

01. Bundesanstalt für Immobilienaufgaben

Nr.	Adresse	Inhalt Stellungnahme	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
01.	Bundesanstalt für Immobilien- aufgaben Ellerstraße 56 53119 Bonn	-	<i>Keine Stellungnahme abgegeben.</i>

02. Gemeinde Assamstadt

Nr.	Adresse	Inhalt Stellungnahme	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
02.	Gemeinde Assamstadt Bobstadter Straße 1 97959 Assamstadt	-	<i>Keine Stellungnahme abgegeben.</i>

03. Stadt Boxberg

Nr.	Adresse	Inhalt Stellungnahme	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
03.	Stadt Boxberg Kurpfalzstraße 29 97944 Boxberg	-	<i>Keine Stellungnahme abgegeben.</i>

04. Gemeinde Igersheim

Nr.	Adresse	Inhalt Stellungnahme	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
04.	Gemeinde Igersheim Möhlerplatz 9 97999 Igersheim Stellungnahme vom 04.12.2025	Durch die Aufstellung des o.g. Bebauungsplans werden Belange der Gemeinde Igersheim nicht berührt. Die Gemeinde Igersheim hat daher keine Bedenken oder Anregungen vorzutragen.	Kenntnisnahme.

05. Stadt Niederstetten

Nr.	Adresse	Inhalt Stellungnahme	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
05.	Stadt Niederstetten Albert-Sammt-Str. 1 97996 Niederstetten Stellungnahme vom 04.12.2025	Die Belange und Planungen der Stadt Niederstetten werden durch den Bebauungsplan "Zukunftsstadt Auenland - Teil 1", Bad Mergentheim nicht berührt. Anregungen und Änderungswünsche werden nicht vorgebracht.	Kenntnisnahme.

06. Stadt Lauda-Königshofen

Nr.	Adresse	Inhalt Stellungnahme	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
06.	Stadt Lauda-Königshofen Marktplatz 1 97922 Lauda-Königshofen Stellungnahme vom 11.12.2025	Vonseiten der Stadt Lauda-Königshofen werden hinsichtlich der betreffenden Planung keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht.	Kenntnisnahme.

07. Gemeinde Mulfingen

Nr.	Adresse	Inhalt Stellungnahme	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
07.	Gemeinde Mulfingen Kirchweg 1 74673 Mulfingen Stellungnahme vom 12.12.2025	Durch das oben genannte Verfahren werden Belange der Gemeinde Mulfingen nicht berührt. Es werden daher weder Bedenken noch Anregungen vorgebracht.	Kenntnisnahme.

08. Stadt Weikersheim

Nr.	Adresse	Inhalt Stellungnahme	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
08.	Stadt Weikersheim Marktplatz 7 97990 Weikersheim Stellungnahme vom 17.12.2025	Die Stadt Weikersheim hat keine Anregungen oder Einwendungen zum Bebauungsplanentwurf.	Kenntnisnahme.

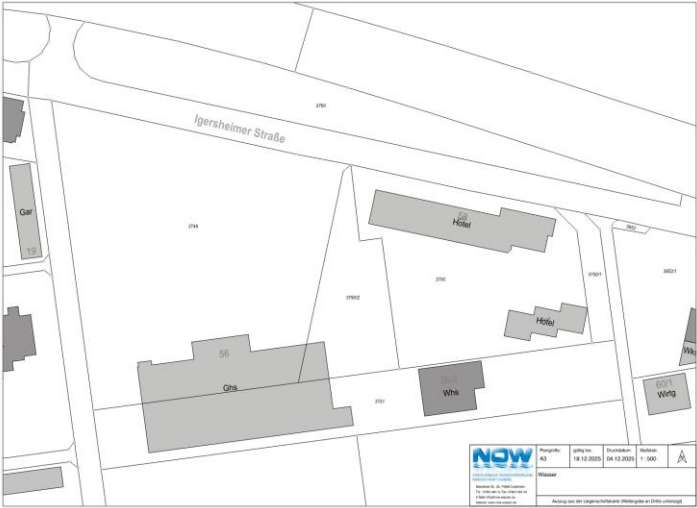
09. Gemeinde Dörzbach

Nr.	Adresse	Inhalt Stellungnahme	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
09.	Gemeinde Dörzbach Marktplatz 2 74677 Dörzbach Stellungnahme vom 04.12.2025	Die Gemeinde Dörzbach hat die Mitteilung über die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans „Zukunftsstadt Auenland - Teil 1“, Bad Mergentheim zur Kenntnis genommen. Belange der Gemeinde Dörzbach werden nicht berührt.	Kenntnisnahme.

10. Bad Mergentheim - Wirtschaftsförderung

Nr.	Adresse	Inhalt Stellungnahme	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
10.	Große Kreisstadt Bad Mergentheim Sachgebiet 80 – Stabsstelle Wirtschaftsförderung und Stadtmarketing Neues Rathaus Bahnhofplatz 1 97980 Bad Mergentheim Stellungnahme vom 04.12.2025	Die Wirtschaftsförderung steht dem Bebauungsplan positiv gegenüber und befürwortet das Projekt. Sie hat keine Vorbehalte.	Kenntnisnahme.

11. Zweckverband Wasserversorgung Nordostwürttemberg

Nr.	Adresse	Inhalt Stellungnahme	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
11.	Zweckverband Wasserversorgung Nordostwürttemberg (NOW) Blaufelder Straße 23 74564 Crailsheim Stellungnahme vom 05.12.2025	Anbei erhalten Sie die gewünschten Unterlagen. Im betreffenden Plangebiet befinden sich keine Anlagen der NOW. 	Kenntnisnahme.

12. Handwerkskammer

Nr.	Adresse	Inhalt Stellungnahme	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
12.	Handwerkskammer Heilbronn- Franken Allee 76 74072 Heilbronn Stellungnahme vom 08.12.2025	Gegen den im Betreff genannten Bebauungsplan werden von Seiten der Handwerkskammer keine Bedenken erhoben.	Kenntnisnahme.

13. TransnetBW GmbH

Nr.	Adresse	Inhalt Stellungnahme	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
13.	TransnetBW GmbH Look 21 Heilbronner Str. 51-55 70173 Stuttgart Stellungnahme vom 09.12.2025	Die TransnetBW hat die Unterlagen mit ihrer Leitungsdokumentation abgeglichen. Im geplanten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Zukunftsstadt Auenland - Teil 1“ in Bad Mergentheim betreibt und plant die TransnetBW keine Höchstspannungsfreileitung. Daher hat die TransnetBW keine Bedenken und Anmerkungen vorzubringen. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht erforderlich.	Kenntnisnahme.

14. Zweckverband Wasserversorgung Bodensee

Nr.	Adresse	Inhalt Stellungnahme	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
14.	Zweckverband BODENSEE- WASSERVERSORGUNG Hauptstraße 163 70563 Stuttgart Stellungnahme vom 09.12.2025	Im Bereich dieser Maßnahme befinden sich weder vorhandene noch geplante Anlagen der BWV. Es werden daher keine Bedenken erhoben.	Kenntnisnahme.

15. Vodafone West GmbH

Nr.	Adresse	Inhalt Stellungnahme	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
15.	Vodafone West GmbH Ferdinand-Braun-Platz 1 40549 Düsseldorf Stellungnahme vom 16.12.2025	Ihre Anfrage wurde zur Weiterbearbeitung an die zuständige Fachabteilung weitergeleitet, die sich bei Bedarf mit Ihnen zu gegebener Zeit in Verbindung setzen wird. Bitte beachten Sie: Bei einer Stellungnahme, z.B. wegen Umverlegung, Mitverlegung, Baufeldfreimachung, etc. oder eine Koordination/Abstimmung zum weiteren Vorgehen, dass die verschiedenen Vodafone-Gesellschaften trotz der Fusion hier noch separat Stellung nehmen. Demnach gelten weiterhin die bisherigen Kommunikationswege. Wir bitten dies für die nächsten Monate zu bedenken und zu entschuldigen.	Kenntnisnahme. Seitens der zuständigen Fachabteilung wurde keine weitere Stellungnahme bei der Stadt Bad Mergentheim abgegeben.

16. Vermögen und Bau Baden-Württemberg

Nr.	Adresse	Inhalt Stellungnahme	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
16.	Vermögen und Bau Baden-Württemberg Amt Heilbronn Abteilung 2 Rollwagstraße 16 74072 Heilbronn Stellungnahme vom 19.12.2025	Nach Prüfung aller Unterlagen wird mitgeteilt, dass das Land Baden-Württemberg (Liegenschaftsverwaltung), vertreten durch den Landesbetrieb Vermögen und Bau Baden-Württemberg Amt Heilbronn, keine Einwendungen gegen das o. g. Verfahren erhebt. Landeseigene Grundstücke der Liegenschaftsverwaltung, sowie Interessen und Planungen sind nicht betroffen. Eine weitere Beteiligung am Verfahren halten wir für nicht erforderlich.	Kenntnisnahme.

17. Netze BW GmbH

Nr.	Adresse	Inhalt Stellungnahme	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
17.	Netze BW GmbH Meisterhausstraße 11 74613 Öhringen Stellungnahme vom 22.12.2025	Der oben genannte Bebauungsplan wurde von der Netze BW GmbH eingesehen und hinsichtlich der Stromversorgung überprüft. Der Bebauungsplan liegt außerhalb der Zuständigkeit der Netze BW GmbH. Im Planbereich betreibt oder errichtet die Netze BW GmbH, Region Baden-Franken keine Anlagen. Die Belange der Netze BW GmbH werden von der Planung nicht berührt. Somit bestehen von Seiten der Netze BW GmbH keine Bedenken. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht gewünscht.	Kenntnisnahme.

18. Industrie- und Handelskammer

Nr.	Adresse	Inhalt Stellungnahme	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
18.	IHK Heilbronn-Franken Ferdinand-Braun-Straße 20 74074 Heilbronn Stellungnahme vom 12.01.2026	Nach sorgfältiger Prüfung der Unterlagen wird mitgeteilt, dass seitens der IHK keine Anregungen oder Bedenken an dem geplanten Vorhaben bestehen.	Kenntnisnahme.

19. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr

Nr.	Adresse	Inhalt Stellungnahme	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
19.	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleis- tungen der Bundeswehr Fontainengraben 200 53123 Bonn Stellungnahme vom 13.01.2026	Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage werden Verteidigungsbelange nicht beeinträchtigt. Es bestehen daher zum angegebenen Vorhaben seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.	Kenntnisnahme.

20. Bad Mergentheim – Eigenbetriebe Abwasserwirtschaft

Nr.	Adresse	Inhalt Stellungnahme	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
20.	Eigenbetrieb Abwasserwirtschaft Bad Mergentheim Stadtverwaltung Bahnhofplatz 1 97980 Bad Mergentheim Stellungnahme vom 04.12.2025	Gegen den B-Plan bestehen aus abwassertechnischer Sicht grundsätzlich keine Bedenken. 1) Evtl. wäre es sinnvoll, dass man bezüglich der Entwässerung analog dem B-Plan „Zukunftsstadt Auenland Teil 2“ eine Versickerungsmulde für das Niederschlagswasser der Dachflächen vorsehen kann. 2) Ebenfalls könnte man sich über wasserdurchlässiges Pflaster der Parkflächen Gedanken machen. 3) Der Eigenbetrieb weist darauf hin, dass wahrscheinlich sowohl für die Versickerungsmulde als auch für die Pflasterfläche (Versickerung) eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Main-Tauber-Kreis einzuholen ist.	Kenntnisnahme. Die genaue Gestaltung der Frei- und Parkplatzflächen ist zum Zeitpunkt der Planaufstellung noch nicht abschließend geklärt. Da es sich bei der Bauleitplanung um einen Angebotsbebauungsplan handelt ist dies auch noch nicht erforderlich. Seitens des Bauherren wird jedoch die Anlage einer Versickerungsmulde bzw. Rigolen zur Versickerung geprüft. Die zeichnerische Festsetzung der Fläche im Planteil ist somit nicht erforderlich. Der Anregung des Eigenbetriebes wird gefolgt. Eine entsprechende Festsetzung wird wie folgt aufgenommen: „Zur Unterstützung der natürlichen Entwässerung sind Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. Ausnahmen hiervon sind zulässig, wenn es wasserrechtliche oder bodenschutzrechtliche Belange notwendig machen. Diese sind entsprechend nachzuweisen.“ Der Hinweis bzgl. einer eventuell notwendigen wasserrechtliche Erlaubnis wird in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

21. Bad Mergentheim – Sachgebiet 32-2 Verkehrswesen

Nr.	Adresse	Inhalt Stellungnahme	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
21.	Große Kreisstadt Bad Mergentheim Sachgebiet 32-2 – Verkehrswesen Neues Rathaus Bahnhofplatz 1 97980 Bad Mergentheim Stellungnahme vom 17.12.2025.	Zu o.g. Bebauungsplan bestehen aus verkehrsrechtlicher Sicht keine Änderungswünsche. Das Sachgebiet weist aber darauf hin, dass die im Plangebiet vorhandene Bushaltestelle „Schellenhäuschen“ nach Abschluss der Maßnahme ggf. versetzt werden muss.	Kenntnisnahme. Kenntnisnahme. Die Versetzung des Wartehäuschens ist zwischen der Stadt Bad Mergentheim und dem Bauherrn vor Beginn der Baumaßnahmen abzustimmen. Ein entsprechender Hinweis wird in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

22. Regionalverband Heilbronn-Franken

Nr.	Adresse	Inhalt Stellungnahme	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
22.	Regionalverband Heilbronn-Franken Am Wollhaus 17 74072 Heilbronn Stellungnahme vom 16.12.2025.	Mit Blick auf den Regionalplan Heilbronn-Franken und die Teilfortschreibung Einzelhandel, rechtskräftig seit 15.08.2025, kommt der Regionalverband zu der Einschätzung, dass die vorgelegte Planung als regionalbedeutsam einzustufen ist. Die Planung ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar. Die Teilfortschreibung Einzelhandel sieht den Standort als Vorranggebiet für Einzelhandelsgroßprojekten der Grundversorgung vor. Konzentrationsgebot und Integrationsgebot sind eingehalten. Die Einhaltung von Kongruenzgebot und Beeinträchtigungs- verbot sind gutachterlich untersucht und werden als eingehalten beurteilt. Wir folgen der Einschätzung aus der Auswirkungsanalyse. 1) Wir weisen darauf hin, dass die Anzahl der Vorhaben einer im Baugebiet allgemein zulässigen Nutzungsart nicht festgesetzt werden kann. Wir empfehlen das Wort „ein“ zu streichen und durch „die Nutzungsart“ zu ersetzen, sodass es in Festsetzung 1.1 lautet: „die Nutzungsart Lebensmittelmarkt ...“. Die rechtlich notwendige Korrektur ist ggf. redaktionell möglich. 2) Wir bitten um Beteiligung im weiteren Verlauf dieses Verfahrens. Außerdem bitten wir um Mitteilung der Rechtsverbindlichkeit der Planung unter Benennung der Planbezeichnung, des Datums und Übersendung einer Planzeichnung, gerne auch in digitaler Form. Die Übersendung einer rechtskräftigen Ausfertigung ist nicht erforderlich.	Kenntnisnahme. Kenntnisnahme. Der Anregung des Regionalverbandes wird gefolgt. Die Formulierung der Festsetzung wird wie folgt angepasst: Als Art der baulichen Nutzung wird „Sonstiges Sondergebiet“ (SO) gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel der Grundversorgung“ festgesetzt. Zulässig sind: - die Nutzungsart Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsflächenuntergrenze von 1.200 m² und einer Verkaufsflächenobergrenze von max. 1.550 m². Davon dürfen zentrenrelevanten Neben- bzw. Randsortimenten nur max. 10% der Verkaufsfläche betragen. Kenntnisnahme. Nach Abschluss des Verfahrens ist dem Regionalverband eine digitale Fassung des Bebauungsplanes zu übermitteln.

23. Regierungspräsidium Stuttgart - Wirtschaft und Infrastruktur

Nr.	Adresse	Inhalt Stellungnahme	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
23.	Regierungspräsidium Stuttgart Abteilung Wirtschaft und Infrastruktur Postfach 80 07 09 70507 Stuttgart Stellungnahme vom 07.01.2026	das Regierungspräsidium Stuttgart nimmt als höhere Raumordnungsbehörde zu der oben genannten Planung folgendermaßen Stellung: <u>Raumordnung</u> Mit der vorgelegten Planung sollen am Standort der Lidl-Filiale in der Igersheimer Straße in Bad Mergentheim die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung eines Sondergebiets „Zukunftsstadt Auenland – Teil 1“ geschaffen werden. Anlass ist der geplante Abriss und Neubau der Lidl-Filiale und damit einhergehend eine Vergrößerung der Verkaufsfläche von 1.005 m² auf 1.550 m². I. Hierbei handelt es sich nach § 11 Abs. 3 BauNVO um ein großflächiges Einzelhandelsgroßprojekt. Mithin sind die hierzu bestehenden Regelungen des Landesentwicklungsplans 2002 (im Folgenden LEP) und der Teilfortschreibung des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020 – Einzelhandel (Kapitel 2.4.3.2) – (im Folgenden Regionalplan) zu beachten. Den Unterlagen ist eine Auswirkungsanalyse der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung (GMA) vom 07.12.2023 zu den möglichen städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen des großflächigen Einzelhandelsbetriebs beigefügt. Das Gutachten kommt zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass sowohl das Konzentrations- und Kongruenzgebot als auch das Beeinträchtigungsverbot sowie das Integrationsgebot eingehalten werden können. Dies ist insgesamt plausibel und nachvollziehbar dargelegt und kann aus raumordnerischer Sicht mitgetragen werden. Insbesondere weisen wir darauf hin, dass die in unserer Stellungnahme vom 08.02.2024 bereits angesprochene Teilfortschreibung Einzelhandel des Regionalplans Heilbronn-Franken mittlerweile rechtskräftig ist. Danach kann der Marktstandort nunmehr aufgrund seiner Lage als integriert im Sinne des Plansatzes 2.4.3.2.6 Regionalplan beurteilt werden.	- - zu I. Kenntnisnahme

Nr.	Adresse	Inhalt Stellungnahme	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
zu 23.	Regierungspräsidium Stuttgart Abteilung Wirtschaft und Infrastruktur Postfach 80 07 09 70507 Stuttgart Stellungnahme vom 07.01.2026 -Fortsetzung-	Plansatz 2.4.3.2.6 Abs. 2 Regionalplan <i>„Innerhalb der Ober-, Mittel- und Unterzentren sind die zentrenrelevanten Einzelhandelsgroßprojekte nur in den Vorranggebieten für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte („VRG Z“) auszuweisen, zu errichten oder zu erweitern. Die „VRG Z“ sind in der Raumnutzungskarte 1:50.000 gebietsscharf abgegrenzt.“</i> Plansatz 2.4.3.2.6 Abs. 3 Regionalplan <i>„Innerhalb der Ober-, Mittel- und Unterzentren sind Einzelhandelsgroßprojekte der Grundversorgung vorrangig in den Vorranggebieten nach Absatz 2 auszuweisen, zu errichten oder zu erweitern. Abweichend von der Regel kommen folgende Standorte in Frage: 1. Standorte in den Vorranggebieten für Einzelhandelsgroßprojekte der Grundversorgung („VRG GV“).“</i> Der Standort befindet sich ausweislich der Raumnutzungskarte in einem Vorranggebiet für die Grundversorgung nach Plansatz 2.4.3.2.6 Abs. 3 (Z) Regionalplan mit der Folge, dass die Vorgaben des Integrationsgebots erfüllt sind. II. Weiter weisen wir noch auf die Beschränkung der zentrenrelevanten Neben- bzw. Randsortimente nach Plansatz 2.4.3.2.6 Abs. 7 (Z) Regionalplan hin. Plansatz 2.4.3.2.6 Abs. 7 (Z) Regionalplan: <i>„Zentrenrelevante Neben- bzw. Randsortimente sind außerhalb der „VRG Z“ (Absatz 2) bis zu 10 % der Gesamtverkaufsfläche und bis maximal 800 m² Verkaufsfläche zulässig.“</i> Aufgrund der Lage außerhalb eines Vorranggebiets für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte sollte eine diesbezügliche Regelung in den textlichen Festsetzungen noch ergänzt werden. In diesem Zusammenhang weisen wir ebenfalls darauf hin, dass in den textlichen Festsetzungen unter 1.1. die Anzahl der zulässigen baulichen Anlagen nicht festgesetzt werden kann. Hierfür fehlt die Rechtsgrundlage (BVerwG, Urteil vom 03.04.2008, 4 CN 3/07). Die vorliegende Festsetzung wonach	Kenntnisnahme Zu II. Kenntnisnahme. Der Anregung des Regierungspräsidiums wird gefolgt. Die Formulierung der Festsetzung wird wie folgt angepasst: Als Art der baulichen Nutzung wird „Sonstiges Sondergebiet“ (SO) gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel der Grundversorgung“ festgesetzt. Zulässig sind: - die Nutzungsart Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsflächenuntergrenze von 1.200 m² und einer Verkaufsflächenobergrenze von max. 1.550 m². Davon dürfen zentrenrelevanten Neben- bzw. Randsortimenten nur max. 10% der Verkaufsfläche betragen.

Nr.	Adresse	Inhalt Stellungnahme	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
zu 23.	Regierungspräsidium Stuttgart Abteilung Wirtschaft und Infrastruktur Postfach 80 07 09 70507 Stuttgart Stellungnahme vom 07.01.2026 -Fortsetzung-	„ein Lebensmittelmarkt“ zulässig sein soll, ist unzulässig und zu korrigieren. Insoweit die Empfehlung „ein“ zu streichen und hin zu „Lebensmittelmärkte“ oder „die Nutzungsart Lebensmittelmarkt“ zu ändern. III. Ergänzend ein Hinweis auf einen wohl redaktionellen Fehler, dessen Berichtigung wir anregen: Vor den textlichen Festsetzungen bezieht sich der Verweis auf die Rechtsquelle teilweise nicht auf deren aktuellste Fassungen. Die richtig zitierten Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplans wären: • das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.08.2025 (BGBl. I Nr. 2025 I Nr. 189) • die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176). • die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) • die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.03.2025 (GBl. 2025 Nr. 25) • die jeweiligen ergänzenden Gesetze, Rechtsverordnungen und Verwaltungsvorschriften	Zu III. Kenntnisnahme. Der Anregung des Regierungspräsidiums wird gefolgt. Die zitierten Rechtsgrundlagen werden nochmals überprüft und auf die aktuell gültige Fassung angepasst.

Nr.	Adresse	Inhalt Stellungnahme	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
zu 23.	Regierungspräsidium Stuttgart Abteilung Wirtschaft und Infrastruktur Postfach 80 07 09 70507 Stuttgart Stellungnahme vom 07.01.2026 -Fortsetzung-	IV Da der Flächennutzungsplan das Plangebiet als gewerbliche Baufläche ausweist, sind die Darstellungen im Flächennutzungsplan gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen. V Abschließend weisen wir noch auf den Bundesraumordnungsplan für Hochwasser und dessen erheblichen Prüfpflichten (Ziel der Raumordnung) – insbesondere Starkregenereignisse betreffend – und die dort genannten Grundsätze, die bei der Abwägung zu berücksichtigen sind, hin.	zu IV: Das Bebauungsplanverfahren wurde vom beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ein Normalverfahren überführt. Demnach gelten die Erleichterungen zur Berichtigung des Flächennutzungsplanes gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB nicht mehr für das vorliegende Verfahren. Für eine entsprechende Entwicklung des vorliegenden Bebauungsplanes aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Stadt Bad Mergentheim erfolgt daher bereits eine Änderung im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB durch die Stadt Bad Mergentheim. Hierbei handelt es sich um die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes. Falls der Flächennutzungsplan nach Satzungsbeschluss des Bebauungsplans noch nicht rechtskräftig ist, ist der Bebauungsplan genehmigungspflichtig. zu V: Die Begründung wurde entsprechend unter A.5.3 Bundesraumordnungsplan Hochwasser und B.5.2 Hochwasserschutz ergänzt. Der Bundesraumordnungsplan für Hochwasser behandelt Maßnahmen zum Schutz vor Hochwasser, auf regionalplanerischer, überörtlicher, aber auch örtlicher Ebene. Dies betrifft neben Maßnahmen zur Sicherung und Schaffung von Hochwasserschutzmaßnahmen (Rückhalte- bzw. Retentionsräume) auch Maßnahmen der klimangepassten Siedlungsentwicklung. 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

Nr.	Adresse	Inhalt Stellungnahme	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
zu 23.	Regierungspräsidium Stuttgart Abteilung Wirtschaft und Infrastruktur Postfach 80 07 09 70507 Stuttgart Stellungnahme vom 07.01.2026 -Fortsetzung-		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). Die Planung berücksichtigt damit u.a. die folgenden Ziele und Grundsätze des Bundesraumordnungsplans für Hochwasser mit Blick auf eine Hochwasserangepasste Bauweise: • I.2.1 (Z): <i>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.</i> • II.1.1 (G) <i>Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in Einzugsgebieten nach § 3 Nummer 13 WHG sollen hochwasserminimierende Aspekte berücksichtigt werden. Auf eine weitere Verringerung der Schadenspotentiale soll auch dort, wo technische Hochwasserschutzanlagen schon vorhanden sind, hingewirkt werden.</i> Die Ausführungen unter Kap. 5.2 der Begründung werden entsprechend ergänzt.

Nr.	Adresse	Inhalt Stellungnahme	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
zu 23.	Regierungspräsidium Stuttgart Abteilung Wirtschaft und Infrastruktur Postfach 80 07 09 70507 Stuttgart Stellungnahme vom 07.01.2026 -Fortsetzung-	Anmerkung VI Abteilung 8 – Landesamt für Denkmalpflege – trägt gegen die Planung in ihrer vorliegenden Form keine Bedenken vor. Hinweis VII Wir bitten künftig - soweit nicht bereits geschehen - um Beachtung des Erlasses zur Koordination in Bauleitplanverfahren vom 11.03.2021 mit jeweils aktuellem Formblatt (abrufbar unter https://rp.baden-wuerttemberg.de/themen/bauen/bauleitplanung/). VIII Zur Aufnahme in das Raumordnungskataster wird gemäß § 26 Abs. 3 LplG gebeten, dem Regierungspräsidium nach Inkrafttreten des Planes eine Fertigung der Planunterlagen in digitalisierter Form an das Postfach KoordinationBauleitplanung@rps.bwl.de zu senden. Die Stadtkreise und großen Kreisstädte werden gebeten, auch den Bekanntmachungsnachweis digital vorzulegen.	zu VI: Kenntnisnahme. zu VII: Kenntnisnahme. Der Hinweis ist in der Beteiligung zu berücksichtigen. zu VIII: Kenntnisnahme. Nach Abschluss des Verfahrens ist dem Regierungspräsidium eine digitale Fassung des Bebauungsplanes zu übermitteln.

24. Stadtwerk Tauberfranken

Nr.	Adresse	Inhalt Stellungnahme	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
24.	Stadtwerk Tauberfranken GmbH Max-Planck-Straße 5 97980 Bad Mergentheim Stellungnahme vom 17.12.2025.	Im Grundstück verlaufen Gas-, Wasser- und Strom-Hausanschlussleitungen des Stadtwerks Tauberfranken. Der Mindestabstand zum Bauwerk von einem Meter darf nicht unterschritten werden. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans befinden sich Stromversorgungsleitungen sowie zwei Kabelverteilerschränke des Stadtwerk Tauberfranken. Diese müssen dinglich gesichert werden. Ist eine Versetzung der Kabelverteilerschränke sowie der Stromversorgungsleitungen notwendig, so gehen die Kosten zu Lasten des Verursachers. <u>Allgemeine Hinweise</u> 1. Vor Baubeginn von Tiefbauarbeiten ist beim Stadtwerk festzustellen, ob durch die Ausführung der Arbeiten, Versorgungsleitungen gefährdet werden können. 2. 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. Auf Anforderung werden Versorgungseinrichtungen festgestellt.	Bei der Bauleitplanung handelt es sich um die Baurechts-schaffung für den Ersatzneubau einer LIDL-Filiale an einem bereits genutzten Standort. Dementsprechend sind die angesprochen bestehenden Hausanschlussleitungen (Strom, Gas und Wasser) der LIDL-Filiale sowie der Obdachlosenunterkunft (Strom) betroffen. Auch die Obdachlosenunterkunft soll im Zuge der Planungen am Standort neu auf dem bisherigen Grundstück angeordnet werden. Weiter sind durch die Planung der Verteilerschrank (Strom) südlich der bestehenden LIDL-Filiale sowie der Verteilerschrank (Strom) nördlich der bestehen LIDL-Filiale betroffen. Dementsprechend ist im Zuge des Ersatzneubaus zwingend eine Verlegung der Hausanschlüsse und der Verteilerschränke erforderlich. Die Verlegung ist frühzeitig durch den Bauherren mit dem Stadtwerk Tauberfranken abzustimmen. Hierfür werden die diesbezüglichen Hinweise unter Kapitel 2 der Begründung zum Bebauungsplan ergänzt.

25. Landratsamt Main-Tauber-Kreis - Umweltschutzamt

Nr.	Adresse	Inhalt Stellungnahme	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
25.	Landratsamt Main-Tauber-Kreis Umweltschutzamt Schmiederstraße 21 97941 Tauberbischofsheim Stellungnahme vom 13.01.2026	<u>1. Umweltschutzamt</u> <u>1.1. Grundwasser-/ Gewässerschutz</u> Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes „Zukunftsstadt Auenland - Teil 1“ bestehen seitens des Gewässerschutzes keine grundsätzlichen Bedenken. Auf folgendes wird hingewiesen: a. Das Plangebiet soll im Trennsystem entwässert werden. Gewässerbenutzungen (z.B. die Einleitung des Niederschlagswassers in ein Oberflächengewässer) bedürfen gemäß § 8 WHG grundsätzlich der wasserrechtlichen Erlaubnis. 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. b. Der Hinweis in den textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften, dass bei der Aufstellung von Bauleitplänen in Risikogebieten gemäß § 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 sind, ist dort nach hiesiger Auffassung fehl am Platz. Die Abwägung hat durch die den Bebauungsplan aufstellende Gemeinde im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung zu erfolgen.	Kenntnisnahme Kenntnisnahme. Der Hinweis bzgl. einer eventuell notwendigen wasserrechtliche Erlaubnis wird in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen. Kenntnisnahme. Der Hinweis entfällt. Stattdessen wird auf folgende Abwägung im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung 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. 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 zur 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.

Nr.	Adresse	Inhalt Stellungnahme	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
zu 25.	Landratsamt Main-Tauber-Kreis Umweltschutzamt Schmiederstraße 21 97941 Tauberbischofsheim Stellungnahme vom 13.01.2026 -Fortsetzung-	<u>1.2 Bodenschutz / Altlasten</u> a. Bodenschutz Aus Sicht des Bodenschutzes bestehen gegen das Vorhaben keine grundsätzlichen Bedenken. Es handelt sich um eine bereits überbaute Fläche im Innenbereich, sodass keine natürlichen Böden mehr zu erwarten sind. b. Altlasten Die Belange sind ausreichend berücksichtigt. Keine weiteren Anregungen oder Bedenken. <u>1.3 Naturschutz</u> Das Plangebiet überschneidet sich im östlichen Teilbereich mit dem geplanten BP „Zukunftsstadt Auenland 2“. In diesem Überschneidungsbereich wurden nach dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zum Auenland 2 im Jahr 2025 mehrere Zauneidechsen nachgewiesen. Die saP zum Bauleitplanverfahren Auenland 1 schließt fälschlicherweise das Vorkommen der Zauneidechse aus. Im weiteren Verlauf der beiden Bauleitplanverfahren ist zu klären, wo die Grenze zwischen beiden Verfahren verläuft.	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). Diese Ausführung wird unter Kap. 5.2 der Begründung zum Bebauungsplan ergänzt. Kenntnisnahme. Kenntnisnahme. Im Jahr 2024 wurde für das Bauvorhaben eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung durchgeführt, in deren Rahmen keine ausgeprägte Habitatstrukturen festgestellt wurden, die auf ein Vorkommen von Reptilien schließen lassen. 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

Nr.	Adresse	Inhalt Stellungnahme	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
zu 25.	Landratsamt Main-Tauber-Kreis Umweltschutzamt Schmiederstraße 21 97941 Tauberbischofsheim Stellungnahme vom 13.01.2026 -Fortsetzung-	Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ist das Vorkommen der Zauneidechse (wie im Verfahren Auenland 2 richtig dargestellt und abgearbeitet) im betroffenen Bebauungsplan zu berücksichtigen. <u>1.4 Immissionsschutz</u> Bei Einhaltung der in der Schallimmissionsprognose vom 20.11.2024 der rw bauphysik ingenieurgesellschaft mbH & Co. KG (Bericht-Nr.: B24519_SIS_02) angesetzten Maßgaben und schalltechnischen Maßnahmen bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die vorliegenden Planungen. <u>2. Jugendamt:</u> Von Seiten des Jugendamts Main-Tauber-Kreis bestehen bzgl. des Bebauungsplans keine Bedenken. Das Jugendamt bittet den durch evtl. entstehende Baugebiet/e zu erwartenden Zuzug von Familien und den dadurch entstehenden zusätzlichen Betreuungsbedarf rechtzeitig in die Kita-Bedarfsplanung einzubeziehen, damit die Rechtsansprüche auf frühkindliche Förderung ab vollendetem 1. Lebensjahr und auf einen Kindergartenplatz ab vollendetem 3. Lebensjahr bedarfsgerecht gewährleistet werden können. Die Zielquote beträgt bzgl. Betreuungsplätzen U3 (0-3-jährige Kinder) 42,6 %, im Ü3-Bereich (3-6-jährige Kinder) 96,2 %. Bei der Bedarfsgerechtigkeit bittet das Jugendamt zudem zu berücksichtigen, dass zunehmend und gerade von Eltern, die neu gebaut haben, Ganztagsplätze für die Kita-Betreuung nachgefragt werden.	bestehenden Gebäudes gelegenen Grünfläche. Im Ergebnis wurde ein Konzept erarbeitet, mit dem ein Eintreten der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG im Zuge des geplanten Bauvorhabens für die im Baufeld vorkommenden Mauereidechsen vermieden werden kann. Im Rahmen einer CEF-Maßnahme werden Habitatemente für Eidechsen im südlichen Teil des Plangebietes angelegt. Im Bebauungsplan wird eine entsprechende Festsetzung aufgenommen und durch Regelungen in einem Städtebaulichen Vertrag ergänzt. Die als Eidechsenhabitat vorgesehene Fläche steht im Eigentum der Stadt. Der Bericht wurde mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und wird der Begründung zum Bebauungsplan als Anlage beigelegt. Kenntnisnahme Kenntnisnahme. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Er hat jedoch keine Auswirkungen auf die die vorliegende Planung, da diese keine Wohnbauflächen ausweist.

Nr.	Adresse	Inhalt Stellungnahme	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
zu 25.	Landratsamt Main-Tauber-Kreis Umweltschutzamt Schmiederstraße 21 97941 Tauberbischofsheim Stellungnahme vom 13.01.2026 -Fortsetzung-	Zudem besteht ab 2026 in Klasse 1 (und in der Folge stufenweise aufbauend in den Klassen 2-4) ein Rechtsanspruch auf Ganztagsbetreuung von Grundschulkindern. Auch diese neue Rechtslage muss in den Planungen berücksichtigt werden. 3. Seitens des Gesundheitsamtes, des Vermessungs- und Flurneuordnungsamtes sowie des Umweltschutzamtes (Fachbereich Abwasserbeseitigung) bestehen gegen das genannte Bebauungsplanverfahren keine Bedenken. Von Seiten des Landwirtschaftsamts wurden gegen das genannte Bauleitplanverfahren keine Bedenken erhoben.	Kenntnisnahme

26. Landratsamt Main-Tauber-Kreis - Landwirtschaftsamt

Nr.	Adresse	Inhalt Stellungnahme	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
26.	Landratsamt Main-Tauber-Kreis Landwirtschaftsamt Wachbacher Straße 52 97980 Bad Mergentheim Stellungnahme vom 14.01.2026	1) Die Stadt Bad Mergentheim möchte einen Bebauungsplan aufstellen und die betroffene Fläche als Sondergebiet nach § 11 Abs. 3 BauNVO für großflächigen Einzelhandel der Grundversorgung festsetzen. Bei dem geplanten Vorhaben handelt es sich lt. Begründung des Bebauungsplanentwurfs um eine Nachverdichtung gem. § 13a Abs. 1 BauGB im Innenbereich von Bad Mergentheim. Im aktuell gültigen Flächennutzungsplan ist das Gebiet als Sonderbaufläche (S) dargestellt. Außerdem ist der Standort in der aktuellen Fortschreibung des Regionalplans Heilbronn-Franken als „Standort der Einzelhandelsgroßprojekte der Grundversorgung“ festgelegt. Die Verkaufsfläche des bestehenden Lidl-Marktes von ca. 1.005 m² auf den Flst. 3751, 3749 und 3750/2 der Gemarkung Bad Mergentheim soll durch einen Neubau mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.550 m² ersetzt werden. Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 3749, 3750/2, 3751 und einen Teil des angrenzenden Flst. 3752/1. Ein naturschutzfachlicher Ausgleich ist laut 4.2. der Begründung des Bebauungsplans nicht erforderlich, da gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB die Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung erfolgt bewertet werden. Wir gehen davon aus, dass keine zusätzlichen landwirtschaftlichen Flächen im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans beansprucht werden. Landwirtschaftliche Belange sind somit nicht beeinträchtigt. 2) Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen weiterhin ohne Einschränkung zu ermöglichen ist.	In Folge der Umstellung des Verfahrens nach § 13a BauGB auf das „Normalverfahren“ ist der erforderliche Ausgleichsbedarf zu ermitteln und entsprechend auszugleichen. Durch den Bebauungsplan ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von 7.308 Ökopunkten. Für den Ausgleich des Eingriffes soll die bereits im Jahr 2020 durchgeführte Maßnahme Nr. 46 aus dem Ökokonto Bad Mergentheim in Anspruch genommen werden. Es handelt sich bei der Maßnahme Nr. 46 um ein hergestelltes Auenbiotop mit Auwald in Edelfingen. Die genaue Maßnahmenbeschreibung wird als Maßnahmenblatt Nr. 46 der Begründung als Anlage Nr. 5 beigelegt. Die o.g. Maßnahme wurde entsprechend in den textlichen Festsetzungen unter Nr. 1.8 zugeordnet und planungsrechtlich abgesichert. Die Planung grenzt nicht an landwirtschaftliche Flächen an. Auch die bestehenden angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen werden nicht überplant oder in ihrer Nutzung eingeschränkt. Etwaige von den südlich gelegenen landwirtschaftlich bewirtschafteten Flächen einwirkenden Immissionen (Lärm, Staub, Geruch), ausgelöst durch betriebsübliche landwirtschaftliche Nutzungen (zu allen Tages- und Nachtzeiten), sind ortsüblich, zumutbar und zu dulden, sofern sie nicht über das gemäß den einschlägigen öffentlichen Regelungen (z. B. BImSchG) zulässige und zugrunde gelegte Maß hinausgehen. Ein entsprechender Hinweis hierauf wird in der Begründung zum Bebauungsplan sowie im Textteil des Bebauungsplans ergänzt.

27. Deutsche Telekom Technik

Nr.	Adresse	Inhalt Stellungnahme	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
27.	Deutsche Telekom Technik GmbH Technik Niederlassung Südwest PTI 21, Betrieb / Bauleitplanung Knorrstraße 22 74074 Heilbronn Stellungnahme vom 15.01.2026	Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Zum Bebauungsplanentwurf hat die Telekom derzeit keine Einwände. Sie bittet jedoch bei der Umsetzung des Bauvorhabens nachfolgende Hinweise zu beachten: Im o. a. Plangebiet befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom (siehe beigegefügt Lageplan), die bei Baumaßnahmen gesichert werden müssen. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen vorhandener Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse so weit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten.	- Kenntnisnahme. Die Leitungen der Telekom wurden bereits nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Die genaue Lage der Leitungen ist im Rahmen konkreter Baumaßnahmen zu ermitteln. Hierfür ist die Telekom frühzeitig durch den Bauherren zu beteiligen. Ein eventuell erforderlicher Rückbau von alten Hausanschlussleitungen bzw. eine Verlegung von Leitungen ist frühzeitig durch den Bauherren mit der Telekom abzustimmen sowie die Abstimmung. Dasselbe gilt für die Ausführung von Pflanzungen in der Nähe von Leitungen. Ein entsprechender Hinweis auf die Berücksichtigung von Leitungsbeständen und die erforderliche Abstimmung mit den jeweiligen Netzbetreibern durch den Bauherren, ist bereits im Bebauungsplan vorhanden.

Nr.	Adresse	Inhalt Stellungnahme	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
zu 27.	Deutsche Telekom Technik GmbH Technik Niederlassung Südwest PTI 21, Betrieb / Bauleitplanung Knorrstraße 22 74074 Heilbronn Stellungnahme vom 15.01.2026 Fortsetzung	Bitte informieren Sie die Projektierer, dass sie sich im Fall einer Verlegung der auf dem Gelände vorhandenen Anschlüsse, frühestmöglich über einen der nachfolgenden Kontakte mit der Telekom in Verbindung setzen möchten: · Bauherren-Hotline (Tel.: 0800 330 1903) · Bauherren-Service (für Eigentümer: Neuanschlüsse & Verlegungen von Hausanschlüssen) https://www.telekom.de/hilfe/bauherren Vor Abriss bestehender Gebäude sind die Hausanschlüsse fachgerecht durch die Telekom zurückbauen zu lassen.	

28. Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau

Nr.	Adresse	Inhalt Stellungnahme	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
28.	Regierungspräsidium Freiburg Abteilung 9 Landesamt für Geologie, Roh- stoffe und Bergbau Referat 91 - Geowissenschaftli- ches Landesservicezentrum 79095 Freiburg i. Br. Stellungnahme vom 07.01.2026	<u>1. Geologische und bodenkundliche Grundlagen</u> <u>1.1 Geologie</u> Im Plangebiet liegt eine Überdeckung aus der quartären Lockergesteinseinheit „Auenlehm“ vor. Darüber hinaus ist die Festgesteinseinheit „Rötton-Formation“ im Untergrund zu erwarten. Die lokalen geologischen Verhältnisse können der digitalen Geologischen Karte von Baden-Württemberg 1:50.000 (GeoLa) im LGRB-Kartenviewer entnommen werden. Nähere Informationen zu den lithostratigraphischen Einheiten bieten die geowissenschaftlichen Informationsportale LGRBwissen und LithoLex. <u>1.2 Geochemie</u> Die geogenen Grundgehalte in den petrogeochemischen Einheiten von Baden-Württemberg sind im LGRB-Kartenviewer abrufbar. Nähere Informationen zu den geogenen Grundgehalten sind im geowissenschaftlichen Informationsportal LGRBwissen beschrieben. <u>1.3 Bodenkunde</u> Da ausschließlich Böden in Siedlungsflächen vom Planungsvorhaben betroffen sind, liegen auf Grundlage der Bodenkundlichen Karte 1:50.000 (GeoLa BK50) bzw. der frei zugängliche Bodenfunktionsbewertung auf Grundlage der digitalen Bodenschätzungsdaten keine Informationen zu den Bodenverhältnissen vor. Bei Betroffenheit unversiegelter Böden sollte berücksichtigt werden, dass diese trotz ggf. anthropogener Überprägung wichtige Bodenfunktionen entsprechend § 2 BBodSchG erfüllen können. Daher ist auch in Siedlungsflächen entsprechend § 1a Abs. 2 BauGB und §2 LBodSchAG auf den sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten. Eine Bodenfunktionsbewertung kann nach dem Leitfaden „Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit“ der LUBW (2010) erfolgen. <u>2. Angewandte Geologie</u> Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein hydrogeologisches bzw.	zu 1.1: Kenntnisnahme und Berücksichtigung im Umweltbericht. zu 1.2: Kenntnisnahme und Berücksichtigung im Umweltbericht. zu 1.3: Kenntnisnahme und Berücksichtigung im Umweltbericht. zu 2. Kenntnisnahme. Dem Bebauungsplan liegt kein hydrogeologisches oder geotechnisches Gutachten bei.

Nr.	Adresse	Inhalt Stellungnahme	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
zu 28.	Regierungspräsidium Freiburg Abteilung 9 Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Referat 91 - Geowissenschaftliches Landesservicezentrum 79095 Freiburg i. Br. Stellungnahme vom 07.01.2026 -Fortsetzung-	geotechnisches Übersichtsgutachten, Detailgutachten oder ein hydrogeologischer bzw. geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbe- reich des gutachtenden Ingenieurbüros. <u>2.1 Ingenieurgeologie</u> Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, wird die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan empfohlen: - 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 lehmerfüllte 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 lehmerfüllter 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. lehmerfüllte Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.	zu 2.1: Zur Berücksichtigung durch den Bauherren in der weiterführenden Objektplanung werden die Hinweise zur Ingenieurgeologie in der Begründung zum Bebauungsplan sowie in die Festsetzungen ergänzend aufgenommen.

Nr.	Adresse	Inhalt Stellungnahme	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
zu 28.	Regierungspräsidium Freiburg Abteilung 9 Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Referat 91 - Geowissenschaftliches Landesservicezentrum 79095 Freiburg i. Br. Stellungnahme vom 07.01.2026 -Fortsetzung-	<u>2.2 Hydrogeologie</u> Auf die Lage des Planvorhabens in der qualitativen Schutzzone III und der quantitativen Schutzzone C des festgesetzten Heilquellenschutzgebietes „Bad Mergentheim“ (LUBW Nr.: 128-300H) wird hingewiesen. Das Gutachten zur Abgrenzung des Heilquellenschutzgebietes datiert aus dem Jahr 1989 und somit vor der Veröffentlichung der aktuell gültigen Richtlinien für Heilquellenschutzgebiete (LAWA 1998). Es kann 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. Aktuell findet im Plangebiet keine Bearbeitung hydrogeologischer Themen durch das LGRB statt. <u>2.3 Geothermie</u> Informationen zu den oberflächennahen geothermischen Untergrundverhältnissen sind im Informationssystem „Oberflächennahe Geothermie für Baden-Württemberg“ (ISONG) hinterlegt. ISONG liefert erste Informationen (Möglichkeiten und Einschränkungen) zur geothermischen Nutzung des Untergrundes mit Erdwärmesonden und Erdwärmekollektoren. Bitte nehmen Sie vor Verwendung des Informationssystems die Erläuterungen zur Kenntnis. <u>2.4 Rohstoffgeologie (Mineralische Rohstoffe)</u> Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen. <u>3. Landesbergdirektion</u> <u>3.1 Bergbau</u> Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbaugebiet. Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder künstlich geschaffenen Althohlräumen (bspw. Stollen, Bunker, unterirdische Keller) betroffen.	zu 2.2: Auf die Lage in der qualitativen Schutzzone III und der quantitativen Schutzzone C des festgesetzten Heilquellenschutzgebietes wurde bereits im Bebauungsplan sowie der dazugehörigen Begründung hingewiesen. Die Ausführungen hierzu in der Begründung werden um den Hinweis des Landesamtes zu künftig etwaigen Änderungen des Umgriffs den hydrogeologischen Untergrundverhältnissen ergänzt. zu 2.3: Kenntnisnahme. Die Hinweise zur Geothermie in der Begründung zum Bebauungsplan werden entsprechend der Ausführungen des Landesamtes ergänzt. zu 2.4: Kenntnisnahme zu 3.1: Kenntnisnahme.

Nr.	Adresse	Inhalt Stellungnahme	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
zu 28.	Regierungspräsidium Freiburg Abteilung 9 Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Referat 91 - Geowissenschaftliches Landesservicezentrum 79095 Freiburg i. Br. Stellungnahme vom 07.01.2026 -Fortsetzung-	4. Allgemeine Hinweise <u>4.1 Anzeige, Übermittlung und Bereitstellung von Geologie-Daten nach Geologiedatengesetz (GeolDG)</u> Für geologische Untersuchungen und die daraus gewonnenen Daten besteht nach den Bestimmungen des Geologiedatengesetzes (GeolDG) eine Übermittlungspflicht gegenüber dem LGRB. Weitere Informationen hierzu stehen Ihnen im LGRBanzeigeportal zur Verfügung. <u>4.2 Weitere Informationsquellen des LGRB im Internet</u> Informationen zu den Untergrundverhältnissen sowie weitere raumbezogene Informationen können fachübergreifend und maßstabsabhängig der LGRBhomepage entnommen werden. Bitte nutzen Sie hierzu auch den LGRB-Kartenviewer sowie LGRBwissen. Insbesondere verweisen wir auf unser Geotop-Kataster. Beachten Sie bitte auch unser aktuelles Merkblatt für Planungsträger.	zu 4.1: Kenntnisnahme. zu 3.1: Kenntnisnahme.

B1 – Stellungnahme B1

Nr.	Adresse	Inhalt Stellungnahme	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
B1.	Stellungnahme B1 Stellungnahme vom 16.01.2026 Vertreten durch: Fridrich Bannasch & Partner Rechtsanwälte mbB	Der Bebauungsplan kann in der offen gelegten Fassung nicht wirksam beschlossen werden, weil er unter erheblichen Verfahrensfehlern (I.) leidet und weil einige der vorgesehenen Festsetzungen materiell rechtswidrig sind (II.). Zudem liegen erhebliche Abwägungsdefizite vor (III.). Er wäre deshalb von Anfang an nichtig (IV.). <u>I. Verfahrensfehler</u> Der Bebauungsplanentwurf leidet an Verfahrensfehlern, weil das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB nicht anwendbar (1.) und die öffentliche Bekanntmachung der Offenlage fehlerhaft sind (2.). 1. Ausschluss des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB Gem. Ziff. 4.1 der Begründung zum Bebauungsplanentwurf erfolgt seine Aufstellung im Verfahren nach §§ 13a, 13 BauGB in der Variante einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m² nach § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB. Dieser ist vorliegend jedoch nicht anwendbar, weil es sich beim Plangebiet nicht durchgehend um einen Innenentwicklungsbereich handelt (1.1), weil die zulässige überbaubare Grundfläche von 20.000 m² überschritten wird (1.2) und weil der Bebauungsplan der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt und die UVP-Vorprüfung grob fehlerhaft ist (1.3). 1.1 Kein Innenentwicklungsbereich § 13a schließt eine Überplanung von Außenbereichsflächen am Ortsrand auch in geringfügigem Umfang aus. Der Siedlungskörper darf durch Bebauungsplanverfahren nach § 13a BauGB nicht nach außen erweitert werden. Jaeger in: Spannowsky/Uechtritz, BauGB, 4. Aufl. 2022, § 13a Rn. 8 Zwar handelt es sich beim vorliegenden Plangebiet zum Großteil um einen bereits bisher von Siedlungsstrukturen geprägte Flächen, die als Innenentwicklungsflächen einzuordnen sind. Im südwestlichen und im südöstlichen Teil des Plangebiets geht dieses jedoch über die durch den bisherigen Lebensmittelmarkt genutzten Flächen hinaus und erweitert die Siedlungsflächen in Richtung des Außenbereichs. Insoweit	- zu I. 1 bis I.1.3.2.2: Basierend auf den Einwänden ist das Verfahren nach § 13a BauGB auf ein Normalverfahren umzustellen. Ein Umweltbericht wurde erstellt. Das förmliche Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB wird wiederholt.

Nr.	Adresse	Inhalt Stellungnahme	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
zu B1.	Stellungnahme B1 Stellungnahme vom 16.01.2026 Vertreten durch: Fridrich Bannasch & Partner Rechtsanwälte mbB -Fortsetzung-	liegt kein Innenentwicklungsbereich vor. Diese Flächen dürfen nicht nach § 13a BauGB überplant werden. 1.2 Überschreitung der zulässigen überbaubaren Grundfläche Zwar setzt der Bebauungsplan „Zukunftsstadt Auenland-Teil 1“ unmittelbar eine überbaubare Grundfläche von weniger als 20.000 m² gem. § 13a Abs. 1 S.2 Nr. 1 BauGB fest. Darauf alleine kommt es jedoch nicht an, weil „die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind“. Genau das ist hier der Fall. Denn das vorliegende Bebauungsplanverfahren wurde aus dem bereits zuvor mit Gemeinderatsbeschluss vom 20.05.2021 (Beschlussvorlage Nr. 118/2021) eingeleiteten Bebauungsplanverfahren „Zukunftsstadt Auenland“ ausgekoppelt. Die Vorkoppelung ändert aber nichts daran, dass die engen Zusammenhänge fortbestehen, so dass der vorausgekoppelte Plan für ein Teilgebiet nicht isoliert betrachtet werden darf, sondern das Gesamtgebiet betrachtet werden muss. Der enge räumliche Zusammenhang zwischen dem vorausgekoppelten Teilgebiet und der Gesamtplanung besteht. Denn das Teilgebiet 1 grenzt sowohl im Süden als auch im Osten unmittelbar an die sonstigen Flächen des Gesamtgebietes an. Es besteht zwischen dem vorausgekoppelten Teil und dem Gesamtgebiet auch ein enger sachlicher Zusammenhang. Dieser ergibt sich zum Einen aus dem im Aufstellungsbeschluss vom Mai 2021 dargelegten Gesamtkonzept für die Entwicklung des Areals zwischen Igersheimer Straße im Norden, Austräße im Osten und Kopernikus-Realschule sowie Deutschordensgymnasium im Süden. Auch wenn der Schwerpunkt dieses Gesamtkonzeptes auf der Entwicklung zusätzlicher Wohnbauflächen liegt, wird auf S. 3 oben der Vorlage zum Aufstellungsbeschluss von 2021 die zugleich verfolgte Weiterentwicklung der Nahversorgungskonzeption dargelegt, die eng mit der weiteren Wohnbauentwicklung verknüpft ist und nicht nur die Modernisierung des Lidl-Standortes sondern auch die zusätzliche Ansiedlung eines großflächigen Vollsortimenters umfassen soll. Zudem sehen die Konzepte von 2021 und auch danach eine gemeinsame Parkplatznutzung von Discounter und Vollsortimenter vor, also eine sehr enge funktionale Verknüpfung.	

Nr.	Adresse	Inhalt Stellungnahme	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
zu B1.	Stellungnahme B1 Stellungnahme vom 16.01.2026 Vertreten durch: Fridrich Bannasch & Partner Rechtsanwälte mbB -Fortsetzung-	Die Einzelhandelsentwicklungen untereinander und ihr Verhältnis zu den Wohnbauflächenentwicklung waren daher von Anfang an konzeptionell miteinander eng verknüpft. Dies setzt sich im Bebauungsplanverfahren für das Teilgebiet 1 fort. Denn die zur Offenlage vorgelegten Fachgutachten beziehen die weitere Wohnbauentwicklung bereits mit ein und geben auf dieser Grundlage auch entsprechende Empfehlungen und Bewertungen für das vorliegende Verfahren ab. So wird in der Auswirkungsanalyse der GMA vom 07.12.2023, mit der nachgewiesen werden soll, vom vorliegenden Vorhaben gingen keine negativen städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen aus, die künftige zusätzliche Wohnbebauung mehrfach als Argument dafür angeführt, warum die geplanten Verkaufsflächen städtebaulich noch verträglich sein sollen. Auf S. 4 der GMA-Stellungnahme wird auf die geplanten 1.200 zusätzlichen Einwohner abgestellt. In Tabelle 1 auf S. 8 wird die Einwohnerentwicklung, aus der sich die Kaufkraftpotentiale errechnen, auch auf Basis der im Rahmen des Gesamtkonzepts geplanten Wohnbauentwicklung als sehr positiv steigend dargestellt und ausdrücklich formuliert: „Durch die Neubaugebiete im unmittelbaren Umfeld des Lidl-Standortes wird sich diese positive Entwicklung auch in Zukunft fortsetzen.“ Auf S. 10 wird im vierten Absatz nochmals auf die weitere Wohnbebauung eingegangen und auf S. 10 im fünften Absatz sehr optimistisch ein Einwohnerpotential von 26.000 bis 27.000 Einwohnern in den nächsten zehn Jahren angenommen. Schließlich werden in Karte 2 auf S. 14 des Gutachtens sowohl das in der Realisierung wie auch das in der Planung befindliche Neubaugebiet dargestellt. Die GMA rechtfertigt also die durch Abriss und Neubau des Lidl entstehende größere Verkaufsfläche u.a. mit seiner sehr engen Verknüpfung zum vorabausgekoppelten Bebauungsplan mit dem Gesamtkonzept aus dem Jahr 2021. Auch das Lärmgutachten basiert auf der Annahme enger sachlicher Zusammenhänge. Bereits auf S. 3 wird dort bei der Darstellung der städtebaulichen Planung die beabsichtigte „großflächige städtebauliche Entwicklung ‚Zukunftsstadt Auenland‘“ in Bezug genommen. Auf S. 9 heißt es im ersten Absatz wörtlich: „Es stellt den ersten Abschnitt der städtebaulichen Entwicklung ‚Zukunftsstadt Auenland‘(...) dar.“ und auf S. 26 werden im letzten Absatz bereits die künftigen	

Nr.	Adresse	Inhalt Stellungnahme	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
zu B1.	Stellungnahme B1 Stellungnahme vom 16.01.2026 Vertreten durch: Fridrich Bannasch & Partner Rechtsanwälte mbB -Fortsetzung-	„nahegelegenen potentiellen Immissionsorte eines südlichen allgemeinen Wohngebiets (WA) im Rahmen der städtebaulichen Entwicklung „Zukunftsstadt Auenland“ in Bezug genommen. Die Lärmgutachter haben also die künftig geplanten Wohngebiete im Rahmen des Gesamtkonzepts bereits zur Grundlage ihrer Begutachtung gemacht. Der Versuch der Begründung zum Bebauungsplan, diesen Gesamtzusammenhang und die Vorgeschichte des Aufstellungsbeschluss für das Gesamtgebiet von 2021 auszublenden und dadurch zu suggerieren, es handele sich um ein isoliertes Projekt, ist daher völlig untauglich. Der Satz auf S. 10: „Ein enger sachlicher, räumlicher und zeitlicher Zusammenhang zu anderen Bebauungsplänen besteht nicht.“, wird nicht begründet, sondern einfach behauptet, vermutlich wider besseres Wissen, um das gewollte Ergebnis zu erzielen. Die Gutachten zum Lärm und zu den Einzelhandelsauswirkungen beweisen das genaue Gegenteil. Da die Verkaufsfläche auch mit der zusätzlichen Kaufkraft aus den neuen Wohnbaugebieten gerechtfertigt wird und da umgekehrt der Lärmschutz des Marktes auch auf die künftigen Wohnbaugebiete Rücksicht nimmt, besteht sehr wohl ein enger sachlicher Zusammenhang. Auch das raumordnungsrechtlich zu erfüllende „Integrationsgebiet“ bedarf einer Wohnbebauung, in die der Markt sich integriert. Auch insoweit besteht ein enger sachlicher Zusammenhang. Schließlich besteht aufgrund der Verfahrensabfolge auch ein enger zeitlicher Zusammenhang. Denn der Aufstellungsbeschluss für das Gesamtkonzept aus dem Jahre 2021 ist weiterhin gültig, so dass dieses Verfahren parallel zum vorliegend ausgekoppelten Verfahren anhängig ist. Dass sich die Entwicklung von Wohnbauflächen aufgrund der in den letzten drei Jahren verschlechterten Marktlage möglicherweise etwas verzögert, ändert daran nichts. Sollte die Stadt Bad Mergentheim argumentieren wollen, dass die Wohnbebauung sich entgegen der ursprünglichen Konzeption von 2021 auf unbestimmte Zeit verschiebt, dürfte sie die Wohnbauentwicklung im Gegenzug aber auch nicht als Argumentationsgrundlage im Rahmender Auswirkungsanalyse für die Prognose der Kaufkraftentwicklung heranziehen. Denn maßgeblich für Auswirkungsanalysen ist nicht eine mittel- bis langfristige Entwicklung, sondern der Zeitpunkt des Markteintrittes eines neuen Einzelhandelsbetriebes. Es geht um die Auswirkungen, die er	

Nr.	Adresse	Inhalt Stellungnahme	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
zu B1.	Stellungnahme B1 Stellungnahme vom 16.01.2026 Vertreten durch: Fridrich Bannasch & Partner Rechtsanwälte mbB -Fortsetzung-	dann auf die vorhandenen anderen Versorgungsstrukturen hat. Denn im Zeitpunkt des Markteintrittes eines neuen und modernisierten Marktes ist der Konkurrenzdruck für die Bestandsbetriebe am höchsten und das Risiko ihrer Gefährdung und der Gefährdung von Versorgungsstrukturen an anderen Standorten entsprechend hoch. Erst später sich entwickelnde Kaufkraft im Umfeld des neuen Standorts kann diese städtebaulichen Risiken nachträglich nicht mehr abfedern. Geht man somit korrekterweise vom Gesamtgebiet des ursprünglichen Aufstellungsbeschlusses für die Zukunftsstadt Auenland von 2021 von 13,78 ha aus, so ist auf jeden Fall von einer Überschreitung der zulässigen Grundfläche in diesem Plangebiet von 20.000 m² auszugehen. Denn selbst bei Abzug von ca. 30 % öffentlicher Flächen (Verkehr, Erschließung, Grünanlagen, Gemeinbedarfsflächen) verblieben noch rund 10 ha private Baugrundstücke. Das ergibt bei einer heutigen städtebaulichen Verdichtungsanforderungen genügenden Grundflächenzahl von mindestens 0,4 eine überbaubare Grundstücksfläche von 40.000 m², also das Doppelte des Zulässigen. § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB ist deshalb wegen Überschreitung der zulässigen Größe von 20.000 m² zulässiger Grundfläche vorliegend nicht anwendbar. Auch für § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 2 fehlen die Voraussetzungen. Zwar könnte die hiernach zulässige Grundfläche von bis 70.000 m² noch eingehalten sein. Es wurde aber die für die Anwendung dieser Variante erforderliche strategische Umweltvorprüfung nach Anlage 1 zum BauGB unter Beteiligung der Fachbehörden nichtdurchgeführt. Außerdem bewirkt § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 2 BauGB keinen Dispens vor der Verpflichtung zur Durchführung eines naturschutzrechtlichen Ausgleichs, auf den hier verzichtet wurde. Ein Rückgriff auf § 13a Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BauGB scheidet deshalb aus. 1.3 Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung Das beschleunigte Verfahren hätte vorliegend nach § 13a Abs. 1 S. 4 BauGB auch deshalb nicht angewendet werden dürfen, weil durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit eines Vorhabens begründet wird, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt. § 13 Abs. 1 S. 4 BauGB gilt nach ständiger Rechtsprechung nicht nur für	

Nr.	Adresse	Inhalt Stellungnahme	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
zu B1.	Stellungnahme B1 Stellungnahme vom 16.01.2026 Vertreten durch: Fridrich Bannasch & Partner Rechtsanwälte mbB -Fortsetzung-	„echte“ vorhabenbezogene Bebauungspläne i.S.d. § 12 BauGB, sondern auch für faktisch vorhabenbezogene Angebotsbebauungspläne, denen ein konkretes Projekt zugrunde liegt, dessen Auswirkungen bereits auf der Ebene der Bauplanung sinnvoll geprüft werden können, wie es hier offensichtlich der Fall ist. <i>VGH BadWürtt, B. v. 07.07.2025, 3 S 461/25, juris Rn. 52</i> Die UVP-Pflicht ergibt sich entweder bereits als unmittelbare Pflicht zur Durchführung einer UVP (1.3.1), zumindest aber nach einer UVP-Vorprüfung, wenn diese korrekt durchgeführt worden wäre (1.3.2). 1.3.1 Unmittelbare UVP-Pflicht Es ist bereits fraglich, ob vorliegend sogar eine unbedingte Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gem. Nr. 18.6.1 der Anlage 1 zum UVPG besteht, wenn ein Einzelhandelsbetrieb im Außenbereich von mehr als 5.000 m² Geschossfläche (nicht Verkaufsfläche!) zugelassen werden soll. Der geplante Discounter alleine erreicht diese Geschossfläche zwar nicht. Aber in der Summe mit dem im Rahmen des Gesamtkonzeptes geplanten Vollsortimenter süd-östlich davon würde diese Grenze überschritten. <i>Konzeptplan vom 12.12.2024, Anlage 1</i> Die beiden Märkte sind aufgrund ihrer engen räumlichen und funktionalen Verknüpfung als Agglomeration i.S.d. Plansatzes 2.4.3.2.2 des Regionalplans Heilbronn-Franken, Teilfortschreibung Einzelhandel, wie ein gemeinsamer Markt zu betrachten. Wendet man diese Regelung auf die UVP-Pflicht an, wird die zulässige Größengrenze überschritten. Da der Vollsortimenter außerdem eindeutig in den Außenbereich hinein entwickelt werden soll, ist auch dieses Kriterium der Nr.18.6.1 der Anlage 1 zum UVPG zumindest teilweise erfüllt. Nr. 18.6.1 der Anlage1 zum UVPG verlangt nach vorliegender Auffassung nicht, dass das gesamte Planvorhaben im Außenbereich liegt. 1.3.2 UVP-Pflicht nach korrekter UVP-Vorprüfung Auch wenn man Nr. 18.6.1 der Anlage 1 zum UVPG hier nicht für anwendbar hält, ergibt sich eine UVP-Pflicht jedoch zwingend bei korrekter Durchführung einer UVP-Vorprüfung. Die zur Offenlage präsentierte Umweltverträglichkeitsvorprüfung,	

Nr.	Adresse	Inhalt Stellungnahme	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
zu B1.	Stellungnahme B1 Stellungnahme vom 16.01.2026 Vertreten durch: Fridrich Bannasch & Partner Rechtsanwälte mbB -Fortsetzung-	wonach sich keine UVP-Pflicht ergebe, ist offensichtlich fehlerhaft. Ihr Ergebnis ist nicht nachvollziehbar, so dass auch eine Unbeachtlichkeit dieses Mangels nach § 214 Abs. 2a Nr. 4 BauGB vorliegend nicht in Frage kommt. 1.3.2.1 Eine Vorprüfungspflicht besteht hier zunächst nach Nr. 18.6.2 der Anlage 1 zum UVPG, weil die zulässige Geschossfläche des Discounters auch bei isolierter Betrachtung des vorliegenden Bebauungsplans 1.200 m² deutlich überschreitet und der Bebauungsplan zumindest im Süden und im Südosten über die bisher genutzten und bebauten Flächen hinausgeht und somit in den Außenbereich reicht. Unabhängig davon, ob der Geltungsbereich auch in den Außenbereich hineinreicht, besteht eine Pflicht zur UVP-Vorprüfung aber zumindest gemäß der Auffangregelung in Nr. 18.8 i.V.m. Nr. 18.6.2 der Anlage 1 zum UVPG auch im bisherigen Innenbereich. Davon geht die UVP-Vorprüfung auch selbst aus. 1.3.2.2 Das Ergebnis der vorliegenden UVP-Vorprüfung ist in keiner Weisenachvollziehbar, weil darin erstens der Sinn und Zweck einer Vorprüfung verkannt und zweitens der Begriff der erheblichen nachteiligen Umwelteinwirkungen falsch ausgelegt und angewendet wird. Zweck einer UVP-Vorprüfung ist es, überblicksweise abzuschätzen, ob erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen eintreten können, d.h. ob sie möglich sind. Zweck der Vorprüfung ist es hingegen nicht, eine aufgrund offensichtlich zu erwartender erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen eintretende UVP-Pflicht zu umgehen, indem die eigentliche Umweltprüfung in die Vorprüfung vorgezogen wird und bereits in der Vorprüfung alle potentiellen Umweltkonflikte „abgearbeitet“ werden. Das würde den Zweck der UVP-Pflicht, im Verfahren selbst eine umfassende Umweltprüfung durchzuführen, regelmäßig konterkarieren. Zudem können erhebliche nachteilige Umwelteinwirkungen gerade bei den in vielen Fällen vergleichbarer Art im Zentrum der zu betrachtenden Umweltbelange stehenden Lärmkonflikten zwischen Gewerbelärm und Wohnbebauung auch unterhalb der Richtwerte der TA Lärm auftreten.	

Nr.	Adresse	Inhalt Stellungnahme	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
zu B1.	Stellungnahme B1 Stellungnahme vom 16.01.2026 Vertreten durch: Fridrich Bannasch & Partner Rechtsanwälte mbB -Fortsetzung-	<i>„Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen, die nach § 3c S. 1 UVPG zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung verpflichten, liegen nicht erst dann vor, wenn die nach dem jeweils einschlägigen materiellen Zulassungsrecht maßgebliche Schädlichkeitsgrenze voraussichtlich überschritten wird und damit die Umweltauswirkungen nach Einschätzung der Behörde so gewichtig sind, dass sie zu einer Versagung der Zulassung führen. Umweltauswirkungen sind vielmehr jedenfalls bereits dann erheblich, wenn sie an die Zumutbarkeitsschwelle (...) heranreichen und deshalb in der Abwägung so gewichtig sind, dass im Zeitpunkt der UVP-Vorprüfung ein Einfluss auf das Ergebnis des Planfeststellungsbeschlusses nichtausgeschlossen werden kann (...).“</i> BVerwG, Urt. v. 17.12.2013, 4 A 1/13, Juris-Leitsatz 1 Dem haben sich die Oberverwaltungsgerichte weitgehend angeschlossen: <i>„Erhebliche nachteilige Umwelteinwirkungen sind bei der Bauleitplanung nicht erst dann zu berücksichtigen, wenn Grenzwerte überschritten werden, so dass die Einhaltung der Grenzwerte nicht automatisch zu einer Verneinung erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen führt. Vielmehr sind auch solche Umweltauswirkungen abwägungsrelevant, die unterhalb der bestehenden Grenzwerte liegen, soweit nach der Vorprüfung ein Einfluss auf das Ergebnis des Aufstellungsverfahrens nicht ausgeschlossen werden kann. Das liegt umso näher, je näher die zu erwartenden Umweltauswirkungen an diese Grenzwerte heranreichen (...).“</i> OVG Münster, Urt. v. 11.11.2020, 2 D 54/18.NE, Juris-Leitsatz 3 Das hat zur Folge, dass die Maßstäbe für die Ableitung einer UVP-Pflicht aus einer UVP-Vorprüfung auf der Ebene der Bauleitplanung strenger sein können als bei einer anschließenden genehmigungsrechtlichen Zulassung. Denn auf der Genehmigungsebene kommt es nur noch darauf an, ob Grenz- oder Richtwerte überschritten werden, zu deren Einhaltung der Anlagenbetreiber verpflichtet ist. In der Bauleitplanung hingegen sind auch Belastungen unterhalb der Grenz- oder Richtwerte aufgrund des allgemeinen	

Nr.	Adresse	Inhalt Stellungnahme	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
zu B1.	Stellungnahme B1 Stellungnahme vom 16.01.2026 Vertreten durch: Fridrich Bannasch & Partner Rechtsanwälte mbB -Fortsetzung-	Vorsorgegrundsatzes abwägungsrelevant, was bereits die UVP-Pflicht auslöst. <i>OVG Lüneburg, B. v. 11.10.2021, 1 ME 110/21, Juris-LS 4 und Rdnr. 23</i> Auch die Rechtsprechung in Baden-Württemberg folgt dem grundsätzlich. Maßgeblich ist danach vor allem beim Lärmschutz, wie weit entfernt die Zunahme noch von den Richtwerten liegt. Je eher diese erreicht würden, desto eher sei eine nachteilige Umwelteinwirkung möglich und begründe eine UVP-Pflicht. <i>VGH BadWürtt, B. v. 07.07.2025, 3 S 461/25, Juris Rn. 55</i> Im vorstehenden Fall, in dem der VGH einen Bebauungsplan für ein Sondergebiet Einzelhandel im Normenkontrollverfahren im Juli 2025 gestoppt hatte, hat er eine UVP-Pflicht bejaht, obwohl die Immissionsrichtwerte der TA Lärm durch den Einzelhandelsbetrieb knapp unterschritten wurden, und zwar ohne dass Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt worden waren. Im vorliegenden Verfahren hingegen gehen die Lärmgutachter sogar davon aus, dass an mehreren Immissionsorten der Wohnbebauung die Lärmrichtwerte deutlich überschritten werden, dass dieser Konflikt im Bebauungsplanverfahren nicht gelöst werden kann, und dass deshalb im Baugenehmigungsverfahren durch Lärmschutzaufgaben zu technischen Anlagen und Anlieferzeiten die Einhaltung der Richtwerte sichergestellt werden könne. Wenn aber ein Gutachten von mehreren z. B. Seiten erforderlich wird, um das Lärmproblem zu untersuchen, wenn dieses zum Ergebnis deutlicher Richtwertüberschreitungen durch den Bebauungsplan gelangt und der Bebauungsplan diese Konflikte nicht einmal selbst lösen kann, sondern sie auf die Genehmigungsebene verlagert, begründet der Plan ganz offensichtlich die Zulässigkeit eines Vorhabens, von dem erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen ausgehen, ja sogar Umweltauswirkungen, die ohne die Schutzmaßnahme Rechte der Nachbarn verletzen. Die bloße Möglichkeit, diese nachteiligen erheblichen Umweltauswirkungen zu einem späteren Zeitpunkt im Genehmigungsverfahren durch Schutzmaßnahmen zu bewältigen, ändert zum Zeitpunkt der UVP-Vorprüfung bei Verfahrenseinstellung nichts an der zu diesem Zeitpunkt zwingenden Prognose, dass von den erheblichen Auswirkungen auszugehen ist, die der Bebauungsplan zunächst einmal ermöglicht.	

Nr.	Adresse	Inhalt Stellungnahme	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
zu B1.	Stellungnahme B1 Stellungnahme vom 16.01.2026 Vertreten durch: Fridrich Bannasch & Partner Rechtsanwälte mbB -Fortsetzung-	Die zeitliche Vorverlagerung der Planung der Schutzmaßnahmen kann diese Prognose im Rahmen der UVP-Vorprüfung nicht ändern. Demzufolge hätte die UVP-Vorprüfung zwingend zum Ergebnis kommen müssen, dass aufgrund der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Lärmauswirkungen eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen ist. Gleiches gilt im Ergebnis für den Hochwasserschutz. Der Bebauungsplan selbst enthält mehrere Festsetzungen zum Schutz der baulichen Anlagen vor den Auswirkungen eines HQextrem, das den Geltungsbereich des Bebauungsplans in weiten Teilen überfluten würde (z.B. Ausschluss von Öltanks, Höherlegung der Parkplatzflächen etc.). Auch hier sind offensichtlich erhebliche nachteilige Umwelteinwirkungen zu besorgen. Andernfalls hätte der Plangeber nicht entsprechende Schutzmaßnahmen erlassen. Die UVP-Vorprüfung ist daher offensichtlich fehlerhaft und in keiner Weise nach-vollziehbar. Es wurde in ihr gezielt versucht, die erheblichen nachteiligen Umwelteinwirkungen bereits vorab wegzuwägen oder zu vertuschen, indem man faktisch die komplette Umweltverträglichkeitsprüfung in die Vorprüfung nach vorne gezogen hat. Genau dies ist nicht zulässig. Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB durfte daher auch aus diesem Grund nicht angewendet werden. 2. Fehlerhafte Bekanntmachung Die öffentliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung ist aus mehreren Gründen fehlerhaft. 2.1 Fehlende Angaben zu den verfügbaren Umweltinformationen Da § 13a BauGB nicht anwendbar ist (s.o.), durfte auch nicht von der Angabe der verfügbaren umweltbezogenen Informationen in der öffentlichen Bekanntmachung zur Auslegung der Unterlagen, zu der § 3 Abs. 2 S. 4 BauGB verpflichtet, abgewichen werden. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 S. 1 BauGB ist hier nichtanwendbar. Die verfügbaren umweltbezogenen Informationen hätten in der öffentlichen Bekanntmachung der Offenlage aufgeführt werden müssen.	Zu I 2. bis I.2.4.2: Basierend auf den Einwänden ist das Verfahren nach § 13a BauGB auf ein Normalverfahren umzustellen. Ein Umweltbericht wurde erstellt. Das förmliche Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB wird wiederholt.

Nr.	Adresse	Inhalt Stellungnahme	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
zu B1.	Stellungnahme B1 Stellungnahme vom 16.01.2026 Vertreten durch: Fridrich Bannasch & Partner Rechtsanwälte mbB -Fortsetzung-	2.2 Fehlende Anstoßwirkung mangels genauer Gebietsabgrenzung Ob die öffentliche Bekanntmachung der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 S. 4 BauGB gem. § 1 Abs. 2 der Bekanntmachungssatzung der Stadt Bad Mergentheim vom 25.01.2018 tatsächlich in der Tageszeitung „Fränkische Nachrichten“ erfolgt ist, kann vorliegend mangels digitalem Zugang zu dieser Tageszeitung nicht überprüft werden. Ausgehend von der - nach § 1 Abs. 2 der Bekanntmachungssatzung nur „ergänzend“ auf der Homepage der Stadt Bad Mergentheim erfolgten Bekanntmachung der Offenlegung, die ausschließlich aus einem Text besteht und keine zeichnerische Darstellung des Plangebiets beinhaltet, wird jedoch davon ausgegangen, dass die Bekanntmachung in dieser Form auch in der Tageszeitung erfolgte. In der Bekanntmachung ist der Planbereich in einer Weise zu bezeichnen, die es Außenstehenden möglich macht, zu erkennen, für welchen räumlichen Bereich der Bebauungsplan aufgestellt werden soll. Es muss ein ausreichender Anstoß insbesondere der von der Planung Betroffenen durch die jeweilige Bekanntmachung erreicht werden. <i>Krautzberger/Jaeger in: Ernst u.a., BauGB, § 3 Rn. 47 (Stand: Mai 2025)</i> In der Veröffentlichungspraxis wird dies regelmäßig neben einer textlichen Bezeichnung von Flurstücken und umgebenen Straßen dadurch erreicht, dass der öffentlichen Bekanntmachung eine Karte mit den Grenzen des Plangebiets beigelegt wird. Nur mithilfe einer solchen Karte lässt sich das Plangebiet ohne größeren Aufwand räumlich einordnen und die eigene Planbetroffenheit abschätzen. In der vorliegenden Bekanntmachung wurde jedenfalls im Internet auf eine Karte verzichtet. Stattdessen wurden nur auf die das Plangebiet begrenzenden Straßen abgestellt und die Flurstücke bezeichnet. Flurstücksnummern hat der Durchschnittsleser jedoch nicht präsent, weshalb sie für die Anstoßfunktion ungeeignet sind. Die Benennung der das Gebiet begrenzenden Straßen ist in der Bekanntmachung insofern falsch, als die in Bezug genommenen Straßen das Gebiet des Gesamtkonzepts gemäß dem Aufstellungsbeschluss von 2021 abgrenzen, während das vorliegende Teilgebiet jedoch viel kleiner ist. Diese Abgrenzung ist daher zu unpräzise, um die Anstoßwirkung	

Nr.	Adresse	Inhalt Stellungnahme	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
zu B1.	Stellungnahme B1 Stellungnahme vom 16.01.2026 Vertreten durch: Fridrich Bannasch & Partner Rechtsanwälte mbB -Fortsetzung-	zu erzielen. Da somit eine Karte fehlt und die textliche Bezeichnung nicht ausreichend prägnant und präzise ist, verfehlt die Bekanntmachung ihre Anstoßwirkung. Die Eigentümer und Bewohner im Umfeld des Plangebiets können auf dieser Grundlage nicht hinreichend zügig und zuverlässig erkennen, ob sie möglicherweise betroffen sind. 2.3 Mangelnde Erreichbarkeit auf der Internetseite der Stadt Die öffentliche Bekanntmachung im Internet verstößt gegen § 1 Abs. 2 S.5 DVO-GemO. Danach müssen öffentliche Bekanntmachungen im Internet auf der Internetseite der Gemeinde so erreichbar sein, dass der Internetnutzer auf der Startseite den Bereich der öffentlichen Bekanntmachung erkennt. Diese Anforderung fehlt erstens in § 1 Abs. 1 der Bekanntmachungssatzung vom 25.01.2018. Zweitens entspricht auch die Website der Stadt Bad Mergentheim www.bad-mergentheim.de, abgerufen am 14.01.2026, nicht diesen Anforderungen. Der Begriff „öffentliche Bekanntmachungen“ findet sich dort weder im Hauptmenü noch in einer der in den Vordergrund gerückten Kacheln zu verschiedenen Themenbereichen. Er befindet sich lediglich nach einigem Scrollen im Bereich „aktuelle Meldungen“ ganz rechts unten in kleiner Schrift und teilweise von einem Osterglockenstrauß verdeckt. Das wird den Anforderungen der DVOGemO nicht gerecht, weil dieser Hinweis neben den gestalterisch in den Vordergrund gerückten Fotografien leicht überscrollt wird. Auf die öffentlichen Bekanntmachungen müsste, um ihrer Bedeutung gerecht zu werden, in gleicher Weise verwiesen werden, wie z.B. auf den Kacheln „Rathaus-Termin“, „Zu Gast sein“, „Veranstaltungen“ etc. 2.4 Unzulässige Einschränkung der Beteiligungsmöglichkeiten Des Weiteren ist die öffentliche Bekanntmachung falsch, weil sie in unzulässiger Weise die Möglichkeiten der Abgabe von Stellungnahmen zum Bebauungsplan einschränkt. 2.4.1 So wird gem. § 3 Abs. 2 S.4 Halbs. 2 Nr. 2 Alt. 1 BauGB zwar darauf hingewiesen, die Stellungnahmen sollten möglichst in	

Nr.	Adresse	Inhalt Stellungnahme	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
zu B1.	Stellungnahme B1 Stellungnahme vom 16.01.2026 Vertreten durch: Fridrich Bannasch & Partner Rechtsanwälte mbB -Fortsetzung-	elektronischer Form übermittelt werden. Unzulässig ist hierbei aber die Beschränkung auf die Abgabe per E-Mail. Denn in elektronischer Form könnten die Stellungnahmen z.B. auch durch Abgabe eines Datenträgers, auf dem sie gespeichert sind, oder durch Übermittlung eines Download-Links abgegeben werden. Die Beschränkung auf die E-Mail schränkt die Möglichkeit elektronischer Abgabe von Stellungnahmen unzulässigerweise ein. 2.4.2 Ebenfalls unzulässig ist die Beschränkung der anderen Abgabemöglichkeiten auf eine postalischen Übermittlung oder einer mündlichen Übermittlung zur Niederschrift. Denn damit werden z.B. die Abgabe von schriftlichen Stellungnahmen durch persönlichen Einwurf oder durch persönliche Abgabe und die Übermittlung per Fax ausgeschlossen. Die in der öffentlichen Bekanntmachung versuchte Konkretisierung der nach § 3 Abs. 2 S. 4 Halbs. 2 Nr. 2 möglichen Formen der Abgabe von Stellungnahmen führt also daher zu einer Einschränkung der Abgabeformen, die dazu führen könnte, dass Betroffene von der Abgabe von Stellungnahmen absehen. Die Einschränkung ist unzulässig und die öffentliche Bekanntmachung daher unwirksam. Denn werden in der Bekanntmachung der Auslegung eines Planentwurfs Zusätze aufgenommen, die als Beschränkung der zugelassenen Beteiligung verstanden werden können, so führt dies zur Nichtigkeit des auf dieser Auslegung beruhenden Bebauungsplans. Aus der ständigen Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts ist der Grundsatz abzuleiten, dass die Bekanntmachung der förmlichen Beteiligung keine Zusätze oder Einschränkungen enthalten darf, die geeignet sein können, auch nur einzelne an dieser Bauleitplanung interessierte Bürger von der Erhebung von Stellungnahmen abzuhalten. Auch wenn das Bundesverwaltungsgericht inzwischen klar gestellt hat, <i>BVerwG, B. v. 07.06.2021, 4 BN 50/20, Juris</i> dass nicht alle Zusätze zu den verschiedenen Möglichkeiten einer schriftlichen Abgabe von Stellungnahmen als Einschränkung auszulegen seien, so mangelt es der vorliegenden Bekanntmachung jedoch offensichtlich daran, dass der Begriff einer „schriftlichen“ Stellungnahme gar nicht verwendet wird, sondern eine Beschränkung auf postalische	

Nr.	Adresse	Inhalt Stellungnahme	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
zu B1.	Stellungnahme B1 Stellungnahme vom 16.01.2026 Vertreten durch: Fridrich Bannasch & Partner Rechtsanwälte mbB -Fortsetzung-	Übersendung oder auf mündliche Abgabe zur Niederschrift-vorgenommen wird. Überdies erging das vorstehende Urteil des Bundesverwaltungsgerichts zu einer Vorgängerfassung von § 3 Abs. 2 S. 4 BauGB, während die aktuell gültige Gesetzesfassung sehr allgemein „auf anderem Weg“ eine große Vielfalt von Abgabemöglichkeiten eröffnet, deren Beschränkung auf postalische Übersendung oder mündliche Niederschrift sicherlich zu eng ist und deshalb unzulässigerweise die Beteiligungsmöglichkeiten einschränkt bzw. Betroffene, die andere Abgabemöglichkeiten vorziehen, davon abhalten könnte, ihre Stellungnahme abzugeben. <u>II. Fehlerhafte Festsetzungen</u> 1. Art der Nutzung 1.1 Beschränkung der Betriebszahl im SO Die Festsetzung Ziff. 1.1., wonach nur „ein“ Lebensmittelmarkt/Lebensmittel-Discountmarktzulässig ist, enthält eine der BauNVO fremde und daher unzulässige gebietsbezogene Kontingentierung. Festgesetzt werden kann für ein Gebiet stets nur die Art der zulässigen Nutzung. Mit wenigen Ausnahmen ist es jedoch nichtmöglich, die Zahl der Anlagen in dem jeweiligen Gebiet zu beschränken, weil dies ein „Windhundrennen“ auslösen kann, infolgedessen derjenige, der für seine Teilfläche zuerst den Bauantrag für den „einen“ Markt stellt, die Genehmigung erhält, der Zweite jedoch nicht mehr. <i>Grundlegend zur Unzulässigkeit der Beschränkung der Betriebszahl:</i> <i>BVerwG, Urt. v. 17.10.2019, 4 CN 8/18, Juris-LS 1 und Rn. 12 ff.</i> Zwar hat das Bundesverwaltungsgericht es ausnahmsweise für möglich gehalten, dass ein „Windhundrennen“ ausgeschlossen sein könne, wenn sich der „eine“ Markt nur auf ein einziges Buchgrundstück im Baugebiet beziehe und dieses identisch mit dem Sondergebiet sei, so dass die Festsetzungen nicht als gebietsbezogene, sondern als zulässige grundstücksbezogene Kontingentierung ausgelegt werden könnten. <i>BVerwG, B. v. 15.12.2021, 4 B 12/21, Juris-OS 3 und Rn. 6 ff.</i> Das greift hier jedoch nicht. Denn erstens wird die Einschätzung des Bundesverwaltungsgerichts, im Falle der Identität von Sondergebiet und Buchgrundstück komme es auf später	zu II. 1.1 bis II. 1.5: Die Formulierung der Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung wird wie folgt angepasst: Als Art der baulichen Nutzung wird „Sonstiges Sondergebiet“ (SO) gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel der Grundversorgung“ festgesetzt. Zulässig sind: - die Nutzungsart Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsflächenuntergrenze von 1.200 m² und einer Verkaufsflächenobergrenze von max. 1.550 m². Davon dürfen zentrenrelevanten Neben- bzw. Randsortimenten nur max. 10% der Verkaufsfläche betragen. Bei dem Vorhabengrundstück handelt es sich um ein vorhabengeeignetes Grundstück im grundbuchrechtlichen Sinne.

Nr.	Adresse	Inhalt Stellungnahme	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
zu B1.	Stellungnahme B1 Stellungnahme vom 16.01.2026 Vertreten durch: Fridrich Bannasch & Partner Rechtsanwälte mbB -Fortsetzung-	noch mögliche Grundstücksteilungen nicht an. Da der Bebauungsplan keinen Einfluss darauf hat, ob und wie die Grundstücke später parzelliert werden, muss er unabhängig von der Aufteilung der Buchgrundstücke umsetzbar sein, darf also nicht darauf vertrauen, dass die Identität von Sondergebiet und Buchgrundstück erhalten bleibt. Die Auffassung des Bundesverwaltungsgerichts eröffnet Umgehungsmöglichkeiten, die am Ende doch ein „Windhundrennen“ auslösen können. Zum Zweiten sind vorliegend die Voraussetzungen nicht gegeben. Denn der Bebauungsplan liegt auf insgesamt fünf Flurstücken. Die vorstehenden Erwägungen sind auch nicht rein theoretischer Natur. Denn auch die mit der Hauptnutzung überbaubare Grundstücksfläche, die von den (blauen) Baugrenzen umrahmt wird („Baufenster“) liegt auf zwei Flurstücken. Daher besteht das konkrete Risiko, dass die Flurstücke getrennt vermarktet werden und dann auf jedem Flurstück ein Markt zulässig wäre, weil die gebietsbezogene Kontingentierung unwirksam ist. So könnte z.B. ein Lebensmittelmarkt mit der Verkaufsflächen von 1.500 m² auf Flst.Nr. 3749 errichtet werden. Denn allein auf Flst.Nr. 3749 stehen ca. 2.500 m² überbaubare Grundstücksfläche zur Verfügung, was in der Praxis für einen Lebensmittelmarkt mit 1.500 m² Verkaufsfläche zuzüglich Lager und Nebenflächen ausreicht. In dem kleineren Anteil des ‚Baufensters‘ auf Flst.Nr. 3751 könnte zusätzlich ein Getränkemarkt errichtet werden. Der Flächenanteil des ‚Baufensters‘ auf Flst.Nr.3751 beträgt ca. 40 m x 15 m = 600 m². Da Getränkemarkte keine großen Lagerflächen benötigen, könnten hier noch einmal bis zu 500 m² Verkaufsfläche entstehen, so dass in der Summe 2.000 m² Verkaufsfläche realisierbar würden. Es entspricht aber - wohl - nicht dem Willen der Stadt Bad Mergentheim, das zu ermöglichen. Damit stehen die getroffenen Festsetzungen im Widerspruch zum städtebaulichen Ziel. Sie sind somit nicht erforderlich und wegen Verstoßes gegen § 1 Abs. 3 BauGB unwirksam. Außerdem hat die höhere Verkaufsfläche erhebliche Abwägungsmängel zur Folge, weil dann die Annahmen der Gutachten zu den Umsätzen der Betriebe und deren Auswirkungen auf die Einzelhandelsstrukturen in der Stadt und der Region nicht mehr zutreffen.	

Nr.	Adresse	Inhalt Stellungnahme	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
zu B1.	Stellungnahme B1 Stellungnahme vom 16.01.2026 Vertreten durch: Fridrich Bannasch & Partner Rechtsanwälte mbB -Fortsetzung-	1.2 Vertriebsform Nach ständiger Rechtsprechung kann die Vertriebsform „Dis-counter“ nicht festgesetzt werden, weil typbestimmend für Einzelhandelsbetriebe nur die Sortimente sind, nicht aber das Preisniveau und die Vermarktungsstrategie. Sollte mit dieser Festsetzung das Ziel verbunden sein, Vollsortimenter auszu-schließen, ist sie dafür nicht geeignet und damit unwirksam, weil städtebaulich nicht erforderlich. 1.3 Ergänzungssortimente Unbestimmt und deshalb unwirksam ist die Festsetzung, es seien „ergänzende Sortimente anderer Warengruppen“ zuläs-sig. Grundsätzlich darf ein Lebensmittelmarkt Randsortimente anderer Warengruppen als denjenigen des Kernsortiments (Lebens- und Genussmittel sowie Getränke) in einem Umfang führen, der betriebstypisch ist. Das beinhaltet eine qualitative und eine quantitative Begrenzung. So sind z.B. Drogeriewa-ren und Kosmetik, Zeitschriften, Schnittblumen und Haus-haltswaren in gewissem Umfang für Lebensmittelmärkte noch typisch. Unter „Ergänzungssortimenten“ werden allerdings in der Praxis nicht die betriebstypischen Randsortimente ver-standen, sondern zusätzliche Sortimente, wie sie z.B. im Rahmen von Aktionswaren angeboten werden (EDV, Spielsa-chen, Foto/Optik, Bekleidung etc.). Die Festsetzung „ergän-zende Sortimente anderer Warengruppen“ geht daher qualita-tiv über den typischen Umfang eines Lebensmittelmarktes hinaus. Zugleich ist sie quantitativ zu unbestimmt. Denn selbst wenn man die einzelnen Ergänzungssortimente jeweils auf einen kleinen Prozentsatz der Verkaufsfläche beschränkt, damit sie jeweils noch „ergänzend“ wirken und für sich ge-nommen den Markt nicht dominieren, könnten in der Summe bei einer so unbestimmten Festsetzung mehrere Ergänzungs-sortimente einen Umfang erreichen, der dazu führen würde, dass der Markt nicht mehr von Lebensmitteln, Genussmitteln und Getränken als Hauptsortiment geprägt wird. Es läge dann ein anderer Betriebstyp mit einer sehr großen Mischung ver-schiedener Sortimente und jeweils nur kleinen Flächenantei-len vor, wie er z.B. für Restpostenmärkte typisch ist.	

Nr.	Adresse	Inhalt Stellungnahme	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
zu B1.	Stellungnahme B1 Stellungnahme vom 16.01.2026 Vertreten durch: Fridrich Bannasch & Partner Rechtsanwälte mbB -Fortsetzung-	1.4 Weitere Spiegelstriche Die Spiegelstriche 2 bis 4 unter der Festsetzung Ziff. 1.1 sind allesamt entbehrlich. Denn dass Nebenräume zur Hauptnutzung zulässig sind, bedarf keiner gesonderte Festlegung, sondern ist Teil der Hauptnutzung (man schreibt ja auch zur Festsetzung eines Wohngebiets nicht in den B-Plan, dass in den Häusern Besenkammern und Toiletten zulässig sind). Dass Stellplätze zulässig sind, ergibt sich unmittelbar aus § 12 BauNVO und muss daher ebenfalls nicht festgesetzt werden. Gleiches gilt für Nebenanlagen nach § 14 BauNVO. 1.5 Zwischenergebnis Die gesamten Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung sind entweder unwirksam, zu unbestimmt oder schlicht entbehrlich. 2. Überbaubare Grundstücksflächen und Flächen für Stellplätze Festsetzung Nr. 1.4.2 ist unwirksam. Denn § 23 Abs. 5 BauNVO ermöglicht es nach ständiger Rechtsprechung zwar, Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen zusätzlich einzuschränken. Er ermöglicht es aber nicht, die gesetzliche Vorgabe, wonach Nebenanlagen nach dem Ermessen der Baurechtsbehörde zugelassen werden können im Bebauungsplan zur Regelzulässigkeit aufzustufen und damit die Baurechtsbehörde zu binden. <i>Grundlegend OVG Rheinland-Pfalz, Urt. v. 17.06.2021, 8 A 11487/20, Juris-LS 1; dem folgend u.a. VGH BadWürtt, Urt. v. 17.12.2024, 3 S 1074/22, Juris-Rn. 85 und zuletzt VGH BadWürtt, B. v. 07.07.2025, 3 S 461/25, Juris-Rn. 79 zu einem Bebauungsplan, der ebenfalls ein SO für einen Nahversorger zum Gegenstand hatte.</i>	zu II. 2: Dem Einwand wird gefolgt. Die Festsetzung 1.4.2 wird gestrichen. Die Zulässigkeit von Nebenanlagen sowie in den Abstandsflächen zulässige bauliche Anlagen richtet sich nach § 23 Abs. 5 BauNVO.

Nr.	Adresse	Inhalt Stellungnahme	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
zu B1.	Stellungnahme B1 Stellungnahme vom 16.01.2026 Vertreten durch: Fridrich Bannasch & Partner Rechtsanwälte mbB -Fortsetzung-	Festsetzung Nr. 1.4.3 ist insoweit zumindest unklar. Soll mit ihr eine Beschränkung auf die ausgewiesenen Flächen erreicht werden? Die (räumliche) Beschränkung wäre wohl nach § 23 Abs. 5 BauNVO möglich. Gleichzeitig beinhaltet diese Formulierung aber inzident auch die Regelung, dass in diesen räumlich beschränkten Flächen die Nebenanlagen sachlich unbeschränkt zulässig sein sollen, was ebenfalls gegen § 23 Abs. 5 BauNVO verstößt, weil es das Ermessen der Bau-rechtsbehörde unzulässig einschränkt. Aus den gleichen Gründen ist Festsetzung Nr. 1.5.1 unwirk-sam. Denn auch hiernach werden die Stellplätze außerhalb der Baugrenzen für die Hauptgebäude regelmäßig zugelassen. 3. Festsetzungen zum Hochwasserschutz 3.1 Höhenlage Parkplatz Festsetzung Nr. 1.5.3 kann nicht auf § 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 11 BauGB gestützt werden. Es handelt sich der Zielrichtung nach vermutlich um eine Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 16 Buchst. C) BauGB, die der Vermeidung von Hochwasser-schäden in solchen Gebieten dient, die zwar keinem Bauver-bot unterliegen, in denen aber gleichwohl bei einem Hoch-wasser Schäden an baulichen Anlagen oder gelagerten Gegenständen eintreten können (HQextrem). Allerdings er-mächtigt diese Vorschrift nur dazu, konkrete technische Schutzmaßnahmen gegen Hochwasserschäden für den Fall einer Überschwemmung festzusetzen. Sie dient nicht der Festsetzung von Maßnahmen zur Vermeidung von Über-schwemmungen. Eine Festsetzung zur Höhenlage des Ge-ländes, die zur Folge hat, dass gar keine Überschwemmung statt-findet, ist daher von ihr nicht gedeckt. 3.2 Ausschluss von Heizölanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 16 Buchst. c) BauGB ermöglicht zwar Festset-zungen zur Verortung von Heizölanlagen in Gebäuden oder zu deren technischer Sicherung. Für ein Verbot bietet er aber keine Rechtsgrundlage. Die Festsetzung Nr. 1.6 ist daher unwirksam.	Dem Einwand wird gefolgt. Die Festsetzung 1.4.3 wird ge-strichen. Die Zulässigkeit von Nebenanlagen sowie in den Abstandsflächen zulässige bauliche Anlagen richtet sich nach § 23 Abs. 5 BauNVO. Dem Einwand wird teilweise gefolgt. Die Festsetzung 1.5.1 wird geändert. zu II. 3.1: Dem Einwand wird gefolgt. Die Festsetzung 1.5.3 wird ge-strichen. zu II. 3.2: Dem Einwand wird gefolgt. Die Festsetzung 1.6 wird gestri-chen.

Nr.	Adresse	Inhalt Stellungnahme	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
zu B1.	Stellungnahme B1 Stellungnahme vom 16.01.2026 Vertreten durch: Fridrich Bannasch & Partner Rechtsanwälte mbB -Fortsetzung-	4. Begrünungskonzept 4.1 Pflanzgebote Festsetzung Nr. 1.7.1 ist hinsichtlich der Frage, wo Stauden und Sträucher und wo Großgehölze vorgesehen sind, zu unbestimmt. Außerdem ist das Verhältnis zu Festsetzung Nr. 1.8.1 unklar. Sollen nach Nr. 1.7.1 zusätzlich Bäume als Großgehölze gepflanzt werden oder sind in Nr. 1.7.1 mit „Großgehölzen“ die Bäume nach Nr. 1.8.1 gemeint, so dass die Regelung doppelt enthalten wäre? Eine Rechtsgrundlage für eine Befristung der Nachpflanzpflicht (ein Jahr) existiert nicht. 4.2 Pflanzliste Es ist unklar, ob die Pflanzliste aufgrund des Verweises in Festsetzung Nr. 1.7.1 verbindlich ist, oder ob sie aufgrund der Aufnahme in die Hinweise unter Nr. 3.9 nur empfehlenden Charakter hat. Mangels Bestimmtheit ist die Regelung daher unwirksam. 4.3 Kunstrasen- und Steingartenverbot Eine Rechtsgrundlage für diese Festsetzung wird nicht gesehen. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB ermöglicht die Festsetzung von „Maßnahmen“, also von aktivem Tätigwerden. Er bietet aber keine Rechtsgrundlage für die Festsetzung von Verboten. Ohnehin ist die Festsetzung in der Sache entbehrlich, weil sich ihre Inhalte aus den gesetzlichen Vorgaben der LBO zum Verbot von Steingärten und zur Pflicht der Begrünung der nicht bebauten Grundstücksflächen ergeben. Die zusätzliche Manifestierung dieses Ziels dokumentiert zwar den guten Willen, ändert aber nichts am chronischen Vollzugsdefizit in diesem Bereich, das die Baurechtsbehörden zu vertreten haben, weil sie weder die Bauantragspläne noch den baulichen Vollzug ausreichend daraufhin kontrollieren, ob die Begrünungspflichten eingehalten werden. 4.4 Chemikalienverbot Festsetzung Nr. 1.7.4 kann als offensichtliche Verbotsregelung ebenfalls nicht auf § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a) BauGB gestützt werden und ist deshalb unwirksam.	Zu II 4.1 und 4.2: Dem Einwand wird gefolgt. Die Festsetzungen zu den Pflanzgeboten 1.6 und 1.7 wurden überarbeitet. Zu II 4.3: Dem Einwand wird gefolgt. Die Festsetzung 1.7.2 wird ersatzlos gestrichen. Zu II 4.4: Dem Einwand wird gefolgt. Die Festsetzung 1.7.4 wird ersatzlos gestrichen.

Nr.	Adresse	Inhalt Stellungnahme	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
zu B1.	Stellungnahme B1 Stellungnahme vom 16.01.2026 Vertreten durch: Fridrich Bannasch & Partner Rechtsanwälte mbB -Fortsetzung-	5. Örtliche Bauvorschriften 5.1 Begrünungspflicht Die Festsetzung von Dachbegrünungen nach § 74 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 LBO ist nur zu den am Anfang des Satzes 1 aufgeführten Zwecken zulässig, also aus gestalterischen Gründen. Kleinklimatisch begründete Begrünungspflichten- und das ist hier angesichts der Kombination mit der Solaranlagenpflicht wohl beabsichtigt - lassen sich nach der LBO nicht festsetzen. Die Festsetzung ist daher unwirksam. 5.2 PV-Pflicht Die Pflicht zur Installation von PV-Anlagen auf Gebäuden und über Parkplätzen ist in Baden-Württemberg im Klimagesetz des Landes mit seinen Ausführungsverordnungen geregelt. § 74 Abs. 1 Satz 2 LBO regelt nur, dass örtliche Bauvorschriften die Nutzung der Solarenergie nicht behindern dürfen, verpflichtet also inzident dazu, alle örtlichen Bauvorschriften in allen Belangen, auf die sie sich auswirken können (z.B. Gebäudestellung, Verschattung, Dachkonstruktion, Dachneigung, Fassadengestaltung etc.) darauf zu überprüfen, ob sie in irgendeiner Weise die Nutzung der Solarenergie beeinträchtigen könnten. Er ermächtigt aber nicht dazu, vom Klimagesetz abweichende Regelungen zur Installation von PV-Anlagen zu treffen. Die Festsetzung ist daher unwirksam. Vermutlich ist dem aus Bayern stammenden Planungsbüro der Stadt entgangen, dass es hier im baden-württembergischen Landesrecht grundlegend andere Regelungen gibt. Das Planungsbüro sei damit getröstet, dass dies	zu II. 5.1: Ggü. herkömmlichen monotonen gestalterischen Ausführungen der Dachflächen von Lebensmittelmärkten (ohne eine Dachbegrünung), stellt eine Dachbegrünung eine zeitgemäße und moderne architektonisch sowie auch städtebaulich ansprechenden Gestaltung. Aber auch im Hinblick auf die westlich angrenzenden höheren Wohngebäude stellt die Dachbegrünung ein wichtiges Instrument dar, die neue Dachfläche ggü. der Wohnnutzung architektonisch und städtebaulich ansprechender in das umgebende Siedlungsbild einbinden zu können. Insofern entspricht die Festsetzung dem Zweck des § 74 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 LBO. Sowohl seitens der Stadt als auch seitens des Bauherrn wird eine Dachbegrünung begrüßt. Zusätzlich zu dem gestalterischen Charakter der Dachbegrünung wirkt sich diese darüber hinaus positiv auf den örtlichen Wasserhaushalt (Speicherung, Rückhalt und Verdunstung von Regenwasser) sowie damit verbunden auf das örtliche Kleinklima aus. Die Festsetzung wird demnach beibehalten. zu II. 5.2: Dem Einwand wird gefolgt. Die Festsetzung von Photovoltaikanlagen unter 2.2.1 wird gestrichen. Unter dem Hinweis 3.7 wird bereits auf die PV-Pflicht verwiesen.

Nr.	Adresse	Inhalt Stellungnahme	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
zu B1.	Stellungnahme B1 Stellungnahme vom 16.01.2026 Vertreten durch: Fridrich Bannasch & Partner Rechtsanwälte mbB -Fortsetzung-	bayrischen Planungsbüros in Baden-Württemberg regelmäßig passiert. 5.3 Werbeanlagen Nr. 2.3.5 der örtlichen Bauvorschriften formuliert nur eine allgemeine Zielforderung und keine hinreichend konkrete Festsetzung. Die Regelung ist daher zu unbestimmt, nicht vollzugsfähig und deshalb unwirksam. <u>III. Abwägungsmängel</u> 1. Lärmschutz Der Bebauungsplan enthält keinerlei unmittelbare Festsetzungen zur Bewältigung der Lärmschutzkonflikte, die sich zwischen der beabsichtigten Einzelhandelsnutzung und der angrenzenden Wohnbebauung ergeben. Zwar wurden die Lärmkonflikte ausführlich gutachterlich untersucht. Im Bebauungsplan wurden unter Nr. 3.3 der Hinweise und nachrichtlichen Übernahmen jedoch nur Hinweise bzw. Empfehlungen dafür ausgesprochen, wie die Lärmkonflikte vermeintlich im Baugenehmigungsverfahren gelöst werden könnten. Gegen das Lärmgutachten ist methodisch grundsätzlich nichts einzuwenden. Allerdings sind die Eingangsdaten nicht ausreichend gesichert (1.1) und die Erwägungen zum Schutzkonzept, auf die sich der Bebauungsplanentwurf stützt, greifen zu kurz (1.2). 1.1 Eingangsdaten Ob allerdings die von der Vorhabenträgerin gegenüber den Lärmgutachtern gemachten Angaben zur Verkehrsfrequenz und zu den technischen Aggregaten als maßgeblichen Schallquellen in der Sache zustimmen, kann vorliegend nicht überprüft werden. Hinzuweisen ist jedenfalls darauf, dass angesichts der vorstehend geschilderten Problematik, dass in einem Bebauungsplan für ein Sondergebiet des Lebensmittel Einzelhandels der Betriebstyp „Discounter“ nicht verbindlich festgesetzt werden kann, im Sinne einer von der Rechtsprechung geforderten, realistischen Worst-Case-Abschätzung der zu prognostizierenden Lärmimmissionen davon ausgegangen werden, dass statt eines Discounters auch ein Vollsortimenter an dem Standort angesiedelt werden könnte.	zu II. 5.3: Dem Einwand wird gefolgt. Die Festsetzung 2.3.5 wird gestrichen. zu III. 1: Die Verlagerung der Lärmschutzmaßnahmen auf die Genehmigungsebene ist nach Ansicht der Rechtsberatung des Bauherren zulässig. Nach den Ergebnissen der Geräuschimmissionsprognose sind Festsetzungen im Bebauungsplan zu Zwecken des Lärmschutzes nicht erforderlich. Vorsorglich wird die Umsetzungspflicht der erforderlichen Lärminderungsmaßnahmen in einem städtebaulichen Vertrag geregelt. zu III. 1.1: Gemäß Gutachter erscheint es grundsätzlich plausibel, dass höhere Geräuschimmissionen durch einen Vollsortimenter mit intensiverem Anlieferungsverhalten nicht ausgeschlossen werden können. Es wird aber erwartet, dass die bereits ermittelte ausgereizte Geräuschsituation einer solchen Nutzung entgegensteht. Bei der Errichtung eines Vollsortimenters müsste im Baugenehmigungsverfahren die Einhaltung der Lärmimmissionsrichtwerte der TA Lärm nachgewiesen werden. Im Übrigen begrenzen die festgesetzte Baugrenze und die Verkaufsflächenzahl die mögliche Nutzung des Grundstücks. Diese ist in ihrem Umgriff auf die Errichtung einer LIDL-Filiale mit max. 1.550 m² ausgerichtet. Eine moderner

Nr.	Adresse	Inhalt Stellungnahme	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
zu B1.	Stellungnahme B1 Stellungnahme vom 16.01.2026 Vertreten durch: Fridrich Bannasch & Partner Rechtsanwälte mbB -Fortsetzung-	Aufgrund ihrer wesentlich höheren Sortimentstiefe, der Frischeprodukte und der größeren Sortimentsbreite ist der Anlieferverkehr bei Vollsortimentern anders strukturiert als bei Discountern. Es kommen mehr, zum Teil aber kleinere Fahrzeuge auch von regionalen Produzenten und z.B. mehr kleinere Kühlfahrzeuge für Frischfleischlieferungen, Frischmilchprodukte etc.. Daher erhöht sich die Zahl der Lieferfahrten. Der Lärm der Kühlaggregate tritt hinzu. Ein Teil der Anlieferungen findet frühmorgens in den sensiblen Randzeiten statt und zudem führen Vollsortimenter einen höheren Anteil an Mehrweggetränken, was zu entsprechenden Lärmbeeinträchtigungen durch die Leergutlagerung führt. All dies ist im Lärmgutachten nicht berücksichtigt. Daher beinhaltet es keine entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans ausreichende realistische Worst-Case-Betrachtung. 1.2 Schutzkonzept Des Weiteren stellt sich die Frage, ob die vollständige Verlagerung der Bewältigung der vom Gutachter ermittelten Lärmkonflikte in das nachfolgende Genehmigungsverfahren zulässig ist. Ausgeschlossen ist dies grundsätzlich nicht. Jedoch muss sich die planende Kommune zumindest Gedanken darüber machen, ob eine Bewältigung der Lärmkonflikte im Bebauungsplanverfahren entweder zwingend, weil im Genehmigungsverfahren nicht mehr möglich ist, oder ob sie im Bebauungsplanverfahren zumindest möglich und zur Vermeidung von Vollzugsdefiziten bei der Genehmigungsumsetzung auch geboten ist. Entsprechende Erwägungen fehlen sowohl im Lärmgutachten wie auch in der Begründung zum Bebauungsplan, weil diese nicht der aktuellen Rechtslage entsprechen. Insbesondere fehlen sowohl im Lärmgutachten als auch im Bebauungsplan Erwägungen dazu, die Lärmkonflikte durch eine Lärmkontingentierung im Bebauungsplan zu bewältigen. Die Lärmkontingentierung spielte in den vergangenen Jahren seit den Grundlagenurteilen des Bundesverwaltungsgerichts	Vollsortimenter benötigt eine deutlich höhere Verkaufsflächenzahl. Bei einem Vollsortimenter mit einer vergleichbaren Größe ist auch ein vergleichbares Anlieferungsverhalten zu erwarten. Dementsprechend werden die Eingangsdaten und die Beurteilung des Gutachters als ausreichend erachtet, um die Lärmkonflikte realistisch einschätzen zu können. zu III. 1.2: Die Verlagerung der Lärmschutzmaßnahmen auf die Genehmigungsebene ist nach Ansicht der Rechtsberatung des Bauherren zulässig. Nach den Ergebnissen der Geräuschimmissionsprognose sind Festsetzungen im Bebauungsplan zu Zwecken des Lärmschutzes nicht erforderlich. Vorsorglich wird die Umsetzungspflicht der erforderlichen Lärminderungsmaßnahmen in einem städtebaulichen Vertrag geregelt. Auch seitens des Landratsamtes Main-Tauber-Kreis (Immissionsschutz) vom 13.01.2026, bestehen bei Einhaltung der in der Schallimmissionsprognose angesetzten Maßgaben und schalltechnischen Maßnahmen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die vorliegenden Planungen. Der Stadt ist das Regelungsinstrument der Geräuschkontingentierung nach § 9 Abs. 1 Nr. 23 a) bb) BauGB bekannt. Es besteht jedoch kein Anlass davon Gebrauch zu machen.

Nr.	Adresse	Inhalt Stellungnahme	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
zu B1.	Stellungnahme B1 Stellungnahme vom 16.01.2026 Vertreten durch: Fridrich Bannasch & Partner Rechtsanwälte mbB -Fortsetzung-	aus dem Jahre 2017, die sie erheblich eingeschränkt hatten, nur noch eine untergeordnete Rolle in der Bauleitplanung. Mit der BauGB-Novelle des Herbst 2025 („Bau-Turbo“) hat der Gesetzgeber jedoch explizit in § 9 Abs. 1 Nr. 23 a) bb) BauGB die Möglichkeit der Emissionskontingentierung wieder eingeführt und eröffnet damit sogar weitergehende Festsetzungsmöglichkeiten als nach der früheren Praxis auf Grundlage von § 1 Abs. 4 BauNVO. Diese Gesetzesänderung konnte der Lärmgutachter bei Erstellung seines Berichts am 20.11.2024 noch nicht vorhersehen und hat sich deshalb zur Lärmkontingentierung für das Sondergebiet keine Gedanken gemacht. Maßgeblich für die Abwägung des Lärmschutzes ist aber nicht der Zeitpunkt der Gutachtenserstellung. Maßgeblich für die anzuwendende Gesetzesfassung ist § 233 Abs. 1 BauGB, wonach Verfahren nach dem BauGB, die vor Inkrafttreten einer Gesetzesänderung förmlich eingeleitet worden sind, nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen werden, soweit nachfolgend nichts anderes bestimmt ist. Das wäre grundsätzlich das BauGB in seiner Fassung vor dem Aufstellungsbeschluss vom 26.01.2023. Auf Seite 4 der textlichen Festsetzung wird allerdings als Rechtsgrundlage das BauGB in der Fassung vom 20.12.2023 angegeben, also einem Zeitpunkt nach Einleitung des Verfahrens. Das erweckt den Eindruck, als wolle die Stadt Bad Mergentheim das Bebauungsplanverfahren nicht nach den zum Zeitpunkt der Verfahrenseinleitung geltenden Regelungen, sondern auch nach Maßgabe später erfolgter Änderungen des BauGB und der BauNVO fortführen. Das ist gem. § 233 Abs. 15.2 BauGB auch grundsätzlich möglich, solange mit gesetzlich vorgeschriebenen einzelnen Schritten des Verfahrens noch nicht begonnen worden ist. Es ist deshalb zulässig und in der Praxis auch üblich, Bebauungspläne jeweils mit der Fassung des BauGB und der BauNVO zu erarbeiten, die zum Zeitpunkt der ersten Öffentlichkeitsbeteiligung gelten. Auch das ist vorliegend aber nicht der Fall, weil seit der in den textlichen Festsetzungen in Bezug genommenen Fassung des BauGB vom Dezember 2023 mehrere Änderungen des BauGB erfolgten, zuletzt durch den „Bau-Turbo“ und im Herbst 2025 zusätzlich im Zuge diverser Gesetze zum Energierecht. Die Stadt müsste sich daher nach vorliegender Auffassung, wenn sie nicht die zum Zeitpunkt der Verfahrenseinleitung maßgebliche	Das BauGB schreibt keine vorrangige Lösung von Immissionskonflikten im Bebauungsplan durch Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 23 a) bb) BauGB vor. Die Ermächtigungsgrundlage ist ein Angebot an den Plangeber. Hier wurde dem Grundsatz der planerischen Zurückhaltung Geltung getragen. Danach darf Gemeinde von einer abschließenden Konfliktbewältigung im Bebauungsplan Abstand nehmen, wenn bei vorausschauender Betrachtung die Durchführung der als notwendig erkannten Konfliktlösungsmöglichkeiten außerhalb des Planungsverfahrens auf der Stufe der Verwirklichung der Planung, z.B. in einem bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren, sichergestellt ist. Das ist hier der Fall. Von § 9 Abs. 1 Nr. 23 a) bb) BauGB musste daher kein Gebrauch gemacht werden. Es liegt im Interesse der Stadt, im Bebauungsplanverfahren nur zwingend notwendige Festsetzungen zu treffen, um die Anwendung zu erleichtern. Konflikte, die im Genehmigungsverfahren gelöst werden können, sollen vorrangig dort gelöst werden.

Nr.	Adresse	Inhalt Stellungnahme	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
zu B1.	Stellungnahme B1 Stellungnahme vom 16.01.2026 Vertreten durch: Fridrich Bannasch & Partner Rechtsanwälte mbB -Fortsetzung-	Fassung des BauGB zugrunde legen will, die zum Zeitpunkt der ersten Öffentlichkeitsbeteiligung jeweils aktuelle Fassung zugrunde legen und nicht irgendeine Fassung, die zwischen diesen beiden Zeitpunkten maßgeblich war. Da zum Beginn der Offenlage der „Bau-Turbo“ und somit die wieder geschaffene Möglichkeit der Kontingentierung von Lärmemissionen bereits in Kraft getreten waren, hätte die Gemeinde somit diese Fassung des BauGB zugrunde legen und sich deshalb auch Gedanken darüber machen müssen, ob die Lärmkonflikte im Bebauungsplan durch Festsetzungen zur Kontingentierung (abschließend) bewältigt werden können und eine Verlagerung der Konfliktbewältigung in das Genehmigungsverfahren dadurch entbehrlich wird. Dies unterlassen zu haben, stellt einen schweren Abwägungsfehler dar, weil ein wesentlicher Belang gar nicht ermittelt worden ist. Das Lärmgutachten ist entsprechend, um Untersuchungen zu den Möglichkeiten einer Immissionskontingentierung zu ergänzen und der Bebauungsplan ggf., um entsprechende Festsetzungen zu ergänzen. 2. Naturschutz 2.1 Artenschutz Die artenschutzrechtliche Habitatpotentialanalyse der Firma Arguplan vom September 2024 ist als Abwägungsgrundlage ungeeignet. Sie schließt nicht hinreichend sicher aus, dass dem Bebauungsplan Vollzugshindernisse entgegenstehen, weil er gegen artenschutzrechtliche Zugriffsverbote nach § 44 BNatSchG verstößt und deshalb mangels Vollzugsfähigkeit nicht i.S.d. § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich ist. Denn die Habitatpotentialanalyse ist aus mehreren Gründen fachlich mangelhaft: 2.1.1 Die wohl einzige Begehung zur Erfassung von Tierbeständen erfolgte am 02.09.2024 außerhalb der Brutsaison zu einem Zeitpunkt, zu dem somit nichtmehr beurteilt werden konnte, welche Vogelarten im Gebiet tatsächlich brüten oder brüten könnten. Begehungen zur Erfassung des Vogelbestandes haben erstens mehrfach und zweitens zu einer geeigneten Jahreszeit, also im Frühjahr oder Frühsommer zu erfolgen. Des Weiteren ist die Aussage, es stünden für den Fall der	zu III. 2.1: Auf die unter Punkt III. 2.1.1 und 2.1.2 aufgeführten Abwägungen zum Artenschutz wird hingewiesen: zu III. 2.1.1: Erforderlich für die artenschutzrechtliche Prüfung, aber auch ausreichend, ist eine am Maßstab praktischer Vernunft ausgerichtete Prüfung. Die Untersuchungstiefe hängt maßgeblich von den naturräumlichen Gegebenheiten im Einzelfall ab. Die „Relevanzprüfung“ ermöglicht danach auf einer ersten Stufe mit einer Untersuchung des betroffenen Plangebiets festzustellen, ob das Gebiet grundsätzlich Lebensraum

Nr.	Adresse	Inhalt Stellungnahme	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
zu B1.	Stellungnahme B1 Stellungnahme vom 16.01.2026 Vertreten durch: Fridrich Bannasch & Partner Rechtsanwälte mbB -Fortsetzung-	Beschädigung oder Zerstörung von Nestern Ausweichquartiere in den Gehölzbeständen im Umfeld zur Verfügung, zu pauschal und nicht hinreichend geprüft. Es sind deshalb nochmals zu einer geeigneten Jahreszeit artenschutzrechtliche Begehungen erforderlich. 2.1.2 Die Aussage in Ziff. 5.3 der Untersuchung von Arguplan, derartige versiegelte Flächen seien für Reptilien ungeeignet, ist fachlich schlicht falsch. Der Unterzeichner hat selbst in den Jahren 2020 bis 2022 im Landkreis Emmendingen auf Seite des Vorhabenträgers ein Verfahren zum Abriss eines Discounters und dessen Ersetzung durch einen Vollsortimenter begleitet, bei dem es auf dem Discounterparkplatz, an seiner Fassade und in den wenigen Grünflächen um sie herum nur so von Mauereidechsen wimmelte. Diese Flächenheizen sich stark auf und sind daher für Mauereidechsen sehr attraktiv. Es musste in diesem Verfahren eine mehrere hundert Quadratmeter große Fläche für ein Ersatzhabitat auf einer benachbarten Wiese geschaffen werden, um die Mauereidechsen während der Bauphase dorthin umzusiedeln und sie anschließend wieder auf den Parkplatz und ein Gründach des neuen Marktes zurückzusiedeln. Die pauschale Einschätzung, es könnten hier keine Reptilien vorhanden sein, ist deshalb fachlich verfehlt. Zudem hätte eine entsprechende Untersuchung zu einem geeigneten Zeitpunkt und bei geeigneter Witterung	für geschützte Arten bietet. Ist dies – wie hier – nicht der Fall, muss eine weitergehende Untersuchung (mit mehrmaligen Begehungen unter Berücksichtigung der Besonderheiten der jeweiligen Arten) nicht stattfinden. Da es sich hier um ein bereits bebautes und erheblich vorbelastetes Gebiet handelt, war es ausreichend auf erster Stufe v.a. die Habitatstrukturen zu untersuchen und auf diese Weise unüberwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse beim Vollzug des Bebauungsplans auszuschließen. Insbesondere ist bei Beachtung der Vermeidungsmaßnahme VM 1 (Gehölz Entfernung außerhalb der Brutzeit) davon auszugehen, dass die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht erfüllt werden. Im Ergebnis ist die Untersuchung des Fachgutachters unter Berücksichtigung der sich daraus ergebenden Vermeidungsmaßnahmen aus Sicht der Stadt Bad Mergentheim ausreichend, um die artenschutzrechtlichen Belange der Vögel abzudecken. Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass das Gutachten mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt wurde. zu III. 2.1.2: Im Jahr 2024 wurde für das Bauvorhaben eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung durchgeführt, in deren Rahmen keine ausgeprägte Habitatstrukturen festgestellt wurden, die auf ein Vorkommen von Reptilien schließen lassen. Basierend auf der Stellungnahme des Unteren Naturschutzbehörde zur Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB wurden am 02.05. und am 19.05.2026 erneute Untersuchungen durchgeführt, in denen Individuen der europarechtlich geschützten Mauereidechse innerhalb des geplanten Baufeldes nachgewiesen wurden. Die Funde erfolgten im östlichen Teil der Vorhabenfläche sowie im Bereich der südlich des bestehenden Gebäudes gelegenen Grünfläche. Im Ergebnis wurde ein Konzept erarbeitet, mit dem ein Eintreten der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG im Zuge des geplanten Bauvorhabens für die im zukünftigen Baufeld vorkommenden Mauereidechsen vermieden werden kann. Im Rahmen einer CEF-Maßnahme werden Habitatelemente für Eidechsen im südlichen Teil des Plangebietes angelegt. Im Bebauungsplan wird eine

Nr.	Adresse	Inhalt Stellungnahme	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
zu B1.	Stellungnahme B1 Stellungnahme vom 16.01.2026 Vertreten durch: Fridrich Bannasch & Partner Rechtsanwälte mbB -Fortsetzung-	erfolgen müsste. Ausweislich der Fotografien in der Untersuchung von Arguplan vom 02.09.2024 war es an diesem Tag bewölkt. Die Erfassung von Eidechsen muss jedoch an sonnigen Tagen erfolgen, weil sie dann aus ihren Verstecken kommen, um Wärme zu tanken. Auch hier ist die Erfassung zu wiederholen. Im Übrigen sei darauf verwiesen, dass das östlich an das bisherige Discountergrundstück angrenzende Abbruchgrundstück, welches sich teilweise im Geltungsbereich befindet, aufgrund der dortigen Schutthalden, Ruderalvegetationen, Hecken und ähnlicher Strukturen für Mauereidechsen hervorragend geeignet ist und die im südöstlichen und südlichen Teil des Plangebiets in ehemalige Gärten und ähnliche Strukturen übergehenden Flächen auch für die Zauneidechse geeignet sein können. Der Gutachter möge, wenn er diese Themen fachlich selbst nicht beherrscht, einen entsprechend spezialisierten Subunternehmer mit der Bestandserfassung beauftragen. 2.2 Eingriffs-/Ausgleichsregelung Die irrige Annahme, das Verfahren nach § 13a BauGB führen zu können, führte rechtswidrigerweise zu einem vollständigen Verzicht auf die Abwägung der Eingriffe in Natur und Landschaft und deren Ausgleich/Kompensation. Diese wurden entgegen. § 1a Abs. 3 BauGB gar nicht abgewogen, so dass hier ein Abwägungsausfall vorliegt, zumindest aber ein Abwägungsdefizit, weil dieser Belang vollständig missachtet wurden. Zudem resultiert hieraus ein (materieller) Fehler im Abwägungsergebnis. Denn ein vollständiger Verzicht auf den Ausgleich eines Eingriffs ist nicht verhältnismäßig und daher als Abwägungsergebnis unvertretbar.	entsprechende Festsetzung aufgenommen und durch Regelungen in einem Städtebaulichen Vertrag ergänzt. Die als Eidechsenhabitat vorgesehene Fläche steht im Eigentum der Stadt. zu III. 2.2: In Folge der Umstellung des Verfahren nach § 13a BauGB auf das „Normalverfahren“ wurde ein Umweltbericht mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erstellt. Durch den Bebauungsplan ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von 7.308 Ökopunkten. Für den Ausgleich des Eingriffes soll die bereits im Jahr 2020 durchgeführte Maßnahme Nr. 46 aus dem Ökokonto Bad Mergentheim in Anspruch genommen werden. Es handelt sich bei der Maßnahme Nr. 46 um ein hergestelltes Auenbiotop mit Auwald in Edelfingen. Die genaue Maßnahmenbeschreibung wird als Maßnahmenblatt Nr. 46 der Begründung als Anlage Nr. 5 beigelegt. Die o.g. Maßnahme wurde entsprechend in den textlichen Festsetzungen unter Nr. 1.8 zugeordnet und planungsrechtlich abgesichert.

Nr.	Adresse	Inhalt Stellungnahme	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
zu B1.	Stellungnahme B1 Stellungnahme vom 16.01.2026 Vertreten durch: Fridrich Bannasch & Partner Rechtsanwälte mbB -Fortsetzung-	3. Fehlerhafte Auswirkungsanalyse der GMA Die zur Offenlage vorgelegte Auswirkungsanalyse der GMA vom 07.12.2023 ist aus einer Vielzahl von Gründen keine geeignete Abwägungsgrundlage. Zum einen ist sie in mehrfacher Hinsicht nicht aktuell (3.1). Zum Zweiten blendet sie den zusätzlich geplanten Vollsortimenter aus, obwohl die beiden Märkte als Agglomeration wie ein einziger Betrieb zu behandeln sind (3.2). 3.1 Veralteter Stand der Untersuchung Die Untersuchung basiert in rechtlicher (3.1.1) und tatsächlicher (3.1.2) Hinsicht auf falschen Grundlagen. 3.1.1 Falsche rechtliche Grundlagen Wie auf S. 4 der Auswirkungsanalyse dargelegt, wurde ihr der Entwurf des Regionalplans Heilbronn-Franken zur Fortschreibung 2023 zugrunde gelegt. Entwürfe von Regionalplänen enthalten jedoch (noch) keine verbindlichen Ziele der Raumordnung. Zudem können sich zwischen Entwurfsfassung und Schlussfassung noch Änderungen ergeben. Der Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 wurde hinsichtlich des Kapitels Einzelhandel inzwischen jedoch wirksam fortgeschrieben und am 15.08.2025 im Staatsanzeiger für Baden-Württemberg bekanntgemacht. Zum Zeitpunkt des Offenlagebeschlusses war daher nicht mehr die Entwurfsfassung rechtlich maßgeblich, sondern die Schlussfassung. Das Gutachten der GMA hätte daran angepasst werden müssen. 3.1.2 Veraltetes Datenmaterial Ein Einzelhandelsgutachten von Ende 2023 ist als Abwägungsgrundlage für einen für das Jahr 2026 beabsichtigten Satzungsbeschluss grundlegend ungeeignet, weil sich seitdem - auch wenn es sich um keinen sehr langen Zeitraum handelt - die ökonomischen Rahmenbedingungen in Deutschland gerade für den Einzelhandel grundlegend geändert haben. Ein Ende 2023 vorgelegtes Gutachten, das somit während der 2. Jahreshälfte 2023 erstellt wurde, basiert i.d.R. auf statistischen Daten, die mindestens ein bis zwei Jahre alt sind, was Bevölkerungs-, Kaufkraft- und Preisentwicklung anbetrifft. Die ökonomischen Auswirkungen des Ukraine-Krieges, die erhebliche Inflation, der reale Kaufkraftverlust in	zu III. 3. bis 3.2: Die Auswirkungsanalyse wurde durch die GMA nochmals hinsichtlich der Zahlen und der Fortschreibung des Regionalplans aktualisiert. Das aktualisierte Gutachten (Stand 13.04.2026) wird der Begründung zum Bebauungsplan als Anlage beigelegt. Bzgl. des Einwandes unter III. 3.2 der vorgelegten Stellungnahme zum Thema Agglomeration zwischen der LIDL-Filiale und den Planungen für einen Vollsortimenter wird auf folgendes hingewiesen: Bei der LIDL-Filiale handelt es sich um eine bereits am Standort bestehende Filiale. Durch das vorliegende Bauleitplanverfahren soll das Baurecht für einen Ersatzneubau am selben Standort geschaffen werden. Insofern führt die vorliegende Planung nicht zu einer Agglomeration. Das Thema der Agglomeration ist somit erst im Rahmen der Bauleitplanung für die mögliche Ansiedlung eines weiteren Vollsortimenters zu berücksichtigen und im Zuge dessen abzuhandeln. Insoweit wird das Thema in das nachfolgende Bebauungsplanverfahren für die mögliche Ansiedlung eines weiteren Vollsortimenters verlagert. Zum jetzigen Zeitpunkt sind Art und Umfang eines weiteren Lebensmittelmarktes noch nicht absehbar.

Nr.	Adresse	Inhalt Stellungnahme	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
zu B1.	Stellungnahme B1 Stellungnahme vom 16.01.2026 Vertreten durch: Fridrich Bannasch & Partner Rechtsanwälte mbB -Fortsetzung-	weiten Teilen der Bevölkerung, die steigende Arbeitslosigkeit und die wirtschaftlich schwierige Gesamtlage Deutschlands waren können in den 2023 verwendeten Daten noch nicht enthalten gewesen sein. Ebenfalls noch nicht berücksichtigt sind im Gutachten die massiven Probleme im Wohnungsbau, die als Folge der deutlichen Preis- und Zinssteigerungen zu einem weitgehenden Stillstand des Neubaus von Geschosswohnungen geführt haben und auch bei Einfamilien- und Doppelhäusern die Neubauraten habeneinbrechen lassen. Dies hat zur Konsequenz, dass die von der GMA bei ihrem Gutachten in der 2. Jahreshälfte 2023 zugrunde gelegten Prognosen für die künftige Kaufkraft- und Bevölkerungsentwicklung deutlich zu optimistisch sind. Sie müssen angepasst werden, weil andernfalls die Gefahr besteht, dass aufgrund zu optimistischer Daten überdimensionierte Verkaufsflächen entwickelt werden, die zu einer Kannibalisierung zwischen den verschiedenen Betrieben des Lebensmitteleinzelhandels und zu erheblichen Leerständen führen. Das Gutachten ist deshalb auf Grundlage aktueller Daten komplett neu aufzusetzen. 3.2 Missachtung der Agglomerationsproblematik Wie bereits oben dargelegt, bilden der abzubrechende und neu zu bauende Lebensmitteldiscounter (Lidl) und der östlich/südöstlich davon neu anzusiedelnde Vollsortimenter (angedacht ist hier wohl ein Edeka) eine Agglomeration im Sinne des Plansatzes 2.4.3.2.2, Z (1). Die Ausnahmeregelung nach Z (3) greift nicht, da sie nur für die zentrenrelevanten Einzelhandelsgroßprojekte (VRGZ) gilt, nicht jedoch für Einzelhandelsgroßprojekte der Grundversorgung (VRG GV). Ausweislich des Auszugs aus der Raumnutzungskarte für Bad Mergentheim (TBB 01), S. 65 des Teilregionalplans, ist der vorliegend maßgebliche Bereich jedoch nur mit einer hellblauen Gitterstruktur markiert, also als VRG GV und nicht als VRGZ. Damit sind die Aussagen der Auswirkungsanalyse der GMA zur Einhaltung der rechtlichen Vorgaben der Raumordnung und des Städtebaurechts grundlegend unbrauchbar, da in der Summe aus Lebensmitteldiscounter und Vollsortimenter von mehr als doppelt so großen Auswirkungen auszugehen ist, weil der Vollsortimenter voraussichtlich eine noch höhere Verkaufsfläche haben wird als der Discounter.	

Nr.	Adresse	Inhalt Stellungnahme	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
zu B1.	Stellungnahme B1 Stellungnahme vom 16.01.2026 Vertreten durch: Fridrich Bannasch & Partner Rechtsanwälte mbB -Fortsetzung-	<u>IV. Fazit</u> Die Offenlage des Bebauungsplanentwurfs wurde fehlerhaft bekanntgemacht. Er darf nicht im Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Zahlreiche Festsetzungen nach § 9 BauGB i.V.m. der BauNVO und nach § 74 LBO sind entweder gar nicht möglich, weil es für sie keine Rechtsgrundlage gibt, oder es wurde die falsche Rechtsgrundlage angegeben oder sie sind zu unbestimmt, was jeweils für sich die Unwirksamkeit dieser Festsetzungen begründet, im Regelfall aber auch zur Unwirksamkeit des Bebauungsplanes führt. Schließlich ist der Offenlageentwurf in mehrfacher Hinsicht grob abwägungsfehlerhaft, weil er auf veralteten oder methodisch unzureichenden Fachgutachten beruht. Diese sind allesamt auf aktueller Rechtsgrundlage und auf aktuellem Sachstand neu zu erstellen. Das Bebauungsplanverfahren kann daher im aktuellen Zustand nicht fortgesetzt werden, weil es aus einer Vielzahl von je für sich einzeln wirksamen Gründen zur Unwirksamkeit des Planes führen würde. Das Verfahren ist daher zu beenden und die gefassten Beschlüsse sind förmlich aufzuheben.	zu IV: Das Verfahren wird von § 13a BauGB auf ein Normalverfahren umgestellt. Im Zuge dessen wird der Bebauungsplanentwurf überarbeitet. Die Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB wird erneut durchgeführt.