obdachlose (Flur-Nr. 3752/1) sowie eine Grünfläche (Flur-Nr. 3752/2)
- Im Westen durch einen Fuß-/Radweg (Flur-Nr. 3752)

Die vorhandene Filiale mit einer Verkaufsfläche vom rd. 1.005 m<sup>2</sup> soll durch den geplanten Neubau mit einer Verkaufsfläche von rd. 1.550 m<sup>2</sup> ersetzt werden. Daraus ergibt sich ein Zuwachs der Verkaufsflächenzahl von rd. 545 m<sup>2</sup>. Im Zuge des Neubaus werden ebenfalls die Außenanlagen, bestehend aus Stellplätzen, Zufahrten, Grünflächen, etc. neu geordnet. Im Bebauungsplanverfahren wird als Art der baulichen Nutzung ein „Sonstiges Sondergebiet“ nach § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit der Zweckbestimmung „Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel der Grundversorgung“ festgesetzt.

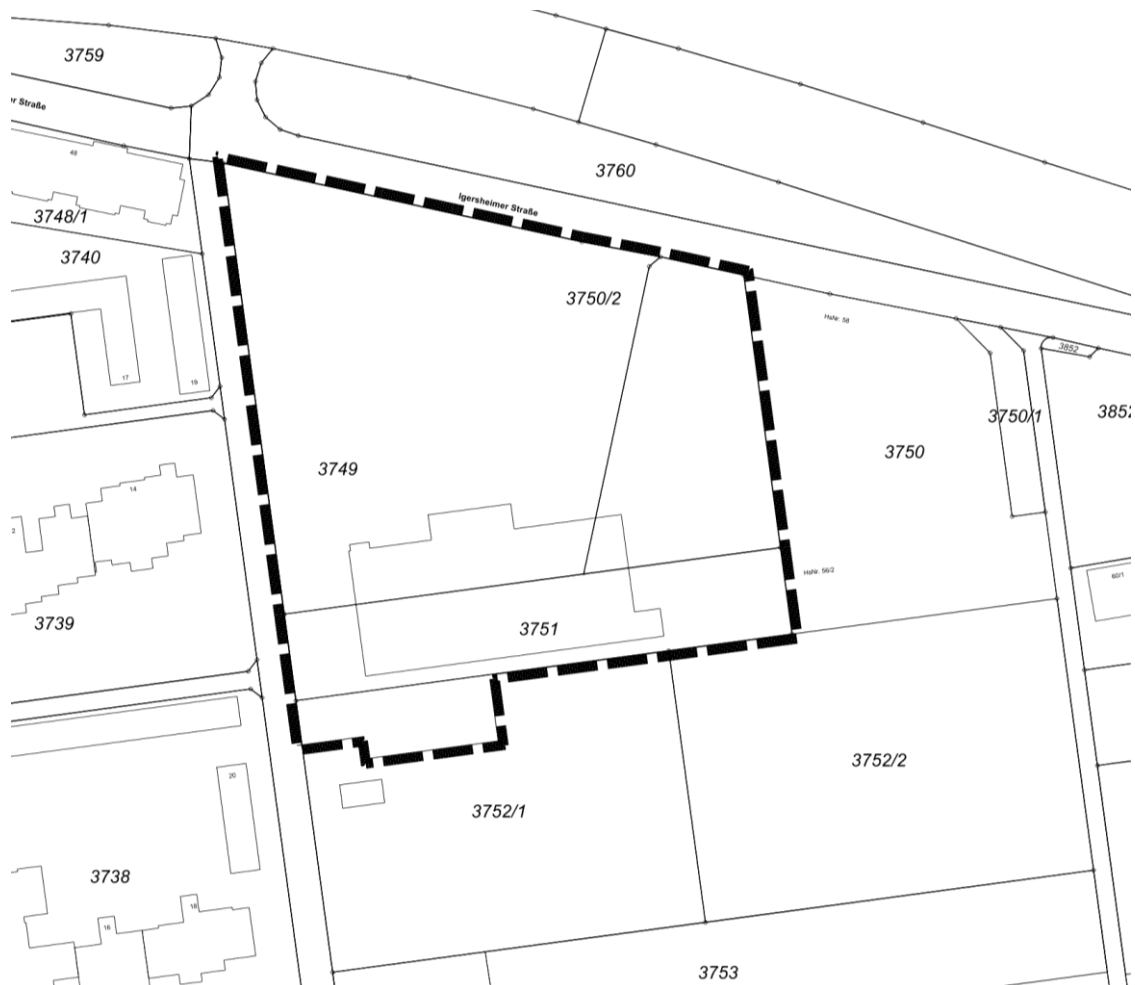


Abbildung 1: Ausschnitt Kataster mit Geltungsbereich (Datenquelle: Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg (LGL), [www.lgl-bw.de](http://www.lgl-bw.de))

Begründung



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

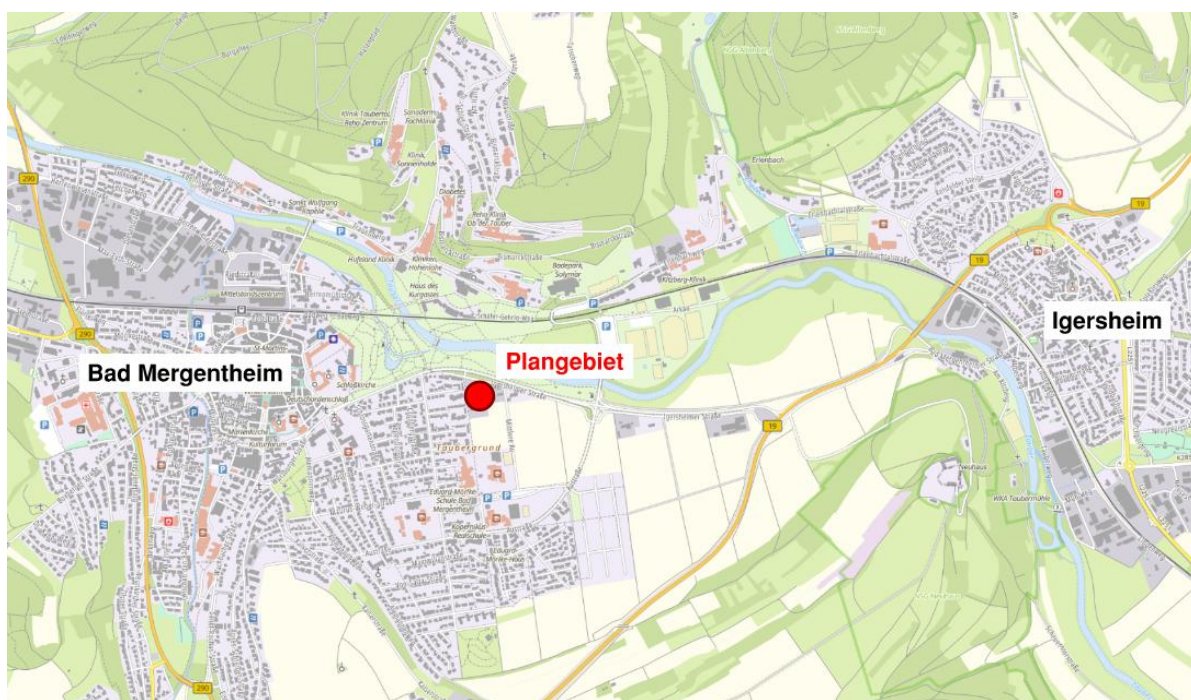


Abbildung 3: Lage des Plangebietes am östlichen Rand von Bad Mergentheim (Datenquellen: Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg (LGL), [www.lgl-bw.de](http://www.lgl-bw.de))

## 2 Ziel und Zweck der Planung

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

Die bestehende LIDL-Filiale „Igersheimer Straße 56“ am südlichen Rand des Plangebietes verfügt über eine Verkaufsfläche von rd. 1.005 m<sup>2</sup>. Nördlich an das Bestandsgebäude findet sich die der Filiale zugeordnete Stellplatzanlage inkl. der dazugehörigen Grünflächen/Außenanlagen. Der östliche Teil des Plangebietes reicht zum Teil in die angrenzende Brachfläche hinein, deren Gebäudebestand 2021 abgebrochen wurde. Nördlich an den Geltungsbereich angrenzend findet sich eine be-

stehende Bushaltestelle mit Wartehäuschen. Das Wartehäuschen liegt dabei zum Teil auf dem überplanten Grundstück der LIDL-Filiale (Flur-Nr. 3749). Der aktuelle Bestand ist im nachfolgenden Lageplan skizzenhaft dargestellt und beschrieben.

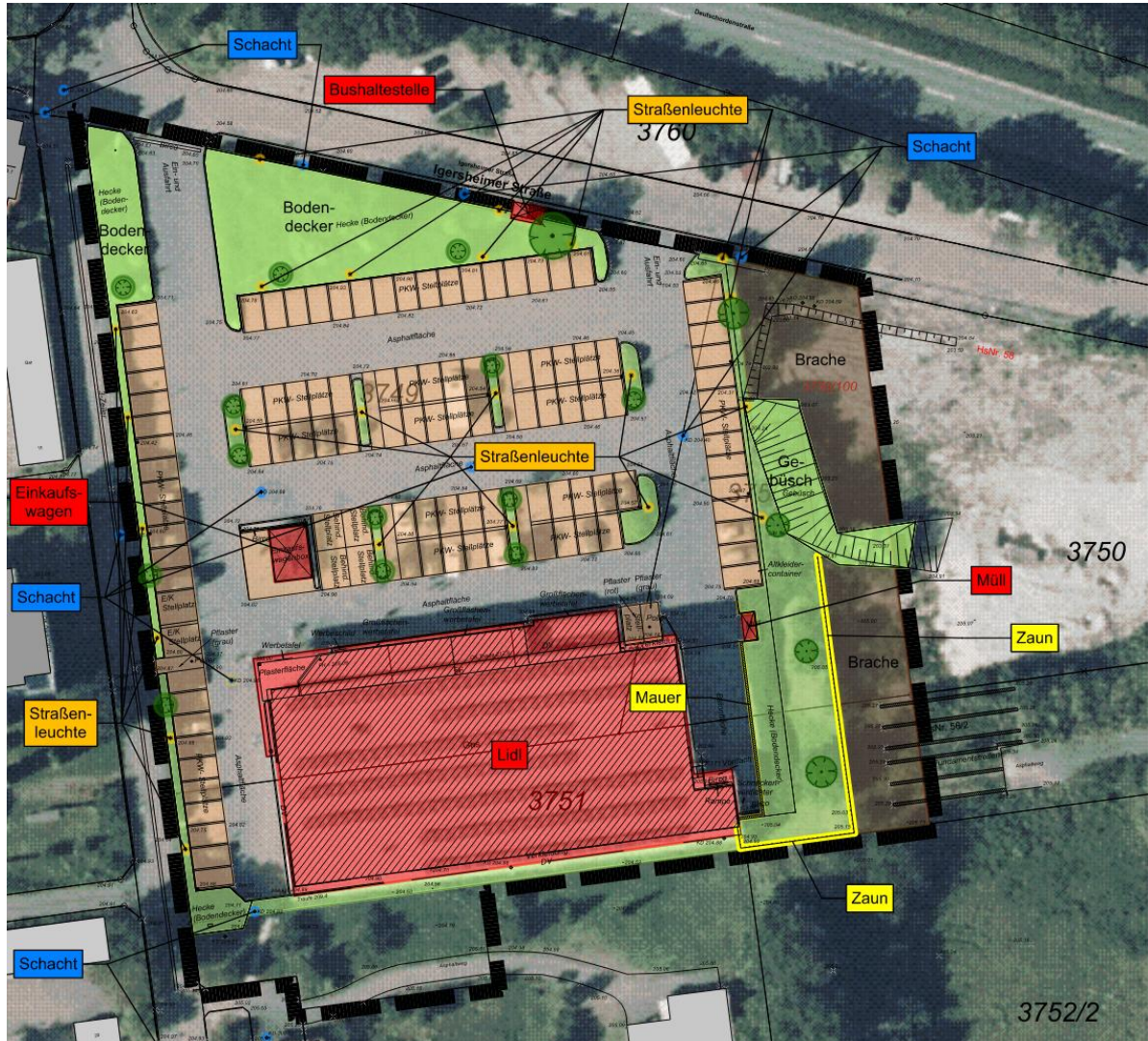


Abbildung 5: Lageplan Bestand (Datenquelle Vermessung: Braun + Nagel GmbH // Datenquelle Kataster und Luftbild: Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg (LGL), [www.lgl-bw.de](http://www.lgl-bw.de))

Die Fläche im Planungsbereich ist somit bereits komplett anthropogen überprägt und weitestgehend versiegelt. Das weitestgehend ebene Grundstück weist Geländehöhen von rd. 204,5 m ü. NHN bis rd. 205 m ü. NHN (Normalhöhennull) auf. Die unmittelbare bauliche Umgebung wird im Westen durch ein Wohngebiet, im Osten durch eine Brachfläche (Abriss 2021) und daran anschließend Gewerbe und Kleingärten, im Süden durch Wohncontainer für Obdachlose sowie im Norden durch die Igersheimer Straße mit paralleler Nebenstraße und öffentlichem Parkplatz und daran anschließend eine Parkanlage geprägt. Auch das unmittelbare Umfeld der Plangebietes ist demnach stark anthropogen überprägt.



### **3.2 Verkehrliche Erschließung**

Das Plangebiet ist über die nördlich und westlich angrenzenden Verkehrsflächen an das Verkehrsnetz der Stadt Bad Mergentheim angeschlossen. Während die Haupteerschließung sowohl im Bestand als auch in der geplanten Neuerschließung über die nördlich angrenzende Igersheimer Straße erfolgt, verläuft westlich des Plangebietes ein Fuß-/Radweg.

Nördlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich eine Bushaltestelle und somit eine Anbindung an das örtliche ÖPNV-Netz. Da sich die Bushaltestelle zum Teil auf dem überplanten Grundstück der LIDL-Filiale befindet ist im Rahmen der weiteren Erschließung der Erhalt bzw. eine geringfügige Verschiebung zu prüfen. Dies ist durch den Bauherrn vor Beginn der Baumaßnahmen mit der Stadt Bad Mergentheim abzustimmen.

### **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**

Gemäß Beschluss des Gemeinderates der Stadt Bad Mergentheim vom 26.01.2023 sollte der vorliegende Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt werden. Im Zeitraum vom 04.12.2025 bis einschließlich 16.01.2026 fand im Zuge dessen die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB statt. Parallel dazu fand vom 08.12.2025 bis 16.01.2026 die Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB statt. Aufgrund von Einwendungen im Beteiligungsverfahren wurde der Bebauungsplan auf das Normalverfahren umgestellt. Das förmliche Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB wurde wiederholt.

### **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 der bestehende Standort durch dessen Modernisierung zukunftsfähig ausgerichtet und 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 Nachverdichtung einer bestehenden LIDL-Filiale (Abriss und Neubau am selben Standort).

Zu den Maßgaben im Landesentwicklungsplan zum Thema Einzelhandel wird auf die raumordnerische Prüfung in der „Auswirkungsanalyse für den Neubau des LIDL-Lebensmitteldiscounters in Bad Mergentheim“ (Anlage 1 zur Begründung zum Bebauungsplan, GMA, 13.04.2026) verwiesen. Darin werden 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 getroffen.

- ➔ Demnach werden durch das Vorhaben die Ziele der Raumordnung aus dem Landesentwicklungsplan eingehalten.

Weiter wird bezüglich der quartiersbezogenen Versorgungsbedeutung des überplanten LIDL-Standortes auf folgendes hingewiesen:

Als größte Wohnbaufläche in der Kernstadt ist auf den Bereich der Äußeren und der Inneren Au im östlichen Bereich der Kernstadt hinzuweisen. Im Bereich der Äußeren Au wurde mit dem Baugebiet „Auenland III“ bereits ein Wohnquartier für rd. 650 Einwohner erschlossen. Die Fläche zwischen dem Schulzentrum und der Igersheimer Straße (Innere Au) soll künftig als Quartier „Zukunftsstadt Auenland“ für weitere rd. 630 Einwohner entwickelt werden. Insgesamt ist somit mit rd. 1.280 zusätzlichen Einwohnern in diesem Bereich zu rechnen.

Der Rahmenplan zur Landesgartenschau, welcher am 22. Dezember 2023 im Gemeinderat verabschiedet wurde, beinhaltet auch den Bereich des Gesamtquartiers „Zukunftsstadt Auenland“. Hier soll gem. Rahmenplan künftig Wohnraum nach dem Leitbild der klimaresilienten Stadt, ergänzt durch Flächen für Handel und einen „Mobilitätshub“ entstehen.

Dies unterstreicht die quartiersbezogene Versorgungsbedeutung des LIDL-Marktes, als Teilstück des übergeordneten Gesamtkonzeptes der Stadtentwicklung.

Zusammenfassend lässt sich somit feststellen, dass es sich bei dem LIDL-Standort um einen Nahversorgungsstandort direkt angrenzend an Wohnbebauung handelt, welcher auch perspektivisch nochmals verstärkt eine weitere Versorgungsfunktion 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 205,1 m ü. NHN (Normalhöhennull). Der Belang der Hochwasservorsorge wurde dahingehend Rechnung getragen, in dem eine Mindesthöhe für die Höhe der Oberkante Erdgeschossfertigfußbodens der LIDL-Filiale 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.

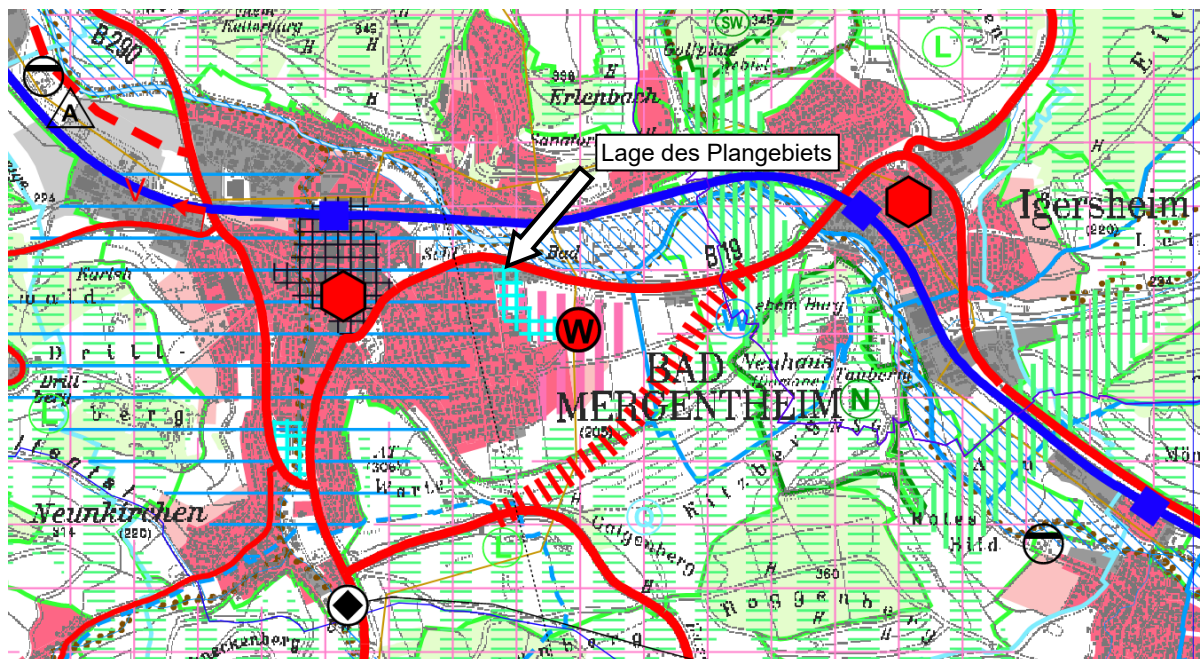


Abbildung 6: Auszug aus der Teilfortschreibung des Regionalplans „Einzelhandel“ (Datenquelle: Regionalverband Heilbronn-Franken)



Der überplante LIDL-Standort wurde in der aktuellen Fortschreibung des Regionalplans als „Standort der Einzelhandelsgroßprojekte der Grundversorgung“ aufgenommen. Unmittelbar südwestlich 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 überplante LIDL-Standort übernimmt somit eine wichtige quartiersbezogene Versorgungsfunktion für den südöstlichen Teil der Kernstadt. Hierzu wird auf die Ausführungen unter Kapitel A 5.1 dieser Begründung hingewiesen.

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.

Der Regionalplan (Teilfortschreibung Einzelhandel, Kap. 2.4.3.2, rechtskräftig seit 15.08.2025) enthält unter anderem ergänzende Vorgaben 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). Zur Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung aus dem Regionalplan wird auf die raumordnerische Prüfung in der „Auswirkungsanalyse für den Neubau des LIDL-Lebensmitteldiscounters in Bad Mergentheim“ (Anlage 1 zur Begründung zum Bebauungsplan, GMA, 13.04.2026) verwiesen.

➔ Demnach werden durch das Vorhaben die Ziele der Raumordnung aus dem Regionalplan (Teilfortschreibung Einzelhandel) eingehalten.

Weiter 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 205,1 m ü. NHN (Normalhöhennull). Der Belang der Hochwasservorsorge wurde dahingehend Rechnung getragen, in dem eine Mindesthöhe für die Höhe der Oberkante Erdgeschossfertigfußbodens der LIDL-Filiale festgesetzt wurde. Darüber hinaus wird auf die Ausführungen unter Kapitel 5.2 zum Thema Hochwasserschutz hingewiesen.

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 regi-



onal bedeutsamen Kulturdenkmalen 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 Ersatzneubau einer LIDL-Filiale an einem bestehenden Standort. Westlich grenzt ein bestehendes Wohngebiet an, östlich eine Gewerbebrache und daran anschließend ein Gewerbebetrieb. Südlich angrenzend liegen vor allem landwirtschaftlich genutzte Flächen, die im Regionalplan als Vorranggebiete für den Wohnungsbau ausgewiesen sind. Nördlich grenzt das Plangebiet unmittelbar an die ortsverbindende Igersheimer Straße. 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.

Insgesamt entspricht die Planung somit den Vorgaben der Regionalplanung.

### 5.3 Bundesraumordnungsplan Hochwasser

Der Länderübergreifende Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz regelt folgendes:

Angesichts der großen Hochwasserschäden in den letzten beiden Jahrzehnten und angesichts des aufgrund des Klimawandels größer werdenden Hochwasserrisikos – häufigere Starkregenereignisse, Meeresspiegelanstieg etc. – bedarf es nach Ansicht der Bundesregierung eines verbesserten Hochwasserschutzes in Deutschland. Im Koalitionsvertrag vom 12.03.2018 wurde daher unter anderem die Entwicklung eines länderübergreifenden Raumordnungsplans für den Hochwasserschutz beschlossen.

Die Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV) ist am 1. September 2021 in Kraft getreten.

Hinsichtlich des Hochwasserrisikos sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung die Risiken von Hochwassern nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten zu prüfen; dies betrifft neben der Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Hochwasserereignisses und seinem räumlichen und zeitlichen Ausmaß auch die Wassertiefe und die Fließgeschwindigkeit. Ferner sind die unterschiedlichen Empfindlichkeiten und Schutzwürdigkeiten der einzelnen Raumnutzungen und Raumfunktionen in die Prüfung von Hochwasserrisiken einzubeziehen. Bei raumbedeutsamen Maßnahmen zum Hochwasserschutz sollen neben den fachrechtlich erforderlichen Belangen auch wasserwirtschaftliche Erkenntnisse aus vergangenen extremen Hochwasserereignissen zugrunde gelegt werden. Gleichfalls sollen die volkswirtschaftlichen

Auswirkungen dieser Ereignisse zugrunde gelegt werden, soweit diesbezügliche Daten und Bewertungskriterien bekannt oder bei öffentlichen Stellen verfügbar sind.

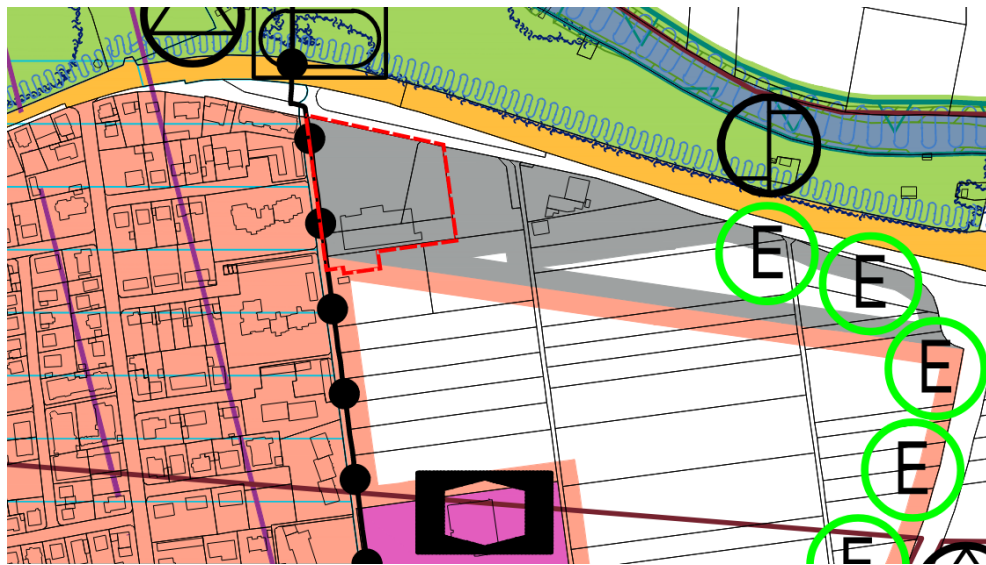
Die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer, durch Starkregen oder durch in Küstengebiete eindringendes Meerwasser sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten vorausschauend zu prüfen. Raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen zum Hochwasserschutz sollen in mittelfristigen Zeiträumen im Hinblick auf die Auswirkungen des Klimawandels überprüft und gegebenenfalls angepasst werden.

Raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen zum Hochwasserschutz sollen flussgebietseinheitsbezogen in dem Umfang koordiniert werden, wie es nach ihrem Inhalt und Detaillierungsgrad angemessenerweise verlangt werden kann. Insbesondere sollen die Auswirkungen der Planungen und Maßnahmen auf die Unterlieger und die Oberlieger berücksichtigt werden. Die Rückhaltung von Hochwässern soll Vorrang vor dem Bau von Hochwasserschutzanlagen in Fließrichtung wie Deichen haben, soweit dies mit dem integralen Ansatz des wasserwirtschaftlichen Hochwasserrisikomanagements – jeweils angepasst an die örtliche Situation – vereinbar ist.“

Das Plangebiet liegt fast vollständig in der Überflutungsfläche für ein sogenanntes Extremhochwasser HQEXTREM der nördlich verlaufenden Tauber. Es empfiehlt sich hierbei eine dem Hochwasserrisiko angepasste Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik durch den Vorhabensträger zu beachten.

Auf das Kapitel B 5.2 Hochwasserschutz wird verwiesen.

#### 5.4 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 7: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Bad Mergentheim, Plangebiet rot umrandet  
(Quelle: Stadt Bad Mergentheim)



---

Begründung

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 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 Gewerbliche Baufläche (§ 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO) dargestellt. Am südlichen Rand ist ein kleiner Teilbereich der Fläche als geplante Wohnbaufläche (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO) dargestellt. Dies widerspricht dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB. 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 1“.



## **B PLANUNGSBERICHT**

### **1 Städtebauliche Konzeption**

Bei der Planung handelt es sich um die Nachverdichtung einer Fläche im Innenbereich von Bad Mergentheim, bei der die derzeit bestehende LIDL-Filiale abgerissen und durch einen größeren Neubau ersetzt werden soll. Das Baufeld für den Neubau der LIDL-Filiale wird dabei gegenüber dem Bestand um 90° gedreht. Dies orientiert sich an den der Planung zugrundeliegenden architektonischen Überlegungen zum Neubau der LIDL-Filiale und ermöglicht eine für die geplante Nutzung und den Standort angemessene Einfügung in das städtebauliche Umfeld.

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

Die bestehende LIDL-Filiale ist bereits an alle notwendigen Sparten (Wasser, Strom, Gas und Telekommunikation) der Ver- und Entsorgung angeschlossen. Die an den Geltungsbereich angrenzenden sowie innerhalb des Geltungsbereiches verlaufenden Bestandsleitungen und -kanäle wurden nachrichtlich im Planteil eingezeichnet. Dabei handelt es sich innerhalb des Geltungsbereiches überwiegend um Hausanschlussleitungen. Die Leitungen müssen im Rahmen des Neubaus der LIDL-Filiale und der damit verbunden Neuordnung auf dem Grundstück umverlegt 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. Weiter verlaufen durch den Geltungsbereich stillgelegte Strom-Leitungen des Stadtwerkes Tauberfranken.

#### Gashochdruckleitung (Stadtwerk Tauberfranken):

Entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze 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):

Im Bereich der geplanten nordöstlichen Zu- und Abfahrt befindet sich am Rand des Plangebietes ein bestehender Kabelverteiler. Ein weiterer Kabelverteiler findet sich am südwestlichen Rand des Plangebietes. Diese müssen im Rahmen der Neuordnung der Erschließung umverlegt werden. Das Stadtwerk Tauberfranken ist hierzu frühzeitig zu beteiligen.



#### Telekommunikationsleitungen (Deutsche Telekom)

Am nördlichen Rand des Geltungsbereiches verläuft eine Leitung der Deutschen Telekom. Im südwestlichen Bereich des Plangebietes verläuft eine Hausanschlussleitung. 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:

Westlich verläuft entlang der Geltungsbereichsgrenze eine bestehende Wasserleitung des Stadtwerkes Tauberfranken. Hier finden sich auch bestehende Hydranten. Die bestehende LIDL-Filiale ist an diese Trinkwasserleitung angeschlossen.

#### Abwasserentsorgung/Entwässerung:

Die bestehende LIDL-Filiale entwässert im Trennsystem über die nördlich und westlich an den Geltungsbereich angrenzenden öffentlichen Schmutz- und Regenwasserkanäle. Auch der künftige Neubau der LIDL-Filiale ist im Trennsystem über die bestehenden öffentlichen Schmutz- und Regenwasserkanäle zu entwässern.

Das Landratsamt Main-Tauber-Kreis – Abwasserbeseitigung – weist in seiner Stellungnahme vom 07.02.2024 darauf hin, dass das Plangebiet im genehmigten AKP Mergentheim (Allgemeiner Kanalisationsplan) erfasst ist. Die abwassertechnische Erschließung aus Sicht des Landratsamtes gesichert.

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.



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

- Die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung als Sonstiges Sondergebiet orientiert sich an dem Nutzungsspektrum der geplanten Nutzung, d.h. dem Ersatzneubau der bestehenden LIDL-Filiale. Die zulässigen Nutzungen wurden dementsprechend definiert. Bei dem Vorhabengrundstück handelt es sich um ein vorhabengeeignetes Grundstück im grundbuchrechtlichen Sinne.

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. 214,0 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. 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.

- ➔ Die Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe sowie der Wandhöhe orientiert sich an den der Planung zugrundeliegenden architektonischen Überlegungen zum Neubau der LIDL-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 205,1 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 offener Bauweise mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, wobei die Gebäudelänge 50 m überschreiten darf.



- ➔ Die Festsetzung orientiert sich an den der Planung zugrundeliegenden architektonischen Überlegungen zum Neubau der LIDL-Filiale. Da die geplante Filiale eine Länge von 50 m 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.

- ➔ Die Festsetzung orientiert sich an den der Planung zugrundeliegenden architektonischen Überlegungen zum Neubau der LIDL-Filiale. Im Planteil wurde dementsprechend für den Baukörper der geplanten LIDL-Filiale eine Baugrenze eingezeichnet.

### 3.5 Flächen für Stellplätze und Grundstückszufahrten

Stellplätze sind nur innerhalb der im Planteil dafür festgesetzten Flächen zulässig. Eine Überdachung von Stellplätzen in Form von Carports (Parkplatzüberdachungen) ist zulässig.

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

- ➔ Die Festsetzung zur verkehrlichen Anbindung orientiert sich an den der Planung zugrundeliegenden architektonischen Überlegungen zur Ausgestaltung der Erschließungsflächen des Neubaus der LIDL-Filiale. Die Stellplätze dürfen in Form von Carports überdacht werden. Dies orientiert sich einerseits an dem Belang einer energetischen Doppelnutzung von versiegelten Stellplatzflächen, wie sie das Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz Baden-Württemberg (KlimaG BW) beim Neubau von Parkplätzen vorsieht, die für eine Solarnutzung geeignet sind. Andererseits orientiert sich die Festsetzung an einer klimagerechten Doppelnutzung, wonach Carports sowohl einen Beitrag zur Verschattung als auch, wenn sie begrünt werden, einen Beitrag zur Rückhaltung und Verdunstung von Regenwasser leisten.

### 3.6 Flächige Pflanzgebote

- 3.6.1 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.



## Begründung

3.6.2 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.

- ➔ 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.

### 3.7 Einzelpflanzgebote

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 (siehe Kapitel. 5.9 dieser Begründung zum Bebauungsplan).

Die Gehölze sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Bei Ausfällen gilt: ausgefallene Bäume, deren Stückzahl festgesetzt ist, sind innerhalb eines Jahres zu ersetzen.

- ➔ Die Festsetzung dient einer ökologisch hochwertigen Gestaltung und Pflege der unbebauten Grundstücksflächen, sodass neue 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. Zudem wirkt sich die Reduzierung der Versiegelung positiv auf das Stadtklima und den örtlichen Wasserhaushalt aus.

### 3.8 Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m § 44 BNatSchG)

#### 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.

- ➔ Im Bebauungsplan wurden entsprechende Festsetzungen getroffen. Mit der CEF-Maßnahme werden die südwestlichen Grünflächen entsprechend den Anforderungen der Mauereidechse gestaltet und aufgewertet. Die Sicherstellung der ordnungsgemäßen Herstellung und Pflege des Eidechsenhabitats erfolgt durch entsprechende Regelungen in einem städtebaulichen Vertrag. Die für die CEF-Maßnahme vorgesehene Fläche steht im Eigentum der Stadt, so dass der Zugriff



auf diese Fläche gesichert ist. Eine Veräußerung der Fläche an den Bauherren wird in Erwägung gezogen.

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 wurde unter Kapitel 5.5 des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages sowie unter Kapitel 2 des Artenschutzkonzeptes Eidechsen folgende CEF-Maßnahme zur Vermeidung der Verbotsstatbestände benannt.

#### Anlage eines Ersatzlebensraums für Eidechsen (CEF1)

Der Ersatzlebensraum ist wie folgt umzusetzen:

Vor Beginn der Umsiedlung ist auf der vorgesehenen ca. 435 m<sup>2</sup> großen südwestlichen Grünfläche ein funktionsfähiger Ersatzlebensraum für Eidechsen herzustellen. Die Fläche ist dauerhaft als Eidechsenhabitat zu sichern und zu pflegen.

Der Ersatzlebensraum umfasst mindestens:

- Anlage von vier Steinhäufen mit einer Grundfläche von jeweils 4–5 m<sup>2</sup>, einer Höhe von 0,5–1,0 m und einer Tiefe bis ca. 50 cm vorzunehmen; in die Auskoffnung ist eine Drainageschicht aus Sand und/oder Kies sowie geeignetem Gesteinsmaterial zur Schaffung frostfreier, trockener Winterquartiere einzubauen; als Material für die Steinfüllung sind Steine mit einer Kantenlänge von 10–40 cm zur Ausbildung geeigneter Hohlräume zu verwenden; gegebenenfalls ist der Einbau einer waagerechten Steinplatte über der Drainageschicht als Schutz vor Vernässung vorzusehen
- Südlich der Steinhäufen sind Sandaufschüttungen aus nährstoffarmem Substrat, beispielsweise Flusssand anzulegen
- ein Teil des Bodenaushubes der Auskoffnung kann an der Nordseite der Steinhäufen angeschüttet werden
- Die Sandflächen sind regelmäßig von aufkommender Vegetation freizuhalten. Die krautige Vegetation ist abschnittsweise und alternierend zu mähen, sodass dauerhaft ausreichend Deckungs- und Nahrungshabitate vorhanden bleiben
- Die Pflege und Funktionssicherung der CEF-Fläche ist für die Dauer der Wirksamkeit des Eingriffs fortzuführen, mindestens bis im Vorhabengebiet wieder eine dem Ausgangszustand entsprechende Biotopausstattung erreicht ist

### **3.9 Zuordnungsfestsetzung der ökologischen Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen**

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.



## Begründung

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.

Für den Ausgleich des Eingriffes soll die bereits im Jahr 2020 durchgeführte Maßnahme Nr. 46 aus dem Ökokonto Bad Mergentheim anteilig mit 7.308 Ökopunkten in Anspruch genommen werden. Die Gesamtbewertung der Maßnahme Nr. 46 beträgt 626.162 Ökopunkte, nach der Zuordnung verbleiben noch 503.376 Ökopunkte. Es handelt sich bei der Maßnahme Nr. 46 um ein hergestelltes Auenbiotop mit Auwald in Edelfingen. Die genaue Maßnahmenbeschreibung kann aus dem Maßnahmenblatt Nr. 46 entnommen werden, welcher der Begründung als Anlage 6 beigelegt wird.

Die o.g. Maßnahme wurde entsprechend in den textlichen Festsetzungen unter Nr. 1.13 zugeordnet und planungsrechtlich abgesichert.

Die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung ergibt einen Gesamtausgleichsbedarf von 7.308 Ökopunkten. Mit der o.g. Maßnahme werden insgesamt 7.308 Ökopunkte ausgeglichen. Die bereits durchgeführte Maßnahme Nr. 46 ist geeignet, erforderlich und angemessen, um die Eingriffe des Bebauungsplanes auszugleichen.

Weitergehende Ausgleichsmaßnahmen sind nicht vorgesehen. Der Eingriff ist mit der beschriebenen Maßnahme somit ausgeglichen.

### 3.10 Versickerungsfähige Stellplatzflächen

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

➔ Die Festsetzung dient dazu, dass die Gestaltung der Stellplätze mit versickerungsfähigen Belägen ausgeführt wird.

## 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. Auch die vor Ort bestehende und künftig durch einen Ersatzneu zu ersetzende LIDL-Filiale verfügt bereits über ein entsprechendes flachgeneigtes Pultdach. Durch die Festsetzung wird eine für die geplante Nutzung und den Standort angemessene Einfügung in das städtebauliche Umfeld ermöglicht.

#### 4.2 Dacheindeckung und Überdachungen

Die Dachflächen von Hauptgebäuden sind zu begrünen. 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 einerseits gestalterisch zum Stadtbild bei und wirkt sich darüber hinaus positiv auf den örtlichen Wasserhaushalt (Speicherung, Rückhalt und Verdunstung von Regenwasser) sowie damit verbunden auf das örtliche Kleinklima aus.

#### 4.3 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

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

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

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.

#### 4.4 Einfriedungen

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.

Einfriedungen entlang der Igersheimer Straße sind nicht zulässig.

- ➔ 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.



#### **4.5 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.

### **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.

Das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau weist in seiner Stellungnahme vom 07.01.2026 darauf hin, dass das Gutachten zur Abgrenzung des Heilquellenschutzgebietes aus dem Jahr 1989 und somit vor der Veröffentlichung der aktuell gültigen Richtlinien für Heilquellenschutzgebiete (LA-WA 1998) ist. Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass im Falle einer Überarbeitung des Schutzgebietes die Planfläche innerhalb einer sensibleren Schutzzone zu liegen kommt.

Die Planfläche liegt in einem Bereich, in dem das Grundwasser möglicherweise artesisch gespannt ist. Die hydrogeologischen Untergrundverhältnisse können u.a. dem Hydrogeologischen Kartenwerk des LGRB (1:50.000) (LGRB-Kartenviewer) und LGRBwissen entnommen werden.

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

Das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau weist in seiner Stellungnahme vom 07.01.2026 darauf hin, dass Informationen zu den oberflächennahen geothermischen Untergrundverhältnissen im Informationssystem „Oberflächennahe Geothermie für Baden-Württemberg“ (ISONG) hinterlegt sind. ISONG liefert erste Informationen (Möglichkeiten und Einschränkungen) zur geothermischen Nutzung des Untergrundes mit Erdwärmesonden und Erdwärmekollektoren.

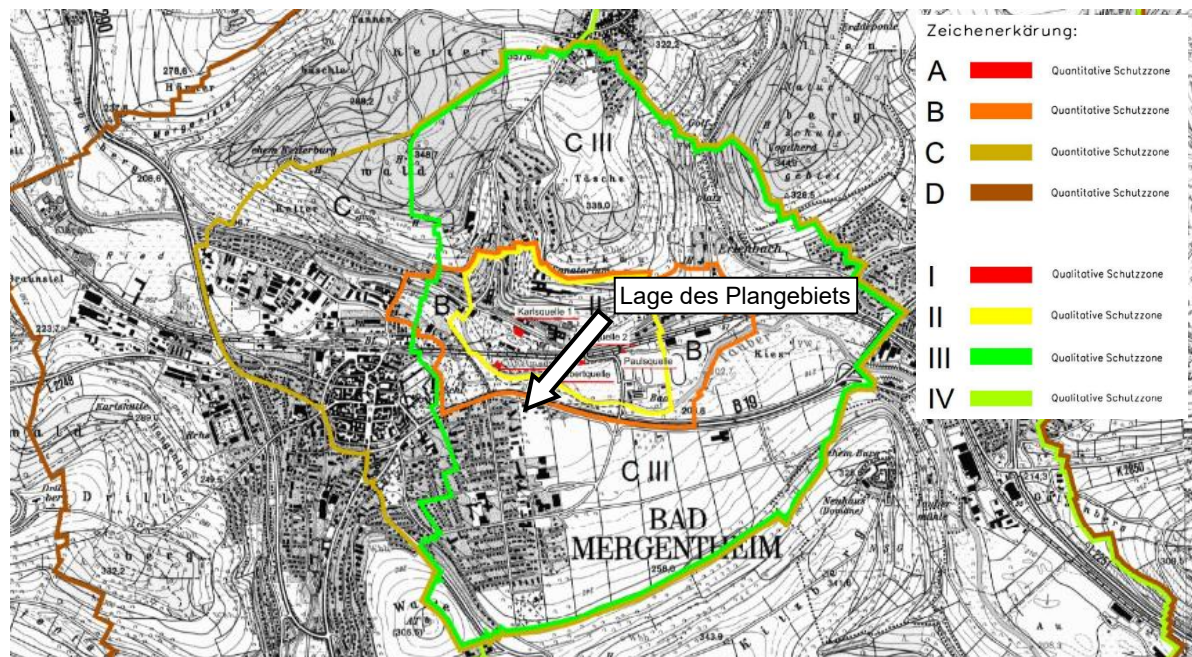


Abbildung 9: Auszug aus der Übersichtskarte zur Festsetzung des Heilquellenschutzgebiets Bad Mergentheim (Planverfasser: Walter+Partner GbR)

Weiter befindet sich 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 vom dazwischen befindlichen Fuß-/Radweg davon abgetrennt.

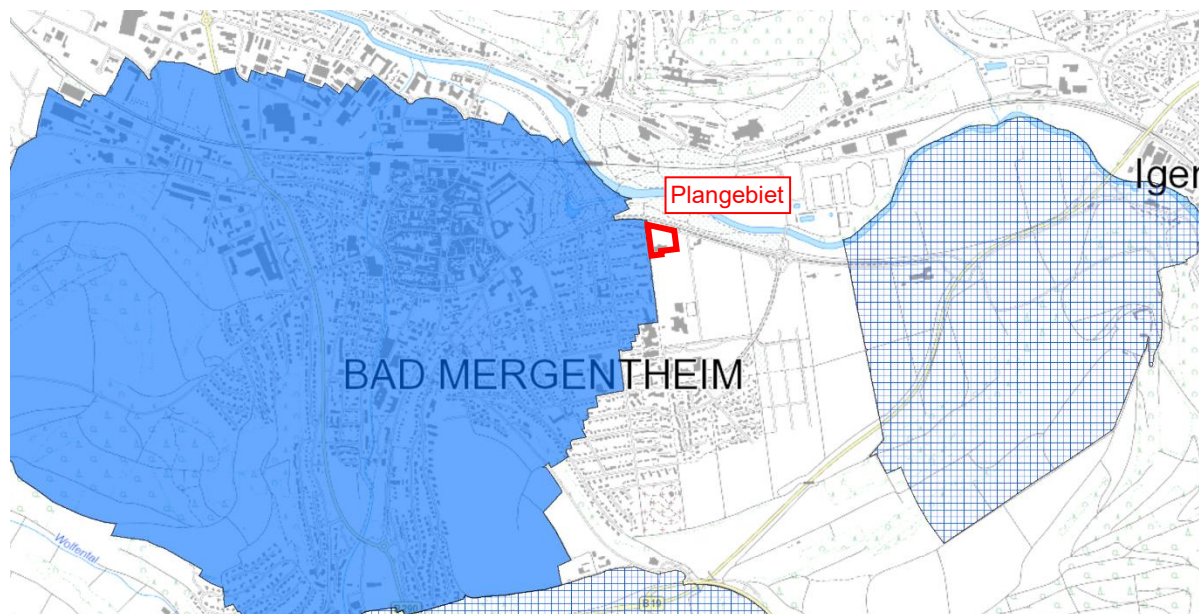


Abbildung 10: Wasserschutzgebiete im Umfeld des Plangebietes (Datenquellen: Auszug aus dem Daten- und Kartendienst der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW))

## 5.2 Hochwasserschutz

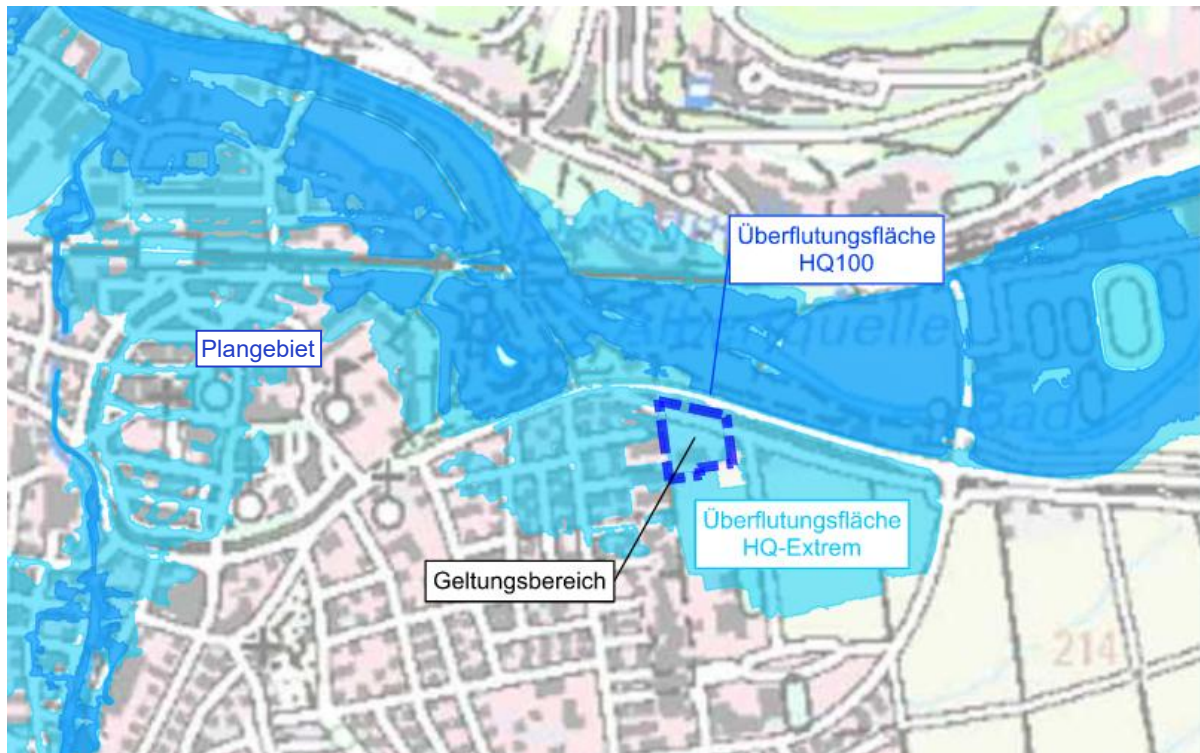


Abbildung 11: Überflutungsflächen der Tauber (Datenquellen: Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW) und Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg (LGL), [www.lgl-bw.de](http://www.lgl-bw.de))

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

Zur Lage im Überschwemmungsgebiet nach  $HQ_{EXTREM}$  wird auf folgendes hingewiesen:

Bei der Planung handelt es sich um die Baurechtschaffung für den Ersatzneubau einer bestehenden LIDL-Filiale am selben Standort. Der Standort ist bereits überbaut. Auch die östlich und westlich angrenzenden Bereiche stellen überbaute bzw. brachliegenden Siedlungsflächen dar, die bereits im Flächennutzungsplan als Siedlungsflächen ausgewiesen sind. Auch der südlich daran angrenzende Bereich soll zukünftig als Siedlungsfläche ausgewiesen und entwickelt werden. Insofern stellt dieser Bereich kein für die Stadt Bad Mergentheim vorgesehenes Potenzial zur Schaffung von Hochwasserschutzmaßnahmen (Rückhalte- bzw. Retentionsräume) dar.

Das Plangebiet liegt dabei im Bereich der Überflutungsfläche für ein sogenanntes Extremhochwasser  $HQ_{EXTREM}$  der nördlich verlaufenden Tauber. Zum Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden (§ 78b Abs.1 Ziff.1 WHG) empfiehlt sich daher eine dem Hochwasserrisiko angepasste Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik durch die Bauherren. Als grundlegende Maßnahme hierfür wurde im Bebauungsplan die Mindest-Höheneinstellung der geplanten LIDL-Filiale festgesetzt.

Die Höhe des Wasserstandes  $HQ_{EXTREM}$  liegt bei etwa 205,1 m ü. NHN (Normalhöhennull). Die Höhe der Oberkante des Erdgeschossfußbodens der bestehenden LIDL-Filiale liegt aktuell bei 205,09 m ü.



NHN und damit ungefähr auf der Höhe des Wasserstandes  $HQ_{EXTREM}$ . Im Zuge der vorliegenden Bebauungsplanaufstellung wurde festgesetzt das die OK des Fertigfußbodens im Erdgeschoss künftig bei mind. 205,3 und damit deutlich über dem Wasserspiegel  $HQ_{EXTREM}$  liegen muss. Gleichzeitig wurden Festsetzungen zur Reduzierung der Versiegelung auf das unbedingt erforderliche Maß und damit zum Umgang mit Regenwasser getroffen (u.a. Dachbegrünung, Versickerungsfähige Beläge, Festsetzungen zur Durchgrünung).

### 5.3 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.

Darin wurde die schalltechnische Immissionsverträglichkeit des Vorhabens mit der Umgebung überprüft. Gemäß Kapitel 9 des Gutachtens kommt es zu deutlichen Überschreitungen der Immissionsrichtwerte und zulässigen Geräuschspitzen der TA-Lärm an den bestehenden maßgeblichen Immissionsorten in der Umgebung in der nächtlichen Beurteilungszeit. Dementsprechend sind Schallschutzmaßnahmen für die Realisierung des Vorhabens für den Neubau eines Einzelhandelsgeschäftes erforderlich.

Unter Einhaltung von Schallschutzmaßnahmen für die Realisierung des Vorhabens ergibt sich gemäß Gutachten (Kapitel 1) eine Richtwerteinhaltung sowohl für das Vorhaben als auch für die bestehende potenzielle Gesamtbelastung. Auch sind Maximalpegel, Anlagenverkehr und nach DIN 45680 tieffrequente Geräuschimmissionen in unzulässigem Maße nicht zu erwarten. Die Pflicht zur Umsetzung der erforderlichen Lärminderungsmaßnahmen wird in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.

### 5.4 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.

### 5.5 Abstandflächen (§ 5 LBO)

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

### 5.6 Fund von Kulturdenkmälern (§ 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 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 und Großgehölze

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

##### Auswahlliste - Bodendeckende Stauden

|                               |                        |
|-------------------------------|------------------------|
| <i>Ajuga reptans</i>          | Kriechender Günsel     |
| <i>Alchemilla erythropoda</i> | Kleiner Frauenmantel   |
| <i>Petrorhagia saxifraga</i>  | Steinbrech-Felsennelke |
| <i>Sedum dasyphyllum</i>      | Buckel-Fetthenne       |
| <i>Silene alpestris</i>       | Alpen-Leimkraut        |

##### Auswahlliste - Kleinsträucher

|                                      |                                |
|--------------------------------------|--------------------------------|
| <i>Aristolochia clematis</i>         | Osterluzei                     |
| <i>Cvaccinium myrtilloides</i>       | Samtblättrige Heidelbeere      |
| <i>Cytisus supinus</i>               | Kopf-Ginster                   |
| <i>Genista tinctoria</i>             | Färber-Ginster                 |
| <i>Hippocrepis emerus</i>            | Strauchwicke                   |
| <i>Lavandula angustifolia</i>        | Echter Lavendel                |
| <i>Lonicera xylosteum 'Compacta'</i> | Zwerg-Heckenkirsche 'Compacta' |
| <i>Potentilla x 'Abbotswood'</i>     | Fingerstrauch 'Abbotswood'     |
| <i>Rhododendron ferrugineum</i>      | Rostblättrige Alpenrose        |



## Begründung

|                                  |                         |
|----------------------------------|-------------------------|
| <i>Rosa centifolia</i>           | Hundertblättrige Rose   |
| <i>Rosa tomentosa</i>            | Filz-Rose               |
| <i>Salix caprea</i> 'Klimarnock' | Hängekätzchen-Weide     |
| <i>Thymus pulegioides</i>        | Breitblättriger Thymian |

### Auswahlliste - Großgehölze für Blumenwiesen

|                                              |                                |
|----------------------------------------------|--------------------------------|
| <i>Acer campestre</i> 'Elsrijk'              | Feldahorn 'Elsrijk'            |
| <i>Ainus x spaethii</i>                      | Purpur-Erle 'Spaeth'           |
| <i>Carpinus betulus</i> 'Fastigiata'         | 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</i> 'Sunset Boulevard'   | Zierkirsche 'Sunset Boulevard' |
| <i>Sambucus nigra</i>                        | Gew. Holunder                  |
| <i>Sorbus domestica</i> f. <i>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</i> 'Accolade'     | Frühe Zierkirsche 'Accolade' |

## 5.10 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

Für den vorliegenden Bebauungsplan wurde 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:

### 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.



#### 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.

#### 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.

#### 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 Eidechsen nachweisen (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. CEF1) umzusetzen. Das Abfangen und Umsiedeln ist während der Aktivitätsphase der Tiere, frühestens ab Frühjahr 2027, durchzuführen.

### **5.11 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.

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

## 5.13 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 lehmgefüllter 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 verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offene bzw. lehmgefüllte Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.“*



#### **5.14 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.

#### **5.15 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.



## **C UMWELTBERICHT**

### **1 Auftrag und gesetzliche Anforderungen**

Die Stadt Bad Mergentheim hat in ihrer Gemeinderatssitzung am 26.01.2023 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Zukunftsstadt Auenland – Teil 1“ gefasst. Darin wird folgendes als Planungserfordernis formuliert:

*„Das Areal zwischen der Igersheimer Straße im Norden, der Austraße im Osten, Kopernikus-Realschule und Deutschorden-Gymnasium im Süden sowie der vorhandenen Bebauung der Inneren Au im Westen soll städtebaulich entwickelt werden. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 20.05.2021 für dieses Quartier die Aufstellung des Bebauungsplans „Zukunftsstadt Auenland“ beschlossen. Für den gesamten Planbereich wird derzeit ein städtebauliches Rahmenkonzept entwickelt.*

*Im Zuge des Aufstellungsbeschlusses wurde bereits das Ziel formuliert, die Nahversorgung für die umliegenden vorhandenen und geplanten Wohngebiete zu stärken. Im Umfeld der Wohnbebauung Au / Weberdorf wird die Versorgung mit Sortimenten des täglichen Bedarfs überwiegend über die bestehende LIDL-Filiale an der Igersheimer Straße gedeckt. Dieser Standort soll zukunftsicher an die heutigen Nutzungsanforderungen angepasst und erweitert werden. Der vorhandene Markt [...] soll durch einen Neubau mit einer Verkaufsfläche [...] ersetzt werden.*

*Damit soll auch die Rolle als Nahversorger für das östliche Stadtgebiet gestärkt werden. Im näheren Umfeld entstehen weitere Wohnnutzungen durch das bereits erschlossene Baugebiet „Auenland III“ und das geplante verdichtete Wohngebiet „Zukunftsstadt Auenland“. Insgesamt wird durch die beiden Gebiete ein Einwohnerzuwachs von etwa 1.200 erwartet.*

*Die Auswirkungsanalyse durch die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA), Ludwigsburg vom Mai 2022 dokumentiert, dass durch das Vorhaben weder negative versorgungsstrukturelle noch städtebauliche Auswirkungen in Bad Mergentheim sowie in Igersheim ausgelöst werden. Das Vorhaben wird vielmehr positiv bewertet, da sich die Versorgungsqualität mit der Modernisierung des aktuell einzigen größeren Lebensmittelanbieters im östlichen Stadtgebiet von Bad Mergentheim insgesamt verbessern würde.*

*[...]*

*Es wird vorgeschlagen [...] vorgezogen als Teil 1 des Bebauungsplans „Zukunftsstadt Auenland“ einen separaten Bebauungsplan mit dem oben beschriebenen Inhalt aufzustellen. [...].“*

Im Einklang mit dem vorgenannten Aufstellungsbeschluss beabsichtigt die LIDL Vertriebs-GmbH & Co. KG für ihre LIDL-Filiale „Igersheimer Straße 56“ einen Abriss mit Ersatzneubau am selben Standort.

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. Darüberhinaus gehende, 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 2“ an. Der Umgriff des Plangebietes umfasst dabei jeweils vollständig die Flurstücke Nr. 3749, 3750/2 und 3751 sowie eine Teilfläche des Flurstücks Nr. 3752/1, mit einer Fläche von insgesamt 9.135 m<sup>2</sup> und somit sowohl den bisherigen LIDL-Standort als auch einen kleinen daran anschließenden Teilbereich der östlich und südlich 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 gewerbliche Brachfläche (Flur-Nr. 3750)
- Im Süden durch Wohncontainer für Obdachlose (Flur-Nr. 3752/1) sowie eine Grünfläche (Flur-Nr. 3752/2)
- Im Westen durch einen Fuß-/Radweg (Flur-Nr. 3752)

Die teilflächenscharfe Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches kann nachfolgender Themenkarte entnommen werden:



Abbildung 12: 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 vorhandene Filiale mit einer Verkaufsfläche vom rd. 1.005 m<sup>2</sup> soll durch den geplanten Neubau mit einer Verkaufsfläche von rd. 1.550 m<sup>2</sup> ersetzt werden. Daraus ergibt sich ein Zuwachs der Verkaufsfläche von rd. 545 m<sup>2</sup>. Im Zuge des Neubaus werden ebenfalls die Außenanlagen, bestehend aus Stellplätzen, Zufahrten, Grünflächen, etc. neu geordnet. Im Bebauungsplanverfahren wird als Art der baulichen Nutzung ein „Sonstiges Sondergebiet“ nach § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit der Zweckbestimmung „Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel der Grundversorgung“ festgesetzt.



## 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 der 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. Der aktuell fortgeschriebene Regionalplan (Stand 14.06.2024) gibt unter anderem 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). Zur Abwägung der regionalplanerischen Belange wird auf die Ausführungen zur raumordnerischen Prüfung in der „Auswirkungsanalyse für den Neubau des LIDL-Lebensmitteldiscounters in Bad Mergentheim“ (Anlage 1 zur Begründung zum Bebauungsplan, GMA, 13.04.2026) verwiesen.

Des Weiteren sind die planerisch besonders relevanten Ziele und Grundsätze der Landesentwicklung und Regionalplanung 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 wurden in Kapitel A 5.3 zusammengestellt. Hierauf wird an dieser Stelle verwiesen.

#### 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 naturschutzrechtlichen 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**

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die bauleitplanerischen Rahmenbedingungen für einen Abriss mit Ersatzneubau der LIDL-Filiale „Igersheimer Straße 56“ geschaffen werden. Hiermit soll die Nahversorgung für die umliegenden vorhandenen und geplanten Wohngebiete gestärkt werden. Im Umfeld der Wohnbebauung Au / Weberdorf wird die Versorgung mit Sortimenten des täglichen Bedarfs überwiegend über die bestehende LIDL-Filiale an der Igersheimer Straße gedeckt. Dieser Standort soll zukunftssicher an die heutigen Nutzungsanforderungen angepasst und erweitert werden. Der vorhandene Markt soll durch einen Neubau mit einer Verkaufsfläche ersetzt werden.

Diesbezüglich gibt der vorliegende Bauleitplan die städtebaulichen und grünordnerischen Rahmenbedingungen vor.

### **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 Haftdol-den-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 Untergliederungen 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 derzeitigen und ehemaligen Nutzungen bestehen Geländeänderungen und -überprägungen. Im Nordosten besteht eine Mulde auf ca. 203 m ü. NHN. Das LIDL-Gelände liegt zwischen 203,8 m ü. NHN im Südosten und 205,0 m ü. NHN im Eingangsbereich des bestehenden LIDL-Gebäudes.

### 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 Einkaufsmarkt mit Parkplatzflächen und Grünflächen vor. Ein Teilbereich im Südwesten liegt als Grünfläche vor. Im Osten liegt eine Schotterfläche mit Brachflächen mit Gehölzanteilen vor. Die östlichen Flächen waren bis ca. 2020 durch Gebäude und Verkehrsanlagen bebaut. Nach dem Abbruch/Rückbau wurden die Flächen nicht mehr gepflegt bzw. als Lagerflächen genutzt.

Es werden ca. 0,91 ha überplant. Intern soll die artenschutzrechtliche Maßnahme für Mauereidechsen angelegt werden. Bei den artenschutzrechtlichen Maßnahmen für die Mauereidechsen handelt es sich um Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, bei denen die Mauereidechsen aus dem Baufeld umzusiedeln sind. Sie werden auf eine vorgezogene Ausgleichsfläche im Süden des Baugebietes verbracht. (siehe Kapitel B 3.9 und 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 (petrogeochemische Einheit Unterer Muschelkalk) geprägt (LGRB, 2026b). Darunter ist die Festgesteinseinheit „Rötton-Formation“ zu erwarten. (Stellungnahme Regierungspräsidium Freiburg Abteilung 9, 07.01.2026). 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)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Zukunftsstadt Auenland-Teil 1“ liegt bereits stark überprägten Bereichen, in denen die Bodenkarte GeoLa BK50 (LGRB, 2026a) keine Angaben macht (vgl. Abbildung 13). Es liegt daher keine Angabe zu Bodeneigenschaften vor.

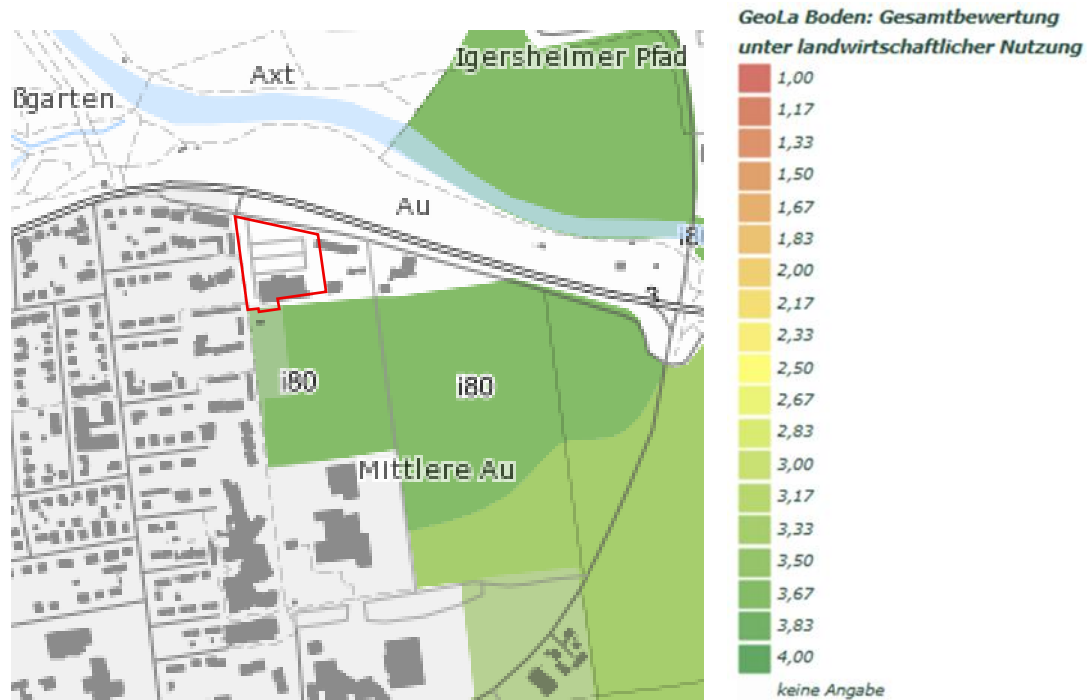


Abbildung 13: Ausschnitt Gesamtbewertung unter landwirtschaftlichen Böden mit Legende (LGRB 2026a) mit Geltungsbereich (rote Linie).

Für die baulich bereits erheblich überprägten Teilflächen 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. Da den Flächen jedoch kein Wert vor Eingriff zugewiesen werden kann und die Planung sich vorwiegend auf die bestehenden versiegelten Flächen beschränkt, ergibt sich kein Ausgleichsbedarf für den Funktionsbereich Boden und Grundwasser.

### 3.4 Umweltmedium Wasser

#### Oberflächenwasser

Innerhalb des Plangebietes sind keine ganzjährig wasserführenden Fließgewässer ausgebildet.

Das Plangebiet liegt 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. Es empfiehlt sich hierbei eine dem Hochwasserrisiko angepasste Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik durch die Bauherren zu beachten.



### Grundwasserneubildung und Grundwasserschutz

Das LGRB gibt aufgrund der bereits vorliegenden Überbauung keine Werte für die Ausgleichsfunktion im Wasserkreislauf an (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 Klimaaanalyse 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. Da im Geltungsbereich jedoch nur untergeordnet Gehölze bestehen, können lediglich sehr kleinräumige Kühlungseffekte für das direkte Umfeld angenommen werden.

Die zulässigen Gebäude und versiegelten Flächen im Sondergebiet fungieren derzeit und 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 nicht gegeben.

Den baulich überprägten Flächen kann keine Bedeutung zugeschrieben werden. Auch die gehölzbestandenen Flächen des Geltungsbereiches kann nur ein sehr 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 größtenteils gewerblich genutzte Flächen mit Verkehrsfläche, gepflasterten Parkplätzen, Grünflächen (vorwiegend mit Bodendeckern bepflanzt), einem LIDL-Markt und kleineren Nebenanlagen. Es bestehen einzelne Laubbäume und Heckenzüge, v.a. in den Randbereichen. Diese bestehen größtenteils aus Immergrüner Heckenkirsche (*Lonicera nitida*) und sind abschnittsweise durch heimische Gehölze durchsetzt.



Abbildung 14: Blick entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze nach Süden (BC, 11.07.2025).

Im Nordosten besteht ein ehemaliger gewerblicher Standort, deren Anlagen weitestgehend abgebrochen wurden bzw. flächig geschottert wurden, als Lagerfläche. Die Fläche ist bewachsen mit Ruderalpflanzen, wie Wilde Möhre (*Daucus carota*), Gelber Steinklee (*Melilotus officinalis*), Kanadisches Berufkraut (*Erigeron canadensis*) und verschiedenen Gehölzaufwüchse.

Zwischen bestehender und ehemaliger Gewerbefläche besteht ein Gehölzriegel mit vorwiegend heimischen Arten, 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: Nordöstliche Fläche, welche als Lagerfläche genutzt wird; Blick Richtung LIDL-Filiale (BC, 11.07.2025).*

Im südlichen Bereich wird ein Teil der Flur-Nr. 3752/1 mit einbezogen. Auf dieser Fläche besteht ein nicht befestigter Fußweg, der an die asphaltierte Zuwegung zur Obdachlosenunterkunft, südlich des Geltungsbereiches angrenzt. Der Weg ist umgeben von mäßig extensiv gepflegten Wiesen und Hecken.



Abbildung 16: Bestandsplan gem. Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung (LFU 2005) mit Legende, ohne Maßstab.

## Bestand Biotoptypen

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

### Wiesen und Weiden

**33.41** Fettwiese mittlerer Standorte

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

**35.63** Ausdauernde Ruderalvegetation frischer bis feuchter Standorte

### Feldgehölze und Feldhecken

**41.22** Feldhecke mittlerer Standorte

### Naturraum- oder standortfremde Gebüsche und Hecken

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

**44.22** Hecke aus nicht heimischen Straucharten

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

**45.30a** Einzelbäume auf sehr gering- bis geringwertigen Biotoptypen (hier: 60.50)

**45.30b** Einzelbäume auf mittel- bis hochwertigen Biotoptypen (hier: 44.11)

### Biotoptypen der Siedlungs- und Infrastrukturfächen

**60.10** Von Bauwerken bestandene Fläche

**60.21** Dachüberstand

**60.22** Völlig versiegelte Straße oder Platz

**60.23** Gepflasterte Straße oder Platz

**60.24** Weg oder Platz mit wassergebundener Decke, Kies oder Schotter

**60.25** Unbefestigter Weg oder Platz

**60.50** Kleine Grünfläche

### Schutzgebiete

**33.41** Umgrenzung von Flächen für Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz und Wasserabfluss  
Zweckbestimmung: Überflutungsfläche HQextrem

**35.63** Umgrenzung Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen  
Zweckbestimmung: Fachtechnisch geprüftes und abgegrenztes  
Wasserschutzgebiet WSG Taufstein Bad - Mergentheim, Gebietskennzahl 128216

### Sonstiges

**3750** Flurstücksnummer

**3751** Vorhandene Flurgrenzen mit Grenzpunkten

**3752** Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

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

*Tabelle 1: 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         | 281 m²              | 3.653      |
| 35.63                                         | Ausdauernde Ruderalvegetation frischer bis feuchter Standorte                         | 11        |                                                      | 11         | 178 m²              | 1.958      |
| 41.22                                         | Feldhecke mittlerer Standorte                                                         | 19        |                                                      | 19         | 271 m²              | 5.149      |
| 44.11                                         | Gebüsch mit naturraum- oder standortuntypischer Artenzusammensetzung (mit Laubbäumen) | 10        |                                                      | 10         | 77 m²               | 770        |
| 44.22                                         | Hecke aus nicht heimischen Straucharten                                               | 6         |                                                      | 6          | 928 m²              | 5.568      |
| 45.30a                                        | Einzelbäume auf sehr gering- bis geringwertigen Biotoptypen (hier: 60.50)             | 5         | Ansatz 4 WP für Grünfläche;<br>Ansatz 5 WP für Bäume | 9          | 69 m²               | 621        |
| 45.30b                                        | Einzelbäume auf auf mittel- bis hochwertigen Biotoptypen (hier: 41.22)                | 5         | Ansatz 10 WP für Feldhecke;<br>Ansatz 5 WP für Bäume | 15         | 31 m²               | 465        |
| 60.10                                         | Von Bauwerken bestandene Fläche                                                       | 1         |                                                      | 1          | 1.621 m²            | 1.621      |
| 60.21                                         | Völlig versiegelte Straße oder Platz                                                  | 1         |                                                      | 1          | 2.913 m²            | 2.913      |
| 60.22                                         | Gepflasterte Straße oder Platz                                                        | 1         |                                                      | 1          | 1.642 m²            | 1.642      |
| 60.23                                         | Weg oder Platz mit wassergebundener Decke, Kies oder Schotter                         | 2         |                                                      | 2          | 506 m²              | 1.012      |
| 60.24                                         | Unbefestigter Weg oder Platz                                                          | 3         |                                                      | 3          | 21 m²               | 63         |
| 60.50                                         | Kleine Grünfläche                                                                     | 4         |                                                      | 4          | 559 m²              | 2.236      |
| Gesamtfläche:                                 |                                                                                       |           |                                                      |            | 9.097               |            |
|                                               |                                                                                       |           |                                                      |            | Summe Wert Bestand: | 27.671     |

## Arten

Im Jahr 2024 wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (arguplan GmbH, 30.09.2024) auf Grundlage von Habitatpotenzialabschätzungen erstellt. Es ergaben sich artenschutzrechtliche Betrachtungen für Brutvögel, Fledermäuse und Reptilien. Aufgrund der vorhandenen Lebensraumausstattung im Vorhabenbereich ist nicht mit einem Vorkommen weiterer europarechtlich geschützter Arten zu rechnen.

Im Rahmen der Begehung wurden mit Blaumeise, Kohlmeise, Rabenkrähe, Ringeltaube, Stieglitz und Zilpzalp ausschließlich verbreitete und störungstolerante Vogelarten beobachtet. Wertgebende beziehungsweise gefährdete Brutvogelarten sind aufgrund der vorhandenen Lebensraumausstattung, der starken Versiegelung sowie der Vorbelastungen durch Straßenverkehr, Parkplatznutzung und das angrenzende Siedlungsumfeld nicht zu erwarten. Am Gebäude wurden keine Hinweise auf eine Nutzung als Bruthabitat (z. B. Kotsuren oder Nistmaterial) festgestellt. Eine Nutzung der vorhandenen Gehölze durch brütende Vögel kann jedoch nicht vollständig ausgeschlossen werden.



Das Bestandsgebäude und die vorhandenen Bäume weisen keine geeigneten Quartierstrukturen für Fledermäuse auf. Fassadenspalten an den Dachüberständen sind durch Lochbleche verschlossen; Hinweise auf eine Nutzung durch Fledermäuse wurden nicht festgestellt. Baumhöhlen, Stammrisse oder größere abstehende Rindenbereiche fehlen ebenfalls. Ein Vorkommen von Fledermausquartieren ist daher auszuschließen.

Für Reptilien besteht aufgrund der großflächigen Versiegelung und des Fehlens geeigneter Habitatstrukturen, beispielsweise Stein- oder Totholzhaufen, keine geeignete Lebensraumeignung. Auch das Vorkommen weiterer europarechtlich geschützter Arten ist aufgrund der Biotopausstattung nicht zu erwarten.

Bei erneuten Untersuchungen am 02.05. und am 19.05.2026 wurden hingegen Individuen der europarechtlich geschützten Mauereidechse innerhalb des geplanten Baufeldes nachgewiesen. Die Funde erfolgten im östlichen Teil der Vorhabenfläche sowie im Bereich der südlich des bestehenden Gebäudes gelegenen Grünfläche.

### **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 Geltungsbereich naturfremd auf den Betrachter. Die Grünstrukturen wirken sich aufgrund der Kleinräumigkeit nicht unbedingt wertgebend auf das Landschaftsbild aus. Auch die südlich angrenzenden Grünflächen und landwirtschaftlichen Ackerflächen sowie die gut einsehbaren, angrenzenden Ortsränder mit mehrstöckiger Bebauung wirken naturfremd. Insgesamt ist das Landschaftsbild als naturfremd zu bewerten.

### **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.

Entsprechende Lärm- und Luftschadstoffemissionen wirken auf den Planungsraum ein.



Zu betrachtende Nutzungen finden sich westlich des Geltungsbereiches (Wohnnutzung), östlich des Geltungsbereiches (Gewerbenutzung) und südlich des Geltungsbereiches (Wohnnutzung, Obdachlosenunterkunft, Schule). Demnach wurden in der Geräuschimmissionsprognose nach DIN 18005 und TA Lärm (rw bauphysik, 01.06.2026) zu betrachtende Immissionsorte ausgewählt.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens gilt es zu prüfen, ob ggf. Schutzmaßnahmen ergriffen werden müssen, um nachteilige Auswirkungen des geplanten LIDL-Ersatzneubaus (z. B. durch betriebsbedingte Lärmbelastungen) zu vermeiden.

Bioklimatische (Kaltluftproduktion, 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 Fläche kurzfristig, wie im Bestand weitergenutzt wird. Die LIDL-Fläche verbleibt in gewerblicher Nutzung, die östliche Fläche verbracht weiter oder wird als Lagerfläche genutzt und die südliche Fläche verbleibt als Grünanlage.

Jedoch besteht mittelfristig die Möglichkeit, dass LIDL die Nutzung der Fläche aufgrund fehlendem Entwicklungspotenzial aufgibt und somit Leerstand entsteht.

Eine Weiternutzung wäre dann auf Grundlage des derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Bad Mergentheim möglich. Der FNP stellt den nördlichen Bereich als gewerbliche Bauflächen (§1 Abs. 1 Nr.3 BauNVO) dar. In einem kleinen südlichen Bereich wird eine geplante Wohnbaufläche dargestellt. Es wird auf Kapitel A 5.3 verwiesen.

Hierzu wäre ebenfalls die Aufstellung eines vorbereitenden Bebauungsplanes erforderlich.

## **4 Grünordnerische Beiträge zur Bauleitplanung**

### **4.1 Grünordnerische Leitlinien**

In der vorangegangenen Landschaftsanalyse wurde herausgearbeitet, welche wertvollen 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 ausschließlich interner Ausgleich nicht möglich. Daher werden Ökokontoflächen der Stadt Bad Mergentheim den Eingriffen des Bebauungsplanes zugewiesen.
- Der Lebensraumausgleich für die vom Planvorhaben erheblich betroffenen Mauereidechsen ist nachzuweisen. Die Maßnahmenflächen sowie die Entwicklungsziele sind festgesetzt.
- Artenschutzrechtliche Anforderungen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG sollen 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.

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 sind der Begründung des Bebauungsplanes unter Kapitel B 3 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 qualita-



tiv 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 (m<sup>2</sup>) 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 Biotoptyps multipliziert werden. Hieraus ergibt sich der Bestandwert des Geltungsbereiches. Dasselbe wird mit den geplanten Biotoptypen durchgeführt. Nun erfolgt die Gegenüberstellung des Bestands- und Planungswertes. Ist der Planungswert geringer als der Bestandwert, ergibt sich aus der Differenz ein Kompensationsbedarf. Es wird auf die ÖKVO 2010 verwiesen.



## 5.2 Flächenbilanzierung innerhalb des Funktionsbereiches Geologie und Boden

Es ergibt sich aufgrund der vorbelasteten Böden keine erhebliche Verschlechterung für den Funktionsbereich Boden und Grundwasser. Daher ist durch die Planumsetzung keine Verschlechterung der Funktionswerte zu erwarten.

## 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 27.671 Ökopunkten (vgl. Tabelle 1).

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

Tabelle 2: Berechnung Planungswert gem. ÖKVO 2010.

| Planung                                       |                                                                 |           |                                                                           |            |          |            |
|-----------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|-----------|---------------------------------------------------------------------------|------------|----------|------------|
| gem. Ökokonto-Verordnung von 2010 (LUBW 2010) |                                                                 |           |                                                                           |            |          |            |
| Code                                          | Biotoptyp Name                                                  | Grundwert | Anmerkung Bewertung                                                       | Biotopwert | Fläche   | Bilanzwert |
| 60.10 / 60.21                                 | Von Bauwerken bestandene Fläche/völlig versiegelte Straße (80%) | 1         | möglicher überbaubarer Bereich (80 % des Geltungsbereiches)               | 1          | 7.278 m² | 7.278      |
| 60.50                                         | Siedlungsbezogene Grünflächen                                   | 4         | Teilbereich nicht überbaubarer Bereich (ca. 15,2 % des Geltungsbereiches) | 4          | 1.383 m² | 5.532      |
| 60.50                                         | Siedlungsbezogene Grünflächen                                   | 13        | Teilbereich nicht überbaubarer Bereich (ca. 4,8 % des Geltungsbereiches)  | 13         | 436 m²   | 5.668      |
| Gesamtfläche:                                 |                                                                 |           |                                                                           |            | 9.097    |            |
| Summe Wert Planung:                           |                                                                 |           |                                                                           |            |          | 18.478     |

Demnach beläuft sich der Planungswert des Bebauungsplanes auf 18.478 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.



Begründung

Tabelle 3: 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 der größeren Grünfläche im Nordwesten und Südwesten | 8         | Standortgerechte Laubbäume; Annahme eines StU von 65 cm nach 25 Jahren; Standraum: Biotoptyp 60.50 | 6          | 65 cm         | 390        |
| 45.30a                                        | Pflanzung von Laubbäumen im Parkplatzbereich / Randbereichen                    | 8         | Standortgerechte Laubbäume; Annahme eines StU von 65 cm nach 25 Jahren; Standraum: Biotoptyp 60.50 | 23         | 65 cm         | 1.495      |
| Summe Wert Planung:                           |                                                                                 |           |                                                                                                    |            |               | 1.885      |

Der Bilanzwert der festgesetzten und zulässigen Nutzungen beläuft sich somit insgesamt auf 18.478 Ökopunkte.

Es ergibt sich ein Defizit von 7.308 Ökopunkten, das zu kompensieren ist:

Tabelle 4: Defizitberechnung für das Umweltmedium Arten und Lebensräume.

|                               |        |
|-------------------------------|--------|
| Summe Wert Bestand:           | 27.671 |
| Summe Wert Planung:           | 18.478 |
| Summe Wert Planung punktuell: | 1.885  |
| Defizit intern:               | -7.308 |

#### 5.4 Bodenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen

Es besteht aufgrund der vorbelasteten Böden kein Ausgleichsbedarf für den Funktionsbereich Boden und Grundwasser.

#### 5.5 Naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen

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, sie werden im Kap. C 5.3 einberechnet. Auf dieses wird verwiesen.

Es verbleibt ein Kompensationsbedarf von 7.308 ÖP für den Funktionsbereich Arten und Lebensräume (vgl. Kap. C 5.2 und 5.3). Dieser Bedarf wird außerhalb der Bauflächen über die bereits im Jahr 2020 durchgeführte Maßnahme Nr. 46 aus dem Ökokonto der Stadt Bad Mergentheim erbracht. Die Kompensationsmaßnahme wird anteilig mit 7.308 Ökopunkten als Ausgleichsmaßnahme den Baugrundstücken im Sondergebiet zugeordnet.



Die Gesamtbewertung der Maßnahme Nr. 46 beträgt 626.162 Ökopunkte, nach der Zuordnung verbleiben noch 502.376 Ökopunkte. Es handelt sich bei der Maßnahme Nr. 46 um ein hergestelltes Auenbiotop mit Auwald in Edelfingen. Die genaue Maßnahmenbeschreibung kann aus dem Maßnahmenblatt Nr. 46 entnommen werden, welcher der Begründung als Anlage 5 beigelegt wird. Die o.g. Maßnahme wurde entsprechend in den textlichen Festsetzungen unter Nr. 1.9 zugeordnet und planungsrechtlich abgesichert.

Die bereits durchgeführte Maßnahme Nr. 46 ist geeignet, erforderlich und angemessen, um die Eingriffe des Bebauungsplanes auszugleichen.

Weitergehende Ausgleichsmaßnahmen sind nicht vorgesehen. Der Eingriff ist mit der beschriebenen Maßnahme somit ausgeglichen.

## **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 können 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
- Eingriffe in die bestehende Geländestruktur
- Eingriffe in die Deckschichten des örtlichen Grundwasserleiters



## Begründung

- 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. Grundsätzlich werden die Auswirkungen dadurch stark reduziert, dass bereits bebaute oder bereits überprägte Flächen in Anspruch genommen werden.

Im Rahmen der Begründung zum Bebauungsplan 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 6: 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) / Ersatzneubau auf bereits gewerblich genutzter Fläche. | V, M       | X                          |   |   |    |    | X | X |    |
| Festsetzung der max. zulässigen Höhe baulicher Anlagen (Planungsrechtliche Festsetzung, Ziff. 1.2.2).                                                                                                                                                 | M          |                            |   |   |    | X  | X | X | X  |
| Festsetzung von Flächenpflanz- und Einzelpflanzgeboten (Planungsrechtliche Festsetzung, Ziff. 1.6 und 1.7) zur Begrünung des Sondergebietes und zur Schaffung von Lebensraum für störungsunempfindliche Arten                                         | M          |                            | X | X | X  | X  | X | X | X  |
| Festsetzung, Zäune ohne Sockel auszubilden sind und einen Mindestabstand von 15 cm zum Boden                                                                                                                                                          |            |                            |   |   | X  |    | X | X |    |



Begründung

| Maßnahme/Festsetzung/Hinweis                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Kategorie* | Entlastetes Umweltmedium** |   |   |    |    |   |   |    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|----------------------------|---|---|----|----|---|---|----|
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |            | F                          | B | W | TP | KL | L | M | KS |
| gewährleisten müssen, um Kleintieren den Durchschlupf zu ermöglichen; Beschränkung der Zaunhöhe auf 2 m (Planungsrechtliche Festsetzungen, Ziff. 2.4.1).                                                                                                                                                                                     |            |                            |   |   |    |    |   |   |    |
| Festsetzung von Gründächern auf Hauptgebäuden und Parkplatzüberdachungen. (Planungsrechtliche Festsetzung, Ziff. 2.2.1 / 2.2.2).                                                                                                                                                                                                             | M          |                            |   | X | X  | X  | X | X | X  |
| Unzulässigkeit von über die Baukörper hinausragende Werbeanlagen und Werbeanlagen mit blinkendem, wechselndem oder bewegtem Licht zur Reduktion von Störwirkungen, die weithin einsehbar sind (Planungsrechtliche Festsetzung, Ziff. 2.4).                                                                                                   | V          |                            |   |   |    |    | X | X | X  |
| Festsetzung Versickerungsfähiger Stellplatzflächen (Planungsrechtliche Festsetzung, Ziff. 1.10).                                                                                                                                                                                                                                             | M          |                            | 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 Lärminderungsmaßnahmen (Hinweise und nachrichtliche Übernahmen, Ziff. 3.3).                                                                                                                                                                                                                                                      | M, V       |                            |   |   |    |    |   | X |    |
| Hinweis auf die Anzeigepflicht bzgl. Zufallsfunden von Kulturdenkmalen gem. § 20 DSchG. (Hinweise und nachrichtliche Übernahmen, Ziff. 3.6).                                                                                                                                                                                                 | M          |                            |   |   |    |    |   |   | X  |
| Hinweis auf einzuhaltende Pflanzabstände sowie Angabe einer Auswahl an geeigneten Pflanzen (bodendeckende Stauden, Kleinsträucher, Großgehölze) (Hinweise und nachrichtliche Übernahmen, Ziff. 3.9).                                                                                                                                         | M          |                            |   |   | X  |    | X |   |    |
| Hinweis auf Maßnahmen zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen durch zeitliche Begrenzung der Fällungen und Baufeldräumungen, Verwendung tierfreundlicher Außenbeleuchtung und vogelschutzgerechter Glasfassaden sowie Vorbereitung zur Umsiedlung der Eidechsen. (Hinweise und nachrichtliche Übernahmen, Ziff. 3.10). | M          |                            |   |   | X  |    |   |   |    |
| Hinweis auf Altlasten und dem Umgang mit diesen im Bauablauf. (Hinweise und nachrichtliche Übernahmen, Ziff. 3.11).                                                                                                                                                                                                                          | M          |                            | X | X |    |    |   |   |    |
| Hinweis auf geologische Besonderheiten und bautechnische Erschwernisse. (Hinweise und nachrichtliche Übernahmen, Ziff. 3.13).                                                                                                                                                                                                                | M          |                            | X |   |    |    |   | X |    |
| Hinweis auf landwirtschaftliche Emissionen aufgrund                                                                                                                                                                                                                                                                                          |            |                            |   |   |    |    |   | X |    |



| Maßnahme/Festsetzung/Hinweis                                                                                                                                                                                                                                                                             | Kategorie* | Entlastetes Umweltmedium** |   |   |    |    |   |   |    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|----------------------------|---|---|----|----|---|---|----|
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |            | F                          | B | W | TP | KL | L | M | KS |
| angrenzender Nutzungen (Hinweise und nachrichtliche Übernahmen, Ziff. 3.14).                                                                                                                                                                                                                             |            |                            |   |   |    |    |   |   |    |
| Den Baugrundstücken im Sondergebiet wird die Maßnahme Nr. 46 aus dem Ökokonto der Stadt Bad Mergentheim im Umfang von 7.308 Ökopunkten als Ausgleichsmaßnahme zugeordnet.                                                                                                                                | 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

Es werden ca. 0,91 ha überplant, wobei ein Großteil bereits als Einkaufsmarkt genutzt wird. 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. 0,7 ha) zulässig. Erheblichen Beeinträchtigungen der natürlichen Lebensraum-, Regulations- und Archivfunktionen ergibt lediglich in der südlichen Grünfläche.
  - 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. 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 Versickerungsfähiger Stellplatzflächen

Aufgrund der vorwiegenden Lage in bereits überbauten Bereichen ergibt sich keine Beeinträchtigung des Umweltmediums, die sich in einem rechnerischen Kompensationsbedarf gem. ÖKVO 2010 darstellen lässt (vgl. Kapitel C 5.2).

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

Vor diesem Hintergrund werden infolge 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)



Begründung

- Maßnahmen:
- Reduzierung Versickerungsfähigkeit durch vorübergehende Inanspruchnahme derzeit und künftig nicht überbauter Flächen (Arbeitsräume, Lagerflächen)
  - Ordnungsgemäßer und fachgerechter Maschineneinsatz im Rahmen der Bauabwicklung reduziert 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:
- 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 Versickerungsfähiger Stellplatzflächen

### 6.3.5 Umweltmedium Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Baubedingte Umweltauswirkungen

- Wirkfaktor:
- Lärmemissionen, Erschütterungen, Staub
  - Bewegungsoptische Reize im Rahmen der Bautätigkeiten
  - Vorübergehende Inanspruchnahme derzeit und künftig nicht überbauter Flächen (Arbeitsräume, Lagerflächen)
- Maßnahmen:
- Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme zeitliche Beschränkung der Rodung

Anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen

- Wirkfaktor:
- Flächenüberbauungen, Flächenversiegelung und -befestigung
  - Bewegungsoptische Reize, Lärmemissionen und sonstige betriebsbedingte Randeffekte
- Maßnahmen:
- Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme Verwendung von tierfreundlichen Außenbeleuchtungen und vogelschutzgerechter Glasfassaden
  - Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme Herstellung Mauereidechsenle-



bensraum im Umfeld des Geltungsbereiches

- Kompensation über die Zuordnung von Ökopunkten aus einer Ökokonto-Maßnahme der Stadt Bad Mergentheim (siehe Kapitel C 5.5)

### 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 Anlagen und Gestaltung der 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: • Aus den Untersuchungsergebnissen der Geräuschimmissionsprognose nach DIN 18005 und TA Lärm (rw bauphysik ingenieurgesellschaft mbH & Co. KG; Bericht B24519\_SIS\_03 vom 01.06.2025) wurden unter Kapitel 10 des Gutachtens nachfolgend genannte Hinweise abgeleitet, die für die spätere Realisierung des Vorhabens zu beachten sind:
- Zur Vermeidung von Geräuschkonflikten durch Betriebe und Anlagen in der Umgebung ist für die Realisierung von Vorhaben im „Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel der Grundversorgung“ von folgenden Maßnahmen auszugehen:
    - Eine Nachtanlieferung in der Zeit von 6 - 22 Uhr ist nicht möglich.
    - Sollte auf dem Flurstück 3752/1 irgendwann einmal jegliche



schutzbedürftige Nutzung dauerhaft aufgegeben werden, könnte überprüft werden, ob dann Nachtanlieferungen zumindest als seltene Ereignisse zulässig wären.

- Eine Begrenzung der Schallleistung der Anlagentechnik ist zu beachten.
- Alternative Maßnahmen entsprechend der tatsächlichen Situation der Anlagen und des Betriebs sind grundsätzlich nicht ausgeschlossen und können ebenfalls zulässig sein.

### **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 soweit 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.

Sowohl die Hinweise als auch die festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sollen bewirken, dass möglichst keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen verbleiben. Diese Maßnahmen sind daher bezüglich ihrer Wirksamkeit zu überprüfen. Während der Baugenehmigung ist besonders auf die Einhaltung der umweltrelevanten Aspekte betreffenden Festsetzungen zu achten, um gegebenenfalls eventuelle unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und einzugreifen.

## **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:



## Begründung

- Mit dem Geltungsbereich werden ca. 0,91 ha überplant, wobei insgesamt ca. 0,67 ha auf bereits versiegelte/befestigte Flächen entfallen. Das gesamte Gebiet ist jedoch bereits durch Nutzungen überprägt.
- 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. 7.308 Ökopunkten. Der ermittelte Kompensationsbedarf wird über die Zuordnung von Ökopunkten aus einer Ökokonto-Maßnahme der Stadt Bad Mergentheim erbracht (siehe Kapitel C 5.5). Es sind artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen sowie Ausgleichsmaßnahmen für die Mauereidechse 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 unter Einhaltung der Lärminderungsmaßnahmen des Gutachtens Geräuschimmissionsprognose nach DIN 18005 und TA Lärm (rw bauphysik ingenieurgesellschaft mbH & Co. KG; Anlage 2 zur Begründung des Bebauungsplanes) nicht zu erwarten. Die Lärminderungsmaßnahmen dienen der Vermeidung von Geräuschkonflikten durch Betriebe und Anlagen in der Umgebung. Diese sind als Hinweis im Bebauungsplan übernommen.
- Auswirkungen auf das Umweltmedium Kultur- und Sachgüter sind entsprechend den vorliegenden Datengrundlagen nicht zu erwarten.

## 9 Literatur

- Arguplan (2024): LIDL Dienstleistung GmbH & Co. KG, Abriss und Neubau Filiale Igersheimer Straße in Bad Mergentheim - Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Stand: 30.09.2024.
- Arguplan (2026): LIDL Dienstleistung GmbH & Co. KG, Abriss und Neubau Filiale Igersheimer Straße in Bad Mergentheim - Artenschutzkonzept Eidechsen, Stand: 08.07.2026.
- Jessel, B. & Tobias, K. (2002): Ökologisch orientierte Planung. Verlag Eugen Ulmer, Stuttgart.
- 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: 30.07.2026).
- LGRB - Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (Hg.) (2026): Kalkhaltiger und kalkreicher Brauner Auenboden, z. T. mit Vergleyung im nahen Untergrund aus Auenlehm, Stand 28.05.2026, URL: <https://media.lgrb-bw.de/link/bod3200/i80.pdf> (zuletzt aufgerufen: 30.07.2026).
- LGRB - Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (Hg.) (2026a): Kartenviewer, URL: <https://maps.lgrb-bw.de/> (zuletzt aufgerufen: 30.07.2026).
- 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](https://www.bw.de/geologie/schichtenfolge/quartaer/quartaere-suesswasserablagerung/junge-talfuellung)  
(zuletzt aufgerufen: 30.07.2026).

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

LUBW - Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg, (Hg.) (2024): Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung, Arbeitshilfe, Bodenschutz 24, Fortschreibung.

LUBW - Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg, (Hg.) (2026a): Daten- und Kartendienst der LUBW; URL: <https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/> (zuletzt abgerufen am 30.07.2026)

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 30.07.2026)

MLR - Ministerium für Ernährung, Ländlichen Raum und Verbraucherschutz Baden-Württemberg (Hg.) (2026): Infodienst Landwirtschaft - Ernährung - Ländlicher Raum, Naturräume Baden-Württembergs: Neckar- und Tauber-Gäuplatten, URL: <https://lr.landwirtschaft-bw.de/Lde/Startseite/Allgemeines/Neckar-+und+Tauber-Gaeuplatten> (zuletzt aufgerufen: 30.07.2026).

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 Änderungen, zuletzt geändert durch 20. Änderung (rechtskräftig seit 19.07.2024), URL: <https://www.rvhnf.de/rp2020> (zuletzt aufgerufen: 30.07.2026).

Regionalverband Heilbronn-Franken (Hg.) (2023): Klimaanalyse für den Regionalverband Heilbronn-Franken, Stand 24.04.2023, URL: <https://www.rvhnf.de/klima-pdf> (zuletzt aufgerufen: 30.07.2026).

rw bauphysik ingenieurgesellschaft mbH & Co. KG (2025): Geräuschimmissionsprognose nach DIN 18005 und TA Lärm (Bericht B24519\_SIS\_03), Stand: 01.06.2025.



## D PLANVERWIRKLICHUNG

### 1 Bodenordnung

Das Plangebiet ist bereits erschlossen. Die Grundstücke sind im Eigentum des Projektträgers (LIDL Vertriebs-GmbH & Co. KG), sodass Maßnahmen zur Bodenordnung nicht erforderlich sind. Bei dem Vorhabengrundstück handelt es sich um ein vorhabengeeignetes Grundstück im grundbuchrechtlichen Sinne.

### 2 Erschließungskosten

Das Grundstück ist im Eigentum des Projektträgers (LIDL Vertriebs-GmbH & Co. KG) und bereits vollständig erschlossen. Auch nach Realisierung des Ersatzneubaus wird die Erschließung im Wesentlichen über die bereits bestehenden angrenzenden Strukturen erfolgen. Erschließungskosten werden somit durch das private, dem Bebauungsplan zugrundeliegende Vorhaben selbst verursacht und betreffen somit nicht die Stadt Bad Mergentheim.

### 3 Flächenbilanz

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

| Geltungsbereich                                     | Fläche               | in %    |
|-----------------------------------------------------|----------------------|---------|
| Größe des Geltungsbereichs                          | 9.135 m <sup>2</sup> | 100,0 % |
| ./.. Sonstiges Sondergebiet                         | 9.079 m <sup>2</sup> | 100,0 % |
| <i>davon innerhalb der Baugrenzen</i>               | 3.091 m <sup>2</sup> | 33,8 %  |
| <i>davon innerhalb der Flächen für Nebenanlagen</i> | 4.700 m <sup>2</sup> | 51,4 %  |
| <i>davon innerhalb der Flächenpflanzgebote</i>      | 1.288 m <sup>2</sup> | 14,1 %  |

### 4 Zeitliche Umsetzung

Die Umsetzung soll voraussichtlich zeitnah nach Satzungsbeschluss erfolgen.

Bad Mergentheim, den .....

.....

Udo Glatthaar

Oberbürgermeister