

Bekanntmachung

über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan

Der Marktgemeinderat hat in seiner Sitzung am 09.07.2025 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Bechhofer Weg südlich der Gunzenhausener Straße“ mit integriertem Grünordnungsplan gemäß § 30 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Auf Grundlage dieses Bebauungsplanes hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 09.07.2025 auch die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan beschlossen.

Maßgebend sind der Vorentwurf zur 11. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan mit Planzeichnung und Begründung vom 19.11.2025, gefertigt durch das Büro Manfred Jahnke, Freier Landschaftsarchitekt, Goethestr. 11, 74629 Pfedelbach.

Der Vorentwurf zur 11. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan wurde vom Marktgemeinderat in seiner Sitzung am 10.12.2025 gebilligt und die frühzeitige Beteiligung der Bürger sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschlossen.

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich zur 11. Änderung den FNP umfasst ca. 1,53 ha.

Der Änderungsbereich liegt am südöstlichen Ortsrand von Bechhofen und beinhaltet das Grundstück Fl. Nr. 1069 und Teilflächen der Grundstücke Fl. Nr. 1070 und 1070/1

Die Flächen liegen auf der Gemarkung Birkach.

Das Planungsgebiet liegt am südöstlichen Ortsgebiet von Bechhofen. Das Gebiet wird wie folgt begrenzt:

Im Norden durch die ST 2220 mit anschließenden Wald- und Ackerflächen sowie einem Gewerbegebiet

Im Osten durch landwirtschaftliche Flächen

Im Süden durch eine ehemalige Kläranlage mit anschließenden landwirtschaftlichen Flächen

Im Westen durch eine bestehende Wohnbebauung

Der Geltungsbereich ist aus dem nachfolgenden Lageplan ersichtlich, der Bestandteil der Bekanntmachung ist.

Ziel und Zweck der Planung

Die Flächen sind im betreffenden Bereich des wirksamen Flächennutzungsplanes als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Diese Darstellung entspricht nicht der beabsichtigten Ausweisung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ gem. § 11 BauNVO und eines Mischgebietes gem. § 6 BauNVO. Um dem Entwicklungsangebot nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB zu entsprechen „Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan“ wird im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB die Darstellung des FNP als Sonderbaufläche Einzelhandel und Mischgebiet geändert.

Fazit:

Die geplante Verlagerung des bestehenden Edeka-Marktes an der Ansbacher Straße sowie die Ausweisung eines Mischgebietes macht die Neuaufstellung des Bebauungsplanes „Am Bechhofer Weg südlich der Gunzenhausener Straße“ erforderlich und somit auch die

11. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan.

(Baurechtschaffung im Parallelverfahren über einen Bebauungsplan).

Umweltbezogene Informationen

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wurde zu den Belangen des Umweltschutzes für das Planverfahren eine Umweltprüfung durchgeführt. Die Umweltprüfung wird in einem in der Begründung integrierten Umweltbericht dokumentiert und betrachtet die Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Schutzgüter Landschaft, Mensch, Kultur und sonstige Sachgüter und die biologische Vielfalt.

Der Planvorentwurf mit Begründung kann gemäß § 3 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit) in der Zeit vom **07.01.2026 bis 09.02.2026** im Rathaus des Marktes Bechhofen, Martin-Luther-Platz 1, 91572 Bechhofen, zu den allgemeinen

Dienstzeiten zur Unterrichtung eingesehen werden. Auf Wunsch wird die Planung erläutert. Gleichzeitig ist Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Stellungnahmen können während dieser Frist schriftlich, per E-Mail oder während der Dienststunden zur Niederschrift abgegeben werden.

Eine Bekanntmachung über die Behandlung der vorgebrachten Äußerungen während der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung im Gemeinderat ist gemäß den Vorschriften des BauGB nicht vorgesehen.

Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können gemäß § 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben. Ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung ist unzulässig, soweit mit ihm nur Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

Das Ergebnis der Behandlung der vorgebrachten Stellungnahmen im Marktrat wird den Betroffenen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach Abschluss des Verfahrens mitgeteilt.

Der Inhalt dieser Bekanntmachung und die nach § 3 Abs. 2 S. 1 BauGB auszulegenden Unterlagen sind auch im Internet unter – <https://www.markt-bechhofen.de> veröffentlicht.

Zeitgleich werden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann über die Öffentlichkeitsbeteiligung unterrichtet und zur Äußerung bzw. Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Datenschutz:

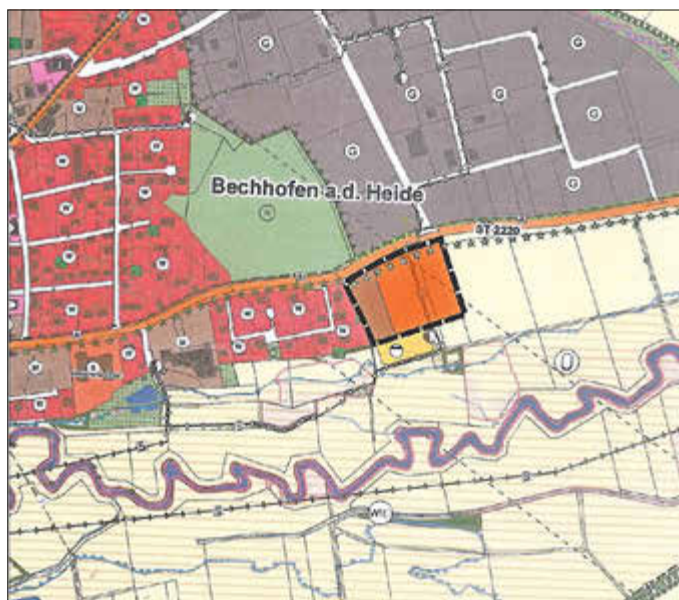
Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage der Art. 6 Abs. 1 Buchstabe e (DSGVO) i. V. mit § 3 BauGB und dem BayDSG. Sofern Sie Ihre Stellungnahme ohne Absenderangaben abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem Formblatt „Datenschutzrechtliche Informationspflichten im Bauleitplanverfahren“ das ebenfalls öffentlich ausliegt.

Bechhofen, den 10.12.2025

Sven Waidmann

Erster Bürgermeister

Planausschnitt Geltungsbereich (nicht maßstabsgetreu):



Bekanntmachung

über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans „Am Bechhofer Weg südlich der Gunzenhausener Straße“ mit integriertem Grünordnungsplan

Der Marktgemeinderat hat in seiner Sitzung am 09.07.2025 die Aufstellung des Bebauungsplans „Am Bechhofer Weg südlich der Gunzenhausener Straße“ mit integriertem Grünordnungsplan beschlossen gemäß § 30 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Maßgebend sind der Bebauungsplanvorentwurf „Am Bechhofer Weg südlich der Gunzenhausener Straße“ mit integriertem Grünordnungsplan mit Planzeichnung und Textteil, örtlichen Bauvorschriften und Begründung vom 01.12.2025, gefertigt durch das Büro Manfred Jahnke, Freier Landschaftsarchitekt, Goethestr. 11, 74629 Pfedelbach. Weitere Bestandteile der ausgelegten Unterlagen sind:

- Anlage 1 Umweltbericht vom 19.11.2025
- Anlage 2 Relevanzprüfung zum Artenschutz vom 19.11.2025
- Anlage 3 Baugrunderkundung, KP-Ingenieurgesellschaft für Wasser und Boden mbH vom 09.09.2025
- Anlage 4 Verkehrsuntersuchung, Büro Planungsgesellschaft Stadt-Land-Verkehr GmbH vom 20.08.2025
- Anlage 5 schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung, Büro Greiner Nr. 225074/2 vom 18.08.2025

Der Bebauungsplanvorentwurf wurde vom Marktgemeinderat in seiner Sitzung am 10.12.2025 gebilligt und die frühzeitige Beteiligung der Bürger sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschlossen.

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst ca. 2,07 ha.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes einschl. Erschließung liegt am südöstlichen Ortsrand von Bechhofen und beinhaltet das Grundstück Fl. Nr. 1069 und Teilflächen der Grundstücke Fl. Nr. 1071, 1068, 1072, 1074/2, 1070 und 1070/1 der Gemarkung Birkach in der Gemeinde Bechhofen.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 2,07 ha. Davon sind ca. 80 % Ackerflächen und ca. 20 % Verkehrsflächen.

Das Gebiet wird wie folgt begrenzt:

Im Norden durch die ST 2220 mit anschließenden Wald- und Ackerflächen sowie einem Gewerbegebiet

Im Osten durch landwirtschaftliche Flächen

Im Süden durch eine ehemalige Kläranlage mit anschließenden landwirtschaftlichen Flächen

Im Westen durch eine bestehende Wohnbebauung.

Ziel und Zweck der Planung

Geplant ist der Bau eines Verbrauchermarktes mit einer Verkaufsfläche bis zu 1.200 m², eines Backshops mit Cafébereich mit bis zu 200 m² Verkaufsfläche und eines Getränkemarktes mit einer Verkaufsfläche bis zu 800 m² und deren Erschließung auf einer Grundstücksfläche von ca. 11.190 m²

Weiter ist die Ausweisung eines Mischgebietes mit einer Grundstücksfläche von ca. 3.243 m² geplant.

Umweltbezogene Informationen

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wurde zu den Belangen des Umweltschutzes für das Planverfahren eine Umweltprüfung durchgeführt. Der Umweltbericht enthält folgende Informationen und Aussagen:

- Übergeordnete Planungen- und Umweltbelange
- Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile (Bestandsanalyse der Schutzgüter Mensch, Pflanzen und Tiere, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaftsbild und Erholung Kultur und sonstige Sachgüter sowie Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern)
- Anlagenbedingte, baubedingte, und betriebsbedingte Wirkfaktoren und Auswirkungen der Planung auf Schutzgüter
- Alternative Planungsmöglichkeiten
- Naturschutzfachliche Eingriffsermittlung
- Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie Ausgleichsmaßnahmen
- Naturschutzfachliche Kompensationsmaßnahmen

Nachfolgende umweltbezogene Informationen sind in der artenschutzrechtlichen Prüfung enthalten:

- Tierökologisch relevante Elemente Einschätzung zu Potenziellen Vorkommen planungsrelevanter Artengruppen
- Vorkommen von Vogelarten und Fledermäusen

Nachfolgende umweltbezogene Informationen sind im Geotechnischen Bericht enthalten:

- Bodenkenntdaten/Bodenklassen, Hydrogeologische Verhältnisse, Wasserhaltung/Bauwerksabdichtung Straßen-/Kanalbau, Baugruben und Böschung, Gründung.

Der Planvorentwurf mit Begründung kann gemäß § 3 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit) in der Zeit vom 07.01.2026 bis 09.02.2026 im Rathaus des Marktes Bechhofen, Martin-Luther-Platz 1, 91572 Bechhofen, zu den allgemeinen Dienstzeiten zur Unterrichtung eingesehen werden. Auf Wunsch wird die Planung erläutert. Gleichzeitig ist Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Stellungnahmen können während dieser Frist schriftlich, per E-Mail oder während der Dienststunden zur Niederschrift abgegeben werden.

Eine Bekanntmachung über die Behandlung der vorgebrachten Äußerungen während der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung im Gemeinderat ist gemäß den Vorschriften des BauGB nicht vorgesehen.

Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können gemäß § 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben. Ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung ist unzulässig, soweit mit ihm nur Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

Das Ergebnis der Behandlung der vorgebrachten Stellungnahmen im Marktrat wird den Betroffenen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach Abschluss des Verfahrens mitgeteilt.

Der Inhalt dieser Bekanntmachung und die nach § 3 Abs. 2 S. 1 BauGB auszulegenden Unterlagen sind auch im Internet unter – <https://www.markt-bechhofen.de> veröffentlicht.

Zeitgleich werden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann über die Öffentlichkeitsbeteiligung unterrichtet und zur Äußerung bzw. Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Datenschutz:

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage der Art. 6 Abs. 1 Buchstabe e (DSGVO) i. V. mit § 3 BauGB und dem BayDSG. Sofern Sie Ihre Stellungnahme ohne Absenderangaben abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem Formblatt „Datenschutzrechtliche Informationspflichten im Bauleitplanverfahren“ das ebenfalls öffentlich ausliegt.

Bechhofen, den 10.12.2025

Sven Waidmann

Erster Bürgermeister

Planausschnitt Geltungsbereich (nicht maßstabsgetreu):

